

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” WE WŁOSZCZOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2018 R.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

Stan organizacyjny i eksploatowane zasoby w 2018 r. były takie same jak w roku poprzednim. Spółdzielnia posiada 32 budynki mieszkalne i pawilon handlowo-usługowy, o łącznej powierzchni 53.861 m². Eksploatowaliśmy własne 2 kotłownie węglowe: w Krasocinie i w Łopusznie oraz na zasadzie dzierżawy - kotłownię olejową ul. Jędrzejowska 81b. we Włoszczowie.

W budynkach Spółdzielni są 992 mieszkania, w których zamieszkuje około 2.100 osób. Liczba zamieszkałych zmniejsza się corocznie.

Z początkiem 2018 roku struktura prawna lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

- lokatorskie prawo do lokalu - 32 mieszkania (3,2%),
- własnościowe prawo do lokalu - 573 mieszkań (57,8%),
- odrębna własność lokalu - 385 mieszkań (38,8%),
- najem (Krasocin) - 2 mieszkania (0,2%).

W roku sprawozdawczym ustanowiona została odrębna własność dla 6 lokali o statusie własnościowego prawa i 1 o statusie lokatorskiego prawa - na 31.12.2018 r. ich struktura była następująca:

- lokatorskie prawo do lokalu - 31 mieszkania (3,1%),
- własnościowe prawo do lokalu - 567 mieszkania (57,2%),
- odrębna własność lokalu - 392 mieszkań (39,5%)
- najem (Krasocin) - 2 mieszkania (0,2%),

Dla wszystkich mieszkań wyodrębnionych Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony ustawą. Zgodnie z obecnymi przepisami, nie dokonuje się przekształceń prawa z lokatorskiego na własnościowe.

Zanim rozpoczęło się ustanawianie odrębnej własności Spółdzielnia posiadała w wieczystym użytkowaniu 9 ha 65 a 82 m² gruntów, a na koniec 2018 r. była to powierzchnia 6 ha 8a 7 m².

Różnica to udział w wieczystym użytkowaniu lokali wyodrębnionych i działki gruntu oddane Gminie.

Posiadamy 15 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.270 m². Na koniec 2018 r. 12 tych lokali (1.195,58 m²) objętych było umowami najmu, a 3 lokale stanowiły pustostan.

Ponadto od kilku lat Spółdzielnia zarządza – administruje w drodze zawartych umów wspólnotami mieszkaniowymi : 8 w Bukowie i 2 we Włoszczowie oraz rozlicza 1 wspólnotę zakładu „LHOIST” w Bukowie.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wynosiło 20 osób (19 etatów).

W roku sprawozdawczym Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził lustrację pełną działalności spółdzielni za okres od 01.01.2015 do 31.12.2017 r. Zalecenia zawiera list polustracyjny.

II. Działalność organów samorządowych.

Do 31.05.2018r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie trzyosobowym:

Stanisław Arkit, Wiesława Celebańska, Kazimierz Barczyński.

Zgodnie z zapisami nowego Statutu Zarząd składa się z 2 – 3 członków.

Od 01.06.2018 r. Zarząd pracuje w składzie : Renata Jędrych, Wiesława Celebańska.

W 2018 roku Zarząd odbył dwanaście protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywane były głównie sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych.

W czerwcu 2018r. odbyło się Walne Zgromadzenie. Podjęte uchwały zostały wykonane (realizację zawiera załącznik do sprawozdania).

W miesiącu grudniu 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dotyczące podjęcia uchwały w sprawie rozwiązania umowy wieczystego użytkowania gruntu w Krasocinie. Uchwała została podjęta większością głosów i 28.12.2018 r. podpisano akt notarialny w tej sprawie.

W 2018 r. odbyło się kilka zebrań z mieszkańcami nieruchomości :

- a) w marcu zebranie nieruchomości z mieszkańcami osiedla Armii Krajowej celem omówienia możliwego do wykonania w 2018 r. zakresu robót remontowych oraz innych spraw związanych z użytkowaniem lokali,
- b) również w marcu spotkanie z mieszkańcami bloku przy ul. Jędrzejowskiej 81b we Włoszczowie celem którego było omówienie sposobu finansowania przebudowy kotłowni olejowej na gazową.
- c) w lutym i sierpniu zebrania z mieszkańcami budynku w Łopusznie przy ul. Strażackiej 7a, których celem było omówienie problemów dotyczących centralnego ogrzewania, proponowanych działań w tym zakresie oraz kosztów z tym związanych.
- d) w sierpniu i we wrześniu odbyły się zebrania z wójtem Gminy Krasocin i mieszkańcami budynku ul. 1 Maja nr 10 poświęcone omówieniu propozycji Urzędu Gminy zagospodarowania części działki związanej z tym budynkiem. Wiązało się to z rozwiązaniem umowy wieczystego użytkowania części gruntu.

