

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach za 2019 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach co roku na spotkaniach z Członkami przedstawia informację o działalności Spółdzielni z minionego roku. Sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku. Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się na realizacji zadań nakreślonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, sformułowane w rocznym planie gospodarczo - finansowym i kierunkach działania przyjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w 2019 roku, a zawartych w Strategii Rozwoju Spółdzielni na lata 2016-2020. W 2019r nasza SM obchodziła 60 rocznicę powstania, z tego względu w kwietniu odbyła się specjalna uroczystość (mówiliśmy o tym już na poprzednim WZ), w czasie której nasza Spółdzielnia otrzymała najwyższe wyróżnienie spółdzielcze tj. Medal za Zasługi dla Spółdzielczości, a długoletni członkowie i pracownicy otrzymali odznakę Zasłużonego Członka Ruchu Spółdzielczego.

I. Organizacja i zakres działania Spółdzielni

W 2019 roku działalnością Spółdzielni kierował jednoosobowy Zarząd w składzie:

• **Prezes Zarządu** - Pan Stanisław Hałabura

(Prokurent Pani Elwira Bogus, Pełnomocnik Pan Grzegorz Drzymała)

Zarząd wykonywał swoje obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni osobiście, często po zasięgnięciu opinii kierownictwa SM.

Zarząd podejmował decyzje dotyczące następujących spraw :

- ◆ przygotowania projektu planu gospodarczo - finansowego i remontowego,
- ◆ zabezpieczenie majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- ◆ realizacji znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podejmował decyzje w sprawie przeniesienia praw do lokali,
- ◆ zawierania umów z wykonawcami remontów na zasobach Spółdzielni, prowadzenia polityki kadrowo - płacowej Spółdzielni, współdziałania z organami władz administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
- ◆ analizowania informacji przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczące bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- ◆ zwoływania Zebrań Walnych Zgromadzeń oraz składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności Spółdzielni.

Ponadto Zarząd przedstawiał materiały, sprawozdania, regulaminy, informacje dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni, zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i Komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

II. Sprawy członkowsko - lokalowe

Na koniec 2019 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 2697 legitymujących się statusem członków zamieszkałych w zasobach spółdzielczych.

A w poczet członków przyjęto w 2019 roku 58 nowych członków oraz 73 zostało przyjętych z mocy prawa po wejściu w życie zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia spełnia wszystkie wymogi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na mocy której, na wniosek spółdzielcy ustanawia odrębną własność lokalu.

Ogółem w 2019 roku w naszej Spółdzielni na wniosek spółdzielców zostało przekształconych 20 mieszkań, w tym:

- ◆ z prawa lokatorskiego na wyodrębnioną własność - 5 mieszkań,
- ◆ z prawa spółdzielczego własnościowego na wyodrębnioną własność - 15 mieszkań,

Wszystkie składane wnioski o przeniesienie własności Zarząd realizował w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Obecnie wyodrębniona własność stanowi 58% wszystkich mieszkań

III. Zasoby mieszkaniowe i gospodarka gruntami.

W 2019 roku wielkość zasobów mieszkalnych w stosunku do 2018 roku nie uległa zmianie. Spółdzielnia posiada w eksploatacji 66 budynków w tym 65 mieszkalnych, w których jest 2547 mieszkań zamieszkałych około ca 5000 osób zarejestrowanych na koniec 2019 roku. Powierzchnia działek wynosi ogółem 100.397m² (tj.93 działki) w tym zabudowanych 78.476 m². Powierzchnia zasobów wynosi 117.856,01 m². Spółdzielnia do wszystkich gruntów posiada uregulowany stosunek prawny (użytkowanie wieczyste). Wiek posiadanych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni jest różny.

