

SPRAWOZDANIE Z PRACY ZARZĄDU Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej za rok 2018

Krynicka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa działa na podstawie Ustawy z 16. września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016r., poz. 21, 996 i 1250) oraz Ustawy z 15. grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 1222, Dz. U. z 2015 poz. 201). Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego wspólną działalność gospodarczą w sposób samodzielny i niezależny od organów państwowych lub samorządowych. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Na podstawie obowiązujących przepisów, w tym Ustawy z 20. sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. 17 z 2001r. poz. 209- tekst jednolity) Krynicka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa jest wpisana od dnia 14. Lutego 2002r. do Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000083946. Spółdzielnia jest zrzeszeniem mieszkających w niej członków i na ich rzecz świadczy usługi gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Kompetencja w zakresie podejmowania decyzji przez Spółdzielnię zostały w Ustawie Prawo spółdzielcze rozdzielone na poszczególne organy Spółdzielni. Te organy to: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Zgodnie z brzmieniem art. 36 Ustawy Prawo spółdzielcze, jak i zapisem §103 Statutu Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- b) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
- c) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- d) Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- e) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- f) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- g) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- h) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- i) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- j) Uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,

- k) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- l) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- m) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- n) Uchwalanie i zatwierdzanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- o) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 9 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie w roku 2016 na okres 3 lat.

Do zakresu Rady Nadzorczej, zgodnie z § 133 Statutu, należy między innymi:

- a) uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- b) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków
- c) powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- d) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- e) uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu,
- f) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale,
- g) podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia i wykreślenia z rejestru Członków Spółdzielni,
- h) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- i) podejmowanie uchwał w sprawie podejmowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię,

Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni składający się z trzech osób, w tym Prezesa, i dwóch Członków Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

W okresie od 01 stycznia 2018 do 21 listopada 2018:

Prezes Zarządu - Piotr Ryba

W okresie od 22 listopada 2018 do 9 grudnia 2018:

Członek Rady Nadzorczej pełniący obowiązki Prezesa Zarządu - Jakub Laurosiewicz

W okresie od 10 grudnia 2018 do 31 grudnia 2018:

Prezes Zarządu – Jakub Laurosiewicz

Członek Zarządu - Barbara Bobek

Członek Zarządu - Przemysław Gajowski

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony postanowieniami zawartymi w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Zarządu Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 33/2016.

Podczas 24 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w ubiegłym roku, Zarząd Spółdzielni podjął wiele uchwał i kolegialnych decyzji.

Uchwały i decyzje dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- spraw członkowsko – lokalowych: przyjęcia w poczet członków, najmu lokali, innych pomieszczeń i terenów;
- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych, termomodernizacyjnych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia;
- zwoływania Walnego Zgromadzenia oraz przygotowania i składania zebrań stosownych sprawozdań z działalności; - analizy wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni pod kątem możliwości ich wykonania, kontroli, a także składania sprawozdań z realizacji wniosków;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo –płacowej Spółdzielni, współdziałania z organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.

Szczegółowy zakres prac Zarządu oraz przedmiot jego działalności znajduje odzwierciedlenie w protokołach z posiedzeń oraz innych dokumentach spółdzielczych. Wszystkie uchwały i decyzje, które w minionym okresie podejmował Zarząd zapadały większością głosów.

Prezes Zarządu KSM L-W oraz pracownicy referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i poszczególnych komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

Celem działalności Zarządu KSM L-W była możliwie najpełniejsza realizacja założeń objętych planami, jak również bieżące wykonywanie przepisów i ustaw, a także poddanie się obowiązkowym kontrolom

W okresie sprawozdawczym prowadzone były przez Zarząd Spółdzielni prace związane z:

- dążeniem do maksymalnej realizacji przyjętych planów Spółdzielni, w tym planu remontowego i planu finansowego,
- utrzymaniem (poprawą) stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, a zwłaszcza racjonalizacją wydatków i kosztów w elementach zależnych bezpośrednio od Spółdzielni i jej członków, poprawą organizacji i jakości pracy, utrzymaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych;
- sprawnym przeprowadzeniem (możliwie szybko i zgodnie z oczekiwaniami członków) działań i czynności związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków oraz dalszym porządkowaniem, z preferencją dla tego celu, spraw terenowo-prawnych nieruchomości spółdzielczych.

