

SPRAWOZDANIE Z PRACY ZARZĄDU Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej za rok 2014

Krynicka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa działa na podstawie Ustawy z 16. września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 188 z 2003r., poz. 1848 z późn. zm.) oraz Ustawy z 15. grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 119 z 2003r. poz. 1116 z późn. zm.). 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 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,

R. B. G.

- 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 2013 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 następujących składach:

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 w postanowieniach zawartymi w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Zarządu Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 15/2009.

Ryba G.

Podczas 31 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 naszej Spółdzielni w okresie sprawozdawczym odbyły się 2 kontrole zewnętrzne: z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w sprawie podlegania obowiązkowym ubezpieczeniom i prawidłowości składanych deklaracji oraz z PKO BP w sprawie prawidłowości 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 wcześniej planów Spółdzielni, w tym przede wszystkim modernizację sieci centralnego ogrzewania w zasobach spółdzielczych,
- 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

R. Bl. 4

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. Udało się dokonać, w przeważającej części zasobów KSM, kolejnych obniżek czynszu poprzez zmniejszenie stawek za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową oraz likwidację stawki opłaty na fundusz własny, w sumie w 21 blokach, z uwagi na pokrycie w całości budowy lub remontu kotłowni zasilających te bloki z tego funduszu

1. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

W 2014 roku Zarząd, na podstawie złożonych deklaracji członkowskich, dokonał przyjęcia w poczet członków 21 osób, w tym:

- 7 członków, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu na podstawie umowy kupna mieszkania,
- 8 członków, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie stwierdzenia spadku po zmarłym członku Spółdzielni,
- 5 członków, który nabył członkostwo na podstawie umowy darowizny mieszkania,
- 1 członek, który nabył współczłonkostwo w wyniku przystąpienia do Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2014r. Spółdzielnia posiadała 43 budynki mieszkalne, dysponowała 1 647 lokalami mieszkalnymi i zrzeszała 1 462 członków oraz 36 członków oczekujących (jest to pozostałość sytuacji prawnej z lat 80-tych ubiegłego stulecia, wykreślonych z rejestru w 2015r.). Na zmianę ilości członków KSM L-W wpłynęły zmiany ustawowe, dopuszczające posiadanie praw do lokali bez członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, skreślenie członków zmarłych oraz wykreślenia członków, którzy sprzedali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w zasobach KSM. Licząc od 2004 roku do końca okresu sprawozdawczego dokonano notarialnego wyodrębnienia lokali z zasobów spółdzielczych w ilości 933 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 2014 roku (wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.) zawarto 10 kolejnych aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali mieszkalnych.

W celu przedstawienia sprawozdania z pracy Zarządu oraz wyników finansowych Spółdzielni za rok 2013 Zarząd KSM L-W na swym posiedzeniu w dniu 19 lutego 2014 roku podjął decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, bez podziału na części.

2. ZATRUDNIENIE

Pracujący w Spółdzielni: konserwatorzy, palacze oraz osoby sprząające 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,

2014

- produkcję energii cieplnej,
- działalność pomocniczą na rzecz GZM, w skład której wchodziły usługi świadczone przez konserwatorów.

Dla prawidłowej i zgodnej z oczekiwaniami obsługi mieszkańców zatrudnionych w KSM L-W według stanu na dzień 31.12.2014r. było: 39 pracowników na 38,5 etatach, w tym 11,5 etatu na stanowiskach nierobotniczych.

Planowany fundusz płac na rok 2014 wynosił 1.373.312,00 zł z tego wykorzystano 1.329.210,15 zł. Niewykorzystanie funduszu płac w kwocie 44.101,85 zł spowodowane było faktem absencji chorobowej pracowników oraz niewykorzystaniem premii uznaniowej.

W naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2014r. zatrudnionych było 5 osób z orzeczoną stopniem niepełnosprawności, a średniorocznie zatrudnionych było 4,5 osoby z orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności – w wyniku zatrudnienia osób niepełnosprawnych uzyskano dofinansowanie z PFRON w wysokości 24.180,00 zł, która to kwota dodatkowo wpłynęła do Spółdzielni.

