

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA”

37-700 Przemyśl

ul. Ofiar Katynia 4

NIP 795-00-12-174

tel/fax 16 678 00 49

e-mail: smplyta.przemysl@op.pl www.smplyta.exxl.pl

ING Bank Śląski S.A. 17 1050 1546 1000 0022 6183 0844

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ PŁYTA”
w PRZEMYŚLU
ZA 2019 ROK**

Przemyśl 2020

WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” obejmuje swoim działaniem teren o łącznej powierzchni 11 612,78 m², w tym os. Ofiar Katynia - 8 781,36 m², Dworskiego 55 – 2 831,42 m²,

W roku 2019 w Spółdzielni zatrudnionych było sześciu pracowników, w tym; 4 pracowników na pełnym etacie, 1 pracownik na 0,5 etatu i 1 pracownik na 0,75 etatu (**łącznie 5,25 etatów**).

PODSTAWY PRAWNE DZIAŁALNOŚCI ORAZ ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” powstała w czerwcu 1983 r. i wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000188066.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawę o własności lokali,
- Statut Spółdzielni,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- Regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi **wspólną działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego**. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Spółdzielnia działa w oparciu o strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą. **Zgodnie z wytycznymi funkcjonuje w niej wyraźny podział kompetencji między organami Spółdzielni a zatrudnionymi pracownikami.**

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 27 Statutu. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje pięcioosobowa Rada Nadzorcza poprzez wypełnianie zadań określonych w § 40 Statutu.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd, który w 2019 roku pracował w składzie:

mgr Marzena Cieśla - Prezes Zarządu
Maciej Sawa - członek Zarządu
mgr inż. Jacek Łukasiński - członek Zarządu.

Zarząd wypełniał swoje zadania poprzez działania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrz-spółdzielczych oraz zakresów obowiązków. Decyzje zastrzeżone statutem do kompetencji Zarządu podejmowane były kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W roku 2019 Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni. Priorytetami w pracy Zarządu w roku ubiegłym, były:

- właściwa obsługa techniczna i administracyjna zasobów,
- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych zgodnie z przyjętym planem, która ma na celu właściwe utrzymanie stanu technicznego zasobów oraz zwiększenie dbałości o estetykę budynków i ich otoczenia,
- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom,
- ciągła kontrola sytuacji finansowej Spółdzielni,
- dbałość o utrzymanie stabilności ekonomiczno-finansowej oraz dobrych wskaźników ekonomicznych,
- dążenie do poprawy jakości obsługi mieszkańców,
- monitorowanie i intensyfikowanie działań windykacyjnych z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.
- wszelkie działania mające na celu zminimalizowania kosztów działalności całej Spółdzielni z jednoczesnym zwiększaniem przychodów z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

Podjęto **28** uchwał w różnych istotnych dla Spółdzielni sprawach. Podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej Zarząd referował przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

Zarząd prowadził gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządzał majątkiem stanowiącym własność i współwłasność Spółdzielni oraz realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na 2019 rok (uchwała 05/2019 z dnia 12.03.2019)

GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Jednym z podstawowych celów działalności Zarządu Spółdzielni jest utrzymanie w należyтым stanie zasobów mieszkaniowych poprzez aktywną politykę

remontową i termomodernizacyjną. Zarząd podejmuje szereg działań zmierzających do usprawnienia i ułatwienia codziennego życia mieszkańców.

W roku 2019 zostały wykonane prace remontowe objęte planem finansowo-remontowym. Stawka odpisu na fundusz remontowy w 2019 r. wynosiła 2,50 zł/m², z podziałem 1,00 zł/m² fundusz remontowy i 1,50 zł/m² fundusz dociepleń. Saldo funduszu dociepleń, na dzień 31.12.2019 r. wynosiło – **minus 232 014,60 zł**. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 11/2019 w sprawie przeksięgowania środków z funduszu remontowego na fundusz dociepleń poszczególnych budynków do wysokości salda na dzień 31.12.2019 r.

W 2019 r. docieplone budynki zostały rozliczone w zakresie wykonanych prac. Należności względem Wykonawcy, jakie Spółdzielnia uregulowała, przedstawiają się następująco:

1. Budynek Nr 55 – 71 603,31 zł
2. Budynek Nr 6AB – 271 743,36 zł

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 02/2019 przyjęła plan remontów na rok 2019. Wydatki na remonty wraz z dociepleniem budynków Spółdzielni zaplanowano na **kwotę 520 600 zł**.

W ciągu całego roku 2019 wykonane zostały m.in. niżej przedstawione prace finansowane ze środków funduszu remontowego:

1. Zasoby przy ul. Ofiar Katynia:
 - 1) wymiana listew na ławkach przed bud. 2A i 4A i 4B,
 - 2) naprawa siedziska piaskownicy,
 - 3) docieplenie stropodachu (budynek: Nr 4),
 - 4) docieplenie budynku nr 4,
 - 5) uzupełnienie nawierzchni kostką brukową przed budynkiem nr 4.
2. Zasoby przy ul. Dworskiego 55:
 - 1) naprawa uszkodzeń w I klatce schodowej - zgodnie z zaleceniami PINB,
 - 2) demontaż komina po byłej kotłowni,
 - 3) docieplenie budynku c.d.,
 - 4) remont ścian szczytowych,
 - 5) remont cokołu budynku,
 - 6) malowanie I klatki schodowej,

- 7) remont suszarni w I klatce - czyszczenie, malowanie, położenie gresu na posadzce.

