

SPRAWOZDANIE

z działalności Spółdzielni za okres styczeń-grudzień 2018 r.

WSTĘP

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej realizując obowiązek wynikający z zapisów statutowych przedstawia Członkom Spółdzielni coroczną informację z działalności w 2018 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut Spółdzielni, które to przepisy określają odrębność spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych podmiotów gospodarczych.

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, a także innych potrzeb o charakterze gospodarczym i społecznym wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia działa na mocy statutu zarejestrowanego w KRS Białystok nr 0000170749.

W okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Zarząd prowadził działalność w następującym składzie:

- Prezes Zarządu – Grzegorz Szczech
- Z-ca Prezesa Zarządu – Ryszard Stanisław Kiełczewski do dnia 26.10.2018 r.
- Członek Zarządu Główny Księgowy – Ewa Ptak

Działalność Zarządu dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia oraz zadań określonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym. Ponadto Członkowie Zarządu przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom opracowane analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni odbył 26 protokołowanych posiedzeń. Omówiono szereg zagadnień z zakresu spraw: członkowsko-mieszkaniowych, techniczno-inwestycyjnych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowych i windykacji należności, organizacyjno-samorządowych, pracowniczych. W sprawach tych podjęto 43 uchwały.

W 2018 roku Spółdzielnia poddana została jednej kontroli. W dniach od 4 do 8 stycznia 2018 r. kontrole w Spółdzielni przeprowadziła Państwowa Inspekcja Pracy. Kontrola dotyczyła oceny przestrzegania przepisów prawa w tym bhp ze szczególnym uwzględnieniem:

- stanu zatrudnienia i prowadzenia dokumentacji pracowniczej,
- przygotowania pracowników do pracy,
- czasu pracy,
- oceny ryzyka zawodowego i wypadków przy pracy,
- wynagrodzenia za pracę,
- warunków bhp na stanowiskach pracy,
- umów cywilnoprawnych i minimalnego wynagrodzenia,
- legalności zatrudnienia.

W czasie kontroli udzielono: 3 porad z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, 6 porad z zakresu prawnej ochrony pracy oraz 1 poradę z zakresu legalności zatrudnienia. Wydane nakazy i wystąpienia zostały niezwłocznie zrealizowane.

ZATRUDNIENIE

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej uwzględnia realizację wszystkich zadań statutowych Spółdzielni. Zatrudnienie utrzymuje się na poziomie, który gwarantuje sprawne działanie Spółdzielni i obsługę jej zasobów. Zatrudnienie na dzień 31.12.2018 r. wyniosło 22 osoby zatrudnione na umowę o pracę.

W Spółdzielni od kilku lat zatrudnienie sukcesywnie się zmniejsza. W 2014 roku struktura organizacyjna przewidywała 26 etatów. Obecnie obowiązująca struktura przewiduje 23,75 etatu.

Zarząd stawia na zwiększenie wydajności pracy i poprawę fachowości obsługi z dążeniem do umocnienia pozytywnego wizerunku Spółdzielni. W 2018 roku Spółdzielnia korzystała z pomocy PUP w formie organizowanych stażów pracy dla 4 osób, a także uzyskała środki finansowe na doposażenie 2 stanowisk pracy.

Oprócz etatowych pracowników w 2018 r. usługi dla Spółdzielni świadczyło 8 osób zatrudnionych na umowę zlecenie:

- 6 umów dotyczyło usług w zakresie utrzymania czystości na klatkach schodowych,
- 1 umowa dotyczyła obsługi informatycznej,
- 1 umowa obsługi prawnej.

STAN ZASOBÓW

Jednym z podstawowych zadań Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni oraz mienie jej członków.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. zarządzała gruntami o łącznej powierzchni 11,987 ha w tym:

- 0,0154 ha gruntów własnych,
- 11,9716 ha gruntów w wieczystym użytkowaniu.

