

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA” W BOLESŁAWCU ZA 2018 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 2018 rok.

Rada Nadzorcza w 7 osobowym składzie pracowała pod przewodnictwem Piotra Hetel, a funkcję sekretarza Rady sprawowała Marta Gęsikowska.

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 Jerzy Gajda.

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

1. Beata Ślęzak - Prezes Zarządu
2. Mirosław Potocki - Zastępca Prezesa Zarządu
3. Alicja Micek – Członek Zarządu; jednocześnie pełniąca funkcję Kierownika GZM do dnia 31.01.2018r.
4. Helena Mularczyk- Członek Zarządu; Główny Księgowy od dnia 01.02.2018r.

Zarządzanie powierzonym majątkiem oraz zespołem pracowniczym Zarząd wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo- finansowy.

W 2018 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego – Kierownik Roman Rościszewski
 2. Administrację Osiedla nr 2 z siedzibą przy ul. K.I.Gałczyńskiego - Kierownik Franciszek Bartos
 3. Administrację Osiedla nr 3 z siedzibą przy ul. Starzyńskiego – Kierownik Stanisław Wiącek,
 4. Administrację Osiedla nr 4 z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek,
 5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami Helenę Mularczyk,
- Komórki organizacyjne Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi - Alicja Micek do dnia 31.10.2018r., od dnia 01.11.2018r.- Iwona Perłowska.

Zatrudnienie na koniec 2018 roku wyniosło 83 etatów, średniorocznie 84 etatów, w tym 39 pracowników na stanowiskach nierobotniczych .

II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Pracą tego działu kieruje Jadwiga Michaluk.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2018	- 5301
w tym:	
członkowie zamieszkali	- 5089
członkowie posiadający tylko prawo do garażu	- 184
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	- 5
członkowie osoby prawne	- 3
członkowie zamieszkali we wspólnocie	- 20

W roku 2018:

- skreślono z rejestru członków	- 249 osób
- przyjęto w poczet członków	- 594 osoby

Lokale bez członkostwa w Spółdzielni	- 249
--------------------------------------	-------

w tym:

- mieszkania	- 236
- garaże	- 13
- lokal użytkowy	- 2

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu umową kupna, darowizny, spadku, zamiany, art. 13, art.14, art. 15, ponownego przyjęcia po wykluczeniu, otrzymania mieszkania ze Spółdzielni oraz w związku z nabyciem prawa do garażu.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2018	- 4 545	w tym: Wspólnota - 25
w tym:		
mieszkania lokatorskie	- 49	w tym: Wspólnota - 5
mieszkania własnościowe	- 2 285	w tym: Wspólnota - 14
mieszkania do których przeniesiono własność	- 2 187	
mieszkania służbowe	- 2	
mieszkania strychowe	- 16	
mieszkania na umowach najmu	- 6	w tym: Wspólnota - 6

W 2018r. wydano 254 dokumenty (zaświadczenia) dotyczące umów sprzedaży, darowizny, spadku, zamiany, rozwodów oraz ponownych przyjęć po wykluczeniu, w tym:

zmiany właścicieli na odrębnej własności	- 126
umowy o lokatorskie prawo do lokalu	- 1
przydziały – zaświadczenia dla członków	- 127

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2018	- 564
w tym: własnościowe prawo	- 493
odrębna własność	- 71

W 31 przypadkach zmienili się właściciele garaży – członkowie, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, spadków, rozwodów, darowizn

w tym: własnościowe prawo	- 27
odrębna własność	- 4

LOKALE UŻYTKOWE – wg stanu na 31.12.2018
Ilość lokali użytkowych z prawem odrębnej własności - 9
zmiana właściciela- 1

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 2018 roku wynosiły:

- na lokalach mieszkalnych 1 167 265,49 zł z czego na opłaty eksploatacyjne przypada 891 355,22 zł, w tym należności zasądzone w kwocie 485 131,91 zł.
- zaległości na lokalach użytkowych w kwocie 20 813,38 zł.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2018 roku wynosiła 237 062m², z czego przypada:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - na lokale mieszkalne | - 223.681 m ² |
| - na lokale użytkowe wynajmowane | - 1.569 m ² |
| - na lokale użytkowe własnościowe | - 575 m ² |
| - na garaże | - 9.178 m ² |
| - na lokale na potrzeby własne | - 2.059 m ² |

W 2018 roku po raz ósmy 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 6 645 731,67 zł, a koszty 6 046 706,69 zł.

IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych

Roboty realizowane w 2018 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1 314 844,66 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 405 898,94 zł, a na fundusz remontowy 826 789,76 zł pomiary elektryczne 12 446,40 zł, roboty na rzecz p/poż. 17 865,11 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 51 844,45 zł – w tym usługi zewnętrzne: 4 423,54 zł.

