# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” w ŁĘCZNEJ ZA 2016 r.

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

Zarząd przedstawiając sprawozdanie dokumentuje realizację celów Spółdzielni i przedmiotów jej działania wynikających z postanowień § 5 Statutu.

Celem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, jak mówi nasz Statut.

Budynki wybudowane w okresie sprzyjającym budownictwu spółdzielczemu wymagają dbałości i starań aby pozostawały w możliwie nie pogorszonym stanie.

W roku 2016 Spółdzielnia w ramach działalności inwestycyjne oddała do użytku oraz zawarła umowy ustanowienia odrębnej własności garaży przy ul. Akacjowej 9 A.

Realizując wyznaczony kierunek postępowania zgodnie z planem remontów wykonano remonty elewacji połączone z docieplenieм niemal wszystkich budynków. W zasadzie proces docieplenia budynków w naszej Spółdzielni zostanie zakończony w bieżącym roku.

Zarząd zabiegając o poprawę komfortu zamieszkiwania podejmuje wszelkie możliwe kroki, aby poprawić infrastrukturę w całych zasobach Spółdzielni, ale nie ma możliwości zrealizowania wszystkich potrzeb jednocześnie. Korzystamy z usług obcych wykonawców tj. min. Firmy PW Drabik, aby zapewnić jak najlepsze warunki mieszkalne w zasobach Spółdzielni.

Systematycznie prowadzone są przeglądy roczne i pięcioletnie budynków, w tym obowiązkowe przeglądy urządzeń gazowych i kanałów wentylacyjnych, a we wszystkich przypadkach zgłaszanych zakłóceniach w cyrkulacji powietrza podejmujemy niezwłoczne działania mające na celu zapewnienie prawidłowej wentylacji. Napotykamy przy tym na trudności szczególnie w zakresie utrzymania prawidłowej wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniach, gdyż w wielu przypadkach wymiana okien na całkowicie szczelne bez zachowania odpowiednich zasad wietrzenia mieszkania doprowadza do zmniejszenia ruchu świeżego powietrza w lokalu. Liczymy bardzo na zrozumienie oraz współpracę mieszkańców w tym zakresie (wietrzenie mieszkań, montaż nawiewników okiennych) gdyż chodzi o właściwe utrzymanie substancji mieszkaniowej w tym eliminowanie zagrzybień.

Ponadto Zarząd nadal prowadzi działania w zakresie modernizacji i kontroli zbiorczych punktów poboru wody dla poszczególnych budynków. Działanie to ma sprzyjać poprawie bilansu wody co w znaczny sposób ograniczyło występujące od

wielu lat w naszej Spółdzielni tzw. „ niedobory wody”. Powyższe działania w sposób znaczący obniżyło koszty utrzymania i zlikwidowało występujące do tej pory dopłaty do wody.

Koszty ogrzewania wraz z innymi należnościami za właściwe utrzymanie nieruchomości stanowią opłatę eksploatacyjną, która zgodnie z § 13 statutu, każdy użytkownik lokalu powinien uiszczać, gdyż Spółdzielnia musi płacić rachunki swoim kontrahentom i czerpie na to środki z pozyskiwanych opłat eksploatacyjnych. Nie mamy żadnej alternatywy jeżeli chodzi o pokrywanie kosztów za wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, dostarczanie wody, ciepła aby wywiązywać się z tego obowiązku i nie płacić odsetek za zwłokę musimy terminowo regulować należności.

Niemniej jednak wprowadzone przez Spółdzielnie system pomiaru zużytej energii cieplnej wraz z instrukcja korzystania z instalacji CO w dużym stopniu ograniczył globalne koszty ogrzewania budynków będących w zarządzie Spółdzielni w porównaniu do analogicznych okresów w latach ubiegłych.

