



SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Szczucinie
z działalności za 2017 rok.

W roku sprawozdawczym 2017 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie :

- ▶ Stanisław Będkowski - Prezes Zarządu
- ▶ Monika Kosińska - Zastępca Prezesa
- ▶ Arkadiusz Warzecha - Członek Zarządu

Posiedzenia Zarządu

- ▶ 13 protokołowanych posiedzeń
- ▶ cotygodniowe spotkania, na których omawiano bieżącą działalność Spółdzielni.



Tematami posiedzeń Zarządu były sprawy :

- ▶ organizacyjno – samorządowe
- ▶ członkowsko mieszkaniowe
- ▶ gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- ▶ remontowe
- ▶ pracownicze



Na protokołowanych posiedzeniach Zarząd podjął 20 uchwał, kilkanaście decyzji, które dotyczyły:

- wyboru wykonawców prac remontowych
- powoływania komisji przetargowej i odbiorczej prac remontowych
- przyjęcia w poczet członków i wykreślenia z rejestru członków i kandydatów
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
- spraw pracowniczych
- opracowanie planu pracy Zarządu i projektu planów remontowych

Sprawy organizacyjno – samorządowe

- ▶ przygotowano 4 posiedzenia Rady Nadzorczej.
- ▶ opracowano projekty uchwał podejmowanych na Radzie Nadzorczej oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i z wykonania remontów w 2017 roku w celu przedstawienia ich na posiedzeniach Rady Nadzorczej.
- ▶ organizowano spotkania z mieszkańcami budynków w sprawach remontowych i ustalenia opłat eksploatacyjnych
- ▶ przygotowano materiały na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się 27 czerwca 2017 roku.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

- ▶ Na podstawie zmiany ustawy o spółdzielniach, która weszła w życie z dniem 8 września 2017 roku, zmienił się skład osobowy członków naszej Spółdzielni.
- ▶ W dniu wejścia w życie w/w ustawy powstaje członkostwo w Spółdzielni osobom, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu , spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , prawo odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie tych praw.
- ▶ W naszej Spółdzielni występują dwa prawa własności tj. własnościowe prawo do lokalu - 101 mieszkań i odrębna własność lokalu - 33 mieszkania.
- ▶ W związku z powyższym decyzją Zarządu Spółdzielni z dnia 28 listopada 2017 roku wpisano do rejestru członków Spółdzielni 67 osób,
- ▶ Liczba członków naszej Spółdzielni wynosi obecnie 195 osób
- ▶ Zgodnie z ustawą wykreślono z rejestru członków oczekujących oraz osoby, które nie miały tytułu prawnego do lokalu - razem 17 osób.
- ▶ Ponadto zlikwidowano rejestr kandydatów zarejestrowanych w Spółdzielni.

Sprawy kadrowe

- ▶ Podobnie jak w latach ubiegłych zatrudnienie w Spółdzielni pozostało bez zmian.
- ▶ W biurze na pełny etat zatrudnione są trzy osoby w tym Prezes Zarządu.
- ▶ Członkowie Zarządu zatrudnieni są na 1/20 etatu
- ▶ do prac porządkowych zatrudniony jest pracownik na umowę zlecenie.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

- ▶ Spółdzielnia zarządza 7 budynkami wielorodzinnymi i budynkiem administracyjno biurowym.
- ▶ Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 7 538,84 m², powierzchnia przedszkola - 168 m² .
- ▶ Spółdzielnia jest właścicielem gruntów o powierzchni 16 634 m².
- ▶ Każdy budynek Spółdzielni ma wydzieloną odrębną działkę.
- ▶ Grunty należące do Spółdzielni nie są obciążone hipoteką.

W roku sprawozdawczym opłaty eksploatacyjne przedstawiały się następująco;

- ▶ stawka eksploatacyjna – 1,30 zł/m²

centralne ogrzewanie

- ▶ w budynku 13 przy ul. Spokojnej od 1.04.2017r obniżono kwotę c.o. z 3,80 zł/m² na 3,50 zł/m² (w roku bieżącym od 01 kwietnia 3,30 zł/m²)
- ▶ w budynkach 13a 13b przy ul. Spokojnej 3,80 zł/m²
- ▶ w budynku 17a przy ul. Piłsudskiego 3,60 zł/ m²
- ▶ w budynku 44 A przy ul Piłsudskiego 3,30 zł/m²
- ▶ w budynku 44 przy ul, Piłsudskiego 3,30zł/m² (od 01.04.2018r. 3,00 zł/m²)
- ▶ w budynku 52 przy ul. Piłsudskiego od 1.04.2017r. obniżono z 3,60zł/m² na 3,30 zł/m²

woda i kanalizacja

- ▶ do 1.04.17r -7,94 zł/m³
- ▶ od 1.04.17r - 7,96 zł/m³

wywóz śmieci :