Zasoby mieszkaniowe, które tworzą 42 nieruchomości zabudowane 40 budynkami mieszkalnymi, 1 budynkiem usługowym, a także biuro wraz z zapleczem konserwacyjnym.

Stan zasobów – ogółem pow. użytkowa – 85 866,00 m², w tym 1 568 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 78 504,26 m²:

- lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa – 661 pow. użyt. – 32 310,74 m²
- lokale z prawem odrębnej własności – 879, pow. użyt. – 44 772,55 m²
- lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa – 27, pow. użyt. – 1 420,97 m²
- lokale usługowo-handlowe (biuro, pawilon handlowy, biuro notarialne) oraz lokale wbudowane o łącznej powierzchni użytkowej 5 600 m².
- garaże – 95 szt. o powierzchni użytkowej – 1.762 m².

W 2018 roku 21 lokali przekształciło prawo spółdzielcze w prawo odrębnej własności, w tym:

- 17 lokali spółdzielczych lokatorskich,
- 4 lokale spółdzielcze własnościowe.

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

W ewidencji prowadzonej przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2018 r. zarejestrowanych było 2012 członków. W 2018 roku Zarząd Spółdzielni:

- wpisał w rejestr członków – 47 osób,
- skreślił z rejestru członków – 73 osoby.

SYTUACJA FINANSOWO-GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

Koszty i przychody działalności eksploatacyjnej Spółdzielni

Spółdzielnia działalność gospodarczą prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego. Zarząd zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni oraz uchwały Rady Nadzorczej nr 3/2018 z dnia 12.02.2018 r. przyjął do realizacji plan gospodarczo-finansowy na rok 2018.

Jednym z elementów planu jest kalkulacja średniomiesięcznych kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i porównanie z obowiązującymi stawkami eksploatacyjnymi i odpisem na fundusz remontowy oraz planowanymi pożytkami z działalności własnej Spółdzielni. W 2018 roku wysokość stawki opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni w zł./m² powierzchni użytkowej miesięcznie wyniosła:

1. Stawka eksploatacyjna dla członków Spółdzielni – 1,38 zł/m²,
2. Stawka eksploatacyjna dla osób nie będących członkami Spółdzielni, które nie korzystają z tzw. pożytków – 1,62 zł/ m²,
3. Stawka na fundusz remontowy – 0,95 zł/m²

W roku sprawozdawczym wysokość stawek opłat niezależnych od Spółdzielni wyniosła:

1. **Zaliczka na centralne ogrzewanie w lokalach wyposażonych w podzielniki – 3,08 zł/m²**
2. **Stawka na centralne ogrzewanie w lokalach nieopomiarowanych – 5,53 zł/m²**
3. **Stawka na zimną wodę i odprowadzenie ścieków od dnia 1 czerwca 2018 r. – 10,77 zł/m³**
4. **Stawka na podgrzanie zimnej wody na centralną ciepłą wodę – 22,29 zł/m³**
5. **Gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz śmieci)**
 - - gospodarstwo domowe 1 osobowe – 16 zł.
 - - gospodarstwo domowe 2 osobowe – 30 zł.
 - - gospodarstwo domowe 3 osobowe – 44 zł.
 - - gospodarstwo domowe 4 osobowe i więcej – 55 zł.

Zestawienie przychodów i kosztów za 2018 r. z uwzględnieniem przebiegów kosztów i przychodów za rok ubiegły:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja lokali mieszkalnych	4 254 409,22	4 444 848,15	-190 438,93
Eksploatacja – garaże	30 265,20	29 963,76	301,44
Przychody i koszty finansowe GZM	28 139,07	0,00	28 139,07
Przychody i koszty pozostałe operacyjne GZM	36 638,58	4 528,11	32 110,47
Razem wynik GZM	4 349 452,07	4 479 340,02	- 129 887,95
Wynik GZM z lat ubiegłych			+ 23 765,73
Eksploatacja – lokale użytkowe, pożytki	648 181,79	428 850,55	219 331,24
Przychody i koszty finansowe - działalność	31 697,05	0,00	31 697,05
Przychody i koszty pozostałe operacyjne - działalność	123 817,12	1 862,02	121 955,10
Razem wynik na pozostałej działalności gospodarczej	803 695,96	430 712,57	372 983,39
Podatek dochodowy od osób prawnych - CIT		69 698,00	
Wynik netto na działalności gospodarczej	803 695,96	500 410,57	303 285,39

W 2018 roku Spółdzielnia osiągnęła również przychody z tytułu sprzedaży białych certyfikatów (świadczenia efektywności energetycznej) i 9 działek pod budowę garaży.

