

Kęty 21.03.2018 rok

## Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2017 rok

### Informacje wstępne

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej realizując statutowy obowiązek wynikający z § 150 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2017 roku oraz jej sytuację ekonomiczno - finansową według stanu na dzień 31.12.2017 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kętach działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały znowelizowane po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawę - prawo spółdzielcze. Równocześnie realizowane są postanowienia Statutu Spółdzielni, który nie są w sprzeczności z przepisami ustawy. Dotychczasowy statut pozostaje w mocy nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie przywołanej ustawy.

Zarząd Spółdzielni wspólnie z powołaną w grudniu 2017 roku komisją statutową przy udziale Radcy Prawnego przygotował zmiany statutu, które przedłoży Walnemu Zgromadzeniu w maju 2018 roku pod głosowanie a następnie zgłosi do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zarząd Spółdzielni działa również w oparciu o Regulamin Zarządu, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz ustawę o rachunkowości.

Zgodność zapisów statutu Spółdzielni z obowiązującymi ustawami prawo spółdzielcze oraz o spółdzielniach mieszkaniowych była przedmiotem badania lustracyjnego działalności Spółdzielni w okresie od 05.06.2017 do 27.07.2017 roku. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni od 01.01.2014 do 31.12.2016 roku. Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji na podstawie którego Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie opracował

list polustracyjny. Zgodnie z art. 93 §3 prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza na Walnym Zgromadzeniu w maju 2018 roku zapoznała członków Spółdzielni z wnioskami z przeprowadzonej lustracji.

Sytuację majątkową i finansową Spółdzielni oraz wynik finansowy Spółdzielni za 2017 rok oraz zgodność z przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami ( polityki ) rachunkowości ocenił Biegły rewident wydając stosowną opinię. Opinia zostanie przedstawiona członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w maju 2017 roku.

Uchwałą Rady Nadzorczej z 18 grudnia 2017 roku wybrano Małopolski Związek Rewizyjny w Tarnowie do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.

Prawidłowość prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz wysokości wpłat wniesionych przez członków z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych ustawą o pomocy państwa Dz. U z 2013 poz.763 oceniła przeprowadzona w dniu 08.09.2017 kontrola PKO Bank Polski Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych w Pszczynie.

## **1. Organizacja Spółdzielni.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Kętach założona w 1957 roku posiada osobowość prawną od 26 maja 1959 r. poprzez wpis do rejestru Sądu Powiatowego w Wadowicach. Aktualnie Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieście, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000070559.

Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na wyższym poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych.

Zarząd w okresie sprawozdawczym w znacznej mierze koncentrował się na kontynuacji najważniejszych zadań organizacyjno – gospodarczych i spraw ekonomicznych Spółdzielni w związku z czym opracował :

- planu kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania Spółdzielni z analizą wystarczalności opłat na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości i właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni i prowadził

gospodarkę Spółdzielni, który został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/ 2017 z dnia 30.01.2017 roku.

- opracował plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych na 2017 rok w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w niepogorszonym stanie technicznym zapewniającym przy tym bezpieczeństwo mieszkańców i polepszeniu komfortu zamieszkiwania. Plan ten został przyjęty do realizacji uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 /2017 z dnia 30.01.2017 roku.

Zarząd Spółdzielni kontynuował w 2017 roku realizację przyjętego przez Walne Zgromadzenie w 2010 roku planu rozwoju Spółdzielni na lata 2010 -2020,

### **1.1 Organy Spółdzielni.**

Działalność organizacyjną Spółdzielni regulują postanowienia zawarte w §§108-154 statutu. Organami, które zgodnie z §108 statutu podejmują kluczowe decyzje związane z gospodarką Spółdzielni zgodnie z kompetencjami są:

**Walne Zgromadzenie** - najwyższy organ Spółdzielni, którego działalność została uregulowana w §§ 112-142 Statutu Spółdzielni .

**Rada Nadzorcza** - organ kontrolny i nadzorczy nad działalnością Spółdzielni, której działalność została unormowana w dziale XXIV statutu , który obejmuje §§ 143-149 oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej .

**Zarząd** - kierujący bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz podejmując w jej imieniu wszelkiego rodzaju czynności . Działalność Zarządu została uregulowana w dziale XXV statutu §§ 150-154 oraz w Regulaminie Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

### **1.2 Praca Zarządu.**

W roku sprawozdawczym bieżącą działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. mgr inż. Salwina Szymaniuk - Prezes Zarządu,
2. mgr inż. Dorota Adamowicz – Z-ca Prezesa Zarządu,
3. mgr inż. Andrzej Lach – Członek Zarządu,

wypełniając swoje zadania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresów kompetencji.

Zarząd działa kolegialnie na cyklicznie zwoływanych i protokołowanych posiedzeniach.

W 2017 roku odbyło się 48 posiedzeń . Decyzje Zarządu jako organu wykonawczego dotyczyły w szczególności spraw związanych z prowadzeniem bieżącej działalności Spółdzielni do rozstrzygnięcia, których obligowały przepisy prawa obowiązujące

do 08.09.2017 roku oraz przepisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujące od 09.09.2017 roku oraz prawa spółdzielczego i postanowienia statutu.

Decyzje podejmowane były między innymi w formie uchwał których podjęto 95 zwykłą większością głosów, stwierdzeń dot. nabycia członkostwa na podstawie znowelizowanej ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn.zm) .

Najbardziej istotne decyzje podejmowane w okresie sprawozdawczym dotyczyły:

1. sprawach członkowsko – mieszkaniowych
  - przyjęcia w poczet członków, stwierdzenia nabycia członkostwa , stwierdzenie ustania członkostwa,
  - kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej dot. sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji,
  - prowadzenie procedur przetargowych na ustanowienie praw do lokali, zawieranie i wypowiedanie umów najmu,
2. windykacji należności (analiza zaległości, zawieranie ugód wekslowych na spłatę zadłużenia, kierowanie spraw do sądu, komornika oraz do KW o ustanowienie hipotek przymusowych
3. spraw ekonomicznych poprzez :
  - opracowanie planu gospodarczo - finansowego na 2017 rok,
  - opracowanie sprawozdań i informacji dot. realizacji planów ,
  - analizowano wystarczalność opłat na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości,
  - analizę kosztów i dochodów energią ciepłą za 2017 rok na poszczególnych nieruchomościach oraz zużycie wody za II półrocze 2016 r. i pierwsze półrocze 2017 roku
4. gospodarki remontowej zasobów poprzez:
  - przygotowanego planu rzeczowy i konserwacji na 2017 rok, i analiza zatwierdzonych planów,
  - organizacja przetargów na wykonanie robót remontowych oraz zawieranie umów realizacyjnych z wyłonionymi wykonawcami.
5. spraw organizacyjno - samorządowych poprzez:
  - organizacja Walnego Zgromadzenia oraz podejmowanie stosownych uchwał
  - współpracę z Radą Nadzorczą i innymi organami samorządowymi.

6. Sprawy, które nie wymagały podjęcia kolegialnych decyzji załatwiane były w ramach posiadanych kompetencji, funkcji i zakresu czynności poszczególnych członków Zarządu.

### **1.3 Zatrudnienie.**

W 2017 roku obowiązywała struktura organizacyjna uchwalona przez Radę Nadzorczą w marcu 2015 roku. Realizowane było średnioroczne zatrudnienie 27,00 etatu na poziomie nie przekraczającym określonego w schemacie struktury organizacyjnej.

Zatrudnienie 27 osobowego zespołu pracowniczego gwarantuje sprawne działanie Spółdzielni i obsługę jej zasobów oraz realizację wszystkich zadań statutowych pomimo większej ilości zadań nakładanych przez ustawodawców w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nowymi obowiązkami podatkowymi związanymi z ewidencją podatku VAT i wprowadzeniem obowiązku sprawozdawczości JPK.

Organizacja służb etatowych Spółdzielni oparta jest o dwa podstawowe piony organizacyjne merytorycznie podległe Prezesowi i Zastępcy Prezesa.

1. Pion Prezesa Zarządu obejmujący obszary: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zatrudnienia, administracji samorządowej i ochrony danych osobowych, bhp oraz prawny.
2. Pion Zastępcy Prezesa Zarządu obejmujący obszary : członkowsko-mieszkaniowy, finansowo-księgowy z wyodrębnioną komórką czynszową i windykacyjną.

Ponadto Spółdzielnia zawarła umowy z Powiatowym Urzędem Pracy w Oświęcimiu i zatrudniła na okres 9 miesięcy dwóch pracowników na stanowiska interwencyjne z refundacją 6 miesięcznego wynagrodzenia w związku z wypowiedzeniem umowy o pracę pracownika na stanowisku konserwatora oraz w związku z urlopem macierzyńskim pracownika dz. windykacji.

W roku 2017 oprócz etatowych pracowników zatrudniano osoby świadczące usługi dla Spółdzielni.

- osiem osób świadczyło usługi z zakresu utrzymania czystości na terenach Spółdzielni w tym 1 na umowę zlecenie oraz 7 prowadzących własną działalność gospodarczą z których 3 sezonowo kosiły trawę.

W okresie sprawozdawczym usługi do Spółdzielni świadczone były na podstawie stałych i czasowych umów przez następujące podmioty zewnętrzne :

- energię ciepłą do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejski Zakład Energetyki Ciepłej Spółka z o. o Kęty
- dostawę energii elektrycznej do obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię zabezpiecza Tauron Polska Energia Spółka z o. o w Krakowie.
- dostawę wody do zasobów Spółdzielni zapewnia Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji Kęty Spółka z o. o
- wywozem nieczystości stałych w zasobach Spółdzielni zajmuje się Gmina Kęty
- UPC Polska Spółka z o. o Katowice dostarcza sygnał telewizyjny „ pakiet podstawowy „.
- stan techniczny przewodów kominowych ( spalinowych i wentylacyjnych) corocznie zgodnie z prawem budowlanym sprawdza Spółdzielnia Pracy Usług Kominarskich w Wadowicach.
- konserwacją instalacji domofonowych zajmuje się firma Aparatura Elektroniczna Piotr Książarczyk Oświęcim
- półrocznych odczytów wodomierzy dokonuje ISTA Polska Sp. z. o. o Oddział Kraków .
- usługi mycia klatek schodowych świadczy firma ECO- BŁYSK.

W grudniu 2017 roku uchwałą nr 19/2017 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła nowy schemat organizacyjny obowiązujący od 2018 roku wyodrębniając

- w pionie Prezesa Zarządu stanowisko do spraw organizacyjno – prawnych i ochrony danych osobowych co związane jest z obowiązkami wynikającymi z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wprowadzeniem od 25.05.2018 roku nowych przepisów dotyczących ochrony danych osobowych
- w pionie Zastępcy Prezesa Zarządu stanowisko Zastępcy Głównego Księgowego.

## **2. Stan zasobów .**

Spółdzielnia dokonała inwentaryzacji gruntów będących we władaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2017 roku.

