

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Szczucinie z działalności za 2018 rok.

W roku sprawozdawczym 2018 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie :

Stanisław Będkowski	-	Prezes Zarządu
Monika Kosińska	-	Za-ca Prezesa
Arkadiusz Warzecha	-	Członek Zarządu

Zarząd w wymienionym składzie pracował w oparciu o plan pracy Zarządu. W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń, niezależnie od których Zarząd spotykał się na co tygodniowych spotkaniach 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 19 uchwał, kilkanaście decyzji, które dotyczyły:

- wyboru wykonawców prac remontowych
- powoływania komisji przetargowej i odbiorczej prac remontowych
- przyjęcia w poczet członków
- dofinansowania wymiany okien w mieszkaniach
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
- spraw pracowniczych
- opracowanie planu pracy zarządu i projektu planów remontowych

W zakresie problematyki organizacyjno samorządowej przygotowano 4 posiedzenia Rady Nadzorczej. Opracowano projekty uchwał podejmowanych na Radzie Nadzorczej, oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i z wykonania remontów w 2018 roku w celu przedstawienia ich na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Organizowano spotkania z mieszkańcami budynków w sprawach remontowych i ustalenia opłat eksploatacyjnych.

Przygotowano materiały , oraz projekt Statutu na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się 28 czerwca 2018 roku.

Członkowie Spółdzielni zostali powiadomieni o Walnym Zgromadzeniu zgodnie z wymogami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

Przygotowano regulamin o ochronie danych osobowych zgodnie z Ustawą z dnia 10 maja o ochronie danych osobowych.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

W naszej Spółdzielni występują dwa rodzaje własności mieszkań tj. własnościowe prawo do lokalu 101 mieszkań i odrębna własność lokalu 33 mieszkania.

Zgodnie ze zmianą ustawy o spółdzielniach, która weszła w życie z dniem 8 września 2017 roku członkami naszej Spółdzielni są osoby, które posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu i ich małżonkowie. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu nie mogą być członkami Spółdzielni.

Sprawy Kadrowe

W naszej Spółdzielni na umowę o pracę zatrudnionych jest 5 osób. Na cały etat zatrudniona jest Gł. Księgowa, na $\frac{3}{4}$ etatu zatrudniony jest Prezes Zarządu i Referent, na $\frac{1}{20}$ etatu 2-ch członków Zarządu. Do prac porządkowych zatrudniony jest pracownik na umowę zlecenie.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia zarządza siedmioma budynkami wielorodzinnymi i budynkiem administracyjno-biurowym. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 7706,84 m² w tym powierzchnia przedszkola to 168 m², oraz budynkiem administracyjno – biurowym

Spółdzielnia jest właścicielem gruntów o powierzchni 16 634 m². Każdy budynek Spółdzielni ma wydzieloną odrębną działkę. Grunty należące do Spółdzielni nie są obciążone hipoteką.

Grunty należące do Spółdzielni nie są obciążone hipoteką.

Spółdzielnia nie posiada kredytów w bankach te które były zaciągnięte na docieplenie zostały spłacone.

W roku sprawozdawczym opłaty eksploatacyjne przedstawiały się następująco:

- stawka eksploatacyjna do – 1,30 zł/m² od 1 lipca 1,50 zł/m²
- centralne ogrzewanie
- w budynku 13 przy ul. Spokojna do 1 kwietnia 3,50 zł/m² od 1 kwietnia 3,30 zł/m²
- w budynkach 13a 13b przy ul. Spokojna 3,80 zł/m²
- w budynku 17a ul. Piłsudskiego 3,60 zł/m²
- w budynku 44a przy ul. Piłsudskiego 3,30 zł/m² od 1 kwietnia 2019r 3,00 zł/m²
- w budynku 44 przy ul. Piłsudskiego 3,30 zł/m² od 01.04.2018r 3,00 zł/m²
- w budynku 52 przy ul. Piłsudskiego 3,30 zł/m²
- woda i kanalizacja do 1maja -7,96 zł/m³ od 1 maja - 8,16 zł/m³
- wywóz śmieci :
- gospodarstwa 1 osobowe 15,00 zł od 1 marca 2019r 20,00 zł
- gospodarstwa 2 osobowe 24,00 zł od 1 marca 2019r 40,00 zł
- gospodarstwa 3 osobowe 32,00 zł od 1 marca 2019r 58,00 zł
- „ 4 osobowe 38,00 zł od 1 marca 2019r 67,00 zł
- „ 5 osobowe 46,00 zł od 1 marca 2019r 73,00 zł
- „ 6 osobowe 52,00 zł od 1 marca 2019r 88,00 zł

Stawki na fundusz remontowy - w budynkach przedstawiały się następująco :

- Spokojna 13 - do 1 kwietnia 1,00/m² od 1.04.2018r - 0,70 zł/m²
- Spokojna 13a - 1,00 zł/m²
- Spokojna 13b - 1,50 zł/m² od 1 lipca 2019r 2,00 zł/m²

