

SPRAWOZDANIE Z PRACY ZARZĄDU Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej za rok 2015

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

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

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

L - Bł K

- 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 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 15/2009.

Podczas 35 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, 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 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 indywidualną własność członków oraz dalszym porządkowaniem, z preferencją dla tego celu, spraw terenowo-prawnych nieruchomości spółdzielczych.

h - Blk k

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. Niestety wprowadzone przez Gminę Krynica-Zdrój podwyżki opłat za wodę, kanał i podatku śmieciowego spowodowały konieczność wprowadzenia podwyżek czynszu, ponieważ KSM nie ma wpływu na wysokość tych stawek, jest tylko ich inkasentem.

1. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

W 2015 roku Zarząd, na podstawie złożonych deklaracji członkowskich, dokonał przyjęcia w poczet członków 15 osób, w tym:

- 7 członków, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu na podstawie umowy kupna mieszkania,
- 3 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,

Według stanu na dzień 31.12.2015r. Spółdzielnia posiadała 43 budynki mieszkalne, dysponowała 1 647 lokalami mieszkalnymi i zrzeszała 1 434 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. Licząc od 2004 roku do końca okresu sprawozdawczego dokonano notarialnego wyodrębnienia lokali z zasobów spółdzielczych w ilości 961 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 2015 roku (wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.) zawarto 16 kolejnych aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali mieszkalnych.

W celu przedstawienia sprawozdania z pracy Zarządu oraz wyników finansowych Spółdzielni za rok 2014 Zarząd KSM L-W na swym posiedzeniu w dniu 19 lutego 2015 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,

- 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 31.12.2015r. było: 41 pracowników na 40,5 etatach, w tym 11,5 etatu na stanowiskach nierobotniczych.

Planowany fundusz płac na rok 2015 wynosił 1.418.545,20 zł z tego wykorzystano 1.358.679,48 zł. Niewykorzystanie funduszu płac w kwocie 59.865,72 zł spowodowane było faktem absencji chorobowej pracowników, co skutkowało wypłatą świadczeń dla tych pracowników przez ZUS oraz niewykorzystaniem premii uznaniowej.

W naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2015r. zatrudnionych było 3 osoby z orzeczoną stopniem niepełnosprawności, a średniorocznie zatrudnionych było 4,2 osoby z orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności – w wyniku zatrudnienia osób niepełnosprawnych uzyskano cofinansowanie z PFRON w wysokości 29.700,00 zł, która to kwota dodatkowo wpłynęła do Spółdzielni.

W Spółdzielni jest utworzony Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, którego odpis w 2015 roku wynosił 47.502,09 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 dofinansowa- -nie	FAKTYCZNE wykonanie PLANU	WYKONANIE %
Pracownicy umysłowi	595 092,60 zł	585 044,72 zł	2 700,00 zł	582 344,72 zł	98%
pracownicy fizyczni	823 452,60 zł	773 634,76 zł	27 000,00 zł	746 634,76 zł	91%
razem osobowy f.płac	1 418 545,20 zł	1 358 679,48 zł	29 700,00 zł	1 328 979,48 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	47 460,00 zł	46 515,00 zł	0,00 zł	46 515,00 zł	98%
razem bezosobowy f.płac	72 460,60 zł	53 715,00 zł	0,00 zł	53 715,00 zł	74%
OGÓLEM	1 491 005,20 zł	1 412 394,48 zł	29 700,00 zł	1 372 694,48 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 – **24.187.587,02 zł**

Aktywa trwałe wynoszą: 20.469.621,48 zł

Aktywa obrotowe: 3.717.965,54 zł

Kapitał własny: 19.240.959,46 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 4.946.627,56 zł

Wynik finansowy netto: 125.345,35 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM – netto: 1.294.343,43 zł

Podatek dochodowy: **0,00 zł**

Handwritten signature

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 2015r. kwota na jest poniżej 200 000,00zł, robimy wszystko, aby poziom zadłużenia Mieszkańców wobec KSM był jak najniższy. W okresie sprawozdawczym zaległości czynszowe, bez należności sądowych, oscylowały w kwotach od 115 314,71 zł w kwietniu, do 235 541,34 zł w styczniu. Na koniec 2015 roku zaległości wyniosły 167 747,35 zł, natomiast należności sądowe w grudniu 2015r. wyniosły 237 743,95zł.

Zadłużenie czynszowe wraz z należnościami sądowymi przedstawiono w tabeli poniżej.

ZADŁUŻENIE CZYNSZOWE ORAZ NALEŻNOŚCI SĄDOWE 2015 r.

