

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej

„PAX - NAFTOBUDOWA”

za rok 2017

Jasło - 2018 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Pax - Naftobudowa” przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w roku 2017 i sytuacji ekonomiczno-finansowej naszej Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji,
- remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

1. Sprawy organizacyjne i członkowskie

W 2017 r. Zarząd Spółdzielni działał w następujących składach:

Od 01.01.2017 r. – 22.08.2017 r.

Artur Gomułka – Prezes Zarządu,
Adam Jurczyk – Członek Zarządu.

W tym czasie Zarząd odbył 13 protokołowanych posiedzeń i podjął 67 uchwał.

Od 22.08.2017 r. – 31.12.2017 r.

Artur Gomułka – Prezes Zarządu,
Agnieszka Kozłowska – Członek Zarządu.

W tym czasie Zarząd odbył 6 protokołowanych posiedzeń i podjął 26 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarządy należały: sprawy członkowskie, kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i modernizacji zasobów oraz działalności społeczno – kulturalnej. W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków.

Według stanu na dzień 31.12.2017 r. w rejestrze Członków Spółdzielni zarejestrowanych było 92 Członków. W okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet członków 29 osób w związku z nabyciem lokalu w zasobach Spółdzielni i z mocy ustawy a wykreślono 3 osoby.

W 2017 r. zostały przygotowane i przedłożone Radzie Nadzorczej 4 projekty regulaminów lub zmiany w projektach regulaminów również nowy model struktury organizacyjnej Spółdzielni. Rozpoczęto prace nad nowym, uwzględniającym zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wchodzące w życie w dniu 09.09.2017 r. oraz wnioski z walnych zgromadzeń Statutem Spółdzielni.

2. Informacje o majątku Spółdzielni w 2017 r.

Struktura zasobów własnościowych, w tym gruntów i lokali Spółdzielni na dzień 31.12. 2017 r. obejmowała:

- 9 działek w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 0,4504 ha,
- 1 działka własnościowa o powierzchni 0,0074 ha,
- 60 mieszkania własnościowe o łącznej powierzchni 3466,35 m²,
- 88 piwnic o łącznej powierzchni 484,70 m²,
- 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 870,81 m²,
- 2 pomieszczenia techniczne - 29,05m²,
- 3 pomieszczenia gospodarcze - 38,09 m².

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosła ogółem - 1 910 763, 22 zł.

Struktura wartości majątku trwałego na dzień 31 grudnia 2017r. przedstawia się następująco:

Lp.	Środki trwałe	Wartość na 31.12.2016r. [zł]	Wartość na 31.12.2017r. [zł]
1.	budynki, lokale i obiekty, inżynierii lądowej	1 956 000,79	1 861 622,58
2.	grunty własne i prawo użytkowania wieczystego	50 092,55	49 140,64

Struktura własności lokali na dzień 31.12.2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku	
		2016	2017
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	62	60
2.	Odrębna własność lokalu	4	6

Przeniesienie własności lokali.

Spółdzielnia w roku 2017 dokonała przeniesienia własności (wyodrębnienia) 2 lokali spółdzielczych.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w roku 2017, podobnie jak w latach po poprzednich prowadziła działalność gospodarczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na zasadzie rachunku ekonomicznego.

Przychody i koszty.

Przychody ze sprzedaży ogółem w roku w roku 2017 z tytułu działalności eksploatacyjnej wyniosły: 254 392,84 zł, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły: 248 627,42 zł.

Wynik z działalności ogółem w roku 2017 zamyka się zyskiem w kwocie: 24 178,85 zł. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat zmniejszy koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Strukturę istotnych (wybranych) kosztów i jej wpływ na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższe zestawienie uwzględniające porównawczo trzy ostatnie lata:

Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie kosztów [zł]		
	2015r.	2016r.	2017r.
Koszty niezależne od Spółdzielni			
- w tym opłaty za:			
- ciepło	139 004,36	144 922,78	144 799,89
- wodę i ścieki	40 120,78	38 677,08	42 155,25
- wywóz nieczystości	19 587,00	18 772,50	19 489,50
- energię elektryczną	9 279,62	9 962,25	7 803,15
- gaz	14 168,31	16 309,57	11 746
- podatki i opłaty lokalne	15 741,00	15 741,00	16 155,81
- przeglądy budynku	4 238,83	2 345,61	2 788,00
- ubezpieczenia	2 560,20	2 651,30	1 839,63
- podatek od osób prawnych	9 944,00	9 277,00	3 300,00
1. Koszty zależne od Spółdzielni			
- w tym opłaty za:			
- sprzątania i utrzymanie zieleni	13 263,05	17 594,54	18 877,38
- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	16 418,82	9 411,63	4 999,57
- wynagrodzenie ryczałtowe Zarządu	5 040,00	5 630,00	2 428,00
- składki członkowskie	1 070,00	780,00	970,00
- bezosobowy f. płac (umowy zlecenia)	47 605,00	44 775,70	31 509,74
- dozór kotłowni	8 400,00	7 700,00	7 300,00
- opłaty telefoniczne, pocztowe	701,27	2 816,36	2 778,32
- delegacje	743,81	134,12	1101,94