W Spółdzielni jest utworzony Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, którego odpis w 2014 roku wynosił 45.3694,27 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 2014

Tabela nr 1

TYTUŁ	PLAN NA 2014 R.	WYKONANIE	PFRON dofinansowanie	FAKTYCZNE wykonanie PLANU	WYKONANIE %
Pracownicy umysłowi	598 389,00 zł	586 443,35 zł	3 900,00 zł	582 543,35 zł	97%
pracownicy fizyczni	774 923,00 zł	742 766,80 zł	20 280,00 zł	722 486,80 zł	93%
razem osobowy f.płac	1 373 312,00 zł	1 329 210,15 zł	24 180,00 zł	1 305 030,15 zł	95%
umowy zlecenia, o dzieło	25 000,00 zł	21 900,00 zł	0,00 zł	21 900,00 zł	88%
diety RN Zarządu	45 561,60 zł	45 561,60 zł	0,00 zł	45 561,60 zł	100%
razem bezosobowy f.płac	70 561,60 zł	67 461,60 zł	0,00 zł	67 461,60 zł	96%
OGÓŁEM	1 443 873,60 zł	1 396 671,75 zł	24 180,00 zł	1 372 491,75 zł	95%

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 – **25.530.057,02 zł**

Aktywa trwałe wynoszą: 21.243.102,25 zł

Aktywa obrotowe: 4.286.954,77 zł

Kapitał własny: 19.863.648,48 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 5.666.408,54 zł

Wynik finansowy netto: -100.648,47 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM – netto: 1.243.904,65 zł

Podatek dochodowy: **0,00 zł**

R Błk-

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

Na przestrzeni ostatnich lat stawka eksploatacyjna w Spółdzielni nie uległa podwyższeniu, a w części zasobów udało się ją nawet obniżyć. Analizując bieżące zaległości czynszowe można zauważyć stałą tendencję spadkową. Zadłużenie lokatorów spada w miesiącach marzec i październik, a wzrost kwoty zadłużenia następuje po okresach rozliczeniowych, czyli w czerwcu i grudniu. W okresie sprawozdawczym zaległości czynszowe, bez należności sądowych, oscylowały w kwotach od 197 785,92 zł w kwietniu, do 249 365,97 zł we wrześniu. Na koniec 2014 roku zaległości wyniosły 236 696,00 zł, natomiast należności sądowe w grudniu 2014r. wyniosły 249 895,64zł.

Zadłużenie czynszowe wraz z należnościami sądowymi przedstawiono w tabeli poniżej.

ZADŁUŻENIE CZYNSZOWE ORAZ NALEŻNOŚCI SĄDOWE 2014 r.

Tabela nr 2

L.p.	Miesiąc	CZYSZSZE			NALEŻNOŚCI SĄDOWE-CZYSZSZE
		Krynica – Zdrój	Muszyna	Razem	
1.	Styczeń	209 801,18 zł	36 451,18,zł	246 252,36 zł	229 741,09 zł
2.	Luty	211 287,74 zł	32 903,34 zł	244 191,08 zł	224 065,55 zł
3.	Marzec	214 771,08 zł	34 408,84 zł	249 179,92 zł	222 708,21 zł
4.	Kwiecień	173 864,11 zł	23 921,81zł	197 785,92 zł	234 505,17 zł
5.	Maj	202 916,29 zł	23 905,43 zł	226 821,36 zł	240 106,98 zł
6.	Czerwiec	207 604,55 zł	27 597,39 zł	235 201,94 zł	260 682,01 zł
7.	Lipiec	207 593,51 zł	26 958,80 zł	234 552,31 zł	247 464,70 zł
8.	Sierpień	218 158,17 zł	26 431,89 zł	244 590,06 zł	248 776,86 zł
9.	Wrzesień	220 253,64 zł	29 112,33 zł	249 365,97 zł	227 398,36 zł
10.	Październik	185 710,18 zł	29 585,99 zł	215 296,17 zł	237 211,41 zł
11.	Listopad	210 959,76 zł	31 916,50 zł	242 876,26 zł	233 289,30 zł
12.	Grudzień	198 654,47 zł	38 041,53 zł	236 696,00 zł	249 895,64 zł

