

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA”
W JASTRZĘBIU-ZDROJU**

2014 ROK

WPROWADZENIE

Realizacji przyjętego planu rzeczowo- finansowego na 2014 r. i zadań statutowych nie zakłóciły żadne nieprzewidziane utrudnienia zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne. Na podkreślenie zasługuje sfinalizowanie usuwania azbestu zawartego w płytach balkonowych w całym zarządzanych zasobach, udało się to dzięki dotacji unijnej w wysokości 4 338 206,27 zł. Realizowaliśmy również przyjęty przez Radę Nadzorczą harmonogram ociepleń, wykonując wszystkie ocieplenia zaplanowane na 2014 rok.

Pozostając w dalszym ciągu w sporze sądowym z Gminami Jastrzębie-Zdrój i Żory w kwestii interpretacji ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadziliśmy system opłat lokatorskich umożliwiających zgromadzenie zaległych spornych kwot przy rozłożeniu ich na dogodne raty minimalizując skutki obciążenia opłatami budżetów domowych. Nowelizacja, która weszła w życie z dniem 01.02.2015 r. przesądziła ostatecznie o obowiązku składania w przypadku zarządzanych budynków deklaracji zbiorczych przez Spółdzielnię, nie spowodowała jednak żadnych zakłóceń w systemie gromadzenia i przekazywania gminom informacji o osobach użytkujących budynki oraz w systemie naliczania należności.

W lutym 2014 r. wybrana przez Radę Nadzorczą firma SIMAR Ltd. sp. z o.o. z Rybnika przeprowadzała wymagane ustawowo badanie sprawozdania finansowego SM „Nowa” na dzień 31.12.2013 r. Spółdzielnia uzyskała pozytywną ocenę pracy służb Spółdzielni w zakresie realizacji zadań statutowych, rzetelności dokumentowania zdarzeń, sporządzenia sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskanych wyników z działalności.

W dniach 08.04.2014 r. do 15.05.2014 r. w sześciu częściach obejmujących poszczególne osiedla zasobów SM „Nowa” zostało przeprowadzone Walne Zgromadzenie Członków. Z uprawnionych 9 830 Członków brało w nim udział 386 Członków co stanowi 3,93 % wszystkich uprawnionych, w poprzednim roku frekwencja wyniosła 5,03 %. Wyniki wszystkich przeprowadzonych głosowań podsumował Konwent Seniorów, który odbył się 20.05.2014 r. Walne Zgromadzenie wyłoniło 6 Członków Rady Nadzorczej, w związku z zakończeniem kadencji przez poszczególnych Członków i podjęło 8 uchwał. Poza decyzjami dotyczącymi oceny roku sprawozdawczego poprzez przyjęcie sprawozdań i udzielenie absolutorium Członkom Zarządu oraz rozpatrzenia odwołań w sprawie utraty członkostwa, Walne Zgromadzenie:

- dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2013 rok,
- rozpatrzyło 3 wnioski złożone przez Członków w trybie art. 8³ usm, głosując nad przygotowanymi projektami uchwał.

W dniach 7 i 8 lipca 2014 r. odbyła się w naszej Spółdzielni recertyfikacja, czyli kompleksowa kontrola funkcjonowania wdrożonego Systemu Zarządzania Jakością, w wyniku której otrzymaliśmy rekomendację na przedłużenie ważności certyfikatu w zakresie „Zarządzanie nieruchomościami” na kolejne 3 lata. Kontrolerzy jednostki certyfikującej Bueareu Veritas w ciągu dwóch dni kontrolowali funkcjonowanie większości komórek organizacyjnych Spółdzielni. Zespół kontrolujący potwierdził, że Spółdzielnia utrzymuje System Zarządzania Jakością zgodny z normą ISO 9001:2008 i osiąga wyznaczone cele, jego funkcjonowanie jest skuteczne i systematycznie doskonałe. Praca komórek organizacyjnych Spółdzielni w zakresie zgodności z Systemem Zarządzania Jakością była też w 2014 r. kontrolowana w trakcie 17 audytów (kontroli) wewnętrznych.

W 2014 r. przeprowadzone zostały również następujące kontrole zewnętrzne:

- obowiązkowa lustracja działalności Spółdzielni za lata 2011-2013, przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Lustrację zakończono w maju (protokół, zastał udostępniony do wglądu w siedzibie Spółdzielni) i nie przedstawiono wniosków wymagających realizacji przez Spółdzielnię, a list

zawierający pozytywną opinię o wynikach lustracji zostanie przedstawiony Członkom na Walnym Zgromadzeniu w 2015 r.

- kontrola realizacji zadania współfinansowanego przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w formie kredytów umarzalnych. Kontrola została przeprowadzona w czerwcu 2014 r. Kontrolujący nie wniósł uwag do terminu, jakości i uzyskanego efektu kontrolowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI:

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię zwiększyła się w 2014 r. o 63,12 m² w wyniku przyłączenia trzech świetlic do mieszkań oraz o 17 m² w wyniku zaadaptowania części korytarzy w budynku przy ul. Piaskowej 11 na cele mieszkaniowe i wyniosła **698 964,52 m²** na dzień 31.12.2014 r. Mieszkania położone są w 141 budynkach wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju, Żorach, Suszcu i Kaczcycach. Ilość mieszkań pozostaje bez zmian i wynosi **12 759**.