Opóźnienie we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych przez użytkowników lokali sprawia kłopot skąd uzyskać środki na uiszczanie tych należności. Przeciwdziałanie zadłużeniom jest zatem kluczowe w bieżącej działalności Spółdzielni. Trzeba w tym miejscu szczególnie w obliczu wyborów nowej Rady Nadzorczej wyraźnie podkreślić, że osoby zalegające w opłatach eksploatacyjnych działają na szkodę Spółdzielni. Oczywiście są różne przyczyny zaległości, ale wystawiających faktury za dostarczony towar jakim jest ciepło, woda czy materiały budowlane nie interesuje jakie są przyczyny nieuregulowania należności i trzeba sobie zdawać z tego sprawę. Każdemu kto zalega z opłatami wydaje się, że nic strasznego się nie dzieję jeżeli nie zapłaci należności za miesiąc lub dwa, ale z tych niewielkich kwot na koniec 2016 r. uzbierało się zadłużenie w wysokości 416 892,98 zł, przy intensywnych staraniach przeciwdziałających zadłużeniom, więc można sobie wyobrazić jaka byłaby sytuacji Spółdzielni, przy beztrosce jej organów w tym zakresie.

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne na koniec roku 2016 wynosiło 358 210,30 zł, za garaże 11 064,04 zł, z tytułu normatywu 11 302,14 zł. Lokale użytkowe na ten sam dzień wykazywały zaległość w kwocie 36 316,50 zł.

Zarząd podejmuje różne działania egzekucyjne, aby minimalizować zadłużenia, gdyż przy braku dbałości w tym zakresie może dojść nawet do utraty płynności finansowej.

Skierowaliśmy do Sądu w 2016 roku 8 spraw o zapłatę należności zakończonych prawomocnym wyrokiem, a na posiedzenia Rady Nadzorczej sukcesywnie zapraszano dłużników w celu wyjaśnienia przyczyn zadłużenia i ustalenia sposobu rozwiązania problemu. Wystąpiono również do Komornika o egzekucje należności wobec 3 dłużników.

Funkcjonowanie Spółdzielni tak pod względem gospodarki finansowej jak i innych działań statutowych oceniane jest na bieżąco przez Radę Nadzorczą oraz minimum co trzy lata poprzez poddanie Spółdzielni lustracji.

## 1. Informacja dotycząca pozyskany środków finansowych dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota".

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" w Łęcznej uprzejmie informuje, iż uzyskał środki ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej tzw. „Białych Certyfikatów" w kwocie **446 469,68 zł brutto.** Rozliczenie środków nastąpi w następnym roku obrachunkowym.

## 2. SKŁAD I OBOWIĄZKI ZARZĄDU

W 2016 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota" pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu- Rafał Milanowski
2. Członek Zarządu- Iwona Frankowska
3. Członek Zarządu – Dariusz Baran

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na:
- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej spółdzielni,
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania spółdzielni,
- działaniach zmierzających do wzrostu efektywności procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe,
- działaniach zmierzających do zwiększenia zakresu robót remontowych i utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym.

Podstawą działalności Zarządu był, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy na 2016 r. uchwałą Nr 17/2015 oraz plan remontowy na 2016 r. wprowadzony uchwałą Nr18/2015.

Zarząd na bieżąco kontrolował wszystkie wydatki starając się utrzymać je w zaplanowanych wielkościach. Po zakończeniu każdego kwartału dokonywane były szczegółowe analizy ekonomiczne bieżącej działalności Spółdzielni, które w formie kwartalnych sprawozdań przedstawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 14 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywał następujące zagadnienia:

- przyjęcie w poczet członkostwa w Spółdzielni

- rezygnacje i wykreślenie z członkostwa
- realizacji remontów ujętych w planie remontowym
- prowadzenia bieżącej konserwacji zasobów
- spraw związanych z ustanowieniem odrębnej własności
- analiza zadłużeń czynszowych, rozpatrywanie podań w sprawie rozłożenia na raty.
- poprawy estetyki i warunków zamieszkania w zasobach spółdzielni
- rozpatrywanie bieżącej korespondencji wpływającej od członków np. prośby, wnioski, skargi.

