

Sprawozdanie
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Brzozowie za rok 2019

Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie została założona 22 stycznia 1972 roku. Terenem działania Spółdzielni jest Rzeczpospolita Polska.

Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000123289, posiada Regon o numerze 000489314 oraz NIP 6860001373.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Brzozów.

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni pracował zgodnie ze Statutem i Regulaminem Zarządu w składzie trzyosobowym:

- Prezes zarządu
- Członek Zarządu
- Członek Zarządu

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 9/2018 w dniu 27 czerwca 2018 roku Spółdzielnia przyjęła nowy Statut, uwzględniający zmiany wprowadzone w Ustawie Spółdzielczej z dnia 20 lipca 2017 roku. Dokumentuje to wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Działalność Spółdzielni określają unormowania prawne

Zgodnie z zapisem §21 Statutu z 27 czerwca 2018 r. organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, w którym mają prawo uczestniczyć zgodnie z §23, wszyscy członkowie Spółdzielni.

Zasady funkcjonowania Walnego Zgromadzenia, sposób zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał określa Statut Spółdzielni w rozdziale IV. Walne Zgromadzenia

w roku 2019 było zwołane i odbyło się w okresie i z programem zgodnym z zapisami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i Regulaminem obrad uchwalanym głosowaniem przez Walne Zgromadzenie.

Członkowie, zgodnie z §27 i §28, mogli zapoznawać się z materiałami na Walne Zgromadzenie, w tym ze sprawozdaniami Rady Nadzorczej, Zarządu i sprawozdaniami finansowymi oraz projektami Uchwał.

Dokumentacja z Walnego Zgromadzenia i podpisane zgodnie §32 protokoły obrad oraz uchwały, podpisane przez Przewodniczącego Zebrania i Sekretarza, są archiwowane.

Zarząd

Zasady funkcjonowania Zarządu Spółdzielni, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał określa Statut Spółdzielni w §44 -48 oraz Regulamin Zarządu, uchwalony zgodnie z zapisami §39 pkt 19 i §47 pkt 1 Statutu.

Zarząd Spółdzielni według §45 Statutu i Regulaminu składa się z 3 członków, w tym prezesa i dwóch Członków Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą (§45 pkt 2 Statutu). Skład Zarządu uwidacznia stosowny wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym. Stan liczebny jest zgodny z zapisami Statutu i Regulaminem Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą z 15 czerwca 2009 roku (Uchwała Nr 13/2009)

W 2019 roku Zarząd odbył 17 posiedzeń i podjął 3 Uchwały

Na posiedzeniach Zarząd zajmował się przede wszystkim bieżącymi zagadnieniami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności sprawami członkowsko-mieszkaniowymi, eksploatacyjnymi, inwestycyjnymi, remontowymi oraz realizacją planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni.

Posiedzenia Zarządu Spółdzielni są dokumentowane. Sporządzane są protokoły z posiedzeń podpisywane przez Zarząd.

Skład Zarządu w 2019 roku:

1.01.2019-18.06.2019

Bogdan Węgrzyn – Prezes Zarządu

Adam Pomykała – Członek Zarządu

Stanisław Kucharski –Członek Zarządu

18.06.2019-14.11.2019

Adam Pomykała – Członek Zarządu

Stanisław Kucharski –Członek Zarządu

15.11.2019-31.12.2019

Krzysztof Śnieżek – Prezes Zarządu
Adam Pomykała – Członek Zarządu
Stanisław Kucharski – Członek Zarządu

Działalność

W 2019 roku Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o zapisy Statutu z 15 czerwca 2015r. oraz 27 czerwca 2018 r. i postanowienia zawarte w Prawie Spółdzielczym oraz Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.

Zapisy §3 i §4 Statutu Spółdzielni określają cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z §4 Statutu, jest:

1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek, realizowana przez:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni.
2. Zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek.
3. Produkcja i dystrybucja energii cieplnej.
4. Wyzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni.
5. Prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni

Zasoby

Spółdzielnia posiada 493 mieszkania.

