

**Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Radymnie
za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.**

I. WSTĘP.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radymnie od dnia 15.09.2003 r. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000172985 i działa na podstawie :

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze z późn. zmianami,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zmianami
- Statutu Spółdzielni,
- innych wewnętrznych aktów prawnych uchwalonych przez właściwe jej organy.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo - kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku.

II. ZARZĄD.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnią kierował Zarząd w osobach :

Pan Lesław Trudzik – Prezes Zarządu
Pan Janusz Stepanko - Zastępca Prezesa
Pan Ryszard Szoterlak – Członek Zarządu

W roku 2014 Zarząd odbył 28 protokołowanych posiedzeń i szereg spotkań konsultacyjnych; przyjął 22 uchwały.

Tematyką prac i posiedzeń Zarządu było :

III. OCENA EKONOMICZNO – FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI GZM

W roku 2014 w działalności GZM stawki czynszowe kształtowały się następująco :

	2014 r.
Eksploatacja części wspólnej	0,33 zł/m ²
f. remontowy	0,90 zł/m ²

Lp.	Nieruchomość	Stawka eksploatacyjna zł/m ²	Koszty zarządzania zł/m ²
1.	Os. Wł. Jagiełły 1	0,84	1,28
2.	Os. Wł. Jagiełły 2	0,79	1,28
3.	Os. Wł. Jagiełły 3	0,83	1,28
4.	Os. Wł. Jagiełły 4	0,83	1,28
5.	Os. Wł. Jagiełły 5	0,84	1,28
6.	Os. Wł. Jagiełły 6	0,79	1,28
7.	Os. Wł. Jagiełły 7	0,84	1,28
8.	Os. Wł. Jagiełły 8	0,88	1,28
9.	Os. Wł. Jagiełły 9	0,81	1,28
10.	Os. Wł. Jagiełły 10	0,86	1,28

Lp.	Nieruchomość	Stawka eksploatacyjna zł/m ²	Koszty zarządzania zł/m ²
11.	Os.Wł. Jagiełły 11	0,87	1,28
12.	Os.Wł. Jagiełły 12	0,84	1,28
13.	Os.Wł. Jagiełły 13	0,79	1,28
14.	Os.Wł. Jagiełły 14	0,81	1,28
15.	Os.Wł. Jagiełły 15	0,79	1,28
16.	Os.Wł. Jagiełły 16	0,84	1,28
17.	Os.Wł. Jagiełły 17	0,79	1,28
18.	Os.Wł. Jagiełły 18	0,79	1,28
19.	Os.Wł. Jagiełły 19	0,79	1,28
20.	ul.Złota Góra 11A	0,79	1,28
21.	ul.Złota Góra 21	0,92	1,28
22.	ul.Rejtana 2	0,83	1,28

IV. OCENA EKONOMICZNO - FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI ZGC

W roku 2014 w działalności ZGC naliczenia czynszowe kształtowały się następująco :

- opłata stała c.o.:
 - a) Os.Wł. Jagiełły - 1,23 zł./m²,
 - b) ul. Złota Góra 11A - 1,23 zł./m²,
 - c) ul. Rejtana 2 - 2,00 zł./m²,
 - d) ul. Złota Góra 21 - 2,08 zł./m²
- opłata stała c.w. 42,45 zł
- opłata zmienna c.o. wg indywidualnego średniego zużycia,
- opłata zmienna c.c.w. 17,44 zł./m³

W 2014 r. działalność ta zamknęła się bezwynikowo, z czego nadpłata opłaty zmiennej c.o. w kwocie 144.089,66 zł. rozliczona została w formie korekty przychodów za 2014 r. i ujęta w indywidualnym rozliczeniu z członkami.

V. FINANSE

W roku 2014 koszty działalności operacyjnej wynosiły ogółem - w tym:	3.510.822,08
Zużycie materiałów i energii	1.444.422,64
Usługi obce	284.221,15
Podatki i opłaty	89.356,74
Wynagrodzenie i bezosobowy fundusz płac	880.730,21
Świadczenia na rzecz pracowników (ZUS, odpis na ZFŚS)	211.406,17
Amortyzacja	41.038,87
Pozostałe	559.646,30
<u>Koszty finansowe</u>	17.257,03
<u>Przychody – ogółem</u>	3.616.948,14
W tym: z tytułu opłat czynszowych	3.616.948,14
Sprzedaż materiałów	-
<u>Zyski nadzwyczajne</u>	38.907,77
Wynik – zysk 2014	106.126,06
Inne przychody operacyjne	2.382,93
Podatek dochodowy	9.237,00

Ogółem wynik bilansowy na 31.12.2014 r.