W roku sprawozdawczym przeprowadzono sześciokrotnie: w lutym, w kwietniu, lipcu, we wrześniu, październiku i w grudniu akcje wysyłania pisemnych wezwań do lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania. Wysłano wezwania zwykłe i przedsądowe -według zaległości na koniec lutego, kwietnia, czerwca, września, października i listopada 2014r.

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. W tych warunkach nawet najłagodniej prowadzona windykacja może być odczuwana przez lokatora jako dotkliwa i powodować poczucie zagrożenia i niezastężonej krzywdy. Z drugiej zaś strony utrzymywanie wysokiego poziomu zadłużeń, zwłaszcza w warunkach działalności *non profit*, prowadzonej przez naszą Spółdzielnię, negatywnie wpływa na jej płynność finansową, a oprócz tego jest nie do zaakceptowania przez pozostałych Mieszkańców, którzy płacą regularnie bieżące opłaty za mieszkania.

23h 4-

Część osób po rozłożeniu na raty spłaca regularnie zadłużenie, natomiast w stosunku do części dłużników sprawa windykacji zaległości wygląda w ten sposób, że zaniepokojona kolejnym wezwaniem osoba przyjdzie do Spółdzielni na rozmowę, napisze prośbę o rozłożenie zaległości na raty, zobowiąże się do ich terminowej spłaty i nawet przez kilka miesięcy płaci, a następnie ponownie przestaje. Co sprawia, że Zarząd nie ma wyboru, tylko jest zmuszony dochodzić należnych kwot w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Zarząd prowadzi konsekwentną politykę windykacyjną, dzięki czemu zadłużenie Mieszkańców udaje się obniżyć, a od końca 2011r. utrzymuje się stała tendencja spadkowa, dotycząca wysokości długów.

W okresie sprawozdawczym uzyskano 40 sądowe nakazy zapłaty na łączną kwotę **137 097,61 zł**. Część tych nakazów skierowano do postępowania egzekucyjnego przez komornika. **Wpłacone kwoty z Nakazów Sądowych przez Komornika w roku 2014 wyniosły 69 355,90 zł**. Części zalegającym w opłatach Mieszkańcom rozłożono zaległości na raty.

Bez wątplenia skierowanie zaległości danej osoby do sądu, a tym bardziej do przymusowej egzekucji należności przez komornika to ostateczność. Takie kroki podejmowane są w przypadkach, gdy dłużnicy nie reagują na wezwania do zapłaty, nie wywiązują się z własnych deklaracji spłaty zaległości, bądź świadomie wprowadzają Spółdzielnię w błąd.

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 2014 roku z pomocy tych ośrodków skorzystało w sumie 94 Mieszkańców z Krynicy Zdroju i z Muszyny.

5. OPŁATY CZYNSZOWE Z LOKALI UŻYTKOWYCH

Sytuacja dotycząca opłat za lokale użytkowe w 2014r. 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 2014 roku dzięki tym wpływom możliwe było utrzymanie stawki eksploatacyjnej na poziomie z poprzednich lat, bez konieczności wprowadzenia podwyżek dla członków Spółdzielni.

Zadłużenie lokali użytkowych 31.12.2014r. wyniosło 27.421,62 zł

W kwocie zadłużenia 27 421,62 zł ujęte są faktury za wodę, kanał i energię elektryczną, wystawione na 31.12.2014r. z terminem płatności 31.01.2015r. na kwotę 8 779,40 zł.

