

Sprawozdanie
roczne Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”
w Łaziskach Górnych za rok 2013.

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował 3 – osobowy Zarząd w składzie :

- Franciszek Rzytka - Prezes Zarządu,
- Joanna Kolberg - Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych Główny Księgowy
- Zdzisław Denysiuk - Z-ca Prezesa ds. Techniczno - Eksploatacyjnych,

Na wstępie sprawozdania zostaną przedstawione podstawowe dane członkowsko – mieszkaniowe Spółdzielni wg stanu na 31.12.2013 r. Nie odbiegają one znacząco od danych dotyczących 2012 roku, gdyż Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej lecz koncentrowała się na działalności eksploatacyjnej i remontowej.

Na dzień 31.12.2013 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zamieszkiwało 1616 osób, tj. o 55 mniej niż na koniec 2012 roku. Stan Członków Spółdzielni zmalał o 5 osób i wynosił 709.

Na poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

- Parkowa – Energetyków – Chopina - 286 członków
- Centrum – Poczta – Sobieskiego - 261 członków
- Dworcowa - 162 członków

W trakcie roku sprawozdawczego rezygnację z członkostwa wskutek darowizny mieszkania, sprzedaży lub zamiany złożyło 16 członków. Wskutek zgonu skreślono z rejestru Spółdzielni 4 Członków.

Wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w stosunku do 2012 roku nie uległa zmianie i stanowi ją 28 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 37.920,74 m² (wraz z mieszkaniami o statusie odrębnej własności).

W roku 2013 zawarto 6 umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w Kancelarii Notarialnej w Łaziskach Górnych, w związku z czym wielkość terenów w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni w stosunku do 2012 roku zmniejszyła się o 340,86 m² i wyniosła 44.234,26 m².

W związku z powyższymi przekształceniami, struktura mieszkań na dzień 31.12.2013 przedstawiała się następująco:

Liczba mieszkań ogółem - 688 w tym :

- mieszkania lokatorskie - 27 tj. 3,9 %
- mieszkania własnościowe - 419 tj. 60,9 %
- mieszkania o statusie odrębnej własności - 231 tj. 33,6 %
- mieszkania bez tytułu prawnego - 8 tj. 1,2 %
- umowy najmu - 3 tj. 0,4 %

Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych w naszej Spółdzielni kształtowały się następująco :

- stawka eksploatacyjna - od 0,59 do 2,28 zł./m²,
- podatki i ubezpieczenia - 0,29 zł./m²,
- odpis na fundusz remontowy - 1,70 zł/m²

W stosunku do ogólnych kosztów utrzymania mieszkań naliczanych przez Spółdzielnię opłaty te stanowiły 39,01 % natomiast znaczący 60,99 % udział obciążeń finansowych stanowiły opłaty niezależne od Spółdzielni, kształtowane cenami usług za energię ciepłą, dostawę wody i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, podatki od nieruchomości, stawki za ubezpieczenie majątku.

Na podstawie uchwalonej przez Sejm Ustawy i Uchwały Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych od dnia 01.07.2013 r. wprowadzono ujednoliconą opłatę w wysokości 12,- zł/osobę za selektywne zbieranie odpadów komunalnych. Do m-ca czerwca 2013r. stawka ta wynosiła od 7,- zł/os. do 10,80 zł/os. i była uzależniona od ponoszonych kosztów.

Zaliczki na energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania kształtowały się od 2,40 do 4,80 zł/m². Zaliczki na energię na podgrzanie ciepłej wody wynosiły od 14,- do 21,50 zł/m³ a od 01.11.2013r. od 17,- do 23,30 zł/m³.

Wg stanu na 31.12.2013 r. zaległości w opłatach czynszowych powyżej 2 m-cy posiadało 80 lokatorów co stanowi 11,63 % ogółu tj. o 9 osób mniej niż w analogicznym okresie 2012 roku. Zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań wg stanu na 31.12.2013 r. wyniosły 377.294,13 zł, co stanowiło 10,04 % naliczeń rocznych. W 2013 roku Spółdzielnia zaliczyła w pozostałe koszty operacyjne kwotę nieściągalnej zaległości w wysokości 15.230,11 zł ze względu na bezskuteczną egzekucję komorniczą wobec dłużnika, który wyjechał za granicę bez podania adresu pobytu.

