

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2015 ROK

Informacja o wynikach działalności gospodarczo-finansowej Sp-ni Mieszkaniowej L-W „Pewność” w Dobrym Mieście za okres od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

I. DANE OGÓLNE:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” w roku 2015 działał w następującym składzie:

1. Wolak Jarosław – Prezes Zarządu
2. Borek Danuta – Z-ca Prezesa Zarządu – główny księgowy
3. Chmarny Astrida – Członek Zarządu – inspektor ds. ekonomicznych

Spółdzielnia zrzesza 903 członków w tym:

- 902 członków zamieszkałych
- 1 członek prawny (PSS Społem)

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Podstawową działalnością gospodarczą Sp-ni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia eksploatuje łącznie 55.623,68 m² p. u. wg stanu na dzień 31.12.2015 r. z tego:

- | | | | |
|--|--------|---|--------------------------|
| - lokali mieszkalnych | 809 | - | 38.067,02 m ² |
| - lokali zastępczych | 3 | - | 115,22 m ² |
| - lokali użytkowych | 36 | - | 2.753,04 m ² |
| - garaże + wiata | 13 + 1 | | 301,10 m ² |
| - odrębna własność – lokale mieszkalne | 288 | - | 14.387,30 m ² |

Spółdzielnia na koniec 2015 roku posiadała 40.844 m² gruntów własnych na terenie Dobrego Miasta (28 działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi – 39.717 m² + działka o pow. 1127 m² ul. Kolejowa) z czego 10.244,69 m² stanowi własność spółdzielców posiadających odrębną własność. W miejscowości Urbanowo Spółdzielnia jest właścicielem działki o powierzchni 561 m². Pozostałe grunty o powierzchni 57.533,00 m² na terenie Dobrego Miasta są w wiecznym użytkowaniu i są to tereny pod boiskami, placami zabaw, pod pawilonami, pod budynkiem bazy, pod drogami.

Według stanu na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia wynajmuje lub wdzierżawia następujące powierzchnie:

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| - lokale użytkowe | 2.348,67 m ² |
| - garaże+ wiata | 301,10 m ² |
| - tereny | 1.321,20 m ² |

Z ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych przypada na:

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| -mieszkania własnościowe | - 801 mieszkań o pow. | 37.677,92 m ² – 71,83 % |
| -mieszkania lokatorskie | - 8 mieszkań o pow. | 389,10 m ² – 0,74 % |
| -odrębna własność | - 288 mieszkań o pow. | 14.387,30 m ² - 27,43 % |

Spółdzielnia w roku 2015 administrowała 5 budynków wspólnot mieszkaniowych:

- Grudziądzka 11 pow. 1675,55 m²
- Gdańska 10 pow. 804,95 m²
- Warszawska 5A pow. 1.090,10 m²
- Gdańska 4a pow. 819,05 m²
- Pionierów 5A pow. 920,16 m²

Kapitał Sp-ni na dzień 31.12.2015 r. wyniósł 12.084.430,08 zł.

Z tego: - fundusz udziałowy	-	71.626,00 zł.
- fundusz zasobowy	-	1.627.171,88 zł.
- fundusz wkładów	-	10.346.983,36 zł.
- zysk netto	-	38.648,84 zł.

Łączna wartość majątku trwałego według wartości netto na dzień 31.12.2015 r. wyniosła 11.663.085,70 zł.

