

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ Z DZIAŁALNOŚCI
W 2010 ROKU**

Stosownie do postanowień art. 38 §1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 49 ust. 1 ustawy o rachunkowości i §105 ust.2 pkt 5 Statutu Zarząd Spółdzielni przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2010 rok.

Sprawozdanie niniejsze sporządzone zostało w oparciu o dane o charakterze ekonomicznym i rzeczowym będące w posiadaniu Zarządu i obejmujące okres 2010 roku,

PODSTAWA FUNKCJONOWANIA I STAN FORMALNO-PRAWNY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z art. 7 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000105457.

W 2010 r. Spółdzielnia funkcjonowała w oparciu o: ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę Prawo spółdzielcze oraz Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 29 listopada 2007 r. i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31 stycznia 2008 roku wraz ze zmianami uchwalonymi w roku 2009, .

Aktualnie obowiązujące przepisy, jak i wprowadzone nowelizacje, nie zmieniają podstawowego celu działania Spółdzielni – którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin – wynikających z zamieszkiwania w naszych zasobach.

Statutowym organem spółdzielni odpowiedzialnym za całokształt działalności jest zarząd, który w 2010 roku pracował w składzie:

Krzysztof Kaczmarek - Prezes Zarządu,

Wiesława Kądziaława - Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych

Stanisław Ryczek- Członek Zarządu

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień § 50-57 Statutu Spółdzielni były wykonywane na bieżąco. W 2010 r. Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały sprawy członkowsko mieszkaniowe oraz analiza i ocena wyników gospodarczo – finansowych. Omawiane były zagadnienia z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki lokalami użytkowymi, remontów, zadłużeń w opłatach za lokale, działalności społecznej i kulturalno oświatowej, spraw pracowniczych.

W Spółdzielni skargi i wnioski członków załatwiane są poprzez codzienne przyjęcia członków Spółdzielni Prezesa Zarządu. Przedmiotem rozmów na przyjęciach stron są głównie tematy wynikające ze stosunku członkostwa /zbycie prawa do mieszkania, zamiany, nabycie prawa do mieszkania/, niewłaściwe załatwianie spraw przez pracowników Spółdzielni, rozkładanie dłużnikom zaległości na raty, interwencje lokatorów w sprawie: dewastacji mienia i naruszania Regulaminu Porządku Domowego. Zgłoszone sprawy kierowane są do załatwienia. Podobny tryb obowiązuje przy skargach pisemnych.

Struktura organizacyjna Spółdzielni przedstawia się następująco;

Liczba zatrudnionych pracowników 22 osoby z tego: 1 osoba ½ etatu, 2 osoby ¼ etatu.

Zarząd - 3 osoby

Dział finansowy- 3 osoby

GZM – 1 osoba oraz 1 stażysta

Sprawy członkowskie i administracyjne – 1 etat

Konserwatorzy – 4 etaty

Sprzątające - 8,75 etatów

Sprawy członkowsko - lokalowe

Na dzień 31.12.2010 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 1203 członków, z tego:

- 944 członków z tytułu posiadania mieszkania,
- 174 członków oczekujących,
- 80 członków jako współmałżonków.
- 2 członków założycieli
- 3 członków - lokal użytkowy

W 2010 roku kontynuowano w Spółdzielni proces przekształceń mieszkań w odrębną własność. Postawą realizacji procesu tych przekształceń były przepisy obowiązującej z dniem 30 grudnia 2009 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która określiła zasady na jakich osobie, której przysługuje spółdzielcze (własnościowe lub lokatorskie) prawo do lokalu, służy roszczenie o przeniesienie na nią odrębnej własności tego lokalu. Należy nadmienić, że zasady określone w znolizowanej ustawie nie odbiegają od zakwestionowanych w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego jako niezgodnych z Konstytucją.

W 2010 roku na odrębną własność przeniesiono 24 mieszkania, ogółem przekształcono 300 mieszkań z ogólnej liczby - 979 .

W Spółdzielni obserwuje się zmniejszenie zainteresowania członków procesem przekształcenia mieszkań w odrębną własność.

Struktura zasobów

Na koniec 2010 r. w posiadaniu Spółdzielców znajdowało się 18,6 ha gruntów oddanych przez Gminę Dąbrowa Tarnowska w użytkowanie wieczyste, jak i gruntów w stosunku do których Spółdzielnia posiada prawo własności. Na przestrzeni ostatniego roku powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r., administrowała 1000 lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni 47,5 tys. m².

