

Sprawozdanie z Działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej za 2013 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej działalność w 2013 roku prowadził w oparciu o postanowienia zawarte w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo – finansowym Spółdzielni.

Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

1. Krzysztof Kaczmarski - Prezes Zarządu

2. Wiesława Kądziałowa - Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych

Dodatkowo pracę zarządu wspierał **Stanisław Ryczek - Prokurent**

Wykonując swe obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji jak też czynności wynikających z podziału dokonanego pomiędzy członkami Zarządu odbyły się 18 protokołowanych posiedzeń. Ponadto Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach organów statutowych spółdzielni. Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowią, że Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni. Przepisy te określają zakres jego obowiązków. Obowiązki te wykonywane były na bieżąco.

Sprawy Członkowsko - Mieszkaniowe

W 2013 roku sprawy członkowsko – mieszkaniowe w spółdzielni przedstawiały się następująco:

1. Liczba członków Spółdzielni na koniec roku obrachunkowego wynosiła – 1.150, w tym:
 - członkowie będący współmałżonkami – 72
 - członkowie oczekujący na lokal mieszkalny – 162.
2. W ramach obsługi członków zamieszkałych zrealizowano:
 - 6 spraw o nabycie lokali własnościowych lub wyodrębnionych w drodze kupna, spadku, darowizny, podziału majątku;
 - 5 wydanych zaświadczeń o założenie księgi wieczystej przez Sąd Rejonowy.
3. Odzyskano 1 lokal mieszkalny do dyspozycji Spółdzielni po wygaśnięciu lokatorskiego prawa. Lokal ten został sprzedany w drodze przetargu i jest ustanowiona odrębna własność.
4. Na dzień 31.12.2013 r. wyodrębnionych jest 320 lokali.

Sprawy Administracyjne i Pracownicze

Nalożone ustawą i statutem obowiązki względem członków, Spółdzielnia w 2013 r. wykonywała załoga w następującej ilości

Zarząd Spółdzielni 2 osoby oraz ¼ etatu prokurent

Pracownicy umysłowi:

- Dział Księgowości - 3 osoby,
- Dział GZM - 1 osoba, oraz 1 osoba współfinansowana przez Powiatowy Urząd Pracy
- Dział Spraw Członkowskich i Administracyjnych - 1 osoba,
- Radca Prawny – obsługa prawna Spółdzielni - umowa zlecenie w zależności od potrzeb.

Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych:

- Konserwator - 4 etaty, w tym 1 osoba współfinansowana przez PUP
- Sprzątaczkę - 8,75 etatów.

W stosunku do roku ubiegłego zatrudnienie nie uległo zmianie.

Analizując strukturę zatrudnienia, należy zwrócić uwagę na fakt, że wszystkie czynności administracyjne wykonywane były na bieżąco bez jakichkolwiek utrudnień dla Członków Spółdzielni. Porównując ilość etatów administracyjnych i robotniczych w stosunku do ilości obsługiwanych lokali i powierzchni zasobów nasza spółdzielnia posiada współczynnik porównywalny z innymi spółdzielniami.

Należy podkreślić fakt że mimo prowadzonych prac termomodernizacyjnych, pozyskiwania dużych kwot z funduszy zewnętrznych oraz systematycznej obsługi spłaty zadłużenia Spółdzielnia Mieszkaniowa nie zwiększyła zatrudnienia co nie obciąża członków dodatkowymi kosztami.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Zasoby spółdzielni na koniec 2013 roku stanowiły:

- Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) składają się z :
- 21 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym 979 lokali mieszkaniach o powierzchni użytkowej 47 456,45 m²
- w tym 5 budynków z 20 lokalami użytkowymi o powierzchni 1.909,25 m²
- tereny wokół nieruchomości, drogi, parkingi ,chodniki i tereny zielone o pow. 5,5 ha
- budynek wielofunkcyjny Centrum osiedlowe o powierzchni 400 m².

Termomodernizacja i remonty bieżące

1. Zarząd konsekwentnie i planowo prowadzi prace związane z termomodernizacją budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
W roku sprawozdawczym wykonano termomodernizację budynków ul. Daszyńskiego 3 oraz ul. Jagiellońska 2. Przygotowywano dokumentację projektową audyty oraz wnioski aplikacyjne do WFOŚ i GW na termomodernizację budynki Kościuszki-Grunwaldzka, Wyszyńskiego 2 oraz ul. Graniczna 6.
 2. W ramach remontów lokali użytkowych wykonano remont i modernizację 3 szt lokali znajdujących się przy ul. Jagiellońska 2 oraz lokalu przy ul. Grunwaldzkiej. Lokale użytkowe dają dodatkowy dochód dla Spółdzielni w związku z tym powinny być remontowane i modernizowane by sprostać konkurencji jaka wytworzyła się na rynku nieruchomości użytkowych w naszym mieście.
 3. W ramach remontów substancji mieszkaniowej prowadzono drobne remonty na nieruchomościach w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu remontów.
- Wymiana oświetlenia tradycyjnego na klatkach schodowych na lampy ledowe w następujących nieruchomościach:
 - oś Westerplatte bl nr 9
 - oś Westerplatte blok nr 10
 - ul. Daszyńskiego 3
 - ul. Rynek 8
 - ul. Jagiellońska 2
 - wymalowano i odnowiono klatki schodowe w bloku Westerplatte 9
 - remont wejść do klatek i chodnika blok ul. Sikorskiego 1
 - parking blok Westerplatte 3
 - wejścia do klatek schodowych i chodnik blok Sikorskiego 2
 - likwidacja i wybudowanie nowej piaskownicy, naprawa urządzeń zabawowych blok ul. Graniczna 6.
 - remont balkonów blok ul. Spadowa 6.