W 2017 r. kontynuowano optymalizację kosztów zależnych od Spółdzielni. Pozwoliło to mimo wzrostu inflacji, wzrostu pensji minimalnej oraz wzrostu średniego wynagrodzenia i wzrostu cen usług utrzymać opłaty zależne od Spółdzielni na dotychczasowym poziomie (od trzech lat).

Przed wszystkim wynika, to z:

- niższego wynagrodzenia Prezesa Zarządu
- reorganizacji prowadzenia księgowości. Prowadzenie ksiąg rachunkowych zlecone zostało jednostce zewnętrznej – biuru rachunkowemu. Część zadań przejął Członek Zarządu.
- pozyskaniu dotacji na wynagrodzenie etatowego Członka Zarządu.

Oszczędności roczne z tytułu zmniejszenia wynagrodzenia Prezesa Zarządu i kosztów obsługi księgowej.

Lp.	Stanowisko/zadania	Wynagrodzenie miesięczne/koszty miesięczne		Różnica [%]	Roczne oszczędności [zł]
		przed zmianą	po zmianie		
1.	Prezes Zarządu	3156	2450	22	8472
2.	Główny Księgowy/biuro rachunkowe	2050	799	62	15 012
3.	Specjalista ds. administracji/Członek Zarządu	Dotacja do wynagrodzenia			16 079

Ponadto w 2017 r. Spółdzielnia dzierżawiła parking od strony ul. Kochanowskiego oraz wynajmowała powierzchnię dachu na instalacje internetowe i telewizji kablowej oraz pobierała opłaty za powierzchnię reklamową. Przychody z tego tytułu wyniosły 9305,88 zł.

W grudniu 2017 r. Zarząd wynegocjował niższą stawkę za gaz w wyniku czego uniknięto podwyżki wynikającej z przyjętych wcześniej niedoszacowanych stawek.

Zarząd w dniu 31.05.2017 r. złożył wniosek o dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego, Działanie 3.1 Odnawialne źródła energii. Projekt jest realizowany wspólnie z dwoma partnerami. Spółdzielnia jest liderem projektu. Na przestrzeni pozostałej części roku były prowadzone prace na poszczególnych etapach oceny wniosku. Działania te zostały zakończone powodzeniem. Projekt uzyskał całkowite dofinansowanie ze środków unijnych w wysokości 889 767,25 zł, w tym dla Spółdzielni 498 111,90 zł. Planowane do wdrożenia instalacje to panele fotowoltaiczne i pompy ciepła. Przewidywane oszczędności na opłatach za ciepło i energii elektrycznej (22 – 30) tysięcy złotych rocznie.

Rozpoczęto prace dotyczące położenia światłowodów przez 3 komercyjne firmy (wszystkie instalacje planowane są do wdrożenia w 2018 r., Spółdzielnia nie ponosi z tego tytułu kosztów).

Zarząd prowadził również prace zmierzające do zmniejszenia długu Spółdzielni. W efekcie spłaty kredytu oraz umorzenia części spłat przez bank PKO BP (dotyczy kredytów długoterminowych) zadłużenie Spółdzielni w porównaniu z rokiem 2016 zmniejszyło się o kwotę 167 373,36 zł (szczegóły w tabeli w pkt 5 – zagadnienia finansowe).

Ponadto został wykreślona, wpisana 25 lat temu hipoteka w księdze wieczystej, obciążająca nieruchomości Spółdzielni w wysokości 1,2 miliona złotych.

Największą kwotowo pozycją w rachunkach Spółdzielni są koszty ciepła pozyskanego dla podgrzania wody i na potrzeby centralnego ogrzewania. Ze względu na to oraz zrealizowaną w latach poprzednich częściową termomodernizację bloku poniżej przedstawiono zestawienie porównawcze zużycia i kosztów c.o. i c.w.u. dla lat poprzednich.

Koszty pobranego ciepła – zestawienie.