W strukturze lokali mieszkalnych według praw największy udział stanowią lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – blisko 67% ogólnej liczby lokali. Wg stanu na dzień 31.12.2010 r. Spółdzielnia administrowała 300 lokalami mieszkalnymi będącymi w odrębnej własności. W związku z kontynuacją procesu realizacji wniosków członków o przeniesienie własności lokali ich liczba w stosunku do roku 2009 zmniejszyła się o 40 lokali.

CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Właściwa obsługa i zabezpieczenie potrzeb członków i mieszkańców to priorytetowe zadanie dla wszystkich organów Spółdzielni. Zadania w tym zakresie obejmują bardzo szeroki wachlarz przedsięwzięć – począwszy od zabezpieczenia właściwego stanu technicznego zasobów poprzez zapewnienie poprawnego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury (łącznie ze sprawnym usuwaniem awarii), jak i prawidłowe przeprowadzanie rozliczeń finansowych, a przede wszystkim zapewnienie zgodności wszystkich działań z obowiązującymi przepisami.

Kierunki działania odzwierciedlają podstawowe cele statutowe oraz wyrażają wnioski i wytyczne organów samorządowych Spółdzielni formułowane w latach poprzednich. Przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi, zarządzanie wspólnotą oraz działalność społeczno - kulturalna. W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność we wszystkich tych zakresach. Działalność Spółdzielni związana z zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi prowadzona jest na zasobach spółdzielczych oraz zasobach stanowiących przedmiot odrębnego prawa własności w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni. Na zlecenie jednej wspólnoty mieszkaniowej Spółdzielnia zarządzała budynkiem o łącznej ilości 30 mieszkań.

Począwszy od roku 2009 – uwzględniając zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmiany dokonane w Statucie - Spółdzielnia rozlicza bezwynikowo tylko gospodarkę spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi (zwaną dalej GZM), natomiast na działalności gospodarczej tj. z innego tytułu niż GZM, ustala wynik finansowy. Wynik finansowy wykazywany w działalności gospodarczej podlega zatwierdzeniu uchwałą Walnego Zgromadzenia co do sposobu podziału nadwyżki lub pokrycia straty.

Rozliczanie bezwynikowo gospodarki spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi – stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - polega na tym, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Taki sposób rozliczania wynikający z ustawy spowodował zróżnicowanie stawek odpłatności między poszczególnymi nieruchomościami.

PRZYCHODY I KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia wg stanu na 31.12.2010 r. administrowała 979 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 47,5 tys. m², które usytuowane były w 21 budynkach. Osiągnięte w 2010 r. przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych, wpłat na fundusz remontowy, wpływy z pożytków, a także wyegzekwowane odsetki od zaległości eksploatacyjnych zasilające gospodarkę mieszkaniową wyniosły 2.626.535,96 zł. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych z ww. tytułów zamknęły się kwotą 2.667.271,20 zł. Z powyższych danych wynika, że roczne wpływy nie zbilansowały się z wielkością poniesionych kosztów i w rezultacie na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2010 uzyskano niedobór w wysokości 40.735,24 zł. Zgodnie z przedstawioną wyżej zasadą – nadwyżka kosztów nad wpływami podlega rozliczeniu w roku następnym lub może być pokryta (w zakresie obciążającym członków) z wyniku wypracowanego na działalności gospodarczej. Na etapie konstruowania planu gospodarczego na 2010 rok uwzględniono podwyższenie opłat eksploatacyjnych od członków, mając na uwadze, że zmieniała się między innymi stawka podatku VAT.

Pozostała działalność

Zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczo - finansowym na 2010 rok uzupełnieniem źródła finansowania kosztów gospodarki mieszkaniowej jest: nadwyżka z lokali użytkowych oraz dodatkowych przychodów wygospodarowanych w ramach działalności SM, która to obejmuje pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe. Łączny wynik netto z działalności gospodarczej SM wyniósł 197.100,15 zł.

Głównym źródłem przychodów w działalności gospodarczej Spółdzielni jest najem lokali użytkowych, terenów pod garaże, a także dzierżawie innych terenów pod budynkami i pod reklamy. Wszystkie wolne środki pieniężne Spółdzielnia lokuje na lokatach terminowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - dochody osiągnięte z innej działalności niż mieszkaniowa podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Kwota podatku mniejsza wynik finansowy brutto.