Stan posiadanych terenów przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	
Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni w ha	3, 743
Forma tytułu prawnego do gruntów j/w w ha Prawo własności	3, 743

Spółdzielnia ma uregulowane stany prawne gruntów. Nie posiadała zbędnych terenów.

Stan zasobów Spółdzielni obrazuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Rok 2019 stan na 31-XII
Liczba budynków	12
Liczba mieszkań	493
Liczba lokali użytkowych	8
Powierzchnia użytkowa lokali w m2:	
Ogółem	24 413,74
Lokali mieszkaniowych	23 586,90
Lokali użytkowych	826,86
Ilość lokali ogrzewanych centralnie	501
Liczba budynków ocieplonych	12
Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła w każdego budynku	12
Liczba budynków z licznikiem głównym zużyciem wody na każdym budynku	12
Liczba budynków z indywidualnym opom. Zużycia wody w mieszkaniach	12

Spółdzielnia przeprowadza przeglądy techniczne budynków wg wymogów prawa.

Zatrudnienie

Zatrudnienie w 2019 roku wynosiło średnio: 9 etatów, w tym umysłowych 5 etatów, co było zgodne z uchwałami Walnych Zgromadzeń i Rad Nadzorczych, zatwierdzających coroczne plany finansowo-gospodarcze i remontowe.

Dla pracowników prowadzone są akta osobowe w powszechnie stosowanym układzie, zgodnie z wytycznymi w tym zakresie zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy, oraz sposobu prowadzenia akt osobowych. W teczkach akt osobowych pracowników znajdują się wymagane przepisami dokumenty, takie jak: świadectwa, aktualne badania lekarskie, oświadczenia pracowników, świadectwa szkoleń BHP i inne.

Zatrudnianie i wynagradzanie realizowane były na poziomie zgodnym z planami finansowo-gospodarczymi zatwierdzanymi przez Radę Nadzorczą. Wynagrodzenia Zarządu Spółdzielni ustalała Rada Nadzorcza.

Realizowane zatrudnienie zabezpieczało potrzeby Spółdzielni.

Zagadnienia członkowskie

Zagadnienia członkowskie regulował Statut Spółdzielni Rozdział II §5 – 13, w tym:

- §5 – 8, opisano prawa Członków,
- §9, opisano obowiązki Członków,
- W rozdziale II w paragrafach od §10 do §13 opisano ustanie członkostwa.

Statut Spółdzielni w rozdziale II §5 do §20 określa procedury postępowania wewnątrz spółdzielczego w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

Stan liczebny Członków na koniec 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Opis	Liczba
1.	Członkowie zamieszkali	551
2.	Członkowie współmałżonkowie	86

Realizując wymogi ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Spółdzielnia na wniosek na bieżąco przenosiła odrębną własność lokali na rzecz ich posiadaczy .

Stan ilościowy lokali na 31 grudnia 2019 roku przedstawia się następująco:

- lokatorskie 3 mieszkania
- własnościowe 193 mieszkań
- odrębna własność 296 mieszkań

W 2019 rok Spółdzielnia dokonała trzech przekształceń

Terminowość wnoszenia opłat czynszowych

W zakresie windykacji należności Spółdzielnia podejmuje wewnętrznie stosowne działania w celu utrzymania dyscypliny finansowej swoich członków w realizacji opłat czynszowych .

W miarę potrzeb, Zarząd umawia się z zadłużonymi członkami, rozkładając zaległości czynszowe do spłaty ratalnej.

Stan zaległości na 31 grudnia 2019 roku przedstawiają poniższe tabele.

	Zaległość 1 miesiąc	Zaległość 2 miesiące
osób	55	17
kwoty	32 640,89	15 249,92

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2019
1	Roczny wymiar opłat w zł	2 483 385,399
2	Stan zaległości w opłatach na 31 grudzień w zł	126 319,30
3	poz. 2 : poz. 1 w %	5,09%
4	Zaległości w zł.	
	1 miesięczne	32 640,89
	2 – 3 miesięczne	22 399,05
	4 – 5 miesięczne	10 118,14
	powyżej 5 miesięcy	19 142,29
6	Liczba postępowań windykacyjnych- sądowych	0

Z analizy poziomu stanu zaległości w opłatach czynszowych i ich windykacji wynika, że Zarząd i Rada Nadzorcza czuwa nad tym zagadnieniem.