Tabela nr 2

L.p.	Miesiąc	CZYNSZE			NALEŻNOŚCI SĄDOWE-CZYNSZE
		Krynica – Zdrój	Muszyna	Razem	
1.	Styczeń	194 148,07 zł	41 393,27,zł	235 541,34 zł	251 041,30 zł
2.	Luty	185 099,65 zł	28 946,49 zł	214 046,14 zł	264 998,60 zł
3.	Marzec	162 945,30 zł	27 732,05 zł	190 677,35 zł	244 241,73 zł
4.	Kwiecień	95 200,17 zł	20 117,54zł	115 314,71 zł	238 460,96 zł
5.	Maj	113 184,98 zł	25 518,65 zł	138 703,63 zł	243 256,99 zł
6.	Czerwiec	151 904,29 zł	27 276,79 zł	179 181,94 zł	241 220,05 zł
7.	Lipiec	153 438,88 zł	31 313,26 zł	184 752,14 zł	234 168,47 zł
8.	Sierpień	140 013,07 zł	30 481,15 zł	170 494,22 zł	238 450,79 zł
9.	Wrzesień	137 957,63 zł	28 271,55 zł	166 229,18 zł	242 159,06 zł
10.	Październik	141 843,34 zł	26 643,69 zł	168 487,03 zł	239 592,60 zł
11.	Listopad	125 987,60 zł	25 542,62 zł	151 530,22 zł	244 569,63 zł
12.	Grudzień	138 930,27 zł	28 817,08 zł	167 747,35 zł	237 743,95 zł

W roku sprawozdawczym przeprowadzono kilkakrotnie akcje wysyłania pisemnych wezwań do lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania, wysłano w sumie 151 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 27 sądowych nakazów zapłaty na łączną kwotę **88 068,99 zł**. Część tych nakazów skierowano do postępowania egzekucyjnego przez

komornika. **Wpłacone kwoty z Nakazów Sądowych przez Komornika w roku 2015 wyniosły 79 908,89 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 2015 roku z pomocy tych ośrodków skorzystało w sumie 87 Mieszkańców z Krynicy Zdroju i z Muszyny.

5. OPŁATY CZYNSZOWE Z LOKALI UŻYTKOWYCH

Sytuacja dotycząca opłat za lokale użytkowe w 2015r. 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 2015 roku dzięki tym wpływom możliwe było utrzymanie stawki eksploatacyjnej na poziomie z poprzednich lat, bez konieczności wprowadzenia podwyżek dla członków Spółdzielni.

Zadłużenie lokali użytkowych 31.12.2015r. wyniosło 15.283,37 zł

W kwocie zadłużenia 15 283,37 zł ujęte są faktury za wodę, kanał i energię elektryczną, wystawione na 31.12.2015r. z terminem płatności 31.01.2016r. na kwotę 8 459,42 zł.

NALICZENIA I WPŁATY Z TYTUŁU NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH DZIERŻAWY TERENU, ENERGII ELEKTRYCZNEJ I GARAŻY W 2015 r

Tabela nr 3

L.p.	Nazwa	Naliczenia (faktury VAT)	Wpłaty	Różnica
1.	Lokale użytkowe	813 555,73 zł	798 937,88 zł	14 617,85 zł
2.	Garaże	5 738,12 zł	5 703,64 zł	34,48 zł
3.	Energia elektryczna	2 143,15 zł	1 823,26 zł	319,89 zł
4.	Miejsca postojowe+ dzierżawa terenu	50 980,03 zł	50 668,88 zł	311,15 zł
	RAZEM	872 417,03 zł	857 133,66 zł	15 283,37 zł

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA NAJM LOKALI UŻYTKOWYCH, DZIERŻAWY TERENU, ENERGII ELEKTRYCZNEJ I CIEPLNEJ WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2015r.

Tabela nr 4

L.p.	Okres zadłużenia	Ilość użytkowników	Zadłużenie na 31-12-2015 r.	Struktura %
1	Do 1 miesiąca	15	5 486,85 zł	35,90 %
2	Od 1-2 miesięcy	5	1 597,53 zł	10,45 %
3	Od 2-3 miesięcy	6	8 212,50 zł	53,14 %
4	Od 3-4 miesięcy	0	0 zł	0 %
5	Od 4-5 miesięcy	0	0 zł	0 %
6	Ponad 5 miesięcy	0	0 zł	0 %
	RAZEM	29	15 283,37 zł	100 %

4. B. L.

6 DZIAŁ CIEPŁOWNICZY, OPIS MODERNIZACJI INFRASTRUKTURY C.O.

Obecny Zarząd jako zadanie priorytetowe przyjął modernizację źródeł ciepła centralnego ogrzewania. Plan remontów na 2015r. uwzględniał wydatki z funduszu własnego. Zakres rzeczowy prac remontowych i eksploatacyjnych realizowany był na podstawie założeń tegoż planu remontów. Ogłoszono przetarg ograniczony na budowę w ostatniej kotłowni przy ul. Popiełuszki 5 za kwotę brutto 98.280.00zł. 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 po remoncie w 2012r.. System sprawny.