Całkowity koszt wykonanych prac remontowych w 2019 r. wyniósł - **483 001,05 zł**. Szczegółowa realizacja planu remontów stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

Bilans otwarcia na koncie funduszu remontowego (oprócz f. dociepleń) wyniósł – **458 178,90 zł**, natomiast saldo na dzień 31.12.2018 r. – **417 279,99 zł**.

W roku sprawozdawczym wykonano następujące konieczne ze względu na bezpieczeństwo przeglądy i kontrole, określone przepisami prawa budowlanego art. 62.1. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.; tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118, ostatnie nowelizacje: z dnia 10 maja 2007 r. Dz. U. nr 99 z 2007, poz. 665, z dnia 18 października 2007 r. Dz. U. nr Dz.U. 2007 nr 191 poz. 1373.

- ❖ roczny przegląd instalacji gazowej (UZK W. Pogorzelec) – **1 986 zł**.
- ❖ roczny przegląd kominiarski (UZK W. Pogorzelec) – **4 953 zł**, (w tym dodatkowe sprawdzanie przewodów wentylacyjnych w związku z wstecznymi ciągami),
- ❖ roczny przegląd budowlany (Inspektor Nadzoru inż. Piotr Jaciów) - **2 100,00 zł**.

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-LOKALOWA

W 2019 r. działalność członkowsko - lokalowa była prowadzona w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz-spółdzielczymi. Zarząd na bieżąco realizował wszystkie wnioski i sprawy kierowane przez członków i właścicieli lokali.

Według rejestru na 31 grudnia 2019 r. Spółdzielnia zrzeszała 266 członków.

Zgodnie z nowelizacją ustawy, osoby nabywające mieszkanie o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, z mocy ustawy stają się członkami Spółdzielni z datą nabycia prawa.

Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

Członkiem Spółdzielni na podstawie złożonej deklaracji może być osoba (fizyczna, prawna), która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Zaznaczyć tu należy, że nie ma jakichkolwiek opłat z tytułu wpisowego czy udziałów.

Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

Zgodnie z art. 1 ust 8 u o s m właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

Osoby, które nabywają w Spółdzielni lokale o statusie odrębnej własności lokalu, nie mają obowiązku przystąpienia do Spółdzielni w charakterze członka.

Zmiany, jakie wprowadziła ustawa dotyczą również udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika (zgodnie z art. 8³ u o s m).

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów Spółdzielni nie uległ zmianie. Spółdzielnia jest współwłaścicielem sześciu budynków wielomieszkaniowych:

- 5 budynków z 179 lokalami mieszkalnymi przy ul. Ofiar Katynia,
- 1 budynek z 55 lokalami mieszkalnymi przy ul. Dworskiego 55.

Ponadto Spółdzielnia jest właścicielem siedem lokali użytkowych (przy ul. Ofiar Katynia), które od kilku lat są wynajmowane do prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców, lokalu w którym prowadzone jest biuro Spółdzielni oraz zaadaptowane pomieszczenie w piwnicy bloku 6AB, w którym prowadzone są usługi krawieckie..

Tereny, na których znajdują się budynki zostały w latach poprzednich przekształcone w prawo własności i stanowią obecnie współwłasność z członkami, którzy posiadają udziały w tych nieruchomościach.

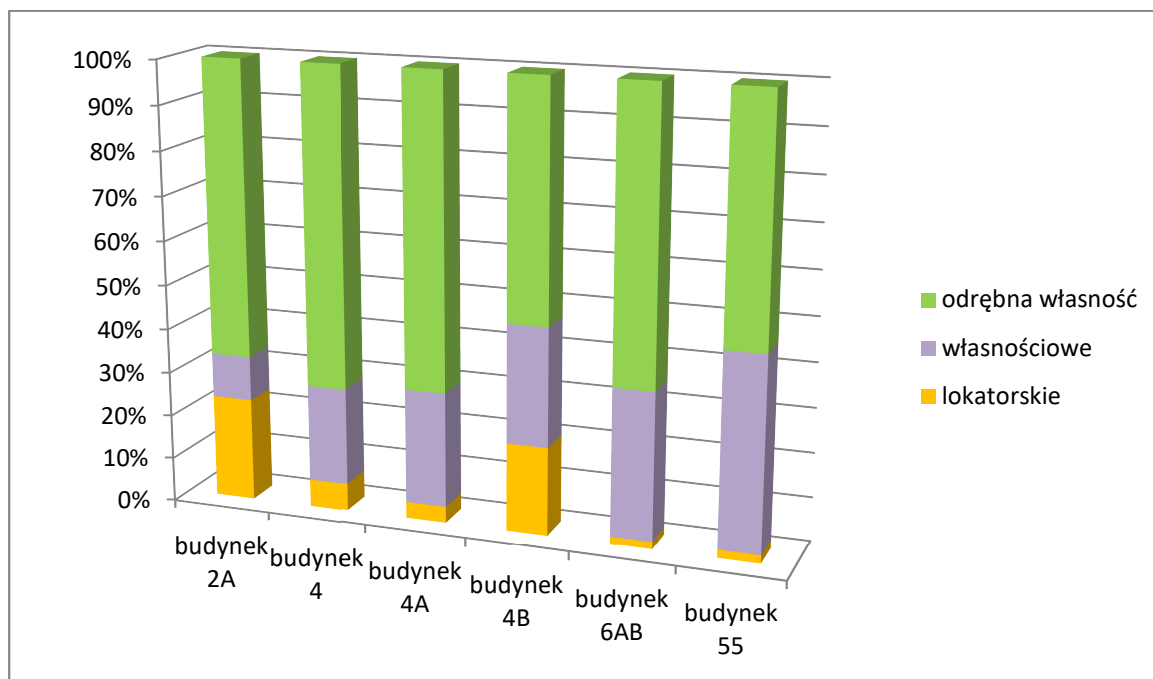
Tereny pod budynkami obejmują wydzielone działki, dla których założone zostały księgi wieczyste. Członkowie, którzy przekształcili prawa do lokalu w odrębną własność posiadają odrębne księgi wieczyste.