III. Członkowie i kandydaci:

| | | | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Stan na : | 31.12.2016 r. | 31.12.2017 r. | 31.12.2018 r. |
| Członkowie ogółem | 752 | 1125 | 1190 |

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U z dnia 25.08.2017 r., poz 1596) wprowadziła bardzo duże, rewolucyjne zmiany dotyczące między innymi powstania i ustania członkostwa.

Obecnie, z mocy ustawy członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, którym przysługuje wspólnie lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu, co spowodowało tak duży wzrost liczby członków. Z kolei, członkostwo utracili nie posiadający tytułu do lokalu (oczekujący).

IV. Gospodarka zasobami.

1. Zaopatrzenie w ciepło.

Wszystkie budynki są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania, a do 48% budynków jest dostarczana centralnie ciepła woda użytkowa. Niemal wszystkie zasoby spółdzielni zlokalizowane we Włoszczowie są zaopatrywane w ciepło wytwarzane w kotłowni zakładowej Stolbud S.A . Od 1 sierpnia 2015 r. obowiązuje kompleksowa umowa sprzedaży ciepła z tej kotłowni obejmująca produkcję i przesył.

Blok mieszkalny przy ul. Jędrzejowskiej 81 b zaopatrywany był w ciepło wytwarzane w kotłowni olejowej w tym budynku. W 2017 r. wykonane zostało przyłącze gazowe do tego budynku, a latem bieżącego roku będzie przebudowana kotłownia z olejowej na gazową.

Za ciepło kupowane we Włoszczowie płacimy w oparciu o pomiary pobranych jednostek cieplnych (GJ) i moc zamówioną (MW). Ceny produkcji ciepła w kotłowni „Stolbud” S.A. i przesyłu zatwierdzone są przez Urząd Regulacji Energetyki w stosownych, przewidzianych prawem taryfach.

Dla budynków w Bukowie dostawcą ciepła od ponad 12 - tu sezonów grzewczych jest prywatny Zakład Instalacji Sanitarnych i Urządzeń Energetyki Ciepłej w Kielcach. Zakład ten nie jest objęty koncesją na dostawę ciepła, a ceny i warunki dostawy ciepła określone zostały w zawartej umowie.

Dla budynków w Krasocinie i Łopusznie ciepło wytwarzane jest we własnych, lokalnych kotłowniach opalanych miałem węglowym i ekogroszkiem.

Wnoszone przez mieszkańców opłaty za ciepło mają charakter zaliczek. Koszty c.o. dla mieszkań wyposażonych w podzielniki nagrzewnikowe rozliczane są w oparciu o ich odczyty, w cyklach sezonów grzewczych. Dotyczy to obecnie wszystkich budynków we Włoszczowie i w Bukowie.

Koszty ciepła budynków w Krasocinie i Łopusznie rozliczane są w roku kalendarzowym w stosunku do powierzchni lokali.

W roku 2018 zwiększono zaliczkowe opłaty za ciepło c.o w Krasocinie i Łopusznie ze stawki 3,50 zł/m² na 4,50 zł/m², ponieważ tam poniesione koszty znacznie przekraczały wniesione zaliczki. W pozostałych budynkach obowiązywały dotychczasowe opłaty i wynosiły:

a) dla c.o.

- ~ całe osiedle Brożka , AK i Bukowa ul. Szkolna 2 : 2,70 zł/m²,
- ~ całe osiedle Broniewskiego, ul. Wiśniowa 13 i ul. Jędrzejowska 81b: 3,00 zł/m²,
- ~ Bukowa ul. Osiedlowa 15: 3,20 zł/m²,

b) dla cwu:

- ~ całe osiedle Broniewskiego i blok nr 26 os. Brożka: 20,00 zł/m³
- ~ osiedle AK i bloki nr 25 i 27 os. Brożka: 26,00 zł/m³
- ~ ul. Jędrzejowska 81b: 30,00 zł/m³

Nadal obowiązują Taryfy za ciepło ze STOLBUD-u opublikowane w 2017 r.

Ceny ciepła z Zakładu Instalacji Sanitarnych i Urządzeń Energetyki Ciepłej dla Bukowy nie uległy zmianie.

