

SPRAWOZDANIE Z PRACY ZARZĄDU Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej za rok 2017

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 należą:

- 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,

h. h. Bl

- 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, której skład został wybrany 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:

Prezes Zarządu - Piotr Ryba
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 28 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w ubiegłym roku, Zarząd Spółdzielni podjął wiele uchwał i kolegiałnych 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 naszej Spółdzielni w okresie sprawozdawczym odbyła się 3 kontrole zewnętrzne: z Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz PKO BP w sprawie prowadzenia obsługi kredytu (normatyw na bloku Czarny Potok 33).

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.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z uwagi na nowe brzmienie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z mocy prawa stały się członkami naszej Spółdzielni. Liczba członków zwiększyła się. Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu, tak jak do tej pory, są przyjmowane na podstawie złożonej deklaracji, z tym że Ustawa zniósła obowiązek uiszczania wpisowego i wnoszenia udziału. Członkostwo z mocy prawa w Spółdzielni utraciły osoby, które posiadały je nie mając prawa do lokalu. Chodzi tu o osoby, których współmałżonkowie posiadali prawo do lokalu jako majątek odrębny. Uaktualniono rejestr członkowski w tym zakresie.

Według stanu na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiadała 43 budynki mieszkalne, dysponowała 1 647 lokalami mieszkalnymi i zrzeszała 1 756 członków. Zarząd dokonuje na bieżąco skreśleń członków zmarłych. Natomiast z uwagi na nowe brzmienie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza nie wykreśla już członków, którzy zbyli prawo do lokalu, gdyż utrata członkostwa następuje z mocy prawa. Licząc od 2004 roku do końca okresu sprawozdawczego dokonano notarialnego wyodrębnienia lokali z zasobów spółdzielczych w ilości 978 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 2017 roku (wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.) zawarto 10 kolejnych aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali mieszkalnych.

W celu przedstawienia sprawozdania z pracy Zarządu oraz wyników finansowych Spółdzielni za rok 2016 Zarząd KSM L-W na swym posiedzeniu w dniu 23 lutego 2017 roku podjął decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, bez podziału na części.

ZATRUDNIENIE

Pracujący w Spółdzielni: konserwatorzy, palacze oraz osoby sprzątające świadczą usługi dla wszystkich Mieszkańców budynków 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 Spółdzielnia prowadziła między innymi:

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,

Kryśka

- produkcję energii cieplnej,
- działalność pomocniczą na rzecz GZM, w tym prace wykonywane przez konserwatorów.

Dla prawidłowej i zgodnej z oczekiwaniami obsługi mieszkańców zatrudnionych w KSM L-W według stanu na dzień 31.12.2017r. było: 39 pracowników na 38,5 etatach, w tym 10,5 etatu na stanowiskach nierobotniczych.

Planowany fundusz płac na rok 2017 wynosił 1.533.071,30 zł z tego wykorzystano 1.403.763,72 zł. Niewykorzystanie funduszu płac w kwocie 129.307,58 zł spowodowane było faktem absencji chorobowej pracowników, przebywaniem jednej pracownicy na urlopie wychowawczym oraz niewykorzystaniem premii uznaniowej, dodatkowo w ciągu roku rozwiązano 5 umów o pracę, a zatrudniono 3 nowe osoby.

W naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2017r. zatrudnionych było 3 osoby z orzeczoną stopniem niepełnosprawności, a średniorocznie zatrudnionych było 2,5 osoby z orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności – w wyniku zatrudnienia osób niepełnosprawnych uzyskano dofinansowanie z PFRON w wysokości 22.905,00 zł.