W 140 budynkach tworzących 123 nieruchomości, lokatorzy mają możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności. W dalszym ciągu oczekujemy na zakończenie procedury zmierzającej do nabycia prawa własności działki, na której częściowo posadowiony jest jeden z budynków mieszkalnych w Żorach (al. Wojska Polskiego 7), co blokuje podjęcie uchwały umożliwiającej uzyskiwanie własności przez lokatorów tego budynku.

Przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, pozostaje ona w wymienionych powyżej nieruchomościach ich współwłaścicielem. Powierzchnia działek stanowiących nieruchomości objęte docelowo możliwością przenoszenia własności nie zmieniła się i wynosi **724 543,00 m²**,

Udział Spółdzielni we własności tych nieruchomości wyniósł **65,91%** na dzień 31.12.2014r. i zmniejszył się od ubiegłego roku (na dzień 31.12.2013 r. wynosił 66,26%)

Zmniejszenie udziału w mieszkaniach spowodowane przeniesieniem własności odrębnej na lokatorów odzwierciedlone jest również w zmniejszeniu wartości środków trwałych i kapitałów prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Oprócz opisanego udziału we współwłasności Spółdzielnia jest jedynym użytkownikiem wieczystym działek o pow. **95 018 m²** i właścicielem działek o pow. **1 151 m²**. Wielkości te nie uległy zmianie w 2014 r. Stanowią one mienie Spółdzielni służące częściowo osiedlom mieszkaniowym (pow. 59 820 m²), a częściowo działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców (7 968,86 m² pow. dzierżawione na 31.12.2014 r.) lub najemców lokali w będących własnością Spółdzielni pawilonach położonych na tych działkach. Łącznie z lokalami w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia wynajmowała na dzień 31.12.2014 r. powierzchnię 9 975,62 m² na prowadzenie działalności gospodarczej. Zarówno wielkość dzierżaw jak i wynajmu są porównywalne z ubiegłorocznymi, generując również stabilne dochody współtworzące nadwyżkę bilansową.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Wg stanu na dzień 31.12.2014 r. Spółdzielnia liczyła 9 791 członków. Utrzymuje się obserwowana w ostatnich latach tendencja spadkowa, w 2013 r. Spółdzielnia liczyła 9 831, a w 2012 r. 9923 Członków. W 2014 r. w **poczet członków wstąpiło 308 osób** jednocześnie zrezygnowało z członkostwa 235, te wielkości są stabilne i wyraźnie związane z ilością transakcji sprzedaży na rynku wtórnym, których było w 2014 r. **598** (w 2012 r. 571).

W 2014 r. **dochodziło też do utraty członkostwa, która następuje na skutek:**

- skreślenia (z powodu śmierci) – 115 osób, w roku 2013 było 111 osób,
- wykreślenia przez Radę Nadzorczą (dotyczy to tych Członków Spółdzielni, którzy nie wykonują obowiązków statutowych np. zalegają z opłatami za użytkowanie mieszkań) – w sprawie wykreślenia podjęto 81 uchwał (w 2013 r. były 92 takie wykreślenia), oraz 1 uchwałę w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wraz z utratą członkostwa),

Struktura lokali pod względem tytułów prawnych do lokali kształtowała się następująco:

- odrębna własność z członkostwem – 2 967 (było 3 035),
- odrębna własność bez członkostwa – 1 324 (było 1 217),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem – 6 073 (było 6 261),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa – 1 681 (było 1 479),
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 131 (było 157),
- najem – 344 (było 363),
- 239 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego (było 247).

W powyższym podziale zmiany odzwierciedlają sytuację finansową i życiową lokatorów oraz podejmowane przez Spółdzielnię działania windykacyjne. Wzrasta ilość mieszkań będących własnością lokatorów, stanowią one na dzień 1.12.2014 r. **94,4 %** zarządzanych mieszkań.

Własność odrębną lokalu uzyskało na swój wniosek 15 lokatorów posiadających dotychczas spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu. Ponadto Spółdzielnia ustanowiła i zbyła prawo własności odrębnej do **19** lokali mieszkalnych odzyskanych w toku wdrożonych procedur windykacyjnych w związku z zadłużeniem ich właścicieli, w tym w przypadku 4 lokali zbycie nastąpiło w wolnej sprzedaży po bezskutecznej procedurze przetargowej. Ilości są porównywalne z uzyskanymi w poprzednim roku, co potwierdza stabilną sytuację na lokalnym rynku lokali mieszkalnych.

W 2014 r. zawierano wzorem lat ubiegłych umowy najmu z użytkownikami lokali, którzy uporali się z zadłużeniem z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub systematycznie spłacają zadłużenie a umowa najmu umożliwia im uzyskanie dodatku mieszkaniowego od gminy, zawarto 64 umowy, w tym 12 na czas nieoznaczony.

W 2014 r. wydano 864 zaświadczenia dotyczące praw do lokalu mieszkalnego, w tym 251 odpłatnie.

Odpowiedziano komornikom na 174 pisma udzielając informacji o mieszkaniach i ich użytkownikach.

ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Skład Zarządu pozostaje bez zmian od 2008 r:

1. Prezes inż. Władysław Dydo
2. Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych mgr Jolanta Grzyb
3. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Leszek Ranecki

Członkowie Zarządu poza wykonywaniem bieżących obowiązków wynikających z pełnionej funkcji, na **62 posiedzeniach** jako Zarząd podjęli **240 uchwał** istotnych dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związanych z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych, w tym planów remontów oraz uchwał Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń a także związanych z realizacją praw mieszkańców zasobów, w zakresie posiadanych kompetencji i zgodnie z przyjętym planem pracy. Protokoły posiedzeń i treść uchwał udostępnione są na stronie internetowej Spółdzielni.