Koszty ciepła budynku ul. Jędrzejowska 81 B zależą przede wszystkim od cen oleju opałowego. Koszty za rok 2018 są zbliżone do kosztów roku poprzedniego.

Koszty ciepła w budynkach w Krasocinie i Łopusznie były niższe niż wniesione zaliczki.

W Łopusznie przeprowadzono modernizację instalacji c.o m.in. wypłukano grzejnik i zamontowano zawory termostatyczne co przyniosło efekty w postaci zmniejszenia zużycia opału, a tym samym kosztów c.o.

2.Zimna woda i ścieki.

Obecnie wszystkie mieszkania są wyposażone w wodomierze. Rozliczenia kosztów wody zimnej i ścieków były dokonane w ramach poszczególnych budynków w okresach półrocznych. Ustawa nie narzuca sposobu rozliczenia różnic. Mówi jedynie, że zarządca, administrator, właściciel dokonuje wyboru metody rozliczenia pełnych kosztów. U nas obowiązuje uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczeń. Najwięcej kontrowersji dotyczy rozliczania wody nie bilansującej się.

Należy tu zaznaczyć, że wodomierze mieszkaniowe w rozliczeniach są faktycznie podzielnikami kosztów. W większości różnice odczytów mają swoje uzasadnienie wynikające z konstrukcji, sposobu montażu wodomierzy i ich parametrów technicznych. Ponadto w części różnice wynikają na pewno z błędnych wskazań wodomierzy (stąd potrzeba ich legalizacji lub wymiany) lub przecieków w instalacji domowej – zwłaszcza

na splączkach ustępowych. W poprzednich latach, w niektórych blokach występowała duża, nieracjonalna ilość nie bilansującej się wody. Dokonane przeglądy sugerowały, że główną przyczyną są wady wskazań wypracowanych wodomierzy i sposób ich montażu. W tych przypadkach proponowaliśmy mieszkańcom kompleksową wymianę z jednolitym montażem nowych wodomierzy. Dokonane kompleksowe wymiany potwierdzają, że przyczyny dużych niedoborów tkwiły w nieprawidłowych wskazaniach wodomierzy mieszkaniowych.

Nie był zmieniany system rozliczania kosztów wody i ścieków na poszczególne mieszkania. Zmiany dotyczą cen wody i ścieków uchwalanych przez Radę Miejską we Włoszczowie – dla mieszkańców Włoszczowy i Radę Gmin Krasocin i Łopuszno – dla mieszkańców tych miejscowości.

We Włoszczowie z dniem 28.09.2018 r. zmieniły się ceny wody i ścieków. Cena metra sześciennego wody zmieniła się z 3,70 zł netto na 3,75 zł netto. Cena 1 m³ ścieków wynosiła 5,70 zł netto, a obecnie wynosi 6,64 zł netto.

W Krasocinie i Bukowej ceny wody wynosiły 2,80 zł netto, a ścieków 3,80 zł netto.

W Łopusznie rozliczenia z mieszkańcami za wodę i ścieki dokonuje bezpośrednio gmina.

3. Wywóz odpadów stałych:

Od 1 lipca 2013 r. weszła w życie ustawa O utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w myśl której całą organizację zbiórki, wywozu, selekcji i składowania odpadów przejęła gmina. Rady gmin ustalają stawki opłat, warunki składowania i segregacji. Opłaty te w roku sprawozdawczym wynosiły:

1. Gmina Włoszczowa:

- odpady segregowane cały 2018 r.- 5,50 zł/osobę, m-c , od 1.01.2019 r. wynoszą 8,50 zł/osobę
- odpady niesegregowane -"- 11,00 zł/osobę, m-c , od 1.01.2019 r. wynoszą 17,00 zł/osobę

2. Gmina Krasocin:

- odpady segregowane: cały 2018r. - 5,00 zł/osobę, m-c , od 01.01.2019 r. wynoszą 8,00 zł/osobę
- odpady niesegregowane : cały 2018 r. - 10,00 zł/osobę, m-c, od 01.01.2019 r. wynoszą 16,00 zł/osobę

Obowiązują stosowne deklaracje w tym zakresie. Zamieszkujący na terenie Włoszczowy i Krasocina składają imienne deklaracje w biurze Spółdzielni, w oparciu o które składamy zbiorowe deklaracje w urzędach gmin. Analogicznie, opłaty wynikające z deklaracji mieszkańcy wnoszą do Spółdzielni, a my z kolei przekazujemy je na konto danej gminy. Zarówno mieszkańcy Włoszczowy i Krasocina zadeklarowali segregację odpadów. Mieszkańcy Łopuszna składają indywidualnie deklaracje do Urzędu Gminy i tam wnoszą opłaty.