W Spółdzielni jest utworzony Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, którego odpis w 2017 roku wynosił 50.964,83 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 2017

Tabela nr 1

| TYTUŁ | PLAN NA 2017 R. | WYKONANIE | PFRON dofinansowa- -nie | FAKTYCZNE wykonanie PLANU | WYKONANIE % |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------|
| Pracownicy umysłowi | 651 570,00 zł | 592 619,69 zł | 8 100,00 zł | 584 519,69 zł | 90,95% |
| pracownicy fizyczni | 881 501,30 zł | 811 144,03 zł | 17 955,00 zł | 793 189,03 zł | 92,02% |
| razem osobowy f. płac | 1 533 071,30 zł | 1 403 763,72 zł | 26 055,00 zł | 1 377 708,72 zł | 91,57% |
| umowy zlecenia, o dzieło | 15 000,00 zł | 7 200,00 zł | 0,00 zł | 7 200,00 zł | 48% |
| diety RN i Zarządu | 54 240,00 zł | 51 340,50 zł | 0,00 zł | 51 340,00 zł | 98,27% |
| razem bezosobowy fundusz płac | 69 240,00 zł | 58 540,50 zł | 0,00 zł | 58 540,50 zł | 84,54% |
| OGÓŁEM | 1 602 311,30 zł | 1 462 303,72 zł | 26 055,00 zł | 1 436 248,72 zł | 89,63% |

SPRAWY 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 – **22.633.144,94 zł**

Aktywa trwałe wynoszą: 18.086 965,81 zł

Aktywa obrotowe: 4. 576 179,13 zł

Kapitał własny: 17. 602 413,39 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 5. 060 731,55 zł

Wynik finansowy netto: 492 879,10 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM – netto: 433 846,52 zł

Podatek dochodowy: **62.016,00 zł**

K 4 - B1

**OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH, ZALEGŁOŚCI I DZIAŁANIA
WINDYKACYJNE**

Na przestrzeni ostatnich lat stawka eksploatacyjna w Spółdzielni nie uległa podwyższeniu, pierwsze podwyżki miały miejsce dopiero od 01.01.2018r., a więc po 7 latach, od ostatnich zmian i to tylko na części zasobów KSM. Obecnemu Zarządowi udało się trwale obniżyć zadłużenie niesądowe, końcem 2011r. (gdy obejmowaliśmy swoje funkcje) była to kwota 400 463,74zł, natomiast w 2017r. kwota ta nie przekroczyła 165 000,00zł. Robimy wszystko, aby poziom zadłużenia Mieszkańców wobec KSM był jak najniższy. W okresie sprawozdawczym zaległości czynszowe, bez należności sądowych, oscylowały w kwotach od 100 160,87 zł w kwietniu, do 164 299,85 zł w grudniu. Na koniec 2017 roku zaległości wyniosły 164 299,85 zł, natomiast należności sądowe w grudniu 2017r. wyniosły 173 925,57zł. Zadłużenie czynszowe wraz z należnościami sądowymi przedstawiono w tabeli poniżej.

ZADŁUŻENIE CZYNSZOWE ORAZ NALEŻNOŚCI SĄDOWE 2016 r.

Tabela nr 2

| | | CZYSZESZ | | | NALEŻNOŚCI SĄDOWE- CZYSZESZ |
|------|-------------|-----------------|--------------|---------------|-----------------------------------|
| L.p. | Miesiąc | Krynica – Zdrój | Muszyna | Razem | |
| 1. | Styczeń | 136 765,03 zł | 25 325,54 zł | 162 090,57 zł | 203 229,69 zł |
| 2. | Luty | 127 863,62 zł | 24 390,48 zł | 152 254,10 zł | 197 002,36 zł |
| 3. | Marzec | 119 790,29 zł | 26 632,29 zł | 146 422,58 zł | 183 970,92 zł |
| 4. | Kwiecień | 87 741,05 zł | 12 419,82 zł | 100 160,87 zł | 177 264,46 zł |
| 5. | Maj | 106 160,72 zł | 16 254,85 zł | 122 415,57 zł | 171 866,48 zł |
| 6. | Czerwiec | 114 424,75 zł | 28 790,72 zł | 143 215,47 zł | 186 092,76 zł |
| 7. | Lipiec | 120 092,23 zł | 31 858,68 zł | 151 950,91 zł | 181 724,04 zł |
| 8. | Sierpień | 113 475,00 zł | 26 678,96 zł | 140 153,96 zł | 173 435,75 zł |
| 9. | Wrzesień | 126 704,97 zł | 24 893,83 zł | 151 598,80 zł | 167 481,36 zł |
| 10. | Październik | 107 965,54 zł | 20 543,82 zł | 128 509,36 zł | 170 072,79 zł |
| 11. | Listopad | 117 689,11 zł | 18 847,96 zł | 136 537,07 zł | 167 131,21 zł |
| 12. | Grudzień | 136 641,71 zł | 27 658,14 zł | 164 299,85 zł | 173 925,57 zł |

