

SPRAWOZDANIE Z PRACY ZARZĄDU Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej za rok 2016

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,

K. Błaż

- 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,
c) 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:

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.

2017

Podczas 29 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, jaki 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 1 kontrola zewnętrzna: z PKO BP w sprawie prowadzenia obsługi kredytu (normatyw na bloku Czarny Potok 33). W 2016r. miała miejsce także lustracja pełna, prowadzona przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie. Szczegóły przeprowadzonej lustracji oraz wnioski polustracyjne zostaną omówione w odrębnym punkcie znajdującym się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

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;

R. Bili

□ 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 2016 roku Zarząd, na podstawie złożonych deklaracji członkowskich, dokonał przyjęcia w poczet członków 20 osób, w tym:

- 6 członków, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu na podstawie umowy kupna mieszkania,
- 7 członków, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie stwierdzenia spadku po zmarłym członku Spółdzielni,
- 3 członków, który nabył członkostwo na podstawie umowy darowizny mieszkania,
- 4 członków, którzy nabyli członkostwo jako współmałżonkowie dotychczasowych członków.

Według stanu na dzień 31.12.2016r. Spółdzielnia posiadała 43 budynki mieszkalne, dysponowała 1 647 lokalami mieszkalnymi i zrzeszała 1 423 członków. Zarząd oraz Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu dokonują na bieżąco skreśleń członków zmarłych oraz wykreśleń członków, którzy sprzedali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w zasobach KSM. W 2016r. dokonano skreśleń lub wykreśleń z Rejestru członków 31 osób. Licząc od 2004 roku do końca okresu sprawozdawczego dokonano notarialnego wyodrębnienia lokali z zasobów spółdzielczych w ilości 965 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 2016 roku (wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.) zawarto 9 kolejnych aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali mieszkalnych.

W celu przedstawienia sprawozdania z pracy Zarządu oraz wyników finansowych Spółdzielni za rok 2015 Zarząd KSM L-W na swym posiedzeniu w dniu 25 lutego 2016 roku podjął decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, bez podziału na części.

2. 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,
- produkcję energii cieplnej,

Wgł 4

- 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 31.12.2016r. było: 42 pracowników na 41,5 etatach, w tym 11,5 etatu na stanowiskach nierobotniczych.

Planowany fundusz płac na rok 2016 wynosił 1.519.852,40 zł z tego wykorzystano 1.427.786,66 zł. Niewykorzystanie funduszu płac w kwocie 92.065,74 zł spowodowane było faktem absencji chorobowej pracowników, przebywaniem jednej pracownicy na urlopie wychowawczym oraz niewykorzystaniem premii uznaniowej.

W naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2016r. 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 21.600,00 zł.

W Spółdzielni jest utworzony Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, którego odpis w 2016 roku wynosił 48.041,70 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 2015

Tabela nr 1

TYTUŁ	PLAN NA 2015 R.	WYKONANIE	PFRON dofinansowanie	FAKTYCZNE wykonanie PLANU	WYKONANIE %
Pracownicy umysłowi	621 905,00 zł	611 606,16 zł	2 700,00 zł	608 906,16 zł	98%
pracownicy fizyczni	897 947,00 zł	816 180,50 zł	18 900,00 zł	797 280,50 zł	91%
razem osobowy f. płac	1 519 852,00 zł	1 427 786,66 zł	21 600,00 zł	1 406 186,66 zł	94%
umowy zlecenia, o dzieło	25 000,00 zł	7 200,00 zł	0,00 zł	7 200,00 zł	29%
diety RN i Zarządu	50 172,00 zł	49 487,50 zł	0,00 zł	49 487,50 zł	99%
razem bezosobowy fundusz płac	75 172,00 zł	56 687,50 zł	0,00 zł	56 687,50 zł	75%
OGÓLEM	1 595 024,00 zł	1 484 474,16 zł	21 600,00 zł	1 462 874,16 zł	93%

3. 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 – **23.068.317,40 zł**

Aktywa trwałe wynoszą: 18.927 241,94 zł

Aktywa obrotowe: 4. 141 075,46 zł

Kapitał własny: 18. 044 245,84 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 5. 024 071,56 zł

Wynik finansowy netto: 243 916,74 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM – netto: 1.090 716,57 zł