B.O. na 01.01.2014 r.	87.050,29
przezs. zysku z 2013 (Uchwała WZ)	37.938,37

	+ 124.988,66
nadwyżka GZM za 2013 r.	+ 106.126,06
pozostały przychód operacyjny	+ 2.382,93
pozostałe koszty finansowe	- 17.257,03
podatek dochodowy	- 9.237,00

Wynik B.Z.	+ 207.003,62

Podjęmowane czynności windykacyjne

Lp.	Nazwa	Ilość
1.	Wezwania do zapłaty	216
2.	Wezwania przedsądowe do zapłaty	41
3.	Sprawy skierowane do sądu	3
4.	Uzyskane wyroki	3
5.	Wyroki skierowane do komorników	2
6.	Rozłożenia na raty spłaty zadłużeń w tym:	11
	- z tytułu niedopłaty z rozliczenia c.o.	3
	- z tytułu niedopłaty z rozliczenia wody	8
7.	Licytacje mieszkań: w tym skuteczne	2 1
8.	Zaproszenia na rozmowę w sprawie zadłużenia: w tym odpowiedziało na wezwania:	62 31

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2014 r. wynosiły - 287.316,72 zł. w tym :

- miesięcznych naliczeń od 2 do 3 - 15 osób,
- miesięcznych naliczeń od 3 do 6 - 11 osób,
- miesięcznych naliczeń od 6 do 9 - 5 osób,
- miesięcznych naliczeń od 9 do 12 - 2 osób
- miesięcznych naliczeń od 12 do 24 - 3 osób
- miesięcznych naliczeń od 24 do 36 - 3 osób
- miesięcznych naliczeń powyżej 36 - 5 osób

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych na dzień 31.12.2014 r. wynosiły - 37.747,55 zł.

VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe:

- lokale mieszkalne własne: 458 o pow. 24.894,00 m²,
- lokale mieszkalne wyodrębnione: 174 o pow. 10.044,90 m²,
- lokale użytkowe – ogółem 3.594,50 m²,
w tym : - 4 kotłownie - 1.175,00 m²
 - garaż – magazyn - 44,00 m²
 - 95 garaży członków - 1.683,00 m²
 - sklep – bud. 8 - 102,50 m²
 - sklep – bud. 8 - 66,20 m²

- sklep – bud. 8	-	88,90 m ²
- sklep 14 -	-	216,00 m ²
- biura – Złota Góra 11a	-	151,00 m ²
- biuro Administracji Os. Jagiełły 8	-	33,50 m ²
- lokal użytkowy ul. Złota Góra 11A	-	34,40 m ²

REMONTY **w zasobach Spółdzielni**

Realizacja planu remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2014 r. :

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI - GZM

1. Wykonano nakładkę asfaltową na drodze obok boiska.
2. Rozbudowa parkingu przy kotłowni nr 2 wraz z wykonaniem ogrodzenie.
3. Wykonano docieplenie ścian zew. Bud. Nr 7, wraz z remontem kominów wentylacyjnych.
4. Wykonano remont murów oporowych garaży - bud. Nr 7.
5. Wykonano dokumentację projektową docieplenia bud. Nr 1, 2, 6, 11A, 14/paw., 21, Rejtana2.
6. Wykonano pokrycie dachów 2 garaży.
7. Wykonano remont chodników pomiędzy bud. 15 i 16 oraz przy bud. Nr 17/ kl. IV i V,
8. Wykonano remont pkt. dróg - odcinek drogi z kostki przed bud. Nr 12/ kl. I i bud. Nr 15/ kl. I,
9. Wymieniono drzwi wejściowe do klatek budynków: bud. 9 kl. I i II, bud. 10 kl. I i bud. Rejtana 2 kl. I, II, III.,
10. Pomalowano klatki schodowe w budynkach nr 3, 4, 5, 9, 16, 17,
11. Wykonano remont schodów w bud. Nr 3, 10, 12 kl. IV, 14 kl. III, 15 kl. I, 16 kl. IV.
12. Wykonano inspekcję i czyszczenie hydrodynamiczne sieci kanalizacji deszczowej.
13. Wykonano bieżące remonty instalacji wodnych w budynkach w związku z postępującą korozją wynikającą z czasu ich eksploatacji.
14. Wykonano pielęgnację drzewostanu na terenach spółdzielczych.
15. Wymieniono na nowe centrale domofonowe w bud . 9/kl.I, 10/kl.I, 11/kl.II, 15/kl.I, 17/kl. I,IV,V.
16. Zamontowano barierki przy schodach do klatek w bud. 4 kl. I; 15 kl. I, 14 kl. I, II, III,
17. Wstawiono drzwi w korytarzach piwnicznych - bud. Nr 13,
18. Wyremontowano altanę śmietnikową przy bud. Rejtana.
19. Wykonano remont 4 sztuk drzwi garażowych w bud. Nr 7.
20. Wykonano remont bieżący elementów zabawowych placów zabaw.
22. Wykonano ogrodzenie placu zabaw przy bud. Rejtana 2.

ZASOBY GOSPODARKI CIEPLNEJ - ZGC

1. Wykonano ekspertyzy techniczne - konstrukcyjne obu kominów stalowych.
2. Wykonano remont rusztu, kosza zasypowego z warstwownicą i sklepienia kotła nr 3 w kotł. nr 2.
3. Wykonano remont napędu taśmociągu poziomego w kotłowni nr 2.
4. Odnowiono powłoki malarskie ścian pomieszczeń socjalnych w kotłowni nr 2.
5. Wymieniono wymiennik podgrzewu ciepłej wody w kotłowni nr 2.

VI. ZATRUDNIENIE

Ilość osób zatrudnionych w Spółdzielni na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 25 osób.

W tej liczbie znajdują się następujące grupy :

- palacze - 5,
- gospodarze domu - 5,
- konserwatorzy - 6,
- księgowość - 3,
- administracja biurowa - 3,
- dział techniczny - 2
- Prezes Zarządu + 2 społecznych członków Zarządu

VII. WYNAGRODZENIE :

Przeciętna płaca brutto z wynagrodzeniem Prezesa Zarządu w roku 2014 wynosiła 2.827,30 zł. (bez 2.678,58 zł).

VIII. INNE WAŻNIEJSZE TEMATY

1. W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni przeprowadzone zostały kontrole przez PKO B.P. S.A. Oddział 2 w Rzeszowie nt.: przestrzeganie postanowień ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (z póź. zmian.) w dniu 15.04.2014 r.
2. Prowadzono co miesięczną analizę zaległości opłat czynszowych mieszkańców. Zarząd kierował sprawy na drogę postępowania sądowego wobec tych członków którym zadłużenie wzrasta i nie odpowiadają na wezwania Zarządu.

IX. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

1. Ilość kandydatów na 31.12.2014 r. - 43
2. Ilość członków na 31.12.2014 r. - 682 w tym:
 - oczekujących - 118
 - zamieszkałych - 543
 - nie zamieszkałych - 21

3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku 2014

Przyjęto w poczet członków	0
Skreślono z rejestru członków wskutek złożonej rezygnacji z członkostwa	7
Skreślono z rejestru z tytułu zgonu	2
Wykluczono z członkostwa w Spółdzielni	0

4. Obroty mieszkaniami w 2014:

- 1) przekształcenie praw z lokatorskiego na odrębną własność – 2
- 2) przekształcenie praw z własnościowego na odrębną własność – 1

stan lokali na 31.12.2014r.

- 1) mieszkania lokatorskie - 45
- 2) mieszkania własnościowe - 402
- 3) mieszkania z odrębną własnością - 174
- 4) mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego - 11

Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.

Radymno, dnia 21.05.2015 r.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W RADYMNO**

ul. Złota Góra 11A, 37-550 RADYMNO
tel./fax (016) 628-48-60 /61/62

NIP:792-000-39-28 (2) P:000931922

CZŁONEK ZARZĄDU

Ryszard Szóterlak

ZA ZARZĄD
Z-ca Prezesa Preza
mgr inż. Janusz Szeponko Lesław Krudzik