Niedobór na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie 129 887,95 zł., za 2018 r. zostanie pokryty:

- kwotą 23 765,73 zł. tj. nadwyżką za rok 2017, natomiast
- pozostały niedobór w wysokości – 106 122,22 zł zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększy koszty roku następnego, lub zostanie pokryty (decyzją Walnego Zgromadzenia w 2019 roku) z zysku netto osiągniętego na pozostałej działalności gospodarczej za 2019 r. tj. z kwoty 303 285,39 zł.

Przychody i koszty gospodarki energią ciepłą.

Koszty zużycia energii cieplnej rozliczane są zgodnie z uchwalonym regulaminem, w oparciu o koszty stałe i zmienne otrzymane od dostawcy ciepła Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kolnie. Okres rozliczeniowy w Spółdzielni trwa od 1 października do 30 września.

Rozliczenie przychodów i kosztów w okresie rozliczeniowym 2017/2018 r.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Do rozliczenia z mieszkańcami i użytkownikami lokali
Energia ciepła 2017/2018	2 981 495,79	2 120 194,96	861 300,83
Koszty rozliczenia		33 955,18	-33 955,18
Koszty wymiany podzielników		182 756,34	-182 756,34
Kwota nadpłaty za c.o.			644 589,31

Kwota nadpłaty za c.o. została rozliczona z mieszkańcami i użytkownikami lokali w kolejnych miesiącach.

Przychody i koszty energii cieplnej na dzień 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Energia ciepła – lokale mieszkalne	2 863 556,73	2 863 556,73	0,00
Energia ciepła – lokale użytkowe	128 886,30	128 886,30	0,00
Ogółem energia ciepła	2 992 443,03	2 992 443,03	0,00

Na dzień bilansowy przychody na ciepłe zrównane są z poniesionymi kosztami. Ewidencja taka zapobiega zniekształceniu wyniku finansowego Spółdzielni.

Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie.

Koszty poniesione na zakup wody i odprowadzenie ścieków rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i w oparciu o obowiązujące uregulowanie wewnątrzspółdzielcze. W lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni w 2018 r. na podstawie obowiązujących przepisów metrologicznych dokonaliśmy wymiany wodomierzy z modułem radiowym zdalnie odczytywanych. Koszty inwestycji pokryte zostały z funduszu remontowego poszczególnych budynków.

Wyniki rozliczenia za każdy kwartał 2018 r. w ujęciu wartościowym:

Okres rozliczeniowy	Opłaty wniesione przez lokatorów	Koszty dostawy zimnej wody	Różnica do rozliczenia z mieszkańcami	Odchylenia w %
I kwartał 2018	247 000,37	261 673,46	14 673,09	6
II kwartał 2018	252 800,85	266 413,45	13 612,60	5
III kwartał 2018	274 232,96	274 339,15	106,19	0
IV kwartał 2018	265 673,31	274 534,54	8 861,23	3
Ogółem 2018 r.	1 039 707,49	1 076 960,21	37 253,11	3,5

Z podanych danych wynika, że w okresach rozliczeniowych odchylenia % zużycia wody zmalały o 1,5 %, na co miały niewątpliwie wpływ działania podjęte przez Zarząd Spółdzielni w sprawie wymiany wodomierzy głównych przez dostawcę wody i wodomierzy indywidualnych przez firmę TECHEM. Niedobory wody wkalkulowane są w opłatę eksploatacyjną.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH.