Zadania inwestycyjne i remontowe

W 2019 roku Spółdzielnia realizowała zadania inwestycyjne i remontowe według zatwierdzonych planów finansowo – gospodarczych. Plan remontowy był uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej

Spółdzielnia sporządza plan remontów w układzie obejmującym zasoby mieszkaniowe w rozbiciu na zadania występujące w poszczególnych nieruchomościach budynkowych.

Spółdzielnia prowadzi bieżącą analizę kosztów i wykonania zadań remontowych, jak również sald funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach , spełniając tym samym wymogi itp. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Fundusz remontowy (w zł)

L.p	Opis	2019
1	Stan funduszu remontowego na początek roku BO (bilans otwarcia)	310 843,74
2	Naliczenia w roku obrachunkowym	396 260,76
3	Razem naliczenia + BO	707 104,50
4	Wykorzystanie w roku obrachunkowym	532 648,70
5	Stan funduszu remontowego na koniec roku (BZ)	174 455,80

W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia wykonała m.in. następujące zadania i poniosła koszty:

Zadanie	Koszt w zł.
Przeglądy 5 - letnie	4 680
Koszt konserwatorów	22 225
Koszt zakupu materiałów	29 829
Zwroty za pierwszą wymianę okien	4 322
Remont kotłowni Bielawskiego ¹⁾	403 058

¹⁾ W 2019 roku najważniejszym wykonanym zadaniem był remont kotłowni gazowej przy ul. Bielawskiego polegający na wymianie kotłów gazowych Buderus 650 i DCN 550 wraz z oprzyrządowaniem na kotły Hoval typu UltraGas (500) o mocy 463 kW każdy. Remont był konieczny ze względu na częste awarie dotychczas zainstalowanych kotłów, redukcji całych członów i występującą energochłonność. Planowany remont był poprzedzony audytem energetycznym, obliczeniem zapotrzebowania energetycznego oraz sporządzeniem projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Po remoncie spadło zużycie gazu i energii elektrycznej.

Zużycie gazu i energii elektrycznej w sezonie 2018/19 i 2019/20.

	2018/19	2019/20
Zużycie gazu w kotłowni Bielawskiego	130 132 m ³	105 966 m ³
Zużycie prądu w kotłowni Bielawskiego	28 000 kWh	15 000 kWh

Dostawa energii ciepłej i zimnej wody

Dostawę CO dla potrzeb ogrzewania budynków Spółdzielnia realizuje poprzez własne kotłownie gazowe.

Moc kotłów gazowych zainstalowanych wynosi:

- kotłownia 1 ul. Kopernika 7 2 x 650 KW = 1 300 KW

- kotłownia 2 ul. Bielawskiego 17 2 x 500 KW = 1 000 KW

Zużycie gazu w 2019r.: Kotłownia 1 – 126 502 m³

 Kotłownia 2 – 107 985 m³

Koszt zakupionego gazu wg faktur: 550 166,21zł

Podgrzewanie wody dla celów komunalnych mieszkańcy realizują sobie sami podgrzewaczami gazowymi lub elektrycznymi.

Opłaty eksploatacyjne

Spółdzielnia wylicza opłaty czynszowe na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów kosztów oraz cen usług komunalnych dostarczanych przez podmioty zewnętrzne takich jak: woda i odbiór ścieków, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna, gaz i innych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz kosztów produkcji ciepła przez własne kotłownie

Opłaty są kalkulowane, naliczane i rozliczane w podziale na poszczególne lokale mieszkalne

Rozliczenie kosztów eksploatacyjnych w 2019 roku

Lokale mieszkalne

Lp.	Wyszczególnienie	2019r.
1	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych	
2	Koszty przypadające na lokale	2 108 974,72
3	Razem 1+2	2 108 974,72
4	Naliczenia dla poz.3	2 064 411,77
	W tym:	
	woda i ścieki	316 100,04
5	Wynik roku (4-3)	-44 562,95

Lokale użytkowe

Lp.	Wyszczególnienie	2019r.
1	Koszty przypadające na lokale użytkowe	82 096,17
2	Naliczenia przypadające na lokale i wynajmowane pomieszczenia	247 440,31
	W tym:	
	- woda i ścieki	4 332,08
3	Dochód z działalności poz.2 – poz.1	165 344,14

Zgodnie z zapisami Statutu §95 nadwyżki bilansowe z działalności gospodarczej są w części przeznaczane na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

Rachunkowość i finanse

Sprawy dotyczące zagadnień finansowo-księgowych i funduszy przedstawione są w Statucie Spółdzielni w paragrafach od §89 do §95 Statutu.