Łącznie do dnia 31.12.2019 r. na odrębną własność przekształconych zostało 147 lokali mieszkalnych, w tym:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4 | – 23 lokale, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 2A | – 20 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 6AB | – 39 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4A | – 19 lokali, |

- ❖ w budynku Ofiar Katynia 4B – 16 lokali,
- ❖ w budynku Dworskiego 55 – 30 lokali.

Poniższy wykres obrazuje ilość lokal spółdzielczych własnościowych, spółdzielczych lokatorskich i wyodrębnionych na własność w poszczególnych budynkach



REALIZACJA ZADAŃ FINANSOWYCH W 2019 r.

Środki na funduszu eksploatacyjnym stanowią budżet, którym Spółdzielnia dysponuje w ramach bieżącej działalności. Wydatki z tego tytułu obejmują:

- obsługę rachunku bankowego,
- koszty utrzymania biura,
- koszty bieżących napraw, przeglądów i konserwacji,
- koszty Zarządu,
- koszty utrzymania wspólnych terenów zielonych, dróg, chodników i czystości w budynkach,
- podatek od nieruchomości i od osób prawnych,
- ubezpieczenie mienia,
- energia elektryczna w częściach wspólnych i biurze Spółdzielni,
- pozostałe koszty rodzajowe.

Odpis na fundusz eksploatacyjny wynosił 1,93 zł / m², natomiast dla właścicieli niebędących członkami Spółdzielni – 2,18 zł /m².

Spółdzielnia corocznie sporządza bilans. W roku sprawozdawczym nie był on badany przez biegłego rewidenta, gdyż Spółdzielnia na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości nie ma takiego obowiązku. Biorąc pod uwagę wysokie koszty przeprowadzenia badania bilansu podjęto decyzję j.w.

Sprawozdanie finansowo - księgowe i bilans przedstawiony zostanie przez panią Księgową na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu. Bilans po stronie aktywów i pasywów w roku 2019 zamknął się kwotą **4 895 248,56 zł**.

Pozostałe koszty, które jakie wystąpiły w 2019 r. kształtowały się następująco:

<i>Koszty</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2017</i>
centralne ogrzewanie	427 276,27 zł	419 879,30 zł	419 879,3 zł
woda i ścieki	205 634,42 zł	213 209,03 zł	208 645,78 zł
energia elektryczna	12 375,44 zł	14 889,32 zł	13 679,41 zł

W Spółdzielni nadal problemem są tzw. ubytki wody. W 2019 r. wyliczona różnica między stanem wodomierza głównego w danym budynku a sumą indywidualnych wodomierzy wyniosła:

<i>Za okres</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
I półrocze	-	6 093 zł	4 815,34 zł
II półrocze	-	7 310 zł	2 960,00 zł
łącznie	1 245 zł	8 957 zł	13 403 zł

GOSPODARKA CIEPLNA

Ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania do zasobów Spółdzielni przy ul. Dworskiego 55 dostarcza spółka MPEC Przemyśl, natomiast na Ofiar Katynia zakład FIBRIS. Zakup ciepła dokonywany jest według wskazań liczników znajdujących się w węźle cieplnym na Ofiar Katynia i przy ul. Dworskiego 55. Koszt ich utrzymania zgodnie z umową należy do spółki MPEC.

Zaliczki wnoszone przez lokatorów na poczet gospodarki cieplnej wynosiły od 2,10 zł/m² do 2,60 zł/m² w budynku Dworskiego i **3,00 zł/m²** w budynkach przy Ofiar Katynia. Na indywidualny wniosek lokatora zaliczka na poczet centralnego ogrzewania może zostać zwiększona.

Nowy regulamin rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „PŁYTA” w Przemyślu wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej w 2017 r. miał zastosowanie również w roku 2019.

Wyciąg z regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:

Koszty dostawy ciepła do ogrzewania lokali ustala się indywidualnie dla budynków przy ul. Ofiar Katynia i Dworskiego 55, jako sumę kosztów ; za moc zamówioną, przesył, nośnik ciepła i dostarczoną energię ciepłą w okresie rozliczeniowym.

Nowe zasady rozliczania kosztów:

- 1) koszty centralnego ogrzewania wynikające z faktur dostawcy ciepła dzielą się na:
 - 1.1) opłaty stałe – płacone dostawcy ciepła co miesiąc, przez cały rok, na podstawie wystawionej faktury VAT obejmujące:
 - a) opłatę stałą za moc zamówioną,
 - b) opłatę stałą za usługi przesyłowe,
 - 1.2) koszty zmienne – z tytułu dostarczonego do budynków ciepła obejmujące:
 - a) opłatę za dostarczone ciepło,
 - b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe.