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych na dzień 31.12.2018 r. bez naliczonych odsetek wyniosło – 513 272,90 zł. w tym z tytułu:

- zadłużenie na lokalach mieszkalnych – 353 959,62 zł.
- zadłużenie lokali użytkowych – 159 313,28 zł.

W oparciu o obowiązujące przepisy Zarząd prowadził w okresie sprawozdawczym działania windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie należnych kwot od dłużników. Prowadzone kolejny rok wzmoczone działania dyscyplinujące oraz windykacyjne w zakresie wnoszenia opłat przynoszą wymierne efekty w postaci spadku zadłużenia.

Opracowana struktura zaległości na dzień 31.12.2018 r. w lokalach mieszkalnych w przyjętych zakresach przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	31.12.2016 r		31.12.2017 r.		31.12.2018 r.	
		liczba	kwota	liczba	kwota	liczba	kwota
1.	Roczny wymiar opłat		6 998 340,33		7 252 185,94		7 331 261,39
2.	Stan zaległości	457	387 311,47	541	368 606,90	553	353 959,62
3.	Poz.2 : poz. 1 w %		5,50		5,08		5,00
4.	Struktura zaległości w zł.						
	0 – 3 miesięczne	406	100 841,61	473	92 778,11	456	81 168,50
	3 – 6 miesięczne	17	32 888,21	35	63 773,71	68	101 683,44
	6 – 12 miesięczne	14	49 778,03	16	59 075,46	19	67 260,54
	Powyżej 12 miesięcy	20	203 803,62	17	152 979,62	10	103 847,14

Opracowana struktura zaległości na dzień 31.12.2018 r. w lokalach użytkowych w przyjętych zakresach przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	31.12.2016 r.		31.12.2017 r.		31.12.2018 r.	
		liczba	kwota	liczba	kwota	liczba	kwota
1.	Roczny wymiar opłat		847 109,62		851 066,78		894 405,85
2.	Stan zaległości	78	147 402,10	94	169 307,44	85	159 313,28
3.	Poz. 2 : poz. 1 w %		17,40		19,90		18,00
4.	Struktura zaległości w zł.						
	0 - 3 miesięczne	67	12 691,77	82	22 883,01	66	20 580,41
	3 – 6 miesięczne	4	317,00	6	19 170,62	13	13 709,12
	6 – 12 miesięczne	0	0	0	0,00	0	0,00
	powyżej 12 m-cy	7	134 393,33	6	127 253,81	6	125 023,75

W roku sprawozdawczym przeprowadzono następujące działania windykacyjne:

- wezwania do zapłaty wysłano do 87 osób,
- wezwanie ostateczne przedsądowe wysłano do 10 osób,
- wezwanie do osobistego przybycia na rozmowę z Zarządem wysłano do 32 osób,
- złożono 2 pozwy do Sądu o uzyskanie nakazów zapłaty,
- 2 sprawy skierowano na drogę postępowania egzekucyjnego,
- na dzień 31 grudnia 2018 r. wszystkie osoby zalegające powyżej 100,00 zł. otrzymały potwierdzenie salda,
- 10 osób spłaca zaległości wobec Spółdzielni w comiesięcznych ratach,

Zadłużenie z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych.

W 2018 roku dokonano całkowitego umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów tzw. „starego portfela” wykorzystanych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego. Pomoc budżetu państwa objęła 29 mieszkań w naszych zasobach.

EKSPLOATACJA ZASOBÓW.

Eksploatacja zasobów Spółdzielni realizowana była w 2018 roku siłami własnymi przez grupę konserwatorów i firmy zewnętrzne zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego w ramach przyjętego planu gospodarczego. Wszystkie wykonane prace finansowane były ze środków własnych Spółdzielni.

Prace remontowe w zasobach Spółdzielni

W roku sprawozdawczym wykonano remonty na kwotę 1.451.375,75 zł. przy odpisie na fundusz remontowy w kwocie 920.986,68 zł.