- ▶ gospodarstwa 1 osobowe - 15,00 zł,
- ▶ gospodarstwa 2 osobowe - 24,00 zł,
- ▶ gospodarstwa 3 osobowe - 32,00 zł
- ▶ gospodarstwa 4 osobowe - 38,00 zł
- ▶ gospodarstwa 5 osobowe - 46,00 zł
- ▶ gospodarstwa 6 osobowe i większe - 52,00 zł

Fundusz remontowy

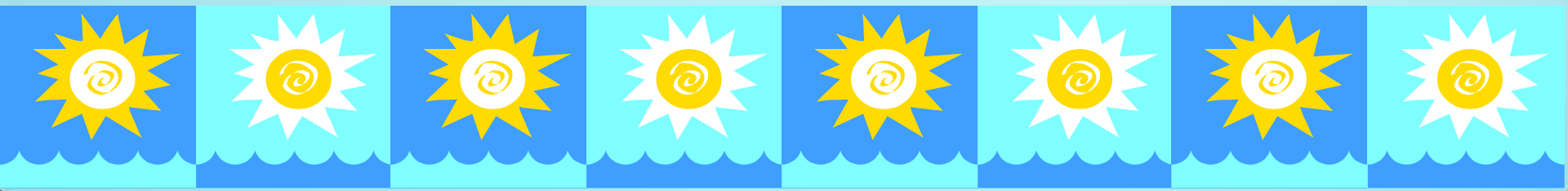
- ▶ Spokojna 13 - 1,00/m² (od 1.04.18r - 0,70 zł/ m²)
- ▶ Spokojna 13a - 1,00 zł /m²
- ▶ Spokojna 13b - 1,50 zł/m²
- ▶ Piłsudskiego 17a - 1,00 zł/m²
- ▶ Piłsudskiego 44 - 1,97 zł/m² (od 1.04.18r - 1,00 zł/m²)
- ▶ Piłsudskiego 44 A - 2,00 zł/m²
- ▶ Piłsudskiego 52 - do 1.04.17r - 1,70 zł /m²
(od 01.04. 17r – **2,00 zł/m²**)

W roku sprawozdawczym we wszystkich budynkach wystąpiły nadwyżki na centralnym ogrzewaniu i przedstawiały się następująco:

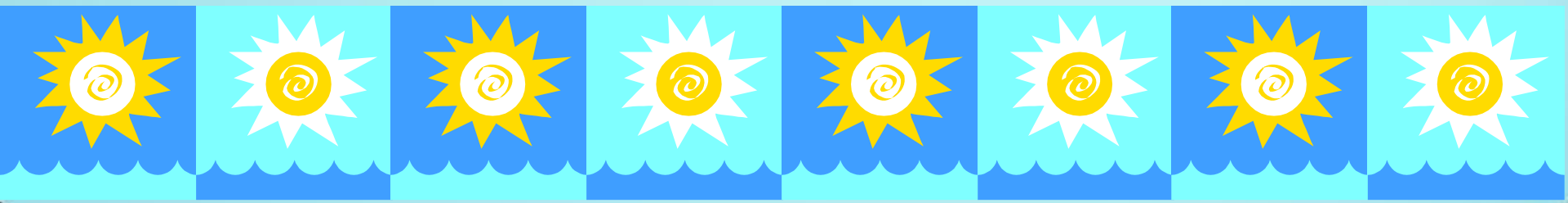
☐ w budynku przy ul. Spokojna 13	- 9 217,38 zł
☐ w budynku przy ul. Spokojna 13a	- 1 643,87 zł
☐ w budynku przy ul. Spokojna 13 b	- 1 130,82 zł
☐ w budynku przy ul. Piłsudskiego 17a	- 1 996,33 zł
☐ w budynku przy ul. Piłsudskiego 44	- 9 496,84 zł
☐ w budynku przy ul. Piłsudskiego 44a	- 8 356,09 zł
☐ w budynku przy ul. Piłsudskiego 52	- 8 072,64 zł

Z przedstawionego zestawienia łatwo wywnioskować, że budynki, które są docieplone, mają największe oszczędności przy niższych stawkach za centralne ogrzewanie.