W roku sprawozdawczym przeprowadzono kilkakrotnie akcje wysyłania pisemnych wezwań do lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania, wysłano w sumie 125 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 20 sądowych nakazów zapłaty na łączną kwotę **58 186,77 zł**. Część tych nakazów skierowano do postępowania egzekucyjnego przez

komornika. **Wpłacone kwoty z Nakazów Sądowych przez Komornika w roku 2017 wyniosły 48 933,87 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 2017 roku z pomocy tych ośrodków skorzystało w sumie 68 Mieszkańców z Krynicy Zdroju i z Muszyny.

OPLATY CZYNSZOWE Z LOKALI UŻYTKOWYCH

Sytuacja dotycząca opłat za lokale użytkowe w 2017r. 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 2017 roku dzięki tym wpływom możliwe było utrzymanie stawki eksploatacyjnej na poziomie z poprzednich lat, bez konieczności wprowadzenia podwyżek dla członków Spółdzielni.

Zadłużenie lokali użytkowych 31.12.2017r. wyniosło 50.062,16 zł

W kwocie zadłużenia 50 062,16 zł ujęte są faktury za wodę, kanał i energię elektryczną, wystawione na 31.12.2017r. z terminem płatności 31.01.2018r. na kwotę 2 975,35 zł.

NALICZENIA I WPŁATY Z TYTUŁU NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH DZIERŻAWY TERENU, ENERGII ELEKTRYCZNEJ I GARAŻY W 2017 r.

Tabela nr 3

| L.p. | Nazwa | Naliczenia (faktury VAT) | Wpłaty | Różnica |
|------|--|--------------------------|----------------------|--------------------|
| 1. | Lokale użytkowe | 762 008,40 zł | 713 030,11 zł | 48 978,29 zł |
| 2. | Garáže | 7 657,25 zł | 7 457,10 zł | 200,15 zł |
| 4. | Miejsca postojowe+ dzierżawa terenu | 46 130,02 zł | 45 246,30 zł | 883,72 zł |
| | RAZEM | 815 795,67 zł | 765 733,51 zł | 50 062,16zł |

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA NAJM LOKALI UŻYTKOWYCH, DZIERŻAWY TERENU, ENERGII ELEKTRYCZNEJ I CIEPLNEJ WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2017r.

Tabela nr 4

| L.p. | Okres zadłużenia | Ilość użytkowników | Zadłużenie na 31-12-2016 r. | Struktura % |
|------|------------------|--------------------|-----------------------------|--------------|
| 1 | Do 1 miesiąca | 22 | 2 982,89 zł | 5,86 % |
| 2 | Od 1-2 miesięcy | 10 | 39 408,44 zł | 77,38 % |
| 3 | Od 2-3 miesięcy | 5 | 4 818,71 zł | 9,46 % |
| 4 | Od 3-4 miesięcy | 3 | 965,05 zł | 1,89 % |
| 5 | Od 4-5 miesięcy | 0 | 0 zł | 0 % |
| 6 | Ponad 5 miesięcy | 2 | 2 754,55 zł | 5,41 % |
| | RAZEM | 42 | 50 929,64 zł | 100 % |

4-86

DZIAŁ CIEPŁOWNICZY, OPIS MODERNIZACJI INFRASTRUKTURY C.O.

Obecny Zarząd jako zadanie priorytetowe przyjął modernizację źródeł ciepła centralnego ogrzewania. W 2015r. zakończono budowę ostatniej kotłowni.