Ponadto zmianie uległ stosunek opłat stałych do zmiennych:

1. Opłaty stałe c. o. o których mowa powyżej niezależne od zużycia ciepła , rozliczane są w proporcjach:
 - a) **40% opłaty stałej** rozliczana przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania,
 - b) **60% opłaty stałej** rozliczana proporcjonalnie do powierzchni mieszkań (w m²).
2. Koszty zmienne c. o. o których mowa powyżej **zależne** są od zużycia ciepła przez budynek, rozliczane są w proporcjach:
 - a) **40% kosztów energii cieplnej** zmierzonej przez licznik w węźle cieplnym rozliczana przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania, stanowi ona składową kosztów c. o. Opłata ta zawiera koszt ogrzania pomieszczeń wspólnych i ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe oraz ogrzewanie łazienek, które są nieopomiarowane.

- b) 60% kosztów energii cieplnej** zmierzonej przez licznik w węźle cieplnym będzie rozliczone proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych, wynikających ze wskazań podzielników kosztów ciepła w mieszkaniach.

Dodatkowo, wysokość zużycia ciepła została zastąpiona innym systemem rozliczeń. Gdy przy odczycie stwierdzi się, że podzielnik ciepła wskazuje rażąco niskie wartości zużycia, tzn. jeżeli wskaźnik lokalu jest **rażąco niski** – czyli mniejszy niż **0,25** średniego wskaźnika w budynku – wówczas do rozliczenia przyjmuje się iloczyn powierzchni lokali oraz **0,25** średniego wskaźnika w budynku. W mieszkaniach, gdzie podzielniki wskazują blisko zerowe odczyty jednostek zużycia, mieszkanie tak naprawdę generuje tylko koszty stałe, a za zmienne płacą ci którzy ogrzewają mieszkania grzejnikami.

W mieszkaniach, w których utrzymuje się temperatura ($19-20^{\circ}\text{C}$), przy całkowicie zakręconych termostatach, jest to zasługa pionów grzewczych, klatek schodowych, ogrzewanej nieopomiarowanej łazienki i przenikania ciepła przez powłoki ścienne - ogrzewane mieszkania sąsiadów, którzy niejednokrotnie muszą zużyć znacznie więcej „ciepła” żeby osiągnąć optymalną temperaturę w mieszkaniu.

Zmiana regulaminu ma na celu zachęcenie lokatorów do racjonalnego gospodarowania ciepłem. Budynek nieogrzewany niszczeje. W niedogrzanych i niewietrzonych mieszkaniach często pojawia się pleśń i wilgoć. Jest to bardzo groźne zjawisko dla naszego zdrowia. Obowiązkiem każdego lokatora jest właściwa eksploatacja mieszkań, polegająca m.in. na właściwym ogrzewaniu i wentylacji mieszkań. Normy dotyczące temperatury w pomieszczeniach określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065)/ i tak:

- +8°C w pomieszczeniach w których jednorazowy pobyt osób znajdujących się w ruchu i w okryciach zewnętrznych nie przekracza 1 h (klatki schodowe w budynkach mieszkalnych);
- +20°C w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych, niewykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej (pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie);
- +24°C pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi bez odzieży (łazienki).

Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą będzie nadal analizował i dostosowywał Regulamin rozliczania kosztów c.o. do osiągnięcia jak najbardziej sprawiedliwego systemu rozliczania.

ROZLICZENIE SEZONU GRZEWczego

Ilość energii cieplnej zakupionej dla budynku Dworskiego 55 w roku 2019 wyniosła **618,1 GJ**, w 2018 – 915,5 GJ, w 2017 – 810,8 GJ.

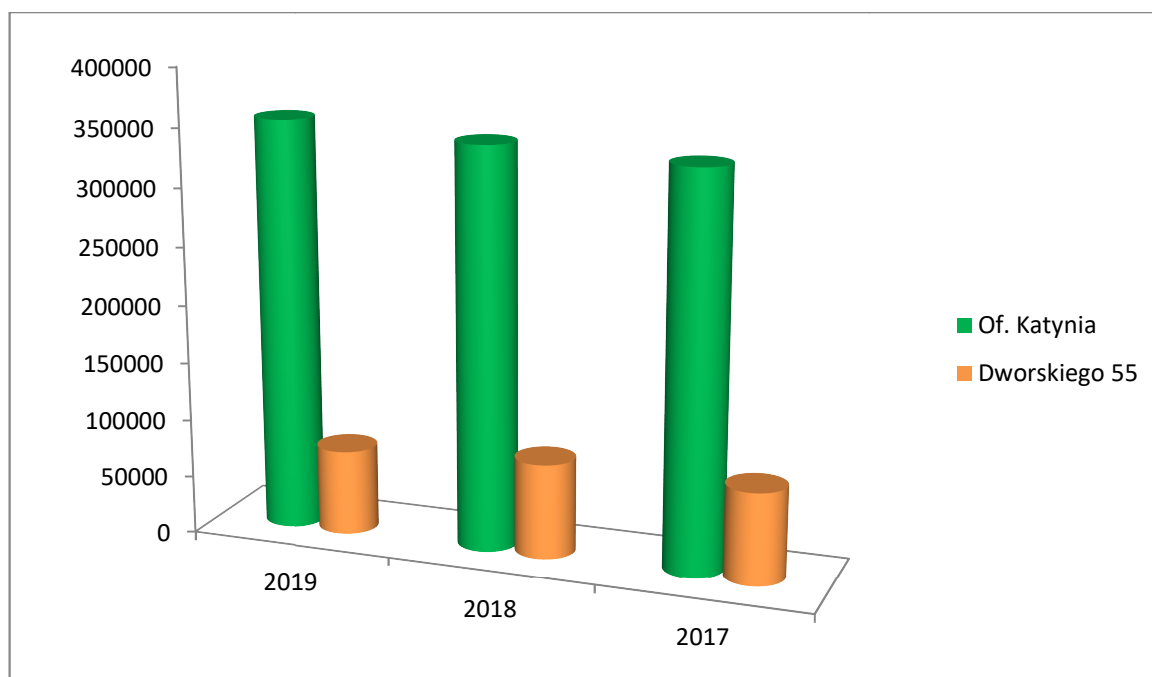
Ilość energii cieplnej zakupionej dla budynków Ofiar Katynia w roku 2019 wyniosła – **3341 GJ**, w 2018 – 4 030 GJ, w 2017 – 4 411 GJ