**FUNDUSZ REMONTOWY
ZA ROK 2013**

I Fundusz remontowy – podstawowy

OGÓLNY

L.p.	Nazwa konta	Kwota
I	Bilans otwarcia 01.01.2013 r.	-48 512,87
	PRZYCHODY	
	Naliczenia na remonty bieżące	151 064,25
	Przychody z montażu podzielników	2 085,14
	Kwoty uzyskane z innych tytułów	121 231,73
	WYDATKI	
	Remonty wykonywane przez ekipę konserwatorów	34 505,56
	Remont chodników, opasek	0,00
	Remont parkingów – Westerplatte 3	4 990,86
	Malowanie klatek – Westerplatte 9	5 195,75
	Remont instalacji antenowej – Sikor.-Wysz.1, Sikor.2, Wyszyń .2	16 700,00
	Remont dachu – West. 3, West. 8, West.9, Sikor.-Wysz. 1	3 024,99
	Remont balkonów logii – Spadowa 6	16 146,00
	inne remonty – oświetlenie ledowe	28 251,55
II	Bilans zamknięcia 31.12.2013 rok	117 053,54

II Fundusz remontowy – termomodernizacja

L.p.	Nazwa konta	Kwota
I	Bilans otwarcia 01.01.2013 rok	-3 749 063,23
	PRZYCHODY	
	Naliczenia na termomodernizację	709 194,43
	Wpłaty z tytułu wymiany okien	43 857,45
	Premia termomodernizacyjna / umorzenie	238 956,20
	Inne wpłaty	
	WYDATKI	
	Koszty związane z procesem termomodernizacyjnym	886 157,52
II	Bilans zamknięcia 31.12.2013 rok	-3 643 212,67

III Razem fundusz remontowy -3 526 159,13

L.p.	Nazwa konta	Kwota
IV	Scentralizowany fundusz remontowy	
I	Bilans otwarcia 01.01.2013 rok	685 190,66
	Wydatki	50 131,93
	Przychody	104 542,94
	Ogółem fundusz remontowy	-2 786 557,46

Działalność Kulturalno - Oświatowa

Działalność kulturalno – oświatowa w 2013 roku prowadzona była w oparciu o działalność świetlicy osiedlowej prowadzonej przez Dąbrowski Dom Kultury. Spółdzielnia finansuje wyposażenie świetlicy w drobny sprzęt, dostarczanie sygnału internetowego. Współfinansowano organizację imprez okolicznościowych, takich jak Mikołajki, wycieczka integracyjna itp.

Ekonomia i Finanse Spółdzielni

W oparciu o sprawozdania finansowe i ustalenia Komisji Rewizyjnej należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Tą dobrą sytuację mamy mimo cały czas prowadzonych inwestycji, które są obciążeniem dla Spółdzielni ale w znaczny sposób poprawiają warunki bytowe mieszkańców.

Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

Spółdzielnia w działalności bieżącej tj. eksploatacyjnej i remontowej nie korzystała w 2013 roku z kredytów bankowych. Spłacane były jedynie raty kredytów i pożyczek zaciągniętych na termomodernizację budynków mieszkalnych. Wysokość zadłużenia na koniec 2013 r. wyniosła 3.076.054,09 zł

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszty i wyniki Spółdzielni za 2013 r.

	Przychody	Koszty	Wyniki
Działalność podstawowa GZM na nieruchomościach	2.049.760,24 zł	1.967.550,28 zł	+ 82.209,96 zł
Pozostała działalność gospodarcza	576.461,15 zł	370.566,30 zł	+205.894,85 zł
Media	2.715.592,53 zł	2.781.237,27 zł	- 65.644,74 zł

Ogólny wynik finansowy Spółdzielni za 2013 rok wykazał nadwyżkę dochodów nad kosztami w kwocie 288.104,81 zł. Podatek dochodowy od działalności opodatkowanej wyniósł 46.411,00 zł.

Wynik netto zamknął się kwotą 241.693,81 zł.

Kwota 82.209,96 zł podlega rozliczeniu w roku bieżącym zgodnie z art 6 ust.1 znowelizowanej w 2007 r. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zysk netto w wysokości 159.483,85 zł będzie podlegał podziałowi na Walnym Zgromadzeniu Członków które odbędzie się w m-cu czerwcu br.

Wynik ujemny na mediach pozostaje również do rozliczenia w roku bieżącym.