NALICZENIA I WPŁATY Z TYTUŁU NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH DZIERŻAWY TERENU, ENERGII ELEKTRYCZNEJ I GARAŻY W 2014 r

Tabela nr 3

L.p.	Nazwa	Naliczenia (faktury VAT)	Wpłaty	Różnica
1.	Lokale użytkowe	763 556,51 zł	736 579,06 zł	26 977,45 zł
2.	Garaże	5 585,57 zł	5 432,43 zł	153,14 zł
3.	Energia elektryczna	1 050,39 zł	893,62 zł	156,77 zł
4.	Miejsca postojowe+ dzierżawa terenu	50 386,01 zł	50 251,75 zł	134,26 zł
	RAZEM	820 578,48 zł	793 156,86 zł	27 421,62zł

K. Bl. 5-

**ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA NAJM LOKALI UŻYTKOWYCH, DZIERŻAWY TERENU,
ENERGII ELEKTRYCZNEJ I CIEPLNEJ WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2014r.**

Tabela nr 4

L.p.	Okres zadłużenia	Ilość użytkowników	Zadłużenie na 31-12-2009 r.	Struktura %
1	Do 1 miesiąca	15	5 143,44 zł	18,76 %
2	Od 1-2 miesięcy	9	7 596,30 zł	27,70 %
3	Od 2-3 miesięcy	3	3 746,73 zł	13,66 %
4	Od 3-4 miesięcy	1	4 871,55 zł	17,77 %
5	Od 4-5 miesięcy	0	0 zł	0 %
6	Ponad 5 miesięcy	1	6 063,40 zł	22,11 %
	RAZEM	29	27 421,62 zł	100 %

6. DZIAŁ CIEPŁOWNICZY, OPIS MODERNIZACJI INFRASTRUKTURY C.O.

Obecny Zarząd jako zadanie priorytetowe przyjął modernizację źródeł ciepła centralnego ogrzewania. Plan remontów na 2014r. uwzględniał wydatki z funduszu własnego. Zakres rzeczowy prac remontowych i eksploatacyjnych realizowany był na podstawie założeń tegoż planu remontów. Ogłoszono przetarg ograniczony na remont i budowę w sumie 7 kotłowni tj. przy ul. Czarny Potok 25, Czarny Potok 29, Tysiąclecia 14/1, Źródłana 47, Źródłana 49, Źródłana 51 oraz Źródłana 53. Dzięki przeprowadzonym pracom w 2014r. kolejnych 9 budynków spółdzielczych jest zasilanych z nowych kotłów centralnego ogrzewania. Kontrakt na remont 7 kotłowni opiewał na kwotę brutto 556.169,91zł. Wykonawca został wyłoniony w przetargu pisemnym ograniczonym, zaproszenie do udziału w przetargu zostało wysłane do sześciu potencjalnych wykonawców.

Także konserwatorzy c.o. w ciągu roku pracowali zgodnie z zakresem swoich czynności polegającym na bieżącej eksploatacji instalacji grzewczych i kotłowni, jak również uczestniczyli w koniecznych pracach remontowo-budowlanych.

I. KOTŁOWNIA 1000-LECIA 39

Kotłownia i ciepłociąg w obrębie osiedla Tysiąclecia są po remoncie w 2012r., zamontowane nowe kotły i rury. System sprawny. W dalszym ciągu istnieje pilna potrzeba budowy indywidualnej kotłowni dla budynku Popiełuszki 5 z powodu znacznej korozji sieci CO zasilającej ten budynek oraz roszczeń wynikających z przebiegu sieci CO przez prywatną posesję. Realizacja zadania w roku 2015.

II. KOTŁOWNIA 14/1

Kotłownia po remoncie. System sprawny. Koszt remontu 36.900,00zł

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.