V. Remonty

Do realizacji planu remontów w 2018 roku przystąpiliśmy z wynikiem dodatnim 3 493 168,64 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpis od lokali mieszkalnych w kwocie 3 905 791,54zł, odpis od lokali użytkowych 9.514,45 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 143 649,05 zł, środki na wymiany okien 9 600,05 zł; wpłaty na fundusz remontowy dźwigów 183 163,42 zł., fundusz Spółdzielni 120 136,97 zł oraz wymianę wodomierzy, termomodernizację, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 200 458,24 zł. oraz zaliczka z dotacji UE w kwocie 43 002,90 zł. Razem przychody w 2018 roku wyniosły 4 615 316,62 zł., a wydatki 7 391 462,98 zł. Na dzień 31.12.2018 r. zanotowano wynik dodatni w kwocie 717 022,28 zł.

W roku 2018 wykonawcom zewnętrznym zlecono następujące prace:

1. Remont klatek schodowych – 6 klatek
 - a) ul. Starzyńskiego 8
 - b) ul. Jana Pawła II 38a
 - c) ul. Staroszkolna 6ab
 - d) ul. Bielska 2a
 - e) ul. Zygmunta Augusta 18a
2. Remont posadzek na klatkach schodowych:
 - a) ul. Jana Pawła II 38 ab
3. Remont posadzek i ścian piwnic:
 - a) ul. Jana Pawła II 26ab
4. Czyszczenie elewacji budynków:
 - a) ul. Kilińskiego 1abc
 - b) ul. Gałczyńskiego 16 - 34
 - c) usunięcie (zamalowanie) graffiti na 22-ch budynkach
5. Remont schodów i podestów wejściowych – 37 wejść
 - a) ul. Jana Pawła II 33- 38, 45 – 50, 51 – 56
 - b) ul. Kilińskiego 2ab, 3abcd
 - c) ul. Starzyńskiego 24 – 28, 29 – 33, 35 – 37, 39 - 43
 - d) Małachowskiego 15,17 – lok. użytkowe
 - a) Docieplenie ścian szczytowych i budynków-2 szczyty- ul. Staroszkolna 2ab i 4ab
 - a) Remont elewacji garaży -ul. Jezierskiego – blok nr 3
6. Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych, w piwnicach i w mieszkaniach:
 - a) 89 szt. - PCV
 - b) 16 szt. - drewniane
7. Dostawa i montaż urządzeń zabawowych: 18 szt.
8. Dostawa i montaż urządzeń fitness: 16 szt. (8 zestawów po 2 szt.)
9. Modernizacja dźwigów osobowych - ul. Jana Pawła II 4 ab – 2 szt.
10. Zasilanie i montaż szlabanów – 4 szt.
 - a) ul. Spółdzielcza/Cicha – garaże
 - b) ul. Gałczyńskiego 40 ab – parking
 - c) ul. Parkowa – parking (2 szt.)
11. Remont dróg – łącznie 1403 m²
 - a) ul. Gałczyńskiego – garaże drogi dojazdowe
 - b) ul. Spółdzielcza
12. Remont chodników – łącznie 1864 m²
 - a) ul. Staszica 63abcde
 - b) ul. Wańkowicza 1-25, Gałczyńskiego 2a-d, Staroszkolna 7ab

13. Remont dachów – 4 budynki
 - a) ul. Jana Pawła II 27 -32, 51 – 56
 - b) ul. Kosiby 44 - 48
 - c) ul. Kilińskiego 7abc
 Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych - 22 szt.
14. Remont loggi wejściowych - ul. Łukasiewicza - 14 szt.
15. Montaż rur spustowych i odpływów z balkonów- 6 budynków
16. Izolacja tarasu przy ul. Starzyńskiego 2,2abc
17. Wymiana oświetlenia części wspólnej na ledowe -27 budynków (163 klatki)
18. Wymiana wodomierzy: 41 budynków (1 965 szt.)
19. Modernizacja domofonów – 9 klatek
20. Budowa parkingów – łącznie 1375 m² , 48 miejsc parkingowych
 - a) ul. Parkowa – 24 miejsca parkingowe
 - b) ul. Gałczyńskiego – 24 miejsca parkingowe wraz z oświetleniem
21. Budowa stanowisk parkingowych dla rowerów i placików na bioodpady:
 - a) stanowiska parkingowe dla rowerów – 48 szt.
 - b) placiki na bioodpady – 7 szt.