Miniony rok tak jak poprzednie, wymagał monitorowania kosztów i wpływów we wszystkich sferach działania Spółdzielni. Na kolejnych nieruchomościach przeprowadzono likwidację stawki opłaty na fundusz własny, z uwagi na pokrycie w całości budowy lub remontu kotłowni zasilających te bloki z tego funduszu.

1.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

W 2018 r. przyjętych w poczet członków zostało 303 osoby. Z tego 256 osób zostało członkami z mocy prawa (były to osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu), a 47 osób złożyło deklaracje członkowskie (chodzi o osoby, które nabyły prawo odrębnej własności) i zostały przyjęte przez Zarząd w poczet członków.

Członkostwo w KSM utraciło 59 osób. Powodem utraty członkostwa była utrata prawa do lokalu (30 osób) lub zgona członka (29 osób).

Według stanu na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia posiadała 43 budynki mieszkalne, dysponowała 1 653 lokalami mieszkalnymi i zrzeszała 1 766 członków. Licząc od 2004 roku do końca okresu sprawozdawczego dokonano notarialnego wyodrębnienia lokali z zasobów spółdzielczych w ilości 984 mieszkań. Liczba osób które mieszkają w zasobach spółdzielczych wynosiła około 4 000 osób.

W oparciu o wykonane czynności Zarząd kontynuował przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu oraz własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. W przypadku naszej Spółdzielni wyodrębnienia lokali trwają więc nadal, w 2018 roku (wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.) zawarto 11 kolejnych aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali mieszkalnych.

W celu przedstawienia sprawozdania z pracy Zarządu oraz wyników finansowych Spółdzielni za rok 2017 Zarząd KSM L-W na swym posiedzeniu w dniu 26.03.2018 roku podjął decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, bez podziału na części.

1. ZATRUDNIENIE

W Spółdzielni działa baza Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, będąca na rozrachunku gospodarczym. Pracujący w Spółdzielni konserwatorzy, palacze oraz osoby sprzątające świadczą usługi dla wszystkich mieszkańców zasobów KSM

L-W, utrzymują porządek w budynkach i na terenach należących do Spółdzielni. Kompleksową obsługą rozliczeń lokatorów zajmuje się Dział Księgowości oraz stanowisko ds. obsługi zasobów mieszkaniowych. W roku sprawozdawczym w ramach działalności podstawowej tak jak w latach poprzednich Spółdzielnia prowadziła między innymi:

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- produkcję energii cieplnej w kotłowniach przynależnych do nieruchomości,
- działalność pomocniczą na rzecz GZM, w skład której wchodziły usługi świadczone przez konserwatorów.

Dla prawidłowej i zgodnej z oczekiwaniami do obsługi mieszkańców zatrudnionych w KSM L-W według stanu na dzień 31.12.2018r. było: 39 pracowników na 38,55 etatach, w tym 10,71 etatu na stanowiskach nierobotniczych.

Planowany fundusz płac na rok 2018 wynosił 1.542.276,50 zł, z tego wykorzystano 1.482.931,91 zł. Niewykorzystanie funduszu płac w kwocie 59.344,59 zł spowodowane było m. in. absencją chorobową pracowników w tym dłuższej nieobecności chorobowej dziewięciu pracowników, wypłatą świadczeń chorobowych, macierzyńskich, rodzicielskich, opiekuńczych i rehabilitacyjnych finansowanych przez ZUS, skorzystanie z urlopu wychowawczego jednej pracownicy, oraz niewykorzystaniem przez Zarząd premii uznaniowej w pełnej wysokości. Dodatkowo w ciągu roku rozwiązano 2 umowy o pracę.