## 3. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W 2016 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" na podstawie Uchwały Nr 16/2015 Rady Nadzorczej była zatrudniona załoga na 6 etatach. Oprócz pracowników etatowych zatrudniony był również Radca Prawny na zasadzie umowy cywilnoprawnej.

Obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych, w tym naprawy, konserwacji, usuwania awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i elektrycznej prowadziła firma PW „Drabik". Zabezpieczenie i usuwanie awarii poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne realizowane było za pośrednictwem w/w firmy. Zakres powierzonych prac obejmuje usuwanie awarii na: instalacjach wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz instalacji elektrycznej.

Utrzymanie w stanie technicznym sprawności dźwigów zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonywano na podstawie umowy przez „Dźwig serwis".

## 4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ SPRAWY CZŁONKOWSKO- MIESZKANIOWE

Na koniec okresu sprawozdawczego zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" obejmowały powierzchnię:

- 42 546,06 $m^2$- lokale mieszkalne
- 1 056,37 $m^2$- lokale użytkowe ( w tym 827,82 $m^2$ spółdzielcze własnościowe)
- 6 082,20 $m^2$ – garaże
- 264,50 $m^2$- 23 miejsca postojowe

Spółdzielnia zarządza lokalami mieszkalnymi w ilości 720 w tym:

Zarząd powierzony ( odrębna własność lokali)- 317

Mieszkania typu własnościowego- 363

Mieszkania typu lokatorskiego- 38

Mieszkania przeznaczone pod wynajem 3

Na koniec roku 2016 Spółdzielnia liczyła 871 członków w tym:

- członków zamieszkałych - 742
- członków posiadających garaże i lokale usługowe – 129

Bieżące utrzymanie lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych własnościowych i w najmie (bez energii cieplnej) 2 760 997,82 zł. Natomiast koszty mediów wyniosły 1 536 474,33 zł.

**Tabela 1** ***Główne składniki kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:***

| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **Wartość- zł** | **Udział %** |
|---|---|---|---|
| 1. | Eksploatacja pozost. ( k. zarządzania nieruchom. i ogólnoadmin., sprzątanie nieruchomości, deratyzacja) | 520 197,67 zł | 18,84 |
| 2. | Koszty zakupu materiałów i pozostałe | 92 274,81 zł | 3,34 |
| 2. | Odpisy na remonty | 854 378,84 zł | 30,94 |
| 3. | Koszty zakupu wody i odprow. ścieków | 622 369,75 zł | 22,54 |
| 4. | Wywóz nieczystości | 197 045,40 zł | 7,14 |
| 5. | Energia elektryczna do oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych | 51 758,83 zł | 1,87 |
| 6. | Podatki i ubezpieczenia majątkowe | 122 536,72zł | 4,43 |
| 7. | Koszty dostawy gazu | 57 079,93 zł | 2,07 |
| 8. | Konserwacja bieżąca | 181 413,34 zł | 6,58 |
| 9. | Konserwacja c.o. i c.w. | 43 700,90 zł | 1,58 |
| 10 | Przeglądy instalacji | 7 349,61 zł | 0,28 |
| 11. | Konserwacja dźwigów | 10 892,02 zł | 0,39 |
| | **RAZEM** | **2 760 997,82 zł** | **100,00** |

Powyższe zestawienie obrazuje jak rozkładają się koszty związane z eksploatacją i jaki jest udział poszczególnych składników w ogólnej kwocie.

Zarząd podejmuje wszelkie możliwe działania aby nie zwiększać poziomu kosztów ale musi przyjąć do wiadomości zatwierdzone stawki i regulować wystawione na ich podstawie faktury za świadczone usługi i dostarczone dobra.

## 5. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Tabela Nr 2 przedstawia dynamikę zadłużenia w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego.