R. Bl. 1

- 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. Koszt budowy 92.929,64zł.
- XII. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 49
Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny. Koszt budowy 78.964,32zł
- XIII. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 51
Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny. Koszt budowy 87.454,51zł
- XIV. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 53
Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny. Koszt budowy 75.528,11zł
- XV. KOTŁOWNIA WSPÓLNA 2
Kotłownia po remoncie W 2012r., system sprawny.
- XVI. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 11
W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń
- XVII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 15
W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń
- XVIII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 17
W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń
- XIX. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 19
W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń
- XX. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 21
W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń.
- XXI. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 23
W kotłowni nowe kotły od 2013r., system pracuje bez zastrzeżeń
- XXII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 25
Remont kotłowni w 2014r., system sprawny. Koszt budowy 96.288.14zł.
- XXIII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 25
Remont kotłowni w 2014r., system sprawny. Koszt budowy 88.105,19zł

R. B. G.

1.11.15

XIV. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 33

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

XXV. KOTŁOWNIA REYMONTA 8

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

OGÓLNE UWAGI I WNIOSKI

Znajdujemy się w ostatniej fazie kompleksowej modernizacji sieci centralnego ogrzewania oraz kotłowni znajdujących się w zasobach KSM L-W. Z 40 budynków mieszkalnych do końca 2014r. w 40 budynkach centralne ogrzewanie pochodzi z nowych lub wyremontowanych źródeł ciepła. W 2015r. planowana jest budowa ostatniej kotłowni w budynku przy ulicy Popiełuszki 5. Dzięki modernizacji zużywamy mniej gazu, niż przed wymianą kotłów. Remont ciepłociągów także 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. W 2014r. stawki za centralne ogrzewanie spadły w 25 budynkach, które posiadają nowe centralne ogrzewanie, przedział obniżki ukształtował się 0,20zł/m² do 2,10zł/m².

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 zasobów spółdzielczych miały pokrycie w realnie ustalonej stawce remontowej. Jest to bardzo ważna zasada działalności Spółdzielni, ponieważ nie należy dopuszczać do braku środków na bieżącą działalność, a co za tym idzie do pogorszenia stanu technicznego zasobów mieszkaniowych KSM L-W. Z uwagi jednakże pilną potrzebę modernizacji centralnego ogrzewania plany remontowe muszą być ograniczane, ponieważ Spółdzielnia nie byłaby w stanie ponieść równocześnie kosztów modernizacji centralnego ogrzewania i kosztów dużych prac remontowych. W okresie gdy na danej nieruchomości jest modernizowane centralne ogrzewanie oraz spłaty wykonanej inwestycji prace remontowe to głównie drobne lub awaryjne roboty. Plan remontów wykonany w 2014r. był siłą rzeczy skromny.

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:**

- 603 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 7 lokali mieszkalnych o spółdzielczym lokatorskim prawie;
- 802 lokali mieszkalnych o odrębnej własności;

· **na terenie Muszyny:**

- 94 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 2 lokale mieszkalnych o spółdzielczym lokatorskim prawie;
- 131 lokali mieszkalnych o odrębnej własności.

zBl 4

Na dzień 31.12.2014r. 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 2014r. udało się wymienić kolejne fragmenty instalacji odpływowej sanitarnej, która wymagała częstego przetykania oraz powodowała szkody w mieniu Mieszkańców. Poza tym, zdarzały się także m.in. wrywane przyciski elektryczne, rozbijane szyby, uszkodzane drzwi i domofony.

Wykonane w 2014 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 27/2014 Rady Nadzorczej KSM L-W z dnia 10.02.2014r. Łączna kwota wykorzystana w 2014 roku na remonty wyniosła 708 735,41 zł, w tym 22 304,17 zł z tytułu zwrotu za stolarkę okienną oraz 335,63 zł dofinansowanie do ocieplenia balkonów. Z dofinansowania – zwrotu 50% wartości okna w roku 2014 skorzystało 76 Mieszkańców, a z refundacji kosztów ocieplenia balkonów we własnym zakresie 1 osoba. 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 i stropodachów	239 112,87 zł
- dofinansowanie wymiany okien	22 304,17 zł
- naprawa dachów i rynien	172 740,76 zł
- remont sieci wod-kan	7 088,99 zł
- naprawa dróg, miejsc postojowych	68 633,89 zł
- remonty kominów	9 596,00 zł
- remont śmietników	3 117,19 zł
- dofinansowanie do moder. systemów kominowych	2 484,00 zł
- wymiana barierki balkonowych	7 708,21 zł
- remont schodów zewnętrznych	29 099,37 zł
- koszty konserwatorów	96 658,97 zł
- pożyczki	55 500,00 zł

