

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA” W BOLESŁAWCU ZA 2015 ROK.

### **I. Stan organizacyjny**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Podstawowymi wewnętrznymi dokumentami była struktura organizacyjna, plan gospodarczo – finansowy i plan rachunków na 2015 rok.

Rada Nadzorcza w 7 osobowym składzie pracowała pod przewodnictwem Pani Grażyny Fall, a funkcję sekretarza Rady sprawował Pan Robert Gęsikowski.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tę wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, której pracami kierował Pan Maciej Burniak.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Piotr Hetel – Prezes Zarządu
2. Beata Ślęzak – Zastępca Prezesa Zarządu
3. Alicja Micek – Członek Zarządu; jednocześnie pełniąca funkcję Kierownika GZM.

Zarząd swoje obowiązki wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo – finansowy, których realizacja pomagała w bieżącym zarządzaniu zespołem pracowniczym oraz powierzonym majątkiem.

W 2015 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 „Południe” z siedzibą przy ul. Buczka – Kierownik Roman Rościszewski
2. Administrację Osiedla nr 2 „Piastów” z siedzibą przy ul. K.I.Gałczyńskiego - Kierownik Zenon Potocki
3. Administrację Osiedla nr 3 „40 - lecia” z siedzibą przy ul. Starzyńskiego – Kierownik Stanisław Wiącek,
4. Administrację Osiedla nr 4 „Staszica” z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek,
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami Panią Helenę Mularczyk,
6. Komórki organizacyjne Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, którymi kieruje Pani Alicja Micek.

Zatrudnienie na koniec 2015 roku wyniosło 90,30 etatów, średniorocznie 90,0 etatów, w tym 40 pracowników na stanowiskach nierobotniczych .

## **II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa**

Pracą tego działu kieruje Pani Jadwiga Michaluk.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2015 - 3940

w tym:

członkowie posiadający tylko prawo do garażu	- 76
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	- 7
członkowie osoby prawne	- 1
członkowie zamieszkali we wspólnocie	- 35

W roku 2015:

- skreślono z rejestru członków	- 167 osób
- przyjęto w poczet członków	- 46 osób

Osoby bez członkostwa w Spółdzielni	- 738 osób
- w tym do garaży	- 73 osoby
- do lokalu użytkowego	- 1 osoba

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu, umowy kupna, darowizny, spadku, zamiany, ponownego przyjęcia po wykluczeniu oraz w związku z nabyciem prawa do garażu.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2015 - 4 575 Wspólnota - 19

w tym:

mieszkania lokatorskie	- 65 (1,42%)	Wspólnota - 3
mieszkania własnościowe	- 2 301 (50,30%)	Wspólnota - 16
mieszkania do których przeniesiono własność	- 2 185 (47,76%)	
mieszkania służbowe	- 2	} (0,52%)
mieszkania strychowe	- 16	
mieszkania na umowach najmu	- 6	

W 2015r. wydano 124 dokumenty (zaświadczenia) dotyczące umów sprzedaży, darowizny, spadku, zamiany, rozwodów oraz ponownych przyjęć po wykluczeniu.

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2015	- 564 garaży
w tym: własnościowe prawo	- 493
odrębna własność	- 71

LOKALE UŻYTKOWE – wg stanu na 31.12.2015

Ilość lokali użytkowych z prawem odrębnej własności - 9

## **III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

To podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. Korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków;
2. Nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody dla osiedla „Staszica”,

3. Dostawę energii elektrycznej , gazu , wody oraz prawidłowego funkcjonowania wind osobowych i domofonów.
4. Bieżącą konserwację i remonty budynków , urządzeń technicznych i instalacji,
5. Systematyczne usuwanie szkód i dewastacji.
6. Racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi , mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia w opłatach, które na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiły 824.733,22 zł, w tym 399.327,02 zł to należności zasądzone, 1.075 osób ma zaległości do jednego miesiąca.