Na dzień 31.12.2018r. zatrudnionych było 4 osoby z orzeczoną stopniem niepełnosprawności. Średniorocznie zatrudnienie osób z orzeczoną stopniem niepełnosprawności wyniosło 3,167 etatu za które uzyskaliśmy dofinansowanie od PFRON-u. w wysokości 43.018,17 zł, która to kwota dodatkowo wpłynęła do Spółdzielni (naliczone dofinansowanie za 12/2018 w kwocie 2.925,00zł płynęło na rachunek spółdzielni 20.02.2019r.).

W Spółdzielni jest utworzony Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, którego odpis w 2018 roku wynosił 51.119,62 zł. Fundusz ten był wydatkowany na różne formy pomocy pracownikom – w oparciu o decyzje Komisji Socjalnej i Zarządu Spółdzielni.

WYKORZYSTANIE FUNDUSZU PŁAC OSOBOWEGO I BEZOSOBOWEGO W 2018

Tabela nr 1

Tytuł	Plan na 2018	Wykorzystanie 2018	Otrzymane dofinansowanie PFRON	Wykonanie 2018	Wykonanie %
Pracownicy umysłowi	635 370,50 zł	640 460,71 zł	23 814,42 zł	616 646,29 zł	97,05%
Pracownicy Fizyczni	906 906,00 zł	842 471,20 zł	19 203,75 zł	823 267,45 zł	90,78%
razem osobowy fund. płac	1 542 276,50 zł	1 482 931,91 zł	43 018,17 zł	1 439 913,74 zł	93,36%
Umowy zlecenia, o dzieło	15 000,00 zł	10 645,60 zł		10 645,60 zł	70,97%
diety RN	39 840,00 zł	37 170,00 zł		37 170,00 zł	93,30%
diety Zarząd	14 400,00 zł	13 230,00 zł		13 230,00 zł	91,88%
razem bezosobowy fund. Płac	69 240,00 zł	61 045,60 zł	0,00 zł	61 045,60 zł	88,17%
O G Ó Ł E M:	1 611 516,50 zł	1 543 977,51 zł	43 018,17 zł	1 500 959,34 zł	93,14%

2.**PRAWY FINANSOWE**

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest na podstawie Ustawy o rachunkowości, Prawa Spółdzielczego, Statutu KSML-W oraz Regulaminów wewnętrznych i Uchwał organów statutowych.

Poszczególne sumy wynoszą:

Suma bilansowa – 19.857.581,92 zł

Aktywa trwałe wynoszą: 15.636.079,70 zł

Aktywa obrotowe: 4.221.502,22 zł

Kapitał własny: 17.137.857,28 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 2.719.724,64 zł

Wynik finansowy netto: 707.081,69 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM (strata) – netto: 26.618,13 zł

Podatek dochodowy: 0,00 zł

3.**OPLATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH, ZALEGŁOŚCI I DZIAŁANIA WINDYKACYJNE**

Obecnemu Zarządowi udało się trwale obniżyć zadłużenie niesądowe, końcem 2011r. była to kwota 400 463,74 zł, natomiast od lutego 2018r. kwota ta jest poniżej 158 000,00 zł. Robimy wszystko, aby poziom zadłużenia Mieszkańców wobec KSM był jak najniższy. W okresie sprawozdawczym zaległości czynszowe wraz z odsetkami, bez należności sądowych,

oscylowały w kwotach od 72 709,07 zł w kwietniu, do 162 798,20 zł w styczniu. Na koniec 2018 roku zaległości wyniosły 157 205,06 zł, natomiast należności sądowe w grudniu 2018r. wyniosły 108 197,90 zł.

Zadłużenie czynszowe wraz z odsetkami oraz należnościami sądowymi przedstawiono w tabeli poniżej.

ZADŁUŻENIE CZYNSZOWE WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ NALEŻNOŚCI SĄDOWE 2018 r.