II. KOTŁOWNIA 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.

XII. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 49

Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny.

XIII. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 51

Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny.

XIV. KOTŁOWNIA ŹRÓDLANA 53

Handwritten signature or initials in blue ink.

Budowa kotłowni w 2014r., system sprawny.

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. Remont ciepłociągu 2015r.

XXIII. KOTŁOWNIA CZARNY POTOK 35

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

XXIV. 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.

XXVI. 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 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. Na dzień dzisiejszy wybudowano lub wyremontowano w sumie 26 kotłowni oraz wymieniono rury w 6 ciepłociągach.

4. 2016

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. 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:**

- 579 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 9 lokali mieszkalnych o spółdzielczym lokatorskim prawie lub najmie;
- 824 lokali mieszkalnych o odrębnej własności;

• **na terenie Muszyny:**

- 96 lokali mieszkalnych własnościowych;
- 2 lokale mieszkalnych o spółdzielczym lokatorskim prawie;
- 137 lokali mieszkalnych o odrębnej własności.

Na dzień 31.12.2015r. 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 2015r. 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. wyrwane przyciski elektryczne, rozbijane szyby, uszkodzone drzwi i domofony.

Wykonane w 2015 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 3/2015 Rady Nadzorczej KSM L-W z dnia 16.02.2015r. Łączna kwota wykorzystana w 2015 roku na remonty wyniosła 1 336 529,48 zł, w tym 15 214,73 zł z tytułu zwrotu za stolarkę okienną. Z dofinansowania – zwrotu 50% wartości okna w roku 2015 skorzystało 54 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	212 550,16 zł
- dofinansowanie wymiany okien	15 214,73 zł

- naprawa dachów i remonty kominiarskie	351 248,81 zł
- remont sieci wod-kan	13 590,73 zł
- remonty chodników	361 723,10 zł
-malowanie klatek schodowych	5 980,98 zł
- naprawa dróg, miejsc postojowych	42 019,42 zł
- wymiana drzwi zewnętrznych	82 771,20 zł
- remonty kominów	71 006,34 zł
- remont sieci elektrycznej	7 578,82 zł
- dofinansowanie do moder. systemów kominowych	8 903,34 zł
- wymiana barierki balkonowych	1 400,00 zł
- remont schodów zewnętrznych	31 628,03 zł
- koszty konserwatorów	102 478,38 zł
- pożyczki	229 000,00 zł

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

Wspólna 2

- koszty konserwatorów	343,54	Brygada KSM
- remont kominów	33 045,94	ZAK-REM-BUD

Wspólna 5

- koszty konserwatorów	667,07	Brygada KSM
- remonty schodów i chodnika	33 094,72	ZAK-REM-BUD
- dofinansowanie do stolarki okiennej	208,11	
- pozostałe naprawy	870,97	Brygada KSM

Wspólna 7

- koszty konserwatorów	707,47	Brygada KSM
- remont dachu	40 916,07	Adamik
- dofinansowanie do stolarki okiennej	766,95	
- pozostałe naprawy	821,86	Brygada KSM

Tysiąclecia 14/1

- spłata remontu kotłowni		
---------------------------	--	--

Tysiąclecia 39

- koszty konserwatorów	738,07	Brygada KSM
- dofinansowanie do stolarki okiennej	446,10	
- drobne naprawy	224,10	Brygada KSM
- docieplenie ściany zewnętrznej	60 154,55	PHU IZODOM

Tysiąclecia 41,47,49

- koszty konserwatorów	4 466,70	Brygada KSM
- docieplenie ściany zewnętrznej Tys. 47	46 781,43	PHU IZODOM
- remont chodnika	5 777,26	ZAK-REM-BUD
- dofinansowanie do stolarki okiennej	1 130,19	
- pozostałe remonty	1 234,84	Brygada KSM

Popieluszki 5.