Członkowie i mieszkańcy oczekują od Spółdzielni przede wszystkim pewności ciągłego i nieprzerwanego zapewniania dostaw mediów do lokali oraz utrzymania budynków i ich otoczenia w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym, eksploatacyjnym i porządkowym oraz podejmowania działań zmierzających do minimalizowania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części dotyczącej eksploatacji lokali oraz poszczególnych nieruchomości. W 2010 roku - realizując poszczególne działania zmierzające do pełnego zabezpieczenia potrzeb mieszkańców przy zachowaniu zasady minimalizowania ich kosztu, Spółdzielnia prowadziła działalność eksploatacyjną i remontową. Poniżej przedstawiamy sprawozdanie z realizacji zadań w tym zakresie.

Działalność eksploatacyjna.

Mając na uwadze przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określające w pokrywaniu jakich kosztów uczestniczą lokatorzy, wydzielono siedem głównych grup kosztów, tj.:

1. eksploatacja lokalu,
2. eksploatacja nieruchomości wspólnej,
3. utrzymanie mienia ogólna spółdzielczego,
4. koszty zarządzania,
5. koszty organów samorządowych,
6. działalność społeczno - wychowawcza

Ad.1. W ramach eksploatacji lokalu lokator uczestniczy w kosztach:

- centralnego ogrzewania (opłata stała, zmienna),
- dostawy zimnej wody i odbiór ścieków
- wywozu nieczystości,
- rozliczania mediów, na które składają się koszty: odczytu wodomierzy, rozliczania podzielników ciepła oraz legalizacji wodomierzy,
- koszty podatku od nieruchomości związanego bezpośrednio z eksploatacją lokalu.

Ad.2. W ramach eksploatacji nieruchomości wspólnej lokator uczestniczy w kosztach:

- eksploatacji, na które składają się: sprzątanie, pielęgnacja zieleni, akcja zima i wymiana piasku, prowizje bankowe, korekta zużycia wody, koszty regresów ubezpieczeniowych, podatek od nieruchomości,,
- energii elektrycznej potrzebnej do oświetlenia pomieszczeń wspólnych w budynkach (klatki schodowe, korytarze, piwnice itp.),
- konserwacji i przeglądów technicznych (obligatoryjne przeglądy budynków, koszty bieżącej konserwacji),
- ubezpieczeń (majątkowego, cywilnego deliktowego z tytułu administrowania zasobami i z tytułu szkód powstałych na skutek zalań i awarii sieci wodociągowej).

Ad.3. Na koszty utrzymania mienia gospodarczego na terenach będących nieruchomościami niemieszkaniowymi składają się: utrzymanie zieleni, utrzymanie zimowe, sprzątanie, podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości

Ad.4. Koszty zarządzania odzwierciedlają ponoszone nakłady na koszty ogólnego zarządu oraz koszty funkcjonowania administracji .

Ad.5. Zgodnie z postanowieniami statutu organami Spółdzielni są między innymi Rada Nadzorcza. Koszty związane z ich funkcjonowaniem znajdują odzwierciedlenie w pozycji „koszty organów samorządowych”.

Ad.6. Wydatki związane z prowadzeniem zajęć kulturalnych, edukacyjnych, wychowawczych dla wszystkich mieszkańców znalazły odzwierciedlenie w pozycji „działalność społeczno - kulturalna”.

Działalność remontowa

Gospodarka remontowa zasobami mieszkaniowymi jest jednym z podstawowych zadań Spółdzielni. Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni finansowane są ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości oraz środkami centralnego funduszu remontowego.

Przyjęte w Spółdzielni kierunki prac remontowych mają na celu utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobów, poprawy warunków zamieszkiwania członków Spółdzielni oraz obniżenie kosztów eksploatacji w kolejnych latach.

W zakresie prac remontowych w 2010 roku główny wysiłek skierowany był na następujących pracach:

- roboty ogólnobudowlane naprawy
- roboty termomodernizacyjne budynków os. Westerplatte 9 i 10. Os. Kościuszki 4 budynek os. 700-lecia w Żabnie.
- roboty instalacyjne przeróbki i naprawy kanalizacji
- utrzymanie małej architektury
- roboty elektryczne
- roboty malarskie
- roboty blacharsko - dekarские
- pozostałe takie jak parkingi i chodniki

W ramach wydatkowania środków z funduszy remontowych w roku 2010 kontynuowano prace w zakresie stanu elewacji, ograniczenia zużycia ciepła. Systematycznie i w miarę potrzeb na poszczególnych osiedlach kontynuowano remont klatek schodowych.