Także konserwatorzy c.o. w ciągu roku pracowali zgodnie z zakresem swoich czynności polegającym na nadzorze nad instalacjami grzewczymi i kotłowniami, jak również usuwali na bieżąco pojawiające się usterki lub awarie.

I. KOTŁOWNIA 1000-LECIA 39

Kotłownia i ciepłąg po remoncie w 2012r. System sprawny.

II. KOTŁOWNIA TYSIĄCLECIA 14/1

Kotłownia po remoncie w 2014r. System sprawny.

III. KOTŁOWNIA KOŚCIUSZKI 1

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń.

IV. KOTŁOWNIA PIŁSUDSKIEGO 39

Dokonano remontu kotłowni w 2012r. i wymiany skorodowanych rur w kanale ciepłowniczym między blokami Piłsudskiego 35 i Piłsudskiego 39 w 2014r. System sprawny.

V. KOTŁOWNIA KRASZEWSKIEGO 45-47

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń.

VI. KOTŁOWNIA W MUSZYNIE

Wykonano remont kotłowni i ciepłąg w 2012r. System sprawny.

VII. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 22

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń

VIII. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 26

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń.

IX. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 45

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń

X. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 47

Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny.

XI. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 49

Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny.

XII. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 51

Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny.

XIII. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 53

Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny.

XIV. KOTŁOWNIA WSPÓLNA 2

Kotłownia po remoncie W 2012r., system sprawny.

XV. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 11

Handwritten signature

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń

XVI. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 15

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń

XVII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 17

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń

XVIII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 19

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń

XIX. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 21

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń.

XX. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 23

W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń

XXI. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 25

Remont kotłowni w 2014r., system sprawny. Remont ciepłociągu 2015r.

XXII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 35

Remont kotłowni w 2014r., system sprawny. Remont ciepłociągu 2015r.

XXIII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 33

W kotłowni nowe kotły od 2013, system pracuje bez zastrzeżeń.

XXIV. KOTŁOWNIA REYMONTA 8

W kotłowni nowe kotły od 2011r., system pracuje bez zastrzeżeń.

XXV. KOTŁOWNIA POPIEŁUSZKI 5

Kotłownia wybudowana w 2015r., system sprawny.

OGÓLNE UWAGI I WNIOSKI

W 2015r. zakończyliśmy kompleksową modernizację centralnego ogrzewania w naszej Spółdzielni. Dzięki modernizacji zużywamy mniej gazu, niż przed wymianą kotłów. Remont ciepłociągów przyczynia się do ograniczenia strat ciepła. W nowych kotłowniach wprowadzono nowoczesną automatykę pogodową zmniejszającą koszty eksploatacji kotłowni, co oczywiście przekłada się na wysokość stawki za centralne ogrzewania i ciepłą wodę użytkową. Na dzień dzisiejszy wybudowano lub wyremontowano w sumie 25 kotłowni oraz wymieniono rury w 6 ciepłociągach. Kotły są przeglądane i czyszczone po każdym sezonie grzewczym, na bieżąco wymianie się także elementy automatyki, w przypadku ich awarii.

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.

R 4 - B1

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.

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

na terenie Krynicy – Zdroju:

- 568 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 5 lokali mieszkalnych o spółdzielczym lokatorskim prawie lub najmie;
- 839 lokali mieszkalnych o odrębnej własności;

na terenie Muszyny:

- 96 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 1 lokal mieszkalny w najmie;
- 138 lokali mieszkalnych o odrębnej własności.

Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiadała na terenie Krynicy – Zdroju grunty w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 13 238 m², a na terenie Muszyny 3 056 m². Na własność i współwłasność Spółdzielnia posiadała 97 795,00 m² powierzchni gruntu na terenie Krynicy – Zdroju oraz 12 889,00 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. wyrywane przyciski elektryczne, rozbijane szyby, uszkodzone drzwi i domofony.