**Tabela 2** ***Dynamika zadłużenia***

| Lp. | Tytuł | Naliczenia | Stan na 31.12.2015 | Stan na 31.12.2016 | Wzrost + spadek - |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | **Czynsze mieszkalne** | Kwota zadłużenia | 328 008,80 | 358 210,30 | + 30 201,50 |
| | | Naliczenie roczne | 4 558 722,18 | 4 363 314,35 | - 195 407,83 |
| 2. | **Normatywy mieszkalne** | Kwota zadłużenia | 11 926,94 | 11 302,14 | - 624,80 |
| | | Naliczenie roczne | 26 437,44 | 20 629,34 | - 5 808,10 |
| 3. | **Lokale użytkowe** | Kwota zadłużenia | 36 309,58 | 36 316,50 | + 6,92 |
| | | Naliczenie roczne | 240 578,55 | 205 620,39 | - 34 958,16 |
| 4. | **Garaże** | Kwota zadłużenia | 10 688,91 | 11 064,04 | + 375,13 |
| | | Naliczenie roczne | 192 428,35 | 201 453,76 | + 9 025,41 |
| | **Ogółem** | Kwota zadłużenia | 386 934,23 | 416 892,98 | + 29 958,75 |
| | | Naliczenie roczne | 5 018 166,52 | 4 791 017,84 | - 227 148,68 |
| | | Wskaźnik % | 7,71 % | 8,70 % | + 0,99 % |

Analizując powyższą tabelę wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży na dzień 31.12.2016 r. wynosił 8,70 % i był nieco wyższy od wskaźnika z poprzedniego roku o 0,99 %. Porównując poprzedni rok zadłużenie w

naszej Spółdzielni niewiele wzrosło, jest to jednak alarmujące dla nas wszystkich, by nie bagatelizować opłat czynszowych. Tylko stabilna sytuacja finansowa pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni i regulowanie zobowiązań.

Problem w opłatach czynszowych u wielu mieszkańców nadal pozostaje, zdarza się, że uregulują swoje zobowiązanie po czym znów nie wywiązują się z opłat.

Znaczny wpływ na stan zaległości miały także dodatki mieszkaniowe przyznawane z budżetu miasta. Zauważa się również tendencję spadkową w ilości przyznawanych dodatków mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich lat i nie jest to efekt poprawy zamożności społeczeństwa tylko zaostrzenia kryteriów, co ma niekorzystny wpływ na powstawanie zaległości z tytułu opłat.

W wyniku działań windykacyjnych w 2016 r. wysłano wiele wezwań do zapłaty, oraz wezwań ostatecznych.

W rozmowach z osobami zadłużonymi przez członków Zarząd oraz Rada Nadzorcza chcąc wyjść naprzeciw osobom w krytycznej sytuacji finansowej, zawiera ugody, w których dłużnik zobowiązuje się do spłaty należności w ratach.

## 6. REMONTY I MODERNIZACJA

Podstawowym źródłem finansowania remontów i modernizacji w 2016 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpisy na fundusz remontowy w kwocie 854 378,84 zł. Wartość prac remontowo-konserwacyjnych w zasobach SM „Wspólnota" w 2016 r. wyniosła łącznie 761 923,04 zł z tego 22 367,88 zł przeznaczono na dokończenie wymiany wodomierzy radiowych z funduszu remontowego wodomierzy. Pozostała kwota tj. 739 555,16 zł wydatkowano na bieżące remonty i utrzymanie nieruchomości w prawidłowym stanie technicznym co przedstawia tabela poniżej.