- Piłsudskiego 17a - 1,00 zł/m²
- Piłsudskiego 44 - 1,97 zł/m² od 1.04.2018r 1,00 zł/m²
- Piłsudskiego 44a - 2,00 zł/m² od 1 kwietnia 2019r 1,00 zł/m²
- Piłsudskiego 52 - 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 | - 8 163,87 zł |
| - w budynku przy ul. Spokojna 13a | - 5 637,57 zł |
| - w budynku przy ul. Spokojna 13 b | - 7 069,29 zł |
| - w budynku przy ul. Piłsudskiego 17a | - 1 062,10 zł |
| - w budynku przy ul. Piłsudskiego 44 | - 3 918,09 zł |
| - w budynku przy ul. Piłsudskiego 44a | - 5 398,75 zł |
| - w budynku przy ul. Piłsudskiego 52 | - 5 829,45 zł |

Jak z przedstawionego zestawienia i analiz kosztów centralnego ogrzewania wynika , najtańsze ogrzewanie występuje w budynkach docieplonych.

Wymienione nadwyżki za CO w budynkach przy ul. Spokojnej 13 13a, oraz w budynku przy ul. Piłsudskiego 17a i 44 zostały zwrócone mieszkańcom tych budynków proporcjonalnie do powierzchni mieszkania.

W pozostałych budynkach przy ul. Piłsudskiego 44a i 52 oraz w budynku przy ul. Spokojna 13b , zgodnie z wolą mieszkańców nadwyżki za CO przeznaczono na fundusze remontowe budynków.

Budynek przy ul. Piłsudskiego 44a spłacił kredyt zaciągnięty w budynku na docieplenie budynku i tym samym zmniejszono od 1 kwietnia stawkę na fundusz remontowy z 2 zł/m² na 1,00 zł/m², obniżono stawkę na CO z 3,30 zł/m² do 3,00 zł/m².

Budynek 52 po przeznaczeniu nadwyżki za CO na fundusz remontowy zmniejszył zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu docieplenia budynku.

Budynek przy ul. Spokojnej 13b o kwotę nadwyżki na CO zwiększył środki na funduszu remontowym. Dzięki temu i zgodzie mieszkańców budynku na podwyżkę od 1 lipca stawki na funduszu remontowym z 1,50 zł do 2,00 zł/m² możliwe będzie dokończenie docieplenia budynku ze środków własnych Spółdzielni.

Wykorzystanie funduszy remontowych w roku sprawozdawczym przedstawiało się następująco:

I. Fundusz remontowy ogólny :

- | | |
|---|--------------|
| - Stan funduszu na 1.01.2018r | 5 705,56 zł |
| - spłata partycypacji docieplenia Przedszkola | 14 871,60 zł |

Wydatkowanie :

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - malowanie kotłowni | -2 124,14 zł |
| <u>stan na koniec 2018 roku</u> | 18 453,02 zł |

II. Fundusz remontowy budynku przy ul. Spokojna 13

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - Stan funduszu na 01.01.2018 r | 46 733,16 zł |
| - odpisy w ciągu roku | 16 077,84 zł |

Wydatkowanie:

- | | |
|---|----------------|
| - montaż odpowietrzników automatycznych | - 2 796,12 zł |
| - malowanie klatek schodowych | - 38 016,00 zł |

- zakup listew na poręcze	- 904,05 zł
- montaż pochwytyłów zejścia do piwnic	- 368,34 zł
- drobne remonty w tym wymiana rur odpow. Domofofon(100)	- 849,47 zł
- nadzór nad malowaniem klatek schodowych bl. 13	- 589,66 zł
<u>stan na koniec roku 2018</u>	19 287,36 zł

III. Fundusz remontowy budynku ul. Piłsudskiego 17a

- Stan funduszu na 01.01.2018r	19 262,98 zł
- odpisy w ciągu roku	9 080,64 zł

Wydatkowanie :

- uszczelnienie kominów wentylacyjnych	- 25 747,20 zł
- montaż pochwytyłów zejścia do piwnic	- 184,17 zł
-przegląd kominów po uszczelnieniu	- 200,00 zł
<u>stan na koniec roku 2018</u>	2 212,25 zł

IV Fundusz remontowy budynku przy ul. Piłsudskiego 44

- stan funduszu na 1.01.2018 rok	minus 8 648,55 zł
- odpisy w ciągu roku	17 305,11 zł
- nadpłata za CO w 2017 roku	9 496,00 zł

Wydatkowanie :

- montaż pochwytyłów zejść do piwnic	276,25 zł
<u>stan na koniec 2018r</u>	17 877,15 zł

V. Fundusz remontowy budynku przy ul. Piłsudskiego 44a

- Stan funduszu na 1.01.2018r	44 212,32 zł
- odpisy w ciągu roku	27 855,36 zł
- nadpłata za CO w 2017 roku	8 356,09 zł

Wydatkowanie :

- spłata kredytu	57 075,36 zł
- spłata odsetek	1 823,86 zł
- montaż pochwytyłów zejścia do piwnic	276,25 zł
- inne remonty	50,00 zł
- stan na 30 listopada 2018r	21 545,73 zł
Pozostało do spłaty kredytu budynku 44a	23 228,26 zł