Tabela nr 2

L.p.	Miesiąc	CZYNSZE			NALEŻNOŚCI SĄDOWE-CZYNSZE
		Krynica – Zdrój	Muszyna	Razem	
1.	Styczeń	134 605,60 zł	28 192,60,zł	162 798,20 zł	155 067,14 zł
2.	Luty	119 195,01 zł	21 477,27 zł	140 672,28 zł	130 903,23 zł
3.	Marzec	120 420,65 zł	21 203,86 zł	141 624,51 zł	127 799,65 zł
4.	Kwiecień	64 042,99 zł	8 666,08 zł	72 709,07 zł	120 143,87 zł
5.	Maj	88 254,39 zł	11 676,06 zł	99 930,45 zł	130 088,67 zł
6.	Czerwiec	117 059,13 zł	24 449,31 zł	141 508,44 zł	127 284,47 zł
7.	Lipiec	114 473,92 zł	21 400,17 zł	135 874,09 zł	125 638,88 zł
8.	Sierpień	98 756,17 zł	15 705,83 zł	114 462,00 zł	122 822,97 zł
9.	Wrzesień	113 687,27 zł	16 587,85 zł	130 275,12 zł	100 025,38 zł
10.	Październik	106 195,51 zł	15 739,92 zł	121 935,43 zł	99 276,78 zł
11.	Listopad	92 577,62 zł	16 032,51 zł	108 610,13 zł	104 517,38 zł
12.	Grudzień	134 438,70 zł	22 766,36 zł	157 205,06 zł	108 197,90 zł

W roku sprawozdawczym przeprowadzono kilkakrotnie akcje wysyłania pisemnych wezwań do lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania, wysłano w sumie 140 upomnień przedsądowych.

Windykacja zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania jest dla Spółdzielni dość szczególnym i delikatnym zadaniem. Dłużnik jest najczęściej jednym z wielu członków Spółdzielni (zwykle Jej współwłaścicielem), a w swym ostatecznym wymiarze windykowanie należności mogą doprowadzić, w końcowym efekcie, do pozbawienia go mieszkania. Z drugiej zaś strony Spółdzielnia nie może tolerować wysokiego poziomu zadłużeń, zwłaszcza w warunkach działalności *non profit*, prowadzonej przez naszą Spółdzielnię, a oprócz tego jest to nie do zaakceptowania przez pozostałych Mieszkańców, którzy płacą regularnie bieżące opłaty za mieszkania. W przypadkach uchylania się od spłaty zadłużenia Zarząd nie ma wyboru, tylko jest zmuszony dochodzić należnych kwot w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

W okresie sprawozdawczym uzyskano 13 sądowych nakazów zapłaty na łączną kwotę **38 736,28 zł**. Część tych nakazów skierowano do postępowania egzekucyjnego przez komornika. **Wpłacone kwoty z Nakazów Sądowych przez Komornika w roku 2018 wyniosły 99 559,27 zł**. Części zalegającym w opłatach Mieszkańcom rozłożono zaległości na raty.

Dysponenci mieszkań, którzy są w szczególnie ciężkiej sytuacji finansowej mogą się ubiegać o dofinansowanie do opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego w Ośrodkach Pomocy Społecznej w Krynicy – Zdroju i w Muszynie. W 2018 roku z pomocy tych ośrodków skorzystało w sumie 65 Mieszkańców z Krynicy Zdroju i z Muszyny.

4.

OPLATY CZYNSZOWE Z LOKALI UŻYTKOWYCH

Sytuacja dotycząca opłat za lokale użytkowe w 2018r. była stabilna. Należy podkreślić, iż to właśnie wpływy z lokali użytkowych są szczególnie ważne dla wysokości stawki eksploatacyjnej w zasobach spółdzielczych, mają bowiem wpływ na jej wielkość. Wskazać należy, że w 2018 roku dzięki tym wpływom możliwe było utrzymanie stawki eksploatacyjnej na poziomie z poprzednich lat, bez konieczności wprowadzenia podwyżek dla członków Spółdzielni.