A. PRZYCHODY I KOSZTY GZM.

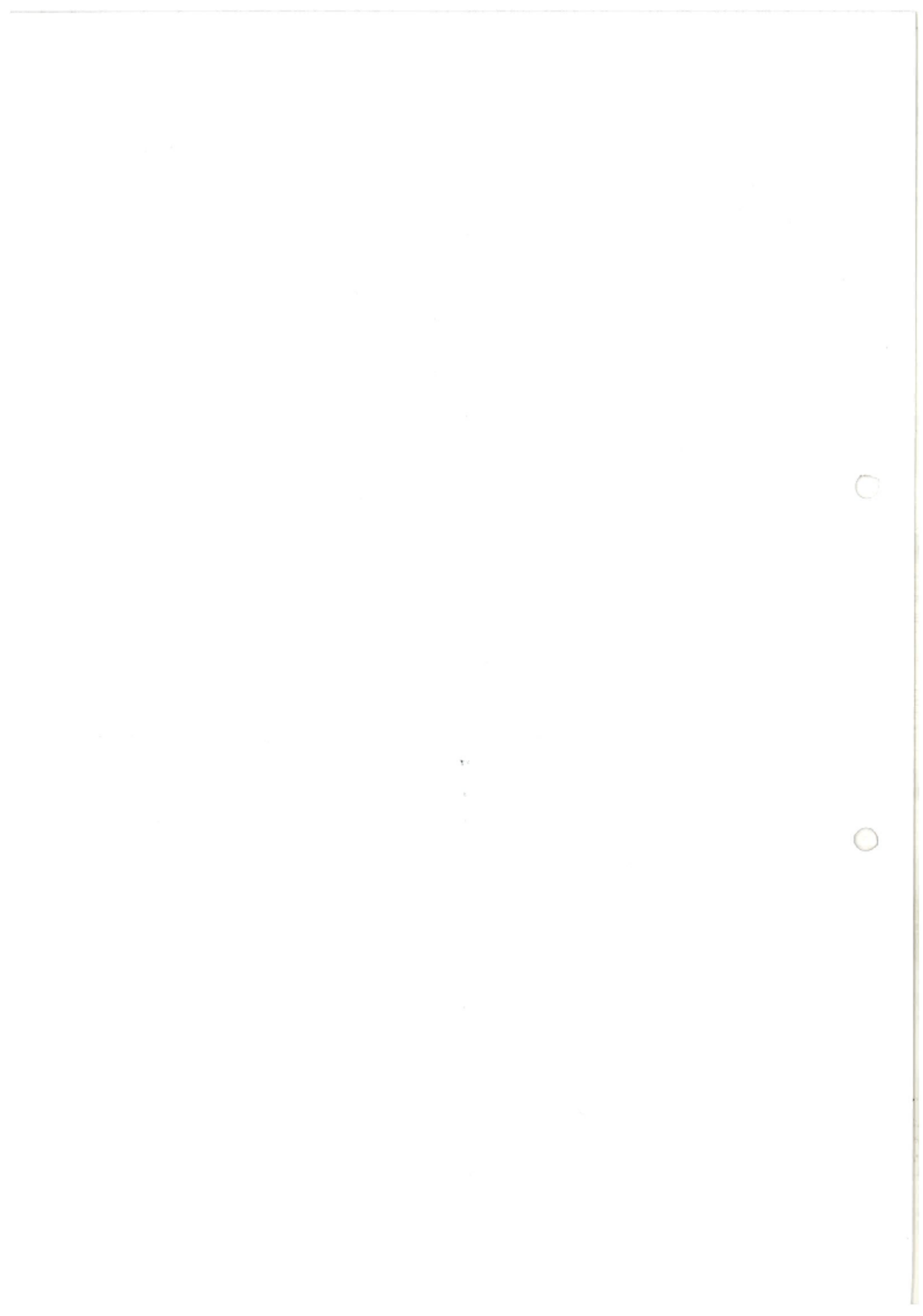
W ramach podstawowej działalności Spółdzielnia osiągnęła w roku 2015 przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, opłat za wodę i ścieki, wywóz śmieci, podatku od nieruchomości, administracji zleconej na łączną kwotę 2.937.100,04 zł. (W kwocie tej wynik nieruchomości na 1.01.2015 r. – 78.091,62 zł.)

Koszty na podstawowej działalności za rok 2015 wyniosły 2.865.987,97 zł. Koszty te obejmują następujące pozycje:

- koszty remontów (odpisy na fundusz remontowy) - 956.092,44 zł.
- koszty ogólne zarządu i administracji - 532.815,53 zł.
- koszty konserwacji zasobów - 190.323,58 zł.
- koszty energii elektrycznej - 43.926,36 zł.
- sprzątanie i utrzymanie zieleni zlecone - 301.173,00 zł.
- pozostałe koszty: ubezpieczenia, amortyzacja, nasadzenia, monitoring - 89.772,81 zł.
- koszty wody i kanalizacji - 644.771,85 zł.
- koszty wywozu śmieci z lokali użytkowych - 10.982,40 zł.
- podatek od nieruchomości - 96.130,00 zł.