Wykonane w 2017 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 po naniesieniu przez Radę Nadzorczą poprawek zostały przyjęte uchwałą nr 4/2017 Rady Nadzorczej KSM L-W z dnia 20.02.2017r. Łączna kwota wykorzystana w 2017 roku na remonty wyniosła 1 368 604,17 zł, w tym 15 407,60 zł z tytułu zwrotu za stolarkę okienną. Z dofinansowania – zwrotu 50% wartości okna w roku 2017 skorzystało 57 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:

| | |
|--|---------------|
| -ocieplenie ścian lub stropodachów | 24 184,44 zł |
| - wymiana stolarki okiennej | 49 186,54 zł |
| - naprawa dachów i remonty kominiarskie | 514 553,12 zł |
| - remont sieci wod-kan | 3 778,48 zł |
| - remonty chodników i schodów | 98 727,94 zł |
| - malowanie klatek schodowych | 17 839,48 zł |
| - naprawa dróg, miejsc postojowych | 42 308,52 zł |
| - wymiana drzwi zewnętrznych | 107 550,72 zł |
| - remont sieci elektrycznej | 18 316,45 zł |
| - dofinansowanie do moder. systemów kominowych | 3 729,00 zł |
| - remonty balkonów | 990,32 zł |
| - remonty wejść do bloków, ścian i elewacji | 15 462,50 zł |
| - koszty konserwatorów | 120 138,87 zł |
| - izolacja ścian fundamentowych | 10 358,24 zł |

| | |
|----------------------------|---------------|
| - remont rynien | 8 075,74 zł |
| - pozostałe drobne remonty | 649,12 zł |
| - pożyczki | 283 545,00 zł |

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

Wspólna 2

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 7 068,96 | Brygada KSM |
| - remont dachów | 54 722,61 | Adamik |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 643,31 | |
| - remont kominów | 201,72 | Brygada KSM |
| - pożyczka | 1 875,00 | |

Wspólna 5

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 362,44 | Brygada KSM |
| - ocieplenie stropodachu | 12 414,82 | EKO FIBER |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 508,66 | |
| - malowanie obróbek na dachu | 3 207,60 | Piątkiewicz |
| - pozostałe naprawy | 189,21 | Brygada KSM |

Wspólna 7

| | | |
|--|-----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 1 086,62 | Brygada KSM |
| - remont schodów i chodników | 15 253,11 | ZAK-REM-BUD |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 247,33 | |
| - remont rynien, dachu, wejść do bloku | 8 829,42 | |

Tysiąclecia 14/1

| | | |
|-----------------------------|----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 1 267,71 | Brygada KSM |
| - remont opaski wokół bloku | 314,39 | Brygada KSM |

Tysiąclecia 39

| | | |
|-------------------------------|----------|-------------|
| - remont schodów zewnętrznych | 3 111,00 | ZAK-REM-BUD |
| - drobne naprawy | 260,86 | Brygada KSM |

Tysiąclecia 41,47,49

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| - remonty kominów | 32 911,28 | ZAK-REM-BUD |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 635,58 | |
| - pozostałe remonty | 445,64 | Brygada KSM |
| - pożyczka | 15 500,00 | |

Popieluszki 5.

| | | |
|----------------------------|----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 1 320,23 | Brygada KSM |
| - pozostałe drobne remonty | 610,97 | |
| - pożyczka | 5 165,00 | |

Źródłana 22

| | | |
|------------------------|----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 1 705,07 | Brygada KSM |
| - remont dachu | 2 087,46 | Brygada KSM |
| - drobne remonty | 1 250,82 | |