Wykonano malowanie klatek, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach w blokach Daszyńskiego 3, Rynek 8, Jagiellońska 2, Westerplatte 4 i 6, Kościuszki- Grunwaldzka, prace w zakresie instalacji elektrycznej, domofonowej oraz związane z utrzymaniem mienia ogólnospółdzielczego i małej architektury. Przeprowadzono szereg prac związanych z remontem chodników oraz dojeżdżanie do budynków przy blokach Westerplatte 8, 9, 10, os. 700-lecia Żabno, Kościuszki 4. Wykonano nowy przyłącz kanalizacyjny do bloku Graniczna 8. Docieplono strop blok Kościuszki-Grunwaldzka. Wykonano remont dachu i kominów ul. Spadowa 6, oraz remont kominów blok Wyszyńskiego 3. Wykonano 10 miejsc parkingowych, dywanik asfaltowy na jezdni i parkingu obok bloku Westerplatte 8 a także schody i podjazd dla osób niepełnosprawnych oraz wyremontowano parking przy bloku ul. Jagiellońskiej

Zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych

Lokale mieszkalne

Na dzień 31.12.2010 r. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych dotyczących lokali mieszkalnych wyniosły 229.805,81 zł i w stosunku do zaległości wg stanu na dzień 31.12.2009 r. zmniejszyły się o blisko 29 tyś zł.

Łączna suma zaległości z tytułu opłat stanowi 9% kwoty rocznych naliczeń. Poziom ten jest o 0,7% niższy niż w roku ubiegłym i nie wpływa ujemnie na płynność finansową spółdzielni. Sytuacja w zakresie stanu zadłużenia jest bieżąco analizowana zarówno przez Zarząd Spółdzielni. Prowadzone są w szerokim zakresie różnorodne działania zmierzające do ograniczenia zadłużenia.

Sytuacja społeczna, a w głównej mierze bezrobocie i niskie dochody części mieszkańców powodują, że dla tej grupy problemem jest bieżące wywiązywanie się z obowiązku wnoszenia opłat. Tym mieszkańcom Spółdzielnia udziela pomocy poprzez rozłożenie zaległości i umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach, informuje o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Gminy, wskazuje na możliwości ograniczenia obciążeń poprzez racjonalne gospodarowanie zużycia wody i ciepła.

Działania windykacyjne prowadzone były głównie poprzez wysyłanie upomnień, a następnie wezwań do zapłaty. W przypadku braku reakcji ze strony dłużników Spółdzielnia kierowała sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie kierowano wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

Dłużnikom zalegającym z opłatami naliczane są odsetki ustawowe za zwłokę.

Lokale użytkowe

W roku 2010 zaobserwowano tendencję pogorszenia płynności finansowej lub wręcz jej utraty przez przedsiębiorców. Zjawisko to dotknęło także najemców lokali użytkowych naszej Spółdzielni, czego efektem był przyrost zadłużenia.

Oprócz kontaktów bezpośrednich i telefonicznych z najemcami wysłano upomnienia, pod rygorem wypowiedzenia umowy lub skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego lub wpisu do Krajowego Rejestru Dłużników.

REALIZACJA KIERUNKÓW DZIAŁALNOŚCI NA 2010 ROK GOSPODARKA ZASOBAMI

W 2010 roku kontynuowano zadania zmierzające do zmniejszenia kosztów mediów m.in. przeprowadzono kontrolne odczyty liczników ciepła i wody, przeprowadzono analizy kosztów wywozu śmieci w tym zmieniono sposób rozliczenia z m2 na osoby zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Zmierzano do poprawy komfortu zamieszkiwania, a w szczególności poprzez:

- poprawę estetyki budynków i ich otoczenia – odnawianie klatek schodowych,
- remont i wymianę nawierzchni chodników,
- wymianę okien na klatkach schodowych, drzwi wejściowych do klatek,
- remonty piaskownic i modernizacja placów zabaw.

ORGANIZACJA I ZARZĄDZANIE

Kontynuowano prace nad zmianą wewnętrznych przepisów prawnych dostosowując je do znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. Opracowywano regulaminy oraz prowadzono doskonalenie pracowników poprzez udział w szkoleniach branżowych.

Za Zarząd:

Prezes Zarządu

Krzysztof Kaczmarek