Najstarsze budynki mają ponad 50 lat, a najmłodsze ponad 20 lat. Starzenie się zasobów wymaga coraz większych nakładów finansowych, w celu utrzymania ich w należytym stanie technicznym, estetycznym, dostosowanych do obowiązujących przepisów prawa budowlanego, jak również spełniania oczekiwań naszych członków. To rodzi również problem wysokości opłat czynszowych. Mieszkania te wymagają większych nakładów nie tylko na podnoszenie istniejącego standardu, jak chociażby wprowadzenie c.w.u w miejsce piecyków gazowych, podnoszenie barierek na balkonach i loggach, a także na utrzymanie dotychczasowego standardu jakości mieszkań np. modernizacja instalacji centralnego ogrzewania, zbliża się bowiem okres, w którym kończy się czasookres użytkownika. Problem ten narasta i nie możemy go nie widzieć, fakt ten powoduje, że opłaty czynszowe nie mogą być zmniejszane, a część Państwa stwierdza, że skoro ich nieruchomość została już ocieplona i posiada c.w.u, to należałoby zmniejszyć opłatę na fundusz remontowy. Prowadzenie takiej polityki finansowej może doprowadzić do tego, że będzie brakować środków finansowych chociażby na odbudowę, czy czyszczenie instalacji kanalizacyjnej, czy wymianę sieci c.o np. Krótka 17-27.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę utrzymania posiadanych zasobów mieszkaniowych na właściwym poziomie technicznym, prowadząc odpowiednią gospodarkę remontową i konserwacyjną. Że to się udaje świadczy liczba spadających interwencji konserwatorów.

Mimo nakładów finansowych jakie Spółdzielnia przeznacza na właściwe utrzymanie zasobów, są one jednak niewystarczające do obecnie występujących potrzeb modernizacyjnych na poszczególnych nieruchomościach, dlatego niektóre potrzeby będą realizowane w terminie późniejszym.

IV. Gospodarka remontowa.

Zgodnie z zapisem w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych art.6 ust.3, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych .

Obowiązek świadczenia na w/w fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami. Wydajemy na remonty i podnosimy jakość naszych urządzeń przez co jest mniej doraźnych interwencji.

Ogółem w roku 2019 środki finansowe przeznaczone na remonty zasobów

stanowiły kwotę 2.198.000 zł

z tego wydano **2.120.309zł** - co stanowi 96,5%

Prace remontowe wykonywane były w formie zleconej jak i przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni.

Do ważniejszych prac jakie Spółdzielnia wykonała w 2019 roku należy zaliczyć:

* wymiana stolarki okiennej w piwnicach	- 6.545zł
* wykonanie gł.próby szczelności instalacji gazowej	- 5.211zł
* zwroty za wymianę stolarki okiennej, drzwi	- 2.431zł
* docieplenie ścian budynków wraz z wymianą obróbek blacharskich i parapetów	- 686.113zł
* wykonanie wewnętrznej instalacji c.w.,i cyrkulacji	- 404.583zł
* remont chodników	- 406.022zł
* roboty ogólnobudowlane,	- 24.183zł
*wymiana rur wodnych	- 51.328zł
* wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	- 46.277zł
* remont dachów, naprawa kominów	- 156.617zł
* remont instalacji elektrycznej oraz instalacji w piwnicy	- 78.170zł
* docieplenie cokołów	- 54.736zł
* malowanie klatek schodowych	- 106.309zł
* remont balkonów plus balustrady	- 43.308zł
* remont instalacji odgromowej	- 4.013zł

Co stanowi 96,5% zgromadzonych środków.

Gospodarka remontowa była prowadzona zgodnie z programem działań przyjętym w kierunkach rozwoju Spółdzielni zawartymi w Strategii Rozwoju (znowelizowanej na WZ w 2015r, a dotyczy lat 2016-2020).

Największy udział w kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych ma centralne ogrzewanie. Przeprowadzone w latach ubiegłych modernizacje węzłów ciepłowniczych i montaż automatyki pogodowej oraz sukcesywne prace termomodernizacyjne budynków, pozwalają na optymalne oszczędne gospodarowanie energią ciepłą mimo jej rosnących cen.

W 2019 roku na c.o. oraz podgrzanie c.w.u Spółdzielnia wydała 3.881.163zł tj. więcej niż w 2018 roku o 264.700 zł. W sezonie 2018/ 2019r dopłaty do c.o i c.c.w wyniosły niespełna 10% kosztów, natomiast zwroty dopłat przekroczyły 40% i stanowiły blisko 1 mln złotych, co również przemawia za kontynuacją termomodernizacji nawet w warunkach zwiększenia opłat na fundusz remontowy.

W 2019 roku udział konserwatorów w kosztach Spółdzielni wyniósł ponad 700 tys zł i był o 9% wyższy niż w 2018 roku, co wiąże się z liczbą interwencji. Środki te były niezbędne do wykonania prac konserwacyjno - remontowych wykonywanych naszymi siłami przez naszych konserwatorów.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2019r zatrudnia siedmiu konserwatorów o różnych zawodach, którzy wykonują prace konserwacyjne i remontowe oraz usuwają awarie i usterki zgłaszane przez mieszkańców. W związku z tym , że Spółdzielnia systematycznie przeznaczają środki na konserwację i remonty, ilość awarii utrzymuje się na tym samym poziomie mimo starzenia się substancji.

W 2019 roku nasi członkowie zgłosili 2.287 tj o 9% więcej niż w 2018 roku awarii, które dotyczyły w szczególności:

- instalacji wodno – kanalizacyjnych,
- instalacji elektrycznych, gazowych - 733 ,
- prac spawalniczych - 80,
- przecieków przez elewację i miejscowe dachów, wentylacje itp. 805,
- prac stolarskich (szklenia okien w częściach wspólnych, naprawy po dewastacjach drzwi, okienek piwnicznych itp.) - 236,
- naprawy elementów małej architektury (ławki, piaskownice, kosze na śmieci, urządzenia zabawowe, wycieraczki, znaki drogowe) – 297,
- prace malarskie, murarskie, betoniarskie – 136,

Zatrudnieni w Spółdzielni konserwatorzy oprócz usuwania awarii i usterek bieżących, wykonują również planowane prace remontowe i konserwacyjne na rzecz remontów.

Konserwatorzy wykonują również interwencje, często nie zapisane w książce zgłoszeń (doraźnie).

V. Wyniki ekonomiczne działalności Spółdzielni za 2019 roku

Wymiar zatrudnienia w 2019r w stosunku do założonego planu zamknął się na poziomie 30⁷/₈ etatu, tj był niższy od planowanego o 2 etaty. Pozostałe wyniki działalności kształtowały się następująco:

lp	Wyszczególnienie	Koszty w 2019r w zł	Przychody w 2019r w zł	Wynik w zł
1	Zasoby mieszkaniowe ogółem	8.598.485,96	8.364.432,69	- 234.053,27
	w tym			
	- woda i kanalizacja	2.155.241,54	2.155.241,54	-
	- wywóz nieczystości	843.296,50	843.296,50	-
	- eksploatacja	5.599.947,92	5.365.894,65	- 234.053,27
	w tym			
	nadwyżka przychodów nad kosztami			+ 69.407,54
	nadwyżka kosztów nad przychodami			- 303.460,81
	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	3.881.162,63	3.881.162,63	-
3	Sprzedaż usług	2.388,67	2.388,67	-
4	Sprzedaż wewnętrzna konserwatorów na rzecz remontów	34.138,35	34.138,35	
5	Lokale użytkowe	240.095,87	496.884,88	+ 256.789,01
6	Pozostałe przychody i koszty operacyjne i finansowe	34.077,02	124.438,77	+ 90.361,75
7	Zysk brutto poz. 5+6			+347.150,76
8	Podatek dochodowy			- 61.418,00
9	Wynik netto za 2016r poz 7-8			+285.732,76
10	Wynik za 2015 XXXX			+140.000,00
11	Razem wynik (1+5+6-8-10)			+191.679,49