Na dzień 31.12.2017 roku zarządzała gruntami o łącznej powierzchni :

**23,8624 ha** w tym;

**0,6198 ha** gruntów własnych,

**22,2979 ha gruntów w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty,**  
**0,9447 ha gruntów w wieczystym użytkowaniu od Skarbu Państwa.**

Spółdzielnia nie posiada w swoim władaniu gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym. Zarządzanie **52** nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz mienie członków Spółdzielni oraz mieniem właścicieli lokali to jedno z podstawowych zadań jakie realizuje Zarząd Spółdzielni .

Nieruchomości , które tworzą zasoby mieszkaniowe Spółdzielni położone są na działkach gruntach własnych oraz będących w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty i Skarbu Państwa o łącznej powierzchni **7,7943** ha w tym:

- 3 na os. Królickiego - pow. gruntów 0,3504 ha
- 5 na os. Sikorskiego - pow. gruntów 0,7726 ha
- 6 na os. Wyszyńskiego - pow. gruntów 0,8223 ha
- 16 na os. 700-lecia - pow. gruntów 2,3132 ha
- 21 na os. Nad Sołą - pow. gruntów 3,5159 ha
- 1 przy ul. Stojałowskiego - pow. gruntów 0,0199 ha

<b>2017</b>	Gmina Kęty	Skarb Państwa	Własność	RAZEM:
<b>Nad Sołą</b>	3,5159			<b>3,5159</b>
<b>700-lecia</b>	2,0714	0,2418		<b>2,3132</b>
<b>Wyszyńskiego</b>	0,8223			<b>0,8223</b>
<b>Sikorskiego</b>	0,5150	0,2576		<b>0,7726</b>
<b>Królickiego</b>	0,2450		0,1054	<b>0,3504</b>
<b>ul. Stojałowskiego</b>			0,0199	<b>0,0199</b>
<b>razem:</b>	<b>7,1696</b>	<b>0,4994</b>	<b>0,1253</b>	<b>7,7943</b>

W związku z przenoszeniem prawa własności lokali przenoszony jest równocześnie na rzecz nabywców udział w nieruchomości gruntowej co powoduje że udział Spółdzielni we własności ulega z roku na rok zmniejszeniu. Na dzień 31.12.2017 roku w ogólnej powierzchni gruntów tworzących zasoby Spółdzielni, **2,5352** ha gruntów należy do właścicieli mieszkań wyodrębnionych w okresie od lipca 2007 roku do grudnia 2017 roku co obrazuje tabela:

2017	Gmina Kęty	Skarb		RAZEM:
		Państwa	Własność	
<b>Nad Sołą</b>	1,5392			<b>1,5392</b>
<b>700-lecia</b>	0,5437	0,0847		<b>0,6284</b>
<b>Wyszyńskiego</b>	0,1862			<b>0,1862</b>
<b>Sikorskiego</b>	0,0712	0,0458		<b>0,1170</b>
<b>Królickiego</b>	0,0333		0,0311	<b>0,0644</b>
<b>razem:</b>	<b>2,3736</b>	<b>0,1305</b>	<b>0,0311</b>	<b>2,5352</b>

W 2017 roku na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych przeniesiono łącznie **0,04392 ha gruntów**.

W związku z realizacją wyodrębnień zmianie ulega wysokość podatku od nieruchomości oraz gruntów, jaki wносиła Spółdzielnia. Za rok 2017 podatek od nieruchomości za posiadany majątek wniesiony do Gminy Kęty wyniósł **156.615,00 zł** natomiast opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu **36,804,05 zł**. Opłatą jaką Spółdzielnia wniosła do Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od Skarbu Państwa wyniosła **2.800,07 zł**.

### **3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.**

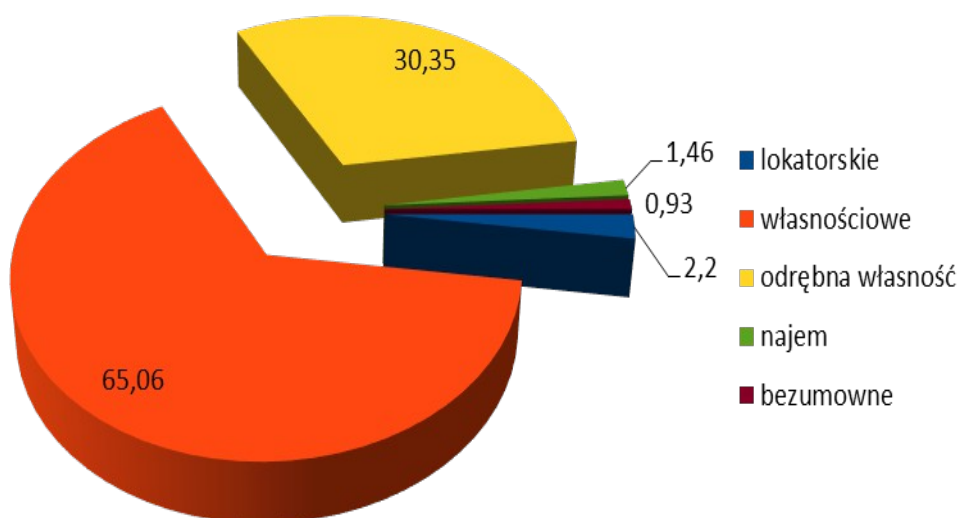
W 2017 roku Spółdzielnia zarządzała **52** nieruchomościami w których znajduje się **2267** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **115.636,57 m<sup>2</sup>**.

Ilość lokali mieszkalnych zwiększyła się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 roku o jeden lokal mieszkalny o pow. 7,20 m<sup>2</sup> wydzielony z mieszkania o pow. 30,18 m<sup>2</sup> do którego przeprowadził się za zgodą Zarządu jeden z mieszkańców os. Kólickiego 4, który zdał lokal mieszkalny w którym zamieszkiwał do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej

Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2017 roku przedstawia się następująco:



Status	Powierzchnia[m <sup>2</sup> ]	Ilość mieszkań	Udział procentowy
Lokatorskie	2.555,02	50	2,20
własnościowe	73.758,18	1475	65,06
odrębna własność	37.027,61	688	30,35
najem	1.546,50	33	1,46
bezumowne	749,26	21	0,93
<b>Razem</b>	<b>115 .636,57</b>	<b>2267</b>	<b>100,00</b>



W ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych powierzchnię 113.340,81 m<sup>2</sup> stanowią lokale mieszkalne zajmowane przez członków Spółdzielni natomiast 2.295,76 m<sup>2</sup> to powierzchnia lokali mieszkalnych zajmowana przez osoby nie posiadające członkostwa w Spółdzielni.

Spółdzielnia na dzień 08.09.2017 roku zrzeszała ogółem 2157 członków zamieszkałych oraz 38 członków oczekujących.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni podjął w sprawach członkostwa następujące uchwały oraz stwierdzenia zgodnie ze znowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych

W okresie od 01.01.2017 do 08.09.2017 roku Zarząd:

1. przyjął w poczet członków - 49 osób w tym na podstawie aktu darowizny 9 osób, umowy sprzedaży 28 osób, podziału majątku dorobkowego 1 osoba, spadku 8 osób, zamiany 1 osoba, jako członka współmałżonka 2 osoby.

2. przyjął 29 rezygnacji z członkostwa w związku ze zbyciem aktem notarialnym praw do lokali mieszkalnych

- skreślono z datą zgonu 8 członków spółdzielni

- wykreślono z członkostwa w spółdzielni 2 osoby w tym : jedną w związku z niewpłaceniem w terminie wpisowego i udziału członkowskiego a drugą w związku z wyzbyciem się na podstawie umowy sprzedaży prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego,

- skreślono z członkostwa jedną osobę w związku upływem terminu zaskarżenia do Sądu Okręgowego w Krakowie uchwały Walnego Zgromadzenia dot. wykluczenia z członkostwa.

Na podstawie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn.zm) obowiązującej od 09.09.2017 r. Zarząd do 31.12.2017 roku

1. stwierdził na podstawie art. 3 ust.1 pkt 2 powstanie członkostwa z dniem 09.09.2017 roku :

- 36 osób, które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a które nie ubiegały się wcześniej o członkostwo w Spółdzielni. Osoby tym obniżono stawkę eksploatacyjną z 2,30 zł/ m<sup>2</sup> na 1,70 zł/ m<sup>2</sup> .

- 122 osób które wspólnie z małżonkiem członkiem spółdzielni posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .

Nabycie członkostwa poprzedzone zostało weryfikacją dokumentacji członkowskiej i złożeniem do 31.12.2017 roku przez małżonków oświadczenia o przysługującym im wspólnie spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

2. stwierdził na podstawie art. 3 ust.1 pkt 2 i art.3 ust. 2 powstanie członkostwa z dniem aktu notarialnego 18 osób.
3. stwierdził na podstawie art. 3 ust. powstanie członkostwa 2 osób z datą zgodnego wniosku spadkobierców po zmarłych osobach, które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. podjął uchwały o przyjęciu w poczet członków na podstawie art. 3<sup>1</sup> 5 osób , które złożyły deklaracje członkowskie w związku z nabyciem aktem notarialnym prawa odrębnej własności do lokalu.
5. po wejściu w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na podstawie art. 3 ust 6 ustało członkostwo w spółdzielni 19 osób w tym 17 osób w związku ze zbyciem prawa do lokalu i 2 osób w związku z podziałem majątku dorobkowego i utrata prawa do lokalu mieszkalnego.

Ponadto Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę o utracie członkostwa w Spółdzielni 38 członków oczekujących na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 05.02.2015 roku , który został uwzględniony w ustawie z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , która obowiązuje od dnia 09.09.2017 roku. W myśl tej ustawy członkami Spółdzielni nie mogą być osoby , którym nie przysługuje praw do lokalu mieszkalnego. Podstawą podjęcia uchwały był również zapis statutu Spółdzielni obowiązującego od 23.10.2017 roku , który rozszerzył w § 19 katalog podstaw utraty członkostwa wprowadzając jako jedną z przyczyn dwukrotną odmowę przyjęcia propozycji zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu lub nie poinformowaniu o zmianie adresu zamieszkania i nie kontaktowanie się ze Spółdzielnią.

Na dzień 31.12.2017 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwały 5.094 osoby, których ilość ustalono na podstawie oświadczeń składanych do rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych i zmniejszyła się ona w stosunku do stanu na 31.12.2016 roku o 60 osób.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których założone zostały księgi wieczyste do czego obliguje ją zapis art.17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podstawą wpisu do rejestru są zawiadomienia otrzymane z sądu wieczysto - księgowego. Na dzień 31.12.2017 roku dla **1451** lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni zostały założone Księgi Wieczyste w tym dla 182 lokali na os. Sikorskiego, 187 lokali na os. Wyszyńskiego, 66 lokali na os. Królickiego, 449 lokali na os. 700 - lecia oraz 567 lokali na os. Nad Sołą.

### **3.1 Procedury uwłaszczeniowe.**

Rok 2017 to kolejny rok realizacji wniosków o przekształcenie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokali w odrębną własność zgodnie z ustawą z dnia 15.12.2000 r. z późn. zm. Zarząd Spółdzielni z wnioskodawcami zawarł przed notariuszem **12** aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokali. Osiem aktów dotyczyło przeniesienia ze spółdzielczego lokatorskiego prawa w tym pięć lokali zostały wyodrębnione zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (DZ.U z dnia 02.07.2013 poz.763).

