

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” W WAŁBRZYCHU W ROKU 2016.

SZANOWNI PAŃSTWO

Już po raz kolejny mam przyjemność złożyć Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 3 w 2017r o podziale Walnego Zgromadzenia na sześć części, oraz podziału Członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach. Dzisiaj spotykamy się właśnie na jednej z takich Części Walnego Zgromadzenia i chcielibyśmy przedstawić nasze dokonania w 2016r.

W pierwszej kolejności przedstawimy Państwu informację o sytuacji finansowo -ekonomicznej Spółdzielni.

Od 01.08.2007r. tj. od czasu obowiązywania nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, koszty eksploatacji każdej nieruchomości rozliczane są oddzielnie.

Po rozliczeniu kosztów utrzymania nieruchomości w oparciu o art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2001r o spółdzielniach mieszkaniowych, w 2016 roku Spółdzielnia osiągnęła w części nieruchomości stanowiących zasoby mieszkaniowe nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 24 510,12 zł, a w znacznej części nieruchomości nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 886 608,05 zł. Wyniki zostaną skorygowane o dofinansowanie dla członków Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego. Kwoty te pozostają na rozliczeniach międzyokresowych i mają bezpośredni wpływ na wzrost, lub obniżkę stawki eksploatacyjnej w poszczególnych nieruchomościach.

Natomiast na działalności gospodarczej Spółdzielni podlegającej opodatkowaniu, po pokryciu niedopłaty na działalności społeczno-kulturalnej w kwocie 17 278,28 zł, wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 1 953 971,84 zł .

Po opodatkowaniu Podatkiem Dochodowym od Osób Prawnych, w wysokości 328 449,00 zł pozostałej działalności do rozliczenia pozostała kwota 1 625 522,84 zł. W oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej nr 41/2016 z dnia 21.12.2016 r. na dofinansowanie dla członków spółdzielni powinna być przekazana kwota 794 117,00 zł. Na dofinansowanie dla członków zamieszkałych w budynkach wspólnot winna być przeznaczona kwota 29 008,92 zł. Proponujemy przekazanie kwoty 100 000,00 zł na fundusz zasobowy na pokrycie zakupu środków trwałych. Pozostała kwota w wysokości 602 396,92 zł zgodnie z zapisami w/w uchwały winna być przekazana na wspólny fundusz remontowy, z którego są udzielane pożyczki dla poszczególnych nieruchomości.

Bilans Spółdzielni sporządzony na 31 grudnia 2016 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 67 424 775,05 zł

Po stronie aktywów, na w/w sumę składają się :

1. aktywa trwałe	52 688 835,54 zł
2. aktywa obrotowe	14 735 939,51 zł

Po stronie pasywów na w/w sumę składają się :

1. Fundusze własne	50 905 293,89 zł
2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16 519 481,16 zł

Dzięki zachowaniu dyscypliny wydatków, dobrze przygotowanym planom oraz prawidłowej gospodarce lokalami użytkowymi Spółdzielnia osiągnęła dobry wynik.

Pomimo spadku kwoty zadłużenia o 48 657,17 zł, w porównaniu do roku poprzedniego w dalszym ciągu dużym problemem w działalności Spółdzielni są zadłużenia członków, właścicieli i najemców wobec Spółdzielni w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe i wynoszą one na 31.12.2016 r. :

1. lokale mieszkalne	3 454 369,05 zł
2. lokale użytkowe	498 673,27 zł
razem :	3 953 042,32 zł

Spółdzielnia nasza posiada 6 budynków wybudowanych ze środków kredytowych, i są to 4 budynki w Głuszycy, 1 w Jedlinie i 1 w Wałbrzychu przy ul. Kasztanowej. Zadłużenie członków zamieszkałych w tych budynkach z tytułu spłaty kredytu wynosi 318 240,24zł.

Zarząd prowadzi dość rygorystyczną politykę działań wobec dłużników, i tak:

- Do Sądu wystąpiono z jednym pozwem o eksmisję z tytułu zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego.
- Ponadto wystąpiono z pięćdziesięcioma pozwami o zapłatę na kwotę 272 680,63zł , jednym na kwotę 5 363,59 zł oraz z pięcioma pozwami dotyczącymi lokali użytkowych na kwotę 34 522,63 zł, i z czterema sprawami o eksmisję z lokali użytkowych, pięcioma innymi sprawami dotyczącymi śmieci i uchylenia uchwał.
- Postępowanie komornicze prowadzono w dwudziestu siedmiu sprawach na łączną kwotę 165.914,42 zł. Wpłaty egzekucyjne od komornika we wszystkich postępowaniach egzekucyjnych Spółdzielni zamknęły się kwotą 247.597,93zł.