Zadłużenie lokali użytkowych 31.12.2018r. wyniosło 14.636,03 zł

**NALICZENIA I WPŁATY Z TYTUŁU NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH
DZIERŻAWY TERENU, ENERGII ELEKTRYCZNEJ I GARAŻY W 2018 r**

Tabela nr 3

L.p.	Nazwa	Naliczenia (faktury VAT)	Wpłaty	Różnica
1.	Lokale użytkowe	669 326,53 zł	656 494,92 zł	12 831,61 zł
2.	Garaże	7 069,00 zł	7 026,03 zł	42,97 zł
3.	Energia elektryczna	19 261,68 zł	17 961,73 zł	1 299,95 zł
4.	Miejsca postojowe+ dzierżawa terenu	50 489,19 zł	50 438,10 zł	51,09 zł
	RAZEM	746 146,40 zł	731 920,78 zł	14 225,62

**ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA NAJM LOKALI UŻYTKOWYCH, DZIERŻAWY TERENU,
ENERGII ELEKTRYCZNEJ I CIEPLNEJ WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2018r.**

Tabela nr 4

L.p.	Okres zadłużenia	Ilość użytkowników	Zadłużenie na 31-12-2018 r.	Struktura %
1	Do 1 miesiąca	28	12 447,31 zł	85,05 %
2	Od 1-2 miesięcy	1	357,82 zł	2,44 %
3	Od 2-3 miesięcy	0	0 zł	0 %
4	Od 3-4 miesięcy	0	0 zł	0 %
5	Od 4-5 miesięcy	0	0 zł	0 %
6	Ponad 5 miesięcy	2	1 830,90 zł	12,51 %
	RAZEM	31	14 636,03 zł	100 %

5.

ZAKRES WYKONANYCH REMONTÓW I PONIESIONYCH WYDATKÓW NA POSZCZEGÓLNE BUDYNKI NALEŻĄCE DO SPÓŁDZIELNI.

Działalność pionu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi jest pokrywana przez wpłaty wszystkich członków Spółdzielni. W związku z tym, Zarząd Spółdzielni musi prowadzić taką politykę ekonomiczno – finansową, aby potrzeby remontowe nieruchomości należących do zasobów spółdzielczych miały pokrycie w realnie ustalonej stawce remontowej. Z uwagi na spłatę na większości nieruchomości kosztów budowy lub remontów kotłowni mogliśmy więcej środków wydawać na prace remontowe.

Budynki Spółdzielni zlokalizowane są w dwóch miastach: w Krynicy – Zdroju i w Muszynie. Zasoby mieszkaniowe w Krynicy – Zdroju usytuowane są w sześciu punktach miasta, natomiast w Muszynie stanowią jedno osiedle.

ZAKRES WYKONANYCH REMONTÓW I PONIESIONYCH WYDATKÓW NA POSZCZEGÓLNE BUDYNKI NALEŻĄCE DO SPÓŁDZIELNI.

na terenie Krynicy – Zdroju:

- 572 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 4 lokale mieszkalne o spółdzielczym lokatorskim prawie lub najmie;
- 842 lokali mieszkalnych o odrębnej własności;

na terenie Muszyny:

- 92 lokali mieszkalnych własnościowych;
 - 1 lokal mieszkalny o spółdzielczym lokatorskim prawie lub najmie;
- 142 lokali mieszkalnych o odrębnej własności. Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia posiadała na terenie Krynicy – Zdroju grunty w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 13 238 m², a na terenie Muszyny 3 056 m². Na własność Spółdzielnia posiadała 43 329,36 m² powierzchni gruntu na terenie Krynicy – Zdroju oraz 5 501,98 m² powierzchni gruntu na terenie Muszyny.

Służby techniczne Spółdzielni na bieżąco kontrolują i konserwują zasoby spółdzielcze. Na bieżąco dokonywane są naprawy instalacji elektrycznej. Poza tym, zdarzały się także m.in. wyrwane przyciski elektryczne, rozbijane szyby, uszkodzone drzwi i domofony.