Dwa akty notarialne dotyczyły przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności. Kolejne dwa akty notarialne to ustanowienie prawa odrębnej własności na rzecz osób, które nabyły lokale mieszkalne w drodze przetargów przeprowadzanego przez Spółdzielnię.

### **3.2 Zadysponowanie lokali mieszkalnych.**

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni posiadał do zadysponowania **2** lokale mieszkalne położone na os. Królickiego bl.4 oba o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i pow. 34,20 m<sup>2</sup>.

1. lokal mieszkalny zdany do spółdzielni 13.06.2017 roku spółdzielnia zaproponowała w pierwszej kolejności członkom oczekującym na podstawie §37 statutu Spółdzielni. W związku z brakiem chętnych Spółdzielnia na podstawie §38 statutu ogłosiła przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności do lokalu. Do przetargu przystąpiły 4 osoby. Lokal został zbyty za cenę 94.000,00 zł. Spółdzielnia po potrąceniu należnych kwot Spółdzielni dokonała rozliczenia osobami którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu na zasadach określonych w § 55 statutu Spółdzielni.

2. lokal mieszkalny zdany do spółdzielni 28.09.2017 roku spółdzielnia przeznaczyła do zbycia w drodze przetargu na podstawie § 38 statutu . Do przetargu ustalonego na dzień 13 listopada przystąpiło 7 osób . Lokal został zbyty za kwotę 107.000,00 zł. Spółdzielnia po potrąceniu należnych kwot Spółdzielni dokonała rozliczenia ze spadkobiercami po zmarłym członku spółdzielni któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu na zasadach określonych w § 55 statutu Spółdzielni. Bratu zmarłego, który

zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym i nie ubiegał się o przydział po zmarłym na jego wniosek uwzględniając trudną sytuację finansową przydzielono lokal mieszkalny o pow. 7,20 m<sup>2</sup> przy ul. Stojałowskiego 2 wydzielony z lokalu mieszkalnego o pow. 30,18 m<sup>2</sup>.

Z nabywcami lokali mieszkalnych Zarząd Spółdzielni po dokonaniu wpłat ceny nabycia zawarł umowy notarialne.

3.Rada Nadzorcza Spółdzielni działając na podstawie § 146 pkt 5 Statutu uchwałą nr 13/2017 z dnia 28.08.2017 roku wyraziła zgodę na nabycie przez Spółdzielnię od Syndyka Masy Upadłościowej lokalu mieszkalnego w bl.7 na os. Sikorskiego o pow. 45 m<sup>2</sup>, który wchodził w skład masy upadłościowej. Osobie która ogłosiła upadłość przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Syndyk przedstawił Spółdzielni ustną ofertę nabycia przedmiotowego lokalu a następnie uzyskał zgodę Sądu Rejonowego na sprzedaż lokalu z wolnej ręki za cenę 91.210,00 zł co stanowi 70 % wartości oszacowania lokalu. W dniu 14 listopada 2018 roku Zarząd Spółdzielni nabył aktem notarialnym przedmiotowy lokal a w dniu 30 listopada 2017 roku za akceptacją Rady Nadzorczej zawarł w w/w uchwale wynajął lokal mieszkalny osobie która ogłosiła upadłość konsumencką i znalazła się w bardzo trudnej sytuacji finansowej i zdrowotnej na czas określony do 31 listopada 2018 roku ze stawką czynszu najmu 6,50 zł / m<sup>2</sup>.

### **3.3 Hipoteki.**

Ustanawianie hipotek przymusowych na zadłużonych lokalach mieszkalnych to jedno z działań Zarządu realizowane od 2011 roku w celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni.

Ustanowienie hipoteki przymusowej pozwala zabezpieczenie wierzytelności zaraz po wierzytelnościach alimentacyjnych a przed wierzytelnościami nie wpisanymi do Ksiąg Wieczystych.

W roku 2017 Spółdzielnia założyła przymusową Księgę Wieczystą dla jednego lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa. Nie dokonano wpisu hipoteki przymusowej ponieważ komornik dokonuje egzekucji z nakazu zapłaty na kwotę 1.959,76 zł.

W ciągu roku sprawozdawczego dokonano kolejnego wpisu hipoteki przymusowej na kwotę 2.229,61 zł do Księgi Wieczystej lokalu na os. Nad Soła bl.2 wobec którego spółdzielnia wystąpiła o sprzedaż w drodze licytacji. na dzień 31.12.2017 roku kwota wpisów wynosi 17.177,09 zł

łączna kwota wierzytelności Spółdzielni wpisanych do Ksiąg Wieczystych 10 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2017 roku wynosi **160.593,30 zł** .

W przygotowaniu na styczeń 2018 roku kolejne dwa wpisy nakazów zapłaty do Księgi Wieczystej lokalu mieszkalnego na os. nad Sołą w bl.2 na kwotę 12.249,37 zł.

### **3.4. Postępowanie licycyjne.**

W przypadku osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, które długotrwale zalegają z opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży tych lokali w drodze licytacji komorniczej na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości .

1.W 2017 roku Zarząd Spółdzielni skierował do Rady Nadzorczej 1 wniosek o podjęcie uchwały zobowiązujących Zarząd do podjęcia działań zmierzających do sprzedaży zadłużonych lokali w drodze licytacji lokalu mieszkalnego o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zadłużeniu na lokalu 9.017,29 zł. Wniosek Zarządu został rozpatrzony pozytywnie. Do dłużnika zgodnie z zapisem uchwały Rady Nadzorczej skierowano monit wzywający do zapłaty należnej Spółdzielni kwoty. Dłużnik dokonał spłaty całości zadłużenia a lokal został zbyty aktem notarialnym umowa sprzedaży.

2. Według stanu na dzień 31.12.2017 roku w realizacji są 2 wyroki sądowe nakazujące sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze licytacji

- wyrok z 13.04.2015 roku nakazujący sprzedaż lokalu mieszkalnego o pow. 54,00 m<sup>2</sup> o statusie prawa odrębnej własności na os. Nad Sołą w bl.24. Lokal został oszacowany na kwotę 133.852,00 zł. i przeznaczony do zbycia w egzekucji komorniczej z cena wywoławczą ¼ wartości czyli 100.389,00 zł. W dniu 22.11.2017 roku odbyła się pierwsza licytacja -mieszkanie zostało sprzedane za cenę 130.300,00 zł.

W dniu 22 listopada 2017 roku Sąd wydał postanowienie o przybici ceny nabycia 130.300,00zł. Po dokonaniu wpłaty całości i przysądzeniu przez Sąd prawa własności nabywcy komornik dokona planu podziału sumy nabycia i wówczas Spółdzielnia może odzyskać należne jej kwoty objęte nakazami zapłaty ( na dzień 28.02.2018 – 17.228,52 zł. )

- wyrok z dnia 14.12.2016 roku nakazujący sprzedaż lokalu mieszkalnego o pow. 48,00 m<sup>2</sup> o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na os. Nad Sołą w bl. 3. Po informacji z Kancelarii Komorniczej o wszczęciu procedur sprzedaży licycyjnej Spółdzielnia poinformowała dłużników , że kolejnym etapem będzie wniosek do komornika

o opis i oszacowanie lokalu w przypadku nie uregulowania zadłużenia ( na dzień 28.02.2018 roku 6.786,94 zł). Dłużnicy wystąpili o możliwość spłaty zadłużenia w ratach co wstrzymuje dalsze procedury komornicze.

3. W realizacji znajduje się uchwała Rady Nadzorczej z października 2015 roku w sprawie sprzedaży prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w bl, 2 na os. Nad Sołą. Po zrealizowaniu postanowienia sądu z dnia 19.07.2017 roku czyli ustaleniu prawnych właścicieli lokalu mieszkalnego i dokonaniu zmian w Księdze Wieczystej lokalu postanowieniem z dnia 18.12.2017 roku sąd podjął zawieszony w lipcu postępowanie i wyznaczył termin rozprawy z powództwa Spółdzielni o sprzedaż lokalu na dzień 16.03.2018 roku.

### **3.5. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu**

Do 08.09.2017 roku Spółdzielnia nie prowadziła żadnych spraw sądowych i nie miała żadnych spraw niezakończonych prawomocnym orzeczeniem sądowym dot. eksmisji osoby wykluczonej z członkostwa z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z zaległościami z tytułu jego użytkowania .

W myśl art.11 ust 1<sup>1</sup> znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 09.09.2017 roku w przypadku zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym , spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Spółdzielnia w dniu 15 grudnia 2017 roku złożyła pierwszy pozew do Sądu Rejonowego w Oświęcimiu o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego na os. Nad Sołą w bl. 28. w myśl nowego zapisu art.11 ust. 1<sup>1</sup> oczekujemy na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.

### **3.6.Odszkodowania od Gminy Kęty z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych.**

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni kontynuował egzekwowanie od Gminy Kęty należnych Spółdzielni kwot z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych dla osób z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi.

Podstawę do ubiegania się o odszkodowania stanowi art.18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz. U z 2005 r. nr 31 poz.226 z późn. zmianami).

W roku sprawozdawczym skierowano do Gminy Kęty 4 wezwania do zapłaty w okresach kwartalnych celem odszkodowania za okres od października 2016 do września 2017.

Gmina uwzględniła roszczenia Spółdzielni, co skutkowało zaksięgowaniem na koncie Spółdzielni w 2017 roku odszkodowania w łącznej kwocie **6.841,71 zł**

W styczniu 2018 skierowano wezwanie do Gminy kolejne wezwanie do zapłaty odszkodowania za IV kwartał 2017 roku . Gminie Kęty w dniu 08.02.2018 roku przekazała na konto Spółdzielni kwotę 1.790,64 zł.

Łącznie według stanu na dzień 31.12.2017 roku Spółdzielnia uzyskała od Gminy Kęty odszkodowanie w kwocie **172.132,75 zł**.

#### **4. Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni.**

##### **4.1 . Plan gospodarczo - finansowy oraz wynik finansowy Spółdzielni w 2017 rok**

Zarząd Spółdzielni w roku 2017 prowadził działalność gospodarczą w oparciu o postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni oraz w ramach uchwalonego planu kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przyjętego do realizacji uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2017 z dnia 30.01.2017 r.

Podstawowym elementem przyjętego planu gospodarczego jest coroczna kalkulacja średniomiesięcznych kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych w porównaniu z obowiązującymi stawkami eksploatacyjnymi i odpisem na fundusz remontowy oraz planowanymi pożytkami z działalności własnej Spółdzielni.

Dokonano porównania wpływów z tytułu opłat eksploatacyjnych z ponoszonymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (kosztów usług świadczonych przez zewnętrzne podmioty, kosztów związanych z regulacjami prawnymi. Wzięto również pod uwagę zapis art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który pozwala pomniejszyć poniesione koszty w zakresie obciążającym członków Spółdzielni o pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni.



