

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2016 ROK

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000130630 Postanowieniem Sądu Gospodarczego VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 26.09.2002r. Sygn. sprawy: OP.VIII.NS – REJ.KRS/3883/2/798.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2016 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków dnia 30.11.2007r. Uchwałą nr 3/2007, strukturę organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków, uchwaloną przez Radę Nadzorczą dnia 19.02.2016r. Uchwałą nr 8/2016 oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2016 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w 3 osobowym składzie zgodnie z § 75 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni w osobach:

- mgr inż. Tomasz Zeman Prezes Zarządu
- mgr Tadeusz Szelań Zastępca Prezesa d/s technicznych
- Jolanta Barzij Członek Zarządu - Główny Księgowy

W okresie od stycznia do grudnia 2016 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 31 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 291 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały sprawy dotyczące windykacji zadłużeń czynszowych oraz rozpatrywania podań i wniosków członków w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, przyjęcia w poczet członków, opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe, sprawy związane z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1.121 członków, w tym 42 oczekujących i 102 członków współmałżonków. Główną rolę w działalności członkowsko-mieszkaniowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tzn. darowizny, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp. Spółdzielnia w dalszym ciągu dokonuje przekształceń w odrębną własność. W 2016 roku z lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność przekształcono 2 mieszkania, z czego uzyskano 97,05 zł, a ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 3 mieszkania, z czego nie uzyskano żadnej kwoty. Ogłoszono również 2 przetargi na sprzedaż mieszkań.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2016 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym :

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m², w tym :
 - 13 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 687 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 441 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu
 - 1 lokal – najem
- 27 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.762,16 m²
- 325 garaże – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 98 umów – dzierżawa gruntu pod garaż blaszany

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i inne, opłat za najem lokali użytkowych oraz spłaty kredytów mieszkaniowych na dzień 31.12.2016 roku wynoszą ogółem 327.177,24 zł i w stosunku do 31.12.2015 roku zmniejszyły się o kwotę 25.584,76 zł.

Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 6.544.810,39 zł wynosi 5,00 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 0,83 %.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytują członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami wnoszący opłaty na bieżąco, włącznie z działaniami windykacyjnymi, realizowanymi przez Kancelarię Kałuża i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM W 2016 ROKU

W roku 2016 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie Kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielnia Mieszkaniowej w Grodkowie, przyjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków dnia 20 maja 2016, rozpoczął realizację Wieloletniego Planu Remontowo – Inwestycyjnego. Plan ten polega na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych na wszystkich zasobach mieszkaniowych. W roku 2016 wykonany został I etap :

„Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych :

Krakowska 16-16A, Krakowska 16B-16E, Krakowska 16F-16G, Krakowska 18-18C”

polegający na dociepleniu ścian budynku styropianem grubości 15cm, wymianie okien na klatkach schodowych i w piwnicach, dociepleniu cokołów i pokryciu ich tynkiem mozaikowym, remoncie ganków i wejść do budynków, remoncie balkonów, wykonaniu opaski wokoło budynków. Podstawowe tytuły przychodów Funduszu Remontowego w 2016 roku stanowiły :

Lp.	Tytułu przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1.	Naliczenia lok. Mieszkalne	762.429,07 zł
2.	Naliczenie części wspólnych	70.344,09 zł
3.	Przebieganie z wyniku	365.076,65 zł
4.	Przebieganie z części wspólnych	-100.000,00 zł
5.	F-sz celowy – wymiana sieci	30.097,36 zł
Razem przychody FR :		1.127.947,17 zł

Remonty i inwestycje wykonane w 2016 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie :

- Wykonanie wiat śmietnikowych - 15 szt. : na terenach należących do SM Grodków wykonano 15 szt. zadaszonych i zamykanych wiat śmietnikowych o wymiarach. Pod każdą z tych wiat przygotowany został utwardzony teren z kostki lub betonu. Dzięki temu eliminowany jest problem przepętniania pojemników na śmieci spowodowany m.in. ich podrzucaniem przez osoby nie zamieszkujące naszych zasobów.
- Remont parkingów Raclawicka – Głowackiego : remont dwóch parkingów przy ul. Raclawickiej – szczyty budynków przy ul. Głowackiego. Dotychczasowa nawierzchnia

szlakowa zastąpiona została kostką brukową betonową ułożoną na odpowiednio przygotowanej podbudowie. Łączna powierzchnia remontowanych parkingów to ok. 500m²

- Remont drogi wewnętrznej - Morcinka 4-10, 12-20 : wykonano remont drogi wewnętrznej poprzez ułożenie nawierzchni z masy mineralno - asfaltowej na powierzchni ok. 700m². Prace towarzyszące polegały na wzmocnieniu podbudowy tłuczniowej kruszywem, profilowanie masą bitumiczną, oczyszczenie nawierzchni, skropienie nawierzchni emulsją, regulacja 8 szt. studni kanalizacyjnych, regulacja 4 szt. wpustów deszczowych.
- Remont parkingu Kosynierów 1-7, Morcinka 1-3 : wykonano remont parkingu zastępując starą, popękaną i nierówną nawierzchnię betonową, nawierzchnią z kostki brukowej betonowej. Powierzchnia to ok. 400m².
- Remont chodnika – Kosynierów 4-14 : wykonano remont chodnika wzdłuż budynków, zastępując betonowe płyty, nawierzchnią z kostki brukowej betonowej. Powierzchnia ok. 100m²
- Remont pokrycia dachu - Chrobrego 1-5 : na dachu budynku przy ul. Chrobrego 1-5 położono nową papę termozgrzewalną o grubości 5,5 mm na powierzchni ok. 510 m², z wywinięciem na ogniomurach i kominach, z zamontowaniem listew okapowych dla 14 kominów. Obróbki blacharskie pomalowano farbą antykorozyjną oraz uzupełniono ubytki tynkarskie kominów i czapy kominowych.
- Remont kominów ponad dachem - Wrocławska 1-3, Powstańców Śl. 2-10 : na dachu wykonano remont kominów obejmujący rozebranie obecnych czap kominowych i podniesienie kominów do wysokości 1 m łącznie z czapą. Otwory wentylacyjne zakończono rurą pcv fi 100 mm z wywiewką. Czapy kominowe wykonano z dolnym wrębem odcinającym ociekającą wodę. Kominy i czapy zabezpieczono UNIGRUNTem.
- Wymiana okien na klatkach schodowych - Morcinka 15-21 : wymieniono stolarkę okienną w ilości 16 szt. wraz z parapetami wewnętrznymi klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ul. Morcinka 15-21.
- Wymiana okien na klatkach schodowych - Kołłątaja 1-7 : wymieniono stolarkę okienną w ilości 16 szt. wraz z parapetami wewnętrznymi klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ul. Kołłątaja 1 – 7
- Wymiana zewnętrznych witryn lokali użytkowych – w ramach przedmiotowego zadania wymieniono 3 zewnętrzne witryny wraz z drzwiami wejściowymi w lokalach użytkowych należących do SM Grodków.
- Wymiana oświetlenia żarowego na ledowe : wymienione zostało oświetlenie wewnętrzne klatek schodowych oraz zewnętrzne budynków mieszkalnych z żarowego na ledowe z czujnikiem ruchu. Łącznie wymieniono 709 szt. lamp na wszystkich zasobach należących do SM Grodków. W wyniku realizacji zadania zmniejszeniu uległo zapotrzebowanie na energię elektryczną

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2016 :

Stan na dzień 01.01.2016 r.	42.055,96 zł
Przychody w roku 2016	1.127.947,17 zł
Wydatki w roku 2016	- 1.136.427,51 zł
Stan na dzień 31.12.2016 r.	33.575,62 zł

Ponadto na Osiedlu Kościuszki zrealizowana została inwestycja Gminy Grodków pn.: "Przebudowa dróg publicznych w Grodkowie : ul. Sienkiewicza, ul. Morcinka, ul. Grenadierów, ul. Raclawicka, ul. Kosynierów, ul. Kościuszki wraz z budową ronda w ciągu ul. Sienkiewicza" za kwotę 2,35 mln zł, w tym dofinansowanie z Programu rozwoju gminnej i powiatowej infrastruktury drogowej na lata 2016-2019 w wysokości 1,13 mln zł. Inwestycja polegała na przebudowie blisko 1,4 tys. mb dróg na Osiedlu Morcinka, przebudowie 2,3 tys. m2 parkingów oraz budowie ronda w ciągu ul. Sienkiewicza.

W 2016 roku powstało Stowarzyszenie „Nasze Osiedla”, które skupia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie. Dzięki współpracy Zarządu Stowarzyszenia z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie, złożone zostały wnioski aplikacyjne związane z budową zielonej siłowni i street workout parku oraz realizacją zadań rekreacyjno – sportowych.

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 25 osób na 24,5 etatach oraz ponosi w związku z tym koszty jak poniżej :

Wyszczególnienie	Zatrudnienie		Fundusz płac	
	Plan	Wykonanie	Plan [tyś. zł]	Wykonanie [tyś. zł]
1. Zarząd	3	3	275	260
2. Administracja	7,5	7,5	416	415
3. Konserwatorzy	7	7	295	273
4. Sprzątacze	7	7	234	233
5. Bezoosob.F.P.	-	-	75	54
R A Z E M	24,5	24,5	1.295	1.244

Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2016 roku oszczędność na poziomie ok. 51 tys. zł

WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2016

1.	Lokale mieszkalne	- 56.415,99 zł
2.	Lokale użytkowe	+ 104.144,25 zł
3.	Pozostałe przychody operacyjne	+ 108.094,61 zł
4.	Przychody finansowe	+ 54.093,97 zł
R A Z E M (nadwyżka brutto)		+ 209.852,52 zł
	Podatek dochodowy	- 45.230,00 zł
	Wynik netto	+ 164.686,84 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	- 56.415,99 zł
	Zysk z działalności gospodarczej	+ 221.102,83 zł

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2016 oraz protokół ze sprawdzenia

prawidłowości zamknięcia ksiąg rachunkowych, w tym opracowania na ich podstawie sprawozdania finansowego za rok 2016 Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie. Biegły rewident wskazuje, iż Księgi rachunkowe Spółdzielni za rok 2016 wykazują wewnętrzną zgodność. Stwierdza również, iż sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Wobec powyższego zamknięcie roczne ksiąg rachunkowych jak również opracowanie na ich podstawie sprawozdania finansowego uznaje się za prawidłowe. Powyższe uzasadnia wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym bez jakichkolwiek uwag i może być przedstawione przez Radę Nadzorczą do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium za 2016 rok dla Członków Zarządu Spółdzielni.

W roku 2016 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie pozyskał blisko 100 tys zł zewnętrznych środków, w tym m.in. na : doposażenie stanowiska pracy konserwatora, doposażenie stanowiska pracy – sprzątacza, dofinansowanie szkoleń związanych z wdrażaniem systemu DOM5, świadectwa efektywności energetycznej – Białe Certyfikaty. Wysoki wynik dodatki osiągnięty w roku 2016, rozpoczęte i zrealizowane remonty, pozyskane środki zewnętrzne potwierdzają, iż zarządzanie zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie odbywa się w sposób prawidłowy i mający na celu dbałość o zabezpieczenie majątku członków.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2016 podlega ocenie przez członków na Wlanym Zgromadzeniu. W związku z powyższym, w imieniu Zarządu pragnę serdecznie podziękować Radzie nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Wszystko to sprawiło, że zaplanowane do wykonania działania zostały zrealizowane, a wynik finansowy jest jednym z najwyższych w ostatnich kilkunastu latach.

ZARZĄD S M