Zarząd zlecił windykację należności do Centrum Usług Finansowych w Kielcach, ul. Kościuszki 52/45. Od 01.01.2015 do 31.12.2015 CUF wyegzekwowało kwotę 34.613,70 zł. Koszty windykacji to 15% plus VAT od wyegzekwowania sumy ponoszą dłużnicy.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2015 roku wynosiła 237 323 m<sup>2</sup>, z czego przypada :

- na lokale mieszkalne	- 223.826 m <sup>2</sup>
- na lokale użytkowe wynajmowane	- 1.630 m <sup>2</sup>
- na lokale użytkowe własnościowe	- 575 m <sup>2</sup>
- na garaże	- 9.178 m <sup>2</sup>
- na lokale na potrzeby własne	- 2.114 m <sup>2</sup>

W 2015 roku po raz piąty dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników elektronicznych w 33 budynkach. W pozostałych budynkach rozliczenia dokonano proporcjonalnie do powierzchni grzewczej mieszkania.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 6.254.296,30 zł, a koszty 5.349.860,19 zł.

#### **IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych**

Roboty realizowane w 2015 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1.503.095,53 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 300.686,54 zł, a na fundusz remontowy 1.016.266,83 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 82.493,96 zł – w tym usługi zewnętrzne: 8.437,82 zł oraz 5.840,90 zł (pomiar elektryczny do rozliczenia w okresie pięcioletnim). Wykonane zostały również roboty na rzecz ochrony p/poż w kwocie 97.807,30 zł.

#### **V. Remonty**

Do realizacji planu remontów w 2015 roku przystąpiliśmy z wynikiem dodatnim 1.315.156,88 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpisy lokali mieszkalnych w kwocie 4.015.675,95 zł, odpis od lokali użytkowych 9.514,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 157.643,87 zł, środki na wymiany okien 26.002,87 zł; odpis na fundusz remontowy dźwigów 190.215,08 zł., fundusz Spółdzielni 124.187,89 zł oraz wymianę wodomierzy, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 161.953,72 zł. Razem przychody w 2015 roku wyniosły 4.685.193,82 zł. Natomiast wydatki na koniec roku



wyniosły 3.434.817,30 zł. Na dzień 31.12.2015 roku zanotowano wynik dodatni w kwocie 2.565.533,40 zł.

W ramach przetargów wykonawcom zewnętrznym zlecono następujące prace o wartości 2.451.969,00 zł.:

- wymiana stolarki okiennej - w mieszkaniach - 72 szt., w piwnicach i klatkach schodowych – 25 szt.,
- wymiana obróbek blacharskich wejść do klatek- Jana Pawła II 6-10, 16-20, 21-26, 27-32, 33-38
- wymiana dźwigu osobowego - Bielska 2a,
- remont 2 dźwigów – Zygmunt Augusta 18, 18a
- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych – 31 szt., do zsypów – 2 szt.
- remont wiatrołapów - Staroszkolna 7ab, Zygmunt Augusta 18, 18a, Cicha 14-17, Bielska 6-13
- wymiana domofonów - 42 szt,
- wymiana sieci wodociągowej – Starzyńskiego,
- remont elewacji - Jana Pawła II 6-10, 16-20, 21-26, 27-32, 33-38,
- wymiana oświetlenia części wspólnych na ledowe – 15 budynków,
- remont wewnętrznych studni kanalizacyjnych – 2 budynki ul. Cicha 9-17,
- remont logii ul. Łukasiewicza - 11 szt.,
- budowa parkingu – ul. Jana Pawła II 4ab,
- remont chodników, parkingów – 2006 m<sup>2</sup>,
- remont wejść do klatek schodowych – Starzyńskiego 2-2c – 4 szt., Gałczyńskiego 62-72 – 6 szt.
- wymiana wodomierzy – 8 budynków