Podatek dochodowy: **0,00 zł**

2 31 17

4. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH, ZALEGŁOŚCI I DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

Na przestrzeni ostatnich lat stawka eksploatacyjna w Spółdzielni nie uległa podwyższeniu. Obecnemu Zarządowi udało się trwale obniżyć zadłużenie niesądowe, końcem 2011r. (gdy obejmowaliśmy swoje funkcje) była to kwota 400 463,74zł, natomiast od marca 2016r. kwota ta jest poniżej 170 000,00zł. Robimy wszystko, aby poziom zadłużenia Mieszkańców wobec KSM był jak najniższy. W okresie sprawozdawczym zaległości czynszowe, bez należności sądowych, oscylowały w kwotach od 131 826,40 zł w kwietniu, do 179 584,21 zł w styczniu. Na koniec 2016 roku zaległości wyniosły 162 741,99 zł, natomiast należności sądowe w grudniu 2016r. wyniosły 207 337,75zł.

Zadłużenie czynszowe wraz z należnościami sądowymi przedstawiono w tabeli poniżej.

ZADŁUŻENIE CZYNSZOWE ORAZ NALEŻNOŚCI SĄDOWE 2016 r.

Tabela nr 2

L.p.	Miesiąc	CZYSZSZE			NALEŻNOŚCI SĄDOWE-CZYSZSZE
		Krynica – Zdrój	Muszyna	Razem	
1.	Styczeń	150 671,44 zł	28 912,77 zł	179 584,21 zł	233 260,07 zł
2.	Luty	133 454,45 zł	24 198,17 zł	157 652,62 zł	228 829,72 zł
3.	Marzec	136 605,05 zł	23 628,39 zł	160 233,44 zł	230 235,35 zł
4.	Kwiecień	113 339,45 zł	18 486,95 zł	131 826,40 zł	235 286,82 zł
5.	Maj	120 466,77 zł	20 726,94 zł	141 193,71 zł	239 098,75 zł
6.	Czerwiec	153 122,64 zł	26 205,98 zł	179 328,62 zł	227 905,45 zł
7.	Lipiec	139 463,01 zł	26 197,30 zł	165 660,31 zł	232 288,24 zł
8.	Sierpień	110 790,06 zł	22 355,83 zł	133 145,89 zł	232 448,89 zł
9.	Wrzesień	119 781,20 zł	22 941,77 zł	142 722,97 zł	228 099,01 zł
10.	Październik	112 813,74 zł	20 863,30 zł	133 677,04 zł	238 907,97 zł
11.	Listopad	122 261,38 zł	18 844,65 zł	141 106,03 zł	223 488,40 zł
12.	Grudzień	134 872,11 zł	27 869,88 zł	162 741,99 zł	207 337,75 zł

W roku sprawozdawczym przeprowadzono kilkakrotnie akcje wysyłania pisemnych wezwań do lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania, wysłano w sumie 187 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 18 sądowych nakazów zapłaty na łączną kwotę **59 477,40 zł**. Część tych nakazów skierowano do postępowania egzekucyjnego przez

komornika. **Wpłacone kwoty z Nakazów Sądowych przez Komornika w roku 2016 wyniosły 74 375,22 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 2016 roku z pomocy tych ośrodków skorzystało w sumie 79 Mieszkańców z Krynicy Zdroju i z Muszyny.

5. OPŁATY CZYNSZOWE Z LOKALI UŻYTKOWYCH

Sytuacja dotycząca opłat za lokale użytkowe w 2016r. 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 2016 roku dzięki tym wpływom możliwe było utrzymanie stawki eksploatacyjnej na poziomie z poprzednich lat, bez konieczności wprowadzenia podwyżek dla członków Spółdzielni.

Zadłużenie lokali użytkowych 31.12.2016r. wyniosło 13.408,49 zł

W kwocie zadłużenia 13 408,49 zł ujęte są faktury za wodę, kanał i energię elektryczną, wystawione na 31.12.2016r.

z terminem płatności 31.01.2017r. na kwotę 6 521,45 zł.