Zatrudnienie pracowników SM „Nowa” zgodne jest ze schematem organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i ilościowo nie przekracza zatrudnienia w nim określonego. Struktura zatrudnienia wg stanu na 31.12.2014 r. kształtowała się następująco:

- **76** pracowników umysłowych wraz z trzyosobowym Zarządem, zgodnie z zatwierdzonym schematem organizacyjnym, w którym ujęto 76 osób, wakat w dziale technicznym zastąpiono zatrudnieniem na zastępstwo w ADM-2,
- **91** pracowników fizycznych, w tym 61 konserwatorów i 30 sprzątaczy. Zatrudnienie sprzątaczy jest o 2 osoby niższe od planowanego w związku z kontynuacją systematycznego zlecenia utrzymania czystości i porządku w naszych zasobach mieszkaniowych obcym firmom w przypadku przejścia pracownika SM „Nowa” na emeryturę lub rentę, zatrudnienie konserwatorów zmniejszyło się o 1 osobę w stosunku do planu w związku ze zmianą organizacji pracy.

Razem na dzień 31.12.2014 r. zatrudnionych było **167** pracowników, o trzy osoby mniej niż na 31.12.2013 r.

Zarobki brutto poszczególnych grup pracowników wg stawek osobistego zaszeregowania z uwzględnieniem odpisów na Pracowniczy Fundusz Emerytalny wyniosły:

Zarząd	479 236,93 zł
Pracownicy umysłowi	3 885 600,92 zł
Sprzątaczk	881 785,02 zł
Konserwatorzy	2 505 372,30 zł

Poza powyższymi zarobkami pracownicy pobrali dodatkowe wynagrodzenia w wysokości 453 250,26 zł, w tym:

Nagrody jubileuszowe	333 657,94 zł
Odprawy emerytalne	48 094,11 zł
Dodatkowe premie	39 320,00 zł
Nagrody za wyniki działalności	25 000,00 zł
Inne	7 178,21 zł.

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM „Nowa” za 2014 r. wyniosły **8 205 245,43 zł** a średni miesięczny zarobek na osobę wyniósł **4 022,00 zł**. W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła narzuty w formie składki emerytalnej i rentowej, wypadkowej, odpisu na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych kwotę **1 209 925,26 zł** a więc łączne koszty zatrudnienia pracowników wyniosły w 2014 r. **9 415 170,69 zł**, 95% tych kosztów obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w pozycjach: konserwacja, sprzątnie, transport, utrzymanie administracji, koszty ogólnozakładowe. Pozostałe 5% obciąża koszty innych rodzajów działalności prowadzonych przez Spółdzielnię i koszty były niższe od zaplanowanych o 2,4 % a wyższe od ubiegłorocznych o 0,55 %.

Łączne wynagrodzenia brutto członków Rady Nadzorczej w 2014 r. wyniosły **167 748,00 zł**.

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

W 2014 r. znacząco zmieniliśmy strukturę kosztów eksploatacji podstawowej związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Oprócz znacznego uszczegółowienia i przegrupowania kosztów związanego z wdrożeniem nowego systemu komputerowego rozszerzono zakres usług eksploatacyjnych o sprząatanie schodów i podestów wraz z wprowadzeniem nowej opłaty lokatorskiej przeznaczonej na pokrycie kosztów tej usługi. Na koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości wyspecyfikowanych w dotychczasowym zakresie, w celu umożliwienia porównania z ubiegłorocznymi, złożyły się:

- materiały eksploatacyjne i konserwacyjne	252 924,62 zł
- energia elektryczna zużyta w częściach wspólnych budynków	768 835,27 zł
- usługi obce konserwacyjne, budowlane, eksploatacyjne	28 547,18 zł
- przeglądy obowiązkowe	69 663,04 zł
- podatki od części wspólnej i opłata za wieczyste użytkowanie części wspólnej gruntów	194 127,30 zł
- utrzymanie administracji osiedlowych	3 370 754,49 zł
- konserwacja własna	3 259 745,78 zł
- koszty ogólnozakładowe	4 382 259,73 zł
- sprząatanie części wspólnych nieruchomości (bez schodów)	2 415 516,81 zł
- transport	84 525,06 zł
- pogotowie awaryjne	308 286,16 zł

Razem 15 135 185,44 zł
(średnio 1,81 zł /m²/mc)

Koszty te stanowią sumę kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości. Są wyższe od wykazanych w 2013 roku o 1,6 %.

REALIZACJA CELÓW JAKOŚCIOWYCH

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi realizowana przez Spółdzielnię, która wdrożyła i z powodzeniem utrzymuje system zarządzania jakością, to nie jest zarządzanie na poziomie minimum wymagań. To ciągłe doskonalenie obsługi zasobów i mieszkańców, spełnianie ich oczekiwań w zakresie poprawy bezpieczeństwa, komfortu zamieszkiwania i estetyki zasobów. Od wielu lat realizację tak określonych celów wspiera wydzielenie z dodatkowo pozyskiwanych środków funduszu remontowego puli na realizację przez służby Spółdzielni celów jakościowych. W 2014 roku przeznaczono kwotę 76 550,00 zł na poprawę bezpieczeństwa w budynkach, ogrodzenia terenów zielonych i placów zabaw, zagospodarowanie terenów. Ponadto wydatkowano 100 628,40 zł na zakup dodatkowego wyposażenia placów zabaw i oddano do użytku nowy plac zabaw o wartości 58 000,00 zł na os. Sikorskiego w Żorach. Uruchomiono parking z automatycznym systemem kontroli wjazdu samochodów uprawnionych – wartość systemu ok. 32 000,00 zł.