Z dodatków mieszkaniowych w 2013 r. skorzystało 61 Członków Spółdzielni. Kwota ogólna dodatków mieszkaniowych przelanych przez UM Łaziska na rzecz naszych członków, którzy spełnili kryteria ustawy wynosiła 104.371,89 zł i była wyższa o 4.551,17 zł w stosunku do 2012 roku.

Ogółem na 31.12.2013 r. Spółdzielnia otrzymała prawomocne wyroki sądu o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego z prawem do lokalu socjalnego wobec czterech rodzin. Kwota otrzymanego odszkodowania z Urzędu Miasta w 2013r. wynosiła 36.603,86 zł

Na przestrzeni roku sprawozdawczego Zarząd Spółdzielni w celu zmniejszenia zadłużenia i utrzymania płynności finansowej prowadził działania podejmowane już w ubiegłych latach a w szczególności :

- 1) Członkom Spółdzielni – dłużnikom udzielano wszechstronnej pomocy przy załatwianiu dodatków mieszkaniowych i innych świadczeń z zakresu pomocy społecznej, a także udzielano bezpłatnej pomocy prawnej, której niekiedy wymagała określona sytuacja rodzinna czy zawodowa.

- 2) Proponowano dogodne warunki umów – ugody o ratalną spłatę zadłużenia i monitorowano realizację tych umów. W 2013 r. zawarto 10 umów – ugody na łączną kwotę 52.878,48 zł z czego nie realizowane były 2 umowy.
- 3) Po wyczerpaniu procedury wewnątrz-spółdzielczej, w stosunku do osób których zaległości czynszowe wynosiły powyżej 3.000,00 zł wystąpiono na drogę sądową. W 2013 r. uzyskano 20 wyroków sądowych na łączną kwotę 109.782,65 zł, z czego :
 - w 7 przypadkach oczekujemy na prawomocny nakaz zapłaty,
 - w 6 przypadkach zadłużenie zostało całkowicie spłacone,
 - z 4 osobami zawarto umowy ugody o ratalną spłatę zadłużenia,
 - do egzekucji komorniczej w 2013 r. skierowano 8 wyroków sądowych, w tym 2 wnioski dotyczyły egzekucji z prawa odrębnej własności.

Zarząd realizując obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Pracy przeprowadził 27 protokołowanych posiedzeń, na których podjętych zostało 518 uchwał. Główne zagadnienia rozpatrywane przez Zarząd to:

- 1) sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- 2) analiza wniosków Członków Spółdzielni,
- 3) eksploatacja zasobów mieszkaniowych w tym zlecenie przewidzianych Prawem Budowlanym przeglądów budynków oraz analiza protokołów z przeglądów stanu bhp i p.poż. pomieszczeń wspólnego użytku (strychy, piwnice, klatki schodowe, place zabaw, boiska, chodniki); realizacja zawartych umów,
- 4) sprawy remontów i przetargów na wybór wykonawców robót,
- 5) analizy zaległości czynszowych,
- 6) analizy zużycia wody,
- 7) ocena wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni,
- 8) zagadnienia związane z gospodarką lokalami użytkowymi,
- 9) współpraca w Radą Nadzorczą,
- 10) sprawy pracownicze.

W 2013r. Zarząd Spółdzielni realizując uchwalone przez Walne zgromadzenie kierunki działania, w tym plan remontów zasobów mieszkaniowych wykonał następujące zadania:

1. Wykonano docieplenie elewacji zachodniej budynku Energetyków 11AB i 13 AB i strony południowej budynku Chopina 4.
2. Wykonano remont głównych zabezpieczeń i instalacji elektrycznych zasilających mieszkania w budynkach Dworcowa 34 i Parkowa 1.
3. Wykonano remont głównej tablicy bezpiecznikowej i instalacji elektrycznej w piwnicach budynku Centrum 9.
4. Wykonano remont oświetlenia na klatce schodowej bud. Chopina 14.
5. Wykonano remont instalacji elektrycznych w lokalach użytkowych Centrum 6 A,B,C.

