

**Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Radymnie
za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 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 **2016** Zarząd odbył **31** protokołowanych posiedzeń i szereg spotkań konsultacyjnych; przyjął **38** uchwał.

Tematyką prac i posiedzeń Zarządu było:

III. OCENA EKONOMICZNO – FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI GZM

W roku 2016 w działalności GZM stawki czynszowe kształtowały się następująco :

	2016 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	0,86	1,25
2.	Os. Wł. Jagiełły 2	0,85	1,25
3.	Os. Wł. Jagiełły 3	0,82	1,25
4.	Os. Wł. Jagiełły 4	0,85	1,25
5.	Os. Wł. Jagiełły 5	0,84	1,25
6.	Os. Wł. Jagiełły 6	0,81	1,25
7.	Os. Wł. Jagiełły 7	0,85	1,25
8.	Os. Wł. Jagiełły 8	0,85	1,25
9.	Os. Wł. Jagiełły 9	0,83	1,25
10.	Os. Wł. Jagiełły 10	0,86	1,25

Lp.	Nieruchomość	Stawka eksploatacyjna zł/m ²	Koszty zarządzania zł/m ²
11.	Os.Wł. Jagiełły 11	0,86	1,25
12.	Os.Wł. Jagiełły 12	0,84	1,25
13.	Os.Wł. Jagiełły 13	0,81	1,25
14.	Os.Wł. Jagiełły 14	0,81	1,25
15.	Os.Wł. Jagiełły 15	0,81	1,25
16.	Os.Wł. Jagiełły 16	0,86	1,25
17.	Os.Wł. Jagiełły 17	0,82	1,25
18.	Os.Wł. Jagiełły 18	0,81	1,25
19.	Os.Wł. Jagiełły 19	0,82	1,25
20.	ul.Złota Góra 11A	0,84	1,25
21.	ul.Złota Góra 21	0,93	1,25
22.	ul.Rejtana 2	0,82	1,25

IV. OCENA EKONOMICZNO - FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI ZGC

W roku 2016 w działalności ZGC naliczenia czynszowe kształtowały się następująco:

- zaliczki 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. 16,32 zł./m³

W 2016 r. działalność ta zamknęła się bezwynikowo, z czego nadpłata opłaty zmiennej c.o. w kwocie 52.019,78 zł. rozliczona została w formie korekty przychodów za 2016 r. i ujęta w indywidualnym rozliczeniu z członkami.

V. FINANSE

W roku 2016 koszty działalności operacyjnej wynosiły ogółem - w tym:	3.522.321,33
Zużycie materiałów i energii	1.329.303,14
Usługi obce	291.238,42
Podatki i opłaty	88.652,99
Wynagrodzenie i bezosobowy fundusz płac	932.119,98
Świadczenia na rzecz pracowników (ZUS, odpis na ZFSS)	211.913,20
Amortyzacja	43.007,73
Pozostałe	626.086,47
<u>Koszty finansowe</u>	5.911,99
<u>Przychody – ogółem</u>	3.556.856,33
W tym: z tytułu opłat czynszowych	3.556.856,33
Sprzedaz materiałów	-
<u>Przychody finansowe</u>	28.585,16
Wynik – na GZM	11.055,59
Inne przychody operacyjne	0
Podatek dochodowy	13.602,00
Wynik netto – zysku	32.549,98

Ogółem wynik bilansowy na 31.12.2016 r.

B.O. na 01.01.2016 r.	303.323,53

nadwyżka GZM za 2016 r.	+ 11.055,59

Wynik B.Z.	+ 314.379,12

Podjęmowane czynności windykacyjne

Lp.	Nazwa	Ilość
1.	Wezwania do zapłaty	104
2.	Wezwania przedsądowe do zapłaty	23
3.	Sprawy skierowane do sądu	3
4.	Uzyskane wyroki	2
5.	Wyroki skierowane do komorników	4
6.	Rozłożenia na raty spłaty zadłużeń	0
	w tym:	
	- z tytułu niedopłaty z rozliczenia c.o.	0
	- z tytułu niedopłaty z rozliczenia wody	0
7.	Licytacje mieszkań:	0
	w tym skuteczne	
8.	Zaproszenia na rozmowę w sprawie zadłużenia:	28
	w tym odpowiedziało na wezwania:	15

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016 r. wynosiły - 228.951,27 zł. w tym :

- miesięcznych naliczeń od 2 do 3 - 8 osób,
- miesięcznych naliczeń od 3 do 6 - 15 osób,
- miesięcznych naliczeń od 6 do 9 - 10 osób,
- miesięcznych naliczeń od 9 do 12 - 5 osób
- miesięcznych naliczeń od 12 do 24 - 11 osób
- miesięcznych naliczeń od 24 do 36 - 5 osób
- miesięcznych naliczeń powyżej 36 - 7osób

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych na dzień 31.12.2016 r. wynosiły - 33.582,88 zł.

VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe:

- lokale mieszkalne własne: 444 o pow. 24.016,80 m²,
- lokale mieszkalne wyodrębnione: 188 o pow. 10.922,00 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 m²
- sklep 14 - 216,00 m²
- biura – Złota Góra 11a - 151,00 m²
- biuro Administracji Os. Jagiełły 8 - 33,50 m²
- lokal użytkowy ul. Złota Góra 11A - 34,40 m²

VII. REMONTY w zasobach Spółdzielni

Realizacja planu remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2016 r.:

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI – GZM

1. Utwardzono podłoże i zamontowano urządzenia siłowni zewnętrznej.
2. Wymieniono w ramach wykonawstwa zastępczego obr. blacharskie posadzek balkonów.
3. Wyremontowano schody do budynków: 2/II kl., 3/I i II kl., 4/ II kl., 5/I kl., 18/ III kl., 9/ II kl., 13/III kl., 12/I kl.
4. Wymieniono drzwi wejściowe w budynkach nr 17 kl. IV i V, 19 kl. I-V.
5. Wyremontowano boczne schody do sklepu „Piotruś Pan”.
6. Wykonano remont posadzki korytarza Ip. kl. nr 2 w bud. 11A – ułożono płytki.
7. Wykonanie nowych pokryć dachów 3 garaży.
8. Pomalowano klatki schodowe w budynkach nr 8, 19, Złota Góra 21.
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. Remont bieżący elementów zabawowych placów zabaw.
13. 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.
14. Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w 15 mieszkaniach.
15. Partycypacja w kosztach wykonania ogrodzenia z posesją P. Kani.

ZASOBY GOSPODARKI CIEPLNEJ – ZGC

1. Wykonano ekspertyzy techniczne - konstrukcyjne obu kominów stalowych.
2. Wykonano remont leja zasypowego kotła nr 1 w kotłowni nr 2.
3. Wymieniono wymiennik ciepła w kotłowni nr 2.
4. Wymieniono łożyskowania pomp obiegowych CO w kotłowni nr 2.

VIII. ZATRUDNIENIE

Ilość osób zatrudnionych w Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 24 osób.

W tej liczbie znajdują się następujące grupy :

- palacze - 5 ,
- gospodarze domu - 4,
- konserwatorzy - 6,
- księgowość - 3 ,
- administracja biurowa - 3,
- dział techniczny - 2
- Prezes Zarządu + 2 społecznych członków Zarządu

IX. WYNAGRODZENIE :

Przeciętna płaca brutto z wynagrodzeniem Prezesa Zarządu w roku 2016 wynosiła 3.219,66 zł. (bez 3.046,38 zł).

X. INNE WAŻNIEJSZE TEMATY

1. W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni przeprowadzone zostały kontrole przez:
 - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jarosławiu nt.: przestrzeganie zasad przepisów higieny pracy i warunków środowiska pracy w kotłowni nr K1 i K2. Sprawdzenie wykonania obowiązków wynikających z Decyzji PPIS w Jarosławiu z dnia 01.12.2016 r. znak PSO.UJG-1-166/15 w dniu 08.03.2016 r.
 - 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 późn. zmian.) - kontrola prawidłowości rozliczeń kredytów mieszkaniowych w dniu 13.04.2016 r.
 - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu nt.: kontrola legalności i prawidłowości wykonania robót na budynku Os. Wł. Jagiełły 2. Sprawdzenie jakości i prawidłowości robót ociepleniowych w dniu 02.08.2016 r.
 - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rzeszowie w zakresie:
 1. Prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
 2. Ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.
 3. Prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe.
 4. Wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych w okresie od 29.09.2016 r. do 21.10.2016 r. z przerwami.
 - Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie – Lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres 01.01.2012 r. do 31.12.2015 r. w okresie od 30.09. do 30.11.2016 r. z przerwami.
2. Prowadzono co miesięczną analizę zaległości opłat czynszowych mieszkańców. Zarząd kierował sprawą na drogę postępowania sądowego wobec tych członków którym zadłużenie wzrasta i nie odpowiadają na wezwania Zarządu.

XI. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

1. Ilość kandydatów na 31.12.2016 r. - 43
2. Ilość członków na 31.12.2016 r. - 645 w tym:
 - oczekujących - 117
 - zamieszkałych - 510
 - nie zamieszkałych - 18

3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku 2016

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

4. Obroty mieszkaniami w 2016:

- 1) przekształcenie praw z lokatorskiego na odrębną własność – 4
- 2) przekształcenie praw z własnościowego na odrębną własność – 3
- 3) sprzedaż lokalu mieszkalnego i ustanowienie odrębnej własności lokalu – 1

stan lokali na 31.12.2016 r.

- 1) mieszkania lokatorskie - 36
- 2) mieszkania własnościowe - 398
- 3) mieszkania z odrębną własnością - 188
- 4) mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego - 10

Zarząd wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Radymno, dnia 24.04.2017 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Ryszard Szotek

ZA ZARZĄD
Z-ca Prezesa

mgr inż. Janusz Stepanko

Prezes

Lesław Trudzik