W okresie sprawozdawczym wykonano następujące prace:

| Lp. | Budynek | Kwota wydatkowania środków | Zakres wykonanych robót |
|---|---|---|---|
| 1. | Akacjowa 4 | 0,00 zł | |
| 2. | Akacjowa 6 | 450,00 zł | Prace remontowe, naprawa wentylacji w piwnicy |
| 3. | Akacjowa 8 | 197,33 zł | Wymiana szyb w drzwiach |
| 4. | Wiklinowa 1 | 0,00 zł | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **5.** | **Wiklinowa 3** | **0,00 zł** | |
| **6.** | **Wiklinowa 5** | **0,00 zł** | |
| **7.** | **Wiklinowa 7** | **0,00 zł** | |
| **8.** | **Wiklinowa 9** | **1 250,00 zł** | Wykonanie obróbki blacharskiej<br>Naprawa komina wentylacyjnego |
| **9.** | **Wiklinowa 11** | **0,00 zł** | |
| **10.** | **Wiklinowa 13** | **0,00 zł** | |
| **11.** | **Wiklinowa 15** | **270,00 zł** | Naprawa nawierzchni chodnika |
| **12.** | **Wiklinowa 17** | **0,00 zł** | |
| **13.** | **Wiklinowa 19** | **372 028,34 zł** | Docieplenie ścian zewnętrznych budynku |
| **14.** | **Spacerowa 5** | **19 065,22 zł** | Wymiana okien piwnicznych<br>Naprawa kominów wentylacyjnych<br>Wymiana oświetlenia na klatkach<br>Wymiana balustrad na klatkach schodowych<br>Naprawa sufitu na balkonie<br>Mycie i odgrzybianie elewacji |
| **15.** | **Wiklinowa 18** | **10 537,70 zł** | Malowanie klatek schodowych<br>Wymiana oświetlenia w wiatrołapach<br>Prace remontowe i materiały budowlane, szklenie okien, wykonanie wyłazu na dach |
| **16.** | **Wiklinowa 20** | **15 523,80 zł** | Malowanie klatek schodowych<br>Prace remontowe i materiały budowlane, wyłazy na dach<br>Wymiana oświetlenia w wiatrołapach |
| **17.** | **Wiklinowa 22** | **16 086,81 zł** | Malowanie klatek schodowych<br>Wymiana oświetlenia w wiatrołapach<br>Prace remontowe i materiały budowlane, wyłazy na dach |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Usługa remontowo budowlana, wyk. nawierzchni z kostki<br>Materiały remontowe, drzwi do piwnicy<br>Naprawa komina wentylacyjnego |
| **18.** | **Wiklinowa 24** | **26 222,00 zł** | Malowanie klatek schodowych<br>Wymiana oświetlenia w wiatrołapach<br>Prace remontowe i materiały budowlane, wyłazy na dach<br>Naprawa kominów wentylacyjch |
| **19.** | **Jaśminowa 1** | **28 687,10 zł** | Malowanie klatek schodowych<br>Wymiana oświetlenia w wiatrołapach<br>Naprawa kominów wentylacyjnych |
| **20.** | **Jaśminowa 3** | **6 955,35 zł** | Wymiana oświetlenia w wiatrołapach<br>Naprawa kominów wentylacyjch |
| **21.** | **Spacerowa 2** | **21 177,38 zł** | Malowanie klatek schodowych<br>Wymiana oświetlenia w wiatrołapach<br>Mycie i odgrzybianie elewacji<br>Naprawa kominów wentylacyjnych |
| **22.** | **Spacerowa 4** | **23 765,39 zł** | Wymiana oświetlenia w wiatrołapach<br>Malowanie klatek schodowych<br>Naprawa kominów wentylacyjnych<br>Wymiana okien piwnicznych |
| **23.** | **Patriotów Polskich 2** | **5 802,16 zł** | Wymiana oświetlenia w wiatrołapach<br>Prace remontowe i materiały budowlane naprawa komina wentylacyjnego<br>Mycie i odgrzybianie elewacji |
| **24.** | **Szkolna 10** | **15 700,00 zł** | Naprawa obróbek blacharskich<br>Wykonanie docieplenia klatek schodowych i malowanie |
| **25.** | **Staszica 5** | **14 270,00 zł** | Remont stolarki okiennej<br>Docieplenie kominów wentylacyjnych część zachodnia<br>Wykonanie czujników na klatkach<br>Malowanie holu |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Prace remontowe, naprawa blachy na elewacji |
| **26.** | **Garaże (Staszica 5A)** | **421,20 zł** | Naprawa kostki brukowej |
| **27.** | **Garaże Akacjowa 7 i 9** | **3 323,43 zł** | Wykonanie kanalizacji deszczowej<br>Prace remontowe i materiały budowlane, papa nawie. |
| **28.** | **Garaże Akacjowa 9 A** | **5 266,00 zł** | Wykonanie kanalizacji deszczowej |
| **29.** | **Aldi Staszica 5 lok. użytk.** | **600,00 zł** | Malowanie elewacji wejścia do sklepu |
| **30.** | **Fundusz remontowy wspólny** | **151 955,95 zł** | Wykonanie ogrodzenia placu zabaw, naprawa<br>Adaptacja wykuszu przy ul. Wiklinowej, demontaż piaskownic, wymiana piasku<br>Wyposażenie placu zabaw, prace naprawcze i konserwacyjne<br>Instalacja i uruchomienie platformy TSS do odczytu radiowego<br>Wykonanie miejsca pod altanę śmietnikową |
| | **OGÓŁEM** | **739 555,16 zł** | |