Uchwałą nr 3/2017 Rada Nadzorcza postanowiła utrzymać w 2017 roku wysokość stawek opłat eksploatacyjnych dla członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie, własnościowe lub prawo odrębnej własności oraz dla osób niebędących członkami którym przysługuje własnościowe lub prawo odrębnej własności do lokalu. Tą samą uchwałą Rada Nadzorcza ustaliła nową stawkę czynszu najmu dla najemców i osób zajmujących bezumownie lokale mieszkalne w kwocie 2,40 zł / m<sup>2</sup> na poziomie kosztów ustalonych dla członków Spółdzielni. Wyżej wymieniona stawka nie uwzględnia przysługujących członkom dochodów z pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Poniżej tabela obrazuje wysokość opłat z tytułu użytkowanie lokali mieszkalnych na przestrzeni 2017 roku:

			od 01.01,2017r	od 01.04.2017 r.	od 01.06.2017r
I.	<i>miesięczne stawki odpłatności- eksploatacja</i>	jednostka	zł	zł	zł
	eksploatacja- prawo lokatorskie i własność.- członek	m <sup>2</sup>	1,70		
	eksploatacja - prawo odr.własności - członek	m <sup>2</sup>	1,63		
	eksploatacja - prawo własnościowe - nie członek	m <sup>2</sup>	2,30		
	eksploatacja - prawo odr.własności - nie członek	m <sup>2</sup>	2,23		
	umowy najmu, bezumowne	m <sup>2</sup>	2,32		2,40
	umowy najmu z konkursu	m <sup>2</sup>	wg przetargu		
II	<i>pozostałe odpłatności</i>	-	-	-	
	fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	1,20		
	odpis na legalizację wodomierzy	szt	1,50		
	opłata za śmieci do UG	osoby	wg Urz.Gm.		
	energia elektr.dla części wspólnej nieruchom.	osoby	1,20		
	c.o. os.Królickiego	m <sup>2</sup>	3,10		
	c.o. pozostałe osiedla	m <sup>2</sup>	3,45		
	c.c.w.	m <sup>3</sup>	31,04		
	z.w.	m <sup>3</sup>	11,94		
	mycie klatek schodowych	lokal		4,50	

W grudniu 2017 roku Zarząd Spółdzielni przygotował plan finansowy tj. plan kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2018 rok uwzględniając niedobór na stawce eksploatacyjnej, który wzrósł w stosunku do roku 2016 o 0,09 zł / m<sup>2</sup>

#### **4.2 Koszty i dochody Spółdzielni za 2017 rok.**

Koszty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych (bez opłat za media) wyniosły w 2017 roku **5.247.684,00zł** natomiast przychody z tego tytułu **4.762.207,86 zł**

Wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest ujemny tj. – **486.532,60 zł**, co oznacza przekroczenie stawki eksploatacyjnej o 0,34zł /m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, które zwiększyło się w stosunku do 2016 roku o 0,09 zł /m<sup>2</sup>.

Zestawienie kosztów i przychodów za 2017 rok przedstawia poniższa tabela :

Tytuł	Koszty	Przychody	Wynik
GZM – eksploatacja -2016 rok	5 248 740,46	4 762 207,86	-486 532,60
media	7 546 903,38	7 546 903,38	0,00
Koszty i przych.finans.i inne dot.GZM	56 445,69	228 177,23	171 731,54
razem GZM	12 852 089,53	12 537 288,47	-314 801,06
działalność pozostała	247 165,40	709.859,81	462 694,41
ogółem	13 099 254,93	13 247 148,28	147 893,35
podatek dochodowy			92 329,00
wynik finansowy netto			55 564,35
w tym:			
GZM -eksploatacja za 2017			-486 532,60
GZM - pozostałe koszty i przychody			171 731,54
pozostała działalność gospodarcza			370 365,41

Po uwzględnieniu nie wykorzystanych dochodów z lat ubiegłych w kwocie **783.732,23 zł** wynik finansowy dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ujęciu narastającym jest dodatni i wynosi **297.199,63 zł**.

Wynik na GZM w kwocie – **486.532,60 zł**, zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaksięgowany został do rozliczenia roku następnego.

Natomiast zadysponowanie wynikiem na pozostałej działalności GZM w kwocie **171.731,54 zł** oraz wynikiem na pozostałej działalności gospodarczej w kwocie

**370.365,41 zł** należec będzie do decyzji Walnego Zgromadzenia w 2018 roku.

W dniu 28 września 2017 roku Prezes Urzędu Regulacji Energetyki przyznał Spółdzielni świadectwo Efektywności Energetycznej o wartości 70,000 toe. Świadectwo potwierdza oszczędność energii wynikająca z przedsięwzięć polegających na wykonaniu dociepleń budynków nr 18 na os.700-lecia oraz nr 8 na os. Nad Sołą. W celu otrzymania świadectw konieczne było wykonanie audytu energetycznego.

Otrzymane świadectwo zostało zarejestrowane na Towarowej Giełdzie Energetyki S.A Zbycie praw majątkowych do uzyskanego świadectwa zostało zlecone Polskiemu Domowi Maklerskiemu S.A z siedzibą w Warszawie. Spółdzielnia podjęła decyzję , że nie zbywa świadectw „ białych certyfikatów „ w roku 2017 ze względu na bardzo niska cenę (1 toe na giełdzie towarowej w granicach 300,00 zł) . Białe certyfikaty zostaną zbyte w 2018 roku gdy ich cena wzrośnie.

Informacje zawarte w sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie uwzględnia postanowienia art.49 ustawy o rachunkowości, nie zawiera istotnych zniekształceń.

Przedstawiona powyżej informacja o kosztach i dochodach Spółdzielni za 2017 rok zawiera skróconą analizę wyników finansowych naszej Spółdzielni. Szczegółowe i wyczerpujące informacje na temat sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat można uzyskać zapoznając się ze sprawozdaniem finansowym ( bilans) oraz opinią Biegłego Rewidenta.

#### ***4.3 Koszty i dochody gospodarki energią cieplnej.***

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogrzewanych przez MZEC Kęty wynosi **115.457,76 m<sup>2</sup>** .

Spółdzielnia corocznie zgodnie z Regulaminem rozliczeń finansowych rozlicza koszty zużycia energii cieplnej w oparciu o koszty stałe i zmienne zafakturowane przez dostawcę ciepła Miejski Zakład Energetyki Ciepłej sp. z. o. w Kętach. Wysokość obowiązujących zaliczek na pokrycie kosztów ustalana jest na podstawie cen sprzedaży energii cieplnej, które wytwórcy ciepła ECO SA Opole oraz dystrybutorowi MZEC Kęty zatwierdza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

W 2017 roku wysokość zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu centralnego ogrzewania wynosiła dla mieszkańców osiedla Królickiego - 3,10 zł/m<sup>2</sup> , a dla mieszkańców pozostałych

osiedli - 3,45 zł/ m<sup>2</sup> utrzymana została na poziomie roku 2016 ( opłaty za c.o obowiązują od 1.10.2012 roku) mimo informacji w 2017 roku o zmianie cen za energię ciepłą tj. od 01.10.2017 roku w związku ze zmianą opłaty wytwórcy ciepła ECO S.A Opole wynikającej ze zmiany taryfy za ciepło (zmiana ceny ciepła, ceny nośnika ciepła oraz ceny za zamówioną moc ciepłą).

W związku z wykonaniem w 2017 roku modernizacji i dociepleń budynków nr 19 na os. 700-lecia oraz 1,6 na os. Nad Sołą oraz w oparciu o posiadane audyty energetyczne Spółdzielnia przeprowadziła analizę zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.o dla w/w budynków dokonując zmiany zamówienia mocy cieplnej i zmniejszenia mocy cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na 7.101 KW tj. o 39 KW mniej w stosunku do roku 2016.

Rozliczenie kosztów i dochodów energii cieplnej za 2017 rok obrazuje poniższa tabela:

Nazwa	Koszty zakupu	Dochody	Do rozliczenia z mieszkańcami	
	razem	razem	zwrot	dopłata
c.o. os. Wyszynskiego, Sikorskiego,700-lecia, Nad Sołą	4.173.575,59	4.567.078,49	398.512,96	13251,76
c.o. os. Królickiego	172.539,25	188.357,12	16.093,95	2.817,76
<b>razem c.o.</b>	<b>4.346.114,84</b>	<b>44.755.435,6</b>		
		<b>1</b>		

Kwoty nadpłaty i dopłat za c. o. zostały rozliczone z mieszkańcami, według rozliczeń na poszczególnych nieruchomościach w lutym 2018 roku.

#### **4.4 Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie.**

Koszty poniesione na zakup wody i odprowadzenie ścieków rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i w oparciu o obowiązujące uregulowanie wewnątrzspółdzielcze.

W lokalach mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni zamontowane są wodomierze z modułem radiowym zdalnie odczytywane. Spółdzielnia pobiera od mieszkańców zaliczki na poczet zużycia wody, które ustalone są na podstawie średniego zużycia w roku poprzednim oraz w oparciu o ceny ustalone przez Radę Miejską Gminy Kęty.

Co 5 lat Spółdzielnia przeprowadza wymianę wodomierzy . Źródłem finansowania kosztów ich wymiany są opłaty wnoszone na ten cel przez mieszkańców w wysokości 1,50 zł od jednego wodomierza zamontowanego w lokalu mieszkalnym.

Wyniki rozliczenia wody za I i II półrocze 2017 roku w ujęciu ilościowym (m<sup>3</sup>) obrazuje poniższa tabela:

Okres rozliczenia	Zbiorcze zużycie zimnej wody na budynkach	Zużycie z liczników indywidualnych na budynkach	Różnica do rozliczenia z mieszkańcami	Odchylenie w %
I półrocze 2017	70.359,26	67.995,25	2.364,01	3,36
II półrocze 2017	73.266,26	70.982,06	2.284,20	3,12

Różnica wskazań wodomierza głównego w budynku i sumy zużycia z liczników zamontowanych w lokalach mieszkalnych jest rozliczana zgodnie z przyjętym regulaminem proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

W 2017 roku w ogólnym rozliczeniu różnica ta w okresach rozliczeniowych była niższa niż 10% co jest dopuszczalne normą produkcyjną.

#### **4.5 Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczenie.**

Zimna woda na potrzeby centralnej ciepłej wody pobierana jest z dwóch wymiennikowni os. 700-lecia i os. Nad Sołą .

Koszty i przychody z tytułu dostawy ciepłej wody za rok 2017 obrazuje poniższa tabela

Wymiennikownia	Koszty (zł)	Przychody	do rozliczenia z mieszkańcami
Os. 700-lecia	137.872,71	158.771,07	20.898,36
Os. Nad Sołą	388.604,51	437.594,21	48.989,70

Rozliczenie opłaty z tytułu dostawy ciepłej wody następuje w okresach półrocznych roku obrachunkowego w oparciu o ilość pobranej wody do podgrzania z poszczególnych wymiennikowni przez lokale mieszkalne objęte jej dostawą.

#### **4.6 Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie.**

Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów zużycia energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości odbywa się na podstawie Regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych.

