SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"Wspólnota"
21-010 Łęczna, ul. Staszica 5
tel. (0-81) 462-76-76; 752-25-75
NIP 713-001-76-98 Reg. 001381808
-3-

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA" w ŁĘCZNEJ ZA 2018 r.

1. INFORMACJE OGÓLNE ORAZ KIERUNKI DZIAŁANIA.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota'" w Łęcznej realizując obowiązek wynikający z art. 49 Ustawy o rachunkowości i art. 48 Ustawy Prawo Spółdzielcze w związku z par 49 statutu Spółdzielni niniejszym przedstawia doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2018 r.
Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności Spółdzielni jest jej statut.

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz ich rodzin, a także potrzeb o charakterze gospodarczym i społecznym wynikającym z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Działalność Zarządu w 2018 r. dotyczyła głównie realizacji długofalowego planu remontowego wyznaczonego przez Walne Zgromadzenie oraz Radę Nadzorczą w ubiegłych latach. Zakończono kompleksowe działania związane z docieplenieniem elewacji budynków w całych zasobach SM „Wspólnota".

Nadrzędnym celem Zarządu jest utrzymanie najniższych opłat „czynszowych" w obliczu sukcesywnie rosnących kosztów usług zewnętrznych związanych z dostawą energii cieplnej oraz utrzymaniem starzejących się budynków i instalacji wewnętrznych.

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółdzielni postanowił wzorem lat ubiegłych wystartować w konkursie o dofinansowanie dla projektu termomodernizacyjnego składanego do współfinansowania **ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 w ramach Działania 5.3** ***Efektywność energetyczna sektora mieszkaniowego.***
Celem projektu jest pozyskanie środków zewnętrznych na wykonanie modernizacji:

Nazwa modernizacji	Opis
Modernizacja przegrody Strop wewnętrzny pod	Wykonanie ocieplenia przegrody wewnętrznej typu strop wewnętrzny poprzez ułożenie wełny mineralnej o maksymalnym współczynniku przenikania ciepła = 0,036[W/(m•K)]. Zabezpieczenie wykonanie izolacji

Nazwa modernizacji	Opis
strychem	przed szkodliwym wpływem działania warunków zewnętrznych zgodnie ze sztuką budowlaną.
Modernizacja przegrody drzwi wewnętrzne klatka - wiatrołap	Wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej na klatkę schodową, zastosowanie stolarki o maksymalnym współczynniku przenikania ciepła U=1,3W/m^2*K
Modernizacja przegrody drzwi zewnętrzne klatka - wiatrołap	Wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej na klatkę schodową, zastosowanie stolarki o maksymalnym współczynniku przenikania ciepła U=1,3W/m^2*K
Modernizacja przegrody okno zewnętrzne klatki góra	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach, zastosowanie stolarki o maksymalnym współczynniku przenikania ciepła U=0,90W/m^2*K
Modernizacja instalacji c.w.u.	Zastosowanie węzła cieplnego spełniającego obowiązujące wymagania techniczne, dającego możliwość podłączenia inteligentnego systemu zarządzania energią oraz automatyki sterującej pracą instalacji. Zastosowanie monitoringu zużycia ciepła. Zastosowanie osłabienia intensywności cyrkulacji w godzinach mniejszego poboru cieplej wody użytkowej. Koszty modernizacji współdzielone z instalacją c.o. proporcjonalnie do mocy systemów.
	Demontaż starej izolacji poziomów rurociągów będącej w złym stanie technicznym ,wykonanie izolacji poziomów zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi
	Wymiana zaworów pod pionowych instalacji c.w.u.
	Mała instalacja solarna na potrzeby własne budynku
Modernizacja instalacji c.o.	Zastosowanie węzła cieplnego spełniającego obowiązujące wymagania techniczne, dającego możliwość zastosowania inteligentnego systemu zarządzania energią oraz systemu sterowania pracą instalacji. Zastosowanie monitoringu zużycia ciepła. Koszty współdzielone z instalacja c.w.u proporcjonalnie do mocy systemów.
	Demontaż starej izolacji rurociągów oraz montaż izolacji spełniającej obowiązujące normy techniczne.
	Wymiana grzejników na klatce schodowej.
	Wymiana przy grzejnikowych zaworów termostatycznych w lokalach mieszkalnych
	Zastosowanie inteligentnego systemu zarządzającego energią dostosowującego temperaturę wejściową systemu centralnego ogrzewania do warunków zewnętrznych oraz wewnętrznych w lokalach mieszkalnych na podstawie odczytów zdalnych podzielników ciepła oraz analizy danych.
	Wymiana zaworów pod pionowych instalacji c.o.
Modernizacja oświetlenia części wspólnych	Modernizacja oświetlenia polegać będzie na wymianie dotychczasowych opraw oświetleniowych wyposażonych w tradycyjne źródła światła na oprawy wyposażone w energooszczędne źródła światła typu LED oraz czujniki ruchu przy zachowaniu dotychczasowego natężenia oświetlenia.

Ponadto Zarząd w minionym okresie prowadził działania mające na celu poprawę estetyki nieruchomości związane z malowaniem klatek schodowych

oraz doposażaniem placów zabaw. Działania te będą kontynuowane także w roku 2019.
Nadmieniamy również iż prowadzimy działania związane z budową i modernizacja istniejących parkingów w celu zapewnienia optymalnej ilości miejsc parkingowych dla naszych mieszkańców.

2. SKŁAD I OBOWIĄZKI ZARZĄDU

W 2018 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota" pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu- Rafał Milanowski
2. Członek Zarządu – Dariusz Baran
3. Członek Zarządu – Róża Koszałka

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 2018 r. uchwałą Nr 21/2017 oraz plan remontowy na 2018 r. wprowadzony uchwałą Nr 22/2017.
Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Kodeksu postępowania cywilnego i Prawa spółdzielczego w formie ustawy z dnia 20.07.2017 r, Służby naszej Spółdzielni podjęły działania zmierzające do wdrożenia nowych przepisów prawa, przede wszystkim związanych z potwierdzeniem nabycia bądź utraty członkostwa . Rozpoczęto prace nad dostosowaniem do nowych przepisów statutu spółdzielni i przeprowadzono konsultacje z mieszkańcami spółdzielni na zorganizowanych przez Zarząd zebraniach. W wyniku czego powstał projekt statutu, który będzie przedłożony do zatwierdzenia przez członków na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

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 16 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywał następujące zagadnienia:

- przyjęcie w poczet członkostwa w Spółdzielni
- rezygnacje i wykreślenie z członkostwa
- realizację remontów ujętych w planie remontowym
- prowadzenie 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 2018 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" na podstawie Uchwały Nr 16/2015 Rady Nadzorczej była zatrudniona załoga na 6 etatach. Oprócz pracowników etatowych zatrudniona była również Kancelaria Radców Prawnych 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 ARTBIZ. 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 „Lift 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
- 338,17 m^2- lokale użytkowe (w tym109,62m^2 spółdzielcze własnościowe)
- 6 082,20 m^2 – garaże
- 264,50 m^2- 23 miejsca postojowe

Spółdzielnia zarządza lokalami mieszkalnymi w ilości 721 w tym:

Zarząd powierzony (odrębna własność lokali)-	319
Mieszkania typu własnościowego-	362
Mieszkania typu lokatorskiego-	37
Mieszkania przeznaczone pod wynajem	3

Na koniec roku 2018 Spółdzielnia liczyła 1115 członków w tym:

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)	575 989,09 zł	21,59 %
2.	Koszty zakupu materiałów i pozostałe	59 406,55 zł	2,23 %
2.	Odpisy na remonty	798 677,16 zł	29,93 %
3.	Koszty zakupu wody i odprow. ścieków	611 427,59 zł	22,92 %
4.	Wywóz nieczystości	189 716,40 zł	7,11 %
5.	Energia elektryczna do oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych	44 342,06 zł	1,66 %
6.	Podatki i ubezpieczenia majątkowe	112 207,72 zł	4,21 %
7.	Koszty dostawy gazu	56 789,47 zł	2,13 %
8.	Konserwacja bieżąca	160 156,03 zł	6,00 %
9.	Konserwacja c.o. i c.w.	43 999,03 zł	1,65 %
10	Przeglądy instalacji	8 449,45 zł	0,32 %
11.	Konserwacja dźwigów	6 963,97 zł	0,26 %
	RAZEM	**2 668 124,52 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.

Składniki opłat eksploatacyjnych naliczanych za korzystanie z lokali dzielą się na zależne od spółdzielni i niezależne od spółdzielni.

Na kwotę wysokości opłat w dużym stopniu wpływają naliczenia związane z kosztami niezależnymi, wynikającymi z faktur wystawianych przez dostawców mediów, np. energii elektrycznej, zimnej wody, energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i na podgrzanie wody, kosztów konserwacji dźwigów, instalacji CO, ubezpieczenia majątku, wywozu nieczystości oraz koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Do kosztów zależnych należy min. fundusz remontowy Spółdzielni, związany z wszelkimi remontami w zasobach spółdzielni. Stawki są uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Opłaty niezależne ód Spółdzielni:

- Energia eklektyczna (rozliczenie na m^2.) i gaz (rozliczenie na osobę) są ustalane przez Urząd Regulacji Energetyki. Są różne dla nieruchomości, gdyż zależą od zużycia prądu lub gazu w danej nieruchomości.
- Ubezpieczenia (rozliczenie na m^2.) - stawka ustalona przez firmę ubezpieczającą majątek Spółdzielni,
- Podatek od nieruchomości (rozliczenie na m^2) -stawkę ustala Rada Miasta - w 2019 r. na poziomie 2018 roku.
- Konserwacja dźwigów (dot. Staszica 5) oraz inne konserwacje zależą od firm zewnętrznych, wyłonionych w drodze przetargu.
- Przeglądy techniczne gazu i energii elektrycznej wynikają z przepisów Prawa Budowlanego i są przeprowadzane w terminach - zgodnie z przepisami (przez firmy wyłonione w drodze przetargu).
- Wywóz odpadów komunalnych (rozliczanie na osobę) - stawkę ustala Rada Miasta, w 2019 roku wzrost wynika z nowych zasad segregacji wzrost stawki 9zł/osoba na 17 zł/osoba
- Cena zimnej wody jest ustalana przez PGKiM - w roku 2019 na poziomie 2018 roku.
- Cena energii cieplnej dla CO i CW ustalana jest na podstawie faktur Łęczyńskiej Energetyki.

Opłaty zależne od Spółdzielni:

- Eksploatacja (rozliczanie na m^2.) - stawka ustalona przez Radę Nadzorczą na podstawie poniesionych kosztów. Stawka jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości, zależnie od potrzeb danej nieruchomości. Na wysokość stawki decydujący wpływ mają rosnące ceny usług obcych, takich jak np. usuwanie awarii, podcinanie drzew, odśnieżanie, usługi pocztowe itp. oraz ceny sprzętu i materiałów.
- Fundusz remontowy (rozliczenie na m^2) - stawka wynika *z* planów remontowych poszczególnych nieruchomości, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

- Fundusz wodomierzowy przeznaczony na finansowanie wymiany wodomierzy w zasobach.

5. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

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

Tabela 2 ***Dynamika zadłużenia***

Lp.	Tytuł	Naliczenia	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	Wzrost + spadek -
1.	**Czynsze mieszkalne**	Kwota zadłużenia	404 206,53	422 483,08	+18 276,55
		Naliczenie roczne	4 464 241,20	4 052 713,81	- 411 527,39
2.	**Normatywy mieszkalne**	Kwota zadłużenia	12 026,78	8 652,49	- 3374,29
		Naliczenie roczne	15 426,78	409,29	-15017,49
3.	**Lokale użytkowe**	Kwota zadłużenia	39 521,02	36 342,34	-3178,68
		Naliczenie roczne	174 259,53	135 003,14	-39256,39
4.	**Garaże**	Kwota zadłużenia	12 661,31	14 517,32	+1856,01
		Naliczenie roczne	199 843,32	194 930,35	-4912,97
	Ogółem	Kwota zadłużenia	468 415,64	481 995,23	+13579,59
		Naliczenie roczne	4 853 770,83	4 383 056,59	- 470 714,24
		Wskaźnik %	9,65 %	11 %	

6. REMONTY I MODERNIZACJA

Podstawowym źródłem finansowania remontów i modernizacji w 2018 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpisy na fundusz remontowy w kwocie 798 677,16 zł. Wartość prac remontowo-konserwacyjnych w zasobach SM „Wspólnota” w 2018 r.

wyniosła łącznie 910 875,28 zł, które wydatkowano na bieżące remonty i utrzymanie nieruchomości w prawidłowym stanie technicznym co przedstawia tabela poniżej.

W okresie sprawozdawczym wykonano następujące prace:

Lp.	Adres budynku	Zakres rzeczowy robót
1.	Akacjowa 4	Malowanie klatek schodowych
2.	Akacjowa 6	Malowanie klatek schodowych
3.	Akacjowa 8	Malowanie klatek schodowych
4.	Wiklinowa 1	Malowanie klatek schodowych
5.	Wiklinowa 3	Malowanie klatek schodowych
		Malowanie klatek schodowych
6.	Wiklinowa 5	Malowanie klatek schodowych
7.	Wiklinowa 7	Malowanie klatek schodowych
8.	Wiklinowa 9	Malowanie klatek schodowych
9.	Wiklinowa 11	Malowanie klatek schodowych
10.	Wiklinowa 13	Malowanie klatek schodowych
11.	Wiklinowa 15	Malowanie klatek schodowych
12.	Wiklinowa 17	Malowanie klatek schodowych
13.	Wiklinowa 19	Malowanie klatek schodowych
14.	Wiklinowa 18	
15.	Wiklinowa 20	
16.	Wiklinowa 22	
17.	Wiklinowa 24	
18.	Jaśminowa 1	Wymiana drzwi na aluminiowe

19.	Jaśminowa 3	Wymiana drzwi na aluminiowe
20.	Spacerowa 2	Wymiana drzwi na aluminiowe
21.	Spacerowa 4	Wymiana drzwi na aluminiowe
22.	Spacerowa 5	
		Wymiana drzwi na aluminiowe
23.	Patriotów Polskich 2	
24.	Szkolna 10	
25.	Staszica 5	Wymiana wind dwie sztuki
		Odgrzybianie elewacji
26.	Garaże Akacjowa 7	
27.	Garaże Akacjowa 9	
28.	Garaże Stszica 5A	
29.	Akacjowa 9A garaże	
30.	Fundusz remontowy wspólny	Wyposażenie placów zabaw, zestaw zabawowy, karuzele

7. WNIOSKI ZŁOŻONE NA WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA" Z DNIA 08.06.2018 r.

Wniosek 1 – Wnoszę o wycinkę lub przycinkę drzew przy ul. Wiklinowej 24, klatka 4.

Przycinka została wykonana I kwartale 2019.

Wniosek 4 – Wynegocjować z Urzędem Miasta miejsce pod rozbudowę altany śmietnikowej przy ul. Wiklinowej 24

W wyniku spotkań z Burmistrzem został przydzielony teren pod rozbudowę altany. Miejsce zostanie udostępnione bezpłatnie. Po wykonaniu projektu rozbudowy Spółdzielnia przystąpi do rozbudowy altany. Termin wykonania prac przewidywany jest na III kwartał 2019.

Wniosek 7 – Dosadzenie w celu uzupełnienia brakujących żywopłotów na jesień lub wiosnę

Pilotażowe dosadzenie żywopłotów zostało wykonane na wiosnę 2019 przy ul. Spacerowej po dokonaniu analizy i konsultacji z mieszkańcami zostaną przeprowadzone ewentualnie kolejne dosadzenia lub likwidacja żywopłotów zależnie od decyzji właścicieli nieruchomości.

Wniosek 8 Wykonać przegląd przez kompetentnych pracowników zaworów do wody umieszczonych w piwnicach oraz rur kanalizacyjnych (możliwość wystąpienia w najbliższym czasie awarii).

Przeglądy instalacji dokonywane są sukcesywnie przez firmę konserwującą. Jednocześnie informujemy, iż Spółdzielnia starta się o środki zewnętrzne na realizację kompleksowej wymiany instalacji i zaworów w piwnicach w całych zasobach.

8. 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.

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