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

Wspólna 2

- koszty konserwatorów	3 070,28	Brygada KSM
- miejscowy remont dachu	106,65	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	1 009,67	
- remont schodów	1 062,67	UNIMOT

Wspólna 5

- koszty konserwatorów	238,58	Brygada KSM
- remonty schodów	11 673,67	UNIMOT

R. Bl. (w)

-	dofinansowanie do stolarki okiennej	963,86	
-	pozostałe naprawy	143,40	Brygada KSM
Wspólna 7			
-	koszty konserwatorów	2 463,12	Brygada KSM
-	docieplenie ściany zewnętrznej	40 748,69	PHU IZODOM
-	miejscowy remont dachu	540,00	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	963,86	
-	pozostałe naprawy	169,10	Brygada KSM
Tysiąclecia 14/1			
-	koszty konserwatorów	184,20	Brygada KSM
Tysiąclecia 39			
-	koszty konserwatorów	600,79	Brygada KSM
-	drobne naprawy	212,80	Brygada KSM
-	pożyczki	2 400,00	
Tysiąclecia 41,47,49			
-	koszty konserwatorów	8 835,15	Brygada KSM
-	docieplenie ściany zewnętrznej	53 701,22	PHU IZODOM
-	remont sieci wod-kan	2 562,00	Brygada KSM
-	wykonanie miejsc postojowych	7 000,00	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 785,13	
-	pozostałe remonty	1 588,36	Brygada KSM
Popieluszki 5.			
-	koszty konserwatorów	1 712,14	Brygada KSM
Źródłana 22			
-	koszty konserwatorów	125,27	Brygada KSM
-	remont schodów zewn.	7 001,49	UNIMOT
Źródłana 26			
-	koszty konserwatorów	480,31	Brygada KSM
-	remont schodów zewn.	4 760,75	UNIMOT
Źródłana 45			
-	koszty konserwatorów	820,86	Brygada KSM
-	pozostałe naprawy	523,26	Brygada KSM
Źródłana 47			
-	koszty konserwatorów	270,65	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	642,06	
-	pożyczki	4 625,00	
Źródłana 49			
-	koszty konserwatorów	344,29	Brygada KSM
-	pozostałe naprawy	739,62	Brygada KSM
Źródłana 51			
-	koszty konserwatorów	438,66	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	226,62	

R. Bl. 4

Źródłana 53		
- koszty konserwatorów	325,79	Brygada KSM
Piłsudskiego 39		
- koszty konserwatorów	2 104,42	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	1 110,47	
- pozostałe naprawy	190,35	Brygada KSM
- pożyczki	8 400,00	
Piłsudskiego 35		
- koszty konserwatorów	2 104,42	Brygada KSM
- pozostałe naprawy	233,31	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	295,48	
Kościuszki 1		
- koszty konserwatorów	8 018,46	Brygada KSM
- remont drogi wewnętrznej	10 000,00	Brygada KSM
- remont kominów	8 461,92	UNIMOT
- dofinansowanie do stolarki okiennej	434,50	
- pozostałe naprawy	1 496,19	Brygada KSM
- pożyczki	8 500,00	
Kraszewskiego 45/47		
- koszty konserwatorów	1 624,46	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	213,46	
- pozostałe naprawy	774,47	Brygada KSM
Reymonta 8		
- koszty konserwatorów	9 878,05	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	192,06	
- malowanie klatek schodowych	2 848,28	Brygada KSM
- wymiana drzwi zewnętrznych	8 773,92	OPEUS
- pozostałe naprawy	64,00	
Czarny Potok 11 i 23		
- koszty konserwatorów	29 356,45	Brygada KSM
- remont dachu i kominów	74 749,39	SKRABSKI
- dofinansowanie do stolarki okiennej	2 750,37	
- remont sieci wod-kan	1 969,84	Brygada KSM
- malowanie klatek schodowych	1 979,09	Brygada KSM
- pozostałe naprawy	70,50	Brygada KSM
- wykonanie podjazdu dla os. niepełnospr.	3 357,45	Brygada KSM
- pozostałe naprawy	280,01	Brygada KSM
Czarny Potok 15 i 17		
- koszty konserwatorów	10 384,72	Brygada KSM
- malowanie klatek schodowych	941,93	Brygada KSM
- wymiana drzwi zewnętrznych	21 679,92	OPEUS
- remont sieci wod-kan	407,83	Brygada KSM