- koszty konserwatorów	143,94	Brygada KSM
------------------------	--------	-------------

W. B. K.

-	docieplenie ściany zewnętrznej	15 000,00	PHU IZODOM
Źródłana 22			
-	koszty konserwatorów	2 123,32	Brygada KSM
-	remont schodów i chodników.	12 390,72	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe remonty	234,98	Brygada KSM
Źródłana 26			
-	koszty konserwatorów	4 519,31	Brygada KSM
-	odwodnienie, izolacja fundamentów.	14 736,58	ZAK-REM-BUD
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	404,46	
-	pozostałe remonty	2 166,51	Brygada KSM
Źródłana 45			
-	koszty konserwatorów	2 913,55	Brygada KSM
-	remont chodnika	20 045,70	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe remonty	983,00	Brygada KSM
Źródłana 47			
-	koszty konserwatorów	3 289,47	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	231,66	
-	naprawa chodników	12 714,18	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe naprawy	910,21	Brygada KSM
Źródłana 49			
-	koszty konserwatorów	3 228,35	Brygada KSM
-	pozostałe naprawy	747,81	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	210,06	
Źródłana 51			
-	remont chodnika i izolacja ścian	31 863,07	ZAK-REM-BUD
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	210,06	
-	pozostałe naprawy	605,32	Brygada KSM
Źródłana 53			
-	koszty konserwatorów	5 037,43	Brygada KSM
-	remont chodnika	12 614,94	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe naprawy	1 051,97	
Piłsudskiego 39			
-	koszty konserwatorów	1 653,96	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 320,45	
-	pozostałe naprawy	1 305,34	Brygada KSM
-	remont dachu	73 377,56	Adamik
Piłsudskiego 35			
-	koszty konserwatorów	659,41	Brygada KSM
-	pozostałe naprawy	3 227,27	Brygada KSM
-	remont sieci elektrycznej	5 823,00	Żerulik
-	remont miejsc postojowych	3 001,05	ZAK-REM-BUD

u BNC,

Kościuszki 1			
-	koszty konserwatorów	5 347,80	Brygada KSM
-	remont sieci wod-kan	9 300,87	Brygada KSM
-	remont kominów	12 041,38	ZAK-REM-BUD
-	remont schodów	13 902,73	ZAK-REM-BUD
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	192,35	
-	pozostałe naprawy	788,74	Brygada KSM
Kraszewskiego 45/47			
-	koszty konserwatorów	441,16	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	213,46	
Reymonta 8			
-	koszty konserwatorów	12 912,15	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	192,06	
-	remont kominów	4 535,67	Brygada KSM
-	pozostałe naprawy	130,01	
Czarny Potok 11 i 23			
-	koszty konserwatorów	21 033,67	Brygada KSM
-	remont dachu i kominów	10 631,68	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	2 368,02	
-	remont sieci wod-kan	776,00	Brygada KSM
-	wykonanie miejsc postojowych	15 000,00	ZAK-REM-BUD
-	naprawa chodników	91 671,07	ZAK-REM-BUD
Czarny Potok 15 i 17			
-	koszty konserwatorów	1 007,62	Brygada KSM
-	wymiana drzwi zewnętrznych	1 883,52	OPEUS
-	naprawa chodników	44 721,77	ZAK-REM-BUD
-	remont sieci wod-kan	407,83	Brygada KSM
-	wymiana okienek piwnicznych	5 492,76	Bogdański
-	pozostałe naprawy	1 197,50	
Czarny Potok 19 i 21			
-	koszty konserwatorów	10 227,27	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 798,54	
-	remont dachu	93 194,27	Adamik
-	remont kominów	4 151,71	Brygada KSM
-	pozostałe naprawy	602,42	Brygada KSM
Czarny Potok 25 i 27			
-	koszty konserwatorów	5 784,57	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	208,44	
-	wymiana drzwi zewnętrznych	12 296,88	OPEUS
-	malowanie klatek schodowych	2 596,74	Brygada KSM
-	pozostałe naprawy	2 026,75	Brygada KSM
Czarny Potok 29 i 35			
-	koszty konserwatorów	843,84	Brygada KSM