Za ubiegły rok na działalności GZM wystąpiła nadwyżka w kwocie 71.112,07 zł. a po obciążeniu podatkiem dochodowym w kwocie 15.571 zł. nadwyżka wyniosła – 55.541,07 zł. w tym:

- w 11 nieruchomościach budynkowych wystąpił niedobór (wyższe koszty niż



dochody) na kwotę łączną - 32.676,02 zł. (Gdańska 8, Pionierów 11A, Zwycięstwa 17, Grudziądzka 4, 7A, 8, 10, 18, 19, 20, Łużycka 30)

- w 18 nieruchomościach budynkowych wystąpiła nadwyżka (wyższe dochody niż koszty) na kwotę łączną -88.217,09 zł.

Kwota nadwyżki przeksięgowana jest na konto 845 rozliczenia międzyokresowe przychodów i będzie uwzględniona w rozliczeniu roku 2016. W kwocie nadwyżki uwzględniono dochody z pożytków w kwocie netto 5.217,59 zł. oraz dochody z wynajmowania lokali użytkowych i mieszkalnych (Urbanowo), garaży, dzierżawy terenów w kwocie netto 61.160,60 zł.

Koszty eksploatacji pokrywane opłatą eksploatacyjną (bez wody, śmieci, podatku od nieruchomości pokrytych oddzielną opłatą) (2.114.103,72) w układzie kalkulacyjnym w przeliczeniu na 1m² p. u. miesięcznie średnio wyniosły 3,20 zł./m² (w 2014 r. - 3,21 zł/m²)

Członkowie w roku 2014 wnosili opłaty za mieszkanie w następującej wysokości:

- opłata eksploatacyjna – 1,40 zł/m² (nie członkowie 1,80 zł/m²)
- wpłaty na fundusz remontowy – 1,10 zł/m²

Oprócz opłaty eksploatacyjnej w opłatach za mieszkanie występował podatek od nieruchomości w wysokości od 0,08 zł. do 0,12 zł. za 1 m² p. u. oraz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi - selektywnie - 7,50 zł./osobę , mieszane 11,00 zł./osobę. W budynkach przy ul. Grudziądzkiej (oprócz dobudówek) i przy ul. Łużyckiej mieszkańcy wnosili zróżnicowane opłaty za gaz w zależności od zużycia gazu na poszczególnych budynkach od 6,90 zł./osobę (na ul. Grudziądzkiej 12) do 9,70 zł./osobę (na ul. Grudziądzkiej 4). Należność za zużytą zimną wodę i kanalizację lokatorzy regulowali według wskazań liczników wody. W minionym roku różnica wody między odczytami wodomierzy głównych a wodomierzami domowymi. wyniosła 38.190,40 zł., co stanowi 5,92 % całych kosztów wody. (za rok 2014 – 3,61 % kwota 22.127,40 zł.)

Na pozostałej działalności Spółdzielni uzyskała zysk brutto w kwocie 43.486,84 zł., na który złożyły się:

- pozostała sprzedaż UNIQA	3.055,07 zł.
- przychody finansowe	39.486,62 zł.
- pozostałe koszty operacyjne	1.839,15 zł.
- sprzedaż majątku trwałego i materiałów (strata)	- 894,00 zł.

Po obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w kwocie 4.838,00 zł. pozostaje zysk netto w kwocie 38.648,84 zł., który Zarząd Spółdzielni proponuje podobnie jak za rok 2014 przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy domowych – budynki na starym osiedlu. Uchwałą o podziale zysku netto podejmie Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

B. OPŁATY ZA OGRZEWANIE MIESZKAŃ I CIEPŁĄ WODĘ.

Za okres 2015 roku rozliczenie kosztów energii cieplnej w zasobach bez podzielników ciepła przedstawia się następująco:

- koszty centralnego ogrzewania 1.499.229,09 zł.
- zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie 1.735.070,88 zł.
- **NADPŁATA (wyższe zaliczki od kosztów) + 235.841,79 zł. – kwota rozliczona z mieszkańcami w m-cu marcu 2016 r.** Zwroty te wyniosły od 2,02 zł./m² (ul. Łużycka 30) do 8,09 zł./m² (ul. Chodkiewicza 7A) średnio 4,97 zł./m²

Koszty i zaliczki z tytułu podgrzania wody wyniosły 466.995,24 zł.