Zabudowano monitoring wizyjny o łącznej wartości ponad 250 000,00 zł w 17 kolejnych segmentach budynków wysokich. Monitoring funkcjonuje już z powodzeniem w 70 miejscach, mieszkańcy przeprowadzą kolejne sondaże w sprawie zgody na monitoring.

ANALIZA FINANSOWA WG RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2014

Lp.	Rodzaje działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi			
a.	Eksploatacja podstawowa	16 126 660,53	15 961 583,58	165 076,95
b.	Fundusz remontowy	15 351 701,23	15 351 701,23	0,00
c.	Podatki	866 398,74	616 622,50	249 776,24
d.	Wywóz nieczystości	3 003 800,76	4 208 343,78	-1 204 543,02
e.	Windy	969 208,81	935 770,53	33 438,28
f.	Antena	17 475,83	6 394,96	11 080,87
g.	Domofon	668 467,01	431 834,22	236 632,79
h.	Wodomierze elektroniczne	278 281,19	278 281,19	0,00
i.	Światło w piwnicy	63 753,24	0,00	63 753,24
j.	Pomieszczenia dodatkowe	129 805,77	0,00	129 805,77
k.	Wynik roku 2013 GZM Art.6 UoSM	1 787 538,80		1 787 538,80
	Razem GZM	39 263 091,91	37 790 531,99	1 472 559,92
2.	Rozliczenie dostawy mediów			
a.	Woda i ścieki	12 505 503,47	12 505 503,47	0,00
b.	Centralne ogrzewanie	21 279 893,88	21 279 893,88	0,00
c.	Energia elektryczna	149 848,36	149 848,36	0,00
	Razem media	33 935 245,71	33 935 245,71	0,00
3.	Pożytki z nieruchomości			
a.	Powierzchnie dachowe	110 715,15	0,00	110 715,15
b.	Reklamy na blokach	13 675,00	0,00	13 675,00
	Razem korzyści nieruchomości	124 390,15	0,00	124 390,15
4.	Pożytki z mienia spółdzielni			
a.	Lokale użytkowe, dzierżawa terenu	2 197 212,51	1 392 622,00	804 590,51
	Razem korzyści z mienia	2 197 212,51	1 392 622,00	804 590,51
5.	Usługi inne	603 979,98	156 991,86	446 988,12
	Razem usługi inne	603 979,98	156 991,86	446 988,12
6.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne finansowe			
a.	Przychody i koszty finansowe	1 257 560,33	72 894,37	1 184 665,96
b.	Przychody i koszty operacyjne	7 991 266,80	7 252 554,02	738 712,78
c.	Zyski i straty nadzwyczajne	17 327,69	17 107,03	220,66
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	9 266 154,82	7 342 555,42	1 923 599,40
	Razem pozycje 3do 6	12 191 737,46	8 892 169,28	3 299 568,18
7.	Podatek dochodowy 2014			496 889,00
	Rezerwa na podatek dochodowy osób prawnych			-2 410,00
	Wynik roku 2014			2 805 089,18

UWAGI DO ANALIZY

Ad.1.

a) Wynik na eksploatacji podstawowej jest w rzeczywistości sumą wyników poszczególnych nieruchomości, dla których SM „Nowa” rozlicza koszty eksploatacji podstawowej. Wynik ten będzie dodatkowo skorygowany rozliczonymi na każdą nieruchomość:

- wynikiem uzyskanym na 31.12.2013 w wysokości +300 082,24 zł, zawartym w wyniku uzyskanym w pozycji 1k oraz pozostałymi opłatami lokatorskimi z nieruchomości w formie opłaty za światło i wynajem pomieszczeń dodatkowych wykazanymi w poz. 1 k za 2013 r. w kwocie 189 447,20 zł i w poz. 1 i i 1 j za 2014 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła we wrześniu 2013 wysokość nowych zaliczkowych stawek opłaty na eksploatację podstawową dla poszczególnych 124 nieruchomości w 2014 r. - dla 38 nastąpiło zmniejszenie stawki a dla 47 podwyższenie, pozostałe bez zmian.

Od 01.01.2014 r. wprowadzono nową opłatę lokatorską przeznaczoną na pokrycie kosztów sprzątania schodów (dotychczas obowiązek ten obarczał mieszkańców) w wysokości 3 zł mieszkanie.

b) Kwota przedstawiona w tym punkcie jest kwotą naliczanych lokatorom odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielni mieszkaniowej, obciążają one koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Rzeczywiste wykorzystanie odpisów lokatorskich i innych wpływów na fundusz remontowy czyli wydatków na remonty, prezentowane jest w części niniejszego sprawozdania zatytułowanej „Gospodarka remontowa”.

c) wynik na podatkach odzwierciedla wykonane przez Spółdzielnie „przegrupowanie” kosztów związane z koniecznością obciążenia eksploatacji podstawowej podatkami i wieczystym użytkowaniem części wspólnych nieruchomości, które powinny obciążać wszystkich użytkowników nieruchomości. Spowodowało to konieczność sporządzenia nowej kalkulacji opłaty na podatki i wieczyste użytkowanie obciążającej użytkowników mieszkań stanowiących własność Spółdzielni „Nowa”. Obniżone stawki opłaty lokatorskiej obowiązujące od 01.01.2015 r., zaskutkują zniwelowaniem nadwyżki przychodów nad kosztami.

d) wynik na wywozie nieczystości odzwierciedla zaszłości związane ze sporem sądowym Spółdzielni z gminą Jastrzębie-Zdrój w sprawie interpretacji i skutkami wdrożenia ustawy o utrzymaniu czystości porządku w gminach. W związku z długotrwałym oczekiwaniem na sądowe rozstrzygnięcie sporu, Spółdzielnia naliczyła w grudniu 2014 r. i odprowadziła do Gminy Jastrzębie-Zdrój należność za sporny okres, natomiast decyzją Rady Nadzorczej rozłożyła należność do spłaty przez lokatorów w ratach do 31.03.2016 r, łączny wynik zostanie więc rozliczony z tą datą.

e i f) dodatnie wyniki konserwacji dźwigów i anten zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzą na rok następny i przeznaczone są na pokrycie odpowiednich kosztów w latach następnych w ramach rozliczenia wyniku na eksploatacji.

g) dodatni wynik na domofonach w części odzwierciedla różnicę w okresie spłaty instalacji monitoringowych w stosunku do zaliczenia w koszty w formie amortyzacji a w części związanej w konserwacją instalacji domofonowej, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi na rok następny i przeznaczony jest na pokrycie odpowiednich kosztów w latach następnych w ramach rozliczenia wyniku na eksploatacji.

h) naliczane lokatorom opłaty przeznaczone na pokrycie kosztów obsługi systemu wodomierzy mieszkaniowych z odczytem radiowym przeznaczone są na pokrycie sukcesywnie przenoszonych kosztów z rozliczeń międzyokresowych kosztów.

k) oprócz części opisanej w pkt. a, kwota ujęta w tej pozycji zawiera wyniki ujęte na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazane w sprawozdaniu na 31.12.2013 r.:

- podatki : + 439 164,61 zł
- wywóz nieczystości +382 106,61 zł
- windy +111 963,60 zł
- anteny -1 071,60 zł
- domofony + 365 846,14 zł

Ad. 2.

Zaliczkowe opłaty lokatorskie przeznaczone są na pokrycie kosztów dostawy mediów do mieszkań – głównie centralne ogrzewanie i woda wraz z odprowadzeniem ścieków. W kwotach przekraczających wynikające z faktur dostawcy na dzień 31.12.2014 r. przeznaczone są na pokrycie kosztów kolejnych miesięcy i do ostatecznego rozliczenia z lokatorami na koniec okresu rozliczeniowego poszczególnych mediów. Suma nadwyżek zaliczek na centralne ogrzewanie i ciepłej wody na poszczególnych nieruchomościach wyniosła + **4 464 594,26 zł** i jest wyższa od ubiegłorocznej (było + 3 600 230,31 zł) z powodu niższego od ubiegłorocznego zużycia ciepła, na które wpłynęły częściowo – awaria elektrociepłowni Zofiówka, korzystniejsze niż ubiegłoroczne temperatury zewnętrzne, ocieplenie kolejnych budynków. Od sezonu 2014-2015 kolejne 4 budynki będą rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów c.o. Łącznie są 53 takie budynki. Nadwyżka zaliczek nad kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków do rozliczenia w następnym kwartale wynosi + 338 978,48 zł.

Pomimo wzrostu cen koszty mediów są w 2014 roku niższe o 4,6 % od ubiegłorocznych.

Ad.3.

Kwota netto pożytków z nieruchomości w rozbiciu na poszczególne nieruchomości podlega decyzji Walnego Zgromadzenia na podstawie art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, corocznie przekazywana jest na pokrycie kosztów utrzymania tych nieruchomości w formie zaliczenia na fundusz remontowy nieruchomości.

Ad. 4.

Dochód netto z dodatkowej działalności Spółdzielni związanej z gospodarką własnym mieniem, to jest z wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów przeznaczony jest corocznie na podstawie art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie funduszu remontowego poszczególnej nieruchomości na pokrycie remontów w części obejmującej członków Spółdzielni.

Ad.5.

Spośród innych usług świadczonych przez Spółdzielnię a nie zaliczonych od gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani mieniem Spółdzielni, jako przynoszące największe przychody należy wskazać:

- zarządzanie nieruchomościami obcymi na zlecenie + **141 859,92 zł**,
- obsługa systemu ubezpieczeń indywidualnych +**109 052,77 zł**,
- opłaty za udostępnienie zasobów obcym firmom + **122 914,85 zł**.

Ad. 6.

Różnice pomiędzy kosztami a przychodami działalności finansowej i operacyjnej w kwotach netto stanowią corocznie filary nadwyżki bilansowej, wspomagającej realizację planu remontów.

Z przychodów finansowych jako współtworzące nadwyżkę finansową należy wymienić:

- kwota + **978 891,00 zł** uzyskana z inwestycji finansowych środków okresowo wolnych, w tym funduszu zasobowego wynoszącego 22 209 914,11 zł,
- odsetki za zwłokę zapłacone przez mieszkańców zalegających z opłatami + **257 068,57 zł**.

W przychodach operacyjnych głównymi pozycjami są:

- kwoty wynikające z rozliczenia sprzedaży prawa odrębnej własności mieszkań odzyskanych w wyniku działań windykacyjnych + **1 139 982,00 zł**,
- przyznane umorzenie pożyczek z WFOŚiGW + **207 537,28 zł**.

Zarówno po stronie kosztów jak i przychodów ujęto ponadto dla celów prawidłowego rozliczenia podatku dochodowego zatwierdzoną ostatecznie kwotę dotacji z środków unijnych w kwocie 4 338 206,27 zł, operacja nie generuje nadwyżki bilansowej.

W skład kosztów operacyjnych weszła kwota **26 646,45 zł** (limit wyznaczony przez Radę Nadzorczą wynosi 30 000,00 zł rocznie) darowizn przekazanych w 2014 r. organizacjom powołanym do prowadzenia działalności na rzecz integracji lokalnej społeczności, pomocy ubogim i niepełnosprawnym mieszkańcom naszych zasobów i otoczenia. Wydatkowana kwota stanowi mniej niż 1 % wypracowanej nadwyżki bilansowej netto i udokumentowana jest odpowiednimi uchwałami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Zarząd przykłada dużą wagę do uwzględnionej w statucie działalności społecznej i oświatowej polegającej na krzewieniu zasad spółdzielczości i samorządności.

Członkowie Rady Nadzorczej i pracownicy Spółdzielni angażują się corocznie w realizację „autorskich” przedsięwzięć Członków naszej Spółdzielni:

- IX zawody wędkarskie o Puchar Prezesa, w których uczestniczyło łowiąc w stawie „Papierok” w Żorach w dniu 17 maja 81 wędkarzy i 4 Panie – hobbystki wędkarstwa
- XI konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbanej ogródek, w którym uczestniczyli mieszkańcy dbający o 51 ogródków przy budynkach zarządzanych przez SM „Nowa”
- w 2014 roku z inicjatywy mieszkańców os.1000 lecia Spółdzielnia zorganizowała pierwszy raz konkurs na najładniejszą dekorację świąteczną na balkonach. Konkurowało o nagrody 26 balkonów.

Ponadto Spółdzielnia brała jak co roku aktywny udział w organizacji następujących międzyspółdzielczych imprez integracyjnych dla mieszkańców zasobów spółdzielczych:

- XII Pikniku Osób Niepełnosprawnych w dniu 31 maja w Siewierzu, w którym uczestniczyli niepełnosprawni i ich opiekunowie z kilkunastu Spółdzielni województwa śląskiego, w tym 206 osób z naszej Spółdzielni,
- XXXIII Złazu Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowych Województwa Śląskiego w dniu 13 września na terenie Jury Krakowsko-Częstochowskiej z metą w Podlesicach, w którym uczestniczyło 1000 osób z kilkunastu spółdzielni mieszkaniowych, w tym 50 osób z naszej Spółdzielni.

Darowizny i koszty organizacji imprez nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Dla oceny kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości prezentujemy wybrane przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne:

1. Płynność finansowa III stopnia:

$$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \times 100 = \frac{33\,435\,595,81 \text{ zł}}{17\,365\,552,80 \text{ zł}} \times 100 = \mathbf{192,54\%}$$

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI I MIESZKAŃ

Całkowite zaległości za korzystanie z mieszkań zarządzanych przez SM „Nowa” wyniosły **6 284 789,75 zł** na dzień 31.12.2014 r i wzrosły w stosunku do stanu na 31.12.2013 r. o **10,9%**, podobnie jak w roku poprzednim. Część tych zaległości w kwocie około **973 000,00 zł** to rezultat mniej lub bardziej notorycznego opóźniania zapłaty za jeden lub dwa miesiące oraz niedopłaty, tę kwotę tworzy grupa 3500 lokatorów. Pozostałą kwotę zaległości to jest około **5 311 000,00 zł** tworzy grupa **1050** użytkowników mieszkań, którzy ze względu na utrzymujące się i rosnące zaległości objęci są różnymi procedurami windykacyjnymi, uzależnionymi głównie od posiadanego przez lokatora tytułu prawnego do mieszkania. Znaczny udział w tej negatywnej statystyce mają mieszkania o statusie spółdzielczego własnościowego prawa i odrębnej własności. Wśród 12 000 takich mieszkań aż **870**, czyli 7,2 % ma poważne problemy z bieżącym utrzymaniem swojej własności. Tymczasem dopuszczone prawem procedury windykacyjne są ograniczone i długotrwałe.

Nowym problemem dla Spółdzielni są mieszkania, co do których po śmierci jedyne go właściciela potencjalni spadkobiercy nie podejmują żadnych działań w celu przejęcia spadku, a Spółdzielnia ma ograniczone możliwości prawne w zakresie ich wyręczenia. Takich mieszkań z rosnącym zadłużeniem jest już 11, ich zadłużenie wynosi 229 000 zł.

Zauważamy też rosnące problemy z zaspokojeniem naszej wiarygodności z środków uzyskanych przez komorników w drodze licytacji prawa do lokalu z powodu:

- braku chętnych do nabycia lokalu zasiedlonego,
- braku możliwości zaspokojenia wszystkich wierzycieli z kwoty uzyskanej z licytacji (obciążone hipoteki).

Mamy nadzieję, że zapowiedziane zmiany prawa pomogą rozwiązać niektóre z naszych problemów.