- Spółdzielnia prowadzi także przy udziale komornika, w stosunku do 15 lokali mieszkalnych licytację ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .
- Na komisje windykacyjne wezwano 89 osób, po spotkaniu z komisją windykacyjną 36 osób spłaciło zadłużenie na kwotę 222.452,62 zł.
- W trakcie 2016 roku Zarząd podjął 164 decyzje o rozłożeniu spłaty zaległości w ratach i zawarł 29 ugód pozasądowych dotyczących spłaty zadłużenia na łączną kwotę 157.698,10zł.
- W wyniku rozliczenia wartości rynkowej 10 lokali mieszkalnych Spółdzielnia odzyskała kwotę 415.040,93zł.
- W wyniku spłaty zadłużenia uchylono dwie uchwały Rady Nadzorczej dotyczące wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni, w stosunku do osób, które uregulowały zaległości na kwotę 41.805,07 zł.

Teraz poinformuję Państwa o stanie zaawansowania prac związanych z przekształceniami własnościowymi w naszej Spółdzielni:

Wnioski i przekształcenie prawa do lokali - stan na 31.12.2016r

Do końca 2016 roku rejestr wniosków zawiera 3622 pozycji, z czego w 2016 roku złożono 25 wniosków o przekształcenie praw do lokali.

Spółdzielnia cały czas przyjmuje nowe wnioski od zainteresowanych osób. Na każdy wniosek wnioskodawca uzyskał odpowiedź.

W roku 2016 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” podpisał 33 nowe akty notarialne ustanowienia i przeniesienia własności lokalu .

Łącznie do 31.12.2016r podpisano 2674 aktów notarialnych.

W temacie przekształceń mieszkań na prawo odrębnej własności chcielibyśmy również przypomnieć, że osoby, które przekształciły mieszkanie i oczekują w kolejce na wymianę stolarki okiennej lub na wypłatę za wymianę tej stolarki tracą te uprawnienia.

Dokonanie przekształceń mieszkań na prawo odrębnej własności następuje na pisemny wniosek zainteresowanego członka.

Składanie wniosków nie jest obowiązkowe i każdy członek sam podejmuje decyzję czy chce i kiedy chce dokonywać tych zmian.

W związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego zmieniły się zapisy ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych odnośnie hipotek. W budynkach na których ustanowiona jest hipoteka, przekształcenie mieszkania w prawo odrębnej własności odbywa się z przeniesieniem hipoteki do nowej księgi wieczystej mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza wychodząc naprzeciw członkom podjęła uchwałę nr 34/2013 umożliwiającą przekształcenie mieszkania bez przenoszenia hipoteki po spełnieniu n/w warunków :

Wprowadza się możliwość nieprzenoszenia hipoteki obciążającej budynek na lokal za zgodą banku po dokonaniu spłaty przypadającej na dany lokal części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, oraz ustaleniu zasad spłaty zadłużenia lokalu z tytułu zwrotnej pomocy finansowej z § 5 ust.3 w/w uchwały. Osoba zainteresowana ponosi wszystkie koszty z tym związane (koszty spłaty kredytu, odsetek, opłaty za wydanie zaświadczenia itp.),w przypadku:

- ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności,
- zbycia prawa odrębnej własności
- założenia księgi wieczystej i zbycia spółdzielczego własnościowego prawa w innych uzasadnionych przypadkach

Teraz przedstawię państwu rozliczenie funduszu remontowego za rok 2016

W roku 2016 ze środków funduszu remontowego finansowano:

Wym. stol. okiennej w mieszkaniach	29 488,50
Remonty balkonów	524 027,24
Izolacje ścian, kan. deszczowa	186 735,25
Remonty teren.(chodniki, schody, śmietniki)	87 957,00
Remont klatek schodowych i portali	260 994,24
Elewacja	142 056,73
Remonty inst. elektryczne i odgromowych	413 321,38
Spłata kredytu	213 760,91
Wymiana okienek w maszynowni	2 758,35
Spłata funduszu wspólnego	1 380 724,96
Sieć ciepła i węzły	79 579,34
Instalacja cwu	1 051 494,77
Fundusz remontowy Wspólnoty	85 979,71
Termomodernizacja budynków	878 183,45
Wymiana dźwigów	250 281,62
Wymiana domofonów	119 699,58
Wymiana pionów wod-kan i wodomierzy	173 940,58
Przeeglądy techniczne	6 722,80

Remonty awaryjne

Instalacji wodno-kanalizacyjnych	389 533,13
ogólnobudowlane	148 811,91
Instalacji elektrycznych	80 319,37
dźwigów	50 184,00
domofonów	79 792,69
RAZEM	6 636 347,51

W roku 2016 wydano na remonty, spłatę kredytów i pożyczek łącznie kwotę **6 636 347,51zł.**

Naliczenia funduszu remontowego od mieszkań wyniosły - 4 275 947,76 zł.,
Rozliczenie wydatków i przychodów na poszczególnych nieruchomościach, oraz stan środków remontowych funduszu remontowego wspólnego przedstawiono w załączniku do sprawozdania sporządzonym w formie elektronicznej.