Cały czas utrzymują się różnice w kosztach energii cieplnej na poszczególnych budynkach, co wynika ze zużycia energii cieplnej na tych budynkach.

Za rok 2015 koszty te w przeliczeniu na 1 m² miesięcznie kształtowały się następująco:

- w budynkach Orła Białego -Gdańska -Pionierów -Chodkiewicza od 2,43 zł/m² na Gdańskiej 6 do 3,53 zł/m² na ul. Orła Białego, średnio – 2,82 zł/m²
- w budynkach Grudziądzka-Łużycka od 2,34 zł/m² na Grudziądzkiej 9 do 2,92 zł/m² na Grudziądzkiej 19, średnio 2,59 zł/m²

C. REMONTY SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

Remonty zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego. Głównym źródłem tworzenia funduszu remontowego są odpisy w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Na początek roku na funduszu remontowym były środki w kwocie 85.891,51 zł. Za rok 2015 odpisy wyniosły ogółem 962.852,16 zł., w tym:

- odpis podstawowy od lokali mieszk. użytkowych, garaży – 692.035,45 zł.
- odpis na termomodernizację - spłaty docieplenia – 144.212,99 zł.
- odpis na fundusz na remonty chodników, parkingów, dróg – 126.603,72 zł.

Dodatkowe zwiększenie funduszu remontowego nastąpiło z następujących tytułów:

- nadwyżka z roku 2014 - zasilenie funduszu na wymianę wodomierzy 33.516,75 zł.
- opłata stała za liczniki (na wymianę) 34.308,00 zł.
- fundusz prewencyjny UNIQA 5.000,00 zł.
- kary nieterminowość wykonania umów 8.343,00 zł.
- odpłatność wym. wodomierza 45,63 zł.
- Razem wpływy – 1.044.065,54 zł.

10
11

12
13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

Spółdzielnia w ciągu roku dysponowała sumą 1.129.957,05 zł. W roku 2015 wydatki z funduszu remontowego wyniosły 792.154,18zł. a szczegółowo przedstawiały się następująco:

termomodernizacja - wydatki 221.630,89 zł. w tym:

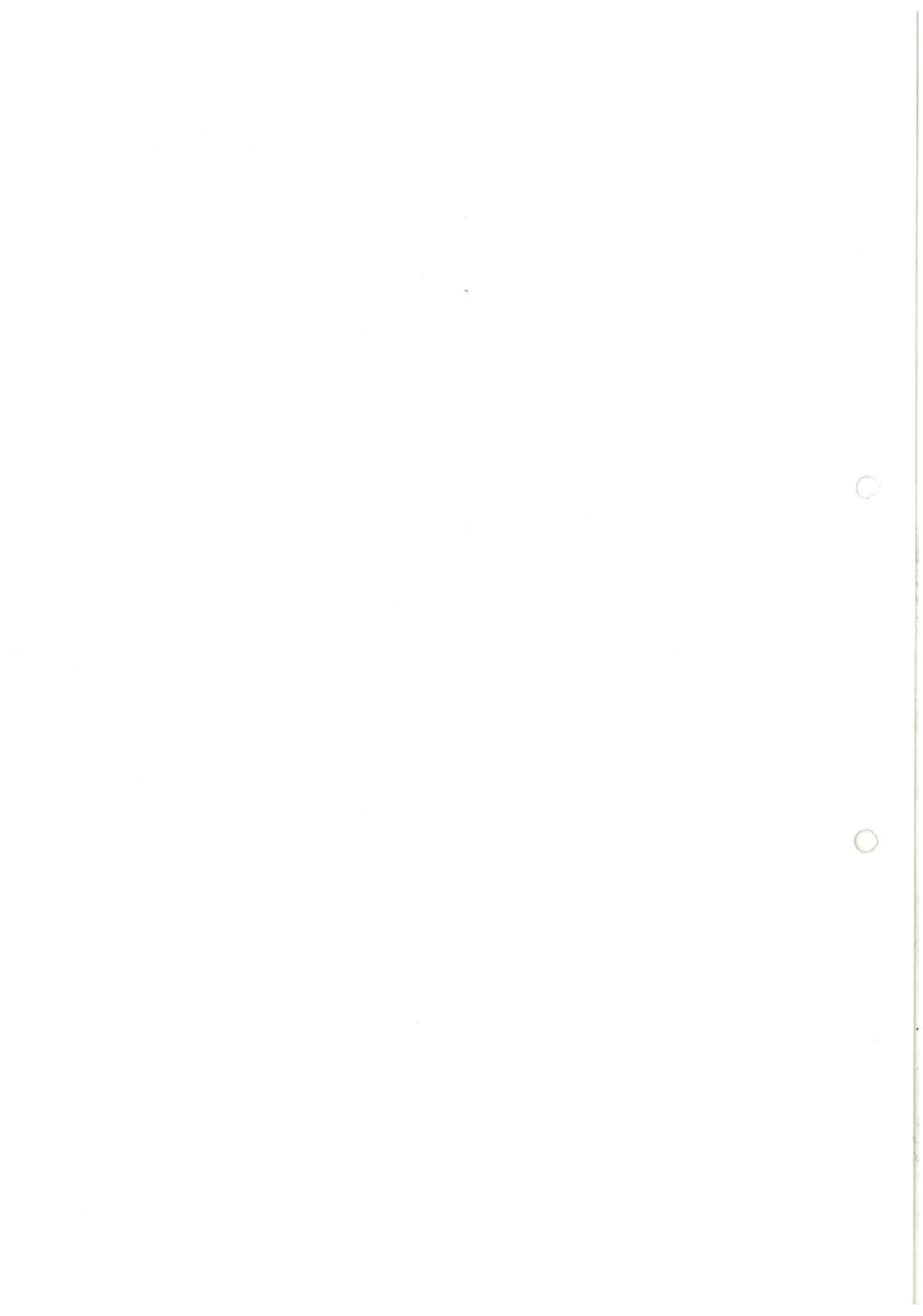
- termomodernizacja budynku mieszk. Grudziądzka 18 - 27.500,00 zł.
- docieplenie stropu piwnicznego w budynku ul. Grudz.14 - 51.000,00 zł.
- docieplenie stropu piwnicznego w budynku ul. Grudz.16 - 51.000,00 zł.
- przebudowa wiatrołapów Zwycięstwa 17 - 92.130,89 zł.

parkingi i chodniki – 59.642,70 zł. W ramach tej kwoty zrealizowano następujące prace:

- wykonanie zatoki postojowej Chodkiewicza 11 (jomby) - 18.142,50 zł.
- wykonanie zatoki postojowej Pionierów 9A (jomby) - 15.744,00 zł.
- przygotowanie nowej zatoki postojowej Gdańska 6 - 4.182,00 zł.
- położenie nowego chodnika Grudziądzka 16 - 19.003,50 zł.
- parking Gdańska 6 – ustawienie krańcówników - 2.570,70 zł.

pozostałe wydatki z funduszu remontowego 510.880,59 zł. w tym:

- elewacja z wymianą obróbek Gdańska 6 55.000,00 zł.
- malowanie klatek schodowych – Łużycka 32, Grudziądzka 9 88.500,00 zł.
- koszty remontów wykonane przez konserwatorów budynki mieszk. 61.772,26 zł.
- koszty remontów wykonane przez konserwatorów lokale użytkowe 9.096,67 zł.
- wymiana pokryć dachowych Łużycka 30, Grudz. 19, Zwycięstwa 17- 106.400,00 zł.
- dopłaty do wymienionej stolarki przez lokatorów 26.444,84 zł.
- wykonanie wiatrołapów Gdańska 6, 8 15.001,26 zł.
- wym. stolarki okiennej w piwnicach i na klatkach 55.292,24 zł.
- w tym: - okienka piwniczne (Partner) – Orła Białego 9,11 – 3.412,12 zł.
- okienka piwniczne (Partner) – Gdańska 6 – 2.300,- zł.
- okienka piwniczne (Partner) – Pionierów 9A – 1.700,- zł.
- okienka piwniczne (Partner) – Gdańska 8 – 2.100,- zł.
- okienka piwniczne (Partner) – Chodkiewicza 7A – 1.900,- zł.
- okienka piwniczne (Partner) – Chodkiewicza 9A – 1.900,- zł.
- okna na klatce schodowej (obróbka KZM – 1.045,79 zł.) Grudziądzka 9 – 6.735,79 zł.
- okna na klatce schodowe – Grudziądzka 7A – 6.226,- zł.
- obróbka okienek piwnicznych KZM Zwycięstwa 17 – 4.018,33 zł.
- okienka piwniczne (Ślizex) – Grudziądzka 6 - 3.500,00 zł.
- okienka piwniczne (Ślizex) – Grudziądzka 12 - 3.000,00 zł.
- okienka piwniczne (Ślizex) – Grudziądzka 14 – 9.250,00 zł.
- okienka piwniczne (Ślizex) – Grudziądzka 16 – 9.250,00 zł.
- wymiana drzwi z wiatrołapu na klatkę – Łużycka 32,30 – 15.880,32 zł.