## 7. WNIOSKI ZŁOŻONE NA WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA" Z DNIA 24.06.2016 r.

1. <u>Wybudować altanę śmietnikową przy budynku położonym przy ul. Jaśminowej 1-3</u>

Z uwagi na brak terenu na wskazanej nieruchomości do budowy altany śmietnikowej nie ma możliwości budowy samodzielnej altany śmietnikowej. Niemniej jednak Zarząd podjął działania w kierunku wybudowania większej altany śmietnikowej we

współpracy z sąsiednią Spółdzielnią, która usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.

2. Zatrzymać firmę PW Drabik świadczącą usługi konserwatorsko-sprzątające. Zarząd informuje, że w chwili pisania sprawozdania kontynuuje współpracę z firmą PW Drabik.

## 8. INFORMACJA O REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI Z PEŁNEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W ROKU 2014

W związku z prowadzoną obecnie lustracją pełną Zarząd Spółdzielni przypomina o realizacji wniosków z poprzedniej lustracji:

1) Wniosek 1: Zaprzestać nieprawidłowej kwalifikacji działalności związanej z wynajmem lokali użytkowych mienia Spółdzielni w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ewidencjonowania wyniku łącznie z wynikami lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych własnościowych, bowiem tylko do tych zasobów ma zastosowanie art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiący, że różnica kosztów i przychodów jest w zależności od wyniku kosztem i przychodem roku następnego. Natomiast wynik z każdej innej działalności, poza GZM w tym wynajmu lokali oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej należy wykazywać w Rachunku Zysków i Strat jako klasyczny wynik finansowy zysk/strata i prezentować we właściwym miejscu pasywów Bilansu.
   Odpowiedź dotycząca realizacji: Zarząd informuje iż, od 2014 r. pożytki z tytułu najmu lokali użytkowych nie są ujmowane w eksploatacji, lecz prezentowane w Rachunku zysków i strat jako zysk z pozostałej działalności Spółdzielni. Jednocześnie zysk ten przedstawiany jest do podziału przez Walne Zgromadzenie i przeznaczany na zasilanie funduszy zgodnie ze Statutem.
2) Wniosek 2: Bezwzględnie przestrzegać postanowień art.91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w przedmiocie poddawania Spółdzielni lustracji pełnej przynajmniej raz na trzy lata.
   Odpowiedź dotycząca realizacji: W naszej Spółdzielni ostatnia lustracja pełna nastąpiła w 2014 roku i obejmowała lata 2010-31.03.2014, obecnie jesteśmy po zakończonej lustracji 3-letniej, która miała miejsce w tym roku i obejmowała okres od 2014r. do 2016 r. Wnioski zostaną przedstawione Państwu na następnym Walnym Zgromadzeniu.
3) Wniosek 3: Dostosować wewnętrzne regulaminy mające zastosowanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" do postanowień znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. i obowiązującego Statutu,

zaś w Regulaminie Rady Nadzorczej wykreślić postanowienie dotyczące wyboru Komisji Przetargowej z grona członków Rady.

Odpowiedź dotycząca realizacji: Od 2014 roku wspólnie z Radą Nadzorczą zaktualizowaliśmy większość wewnętrznych Regulaminów obowiązujących w naszej Spółdzielni.

4) Wniosek 4: Podejmowane uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd oraz protokoły z obrad tych organów sporządzać co do treści i formy zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminami wewnętrznymi.

   Odpowiedź dotycząca realizacji: Każde posiedzenie Rady Nadzorczej oraz Zarządu jest protokółowane przez pracownika Spółdzielni. Protokoły z tych posiedzeń dostępne są w biurze Spółdzielni. Co do treści i formy są sporządzane w sposób jasny i czytelny, zgodnie z obowiązującym Statutem i regulaminami.

5) Wniosek 5: Roczne plany gospodarczo- finansowe Spółdzielni uchwalać w terminach, które by m.in. pozwoliły wprowadzić zmiany stawek opłat eksploatacyjnych (opłaty zależne) w okresach zgodnych z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

   Odpowiedź dotycząca realizacji: Plany finansowo- gospodarcze podejmowane są przed rozpoczęciem roku obrachunkowego.

6) Wniosek 6: Sprawy członkowsko- mieszkaniowe dokumentować w sposób kompletny, zaś przyjęcia w poczet członków Spółdzielni przeprowadzać zgodnie z postanowieniami § 9 Statutu.

   Odpowiedź dotycząca realizacji: Zgodnie ze złożonymi wnioskami osób ubiegających się o przyjęcie w poczet członków, Zarząd podejmuje na bieżąco decyzję dotyczącą przyjęcia. Ubiegający członek jest powiadamiany zgodnie z ustawą z 14 dniowym wyprzedzeniem o podjęciu Uchwały. Uchwała o przyjęcie w poczet członków jest przesyłana zainteresowanej osobie wraz z przypisanym numerem członkowskim.

7) Wniosek 7: Zintensyfikować działania windykacyjne w kierunku zwiększenia ściągalności należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, a także wyegzekwować należności już zasądzone m.in. od Firmy STANPOL Pana Stanisława Przytuły.

   Odpowiedź dotycząca realizacji: Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych zostały wyegzekwowane od firmy STANPOL. Zarząd w dniu 25 września 2014 r. zawarł porozumienie z firmą STANPOL dotyczącą uregulowania opłat czynszowych.

8) Wniosek 8: Opłaty eksploatacyjne dla lokali użytkowych z własnościowym prawem i z odrębną własnością ustalać w oparciu o kalkulację prawidłowo kwalifikowalnych kosztów, a wprowadzone zmiany uzasadniać.

   Odpowiedź dotycząca realizacji: Opłaty eksploatacyjne są kalkulowane w naszej spółdzielni na podstawie planowanych na dany rok kosztów do poniesienia. Kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia danych nieruchomości. Na podstawie tak skalkulowanych kosztów jest wyliczana odpowiednia stawka opłat eksploatacyjnych oddzielnie dla lokali mieszkalnych, dla garaży oraz dla lokali użytkowych posiadających spółdzielcze prawo do lokalu.

## 9. ZAKOŃCZENIE

Na zakończenie Zarząd pragnie podziękować, Członkom Spółdzielni, pracownikom za udzieloną pomoc w naszej pracy , Radzie Nadzorczej Spółdzielni za współprace, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów Naszej Spółdzielni.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"Wspólnota"
21-010 Łęczna, ul. Staszica 5
tel. (0-81) 462-76-76; 752-25-75
NIP 713-001-76-98 Reg. 001381698

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"WSPÓLNOTA"
Łęczna, ul. Staszica 5