Koszty gospodarki cieplnej wyniosły:

1. Dworskiego 55 – **2019 – 73 185,60zł.** (+ koszty rozliczenia 1 685,84 zł), 2018 – 81 970,51 zł, 2017 -79 338,63 zł,
2. Ofiar Katynia – **2019 – 354 873,92 zł.** (+ koszty rozliczenia 5 957,26zł) , 2018 – 344 271,7 zł, 2017 – 337 947,47 zł

Obliczeniowe jednostki zużycia wyniosły odpowiednio:

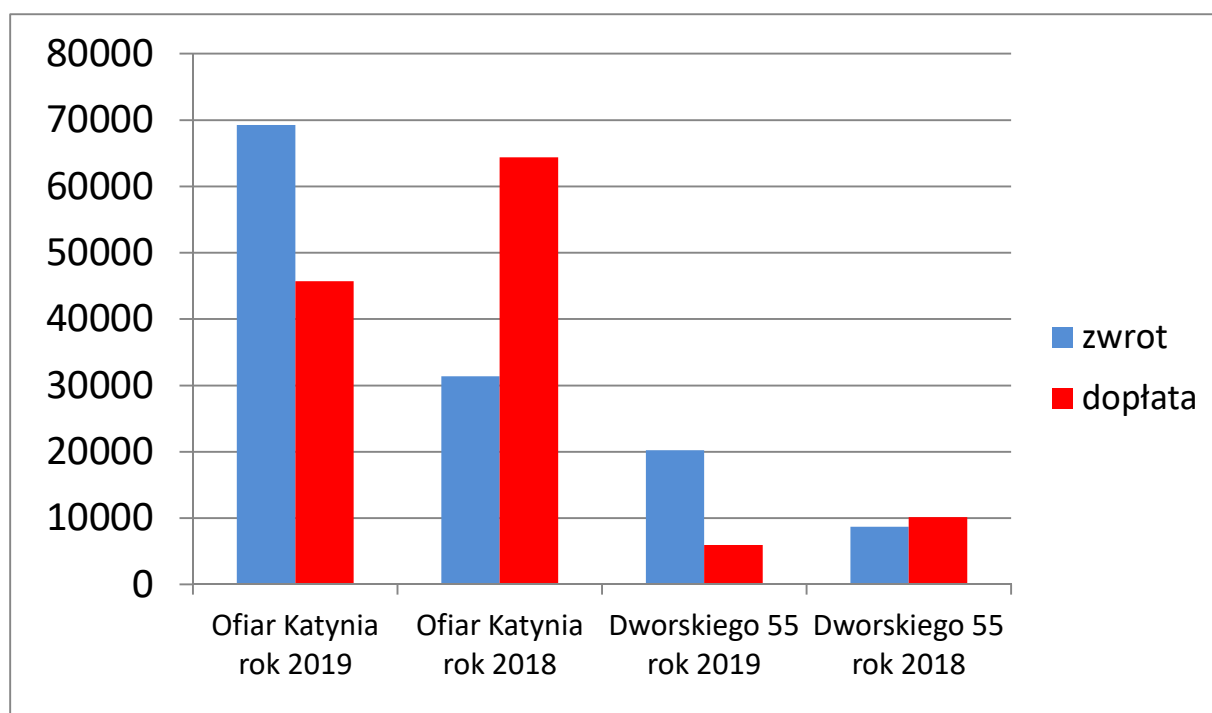
- 1.Ofiar Katynia – **rok 2019** – 76 153,6464 (o 49 493,4496 j.o. mniej niż w 2018 r.)
2018 – 125 647,0960; 2017 – 146 837,3568
- 2.Dworskiego 55 – **rok 2019** - 31 754,1617 (o 29 200,3209 j.o. mniej niż w 2018 r.)
2018 - 60 954,4826; 2016 – 65 071,3593



Wykres kosztów energii cieplnej za lata 2017 - 2019

W wyniku rozliczenia kosztów i przedpłat na poczet zużycia energii cieplnej wystąpiły dopłaty i zwroty. Szczegóły rozliczenia obrazuje poniższy wykres:

1) Ofiar Katynia	2019 r. zwroty – 69 274zł,	dopłaty – 45 722 zł
	2018 r. zwroty – 31 401zł,	dopłaty – 64 381 zł
	2017 r. zwroty – 40 302 zł,	dopłaty – 65 452 zł
2) Dworskiego	2019 r. zwroty – 20 230 zł,	dopłaty – 5 970 zł
	2018 r. zwroty – 8 701 zł,	dopłaty – 10 135 zł
	2017 r.– zwroty – 12 169 zł,	dopłaty – 11 026 zł



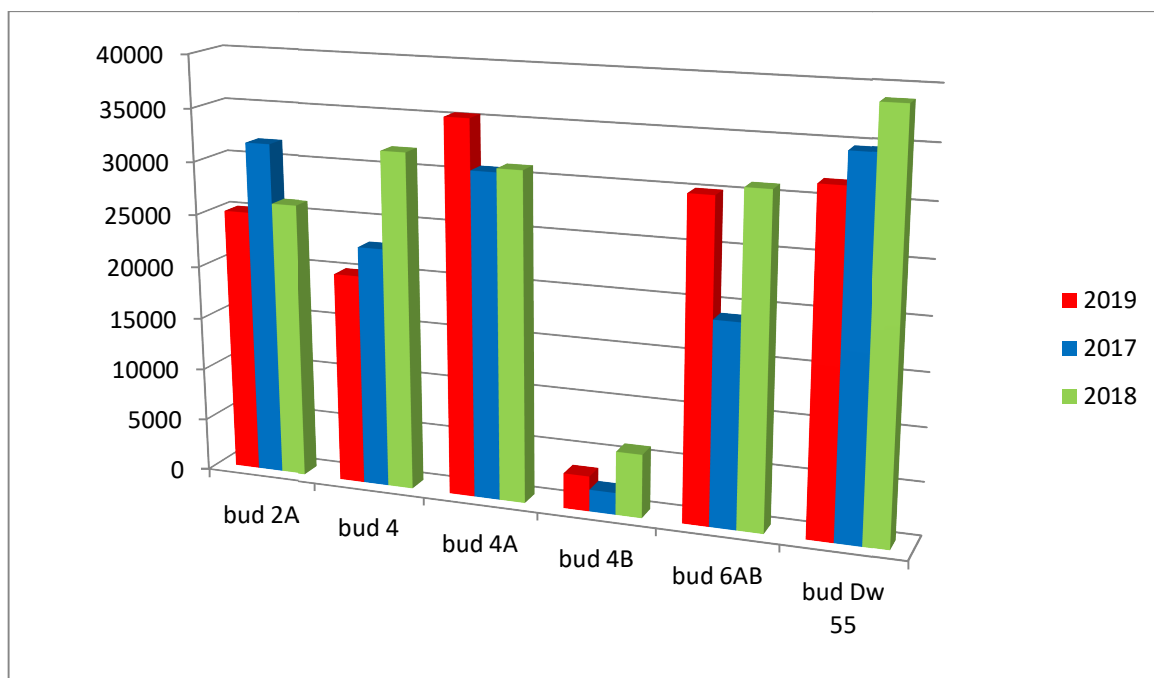
*Wykres rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (dopłat, zwrotów)
za rok 2019 i 2018 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej PŁYTA w Przemyślu*

ŚRODKI FINANSOWE

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała środki pieniężne zgromadzone na rachunku oszczędnościowym w kwocie –365 320,24 zł., oraz na rachunku bieżącym w kwocie - 93 218,92 zł . W roku 2019 Spółdzielnia nie korzystała z kredytów bankowych.

ZADŁUŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH

W rozbiciu na poszczególne budynki zaległości czynszowe wg stanu na 31.12.2019 r. przedstawia poniższy wykres:



Windykacja należności w Spółdzielni „PŁYTA” prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez lokatorów i kontrahentów może mieć znaczący wpływ na ograniczenie płynności finansowej Spółdzielni. Dlatego też Spółdzielnia prowadzi systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

Ogólny stan zaległości lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019 r. wyniósł **145 796 zł**. Dla porównania w roku 2018 – 168 016 zł.

Zarząd Spółdzielni kładzie nacisk na prowadzenie egzekucji przedsądowej (polubownej), której celem jest wypracowanie porozumienia z dłużnikami i ich dobrowolne przystąpienie do spłaty długu. Dopiero w przypadku braku woli czy zainteresowania ze strony dłużnika wdrażane są procedury sądowo- komornicze.

W celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni, Zarząd skierował do Sądu Rejonowego w Przemyśle dwa pozwy o zapłatę należności. Do komornika sądowego złożono wniosek o umorzenie postępowania w związku ze spłatą całości zadłużenia.