Przychody z tytułu zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości wyniosły kwotę 69.765,37 zł natomiast poniesione koszty z tytułu zakupu energii elektrycznej stanowiły kwotę 65.710,74 zł.

Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów oświetlenia części wspólnych nieruchomości jest jednakowa dla wszystkich lokali mieszkalnych i wyniosła w 2017 roku 1.20 zł/osobę.

Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów i przychodów jest rozliczona z mieszkańcami w okresach półrocznych.

Od 2017 roku Spółdzielnia rozlicza koszty z tytułu oświetlenia części wspólnych ( piwnice, klatki schodowe) odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### **5.Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.12.2017 roku .**

Stan środków pieniężnych w posiadaniu Spółdzielni na 31.12.2016 roku wynosił **6.115.411,80 zł** w tym :

- kasa	30.921,59 zł
- rachunki bieżące	1.484.490,21 zł
- lokaty pieniężne krótkoterminowe	4.600.000,00 zł

#### **6.Stan zobowiązań Spółdzielni na 31.12.2017 roku.**

Stan podstawowych zobowiązań Spółdzielni z tytułu dostaw wynosi na dzień 31.12.2017 roku 961.546,28 zł w tym z tytułu

- dostawa wody przez MZW i K Kęty	194.689,43 zł
- dzierżawa pojemników od Przedsięb. Komunalnego „ Komax”	1.434,17 zł
- dostawa energia cieplnej przez MZEC Kęty	615.669,19 zł
- dostawa energii elektrycznej przez TAURON	10.226,76 zł
- zobowiązań wobec pozostałych dostawców	139.526,73 zł

Wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw zostały uregulowane do końca stycznia 2018 roku.

Rozliczenia z tytułu podatków do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu, do Urzędu Gminy Kęty oraz do ZUS zostały uregulowane terminowo. Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań

przeteryminowanych.

## **7.Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.**

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą oraz pomieszczeń piwnicznych na dzień 31.12.2017 roku bez naliczonych odsetek wyniosło łącznie **551.497,98 zł** w tym z tytułu :

- zadłużenia na lokalach mieszkalnych **498.730,57 zł** w tym zadłużenie osób nie mieszkających w zasobach Spółdzielni **88.069,87 zł.**
- zadłużenia lokali użytkowych oraz z tytułu dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą oraz pomieszczeń piwnicznych **52.767,41 zł.**

Na dzień 31.12.2017 roku nastąpił spadek ogólny zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą oraz pomieszczeń piwnicznych w stosunku do roku 2016 o kwotę 14.307,90 zł pomimo znacznego wzrostu zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą oraz pomieszczeń piwnicznych o kwotę 13.328,,88 zł.

Wskaźnik zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych w stosunku do naliczeń 12 miesięcznych na przestrzeni 3 lat wynosi

Lp.	Rok	Zadłużenie na lokalach mieszkalnych i użytkowych	
		OGÓŁEM	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA %
1	2015	565.414,21	4,57
2	2016	565.805,88	4,47
3	2017	551.497,98	4,27

W dalszej części sprawozdania dokonano szczegółowej analizy i przyczyn powstania zadłużenia na lokalach mieszkalnych oraz zadłużenia na lokalach użytkowych oraz z tytułu dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą oraz pomieszczeń piwnicznych.

### **7.1 Zadłużenie na lokalach mieszkalnych.**

Procedury postępowania Spółdzielni związane z egzekwowaniem należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych unormowane są w obowiązującym w Spółdzielni Regulaminie windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w SML-W w Kętach.

Sprawy dotyczące windykacji zadłużeń prowadzone są w wyodrębnionej komórce czynszu i windykacji w ramach działu księgowości są na bieżąco omawiane na posiedzeniach Zarządu oraz oceniane przez Radę Nadzorczą.

Prowadzony tryb postępowania windykacyjnego polega na:

1. wywieszaniu informacji o zadłużeniu na klatkach schodowych, na zamieszczaniu na stronie internetowej oraz na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni ( informacje wywieszane w okresach kwartalnych),
2. udzielaniu pomocy przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy z Urzędu Gminy Kęty oraz pomoc z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

W roku 2017 850 osób skorzystało z dodatku mieszkaniowego przyznawanego przez Gminę Kęty co wykazuje że średnio z dodatku w danym miesiącu korzystało 71 osób. Ogólna kwota przyznanych dodatków w 2017 roku wyniosła 158.583,42 zł. co stanowi miesięcznie 186,13 zł na osobę.

3. prowadzeniu rozmów z dłużnikami w dziale windykacji w celu nakłonienia do regulowania zobowiązań oraz wezwania dłużników drogą telefoniczną do zapłaty,
4. zapraszaniu dłużników na posiedzenia Zarządu - indywidualne rozmowy z dłużnikami ustalanie warunków spłaty ratalnej zadłużenia wraz z odsetkami lub w formie porozumienia – ugody wekslowej,
5. cyklicznie dział czynszu wysyła do osób posiadających zaległości w opłatach w wysokości od 100 zł do 700 zł wysyła wezwania do zapłaty .W wezwaniu umieszczona jest informacja o możliwości oraz warunkach ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub pomoc z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.



6. wobec osób , które nie zareagowały na wezwania z dz. czynszu a zadłużenie przekracza 700,00 zł prowadzone są dalsze procedury przez komórkę windykacji. Wysyłane są wezwania do zapłaty do osób pełnoletnich zamieszkujących w lokalu mieszkalnym zobowiązanych solidarnie do uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,

7. w przypadku niewywiązania się dłużnika ze spłaty zadłużenia wysyłane są za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wezwania przedsądowe z informacją o osobach wobec których sporządzony zostanie pozew o nakaz zapłaty.

8. w kolejnym etapie zarząd występuje na drogę sądową o wydanie nakazu zapłaty , któremu sąd nadaje klauzulę wykonalności a do dłużnika kierowane jest wezwanie do zapłaty kwoty orzeczonej w nakazie .Jeżeli dłużnik nie dokona zapłaty sprawa kierowana jest do egzekucji komorniczej.

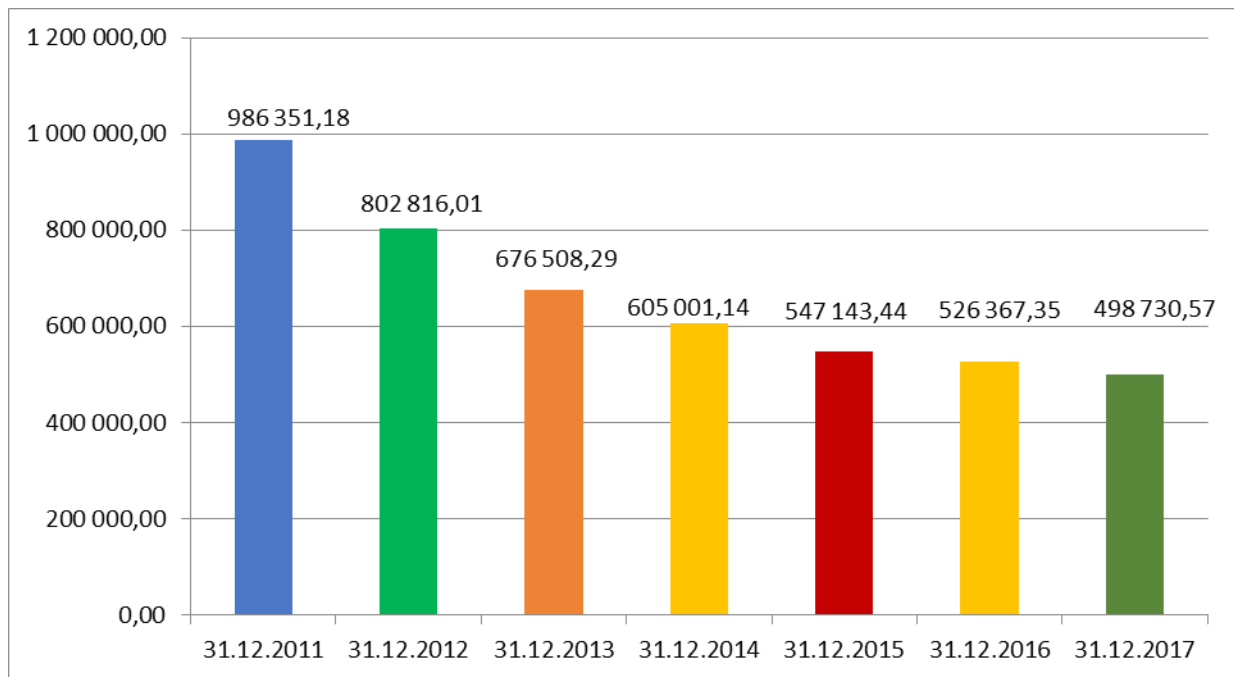
9. w przypadku długotrwałych zadłużeń na spółdzielczy własnościowym prawie do lokalu lub prawie odrębnej własności jeżeli podejmuje się działań zmierzających do sprzedaży lokalu w drodze licytacji zarząd występuje do sądu o wydanie nakazu zapłaty dla celów wieczysto – księgowych co pozwala na dokonanie wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej danego lokalu.

Zarząd Spółdzielni prowadzi również na posiedzeniu Zarządu indywidualne rozmowy z dłużnikami ustalanie warunków spłaty ratalnej zadłużenia wraz z odsetkami lub w formie porozumienia – ugody wekslowej.

Prowadzone intensywne procedury określone w Regulaminie windykacji wpłynęły na skuteczne egzekwowanie wierzytelności Spółdzielni od dłużników zalegających w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz przynoszą pozytywne efekty w postaci spadku zadłużenia.