NALICZENIA I WPŁATY Z TYTUŁU NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH DZIERŻAWY TERENU, ENERGII ELEKTRYCZNEJ I GARAŻY W 2016 r

Tabela nr 3

L.p.	Nazwa	Naliczenia (faktury VAT)	Wpłaty	Różnica
1.	Lokale użytkowe	791 575,82 zł	778 032,93 zł	13 542,89 zł
2.	Garaże	7 016,17 zł	6 838,87 zł	177,30 zł
3.	Energia elektryczna	2 314,41 zł	2 023,55 zł	290,86 zł
4.	Miejsca postojowe+ dzierżawa terenu	50 625,06 zł	51 227,62 zł	-602,56 zł
	RAZEM	851 531,46 zł	838 122,97 zł	13 408,49zł

ZAŁEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA NAJM LOKALI UŻYTKOWYCH, DZIERŻAWY TERENU, ENERGII ELEKTRYCZNEJ I CIEPLNEJ WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2016r.

Tabela nr 4

L.p.	Okres zadłużenia	Ilość użytkowników	Zadłużenie na 31-12-2016 r.	Struktura %
1	Do 1 miesiąca	17	4 730,02 zł	35,28 %
2	Od 1-2 miesięcy	8	2 714,20 zł	20,24 %
3	Od 2-3 miesięcy	1	3 136,63 zł	23,39 %
4	Od 3-4 miesięcy	2	666,74 zł	4,97 %
5	Od 4-5 miesięcy	0	0 zł	0 %
6	Ponad 5 miesięcy	1	2 160,90 zł	16,12 %
	RAZEM	29	13 408,49 zł	100 %

R. G. S.

6. 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 ciepłociąg 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 ciepłociągu 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.

azh

XIV. KOTŁOWNIA WSPÓLNA 2

Kotłownia po remoncie W 2012r., system sprawny.

XV. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 11

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.

7. 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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.

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

· **na terenie Krynicy – Zdroju:**

- 575 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 8 lokali mieszkalnych o spółdzielczym lokatorskim prawie lub najmie;
- 829 lokali mieszkalnych o odrębnej własności;

· **na terenie Muszyny:**

- 97 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 2 lokale mieszkalnych o spółdzielczym lokatorskim prawie lub najmie;
- 136 lokali mieszkalnych o odrębnej własności.

Na dzień 31.12.2016r. 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. W roku 2016r. udało się wymienić kolejne fragmenty instalacji odpływowej sanitarnej. Poza tym, zdarzały się także m.in. wrywane przyciski elektryczne, rozbijane szyby, uszkodzone drzwi i domofony.

Wykonane w 2016 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 2/2016 Rady Nadzorczej KSM L-W z dnia 15.02.2016r. Łączna kwota wykorzystana w 2016 roku na remonty wyniosła 1 219 049,38 zł, w tym 21 941,60 zł z tytułu zwrotu za stolarkę okienną. Z dofinansowania – zwrotu 50% wartości okna w roku 2016 skorzystało 50 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 zewnętrznych	20 989,30 zł
- wymiana stolarki okiennej	27 186,54 zł
- naprawa dachów i remonty kominiarskie	440 264,96 zł
- remont sieci wod-kan	3 656,15 zł
- remonty chodników	306 039,48 zł
- malowanie klatek schodowych	9 387,82 zł
- naprawa dróg, miejsc postojowych	100 223,62 zł
- wymiana drzwi zewnętrznych	29 823,12 zł
- remont sieci elektrycznej	7 380,91 zł

R. B. G.

- dofinansowanie do moder. systemów kominowych	4 248,72 zł
- wymiana barierek balkonowych	3 750,00 zł
- remont schodów zewnętrznych	41 714,29 zł
- koszty konserwatorów	130 857,82 zł
- izolacja ścian fundamentowych	36 173,30 zł
- wykonanie ogrodzenia	14 318,47 zł
- wymiana oświetlenia zewn.	10 356,60 zł
- pozostałe remonty	10 736,68 zł
- pożyczki	129 950,00 zł

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

Wspólna 2

- koszty konserwatorów	141,49	Brygada KSM
- remont kominów	33 045,94	ZAK-REM-BUD
- dofinansowanie do stolarki okiennej	247,33	
- remont ogrodzenia	14 318,47	ZAK-REM-BUD
- remont schodów zewn.	5 464,08	ZAK-REM-BUD

Wspólna 5

- koszty konserwatorów	25 217,89	Brygada KSM
- remonty sieci elektrycznej	1 400,67	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	661,35	
- malowanie klatek schodowych	4 221,38	Brygada KSM
- wymiana okien piwnicznych	2 419,20	SPECTRUM
- pozostałe naprawy	1 648,68	Brygada KSM