W 2014 roku czteroosobowa komórka windykacyjna wspierana przez dwóch prawników i pracę Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej przeprowadzającej z dłużnikami wstępne ustalenia przed postępowaniem w sprawie wykluczenia z członkostwa, zrealizowała następujące kluczowe etapy procedur windykacyjnych:

- skierowano 17 nowych pozwów o eksmisję (w przypadku mieszkań zadłużonych bez tytułu prawnego),
- wykonano 14 eksmisji do pomieszczeń wskazanych przez gminy i innych pomieszczeń tymczasowych,
- skierowano 21 nowych wniosków (59 spraw w toku) o licytację mieszkania w celu uzyskania spłaty zadłużenia,
- wysłano 634 wezwania do zapłaty, w tym 403 przedsądowe,
- wezwano 685 dłużników na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej, a 121 na posiedzenie Rady Nadzorczej po stwierdzeniu braku poprawy sytuacji czyli spłaty,
- 82 członków Spółdzielni wykluczono z powodu notorycznego nieregulowania należności za mieszkanie,
- zapłacono 157 806,37 zł kosztów sądowych i komorniczych umożliwiających podjęcie przez Sąd i komornika odpowiednich czynności.
- skierowano do sądów 145 nowych pozwów o zapłatę,
- 211 sądowych nakazów zapłaty jest realizowanych u komorników, wpływy z egzekucji w 2014 r. wyniosły 928 000,00 zł,
- skierowano do ponownej egzekucji komorniczej 84 nakazy, których wcześniej nie zrealizowano ze względu na brak dochodów dłużników,
- uzyskano spłatę ponad 1 117 000,00 zł windykowanych należności i zwrot przez dłużników kwoty 168 812,98 zł kosztów sądowych i komorniczych.

Ponadto:

- Gmina Jastrzębie zapłaciła **460 655,62 zł** tytułem należności za mieszkania zamieszkałe przez 98 rodzin oczekujących na lokal socjalny przysługujący im w zasobach gminy,

- Gmina Żory zapłaciła **3 597,32 zł** za 1 taki lokal, dostarczając lokale eksmisyjne w oczekiwanej przez nas ilości,
- mieszkańcom naszych zasobów przyznano w 2014 r. dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę **947 160,96 zł**, otrzymywało dodatki średnio 336 rodzin miesięcznie.

GOSPODARKA REMONTOWA

W 2014 r. na funduszu remontowym zgromadzono następujące środki przeznaczone na realizację związanych z budynkami mieszkalnymi przedsięwzięć remontowych, ujętych w planie remontów na 2014 r.:

1) odpisy lokatorskie 2014	11 962 872,75 zł
2) nadwyżka bilansowa za 2012 r., zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 18.04.2013 r.	2 951 925,08 zł
3) pożytki z nieruchomości za 2012r., zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 18.04.2013 r.	95 694,31 zł
4) przychody 0,11zł/m ² za rok 2012, różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni	<u>192 289,59 zł</u>

Razem 15 202 781,73 zł

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom to 20,05% całości wpływów na fundusz remontowy.

Całość przychodów na fundusz remontowy (poz. 1-4) podzielono zgodnie ze Statutem SM Nowa na fundusze osiedlowe. W ramach funduszy osiedlowych wydzielono podfundusze:

- podstawowy	7 928 404,84 zł
- awaryjno - interwencyjny	457 953,80 zł
- malarski	1 341 817,39 zł
- na remont balustrad i inne cele remontowe utworzony z odpisów 0,29zł/m ² lub 0,39zł /m ² na osiedlach, które zakończyły spłatę poprzednich modernizacji oraz z dodatkowych wpływów przeznaczonych na ten cel. Kwota ta, ustalona jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, uwzględniona jest przy projektowaniu i rozliczeniu kosztów remontów balkonów i ociepleń w budynkach, których lokatorzy przeprowadzili referendum, jako środki już zgromadzone na realizację przedsięwzięcia.	5 282 316,11zł

Dodatkowo lokatorzy budynków, w których zakończono i rozliczono remonty lub zgodnie z przeprowadzonym referendium planowane jest wykonanie remontu, spłacają lub zbierają środki dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, gromadzonymi na funduszu celowym.

W roku 2014 łączne wpływy na fundusz celowy wyniosły **2 909 151,32zł**

W 2015 r. na pierwszych budynkach kończy się spłata przedsięwzięć i ich lokatorom zaprzestajemy naliczać odpisy na fundusz celowy.

Poza powyższym część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r. Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę **238 138,22 zł** na dzień 31.12.2014 r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota **2 570 042,04 zł**.

Ponieważ mieszkańcom naszych zasobów niebędącym członkami Spółdzielni naliczane są odpisy na fundusz remontowy wyższe o 0,11 zł/m² miesięcznie, ze względu na konieczność wyrównania udziału w pokryciu kosztów przedsięwzięć remontowych w stosunku do członków Spółdzielni, którzy uzyskują dodatkowe zasilenie funduszu remontowego nadwyżkami bilansowymi, w 2014 r., wpływy funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły: **241 457,91 zł.**

Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2016 rok.

Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2014r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 172/2013 z dn. 27.11.2013r.

W 2014 roku Spółdzielnia wykonała następujące prace modernizacyjne:

- w 1 budynku w Jastrzębiu-Zdroju (ul. Wrocławska 21-31) oraz 8 budynkach z Żorach (os. Powstańców Śl. 4, 14, os. Gwarków 28, ul. W. Polskiego 10, Szeptyckiego 7, os. Sikorskiego 20, 30. 35), a także w 1 budynku w Suszcu (ul. Piaskowa 11) i 1 budynku w Kaczycach (G. Morcinka 17B) wykonano zadanie w postaci termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych .

W budynku na os. Sikorskiego 35 w Żorach wykonano docieplenie budynku połączone z wymianą balustrad balkonowych. Łączny koszt ww. wykonanych remontów wyniósł **5 700 634,96zł.** Na powyższe zadanie Spółdzielnia pozyskała pożyczkę z WFOŚiGW w wysokości **3 475 459,00zł.** . Pożyczka ta ma preferencyjne oprocentowanie, a dodatkowo może zostać umorzona po spłacie 60% zadania pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na inne zadanie termomodernizacyjne.

- w 2 budynkach usługowo-mieszkalnych w Żorach tj. przy ul. Kościuszki 1 oraz przy ul. Garncarskiej 15-19A wykonano ocieplenie ścian zewnętrznych, koszt tego zadania wyniósł **587 640,91zł.**

- w 4 budynkach w Żorach na os. Pawlikowskiego 2, 16, 17, 18 zostały wymienione balustrady balkonowe za łączną kwotę **2 787 656,46zł.**

Wszystkie prace termomodernizacyjne wykonano po przeprowadzonych w wyniku pozytywnym referendum, natomiast zadanie w postaci wymiany balustrad balkonowych na os. Pawlikowskiego zostało zrealizowane na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontów na rok 2014.

Na spłatę w/w remontów przeznaczono środki z odpisów i innych źródeł już zgromadzonych przez lokatorów tych budynków. Pozostała część spłacana będzie odpisami lokatorskimi na fundusz celowy oraz odpisami z funduszu podstawowego w najbliższych latach.

W roku 2014 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz w bieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę **2 712 624,53 zł.**

Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2014 wynosi **16 965 376,65 zł.**

Naliczone przez banki odsetki od wszystkich kredytów i pożyczek, zapłacone w 2014 r. wyniosły **652 146,53 zł** i uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.

Ponadto w roku 2014 zakończony został projekt „poprawa jakości życia mieszkańców osiedli w Jastrzębiu-Zdroju i Żorach – eliminacja i utylizacja azbestu”, realizowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego lata 2007-2013. Łączna kwota otrzymanej dotacji wyniosła **4 338 206,27 zł.**

Zgodnie z uchwałą 45 ZP z 2004r. dotycząca likwidacji barier architektonicznych ze środków funduszu zasobowego wykonano podjazd na wózki inwalidzkie przy ul. Turystycznej 2 w Jastrzębiu-Zdroju, Na realizację zadania wydatkowano kwotę **35 065,78zł.** Współudział w finansowaniu tego przedsięwzięcia ma Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Jastrzębiu-Zdroju, który przeznaczył na ten cel dodatkowe **5 000,00zł.**

Ponadto wykonano 2 podjazdy dla wózków inwalidzkich, jeden przy ul. Turystycznej 7 w Jastrzębiu-Zdroju, drugi na os. G. Morcinka 17A w Kaczycach. Zadanie to zostało wykonane z planu remontów 2014 roku i w sumie wyniosło **33 151,56 zł**.

Na realizację zadań związanych z wykonaniem decyzji Państwowej Straży Pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej zabezpieczenia budynków wielorodzinnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z uchwałą ZP nr 17 z 26.05.2007r. wydatkowano z funduszu zasobowego kwotę **47 595,96zł**.

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2013 r. **Wn 18 739 695,89zł** jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości a odzwierciedla realizację remontów (wymiana balustrad balkonowych i ocieplenia) z wieloletnim planem uzyskiwania przychodów na spłatę.

PODSUMOWANIE

W 2014 r. Spółdzielnia zakończyła ogromne zadanie polegające na usunięciu z wszystkich balkonów płyt zawierających azbest i zamontowaniu nowych balustrad. Wykorzystano na ten cel ponad 4 mln zł dofinansowania ze środków unijnych, to ogromne przedsięwzięcie przypieczętowała drobiazgową kontrola z Urzędu Marszałkowskiego, w wyniku której uzyskaliśmy akceptację ostatecznego rozliczenia.

W ciągu kilkunastu następnych lat będziemy intensywnie ocieplać budynki na podstawie przyjętego ambitnego planu i harmonogramów, z wykorzystaniem preferencyjnych kredytów z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

Przygotowujemy się do kolejnych zadań związanych z kompleksową rewitalizacją i unowocześnieniem budynków, w szczególności wybudowanych w technologii wielkiej płyty. To są realne plany. **Przedłożone w sprawozdaniu wyniki i wskaźniki potwierdzają dobrą kondycję finansową i brak zagrożeń wewnętrznych dla realizacji kolejnych przedsięwzięć.** Znaczące własne środki finansowe Spółdzielni przekraczające 22 mln oraz systematycznie spłacane i umarżane kredyty – stan kredytów około 17 mln na 31.12.2014 r. przy limicie 20 mln – stanowią zabezpieczenie finansowe realizacji dalekosiężnych planów.

Spółdzielnia działa na podstawie zatwierdzonych planów rocznych, wieloletniej Strategii i obowiązującej polityki jakości. Realizacja wspomagana jest przez System Zarządzania Jakością jako nowoczesne narzędzie zapewniające badanie oczekiwań mieszkańców i ich spełniania, korygowanie działań i doskonalenie procedur.

Cieszy nas, że mieszkańcy zarządzanych zasobów wspierają nasze działania podejmując obowiązki świadomego współwłaściciela w procesach decyzyjnych, ponadto inicjując i współrealizując przedsięwzięcia poprawiające komfort zamieszkiwania i bezpieczeństwo a także chroniące środowisko naturalne.