Kł... Br

-	remont chodników	57 584,41	ZAK-REM-BUD
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	780,47	
-	remont ciepłociągu CO	9 375,00	ECO-SYSTEM
-	pozostałe naprawy	971,70	Brygada KSM
Czarny Potok 33			
-	koszty konserwatorów	1 105,70	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	820,22	
-	remont dachu	2 376,00	ALP-LIN
-	wymiana drzwi zewnętrznych	20 306,16	OPEUS
Czarny Potok 34,36 i 38			
-	dofinans. do modernizacji system. spalin.	8 903,34	
-	naprawa balustrad balk.	1 400,00	
-	wymiana drzwi zewnętrznych	27 549,72	OPEUS
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	888,75	
Piłsudskiego 63 i 65			
-	koszty konserwatorów i pozost. naprawy	448,11	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	294,22	
-	wymiana drzwi zewnętrznych	4 341,60	OPEUS
-	wymiana okienek piwnicznych	4 095,36	Bogdański
Piłsudskiego 67 i 77			
-	koszty konserwatorów i pozost. naprawy	1 258,15	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	313,16	
-	remont chodników	30 995,70	ZAK-REM-BUD
-	wymiana drzwi zewn.	2 396,52	OPEUS
-	wymiana okienek piwnicznych	1 896,48	Bogdański
Piłsudskiego 69			
-	koszty konserwatorów	84,94	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	681,98	
-	docieplenie ściany zewnętrznej	21 823,08	PHU IZODOM
Piłsudskiego 71			
-	koszty konserwatorów i pozost. naprawy	375,76	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	145,26	
-	docieplenie ściany zewnętrznej	30 301,95	PHU IZODOM
-	pozostałe naprawy	334,16	Brygada KSM
Piłsudskiego 81 i 83			
-	koszty konserwatorów	8 256,73	Brygada KSM
-	dofinansowanie do stolarki okiennej	1 389,76	
-	malowanie klatek schodowych	2 595,50	Brygada KSM
-	wymiana drzwi zewnętrznych	13 996,80	OPEUS
-	remont chodników i miejsc postojowych	49 511,53	ZAK-REM-BUD
-	pozostałe naprawy	1 096,78	Brygada KSM

Mienie spółdzielcze (fundusz remontowy ogólny)

- remont dróg osiedlowych	11 605,65	ZAK-REM-BUD
- remont chodników	12 628,62	ZAK-REM-BUD
- remont dachów	139 459,63	Adamik
- koszty konserwatorów	1 728,59	Brygada KSM

8. PODSUMOWANIE

Rok 2015, 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 modernizację centralnego ogrzewania oraz ocieplenia budynku na konto Spółdzielni w grudniu 2015r. wpłynęło 140 171,86zł, które proponujemy, aby Walne Zgromadzenie podzieliło na fundusz remontowy mienia naszej Spółdzielni oraz fundusz zasobowy.

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 2015r. wydaje się być rokiem dobrym, z uwagi na zakres zrealizowanych prac, zwłaszcza zakończenie modernizacji centralnego ogrzewania. Staramy się cały czas podnosić jakość obsługi Mieszkańców oraz bez zbędnej zwłoki reagować na wszelkiego typu sytuacje awaryjne.

Zarząd zrealizował zdecydowaną większość wniosków polustracyjnych, które zostały zawarte w protokole lustracyjnym z 2013r.

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

KRYNICKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko - Własnościowa
ul. Wspólna 5
33-380 KRYNICA-ZDRÓJ
tel. 18/471-24-40, 18/471-26-07
NIP 734-001-83-73
CZŁONEK ZARZĄDU
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Przemysław Gajowski
Krynica - Zdrój, 24.03.2016 r.

Sprawozdanie z pracy Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2015 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.

2018-2019

2018-2019

2018-2019

2018-2019

2018-2019

2018-2019

For this purpose, the program was designed to provide a comprehensive overview of the current state of the industry and to identify key trends and challenges. The program was developed in consultation with industry experts and is designed to be both informative and interactive. It covers a wide range of topics, including market analysis, regulatory updates, and emerging technologies. The program is structured to allow participants to engage in discussions and share their own insights and experiences. The program is available in both English and Spanish, and is accessible to a wide range of professionals in the industry. The program is a valuable resource for anyone looking to stay up-to-date on the latest developments in the industry.

Programa de Actualización Profesional

Este programa tiene como objetivo proporcionar una visión general del estado actual de la industria y identificar las principales tendencias y desafíos. El programa fue desarrollado en consulta con expertos del sector y está diseñado para ser tanto informativo como interactivo. Cubre una amplia gama de temas, incluyendo análisis de mercado, actualizaciones regulatorias y tecnologías emergentes. El programa está estructurado para permitir que los participantes participen en discusiones y compartan sus propios conocimientos y experiencias. El programa está disponible en inglés y español, y es accesible para una amplia gama de profesionales del sector. El programa es un recurso valioso para cualquiera que quiera mantenerse al día de los últimos desarrollos en la industria.

El programa es un recurso valioso para cualquiera que quiera mantenerse al día de los últimos desarrollos en la industria. El programa está estructurado para permitir que los participantes participen en discusiones y compartan sus propios conocimientos y experiencias. El programa es un recurso valioso para cualquiera que quiera mantenerse al día de los últimos desarrollos en la industria.