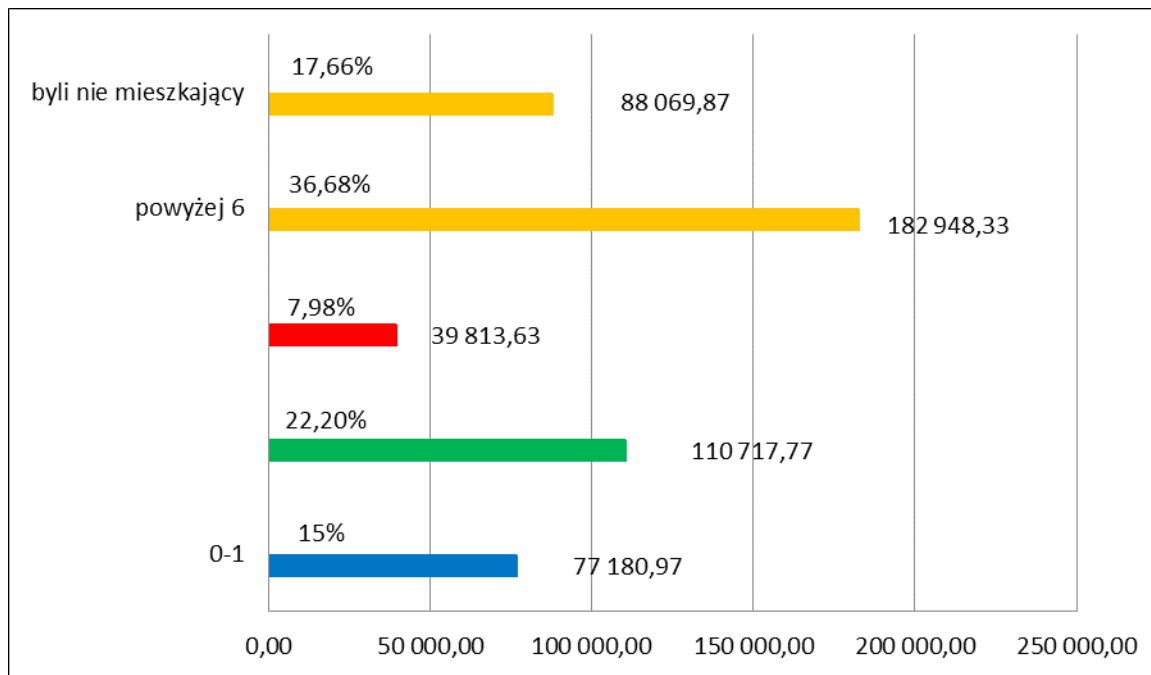
Kolejny rok widoczne są efekty działań windykacyjnych co obrazują kwoty zadłużenia na poniższym wykresie. Na koniec 2017 roku zadłużenie bez naliczonych odsetek wyniosło **498.730,57 zł** i spadło w stosunku do roku 2016 o kwotę **27.636,78 zł tj. o 5,25 %**.

Poniżej zobrazowano wysokości zadłużenia z tytułu użytkowania lokalach mieszkalnych na przestrzeni kilku lat celem pokazania jaki wpływ ma prowadzona działalność Zarządu w zakresie windykacji należności.



Struktura zaległości na 31.12.2017 roku na lokalach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni w przyjętych zakresach miesięcznych opracowana przez dział czynszu przedstawia się następująco:

zakres	kwota	% udział	ilość mieszkań
0-1	77.180,97	15,47%	391
1-3	110.717,77	22,20%	130
3-6	39.813,63	7,98%	21
powyżej 6	182.948,33	36,68%	26
byli nie mieszkający	88.069,87	17,66%	8
<b>RAZEM:</b>	<b>498.730,57</b>	<b>100,00%</b>	<b>576</b>



Największą kwotę zadłużenia tj. **182,948,33 zł** stanowiącą **36,68 %** ogółu zadłużenia posiada 24 dłużników zamieszkujących zasoby Spółdzielni z których 13 nie posiada członkostwa w Spółdzielni w tym:

- pięciu dłużników zamieszkuje w budynku przy ul. Stojałowskiego 2 bezumownie, gdzie zostali eksmitowani na podstawie wyroków sądowych a ich łączne zadłużenie wynosi **77.482,85zł** , które jest tylko w niewielkim stopniu ściągalne w egzekucji komorniczej,
- wobec trzech dłużników prowadzone są procedury mające na celu sprzedaż lokalu w drodze licytacji komorniczej na łączną kwotę zadłużenia **31.356,09 zł**. Dwa wyroki nakazujące sprzedaż skierowano do egzekucji komorniczej- jeden lokal w listopadzie 2017 roku został sprzedany . Komornik sporządzi plan podział u sumy nabycia na podstawie którego spółdzielnia odzyska należna wierzytelność. Jedna sprawa jest w sądzie o nakazanie sprzedaży lokalu.
- wobec jednego lokalu z zadłużeniem **5.856,74 zł** nie prowadzone są żadne procedury windykacyjne do czasu wskazania spadkobierców po zmarłych małżonkach którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- Zarząd przygotował w grudniu 2017 r. jeden wniosek do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o sprzedaży lokalu mieszkalnego wobec dłużnika któremu przysługuje prawo odrębnej własności a zadłużenie wynosi **3.512,32 zł**. Rada Nadzorcza w styczniu 2018 roku podjęła stosowną uchwałę. W przypadku braku wpłaty zadłużenia w terminie wskazanym w monicie prowadzone będą procedury sądowe i komornicze.

- wobec jednej osoby skierowano do sądu o orzeczenie wygaśnięcia prawa w związku z zadłużeniem na kwotę **3.837,35 zł**.
- Zadłużenie w łącznej kwocie **41.035,98 zł** to zadłużenie dziesięciu członków Spółdzielni, z których trzy dokonują spłaty zadłużenia w formie ugody wekslowej natomiast wobec pozostałych prowadzone są procedury windykacyjne mające na celu odzyskanie należnych kwot Spółdzielni.
- wobec pięciu dłużników sporządzono nakazy zapłaty na łączną kwotę **19.867,00 zł**, które zostaną skierowane do egzekucji komorniczej.

Kolejną grupę osób, których zadłużenie w kwocie **88.069,87 zł** tj. stanowi **17,66 %** ogółu zadłużenia to dłużnicy mieszkający poza zasobami Spółdzielni. Wobec 8 osób cały czas prowadzone są intensywne procedury mające na celu odzyskanie należnych kwot. Wszystkie należności są zasądzone prawomocnymi nakazami zapłaty. Część nakazów jest nieściągalna w egzekucji komorniczej z kilku wpływają niewielkie kwoty od Komornika.

Wobec pozostałych dłużników których zadłużenie nie przekracza 6 - miesięcznego wymiaru czynszu, a zadłużenie łączne stanowi kwotę **227.712,37 zł** i **45,65%** ogółu zadłużenia prowadzone są cały czas procedury określone w Regulaminie windykacji mające na celu odzyskanie należnych kwot Spółdzielni.

Poniższa tabela przedstawia szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych w 2017 roku:

Lp	Windykacja zaległości za użytkowanie lokali mieszkalnych	Ilość spraw	Kwota (bez odsetek i kosztów)
1.	ostateczne wezwania do zapłaty	137	160.069,79
2	przedsądowe wezwania do zapłaty	36	82.608,20
3	wezwania na Zarząd	28	82.842,38
4	skierowanie pozwów do sądu	21	61.684,49
5	skierowanie spraw do egz. komorniczej	8	29.003,81

## **7.2. Zadłużenie z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych.**

Kredyty mieszkaniowe spłacane były w 2017 roku przez mieszkańców według tzw. „normatywu” tj. zgodnie z ustawą z 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. W roku sprawozdawczym mieszkańcy

dokonali wpłaty na łączną kwotę 21.303,19 zł w tym 4.021,19 zł z tytułu zaległych rat normatywu.

Zadłużenie wobec banku PKO Bielsko Biała z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych na koniec roku 2017 wyniosło ogółem 286.609,94 zł i dotyczyło tylko odsetek budżetowych. Na koniec 2017 roku pozostało 7 mieszkań z niespłaconym kredytem mieszkaniowym.

### **7.3. Analiza kosztów i dochodów na lokalach użytkowych – zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych i najmu.**

Jednym z przedmiotów działalności Spółdzielni jest wynajem lokali użytkowych członkom Spółdzielni i innym osobom fizycznym. Spółdzielnia wdzierżawia również tereny pod działalność gospodarczą i garaże oraz wynajmuje pomieszczenia piwniczne.

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia:

- dzierżawiła tereny pod 175 garaże ,
- dzierżawiła tereny pod prowadzenie 57 działalności gospodarczych ( 16 stanowisk zbiórki odzieży używanej w tym 5 stanowisk PCK),
- wynajmowała 21 lokali użytkowych (w tym 12 w pomieszczeniach piwnicznych ),
- 60 dodatkowych pomieszczeń piwnicznych było wynajmowanych przez mieszkańców.

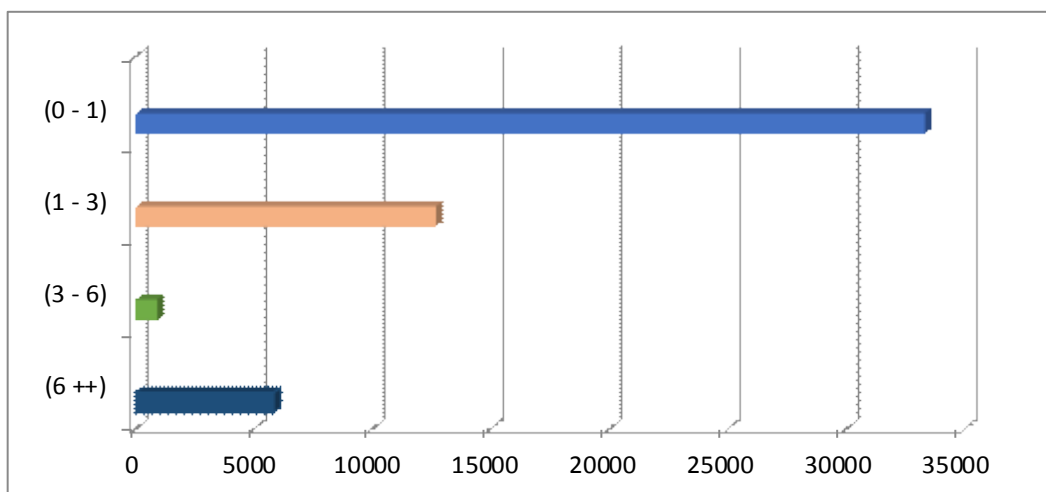
Przychody z wyżej wymienionych tytułów za okres objętym informacją wyniosły **540.632,91 zł** natomiast koszty **194.278,92zł**. Dochód brutto wyniósł **346.353,99 zł** a po opadkowaniu dochód netto stanowi kwotę **280.546,73 zł**.

Uzyskany dochód z powyższych tytułów może być przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji w roku 2018 .

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia na dzień 31.12.2017 roku .

- Analiza zadłużenia na 31.12.2017 r. ( bez odsetek )

Zakres	zadłużenie	liczba najemców
0-1	33.320,80	11
1-3	12.692,54	24
3-6	924,32	2
powyżej 6	5.829,75	3
	<b>52.767,41</b>	<b>40</b>



W okresie sprawozdawczym wobec najemców i dzierżawców zalegających z opłatami wobec Spółdzielni prowadzone były procedury windykacyjne zgodnie z obowiązującym regulaminem windykacji.

Wszyscy najemcy otrzymali wysokość salda na dzień 31.12.2017 roku z informacją, że należy je traktować jak wezwanie do zapłaty w przypadku wystąpienia zadłużenia.

W ogólnej kwocie zadłużenia na 31.12.2017 roku tj. **52.767,41 zł** uwzględniona jest należność najemców z tytułu dostawy wody do lokali użytkowych, centralnego ogrzewanie i energii elektrycznej w łącznej kwocie **8.924,87 zł** (termin płatności faktur - styczeń 2018).

W sierpniu 2017 roku Spółdzielnia wystąpiła z pozwem do Sądu Rejonowego w Żywcu o nakaz zapłaty na zadłużenie w kwocie **2.214,00 zł** z tytułu nie zapłaconych opłaty za przejazd i przechód po działce Spółdzielni przez właścicieli „Strzechy” na os. Sikorskiego - łączne zadłużenie na 31.12.2017 r. wynosi 3.321,00 zł . W dniu 15 lutego 2018 r. odbyła się pierwsza rozprawa sądowa.