Nadwyżki za c.o. w budynkach
przy ul. Spokojnej 13 13a,13b
oraz w budynku przy
ul. Piłsudskiego 17a zostały
zwrócone mieszkańcom tych
budynków proporcjonalnie
do powierzchni mieszkania.



Nadwyżki za c.o. w budynkach
przy ul. 44, 44 A i 52 zostały
zgodnie z wolą mieszkańców
przeznaczone na wcześniejszą
spłatę docieplenia budynków i tak
:



- ▶ Budynek przy ul. Piłsudskiego nr 44 spłacił Spółdzielni całą kwotę docieplenia .
- ▶ Budynek nr 44a - Spółdzielnia wpłaciła 52 600 zł do banku na wcześniejszą spłatę kredytu zaciągniętego na docieplenie, całkowita spłata nastąpi w styczniu 2019 roku, co spowoduje obniżenie stawki za c.o. i funduszu remontowego, podobnie jak w budynku nr 44.
- ▶ Budynek nr 52 - po przeznaczeniu nadwyżki na wcześniejszą spłatę docieplenia, które Spółdzielnia sfinansowała z własnych środków, ma do spłaty 40 000 zł.

Wykorzystanie funduszy remontowych w roku sprawozdawczym przedstawiało się następująco:

▶ Fundusz remontowy ogólny

- stan funduszu na 01.01.2017r - **33 302,50 zł**
- naliczenia w ciągu roku - **11 153,70 zł**

wykorzystanie

- ▶ partycypacja w dociepleniu Przedszkola - **35 750,64 zł**
- ▶ pozostało **5 405,56 zł**



Fundusz remontowy budynku przy ul. Spokojnej 13

▶ stan funduszu na 01.01.2017r	-	26 749,32 zł
▶ odpisy w ciągu roku 2017	-	20 745,60 zł

Wydatkowanie :

▶ wymiana pionu wodnego	-	520,00 zł
▶ wymiana oświetlenia na klatkach schodowych	-	721,76 zł
▶ pozostało na funduszu	-	46 253,16 zł

Fundusz remontowy budynku przy ul. Spokojnej nr 13 A

- ▶ stan funduszu na 01.01.2017 rok - 8 251,84 zł
- ▶ odpisy w ciągu roku - 10 381,44 zł
- ▶ nadwyżka za c.o. w 2016r - 4 474,00 zł

wydatkowanie :

- ✓ wymiana zaworów grzejnikowych - 4 253,50 zł
- ✓ montaż licznika ciepła - 3 024,00 zł
- ✓ wymiana pionu kanaliza - 170,00 zł
- ✓ wymiana lamp oświetleniowych klatek schodowych - 232,12 zł
- ✓ pozostało na funduszu - 15 427,66 zł

Fundusz remontowy budynku przy ul. Spokojnej nr 13 B

- stan funduszu na 01.01.2017r - 14 235,37 zł
- odpisy w ciągu roku - 15 542,20 zł
- nadwyżka za CO 2016r - 4 466,00 zł

wydatkowanie

- wymiana zaworów grzejnikowych - 4 029,50zł
- montaż liczników ciepła - 3 024,00 zł
- wymiana lamp oświetleniowych klatek schodowych- 240,72 zł
- pozostało na funduszu - 26 954,95 zł

Fundusz remontowy budynku przy ul. Piłsudskiego nr 17

- ▶ stan funduszu na 1.01.2017r - 14 439,67 zł
- ▶ naliczenia w ciągu roku - 9 080,64 zł

wydatkowanie :

- wymiana zaworów grzejnikowych - 3 192,00 zł
- wymiana lamp oświetleniowych na kl. schodowych - 119,16 zł
- naprawa pieca c.o. - 1 246,17 zł
- pozostało na funduszu - 19 262,00 zł

Fundusz remontowy budynku przy ul. Piłsudskiego nr 44

- ▶ stan funduszu na dzień 31.12.2017r - niedobór - 45013,54 zł
- ▶ odpisy w ciągu roku 27 437,40 zł
- ▶ przeznaczenie nadwyżki za c.o. za 2016r – 9 466,20 zł

wydatkowanie:

- ☐ wymiana lamp oświetleniowych kl. schodowych i naprawa rozdzielni elektrycznej - 538,00 zł
- ☐ pozostało do spłaty ocieplenia - 8 648,55 zł