Lp.	Rok	Kwota z rachunków [zł]	Zużycie ciepła [GJ]
1.	2013	121 022,80 zł	2664 GJ
2.	2014	104 283,13 zł	2243 GJ
3.	2015	112 307,81 zł	2394 GJ
4.	2016	113 303,00 zł	2510 GJ
5.	2017	117 274,27 zł	2541 GJ

Z powyższego zestawienia wynika, że:

- częściowa termomodernizacja nie przyniosła efektów oszczędnościowych (poprawił się jednak komfort cieplny w części mieszkań), została nieprawidłowo zaplanowana (np. rozpoczęcie ocieplania od wschodnich i południowych ścian),
- jak dotychczas ilość zużytego ciepła mierzona w GJ na podgrzanie wody użytkowej jest w zasadzie wielkością stałą z niewielkimi wahaniami w poszczególnych latach, a miesięczny koszt c.o. jest funkcją temperatury zewnętrznej.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za 2017 r. wykazało nadwyżkę zaliczek w kwocie 8128,54 zł (współczynnik zwrotu 2,31zł/m²).

Szacowany koszt docieplenia pozostałej części bloku to około 400 tys. zł. a czas zwrotu około 30 lat. Z punktu widzenia biznesowego inwestycja jest nieopłacalna, jednak zainwestowane środki i poprawa estetyki i komfortu tylko części mieszkań determinują, że temat ten powinien być rozważony również z punktu widzenia funkcjonowania społeczności mieszkańców (członków spółdzielni na równych prawach i równym dostępie do dóbr Spółdzielni).

Szczegóły i porównania, co do pozostałych mediów zostały przedstawione w tabelach.

Straty na wodzie wyniosły 2538,85 zł. Wdrożone rozwiązanie zdalnych pomiarów i nowoczesnych wodomierzy wskazuje na prognozowany kilkukrotny ich spadek w kolejnym roku (na podstawie doświadczeń z kilkumiesięcznych odczytów).

4. Gospodarka remontowa oraz główne prace wykonane w 2016 r.

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni powinna być wykonywana w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Na 2016 r. taki plan nie został przyjęty.

Stan konta funduszu remontowego przedstawiał się na przestrzeni roku jak poniżej (minusowe saldo w latach poprzednich wynikało z kosztów ponoszonych na termomodernizację i było sukcesywnie spłacane w ciągu roku):

- stan na 31.12.2015 r.: - 108 243,98 zł,
- stan na 31.12.2016 r.: - 16 753,79 zł,
- stan na 31.12.2017 r.: 12 179,64 zł.

Poniżej przedstawiono i opisano główne remonty i wykonane prace w 2017 r.

L.p.	Wykonane prace	Koszt [zł]
1.	Wykonanie instalacji odgromowej budynku	3 780,00
2.	Wymiana wodomierzy i instalacja modułów radiowych	32 566,32
3.	Chodnik przy III klatce	3 793,49
4.	Wymiana szyb w kotłowni	1 500,00
5.	Czyszczenie kanałów burzowych i sanitarnych oraz wymiana rur po awarii w II klatce	609,30
6.	Prace konserwacyjne i regulacyjne instalacji wodnej	500,00
7.	Wymiana barierek balkonowych	795,32

W ramach prac wykonano modernizację chodnika przy III klatce, poszerzając dojście do śmietnika i wymieniono szyby w kotłowni.

Dokonywano również bieżących prac jak: naprawy ławek, piaskownicy, drzwi wejściowych, sprzątanie dachu i przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego

Ponadto wykonano instalację odgromową budynku, przesłano do Urzędu Regulacji Energetyki wnioski dotyczące sprzedaży tzw. białych certyfikatów oraz wykonano wymianę wodomierzy. Sukcesywnie kontynuowano zakup podstawowych narzędzi dla konserwatora.

Głównymi problemami były awarie instalacji zimnej i ciepłej wody, które usuwano na bieżąco (w związku z tym na 2018 r. zaplanowano audyt tych instalacji).

5. Zagadnienia finansowe

Głównym celem sprawozdania finansowego jest dostarczenie informacji niezbędnych między innymi do oceny jednostki oraz do podejmowania decyzji gospodarczych. Informacje wynikające ze sprawozdania muszą rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2016 zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.) i obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat,
- 3) informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Bilans.

Przedstawiony bilans jest zestawieniem aktywów i pasywów Spółdzielni ujętych według stanu na dzień 31.12.2017r. Stan zarówno aktywów, jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 2 191 285,52 zł.

Aktywa bilansu – to fizycznie posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy, czyli środki trwałe, inwestycje, wartości niematerialne i prawne, należności i środki pieniężne.

Pasywa bilansu – czyli kapitały które pokazują źródło finansowania wykazanego wyżej majątku.

W naszym przypadku aż 87% pasywów stanowią kapitały własne, czyli działalność gospodarcza Spółdzielni finansowana jest w zasadzie z własnych środków finansowych.

Rachunek zysków i strat.

Rachunek zysków i strat ukazuje kształtowanie się poszczególnych działalności Spółdzielni. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody jak i koszty poniesione w 2017 r.

Ogółem wynik za okres sprawozdawczy zamyka się w kwocie 24 178,85 zł.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera załączone sprawozdanie finansowe, z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym w związku z powyższym winno zostać zatwierdzone.