We wrześniu 2017 roku Spółdzielnia uzyskała nakaz zapłaty na kwotę **1.494,45 zł** przeciwko dłużnikowi z tytułu bezumownego korzystania z przechodu i przejazdu po działce Spółdzielni do lokalu na os. Nad Sołą. Po nadaniu klauzuli wykonalności Spółdzielnia skieruje nakaz do egzekucji komorniczej

W styczniu 2018 roku dzierżawcy i najemcy dokonali wpłat zadłużenia na łączną kwotę **32.290,34 zł**.

## **8. Eksploatacja zasobów.**

Eksploatacja zasobów Spółdzielni realizowana była w 2017 roku jak w latach poprzednich przez służby techniczno-administracyjne siłami własnymi lub obcymi zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Eksploatacja zasobów Spółdzielni w całości finansowana jest z wpłat mieszkańców na fundusz remontowy według aktualnie obowiązujących stawek oraz z dodatkowych kwot uzyskanych np. z podziału nadwyżki przychodów przez Walne Zgromadzenie.

W grudniu 2016 roku Zarząd opracował w ramach posiadanych środków finansowych plan rzeczowy i konserwacji w oparciu o wnioski z części Walnego Zgromadzenia i coroczne przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych, posiłkując się opinią Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, który uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 30.01.2017 został przyjęty do realizacji na 2017 rok.

W okresie sprawozdawczym obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych w tym naprawy, konserwacje, usuwanie awarii, naprawy urządzeń zabawowych, piaskownic i ławek prowadzone były siłami własnymi przez służby konserwatorskie.

Zabezpieczenie i usuwanie awarii poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne od pracy realizowane było przez służby własne Spółdzielni w ramach dyżurów pełnionych przez konserwatorów. Zakres prac obejmuje usuwanie awarii na instalacjach wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej.

Konserwację domofonów prowadziła na zlecenie firma - Aparatura Elektroniczna Piotr Książarczyk Oświęcim - konserwacja instalacji domofonowych.

Koszenie terenów zielonych wykonywane było przez pracowników Spółdzielni oraz gospodarzy budynków prowadzących działalność gospodarczą. Obcinanie żywopłotów wykonywały służby Spółdzielni.

Przycinka i prześwietlanie drzew wysokich, likwidacja gałęzi wykonywana była w dużym zakresie przez służby Spółdzielni oraz zlecana firmie zewnętrznej posiadającej uprawnienia po wcześniejszym naborze ofert.

Spółdzielnia dokonuje wycinki drzew na osiedlach po złożeniu pisemnego wniosku przez mieszkańców oraz po stwierdzeniu przez Spółdzielnię zasadności wycinki. Wycinki można dokonać po otrzymaniu pozytywnej decyzji z Wydziału środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty.

Naprawa urządzeń zabawowych na placach zabaw oraz ławek wykonywana była przez pracowników Spółdzielni.

Firmom obcym zlecane były prace polegające na deratyzacji, dezynsekcji czy dezynfekcji mieszkań czy pomieszczeń wspólnych w zasobach Spółdzielni.

Wieszanie ogłoszeń oraz dostarczanie pism mieszkańcom dot. wysokości czynszu czy zawiadomień realizowane było jak corocznie przez gospodarczy budynek w ramach ich obowiązków.

Realizując zadania w zakresie dbałości o dobro Spółdzielców, przeciwdziałania przejawom wandalizmu, marnotrawstwa, kradzieży Spółdzielnia współpracowała ze służbami porządkowymi – Policją i Strażą Miejską. Ponadto Spółdzielnia egzekwowała odszkodowania od Firmy Ubezpieczeniowej „UNIQA” Towarzystwo Ubezpieczeń S.A z tytułu szkód i dewastacji mienia Spółdzielni i mieszkańców w zakresie części wspólnej budynków.

### **8.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni.**

Zakres prac remontowych zakwalifikowanych do realizacji w roku 2017, Rada Nadzorcza uwzględniła w planie rzeczowo – finansowym i był ograniczony do wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Łączna suma nakładów poniesionych w 2017 roku na prace remontowe wyniosła **1.783.060,00 zł**.

Wpływy z odpisu na fundusz remontowy stanowił kwotę **1.665.166,61 zł**. Walne Zgromadzenie 2017 roku uchwałą nr 7/17 jego poszczególnych części wyraziło zgodę na zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych o kwotę 214.047,00 zł pożytków i innych przychodów z własnej działalności spółdzielni.

Podobnie jak w latach ubiegłych Spółdzielnia wyłaniała w drodze konkursów ofert ogłaszanych w prasie i na stronie internetowej wykonawców zewnętrznych robót ogólnobudowlanych. Wyłoniono wykonawców na dostawę i wymianę stolarki okiennej, wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych i roboty malarskie, wymianę chodników i wykonanie parkingu, remont fundamentów i remont elewacji oraz remont kominów.

1. planem rzeczowym w 2017 rok objęto następujący zakres robót zleconych :

- malowanie 24 klatek schodowych os. Wyszyńskiego 9 i 10 , os. 700-lecia 19 i os. Nad Sołą 6,11,12,22 na ogólna kwotę 115.154,00 zł. ,



- remont elewacji (docieplenie) budynków os. 700-lecia 19 i Nad Sołą 1 i 6 na ogólną kwotę 1.060.720,00 zł łącznie z wykonaniem projektów docieplenia budynków os. Nad Sołą 2,3 i 13 ,
- remont fundamentów w budynku os. 700-lecia 3 na kwotę 23.396,00 zł. ,
- wymiana pionów i poziomów ciepłej i zimnej wody kolejnych budynków os. Nad Sołą bl. 22 i 23 oraz pionów zimnej wody i poziomów w piwnicach bl.700-lecia 3 na ogólną kwotę 220.197,00 zł,
- remonty parkingu od strony wschodniej os. Nad Sołą 12 i 13 na kwotę 12.544,00 zł.,
- wykonanie projektów parkingów w szczytach bloków 17 , 18 i 19 na os. 700-lecia oraz bloku 27 na os. Nad Sołą na łączną kwotę 41.820,00 zł.
- remont chodników przed budynkami os. Nad Sołą 5,8.9,10 i 20 Sikorskiego 5,7 oraz Wyszyńskiego 11 i 14 na łączną kwotę 104.631,00 zł,
- wyposażenie placu zabaw na os. Sikorskiego przy bl.5 oraz roboty towarzyszące na łączną kwotę 64.945,00 zł.
- kontynuowanie remontu kominów poprzez ich nadbudowę . Wykonano remont kominów na budynkach os. Wyszyńskiego bl.12 oraz Sikorskiego 6 na łączną kwotę 95.430,00 zł.
- remont dachu na bl. 5 os. Sikorskiego na kwotę 67.408,00 zł.

2. W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontowego Spółdzielnia dokonała :

- wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych os. Wyszyńskiego bl.9 –14 .Kwota zakupu okienek na klatki schodowe wraz z montażem wyniosła 35.816,00 zł.
- dofinansowania 30 % do wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie przez mieszkańców lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego prawa do lokalu. Ogólny koszt dofinansowania dla 13 lokali mieszkalnych to kwota 5.944,00 zł .

3. W planie rzeczowym na 2017 rok zabezpieczono kwotę 80.000 zł z przeznaczeniem na zagospodarowanie tereny za OPTI na os. 700-lecia. W ramach zabezpieczonej kwoty wykonano projekt parkingu na kwotę 14.760,00 zł.

4.Spółdzielnia w 2017 roku wykonała również prace na budynkach niemieszkalnych polegające na wykonaniu nowej nawierzchni schodów do budynku siedziby Spółdzielni na kwotę 9.309,00 zł.

## **8.2. Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.**

Wartość robót konserwacyjnych i przeglądów wymaganych art.62 Prawa Budowlanego wykonanych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni w 2017 roku wyniosła **477.999,00 zł** w tym **381.096,00 zł** stanowił koszt robót własnych, a **96.903,00 zł** koszt robót wykonanych przez firmy obce.

1. W zakresie robót własnych wykonano: roboty bieżące zgłaszane między innymi przez mieszkańców, oraz realizowane z wniosków Walnego Zgromadzenia oraz przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów Spółdzielni w tym :

- naprawa wejść do klatek schodowych, daszków nad drzwiami wejściowymi oraz drzwi wejściowych, samozamykaczy, naprawa i szklenie okien na klatkach schodowych, kratek na wejściach do klatek schodowych,
- roboty murarsko-dekarskie,
- roboty na instalacji wodnej ( przecieki, naprawa zaworów, udrażnianie kanalizacji),
- roboty na inst. elektrycznej (usuwanie awarii elektrycznych, naprawa WLZ, wymiana zabezpieczeń podlicznikowych),
- naprawa i konserwacja ławek, naprawa stojaków na rowery, piaskownic i urządzeń zabawowych,
- naprawy na instalacji c.o
- naprawa bieżąca chodników osiedlowych,
- naprawa śmietników i koszy na śmieci.

Przeprowadzono również wymagane prawem budowlanym przeglądy ( 5-letni elektryczny oraz 5 letni – instalacji odgromowej )

2. W zakresie robót zleconych wykonano:

- uszczelnianie złączy oraz wymianę rynien i rur spustowych,
- konserwację domofonów,
- wymagane prawem budowlanym przeglądy instalacji gazowej i instalacji wentylacyjnej,
- uzupełnianie ubytków asfaltowych na terenie zasobów mieszkaniowych
- konserwacje domofonów.

Informacja o wykonanych robotach ze środków zebranych na funduszu remontowym pozwala uzyskać obraz działania Spółdzielni i pokazuje jak wykorzystane są środki funduszu remontowego. Szczegółowe informacje z wykonania planu remontów oraz plan remontów i konserwacji na rok następny można znaleźć na stronie internetowej [www.smlwkety.pl](http://www.smlwkety.pl)

## **9. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2017 roku.**

Zarząd Spółdzielni działając na podstawie § 150 ust.2 lit. j Statutu Spółdzielni w czerwcu 2017 roku zwołał Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 5 częściach zgodnie z zapisem § 114 Statutu Spółdzielni.

W zebraniach wzięły udział łącznie 82 osoby w tym 75 członków Spółdzielni było uprawnionych do głosowania.

Na <częściach Walnego Zgromadzenia > przegłosowano łącznie 29 projektów uchwał.

Po odbyciu wszystkich <części Walnego Zgromadzenia > w dniu 20.06.2017 roku odbyło się posiedzenie Zarządu z Przewodniczącymi poszczególnych <części Walnego Zgromadzenia> na którym podjęte zostało 29 uchwał stwierdzających czy poszczególne uchwały głosowane na <częściach Walnego Zgromadzenia> otrzymały statutową ilość głosów i tym samym zostały przyjęte do realizacji a które takiego warunku nie spełniły.

Realizacja tych uchwał przedstawia się następująco:

**Uchwał nr 1** - dot. przyjęcia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

Realizacja : regulamin został przyjęty i obowiązywał podczas zebrań części Walnego Zgromadzenia.