24-Bl

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------|
| Źródłana 26 | | | |
| - | koszty konserwatorów | 330,49 | Brygada KSM |
| - | remont drzwi i wiatrolapu | 14 255,27 | MERCOR |
| - | pozostałe remonty | 3 831,41 | Brygada KSM |
| Źródłana 45 | | | |
| - | koszty konserwatorów | 1 973,90 | Brygada KSM |
| - | dofinansowanie do stolarki okiennej | 1 264,60 | |
| - | pozostałe remonty | 2 201,95 | Brygada KSM |
| Źródłana 47 | | | |
| - | pożyczka | 4 625,00 | |
| - | remont kominów | 396,24 | Brygada KSM |
| Źródłana 49 | | | |
| - | koszty konserwatorów | 1 652,89 | Brygada KSM |
| - | remont dachu (dopłata) | 13 609,41 | Adamik |
| - | pozostałe naprawy | 3 566,06 | |
| - | pożyczka | 16 750,00 | |
| Źródłana 51 | | | |
| - | wymiana drzwi zewnętrznych | 7 508,16 | MERCOR |
| - | pożyczka | 13 335,00 | |
| Źródłana 53 | | | |
| - | koszty konserwatorów | 10 158,81 | Brygada KSM |
| - | remont rynien | 1 948,43 | MONTI |
| - | remont sieci elekt i wod-kan | 1 848,25 | Brygada KSM |
| - | pozostałe naprawy | 221,76 | Brygada KSM |
| Piłsudskiego 39 | | | |
| - | wymiana drzwi zewnętrznych | 19 122,48 | Brygada KSM |
| - | dofinansowanie do stolarki okiennej | 407,70 | |
| - | pozostałe naprawy | 1 732,83 | Brygada KSM |
| - | pożyczka | 26 900,00 | |
| Piłsudskiego 35 | | | |
| - | | | |
| Kościuszki 1 | | | |
| - | koszty konserwatorów | 2 211,84 | Brygada KSM |
| - | remont drogi (dopłata) | 17 000,00 | ZAK-REM-BUD |
| - | remont chodników | 24 917,60 | ZAK-REM-BUD |
| - | remont daszków | 5 783,33 | MONTI |
| - | dofinansowanie do stolarki okiennej | 435,78 | |
| Kraszewskiego 45/47 | | | |
| - | koszty konserwatorów | 11 449,06 | Brygada KSM |
| - | dofinansowanie do stolarki okiennej | 1 248,43 | |
| - | remont klatek i sieci elektr. | 9 285,43 | Łęczycki |
| - | remont rynien, kominów i elewacji | 3 074,91 | |

| | | |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| - pożyczka | 2 125,00 | Brygada KSM |
| Reymonta 8 | | |
| - koszty konserwatorów | 2 561,67 | Brygada KSM |
| - remont dachu | 6 121,30 | MONTI |
| - remont sieci wod-kan | 1 676,81 | Brygada KSM |
| - dofinansowanie do stolarki | 284,04 | |
| - pożyczka | 20 000,00 | |
| Czarny Potok 11 i 23 | | |
| - koszty konserwatorów | 14 045,49 | Brygada KSM |
| - remont dachu i kominów | 102 452,31 | Adamik/KSM |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 2 045,30 | |
| - remont sieci elektrycznej | 5 217,89 | Brygada KSM |
| - wymiana okien i drzwi | 29 375,85 | MERCOR/LUX |
| - pozostałe naprawy | 476,02 | Brygada KSM |
| Czarny Potok 15 i 17 | | |
| - koszty konserwatorów | 1 287,89 | Brygada KSM |
| - remont dachów | 95 602,64 | Adamik |
| - remont chodników | 1 533,24 | ZAK-REM-BUD |
| - remont sieci elektrycznych | 2 357,87 | |
| - wymiana drzwi zewn. | 2 681,64 | MERCOR |
| Czarny Potok 19 i 21 | | |
| - koszty konserwatorów | 9 520,88 | Brygada KSM |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 1 431,98 | |
| - remont dachów | 66 000,00 | Adamik |
| - pozostałe remonty | 4 153,36 | |
| - pożyczka | 10 000,00 | |
| Czarny Potok 25 i 27 | | |
| - wymiana drzwi zewn. | 15 095,16 | MERCOR |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 832,87 | |
| - remont chodników (dopłata) | 10 923,21 | ZAK-REM-BUD |
| - wymiana okien na klatkach | 7 485,70 | LUX STOLAR |
| - izolacja fundamentów | 6 756,57 | ZAK-REM-BUD |
| - pozostałe naprawy | 1 626,79 | Brygada KSM |
| Czarny Potok 29 i 35 | | |
| - koszty konserwatorów | 37 220,04 | Brygada KSM |
| - wymiana drzwi zewn. | 1 918,08 | MERCOR |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 628,56 | |
| - malowanie dachu | 29 438,64 | Piątkiewicz |
| - malowanie klatek schodowych. | 12 958,45 | Brygada KSM |
| - pozostałe naprawy | 1 925,76 | Brygada KSM |
| - remont kominów | 7 328,52 | Brygada KSM |