- modernizacja oświetlenia LED	- 22.995,79 zł.
W tym: - wymiana oświetlenia w budynku biurowym – Grudz. 8A	- 3.283,25 zł.
- wymiana oświetlenia na klatkach – Grudziądzka 8	- 3.277,22 zł.
- wymiana oświetlenia na klatkach – Grudziądzka 9	- 3.672,00 zł.
- wymiana oświetlenia na klatkach – Grudziądzka 10	- 2.941,22 zł.
- wymiana oświetlenia na klatkach – Grudziądzka 20	- 2.992,88 zł.
- wymiana oświetlenia na klatkach i w piwnicach – Łużycka 32	- 4.593,62 zł.
- wymiana oświetlenia w piwnicach – Grudziądzka 16	- 2.235,60 zł.
- roczne przeglądy kominiarskie	8.202,00 zł.
- wymiana stolarki, drzwi w lokalach użytkowych	7.490,77 zł.
- opaska budynek Orła Białego	5.156,00 zł.
- remonty zlecone lokale użytkowe (Orla Białego)	3.369,00 zł.
- przeglądy roczne gazowe, przegląd budowlany 5 – letni, pomiary energetyczne	22.365,40 zł.
- inne remont instal. Gazowej, pochwyty, wodomierze	7.867,95 zł.
- wymiana zabezpieczeń przelicznikowych	46,09 zł.

Na koniec 2015 roku na funduszu remontowym pozostały środki w kwocie 337.802,87 zł. w tym:

- 220.956,60 zł. na funduszu podstawowym,
- 30.520,27 zł. przeznaczone na termomodernizację,
- 79.186,80 zł. na wymianę wodomierzy,
- 7.139,20 zł. na remonty chodników i parkingów.

III. ZATRUDNIENIE I PŁACE.

W 2015 roku w Spółdzielni średnio pracowało 13 osób w tym jedna osoba na ½ etatu: 4 konserwatorów; 1 administrator; 3 pracowników w administracji, 3 osoby w zarządzie, 1 kierownik ds. technicznych oraz sprzątaczką na ½ etatu.

Przeciętne wynagrodzenie w 2015 roku w Spółdzielni wyniosło 3.719,01 zł. brutto.

IV. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH.

Na dzień 31.12.2015 r. zaległości czynszowe wyniosły 164.146,79 zł. Po uwzględnieniu nadpłat w kwocie 57.417,40 zł. uzyskano ujemne saldo w wysokości 106.729,39 zł. Zaległości czynszowe stanowią 2,93 % rocznego wymiaru czynszu, wskaźnik spadł o 0,17 % w stosunku do roku poprzedniego (za rok 2014 – 3,10 %).

Na koniec 2015 r. 105 lokatorów posiadało zadłużenie powyżej 1 m-ca – bez zmian w stosunku do roku 2014 Kwotowo zaległości spadły o 17.286,23 zł.

Szczegółowa analiza zaległości przedstawia się w następujący sposób:

- zaległości poniżej 1 miesiąca		18.098,03 zł.
- zaległości do 2 miesięcy	70 lokali	38.510,19 zł.
- zaległości 2 miesięczne	15 lokali	15.525,18 zł.
- zaległości 3 miesięczne	4 lokale	4.965,86 zł.
- zaległości od 4 do 6 miesięcy	7 lokali	23.920,53 zł.
- zaległości od 7 do 12 miesięcy	5 lokali	21.078,76 zł.
- zaległości powyżej 12 miesięcy	4 lokale	42.048,24 zł.