Wykonane w 2018 roku prace remontowe wynikały z planu remontów zasobów KSM L- W opracowanego przez dział GZM na podstawie przeprowadzonych przeglądów stanu technicznego budynków (rocznego i pięcioletniego) oraz zaleceń pokontrolnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, jak również z konieczności utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym. Potrzeby remontowe Spółdzielni zostały przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2018 Rady Nadzorczej KSM L-W z dnia 12.02.2018 r. Łączna kwota wykorzystana w 2018 roku na remonty wyniosła 1 679 906,39 zł, w tym 18 850,29 zł z tytułu zwrotu za stolarkę okienną. Z dofinansowania – zwrotu 50% wartości okna w roku 2018 skorzystało 56 Mieszkańców. Na prace ujęte w zatwierdzonym planie remontów przeprowadzono przetargi - zgodnie z regulaminem obowiązującym w Spółdzielni. W pracach komisji przetargowych oprócz członków Zarządu i pracowników Spółdzielni uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej.

Wydatki poniesione w roku sprawozdawczym z funduszu remontowego przeznaczone zostały między innymi na:

- remont dachów	370 043,05 zł
- remont sieci elektrycznej	61 825,14 zł
- remont klatek schodowych	9 256,19 zł
- remont sieci WOD-KAN	5 751,63 zł
- remont rynien	2 957,04 zł
- remont dróg dojazdowych	257 291,62 zł
- remont chodników	246 503,76 zł
- remont ścian	6 318,00 zł
- wymiana okien na klatkach	554,87 zł
- dofinansowanie do wymiany stolarki	18 850,29 zł
- remont wiatrołapów	575,04 zł
- remont kominów wg. zaleceń	34 450,78 zł
- wymiana drzwi zewnętrznych	48 248,80 zł
- remont kominów Deflektory	19 656,91 zł
- remont schodów zewnętrznych	5 876,11 zł
- remont stropodachu	25 711,97 zł
- remont barierek balkonowych	4 385,68 zł
- remont miejsc postojowych	44 329,11 zł
- izolacja i odwadnianie fundamentów	2 849,62 zł
- wymiana okien piwnicznych	18 125,96 zł
- remont elewacji	2 189,21 zł
- montaż i demontaż grzejników CO	1 835,01 zł
- dofinansowanie do modernizacji	7 575,34 zł
- pozostałe remonty	6 451,12 zł
- koszty konserwatorów	136 970,90 zł
- pożyczki	290 110,00 zł

Szczegółowy zakres wykonanych remontów oraz poniesionych wydatków na poszczególne budynki przedstawia się następująco:

Wspólna 2

- koszty konserwatorów	1 392,06
- dofinansowanie do stolarki okiennej	246,78
- remont dachów	16 725,51
- remont klatek schodowych.	163,41
- pozostałe prace	16,85

Wspólna 5

- koszty konserwatorów	1 216,26
- remonty sieci elektrycznej	1 301,81
- dofinansowanie do stolarki okiennej	170,44
- naprawa sieci WOD-CAN	57,33
- izolacja i odwadnianie fundamentów	219,30

Wspólna 7

- koszty konserwatorów	4 113,57
- remont dachów	42 934,63
- dofinansowanie do stolarki okiennej	780,30
- remont kominów	1 053,00
- remont ścian	278,87