Z całej działalności Spółdzielni za 2019 rok osiągnięto zysk 191.679,49 zł z czego 160.000 zł zostało uwzględnione w planie finansowo - gospodarczym na 2020 rok.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art.4 ust.4¹ i art.6 ust.3 Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków dla każdej nieruchomości odrębnie. Zasady te zostały wprowadzone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 roku.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł - 234.053,27 zł., natomiast wynik z pozostałej działalności po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych - zysk netto wynosi + 285.732,76 zł. Składa się z: dochodu z wynajmu lokali użytkowych, wyniku z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej (odsetki bankowe, odsetki za zwłokę w opłacaniu czynszu i odpisy aktualizacyjne).

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto w kwocie 160.000 zł na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych, natomiast 31.679,49 zł na zasilenie funduszu remontowego lokali użytkowych w związku ze zwiększoną potrzebą wykonania prac remontowych w tych lokalach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2019 roku osiągnęła znaczny sukces w zakresie rozliczenia zużytej wody. Obecnie niedobory zostały obniżone znacznie poniżej 1%.

Przypomnę, że w latach ubiegłych wynosiły one nawet 3,76% choć i tak były na akceptowalnym poziomie poniżej 5%.

W naszej Spółdzielni obowiązuje metoda przyjęta przez Radę Nadzorczą rozliczania różnicy niedoboru wody wg ilości zużytej wody w lokalu.

Do bardzo trudnych spraw występujących w Spółdzielni należą zaległości w opłatach czynszowych za używanie lokali . Na koniec 2019 roku zaległości wynosiły 490.960 zł i były niższe niż w 2018 roku o 6,91% . Obecnie zaległości czynszowe kształtują się na poziomie 3,82% w tym dla lokali mieszkalnych 3,69%. Udało się obniżyć zadłużenie czynszów sądowych i komorniczych o blisko 24% (w 2018 roku – 236.000 zł, w 2019r. 180.419 zł).

W tym zakresie Zarząd był skutecznie wspierany przez Radę Nadzorczą, która doceniając ważność problemu podejmowała wielokierunkowe działania windykacyjne. Podstawowym elementem działań windykacyjnych jest systematyczne informowanie lokatorów o stanie zadłużenia, doręczanie upomnień i wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami wspólnie z Komisją Rewizyjną Rady Nadzorczej, celem ustalenia przyczyn występujących zadłużeń oraz informowania o konsekwencjach nieuregulowania

zaległych opłat.

W przypadkach uzasadnionych, przy udokumentowaniu przejściowych problemów finansowych Zarząd wspólnie z Komisją Rady Nadzorczej zgadzał się na odroczenie płatności na późniejszy termin lub rozłożenia spłaty na raty.

Dalsze uchylanie się od zapłaty i brak reakcji na wezwania dłużnika jest powodem kierowania sprawy do sądu.

W związku z tym, że jest to poważny problem dla Zarządu, informacje o niuregulowanych zobowiązaniach przekazywane były do „Biuro Informacji Gospodarczej” zgodnie z „Ustawą o udostępnianiu informacji gospodarczych” z dnia 14 lutego 2003r (Dz.U nr 50) skutkującą ograniczoną możliwością swobodnego funkcjonowania dłużnika na rynku konsumenckim lub prowadzenia działalności gospodarczej. Działania windykacyjne będą kontynuowane również w roku bieżącym.

W okresie sprawozdawczym doskonalono profesjonalną, zatwierdzoną przez GIODO ochronę danych osobowych, unowocześniono stronę internetową, istnieje w dalszym ciągu możliwość elektronicznego dostępu do konta czynszowego lokatora tzw. e-Konto (korzysta z niego około 760 użytkowników mieszkań).

Kontynuowano możliwość ubezpieczenia mieszkań w czynszu. Z tej formy ubezpieczeń korzysta już blisko 300 użytkowników mieszkań i liczba ta sukcesywnie rośnie. Ta forma ubezpieczeń dyscyplinuje naszych użytkowników, bo muszą wносить opłaty do 15-tego każdego miesiąca.