W ramach realizacji projektu pn.: „Poprawa efektywności energetycznej budynków położonych przy ul. Małachowskiego 3, 9, 11 w Bolestawcu”, zgodnie z umową o dofinansowanie nr RPDS.03.03.01-02-134/16-00, współfinansowanego z Funduszu Europejskiego - Program Regionalny Oś priorytetowa: 3. Gospodarka Niskoemisyjna, Działanie: 3.3 Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej i sektorze mieszkaniowym – konkursy horyzontalne – nabór na OSI, Schemat: 3.3 B projekty związane z kompleksową modernizacją energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych”, wykonano:

- a) termomodernizację budynków przy ul. Małachowskiego 3,9,11.
- b) wymianę 1 szt. oraz budowę 2 szt. węzłów c.o. i cwu do budynków przy ul. Małachowskiego 3,9,11.

Wartość projektu- 2 012 336,11 zł, w tym dofinansowanie z Funduszu Europejskiego 1 119 476,75 zł.

VI . Struktura kosztów w układzie rodzajowym

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2018 roku kształtowały się następująco :

- zużycie materiałów i energii	-	8 895,1 tys. zł	38,95%
- usługi obce	-	1 377,9 tys. zł	6,03%
- podatki i opłaty	-	3 055,8 tys. zł	13,38%
- wynagrodzenia	-	4 027,1 tys. zł	17,63%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	861,1 tys. zł	3,77%
- amortyzacja	-	159,1 tys. zł	0,70%
- pozostałe koszty	-	122,2 tys. zł	0,54%
- odpisy na fundusze celowe	-	4 340,0 tys. zł	19,00%
Ogółem		22.838,3 tys. zł	100,00%

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 zostały umorzone w oparciu o ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych w związku z upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytu.

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 2018 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	10 023 tys. zł
-----	----- = 1,36
Zobowiązania bieżące	7 383 tys. zł

Wskaźnik płynności II

Aktywa obrotowe – Zapasy	9 995 tys. zł
-----	----- = 1,35
Zobowiązania bieżące	7 383 tys. zł

Wskaźnik płynności III

Środki pieniężne	5 197 tys. zł
-----	----- = 0,70
Zobowiązania bieżące	7 383 tys. zł

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami – za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1. Niższy III wskaźnik płynności wynika z przejściowego zaangażowania środków pieniężnych w zadaniach objętych dotacją z Unii Europejskiej.

X. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2018 rok przedstawia się następująco:

Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2018r.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych w tym fundusz remontowy	10 081 777,02 4 003 597,61	10 230 905,11 4 003 597,61	- 149 128,09 0,00
2.	Woda i ścieki	3 351 976,41	3 351 976,31	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	1 097 677,00	1 097 677,00	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów w tym fundusz remontowy	375 168,33 183 163,42	385 758,17 183 163,42	- 10 589,84 0,00
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	92 387,54	90 890,86	1 496,68
6.	Eksploatacja garaży w tym fundusz remontowy	324 091,52 143 649,05	340 708,35 143 649,05	- 16 616,83 0,00
7.	Pożytki nieruchomości	190 730,16	15 289,94	175 440,22
8.	Pożytki nieruchomości/domofony	129,60	93,90	35,70
9.	Co i cw lokali mieszkalnych	6 337 151,38	6 337 151,38	0,00
	razem	21 851 088,96	21 850 451,12	637,84

Przychody i koszty pozostałej działalności za 2018r.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali użytkowych w tym fundusz remontowy	212 603,34 9 514,45	180 653,15 9 514,45	31 950,19 0,00
2.	Eksploatacja domofonów lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
3.	Co i cw lokali użytkowych	59 705,97	59 705,97	0,00
4.	Dzierżawy terenów	48 055,93	9 503,38	38 552,55
5.	Sprzedaż usług zewnętrznych	6 685,09	4 423,54	2 261,55
	poz. 1-5	327 050,33	254 286,29	72 764,29
6.	Przychody i koszty finansowe	113 402,40	172,00	113 230,40
7.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	303 684,23	50 732,47	252 951,76
8.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00	0,00
	poz. 6-8	417 086,63	50 904,47	366 182,16
	razem	744 136,96	305 190,51	438 946,45
	ogółem	22 595 225,92	22 155 641,63	439 584,29

Wzrost kosztów za 2018 spowodowany jest działaniem zmierzającym do wykorzystania powstałych nadwyżek przychodów nad kosztami z lat ubiegłych na poszczególnych nieruchomościach, nie spowodowało to wzrostu stawek eksploatacyjnych, a wynik na nieruchomościach dokonywany w rachunku ciągnionym nadal jest dodatni.

Bolesławiec, 28.02.2018r.

ZARZĄD
 Spółdzielni Mieszkaniowej
 "Bolesławianka"