Wspólna 7

- koszty konserwatorów	1 203,72	Brygada KSM
- remont schodów i chodników	25 650,17	ZAK-REM-BUD
- dofinansowanie do stolarki okiennej	1 283,99	
- pozostałe naprawy	860,48	Brygada KSM

Tysiąclecia 14/1

- wymiana drzwi zewnętrznych	2 513,16	OPEUS
------------------------------	----------	-------

Tysiąclecia 39

- koszty konserwatorów	424,41	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	486,00	
- drobne naprawy	690,60	Brygada KSM

Tysiąclecia 41,47,49

- koszty konserwatorów	1 936,80	Brygada KSM
- remonty kominów	19 912,49	ZAK-REM-BUD
- remont chodników i schodów	22 761,76	ZAK-REM-BUD
- dofinansowanie do stolarki okiennej	1 101,86	
- pozostałe remonty	595,81	Brygada KSM

Popieluszki 5.

- koszty konserwatorów	67,19	Brygada KSM
------------------------	-------	-------------

Handwritten signature or initials in blue ink.

-	docieplenie ściany zewnętrznej (dopłata)	18 139,96	PHU IZODOM
Źródłana 22			
-	koszty konserwatorów	789,19	Brygada KSM
-	remont kominów	9 679,73	ZAK-REM-BUD
Źródłana 26			
-	koszty konserwatorów	385,79	Brygada KSM
-	remont chodnika i izolacja fundamentów	20 500,00	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe remonty	64,98	Brygada KSM
Źródłana 45			
-	koszty konserwatorów	527,58	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	475,11	
-	pozostałe remonty	295,88	Brygada KSM
Źródłana 47			
-	koszty konserwatorów	1 427,80	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	210,06	
-	izolacja i odwodnienie fundamentów	18 957,56	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe naprawy	495,05	Brygada KSM
Źródłana 49			
-	koszty konserwatorów	182,36	Brygada KSM
-	remont dachu	77 200,00	Adamik
-	remont kominów	1 371,64	Brygada KSM
Źródłana 51			
-	remont chodnika i izolacja ścian	1 020,44	ZAK-REM-BUD
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	210,06	
-	wymiana stolarki w piwnicach	2 904,58	SPECTRUM
-	remonty kominów	365,47	Brygada KSM
Źródłana 53			
-	koszty konserwatorów	11 110,21	Brygada KSM
-	wymiana drzwi zewn.	3 708,72	OPEUS
-	malowanie klatek schodowych	2 748,24	Brygada KSM
-	pozostałe naprawy	892,64	Brygada KSM
Piłsudskiego 39			
-	koszty konserwatorów	703,25	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	138,56	
-	remont sieci elektrycznej	1 110,92	Brygada KSM
Piłsudskiego 35			
-	koszty konserwatorów	17 712,10	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	167,73	
-	wymiana drzwi zewn.	3 669,84	Brygada KSM
-	remont sieci elektrycznej	1 565,03	Brygada KSM
-	malowanie klatki schodowej	2 418,20	Brygada KSM
-	remont pomieszczeń przynależnych	4 668,63	Brygada KSM

W g h l

Kościuszki 1		
- koszty konserwatorów	3 715,75	Brygada KSM
- remont drogi	20 000,00	ZAK-REM-BUD
- remont kominów	8 961,18	ZAK-REM-BUD
- remont schodów	12 666,84	ZAK-REM-BUD
- dofinansowanie do stolarki okiennej	213,46	
- pozostałe naprawy	2 531,74	Brygada KSM
Kraszewskiego 45/47		
- koszty konserwatorów	2 225,49	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	7 591,43	
- wymiana drzwi zewn.	3 663,36	OPEUS
- wymiana okien na strychu	1 408,32	SPECTRUM
- pozostałe naprawy	1 516,56	Brygada KSM
Reymonta 8		
- koszty konserwatorów	2 805,10	Brygada KSM
- remont dachu	95 000,00	Adamik
- remont kominów	1 189,38	Brygada KSM
Czarny Potok 11 i 23		
- koszty konserwatorów	11 062,48	Brygada KSM
- remont dachu i kominów	62 788,48	Adamik
- dofinansowanie do stolarki okiennej	2 490,42	
- remont sieci elektrycznej	1 014,05	Brygada KSM
- remont chodników	59 625,60	ZAK-REM-BUD
- remont kominów	3 496,58	ZAK-REM-BUD
Czarny Potok 15 i 17		
- koszty konserwatorów	18 320,48	Brygada KSM
- remont kominów	7 802,82	Brygada KSM
- naprawa chodników	30 264,48	ZAK-REM-BUD
- wymiana okienek piwnicznych	4 989,60	SPECTRUM
- pozostałe naprawy	875,84	Brygada KSM
Czarny Potok 19 i 21		
- koszty konserwatorów	2 473,26	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	1 431,66	
- remont chodników	47 267,94	ZAK-REM-BUD
- pozostałe naprawy	312,61	Brygada KSM
Czarny Potok 25 i 27		
- wymiana oświetlenia zewn.	2 706,00	Żerulik
- dofinansowanie do stolarki okiennej	210,06	
- remont chodników	38 027,48	ZAK-REM-BUD
- remont miejsc postojowych	17 019,39	Brygada KSM
Czarny Potok 29 i 35		
- koszty konserwatorów	2 980,54	Brygada KSM
- wymiana drzwi zewn.	11 982,60	OPEUS

R. Bl. 3-

-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 155,37	
-	wymiana okien klatki i piwnice	15 464,84	SPECTRUM
-	wymiana oświetlenia zewn.	7 650,60	Żerulik
-	pozostałe naprawy	5 522,35	Brygada KSM
Czarny Potok 33			
-	koszty konserwatorów	1 373,23	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	294,47	
-	remont dachu	74 933,72	ALP-LIN, Alpimax
-	remont chodników	40 340,37	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe naprawy	1 391,31	Brygada KSM
Czarny Potok 34,36 i 38			
-	koszty konserwatorów	17 992,36	Brygada KSM
-	remonty kominiarskie	6 843,99	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	895,86	
-	dofinans. do modernizacji system. spalin.	4 248,72	
-	naprawa balustrad balk.	3 750,00	
-	remont chodników	66 867,47	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe remonty	245,61	
Piłsudskiego 63 i 65			
-	koszty konserwatorów	416,97	Brygada KSM
-	remonty kominów	22 049,19	ZAK-REM-BUD
-	remont chodników	15 029,12	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe remonty	251,10	Brygada KSM
Piłsudskiego 67 i 77			
-	koszty konserwatorów	2 440,55	Brygada KSM
-	remont kominów	21 074,34	ZAK-REM-BUD
-	remont chodników	23 737,52	ZAK-REM-BUD
-	remont sieci elektrycznej.	596,90	Brygada KSM
-	remont sieci wod-kan	452,66	Brygada KSM
Piłsudskiego 69			
-	koszty konserwatorów i pozost. naprawy	55,14	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	854,84	
-	wymiana drzwi zewn.	2 396,52	OPEUS
-	remont miejsc postojowych	2 999,99	ZAK-REM-BUD
Piłsudskiego 71			
-	koszty konserwatorów	182,58	Brygada KSM
-	wymiana drzwi zewn.	1 888,92	OPEUS
Piłsudskiego 81 i 83			
-	koszty konserwatorów	2 003,13	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 821,98	
-	remont kominów	17 930,87	ZAK-REM-BUD
-	remont chodników i parkingów (dopłata)	16 970,92	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe naprawy	1 210,80	Brygada KSM

Handwritten signature or initials in blue ink.

Mienie spółdzielcze (fundusz remontowy ogólny)

- pożyczki na fundusze nieruchomości 129 950,00

8. PODSUMOWANIE

Rok 2016, 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.

Możemy pochwalić się wzięciem udziału w centralnym programie realizowanym na podstawie Ustawy o tzw. białych certyfikatach, z uwagi na obniżenie poziomów zużycia gazu poprzez ocieplenia budynku na konto Spółdzielni w 2016r. wpłynęło 49 623,88zł, które proponujemy, aby Walne Zgromadzenie podzieliło na fundusz remontowy mienia 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 2016r. 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


Piotr Ryba

CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Barbara Bobek

CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Przemysław Gajowski

Krynica - Zdrój, 30.03.2017 r.

Sprawozdanie z pracy Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2016 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.

Ryba G