R. B. L.

J. P. S.

-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 396,97	
-	pozostałe naprawy	138,05	
Czarny Potok 19 i 21			
-	koszty konserwatorów	8 079,10	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej i balkonów	680,83	
-	remont dachu	94 411,04	SKRABSKI
-	pozostałe naprawy	271,19	Brygada KSM
Czarny Potok 25 i 27			
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 708,12	
-	pożyczki	18 500,00	
Czarny Potok 29 i 35			
-	koszty konserwatorów	983,35	Brygada KSM
-	remont sieci wod-kan	216,99	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 077,97	
Czarny Potok 33			
-	docieplenie ściany zewnętrznej	86 449,51	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 895,07	
-	pozostałe naprawy	292,87	
Czarny Potok 34,36 i 38			
-	dofinans. do modernizacji system. spalin.	2 484,00	
-	naprawa balustrad balk.	7 708,21	
-	pozostałe naprawy	1 509,48	Brygada KSM
Piłsudskiego 63 i 65			
-	koszty konserwatorów i pozost. naprawy	370,33	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	876,20	
Piłsudskiego 67 i 77			
-	koszty konserwatorów i pozost. naprawy	1 089,64	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	549,26	
-	docieplenie ściany zewn.	24 225,31	PHU IZODOM
-	wymiana drzwi zewn.	8 031,96	OPEUS
Piłsudskiego 69			
-	koszty konserwatorów	160,37	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	681,98	
Piłsudskiego 71			
-	koszty konserwatorów i pozost. naprawy	376,13	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	365,04	
Piłsudskiego 81 i 83			
-	koszty konserwatorów	1 835,37	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 543,89	
-	pozostałe naprawy	872,07	Brygada KSM
-	docieplenie ścian	33 988,14	IZODOM

28/14

Mienie spółdzielcze (fundusz remontowy ogólny)

- remont dróg osiedlowych	55 926,78	UNIMOT/Sorotowicz
- remont śmietników	2 355,40	Łęczycki

8. PODSUMOWANIE

Rok 2014, 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 kontynuację modernizacji centralnego ogrzewania, wykonywanie niezbędnych remontów oraz dalszą poprawę jakości obsługi naszych Mieszkańców.

Rok 2014r. wydaje się być rokiem dobrym, z uwagi na zakres zrealizowanych prac, zwłaszcza modernizację centralnego ogrzewania. Staramy się cały czas podnosić jakość obsługi Mieszkańców oraz bez zbędnej zwłoki reagować na wszelkiego typu sytuacje awaryjne. Podpisano kolejne ugody w sprawie rozliczenia inwestycji: budowy Osiedla Czarny Potok II, mimo błędów w przygotowanym rozliczeniu w 2004r. obecny Zarząd zrobił wszystko, aby Spółdzielnia wyszła z tej sprawy, z jak najmniejszym obciążeniem finansowym.

Zarząd skupia się obecnie na realizowaniu wniosków polustracyjnych, których jest 10, przy czym większość została już zrealizowana.

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
Piotr Ryba

CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Barbara Bobek
Barbara Bobek

CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Przemysław Gajowski
Przemysław Gajowski

Krynica - Zdrój, 26.03.2015 r.

Sprawozdanie z pracy Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2014 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.