VI Fundusz remontowy budynku przy ul. Piłsudskiego 52

- Stan funduszu na 1.01.2018r	minus 72 602,24 zł
- odpisy w ciągu roku	24 077,76 zł
- nadwyżka za CO w 2017r	8 259,31 zł

Wydatkowanie :

- spłata docieplenia budynku	32 060,82 zł
------------------------------	--------------

- montaż pochwytyków zejść do piwnic		276,25 zł
- stan na koniec 2018 roku	minus	40 541,42 zł

VII. Fundusz remontowy budynku ul. Spokojna 13b

- Stan funduszu na 01.01.2018 roku	26 420,74 zł
- odpisy w ciągu roku	15 547,20 zł

Wydatkowanie :

- montaż pochwytyków zejść do piwnic	184,17 zł
- dofinansowanie wymiany okien	275,70 zł
- stan na koniec 2018 roku	41 508,07 zł

VIII. Fundusz remontowy budynku ul. Spokojna 13a

Stan funduszu na 01.01.2018r	14 801,07 zł
- odpisy w ciągu roku	10 381,44 zł

Wydatkowanie :

- montaż pochwytyków zejść do piwnic	184,17 zł
- remont dachu i wymiana lejów spustowych	453,60 zł
- stan na koniec 2018 roku	24 544,74 zł

Jak z przedstawionego wyliczenia wykorzystania funduszy remontowych wynika , że Spółdzielnia zrealizowała wszystkie zaplanowane remonty, w budynkach, które posiadały zgromadzone środki finansowe na funduszach remontowych pozwalające na sfinansowanie zaplanowanych remontów.

I tak :

w budynku przy ul. Spokojnej 13	-	wydatkowano kwotę 43 523,64 zł
w budynku przy ul. Piłsudskiego 17a	-	wydatkowano kwotę 26 131,37 zł
w budynku przy ul. Piłsudskiego 44a	-	wydatkowano kwotę 59 225,47 zł

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

W pozostałych budynkach wykonano drobne remonty lub dofinansowano wymianę okien . W podobny sposób zgodnie z planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w roku bieżącym będą wykonywane remonty w budynkach , które posiadają środki finansowe i tak :

- remont balkonów przy ul. Spokojnej 13
- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Piłsudskiego 44
- całkowita spłata spłaty kredytu na docieplenie budynku przy ul. Piłsudskiego 44
- docieplenie budynku przy ul. Spokojna 13b

Docieplenie budynku przy ul. Spokojna 13b w roku bieżącym jest możliwe dzięki zgodzie mieszkańców na podwyżkę stawki na fundusz remontowy i przeznaczeniem nadwyżki za CO na docieplenie budynku i tym sposobem budynek w bieżącym roku zgromadzi środki w wysokości 66 714,64 zł.

Liczyliśmy na to, że podobnie będzie w budynku przy ul. Spokojnej 13a , lecz większość mieszkańców tego budynku nie wyraziła zgody na podwyżkę stawki na fundusz remontowy , tak

jak to było w docieplanych budynkach i domagali się zwrotu nadwyżki za CO , w związku z tym na fundusz remontowy do koca bieżącego roku zgromadzoną kwotę 34 926,18 zł.

Docieplenie tego budynku będzie możliwe po zgromadzeniu przynajmniej połowy środków finansowych koniecznych do sfinansowania docieplenia i wyrażeniu zgody na podwyżkę stawki na funduszu remontowym do 2,00 zł/m².

Koszt docieplenia budynku 13b zgodnie z podpisaną umową wyniesie 96 500,00 zł.

Jak Państwu wiadomo najniższe koszty ogrzewania są w budynkach docieplonych i wynoszą od 3,00 zł/m² do 3,30 zł w budynkach niedocieplonych 3,60 zł/m² i 3,80 zł/m²

Spółdzielnia posiada zgromadzone środki finansowe na zaplanowane remonty i na bieżącą działalność, gromadzimy też środki finansowe na sezon grzewczy.

Na kontach Spółdzielni zgromadzono łącznie 290 000,00 zł, nie zachodzi więc obawa, że ich zabraknie.

Mamy podpisaną umowę na docieplenie budynku 13b i zawarte porozumienie na wykonanie pozostałych remontów , dlatego też z pełnym optymizmem patrzymy w przyszłość.

Proszę Państwa na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu wybieramy nową Radę Nadzorczą , wybierzmy do niej naszych przedstawicieli, którzy będą godnie nas reprezentować .

Kończąc chcę w imieniu Zarządu złożyć podziękowanie ustępującej Radzie Nadzorczej za jej zaangażowanie w prace na rzecz Spółdzielni.

Składam również podziękowanie wszystkim , którzy terminowo wnoszą opłaty eksploatacyjne i tym którzy dbają o wygląd naszych budynków i ich otoczenia .

Dziękuję za uwagę i życzę owocnych obrad.

Szczecin dnia: 28.03.2019r

PREZES ZARZĄDU

Stanisław Bętkowski

ZASTĘPCA PREZESA

mgr Monika Kosińska

CZŁONEK ZARZĄDU

Arkadiusz Warzecha