W ramach środków z funduszu remontowego wykonano w 2018 roku następujące prace:

Lp.	Wykonane prace	Adres budynku	Wpływy	Wydatki
I.	Bilans otwarcia na 01.01.2018 r.		435 576,11	
II.	Odpis na remonty		920 986,68	
1.	Wymiana wodomierzy	Całe zasoby		366 712,62
2.	Malowanie klatek schodowych	W. Witosa 21, Sportowa 2,16, Gen. Wł. Sikorskiego 8		104 186,90

3.	Prace stolarskie	Całe zasoby		53 399,66
4.	Prace elektryczne	Całe zasoby		35 895,03
5.	Prace wodno- kanalizacyjne	Całe zasoby		56 960,57
6.	Prace blacharsko-dekarskie	Całe zasoby		46 352,43
7.	Prace ogólnobudowlane	Całe zasoby		56 818,58
8.	Dofinansowanie wymiany okien w lokalach	20 lokali		9 210,00
9.	Remont elewacji	M. Dąbrowskiej 8, W. Witosa 3		500 535,93
10.	Układanie chodników, utwardzanie miejsc postojowych, oznaczenia parkingów.	Gen. Wł. Sikorskiego 4, W. Witosa 1, Gen. Wł. Sikorskiego 5, Witosa 3A, 9, 11-go listopada 3		15 504,04
11.	Otwarta Strefa Aktywności	Gen. Wł. Sikorskiego 6		105 800,00
12.	Altanka śmietnikowa	Gen. Wł. Sikorskiego 4		99 999,99
III.	Dotacja z Ministerstwa Sportu i Turystyki na dofinansowanie OSA		50 000,00	
IV.	Dofinansowanie z zysku zg. z podjęto uchwała WZ na OSA		55 000,00	
V.	Odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej		825,92	
Ogółem:			1 462 388,71	1 451 375,75

Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym wartość wszystkich robót konserwacyjnych i przeglądów wymaganych art. 62 Prawa Budowlanego wyniosła – 264.653,70 zł.

W zakresie robót własnych wykonano roboty bieżące zgłaszane między innymi przez mieszkańców, oraz realizowane z wniosków Walnego Zgromadzenia w tym:

- naprawa włączów na dach,
- naprawa wejść do klatek schodowych, gablot, drzwi wejściowych, samozamykaczy,
- roboty murarsko-dekarskie,
- roboty instalacji wodnej (naprawa zaworów, udrażnianie kanalizacji),
- usuwanie awarii elektrycznych, naprawa WLZ,
- naprawa i konserwacja ławek, piaskownic i urządzeń zabawowych,
- naprawa bieżąca chodników osiedlowych,
- naprawa śmietników i koszy na śmieci,
- wymagane przeglądy gazowe i instalacji wentylacyjnej,
- przegląd 5-letni instalacji elektrycznej i odgromowej w całych zasobach,
- przegląd 5-letni budowlany.

PODSUMOWANIE

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni zostało sporządzone w oparciu o dane księgowe wykazane na dzień 31.12.2018 r. Pomimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Prowadzona przez Zarząd polityka kadrowa pozwala zabezpieczyć realizację zamierzonych celów i wprowadzić w przyszłości dalsze pozytywne zmiany w zarządzaniu naszymi zasobami. W ramach prowadzonych działań w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie Spółdzielnia nadal zwraca uwagę na poprawę wyglądu i estetyki nieruchomości oraz poprawę jakości obsługi mieszkańców. Bieżące monitorowanie zadłużenia na poszczególnych

lokalach, podejmowanie działań mających na celu zmniejszenie zadłużenia mieszkańców przynosi co roku wymierne efekty w postaci spadku zadłużenia.

W dalszym ciągu Zarząd będzie kładł nacisk na rozwijanie komunikacji z mieszkańcami, poprawę jakości obsługi oraz realizację oczekiwań mieszkańców naszych zasobów.

Z A R Z Ą D