4. Działalność remontowa Spółdzielni.

Głównym źródłem finansowania remontów jest fundusz remontowy.

Fundusz remontowy na 01.01.2018 wynosił **44.179,53 zł**

W 2018 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły **741.204,60 zł**

z tego:

- odpisy od lokali mieszkalnych 730.630,60 zł
- odpisy na mienie Spółdzielni 10.584,00 zł

Poniesione wydatki wyniosły **534.832,13 zł**

z tego:

- docieplenie ścian 253.780,00 zł
Broniewskiego 21, Brożka 26, Krasocin
- malowanie klatek schodowych 24.382,97 zł
Brożka 17, Bukowa ul. Szkolna 2

| | |
|---|--------------|
| - docieplenie stropów <i>Brożka 26, AK 1, Bukowa ul. Szkolna 2</i> | 53.605,32 zł |
| - modernizacja instalacji c.o. <i>Łopuszno</i> | 12.863,50 zł |
| - wykonanie chodnika, docieplenie cokołów <i>Broniewskiego 16 i 18</i> | 95.111,00 zł |
| - remont łazienki, wymiana pionów kanalizacyjnych <i>biuro Spółdzielni</i> | 22.373,06 zł |
| - Wymiana okien – refundacja | 12.910,10 zł |
| - adaptacja pomieszczenia na piwnicę <i>Brożka 25</i> | 2.762,89 zł |
| - wymiana oświetlenia klatek <i>Broniewskiego 15 – 18, Brożka 27, AK 1 i 2</i> | 28.931,20 zł |
| - remont kominów i przewodów kominowych <i>Broniewskiego 15 – 18, 20-23, Szkolna 2</i> | 4.178,07 zł |
| - wykonanie daszku nad balkonem <i>ul. Szkolna 2</i> | 4.000,00 zł |
| - układanie płytek na schodach i w suszarni <i>Brożka 11, 12, 15, 17</i> | 2.745,40 zł |
| - remont balkonu i usuwanie graffiti ze ścian <i>Broniewskiego 20, 21</i> | 2.959,00 zł |
| - remont posadzki i krtek ściekowych <i>ul. Osiedłowa 15</i> | 1.431,70 zł |
| - zapłacone odsetki od kredytów <i>Wiśniowa 13</i> <i>Broniewskiego 1,2, 9-13, 19</i> <i>Brożka 27, AK 1,2</i> | 7.538,05 zł |

Stan funduszu remontowego na 31.12.2018 r. wynosi 250.552,00 zł

Rzeczowy i finansowy wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach zawiera prowadzona ewidencja księgową.

Zaciągnięte kredyty wynosiły:

| | | | |
|----------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| na 01.01.2018 r. | 224.508,00 zł | na 31.12.2018 r. | 74.750,00 zł |
| z tego: | | | |
| - Broniewskiego 1,2 | 10.016,00 zł | | x |
| - Broniewskiego 9-13 | 90.784,00 zł | | 39.740,00 zł |
| - Wiśniowa 13 | 29.342,00 zł | | 18.986,00 zł |
| - Armia Krajowa 1, 2 | 25.346,00 zł | | x |
| - Brożka 27 | 37.988,00 zł | | x |
| - Broniewskiego 19 | 31.032,00 zł | | 16.024,00 zł |

Spółdzielnia posiada świadectwo efektywności energetycznej w wysokości **395,000 toe** (ton oleju ekwiwalentnego) przyznane przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki za zrealizowane przedsięwzięcia zmniejszające zużycie energii. Świadectwa te sprzedawane są na giełdzie. Ceny świadectw znacznie spadły i jeszcze nie zdecydowaliśmy o ich sprzedaży. Uzyskane środki z tego tytułu zasiliłyby fundusz remontowy nieruchomości, w których wykonane remonty przyczyniły się do uzyskania w/w świadectw.

V. Gospodarka finansowa.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi działalność obejmującą najem lokali użytkowych i zleconą administrację wspólnot.

W odniesieniu do własnych nieruchomości i lokali wyodrębnionych reguły zarządzania określają przepisy ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych. Tak więc ustawowo usankcjonowany został sposób ewidencjonowania oraz rozliczania kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości.