## **VI . Struktura kosztów w układzie rodzajowym**

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2015 roku kształtowały się następująco :

- zużycie materiałów i energii	-	8 570,1 tys. zł	38,50%
- usługi obce	-	1 128,1 tys. zł	5,07%
- podatki	-	2 972,4 tys. zł	13,35%
- wynagrodzenia	-	3 927,7 tys. zł	17,64%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	850,8 tys. zł	3,82%
- amortyzacja	-	69,1 tys. zł	0,31%
- pozostałe koszty	-	131,4 tys. zł	0,59%
- odpisy na fundusze celowe	-	4 612,9 tys. zł	20,72%
Ogółem		<b>22.262,5 tys. zł</b>	<b>100,00%</b>

Z powyższego zestawienia wynika , że gro kosztów Spółdzielni stanowią materiały i energia oraz odpisy na fundusze celowe.

## **VII . Finansowanie**

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe, funduszem zasobowym i długoterminowym kredytem bankowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał. Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego spłacane są terminowo.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

### **VIII. Szczególne zdarzenia**

W roku 2015 nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

### **IX. Sytuacja majątkowa i finansowa**

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

#### **Wskaźnik płynności I**

Aktywa obrotowe	9.282 tys. zł	
-----	-----	= 1,49
Zobowiązania bieżące	6.221 tys. zł	

#### **Wskaźnik płynności II**

Aktywa obrotowe – Zapasy	9.224 tys. zł	
-----	-----	= 1,48
Zobowiązania bieżące	6.221 tys. zł	

#### **Wskaźnik płynności III**

Środki pieniężne	7.495 tys. zł	
-----	-----	= 1,20
Zobowiązania bieżące	6.221 tys. zł	

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami –za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1. Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni jest dobra i stabilna.

## X. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2015 rok przedstawia się następująco:

### **Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2015r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	9 820 201,60	9 843 089,53	- 22 887,93
2.	Woda i ścieki	3 405 462,23	3 405 462,23	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	1 143 776,00	1 143 776,00	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów	389 575,54	393 463,30	- 3 887,76
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	97 308,00	91 323,85	5 984,15
6.	Zaliczka na wodomierze l.mieszkalnych	124 982,44	124 982,44	0,00
7.	Eksploatacja garaży	328 801,19	342 974,21	- 14 173,02
8.	Pożytki nieruchomości	183 705,28	14 491,22	169 214,06
9.	Pożytki nieruchom./domofony	187,20	141,84	45,36
10.	Pożytki nieruchom./wodomierze	201,20	201,20	0,00
11.	Co i cw lokali mieszkalnych	5 618 922,61	5 618 922,61	0,00
	<b>razem</b>	<b>21 113 123,29</b>	<b>20 978 828,43</b>	<b>134 294,86</b>

### **Przychody i koszty pozostałej działalności za 2015 rok.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali użytkowych	183 571,16	130 952,87	52 618,29
2.	Eksploatacja domofonów	0,00	3,38	- 3,38
3.	Co i cw lokali mieszkalnych	51 487,45	51 487,45	0,00
4.	Zaliczki na wodomierze l. użytkowych	811,90	811,90	0,00
5.	Dzierżawy terenów	48 173,16	7 675,58	40 497,58
6.	Sprzedaż usług zewnętrznych	9 829,62	8 437,82	1 391,80
		<b>293 873,29</b>	<b>199 369,00</b>	<b>94 504,29</b>
7.	Przychody i koszty finansowe	142 055,41	0,53	142 054,88
8.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	70 631,21	66 973,84	3 657,37
9.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00	0,00
	<b>razem</b>	<b>506 559,91</b>	<b>266 343,37</b>	<b>240 216,54</b>
	<b>ogółem</b>	<b>21 619 683,20</b>	<b>21 245 171,80</b>	<b>374 511,40</b>

Bolesławiec, 26.02.2016r.

**ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**"Bolesławianka"**