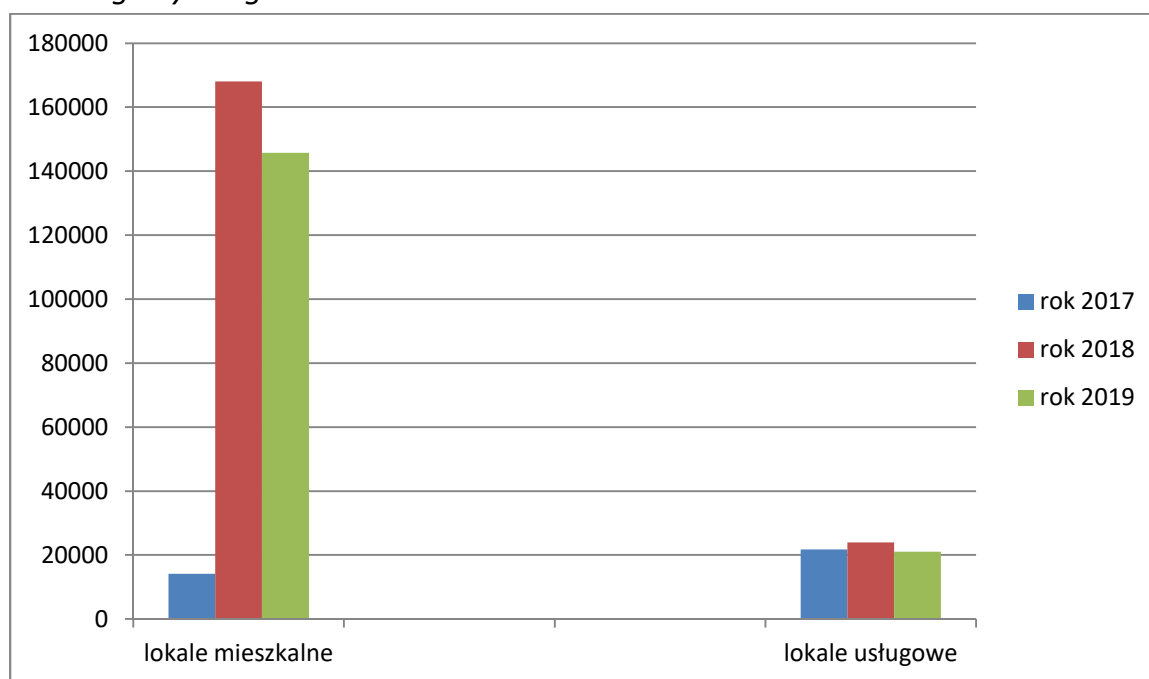
Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Dłużników Biura Informacji Gospodarczych, gdzie na liście dłużników wpisanych jest 9 lokatorów zalegających z

płatnościami. Ponadto do lokatorów zalegających z płatnościami na bieżąco wysłane są upomnienia i wezwania do zapłaty.

Na skutek podjętych działań, w roku 2019 zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zmniejszyło się ok. 15% w stosunku do roku 2018. Nadal w jednym przypadku Gmina Miejska wpłaca na konto Spółdzielni comiesięczne odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego oraz reguluje wszelkie rozliczenia mediów. Spółdzielnia kilkakrotnie występowała do Gminy o podpisanie umowy najmu lokalu socjalnego, jednakże w odpowiedzi Gmina zapewnia, że obecnie nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2019 r. z tytułu wynajmu lokali użytkowych wyniosły **21 084 zł** (F H Hurtownia Hurt-Mix – 20 238,08, Usługi Krawieckie - 846,34 zł). Spółdzielnia dysponuje prawomocnym wyrokiem Sądu w stosunku do dłużnika F. H. Hurt-MIX., wobec którego podjęto przewidziane prawem kroki w celu odzyskania należności.

Wykres zadłużenia w latach 2017 – 2019 budynków mieszkalnych i lokali usługowych ogółem.



PODSUMOWANIE

Do ważniejszych prac Zarządu Spółdzielni w roku 2019 zaliczyć należy między innymi:

1. Zrealizowanie prac remontowych, zgodnie z planem remontów przyjętym Uchwałą NR 02/2019 Rady Nadzorczej.
2. Przygotowanie i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
3. Prowadzenie działań windykacyjnych dotyczących zadłużeń związanych z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe.
4. Bieżąca analiza i kontrola realizacji zadań zawartych w planie finansowo - gospodarczym roku 2019 oraz przygotowanie założeń na rok 2020.
5. Kontynuacja procesu przenoszenia praw własności lokali mieszkalnych.
6. Rozliczenie kosztów sezonu grzewczego.
7. Rozliczenia kosztów zimnej wody.
8. Systematyczna i ciągła analiza wydatków oraz wdrażanie działań zmierzających do obniżenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni.
9. Współpraca z instytucjami samorządowymi.
10. Przeciwdziałania atakom wandalizmu i niszczenia mienia Spółdzielni.
11. Dbłość o zasoby mieszkaniowe między innymi przez zawarcie umowy ubezpieczenia majątku Spółdzielni.
12. Realizacja zgłaszanych przez mieszkańców wniosków i uwag.

Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań, by prowadzić wobec członków Spółdzielni politykę finansową, która jest jak najmniej uciążliwa. W roku 2019 nie podwyższono opłaty funduszu eksploatacyjnego.

Mając na uwadze ogólne dane ekonomiczne i finansowe Spółdzielni Zarząd równoważył koszty i wydatki w taki sposób, aby nie dopuścić do deficytu finansowego oraz poprawić ściągalność opłat czynszowych. Wszelkie płatności wobec dostawców i wykonawców realizowane są w wyznaczonych terminach. Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań finansowych. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, jednak mając na uwadze coroczny wzrost opłat, które są finansowane z funduszy eksploatacyjnego Zarząd złoży wniosek do Rady Nadzorczej o podniesienie stawki opłat eksploatacyjnych. Środki finansowe na bieżącą działalność eksploatacyjną i na realizację działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni i utrzymywania zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym w związku z corocznym wzrostem kosztów, nie pokrywają w pełni wydatków.