W roku 2018 poniesione koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem

(z uwzględnieniem niedoboru z poprzedniego okresu) wynoszą: **2.144.025,77 zł**

Na te koszty składają się:

| | |
|---|------------------------|
| <input type="checkbox"/> różnica kosztów i przychodów (niedobór) z roku 2017 | 61.564,95 zł |
| <input type="checkbox"/> koszty zarządzania utrzymania części wspólnych budynków, utrzymania zieleni, czystości terenów, energia, przeglądy, konserwacje, koszty utrzymania mienia oraz ubezpieczenia | 1.292.967,70 zł |
| <input type="checkbox"/> odpis na fundusz remontowy | 730.620,60 zł |
| <input type="checkbox"/> podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokali Spółdzielni | 25.124,77 zł |
| <input type="checkbox"/> opłata za wieczyste użytkowanie gruntu w części dotyczącej lokali Spółdzielni | 7.598,75 zł |
| <input type="checkbox"/> ubezpieczenie | 26.149,00 zł |

Uzyskane w 2018 r. przychody na pokrycie kosztów zarządzania i utrzymania nieruchomości wynosiły

2.116.396,21 zł

Uwzględniają one:

- nadwyżkę przychodów GZM z 2017 r.

174.195,72 zł

- nadwyżkę bilansową wraz z pożytkami netto za 2017 r. w wysokości którą Walne Zgromadzenie przeznaczyło na ten cel

110.994,69 zł

- przychody z bieżącego roku na pokrycie kosztów zarządzania w 2018

1.831.205,80 zł

Suma naliczonych opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości, różnicy kosztów, pożytków, nadwyżki bilansowej z 2017 r. jest niższa od poniesionych w 2018 r. kosztów o **27.629,56 zł**.

W dziewięciu nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów eksploatacji nad przychodami w łącznej kwocie **110.416,09 zł**, a w ośmiu nieruchomościach nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **82.786,53 zł**.

Zgodnie z art. 6 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych kwoty te zwiększą odpowiednio przychody i koszty poszczególnych nieruchomości w roku 2019.

Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków lokali mieszkalnych wynosiły **605.165,42 zł**

Koszty zakupu i produkcji c.o. dla lokali mieszkalnych wyniosły **1.422.040,36 zł** a dla c.w.u. **309.378,82 zł**.

Wnoszone zaliczkowe opłaty za wodę, ścieki, centralne ogrzewanie i c.w.u rozliczane są do wysokości kosztów dla poszczególnych budynków, a następnie rozliczane indywidualnie wg zasad określonych w regulaminach.

Przychody finansowe wynosiły **20.169,09 zł** i dotyczyły naliczonych i zapłaconych odsetek bankowych i naliczonych od nieterminowych opłat za mieszkanie, w tym: % bankowe – **17.199,55 zł**.

Przychody operacyjne wynosiły **55.937,17 zł**.

Na pozostałej działalności obejmującej najem lokali użytkowych i zarządzanie nieruchomościami na zlecenie Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy, który po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych wynosi **122.273,05 zł**.

O jego przeznaczeniu zdecyduje Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia spłacała zaciągnięte kredyty na wykonanie prac remontowych – dociepleń budynków.

Jednocześnie Spółdzielnia na bieżąco regulowała wszystkie inne zobowiązania.

Wskaźniki płynności finansowej informują, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą.

Wskaźnik zaległości w opłatach za mieszkania na koniec 2018 r. wynosił **2,76 %** rocznych naliczeń czynszowych. Analizując zaległości w opłatach za mieszkania na przestrzeni ostatni 5 lat, corocznie odnotowujemy minimalny, ale jednak, spadek zadłużenia w opłatach.

W stosunku do osób zalegających kierowane są sprawy do sądu i egzekucji komorniczej.

W roku sprawozdawczym naliczono i wyegzekwowano **2.350,66 zł** odsetek od nieterminowych wpłat czynszu od lokali mieszkalnych i **618,88 zł** od lokali użytkowych.

W 2018 r. nie wystąpiły w Spółdzielni zjawiska negatywne wpływające na sytuację finansową Spółdzielni, a wskaźnik rentowności i stan środków pieniężnych nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności.

W 2019 r. Spółdzielnia zamierza w dalszym ciągu zarządzać nieruchomościami efektywnie, energooszczędnie a poprzez remonty poprawiać stan techniczny budynków.

Włoszczowa, marzec 2019 r.

ZARZĄD:

Z-ca PREZESA
Główna Księgowa
[Podpis]
Wiesława Celebańska

PREZES ZARZĄDU
[Podpis]
mgr inż. Renata Jędrzych