R 4 w B4

Czarny Potok 33

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 5 595,83 | Brygada KSM |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 372,60 | |
| - remont dachu, rynien i kominów | 9 172,07 | |
| - wymiana okien na klatkach | 15 652,01 | LUX STOLAR |
| - wymiana drzwi zewn. | 23 895,00 | MERCOR |
| - pozostałe remonty | 3 396,36 | Brygada KSM |
| - pożyczka | 18 000,00 | |

Czarny Potok 34,36 i 38

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 2 105,69 | Brygada KSM |
| - remonty kominarskie i dachu | 10 446,60 | |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 1 070,92 | |
| - naprawa balkonów i elewacji. | 4 677,12 | |
| - wymiana drzwi zewn. | 10 696,32 | MERCOR |
| - remont schodów i chodników | 23 733,79 | ZAK-REM-BUD |

Piłsudskiego 63 i 65

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 911,23 | Brygada KSM |
| - remonty kominów- deflektory | 18 857,76 | |
| - remont chodników (dopłata) | 11 845,79 | ZAK-REM-BUD |
| - wymiana drzwi zewn. | 1 882,44 | MERCOR |
| - remont miejsc postojowych (dopłata) | 10 590,44 | ZAK-REM-BUD |
| - pożyczka | 1 550,00 | |

Piłsudskiego 67 i 77

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 801,73 | Brygada KSM |
| - remont kominów- deflektory | 13 613,31 | |
| - remont drzwi zewn. | 1 906,20 | MERCOR |
| - ocieplenie stropodachu. | 11 769,62 | EKO- FIBER |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 1 731,05 | |

Piłsudskiego 69

| | | |
|---------------------------------------|----------|-------------|
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 139,32 | |
| - remont chodnika. | 8 000,52 | ZAK-REM-BUD |
| - remont miejsc postojowych | 3 730,99 | ZAK-REM-BUD |

Piłsudskiego 71

| | | |
|-----------------------|----------|--------|
| - pożyczki | 8 750,00 | |
| - wymiana drzwi zewn. | 2 580,12 | MERCOR |

Piłsudskiego 81 i 83

| | | |
|---------------------------------------|----------|-------------|
| - koszty konserwatorów | 1 701,47 | Brygada KSM |
| - dofinansowanie do stolarki okiennej | 1 049,70 | |
| - pozostałe naprawy | 792,64 | Brygada KSM |

Mienie spółdzielcze (fundusz remontowy ogólny)

| | | |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| - pożyczki na fundusze nieruchomości | 113 720,00 | |
| - remont dachów | 32 937,48 | Adamik |
| - remont dróg dojazdowych | 10 614,02 | ZAK-REM-BUD |

PODSUMOWANIE

Rok 2017, podobnie jak poprzednie lata, był rokiem dokonywania przekształceń spółdzielczych lokatorskich oraz własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali.

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 2017r. 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.

Zarząd przystąpił do realizacji wniosków polustracyjnych, które zostały zawarte w liście polustracyjnym z 2016r.

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
KSM
Piotr Ryba

CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Przemysław Pirowski

CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Bolech Baboń
Barbara Bobek

Krynica - Zdrój, 26.03.2018 r.

Sprawozdanie z pracy Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2017 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.

4-24