-	remont schodów zewnętrznych	135,00
-	izolacja i odwodnienie fundamentów	305,06
-	pozostałe naprawy	46,05
Tysiąclecia 14/1		
-	koszty konserwatorów	399,15
-	wymiana drzwi zewnętrznych	3 034,80
Tysiąclecia 39		
-	koszty konserwatorów	598,44
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	336,56
-	naprawa sieci WOD_KAN	109,00
Tysiąclecia 41,47,49		
-	koszty konserwatorów	1 421,89
-	remont sieci elektrycznej	2 195,00
-	remonty kominów	10 950,64
-	remont miejsc postojowych	28 835,54
-	remont schodów zewnętrznych	5 741,11
-	naprawa sieci WOD_KAN	84,37
Popieluszki 5.		
-	koszty konserwatorów	167,14
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	453,95
-	remonty kominów	361,75
Źródłana 22		
-	koszty konserwatorów	297,88
-	wymiana drzwi zewnętrznych	4 256,08
Źródłana 26		
-	koszty konserwatorów	1 549,77
-	remont sieci elektrycznej	2 065,84
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	800,67
-	izolacja i odwodnienie fundamentów	738,47
-	pozostałe remonty	20,79
Źródłana 45		
-	koszty konserwatorów	3 223,90
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	738,04
-	remont sieci elektrycznej	2 127,46
-	remont sieci WOD-KAN	140,01
Źródłana 47		
-	koszty konserwatorów	1 613,88
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	410,23
-	remont sieci elektrycznej	1 227,23
-	wymiana drzwi zewnętrznych	6 039,36
-	wymiana okien piwnicznych	3 909,60

Źródłana 49

-	koszty konserwatorów	1 019,52
-	remont dachu	10 554,65
-	remont sieci elektrycznej	1 022,50

Źródłana 51

-	remont chodnika i izolacja ścian	1097,78
-	remont sieci elektrycznej	700,84
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	311,49
-	remont wejść do bloku	58,86

Źródłana 53

-	koszty konserwatorów	2 979,86
-	remont sieci elektrycznej	750,90
-	remont dróg dojazdowych	1 315,18
-	remont kominów	16 437,50

Piłsudskiego 39

-	koszty konserwatorów	22 917,17
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	879,28
-	remont sieci elektrycznej	7 700,24
-	remont klatek schodowych	7 031,39
-	remont ciec WOD-KAN	165,47
-	remont ścian	3 186,00
-	wymiana drzwi zewnętrznych	11 883,24

Piłsudskiego 35

-	koszty konserwatorów	3 589,19
-	remont barierek balkonowych	3 435,68
-	montaż i demontaż grzejników CO	103,20

Kościuszki 1

-	koszty konserwatorów	9 849,30
-	remont ścian	3 132,00
-	remont kominów	758,20
-	remont chodników	13 317,49
-	remont stropodachu	25 711,97
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	815,75
-	remont ciec WOD-KAN	3 909,03
-	remont sieci elektrycznej	3 655,90
-	remont elewacji	1 201,44

Kraszewskiego 45/47

-	koszty konserwatorów	18 063,32
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	558,14
-	remont sieci elektrycznej	5 749,26
-	remont klatek schodowych	1 600,56
-	remont rynien	2 957,04
-	wymiana okien na kłatkach	276,00

Reymonta 8

-	koszty konserwatorów	4 774,83
-	remont sieci elektrycznej	1 478,02
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	210,06
-	remont chodników	7 999,55
-	remont elewacji	956,77
-	remont ciec WOD-KAN	343,50
Czarny Potok 11 i 23		
-	koszty konserwatorów	7 663,19
-	remont dachu i kominów	94 347,72
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 858,16
-	remont sieci elektrycznej	6 907,98
-	wymiana drzwi zewn.	2 162,16
-	remont sieci WOD-KAN	67,00
Czarny Potok 15 i 17		
-	koszty konserwatorów	3 227,23
-	remont dachów	8 570,42
-	remont sieci elektrycznej	3 681,38
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 030,20
-	remont chodników	16 499,80
-	pozostałe naprawy	59,00
Czarny Potok 19 i 21		
-	koszty konserwatorów	6 078,35
-	remont dachów	8 118,51
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	2 619,92
-	remont sieci WOD-KAN	524,38
-	remont chodników	97 044,88
-	wymiana okien piwnicznych	14 192,36
Czarny Potok 25 i 27		
-	koszty konserwatorów	8 320,12
-	remont sieci elektrycznej	2 902,10
-	remont chodników	29 999,99
-	remont kominów	3 391,94
-	remont wiatrołapów	575,04
-	remont miejsc postojowych	15 493,57
-	montaż i demontaż grzejników CO	645,03
Czarny Potok 29 i 35		
-	koszty konserwatorów	5 172,03
-	remont sieci WOD-KAN	113,02
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	641,52
-	remont kominów	6 263,23
-	remont chodników	21 916,38
-	remont podjazdu	1 387,65
-	pozostałe naprawy	24,00
Czarny Potok 33		