6. Wykonano malowanie klatek schodowych w bud. Chopina 12 i 14 oraz bud. Dworcowa 28, 32 i 34 A.
7. Wykonano remont instalacji odgromowych w budynkach Dworcowa 26, Energetyków 9 oraz Pocztowa 1 i 2.
8. Wykonano docieplenie wełną mineralną stropodachów budynku Pocztowa 1AB.
9. Wykonano wymianę wodomierzy w mieszkaniach i lokalach użytkowych w bud. Centrum 3 – 80 szt., Centrum 7 – 24 szt., Centrum 8 – 31 szt., Chopina 4 – 18 szt., Energetyków 11-13-15 – 120 szt., Chopina 10 – 17 szt., Dworcowa 30 – 18 szt. Zabudowano wodomierze z możliwością odczytu drogą radiową.
10. Wykonano remont wnęk balkonowych w budynkach Centrum 8 – mieszkania nr 2, 6, 10,14 i Centrum 9 – mieszk. nr 5, 9 i 13.
11. Wykonano remont elewacji zachodniej budynku Pocztowa 1.
12. Wykonano remont balkonów wraz z zabudową zadaszenia balkonu na ostatniej kondygnacji w budynku Pocztowa 2 B – mieszk. Nr 3,6,9,12 i 15.
13. Wykonano rozbudowę parkingu przy bud. Dworcowa 34.
14. Wykonano remont instalacji domofonowych w bud. Dworcowa 28 AB i Dworcowa 34 ABC.
15. Wykonano nowy chodnik przy budynku Dworcowa 28.
16. Wykonano remont nawierzchni parkingu przy bud. Chopina 14.
17. Wykonano remont attyki na dachu bud. Energetyków 9.
18. Wykonano remont fragmentu elewacji i balkonów w budynku Energetyków 9 – mieszkania nr 12,14,16,18 i 20.
19. Wykonano częściową wymianę instalacji kanalizacyjnych w bud. Centrum 6 i Chopina 12.
20. Wykonano remont daszków na śmietnikach na ul. Parkowej i przy bud. Chopina 4.
21. Zlikwidowano nieczynne osadniki kanalizacyjne na Oś. Parkowa, Energetyków i Chopina 4.
22. Wymieniono przyłączy kanalizacji deszczowej w bud. Parkowa 1 i kanalizacji sanitarnej w bud. Chopina 4 i Sobieskiego 6.

Ogółem nakłady finansowe na realizację planu remontowego w 2013r. zamknęły się kwotą:

1. Os. Parkowa – Energetyków – Chopina	= 289.352,78 zł
2. Os. Centrum – Pocztowa – Sobieskiego	= 148.498,41 zł
3. Os. Dworcowa	= 175.909,42 zł
OGÓŁEM	= 613.760,61 zł

W kwocie tej mieściły się również środki na refundację Członkom Spółdzielni 50% kosztów wymiany stolarki okiennej. Wypłacona z tego tytułu kwota wyniosła:

1. Os. Parkowa – Energetyków – Chopina	= 14.095,78 zł
2. Os. Centrum – Pocztowa – Sobieskiego	= 13.622,17 zł

3. Os. Dworcowa	= 3.895,27 zł
OGÓŁEM	= 31.613,22 zł

W wyniku rozliczenia kosztów energii elektrycznej na cele administracyjne za 2013 r. powstała nadwyżka w wysokości 9.784,26 zł. W związku z tym Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, wnioskuje do Walnego Zgromadzenia aby tę kwotę przeznaczyć na remonty instalacji domofonowych w budynku Energetyków 7 A i B oraz Oś. Centrum 8.

Szczegółowa informacja w zakresie gospodarki finansowej prowadzonej w 2013r. przez Spółdzielnię została przekazana Członkom Spółdzielni wraz z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia oraz będzie zaprezentowana przy omawianiu sprawozdania finansowego przez Główną Księgową.

W Walnym Zgromadzeniu Członków, które odbyło się 21 maja 2013 r., udział wzięło 81 Członków Spółdzielni. W protokole z Zebrania ujęto 16 wniosków zgłoszonych przez Członków Spółdzielni, które dotyczyły spraw remontowych na terenie zasobów Spółdzielni.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK”
w Łaziskach Górnych