Chciałbym teraz przedstawić Państwu sytuację z rozliczeniem ciepła i wody.

Podobnie jak w latach ubiegłych stwierdzamy, że pomimo wzrostu cen energii cieplnej, koszty ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych są mniejsze niż ponoszone przed zainstalowaniem podzielników.

W roku ubiegłym odczyty podzielników odbywały się drogą radiową. Do mieszkań wchodziło tylko w przypadkach reklamacji rozliczeń, bądź pojawienia się informacji o błędach podzielnika. W budynkach z systemem „adapterm” umożliwiającym bieżącą kontrolę wskazań podzielników oraz wodomierzy zanotowano kilku procentową oszczędność energii cieplnej. System ten dostosowuje moc węzła cieplnego do aktualnego poboru energii cieplnej i zewnętrznych warunków atmosferycznych przez co ma wpływ na oszczędności w zużyciu energii.

W roku ubiegłym zużycie energii cieplnej kształtowało się na poziomie roku poprzedniego, wskutek łagodnego okresu zimowego. Średnie miesięczne koszty ogrzewania w przeliczeniu na 1m² powierzchni mieszkań nieznacznie wzrosły w Wałbrzychu na Piaskowej Górze, natomiast obniżyły się w pozostałych osiedlach:

- w Wałbrzychu na Piaskowej Górze – 1,95 zł.
- w Wałbrzychu przy ul Kasztanowej 5-7 – 4,40 zł.
- w Boguszowie-Gorcach - 2,62 zł.
- w Jedlinie-Zdroju – 2,85 zł.
- w Głuszycy w budynkach docieplonych od 3,53 zł do 3,59zł, natomiast w budynkach niedocieplonych od 3,84 do 4,65 zł.

Podobnie jak w latach ubiegłych problemem w spółdzielni jest rozliczanie kosztów dostawy wody. W wielu budynkach występują duże różnice pomiędzy sumą zużycia wody zarejestrowaną przez liczniki lokalowe a sumą z liczników głównych, które są podstawą wystawiania faktur przez Wałbrzyskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji. Różnice rozliczane są w formie wody uzupełniającej proporcjonalnie do zużycia w lokalu, przy czym w niektórych nieruchomościach, są bardzo duże.

Niedobory wody w spółdzielni występowały zawsze i kształtowały się następująco:

- Do roku 2006 nie rozliczano wody na nieruchomości, i wówczas wynosiły one w skali spółdzielni od 15,9 % do 23,5%

- Po wprowadzeniu rozliczeń na poszczególne nieruchomości w roku 2009 były one najniższe i wynosiły - 2,4%,
- w latach 2010 – 2015 wynosiły około 9,84%,
- w roku 2016 wyniosły - 7,3 %.

Różnice te są systematycznie obniżane poprzez stosowanie wodomierzy o wyższej klasie dokładności i montowanie przed wodomierzami zaworów „antykropelkowych”

W niektórych budynkach różnice te są znacznie wyższe, dlatego też działania zmierzające do ustalenia przyczyn powstawania różnic są skoncentrowane na nieruchomościach w których różnice są największe. W budynkach tych przeprowadzane są komisyjne kontrole w lokalach.

Oprócz błędów wodomierzy duże różnice powodują przecieki wody poniżej progu rozruchowego wodomierzy, zwłaszcza w miskach ustępowych, dlatego apelujemy do wszystkich mieszkańców o bieżące kontrolowanie urządzeń poboru wody.

Jednocześnie chcemy zwrócić uwagę, że problem różnic wody występuje u wszystkich zarządców nieruchomości, ale często jest ukrywany jako trudny do rozwiązania.

Uważamy, że w roku 2016 wykonaliśmy bardzo duży zakres prac na miarę możliwości finansowych i zarządczych Spółdzielni. Wiemy, że jeszcze nie wszyscy z Państwa są w pełni usatysfakcjonowani, ale mamy nadzieję, że dalsze lata naszej pracy jeszcze bardziej poprawią wizerunek Spółdzielni.

W Sejmie trwają obecnie prace nad nową ustawą Prawo Spółdzielcze i ustawą O Spółdzielniach Mieszkaniowych, według założeń twórców projektów naszą spółdzielnię czekają duże zmiany. O szczegółach poinformujemy Państwa po ich uchwaleniu w ostatecznym kształcie.

Obecnie Spółdzielnia zarządza sześcioma wspólnotami mieszkaniowymi (dwie wspólnoty w Głuszycy, dwie w Jedlinie-Zdroju i dwie na Piaskowej Górze), jedną wspólnotą lokali użytkowych przy ul. Broniewskiego 65 d.

Dziękuję Państwu za uwagę.

Wałbrzych dnia 31.03.2017r