Zakończono prace nad zorganizowaniem profesjonalnego archiwum (konieczność przechowywania bazy danych dla osób trzecich). To tylko ważniejsze z nich w okresie sprawozdawczym. W celu podniesienia poczucia bezpieczeństwa wśród naszych mieszkańców, zorganizowano dwa plenarne spotkania z Kierownictwem Komendy Powiatowej Policji, powrócono również do praktyki systematycznych dyżurów dzielnicowego w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

Zamierzenia na 2020 rok

1. Będziemy rozwijać sieć ciepłej wody użytkowej,
2. Pracujemy wciąż nad modernizacją rozliczenia kosztów ciepła – szukać będziemy oszczędności szczególnie w kontekście wzrastających wciąż opłat za c.o i c.c.w,
3. Musimy zmodernizować gospodarkę odpadami w kontekście wprowadzenia przez Zarząd Miasta nowego regulaminu odbioru odpadów,
4. Kontynuować będziemy prace związane z wprowadzeniem powszechnego monitoringu,
5. Stała troska o podniesienie bezpieczeństwa mieszkańców (czujniki dymu i czadu),
6. Dalsza troska o poprawę wizerunku estetycznego osiedla (czyszczenie i odnawianie elewacji),
7. Zwiększenie efektywności energetycznych naszych nieruchomości.

To tylko ważniejsze elementy planu na 2020 rok. Kończymy obecnie prace kierunkowe nad nową strategią rozwojową dla SM na lata 2021-2025. Aby osiągnąć te cele Zarząd stawia na permanentne szkolenie pracowników. W 2019 roku pracownicy i kierownictwo Spółdzielni odbyli 13 szkoleń na zewnątrz, każdorazowo otrzymywali certyfikaty poświadczające najwyższe kwalifikacje.

Konkludując, w sprawozdaniu ujęto tylko niektóre ważne kwestie i nie oddają one w pełni wysiłku pracowników Spółdzielni i członków Rady Nadzorczej jaki został włożony w realizację przedstawionych zadań w 2019 roku, za co Zarząd składa wszystkim, którzy się do tego przyczynili serdeczne podziękowanie, przepraszając równocześnie tych członków, których z przyczyn niezależnych od nas, nie byliśmy w stanie w pełni zadowolić, tzn. załatwić ich prośby według ich oczekiwań, bowiem w swym działaniu Zarząd kieruje się zasadą dobra wszystkich mieszkańców.

Od dnia 20 marca 2020r. w Polsce wprowadzono stan epidemii COVID-19, który trwa do dnia dzisiejszego. W związku z tym Spółdzielnia poniosła dodatkowe koszty z tytułu zakupu usług dezynfekcji poręczy na klatkach schodowych - 11 tys. zł., dezynfekcji klamek i domofonów - 1 tys. zł. zakupu środków dezynfekcyjnych, maseczek - 2 tys. zł., montaż osłon z pleksy - 1 tys. zł. W porównaniu z rokiem 2019 nie nastąpił spadek przychodów, ponieważ w Spółdzielni naliczenia opłat eksploatacyjnych co miesiąc są w porównywalnej wysokości. Zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych utrzymuje się na stałym poziomie ok. 430 tys. zł. - 440 tys. zł. oraz wysokość nadpłat jest porównywalna z rokiem poprzednim,

więc Spółdzielni nie grozi utrata płynności. Posiada ona również dużą wysokość wolnych środków na lokatach bankowych. Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła z wnioskiem o umorzenie 50% składek ZUS za miesiąc maj 2020r. i w dniu 20.06.2020r. została udzielona pomoc publiczna w wysokości 29 tys. zł.

Pomimo zaistniałej sytuacji nie istnieją, znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

Żary, dnia 30.06.2020r.

PRZEZ ZARZĄDU
dr inż. Stanisław Habura