Działania Spółdzielni podlegają bieżącej kontroli sprawowanej przez Radę Nadzorczą, natomiast cyklicznie raz w roku taką kontrolę sprawuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przed którym Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności.

Organem kontrolującym jest Rada Nadzorcza, która została wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza na comiesięcznych spotkaniach ocenia bieżącą działalność Spółdzielni.

Dla funkcjonowania Spółdzielni istotne znaczenie ma przepływ informacji do i od mieszkańców. W realizacji tego celu służy strona internetowa, skrzynka mailowa oraz tablice ogłoszeń. Niezmiernie ważne są bezpośrednie kontakty z mieszkańcami, mające miejsce najczęściej w biurze Spółdzielni. W działaniach Spółdzielni zdarzają się również sytuacje zbyt długiej reakcji na zgłaszane interwencje mieszkańców czy też słaba skuteczność ich usuwania. Niekiedy czas usuwania usterek nie zależy wyłącznie od Spółdzielni. Wszelkie działania Zarządu i pracowników Spółdzielni były i są nastawione na zaspokojenie potrzeb jej mieszkańców. Aktywne włączanie się mieszkańców w życie Spółdzielni stanowi o jej sile i nowoczesności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa to również jej pracownicy z długoletnim stażem, wykonujący rzetelnie swoje obowiązki, ku zadowoleniu mieszkańców, znający problematykę i specyfikę zagadnień spółdzielni mieszkaniowych.

Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków:

Na Walnym Zgromadzeniu Członków 05 czerwca 2018 r. przyjęte zostały następujące wnioski, do realizacji w okresie VI.2018 – V.2019 r:

1. Walne Zgromadzenie nie wyraża zgody na podwyższenie opłat na fundusz eksploatacyjny - w 2019 r. opłaty na fundusz eksploatacyjny się zostały zmienione i pozostały się na tym samym poziomie od 2010 r.
2. Umieścić w planach remontowych ocieplenie stropodachów - w 2019 rozpoczęto docieplenie stropodachów (wykonano prace na budynku nr 4), pozostałe budynki na Ofiar Katynia ujęto w planie remontów na 2020 r.
3. Podjąć dalsze działania w celu przekazania wewnętrznej sieci centralnego ogrzewania do MPEC-u i opomiarowania budynków licznikami ciepła - po wstępnych uzgodnieniach z kierownictwem MPEC-u i prezesem spółki ustalono, że przedsiębiorstwo nie jest zainteresowane przejęciem naszej sieci c.o., która na chwilę obecną z pewnością wymagałaby gruntownej modernizacji. MPEC przedstawił propozycję kosztową wykonania opomiarowania budynków, a do tematu należy powrócić niedługo przed zakończeniem sezonu grzewczego. Należy dodać, iż w 2018 r. do Urzędu Miejskiego w Przemyślu (który ogłosił nabór wniosków w ramach programu „Ekologiczny Przemyśl - wymieniamy źródła ciepła") Zarząd złożył wnioski dotyczące modernizacji lub wymiany istniejących węzłów cieplnych w budynkach na Ofiar Katynia, mające na celu zautomatyzowanie pracy węzłów i zastosowanie monitoringu oraz zdalną

regulację parametrów. Natomiast dla budynku Dworskiego 55 wniosek o przyłączenie do sieci ciepłowniczej tylko c.w.u. obejmującą budowę wewnętrznych przyłączy c.w.u. (piony i przyłącza do mieszkań), montaż wodomierzy dla ciepłej wody. Jednakże pomimo starań Spółdzielnia nie zakwalifikowała się do projektu i pozostała na liście rezerwowej.

4. Obliczyć koszty centralnego ogrzewania biura Spółdzielni i obciążyć nimi proporcjonalnie budynek Dworskiego 55 - za rok 2019 koszty ogrzewania biura wyniosły 3 523,12 zł. Budynek Dworskiego 55 został obciążony kwotą 783,19 zł co stanowi 22,23% udziału.
5. Przesadzić świerk spod balkonu 6AB - świerk został usunięty.
6. Dokonać inwentaryzacji grzejników przez odpowiednią komisję i na podstawie wyników dokonać przeglądu zgodnie z obowiązującymi przepisami wprowadzić zmiany do regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania - nie wykonano ze względów na brak możliwości, głównie finansowych.
7. Ocieplić kominy w budynku Dworskiego 55 - nie wykonano, ze względu na brak zasadności (po zasięgnięciu opinii inspektora budowlanego).
8. Rozważyć na posiedzeniach R N możliwość rezygnacji z przeliczników ciepła po dodatkowych obliczeniach i konsultacjach - Zarząd przedstawił wyliczenie różnych wariantów rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, na posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiane są różne rozwiązania.

Sprawozdanie Zarządu podlega ocenie członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

Przedstawiając kolejne okresowe sprawozdanie z działalności za 2019 rok Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Dziękuje również tym mieszkańcom, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej, bieżącej pracy Spółdzielni do realizacji wniosków zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie. Dziękujemy za okazaną pomoc w rozwiązywaniu bieżących problemów oraz za pozytywne postrzeganie Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni:

*Marzena Cieśla
Jacek Łukasiński
Maciej Sawa*

Na oryginale własnoręczne podpisy