Kredyty Spółdzielni:

L.p.	Kredyty Spółdzielni	Rok		
		2015 [zł]	2016 [zł]	2017 [zł]
1.	Mieszkaniowy długoterminowy - dotyczy 4 mieszkań	180 703,85	174 555,94	0,00
2.	Inwestycyjny na ocieplenie budynku	58 602,91	28 237,59	9 654,86
2.	Inwestycyjny na wymianę wodomierzy	-	-	25 765,33
Razem:		239 306,76	202 793,53	35 420,17

Stany kont Spółdzielni:

Rok			
30.06.2016 [zł]	31.12.2016 [zł]	31.12.2017 [zł]	15.06.2018 [zł]
81,68	41 078,46	78 890,70	82 422,30

6. Zaległości czynszowe

Kształtowanie się zadłużenia na koniec roku 2017 w porównaniu z 2014, 2015 i 2016 przedstawia poniższe zestawienie.

Zaległości z tytułu opłat za lokale	Zadłużenie na koniec roku				Wskaźnik zadłużenia 2017 [%]
	2014	2015	2016	2017	
	9 787,01	7 196,88	6 610,07	4 101,94	1%

Z przedstawionego zestawienia wynika, że zadłużenie w roku 2017 było niższe niż w latach poprzednich. Występują niewielkie zaległości czynszowe. Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców, banków i pracowników.

7. Podsumowanie działalności

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że pomimo podwyżek rynkowych (pensja minimalna, inflacja, wzrost cen usług itd.) zachowano płynność finansową i nie podnoszono opłat czynszowych. Co więcej Spółdzielnia wypracowała większy zysk, co wobec stanu na połowę roku 2016 (na dzień 30.06.2016 r. na kontach Spółdzielni pozostawało 81,68 zł a do spłacenia były zaległości wobec wykonawcy ocieplenia i ekwiwalenty dla urlopowe dla zwolnionego pracownika, w sumie 18 871,35 zł) musi być ocenione pozytywnie. Jest to wynikiem reorganizacji pracy, poczynienia dzięki temu oszczędności oraz pozyskaniu środków zewnętrznych na działalność.

W roku 2017 wykonano lub rozpoczęto wykonywania szeregu prac zakończonych w roku kolejnym. M.in. rozpoczęto prace w zakresie wdrażania systemu monitoringu osiedlowego (I etap zakończono w czerwcu 2018 r., planowane zakończenie II etapu - sierpień 2018 r.).

Podjęto ponadto działania zmierzające do zapewnienie Spółdzielni dojazdu od strony zachodniej, w tym drogi do śmietnika (zakończone podpisaniem umowy dzierżawy z Miastem Jasło w tej sprawie w czerwcu 2018 r.).

Należy przy tym zwrócić uwagę na niewykonaną wcześniej a konieczną wymianę wodomierzy i wyposażenie budynku w instalację odgromową.

Przez cały czas monitorowano możliwości w zakresie pozyskania środków zewnętrznych w zakresie obniżenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni. Działania te w konsekwencji znalazły wyraz w złożonym wniosku o dofinansowanie instalacji odnawialnych źródeł energii w ramach regionalnego programu operacyjnego.

W konkursie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego Spółdzielnia zajęła 24 lokatę na 566 złożonych wniosków, wyprzedzając wiele średnich i wielkich przedsiębiorstw i samorządowych jednostek organizacyjnych (gmin, miast i powiatów).

Należy przy tym zauważyć, że Zarząd Spółdzielni pracuje w składzie 2 osób (jeszcze 2016 r. było to 4 członków Zarządu i dwóch pracowników obsługi).

W znacznym stopniu poprawiono również komunikację i informowanie mieszkańców poprzez sukcesywne usprawnianie strony internetowej oraz portalu społecznościowego.

W ramach – nigdy przedtem nie prowadzonych działań kulturalno - oświatowych zorganizowano Osiedlowy Dzień Dziecka, Mikołajki oraz po uporządkowaniu starej kotłowni wstawiono do dyspozycji mieszkańców stół do tenisa stołowego.

Realizowano również inne działania dotyczące poprawy funkcjonowania Spółdzielni.

Dokonano przeglądu dokumentacji wynajmowanych piwnic, w rezultacie czego wszystkie piwnice są wynajmowane i pobierane są za nie opłaty.

Pozostały zakres prac został wskazany w niniejszym sprawozdaniu.

Obecny Zarząd pozytywnie ocenia współpracę z Radą Nadzorczą a prawidłowe działanie organów samorządowych i poszukiwanie konstruktywnych usprawnień w działaniu w znacznym stopniu przyczynia się do stabilnego funkcjonowania Spółdzielni.

PREZES ZARZĄDU


Artur Gomułka

CZŁONEK ZARZĄDU


Agnieszka Kozłowska