**Uchwał nr 2** - dot. przyjęcia protokołu z 20.06.2016 roku ze spotkania Zarządu z Przewodniczącymi wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Realizacja : protokół został przyjęty przez Walne Zgromadzenie

**Uchwały nr 3,** – dot. odwołania od uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu z członkostwa

Realizacja : dłużnik został wykluczony z członkostwa w Spółdzielni

**Uchwała nr 4** – dot. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2016 rok.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2016 rok.

**Uchwała nr 5** - dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2016 rok.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie Zarządu za 2016 rok.

**Uchwała nr 6** - dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 rok.

**Uchwała nr 7** – dot. podziału nadwyżki bilansowej za 2016 rok.

Realizacja: wykazaną w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2016 rok nadwyżkę bilansową w kwocie 557.078,20 zł (netto) podzielono w następujący sposób:

- kwotę 27.886,97 zł stanowiącą wynik na pozostałej działalności GZM przeznaczyć na eksploatację zasobów mieszkaniowych w roku 2017,
- kwotę 315.144,23 zł pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczono na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2017 roku. Podział w/w kwoty nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w części obciążającej członków.
- kwotę 214.047,00 zł pożytków i innych przychodów z własnej działalności przeznaczono na zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

**Uchwała nr 8,9,10** – dot. udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Realizacja: udzielono absolutorium Członkom Zarządu za 2016 rok .

**Uchwała nr 11**– dot. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

Realizacja : Oznaczono najwyższą sumę zobowiązań na kwotę 14.000.000,00 zł jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2016 roku . Suma ta nie obejmuje możliwości zaciągania kredytów.

**Uchwały nr 12- 28** – dot. uchwalenia zmian do Statutu

Realizacja: wszystkie zmiany do statutu zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie i zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego.

**Uchwała nr 29** – w sprawie wyrażenia zgody na zamianę działek z Gminą Kęty.

Realizacja: Walne Zgromadzenie członków wyraziło zgodę na zamianę działek położonych na Osiedlu Nad Sołą w Kętach oznaczonych w ewidencji gruntów nr 2005/251 o pow. 0,0086 ha, 2005/253 o pow. 0,0013 ha i 2005/255 o pow. 0,0239 ha, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, wpisanych w księdze wieczystej nr KR2E/00013297/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu Zamiejskowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Kętach na działki położone na osiedlu Nad Sołą w Kętach oznaczone w ewidencji gruntów nr 2005/248 o pow. 0,0110 ha i 2005/250 o pow. 0,0142 ha, stanowiące własność Gminy Kęty, wpisane w księdze wieczystej nr KR2E/00028399/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu Zamiejskowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Kętach.

Wartość działek, zostanie oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Koszty oszacowania działek oraz zawarcia umowy zamiany w formie aktu notarialnego, koszty notarialne i opłaty sądowe poniesie Gmina Kęty.

## 10. Realizacja kierunków działania Spółdzielni.

Przyjęte kierunki działania Spółdzielni na lata 2010 -2020 realizowane są przez Zarząd corocznie od 2010 roku i będą w kolejnym roku sprawozdawczym 2018 oraz w latach następnych poprzez :

1. kontynuowanie dociepleń budynków wraz z demontażem płyt azbestowych według przyjętego harmonogramu oraz wzmocnieniu warstwy fakturowej wielkiej płyty (2018 os. Nad Sołą bl. 2,3,13 oraz wykonanie projektów dla budynków os. Nad Sołą bl. 4,5,14 które ocieplane będą w 2019 roku,
2. remont gzymsów (w 2018 r. os. Wyszyńskiego 14 ),
3. kontynuowanie wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej - wg. potrzeb,
4. kontynuowanie wymiany poziomów zimnej wody w piwnicach oraz pionów zimnej i ciepłej wody w budynkach według przyjętego harmonogramu (w 2018 r. kompleksowo os. Nad Soła bl. 24),
5. wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych w budynkach ( w 2018 r. os. Nad Sołą 22 i 23)
6. kontynuowanie malowania klatek schodowych ( w 2018 roku os. Królickiego 4, os. 700-lecia 1, 7,12, os. Nad Sołą 13 i 23 ,
7. wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych we wszystkich budynkach os. 700-lecia 2a,b,c , 3 - 8 ,
8. wykonanie remontu kominów spalinowych i wentylacyjnych (w 2018 roku os. Sikorskiego 5f ),
9. wymiana urządzeń zabawowych na placach zabaw na os. Wyszyńskiego i 700-lecia .
10. wykonanie nowych chodników z kostki brukowej ( w 2017 roku przy bl. Wyszyńskiego 11 na os. Nad Sołą przy bl 7 i 11) ,
11. kontynuowanie wymiany oświetlenia przed klatkami schodowymi ( os. 700-lecia bl. od 12 do 19 oraz os. Nad Sołą 1 do 28 ).
12. utwardzenie miejsc pod stojaki na rowery (w 2018 roku przed bl. 9 i 10 os. Wyszyńskiego),
13. wykonanie w 2018 roku za OPTI na os.700-lecia parkingu na 32 miejsca parkingowe wraz z infrastrukturą za kwotę 356.652,55 zł.

Zarząd Spółdzielni kontynuował będzie w kolejnym roku sprawozdawczym działania mające na celu zmniejszenie zadłużenia na lokalach mieszkalnych poprzez:

1. dalsze prowadzenie procedur windykacyjnych zgodnie z Regulaminem windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni w celu odzyskania należnych Spółdzielni kwot,
2. dalsze egzekwowanie od Gminy Kęty odszkodowań za niedostarczone lokale socjalne osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi zarejestrowanymi w Gminie oraz współpraca z Gminą Kęty w celu pozyskania jak największej ilości mieszkań socjalnych dla tych osób.

W dalszej swojej pracy Zarząd Spółdzielni wraz z pracownikami będzie kładł nacisk na rozwijanie komunikacji z mieszkańcami, poprawę jakości obsługi oraz realizację oczekiwań mieszkańców naszych zasobów.

## **11. Podsumowanie**

Sprawozdanie Zarządu za 2017 rok stanowi podstawę do oceny całokształtu działalności Spółdzielni za rok sprawozdawczy, którego dokona Biegły Rewident podczas badania sprawozdania finansowego Spółdzielni a jego opinia zostanie przedłożona członkom Spółdzielni na zebraniach <części walnego Zgromadzenia>.

Zdaniem Zarządu rok 2017 to kolejny rok w którym działalność koncentrowała się na realizacji założeń objętych planem gospodarczo – finansowym co pozwala na utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni i dbałość o majątek Spółdzielni, który jest prywatną własnością jej członków.

Działając w interesie członków Spółdzielni Zarząd dba aby wszystkie zobowiązania wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo. Głównym zadaniem pozostaje utrzymanie zasobów w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania. Zgromadzone środki na funduszu remontowym pozwalają na prowadzenie robót w zasobach Spółdzielni zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju Spółdzielni na lata 2010-2020. Ze środków własnych bez zaciągania kredytów mieszkaniowych realizowane jest jedno z najważniejszych zadań czyli prace termomodernizacyjne zasobów mieszkaniowych, które przebiegają zgodnie z planem przyjętym w 2010 roku i mamy nadzieję zostaną zakończone zgodnie z nim w 2021 roku. Termomodernizacja przynosi korzyści w postaci zmniejszenia kosztów ogrzewania poprzez ograniczenie zużycia energii, poprawę estetyki budynków przynosi również korzyści

gospodarcze polegające na zmniejszeniu energochłonności oraz korzyści ekologiczne polegające między innymi na zmniejszeniu emisji dwutlenku węgla.

Kolejną ważną korzyść prowadzonej termomodernizacji to poprawa efektywności energetycznej, która pozwoliła Spółdzielni na uzyskanie świadectwa „białego certyfikatu” potwierdzającego zaoszczędzenie energii co przyniosło wymierne korzyści finansowe.

Wpływy na fundusz remontowy pozwalają również na prowadzenie bieżących prac remontowych, przeglądów i napraw.

Przedmiotem troski władz Spółdzielni pozostaje nadal utrzymanie czystości i estetyki wyglądu budynków oraz ich otoczenia.

Rok 2017 to kolejny rok w czasie którego stałym monitoringiem objęto zadłużenia mieszkańców, który prowadzony przez dział windykacji pozwolił na szybkie i radykalne podejmowanie działań mających na celu odzyskanie należnych kwot Spółdzielni oraz pomoc mieszkańcom którzy znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej poprzez dobór dogodnej formy spłaty zadłużenia w ramach obowiązujących przepisów. Powyższe działania przynoszą wymierne efekty w postaci spadku zadłużenia od kilku lat.

Prowadzona polityka kadrowa w Spółdzielni pozwala na zabezpieczenie bieżącej obsługi mieszkańców przez poszczególne komórki organizacyjne oraz na realizację wszystkich zadań z dbałością o dobrą jakość obsługi mieszkańców przez wszystkich pracowników.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, wskaźniki płynności kształtują się prawidłowo jednak to nie zwalnia Zarządu z ciągłego śledzenia i analizowania zabezpieczenia środków finansowych na bieżącą działalność i realizację planowanych zamierzeń. Prowadzona rozsądna i efektywna polityka finansowa to również prowadzenie racjonalnej gospodarki najmu lokali użytkowych dzierżawy tereny, wynajmu dodatkowych pomieszczeń oraz lokowanie części pieniędzy na lokatach co pozwala po decyzji Walnego Zgromadzenia na przeznaczenie przychodów i przychodów z własnej działalności gospodarczej na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni i zasilenie funduszu remontowego.

Rok 2017 to rok w którym nastąpiły zmiany w funkcjonowaniu Spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Praw spółdzielcze, które obowiązują od 09.09.2017 roku. Wprowadzone nowe zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nałożyły na Zarząd oraz pracowników Spółdzielni wiele dodatkowych obowiązków, które wymagają dokonania zmian w terminach obligatoryjnych.

Bardzo ważne zmiany, które wprowadza znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczą spraw członkowsko-mieszkaniowych a zapisanych w art. 3 , art.7 art.11, wymagają weryfikacji dokumentacji 2267 mieszkań w celu realizacji zapisów ustawy.

Kolejne zmiany jakie nastąpiły w zapisach znowelizowanej ustaw dotyczą działalności organów spółdzielni oraz gospodarki finansowej.

Spółdzielnia ma obowiązek dostosowania statutu do zapisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgłoszenia zmian do Krajowego Rejestru Sądowego. W tym celu podjęto prace nad przygotowaniem zmian statutu, które poddane zostaną pod obrady Walnego Zgromadzenia w maju 2018 roku a następnie zgłoszone do KRS.

Zarząd Spółdzielni dziękuje pracownikom oraz Radzie Nadzorczej za współpracę zaangażowanie i wkład w uzyskiwanie dobrych wyników wprowadzonej działalności Spółdzielni na rzecz dobra naszych członków i mieszkańców.

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. *Salwina Szymaniuk*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
mgr inż. *Dorota Adamowicz*