Taki wynik finansowy, mimo ciągłych podwyżek i wzrostu cen na rynku świadczy o dużej mobilności Zarządu Spółdzielni i właściwym prognozowaniu finansów naszej instytucji.

Niepokojącym zjawiskiem jest zadłużenie w opłatach czynszowych wnoszonych przez lokatorów. O zadłużeniach bieżących informowaliśmy Radę Nadzorczą. Na koniec 2013 roku zadłużenie lokali mieszkalnych wyniosło 382.812,46 zł.

W 2014 roku wystąpiła tendencja malejąca zadłużeń czynszowych, a na koniec m-ca kwietnia zadłużenie wyniosło 300.302,50 zł

Zarząd Spółdzielni czynił kroki mające na celu ściąganie zaległości. Do działań w tym kierunku należy zaliczyć regularnie wysyłane upomnienia i wezwania do zapłaty, kierowanie pozwów o zapłatę do sądu, kierowanie wniosków o egzekucję do komornika, oraz poczynione są starania o dokonanie eksmisji. Działania te nie zawsze okazują się skuteczne, mają na to wpływ czynniki w większości niezależne od nas. Mamy świadomość, że jest to proces długotrwały, niemniej jednak konieczny z punktu widzenia dbałości o finanse Spółdzielni, a tym samym o dobro solidnych Spółdzielców, których jest przeważająca większość.

Z kalkulacji opłat wyraźnie wynika, że Spółdzielnia jest tylko poborcą większości opłat. Dotyczy to opłat za c.o, opłat za wodę i ścieki, wywóz nieczystości a także opłat za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości.

A te opłaty mamy wysokie i nie mamy na nie wpływu z uwagi na to, że pochodzą od innych podmiotów prawnych i samorządu gminnego.

Czynsze i Windykacje

Stawki opłat eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych uległy zmianie w niewielkim stopniu ostatnim roku. Świadczy to o prawidłowym prowadzeniu gospodarki przez Zarząd. Na poziomie wskaźnika inflacji podwyższano stawki na najem lokali użytkowych, dzierżawy terenów i garaży. Uznano, że podaż lokali użytkowych na rynku lokalnym może spowodować rezygnację z najmu lokali dotychczasowych najemców.

Bieżącą możliwość realizacji rzeczowych zadań planowanych ogranicza niestety występujące zjawisko zadłużeń czynszowych wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat.

W stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost zaległości w opłatach lokali mieszkalnych o kwotę 40.548,19 zł .

Zaległości od lokali użytkowych wynosiły 73.868,49 zł. i obniżyły się w stosunku do poprzedniego okresu. W 2013 roku wykorzystano wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji. Wysłano około 350 upomnień. Skierowano 12 spraw na drogę postępowania sądowego. Skierowano 6 wniosków do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, wypowiedziano 1 umowę najmu z powodu występowania zadłużenia w opłatach czynszowych na lokalach użytkowych, wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach – 8 osobom, z czego 1 osoba podpisała ugodę z Zarządem Spółdzielni. Wykonano 1 eksmisję z lokalu mieszkalnego.

Najważniejsze Zadania Do Realizacji w 2014 roku

Za najważniejsze zadanie do realizacji przyjmuje się dokończenie realizacji termomodernizacji budynków mieszkalnych. W bieżącym roku planowana jest termomodernizacja budynków przy ul. Kościuszki- Grunwaldzka oraz budynku ul. Wyszyńskiego 2. Przygotowywana jest dokumentacja projektowa budynku ul. Graniczna 4. Innymi ważnymi zadaniami jest

1. Malowanie klatek schodowych.
2. Remont wejść do klatek schodowych, wiatrołapów,
3. Remont ciągów pieszych i terenów parkingów
4. Przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej w lokalach spółdzielni.
5. Przegląd instalacji elektrycznej w lokalach.
6. Bieżące utrzymanie terenów zielonych w osiedlach spółdzielni.
7. Przeglądy budowlane roczne i pięcioletnie
8. Windykacja należności opłat eksploatacyjnych i inne działania w celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców.

Podsumowanie i wnioski

Należy podkreślić, że w 2013 roku Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy i był to kolejny dobry rok w jej działalności. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z wytyczonymi i przyjętymi planami.

Spółdzielnia realizując swoje statutowe zadania musi pokonywać problemy, które są między innymi wynikiem zahamowania procesu regulacji stanu prawnego gruntów, trudności we współpracy z urzędami, systematycznymi podwyżkami opłat zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni.

W ramach prowadzonych działań w zakresie utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych, Spółdzielnia przywiązuje wagę do poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz jakości obsługi mieszkańców. Podjęto również szereg działań w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Zarząd Spółdzielni składa gorące podziękowania Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej oraz wszystkim jej mieszkańcom za wspólną pracę w roku 2013.

Zarząd składa podziękowania również Radzie Nadzorczej za zaangażowanie i sprawne działanie, bardzo istotne dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Zarząd kieruje również podziękowania do wszystkich firm i instytucji współpracujących ze Spółdzielnią.

Dziękujemy również pracownikom spółdzielni za sumienną pracę przy rozwiązywaniu bieżących zadań realizowanych przez Spółdzielnię.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej