

**Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Radymnie  
za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 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 2015 Zarząd odbył 39 protokołowanych posiedzeń i szereg spotkań konsultacyjnych; przyjął 35 uchwały.

Tematyką prac i posiedzeń Zarządu było:

**III. OCENA EKONOMICZNO – FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI GZM**

W roku 2015 w działalności GZM stawki czynszowe kształtowały się następująco :

	2015 r.
Eksploatacja części wspólnej	0,33 zł/m <sup>2</sup>
f. remontowy	0,90 zł/m <sup>2</sup>

Lp.	Nieruchomość	Stawka eksploatacyjna zł/m <sup>2</sup>	Koszty zarządzania zł/m <sup>2</sup>
1.	Os. Wł. Jagiełły 1	0,88	1,25
2.	Os. Wł. Jagiełły 2	0,81	1,25
3.	Os. Wł. Jagiełły 3	0,87	1,25
4.	Os. Wł. Jagiełły 4	0,88	1,25
5.	Os. Wł. Jagiełły 5	0,88	1,25
6.	Os. Wł. Jagiełły 6	0,81	1,25
7.	Os. Wł. Jagiełły 7	0,88	1,25
8.	Os. Wł. Jagiełły 8	0,92	1,25
9.	Os. Wł. Jagiełły 9	0,85	1,25
10.	Os. Wł. Jagiełły 10	0,91	1,25

Lp.	Nieruchomość	Stawka eksploatacyjna zł/m <sup>2</sup>	Koszty zarządzania zł/m <sup>2</sup>
11.	Os.Wł. Jagiełły 11	0,91	1,25
12.	Os.Wł. Jagiełły 12	0,88	1,25
13.	Os.Wł. Jagiełły 13	0,81	1,25
14.	Os.Wł. Jagiełły 14	0,83	1,25
15.	Os.Wł. Jagiełły 15	0,81	1,25
16.	Os.Wł. Jagiełły 16	0,88	1,25
17.	Os.Wł. Jagiełły 17	0,81	1,25
18.	Os.Wł. Jagiełły 18	0,81	1,25
19.	Os.Wł. Jagiełły 19	0,81	1,25
20.	ul.Złota Góra 11A	0,81	1,25
21.	ul.Złota Góra 21	0,97	1,25
22.	ul.Rejtana 2	0,87	1,25

#### **IV. OCENA EKONOMICZNO - FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI ZGC**

W roku 2015 w działalności ZGC naliczenia czynszowe kształtowały się następująco:

- zaliczka c.o. indywidualnie ustalane wg średniego zużycia.
- opłata stała c.w. 42,45 zł
- opłata zmienna c.o. wg indywidualnego średniego zużycia,
- opłata zmienna c.c.w. 17,02 zł./m<sup>3</sup>

W 2015 r. działalność ta zamknęła się bezwynikowo, z czego nadpłata opłaty zmiennej c.o. w kwocie 134.609,71 zł. rozliczona została w formie korekty przychodów za 2015 r. i ujęta w indywidualnym rozliczeniu z członkami.

#### **V. FINANSE**

W roku 2015 koszty działalności operacyjnej wynosiły ogółem - w tym:	<b>3.347.125,42</b>
Zużycie materiałów i energii	1.331.741,28
Usługi obce	223.061,35
Podatki i opłaty	90.308,68
Wynagrodzenie i bezosobowy fundusz płac	896.814,03
Świadczenia na rzecz pracowników (ZUS, odpis na ZFŚS)	211.179,99
Amortyzacja	40.075,18
Pozostałe	553.944,00
<u>Koszty finansowe</u>	<b>5.385,30</b>
<u>Przychody – ogółem</u>	<b>3.414.942,06</b>
W tym: z tytułu opłat czynszowych	3.414.942,06
Sprzedaż materiałów	-
<u>Zyski nadzwyczajne</u>	31.824,29
Wynik – zysk 2015	<b>67.816,64</b>
Inne przychody operacyjne	<b>7.213,80</b>
Podatek dochodowy	12.233,00



### Ogółem wynik bilansowy na 31.12.2015 r.

B.O. na 01.01.2015 r.	207.003,62
przezs. zysku z 2014 (Uchwała WZ)	38.907,77
-----	
	+ 245.911,39
nadwyżka GZM za 2014 r.	+ 67.816,64
pozostały przychód operacyjny	+ 7.213,80
pozostałe koszty finansowe	- 5.385,30
podatek dochodowy	- 12.233,00
-----	
Wynik B.Z.	+ 303.323,53

### Podjęmowane czynności windykacyjne

Lp.	Nazwa	Ilość
1.	Wezwania do zapłaty	228
2.	Wezwania przedsądowe do zapłaty	32
3.	Sprawy skierowane do sądu	7
4.	Uzyskane wyroki	5
5.	Wyroki skierowane do komorników	3
6.	Rozłożenia na raty spłaty zadłużeń w tym:	4
	- z tytułu niedopłaty z rozliczenia c.o.	0
	- z tytułu niedopłaty z rozliczenia wody	4
7.	Licytacje mieszkań: w tym skuteczne	0
8.	Zaproszenia na rozmowę w sprawie zadłużenia: w tym odpowiedziało na wezwania:	28 11

**Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2015 r. wynosiły - 233.524,11 zł. w tym :**

- miesięcznych naliczeń od 2 do 3 - 18 osób,
- miesięcznych naliczeń od 3 do 6 - 22 osób,
- miesięcznych naliczeń od 6 do 9 - 14 osób,
- miesięcznych naliczeń od 9 do 12 - 10 osób
- miesięcznych naliczeń od 12 do 24 - 23 osób
- miesięcznych naliczeń od 24 do 36 - 8 osób
- miesięcznych naliczeń powyżej 36 - 12 osób

**Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych na dzień 31.12.2015 r. wynosiły - 31.644,07 zł.**

### VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

#### **Zasoby mieszkaniowe:**

- lokale mieszkalne własne: 451 o pow. 24.475,00 m<sup>2</sup>,
- lokale mieszkalne wyodrębnione: 181 o pow. 10.463,80 m<sup>2</sup>,
- lokale użytkowe – ogółem 3.594,50 m<sup>2</sup>,  
w tym : - 4 kotłownie - 1.175,00 m<sup>2</sup>
  - garaż – magazyn - 44,00 m<sup>2</sup>
  - 95 garaży członków - 1.683,00 m<sup>2</sup>
  - sklep – bud. 8 - 102,50 m<sup>2</sup>

- sklep – bud. 8	-	66,20 m <sup>2</sup>
- sklep – bud. 8	-	88,90 m <sup>2</sup>
- sklep 14	-	216,00 m <sup>2</sup>
- biura – Złota Góra 11a	-	151,00 m <sup>2</sup>
- biuro Administracji Os. Jagiełły 8	-	33,50 m <sup>2</sup>
- lokal użytkowy ul. Złota Góra 11A	-	34,40 m <sup>2</sup>

### **REMONTY** **w zasobach Spółdzielni**

#### **Realizacja planu remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2015 r.:**

#### **GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI – GZM**

1. Wykonano nakładkę asfaltową na powierzchni parkingu przy bud. Rejtana 2.
2. Wykonano remont ogrodzenia działki Sp-ni przyległej do terenu przedszkola.
3. Wykonano docieplenie ścian zew. Bud. Nr 1,2,6, wraz z remontem posadzek balkonów i loggii.
4. Wykonano remont placu przed altaną smietnikową przy bud. Kotłowni nr 1.
5. Wykonano remont posadzki korytarza IIIp. W bud. 11A – wymieniono okładzinę podłogową.
6. Wykonanie nowych pokryć dachów 3 garaży.
7. Wykonano remont chodnika przy bud. Rejtana 2.
8. Pomalowano klatki schodowe w budynkach nr 1, 7, 11A, Rejtana2.
9. Wykonano bieżące remonty instalacji wodnych w budynkach w związku z postępującą korozją wynikającą z czasu ich eksploatacji.
10. Wykonano pielęgnację drzewostanu w zasobach Spółdzielni.
11. Wymieniono na nowe lub zamontowano centrale domofonowe w bud.7/I-IV, 1/I, 6/II, 11A/I-II, Rejtana 2/I-III.
12. Zamontowano ekran dźwiękowy oddzielający okna lokali bud. Nr 14 od placu kotłowni.
13. Remont bieżący elementów zabawowych placów zabaw.
14. Wymiana wg. Zgłoszeń, zaworów odcinających dopływ wody w mieszkaniach (robocizna + kształtki), awaryjne wymiany zaworów grzejnikowych oraz wymiana wg potrzeb zaworów podpionowych do regulacji przepływu cyrkulacji ciepłej wody.

#### **ZASOBY GOSPODARKI CIEPLNEJ – ZGC**

1. Wykonano ekspertyzy techniczne - konstrukcyjne obu kominów stalowych.
2. Wykonano remont rusztu, kosza zasypowego z warstwownicą kotła nr 2 w kotł. nr 2
3. Wymieniono wymiennik ciepła w kotłowni nr 2.

### **VI. ZATRUDNIENIE**

Ilość osób zatrudnionych w Spółdzielni na dzień 31.12.2015 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 2015 wynosiła 2.931,22 zł. (bez 2.681,52 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.) - kontrola prawidłowości rozliczeń kredytów mieszkaniowych w dniu 15.04.2015 r.
  - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jarosławiu nt.: kontrola bieżąca stanu sanitarno-porządkowego osiedla, placów zabaw, piaskownic, altanek śmietnikowych w dniu 02.06.2015 r.
  - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jarosławiu nt.: przestrzeganie zasad przepisów pracy i warunków środowiska pracy w zakładzie – kotłownia nr 1 i kotłownia nr 2 w dniu w dniu 20.11.2015 r.
  - Marszałka Województwa Podkarpackiego nt.: „Kontrola projektu nr RPPK.07.01.00-18-045/10 zrealizowanego w ramach Osi Priorytetowej 7 „Spójność wewnątrzregionalna „RPOWP na lata 2017-2013 w dniach od 9.12.2015 r. do 11.12.2015 r. Kontrola przeprowadzona na miejscu w okresie trwałości projektu pn.: „Poprawa jakości życia mieszkańców Radymna poprzez rewitalizację osiedla Władysława Jagiełły”.
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 31.12.2015 r. - 43
2. **Ilość członków** na 31.12.2015 r. - 664 w tym:
  - oczekujących - 117
  - zamieszkałych - 521
  - nie zamieszkałych - 26

### **3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku 2015**

Przyjęto w poczet członków	1
Skreślono z rejestru członków wskutek złożonej rezygnacji z członkostwa	10
Skreślono z rejestru z tytułu zgonu	7
Wykluczono z członkostwa w Spółdzielni	0

### **4. Obroty mieszkaniami w 2015:**

- 1) przekształcenie praw z lokatorskiego na odrębną własność - 6
- 2) przekształcenie praw z własnościowego na odrębną własność - 0

- 3) ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (po wykluczeniu) - 1
- 4) sprzedaż lokalu mieszkalnego i ustanowienie odrębnej własności lokalu - 1.

**stan lokali na 31.12.2015 r.**

- 1) mieszkania lokatorskie - 39
- 2) mieszkania własnościowe - 402
- 3) mieszkania z odrębną własnością - 181
- 4) mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego - 10

Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.

Radymno, dnia 09.05.2016 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

*Ryszard Szofierlak*

ZA ZARZĄD  
Z-ca P. Szego

*mgr inż. Janusz Stepanko*

Prezes

*Lesław Kudzik*