Fundusz remontowy budynku przy ul. Piłsudskiego nr 44A

- ▶ stan funduszu na 01.01.2017r - 22 252,67 zł
- ▶ odpisy w ciągu roku - 27 855,36 zł
- ▶ przeznaczenie nadwyżki za c.o. w 2016 - 6 986,17 zł

Wydatkowanie :

- ☐ spłata odsetek od kredytu - 3 714,42 zł
- ☐ spłata kredytu I - 7 523,63 zł
- ☐ wymiana oświetlenia klatek schodowych - 187,02 zł
- ☐ pozostało - 45 669,67 zł
- ☐ kredyt do spłaty - 80 303,62 zł

Fundusz remontowy budynku przy ul. Piłsudskiego nr 52

- ▶ stan funduszu na dzień 01.01.2017 rok - 65 408,69 zł
- ▶ odpisy w ciągu roku - 23 174,88 zł
- ▶ przeznaczenie nadwyżki za c.o. w 2016r - 8 140,51 zł

wydatkowanie :

- ▶ ocieplenie budynku - 159 076,50 zł
- ▶ daszki nad wejściami do klatek - 8 310,0 zł
- ▶ dozór nad wykonaniem docieplenia - 1 515,58 zł
- ▶ wymiana oświetlenia na kl. schodowych - 424,24 zł
- ▶ pozostało do spłaty ocieplenia budynku -72 602,24 zł

Jak z przedstawionego wyliczenia wykorzystania funduszy remontowych wynika, Spółdzielnia zrealizowała wszystkie zaplanowane remonty. Należy nadmienić, że prace remontowe zostały sfinansowane ze środków własnych Spółdzielni. Świadczy to o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni i rozważnej polityce finansowej prowadzonej przez Zarząd przy pełnej akceptacji Rady Nadzorczej

- ▶ Wszystkie wykonane prace dociepleniowe i regulacyjne instalacji centralnego ogrzewania mają na celu ograniczenie kosztów centralnego ogrzewania.

Widać to po stawce za c.o.w poszczególnych budynkach.

- ▶ W budynku przy ul. Piłsudskiego 44 stawka za c.o. została obniżona do 3,00 zł/ m².
- ▶ W budynku przy ul. Spokojna 13 po montażu zaworów i liczników ciepła w budynkach 13a i 13b stawka za c.o. została obniżona do 3,30 zł/ m².
- ▶ W następnych latach obniżone zostaną stawki w budynkach przy ul. Piłsudskiego 44a i 52.

W roku bieżącym zgodnie z planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą wykonane będą prace:

- ▶ montaż odpowietrzników automatycznych w budynku przy ul. Spokojnej 13
- ▶ malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Spokojnej 13
- ▶ uszczelnienie kominów wentylacyjnych w budynku przy ul. Piłsudskiego 17a.
- ▶ docieplenie budynku przy ul. Spokojna 13b.



Spółdzielnia posiada zgromadzone środki finansowe na zaplanowane remonty.

Na kontach Spółdzielni zgromadzono łącznie **220 000 zł**, nie zachodzi więc obawa, że zabraknie pieniędzy na zaplanowane remonty.

Problem może wynikać z wyborem wykonawcy docieplenia budynku przy ul. Spokojna 13b.

Spółdzielnia poszukuje wykonawców tych prac i liczy, że uda się znaleźć dobrego i niedrogiego wykonawcę.

- ▶ Na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu będziemy uchwalać nowy Statut Spółdzielni.
- ▶ Projekt Statutu został przygotowany zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach i Ustawą Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.

- ▶ Zmiany, jakie wprowadzamy do nowego Statutu dotyczą w szczególności praw członkowskich.
- ▶ Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu lub ekspektatywę własności lokalu.
- ▶ Małżonkowie dotychczasowych członków Spółdzielni, którym wspólnie przysługuje prawo do lokalu, z mocy Ustawy stali się członkami Spółdzielni.

- ▶ Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni, którzy wykonywali społecznie pracę na rzecz Spółdzielni.
- ▶ Dziękujemy również wszystkim, którzy terminowo wnoszą opłaty eksploatacyjne i tym, którzy dbają o wygląd naszych budynków i ich otoczenie.

**Dziękujemy za uwagę
i życzymy owocnych obrad**



Zarząd SM w Szczucinie

28.06.2018r