-	koszty konserwatorów	7 968,25
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 152,62
-	remont kominów	2 917,25
-	remont chodników	39 977,79
-	remont sieci elektrycznej	4 004,80
-	montaż i demontaż grzejników CO	1 086,78
-	pozostałe naprawy	31,00

Czarny Potok 34,36 i 38

-	koszty konserwatorów	4 034,88
-	remont sieci elektrycznej	7 818,02
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 760,30
-	remont kominów	7 995,20
-	naprawa balustrad balkonowych	950,00
-	dofinansowanie do modernizacji	7 575,34
-	pozostałe remonty	198,57

Piłsudskiego 63 i 65

-	koszty konserwatorów	257,97
-	remonty kominów	54,69
-	izolacja i odwodnienie fundamentów	1 586,79

Piłsudskiego 67 i 77

-	koszty konserwatorów	636,22
-	remont kominów	764,40
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 672,73
-	wymiana drzwi zewnętrznych.	9 062,28
-	remont sieci WOD-KAN	238,52

Piłsudskiego 69

-	koszty konserwatorów	120,36
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	264,04
-	remont chodników	7 745,38
-	wymiana drzwi zewnętrznych	2 265,84

Piłsudskiego 71

-	koszty konserwatorów	124,10
-	remont chodników.	12 002,50

Piłsudskiego 81 i 83

-	koszty konserwatorów	318,28
-	remont dachów	130 000,00
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 108,94
-	remont sieci elektrycznych	1 785,00
-	wymiana drzwi zewnętrznych	810,00

Mienie spółdzielcze (fundusz remontowy ogólny)

-	pożyczki na fundusze nieruchomości	112 00,00
---	------------------------------------	-----------

6.

PODSUMOWANIE

Aktualna i przewidywana na najbliższy rok sytuacja finansowa naszej Spółdzielni jest stabilna. Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd KSM L-W informuje, że nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach działalności naszej Spółdzielni.

Ważnymi zadaniami dla Zarządu KSM L-W na kolejny rok działalności będzie dalsza poprawa stanu technicznego zasobów Spółdzielni, realizowana m.in. poprzez, wykonywanie niezbędnych remontów oraz dalszą poprawę jakości obsługi naszych Mieszkańców.

Rok 2018r. wydaje się być rokiem dobrym, z uwagi na zakres zrealizowanych prac. Staramy się cały czas podnosić jakość obsługi Mieszkańców oraz bez zbędnej zwłoki reagować na wszelkiego typu sytuacje awaryjne.

Wszystkim życzliwym członkom Spółdzielni dziękujemy za codzienną współpracę oraz za pomoc w realizacji obowiązków statutowych i wspólnym rozwiązywaniu bieżących problemów oraz za dbałość o utrzymanie porządku i estetyki osiedli.

Prosimy o rzetelną ocenę naszej pracy i jej efektów

Podpisy Członków Zarządu:


PREZES ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Jakub Laurosiewicz

CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Barbara Bobek
Barbara Bobek

CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Renata Papież-Maślanka
Renata Papież-Maślanka

Krynica - Zdrój, 07.04.2019 r.

Sprawozdanie z pracy Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2018 jest dostępne do wglądu dla członków naszej Spółdzielni w siedzibie Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej przy ul. Wspólnej 5 w Krynicy – Zdroju oraz na stronie internetowej naszej Spółdzielni.