Statut nakazuje Spółdzielni prowadzenie działalności gospodarczej na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie zatwierdza plany finansowo – gospodarcze na poszczególne lata.

Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zgodnie z ustawą i §89 Statutu, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej działalności w roku następnym.

Zdolności płatnicze Spółdzielni oraz wskaźniki płynności

Lp.	Wyszczególnienie	2019r.
1	Środki pieniężne	549 552,96
2	Należności i roszczenia	98 733,03
3	Zobowiązania krótkoterminowe	708 961,39
4	Zobowiązania długoterminowe	161 760,42
6	Wskaźnik płynności: Środki pieniężne / zob. krótkoterminowe >1 <u>1:3</u>	0,78

Wyliczony wskaźnik bieżącej płynności wynosi w roku 2019 0,78:

Wskaźnik ten jest miernikiem potwierdzającym zdolności Spółdzielni do spłaty wymagalnych zobowiązań ze środków, które są na to przeznaczane.

Wszystkie zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego, ZUS, Urzędu Gminy realizowane były terminowo. Zaległości w tym zakresie nie występowały.

Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w czerwcu 2019 roku

Wniosek	Realizacja
Pomalowanie wejścia do klatki schodowej Kopernika 9	Nie zrealizowano. Przesunięto na 2020, z uwagi na konieczność kumulacji środków na remont kotłowni
Wymiana sieci kanalizacji, sieci wodociągowej i zaworów w piwnicach	Nie zrealizowano. Przesunięto na 2020, z uwagi na konieczność kumulacji środków na remont kotłowni
Ciągła dbałość o zieleń i nasadzenia	Realizacja na bieżąco
Remont schodów w blokach Piastowa 26 i 28	Nie zrealizowano. Przesunięto na 2020, z uwagi na konieczność kumulacji środków na remont kotłowni
Częściowy zwrot kosztów za wymianę okien drewnianych na plastikowe	Zbierane są zgłoszenia mieszkańców. Zwrot przesunięty na 2021 rok
Naprawić ławkę przy Kopernika 7	Wykonano
Zabezpieczyć metalowe płyty na podłodze w bloku Piastowa 26, tak aby nie powodowały hałasu	Wykonano
Dokończyć budowę parkingu przy bloku Piastowa 28 (wylać asfalt)	Nie zrealizowano. Przesunięto na 2020, z uwagi na konieczność kumulacji środków na remont kotłowni
Zamontować daszki nad schodami w bokach Piastowa 28	Nie zrealizowano z przyczyn trudności technicznych i kosztów
Obcięcie drzew Piastowa 26, 28	Wykonano
Pomalowanie urządzeń zabawowych	Wykonano
Usunąć drzewa Bielawskiego 13	Nie zrealizowano, sprzeciw mieszkańców
Zlikwidować parkowanie samochodów na chodnikach przy klatkach	Ustawiono znaki zakazu
Zlikwidować przetrzymywanie rowerów i sanek na klatkach schodowych	Wystosowano prośbę do mieszkańców
Obłożyć skarpę tkaniną przy Bielawskiego 17	Nie zrealizowano. Przesunięto na 2020, z

i zasadzić krzewy	uwagi na konieczność kumulacji środków na remont kotłowni
Zdemontować ławko – huśtawkę przy Bielawskiego 9	Nie zrealizowano. Zarząd nie przychylił się do wniosku
Założenie monitoringu na Bielawskiego	Zrealizowano
Otynkować piwnice	Nie zrealizowano. Zarząd nie przychylił się do wniosku