W celu wyegzekwowania należności naliczane są odsetki za zwłokę, wysyłane wezwania do zapłaty, prowadzona jest też bezpośrednia windykacja przez Prezesa Spółdzielni, w przypadku kilkumiesięcznych zaległości sprawy kierowane są do Sądu i do Komornika. W roku 2015 wysłano 183 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 393.895,09 zł. Większość lokatorów posiadających zadłużenia reaguje na wysłane wezwania wpłacając część zaległości, bądź też podpisując zobowiązanie o spłacie ratalnej.

W 2015 roku ściągnięto odsetki od zaległości czynszowych w wysokości 18.091,65 zł. W ciągu roku wystąpiono do Sądu o wydanie 6 nakazów zapłaty należności czynszowych na kwotę 30.030,24 zł. a w stosunku do 3 lokatorów należności egzekwowane były w postępowaniu komórnym.

V. BIEŻĄCE INFORMACJE.

W dniu 28.01.2016 r. Rada Nadzorcza Sp-ni Mieszkaniowej L-W „Pewność” w Dobrym Mieście zatwierdziła plany finansowo-gospodarcze na rok 2016. Zgodnie z nowelizacją z 2007 r. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnie muszą rozliczać koszty utrzymania zasobów na poszczególne nieruchomości. Opłata eksploatacyjna – aktualnie 1,40 zł/m² miesięcznie, jest zaliczką na pokrycie kosztów utrzymania danej nieruchomości i jest ona rozliczana na koniec każdego roku. W zależności od kosztów utrzymania danej nieruchomości opłaty eksploatacyjne mogą kształtować się różnie.

W odniesieniu do realizowanych remontów z funduszu remontowego środki gromadzone na funduszu zostaną przeznaczone na prace remontowe i termomodernizacyjne w miarę posiadanych środków. Każda nieruchomość ma obliczone saldo, jak wykorzystywane są środki z funduszu w danej nieruchomości.

W ramach funduszu remontowego zostały zaplanowane na rok 2016 następujące prace remontowe:

- dopłaty do wymienionej przez lokatorów stolarki - 18.460,93 zł.
- wymiana okienek piwnicznych - 19.500, - zł. : Grudziądzka 10, 12

- budowa wiatrołapów - budynki jednoklatkowe – 23.800,00 zł.: Gdańska 6 – 1.300 robocizna, Chodkiewicza 5A, 9A, 11 A – 22.500,- zł.
 - przebudowa istniejących wiatrołapów – Grudziądzka 14, 16 i Łużycka 34 – 90.000,- zł.
 - malowanie klatek schodowych - prace zlecone - 120.500,- zł. w tym:
Grudziądzka Nr 7A, Łużycka 34.
 - malowanie elewacji z wymianą obróbek blacharskich i remontem balkonów – Gdańska 8 i Chodk. 5A, 7A, 9A- 368.700,- zł.
 - modernizacja oświetlenia lampy LED – Zwycięstwa 17 – piwnice, Łużycka 34 – klatki, Grudz. 2, 4, 7A – klatki i piwnice - 24.750,- zł.
 - krycie dachów – Gdańska 6, 8, Grudziądzka 2 – 75.800,- zł.
- Koszty wykonane przez własnych konserwatorów, koszty przeglądów gazowych oraz usługi kominiarskie – 113.227,52 zł.
- **prace termomodernizacyjne** - docieplenie stropów piwnicznych Zwycięstwa 17, Gdańska 8, Chodkiewicza 7A, 9A – 91.240,00 zł.

W roku 2015 rozpoczęliśmy inwestycje polegającą na wydzieleniu działek, opracowaniu dokumentacji budowlanej z uzyskaniem pozwolenia na budowę 22 garaży przy ul. Grudziądzkiej. Po uzyskaniu prawomocnych decyzji zostanie ogłoszony przetarg ograniczony dla członków spółdzielni na zbycie tych działek wraz z dokumentacją i pozwoleniem na budowę.

Dobre Miasto 25.03.2016 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
L-W „PEWNOŚĆ”

CZŁONEK ZARZĄDU
Astryda Chmąrycz
insp. d/s ekonomicznych

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

PREZES ZARZĄDU
mgr Jarosław Wolak