

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” za rok 2018

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” realizując obowiązki wynikające z zapisów § 52 ustęp 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w roku 2018.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, w tym również Zarządu, obejmowała prace związane:

- z realizacją zadań ujętych w corocznych planach gospodarczo-finansowych
- wykonywaniu zaleceń i uchwał organów samorządowych,
- wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw
- dążeniem do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych celem utrzymania stabilnej sytuacji finansowej
- prawidłową eksploatacją zasobów mieszkaniowych
- bieżącym analizowaniem zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowo-modernizacyjnych zasobów
- czynnościami organizacyjno-prawnymi związanymi z prowadzeniem spraw członkowskich, szczególnie przy realizacji wniosków związanych z przekształceniem lokali spółdzielczych w odrębną własność
- opracowaniem i rejestracją w Krajowym Rejestrze Sądowym Statutu Spółdzielni zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017r. /wpis w KRS - 09.11.2018r./
- prowadzenie windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni.

I. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Działając na podstawie art.3 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na dzień 31.12.2018r. w rejestrze członków spółdzielni zarejestrowano ogółem 1631 członków . W porównaniu do roku ubiegłego tj. 2017 ilość członków zwiększyła się o 21 osób.

Bieżąca działalność w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych polega przede wszystkim na kompleksowej informacji i obsłudze członków, właścicieli i użytkowników lokali, jak i innych osób w zakresie czynności związanych z kupnem, sprzedażą, uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, zawieraniem umów ustanawiania odrębnej własności lokali, ogłaszaniu i przeprowadzaniu przetargów na zbycie lokali. Do zakresu należy również

przygotowywanie niezbędnej dokumentacji umożliwiającej przeprowadzenie w/w czynności oraz współpraca m. in. kancelariami notarialnymi, komorniczymi, rzeczoznawcami, a także prowadzenie spraw sądowych związanych z pozbawieniem prawa do lokalu, licytacjami komorniczymi, eksmisjami

W zakresie członkostwa i praw do lokali nastąpiły w 2018r. zmiany:

- | | |
|---|-----------|
| - przyjęcia w poczet członków | - 21 osób |
| - umowy zbycia lokali – sprzedaże, darowizny | - 45 umów |
| - umowy ustanowienia prawa odrębnej własności | - 15 umów |

Struktura lokali mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia 2018 roku :

ogółem - 1300 lokali mieszkalnych w tym :

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - spółdzielcze własnościowe prawo | 816 mieszkań |
| - prawo odrębnej własności | 302 mieszkania |
| - lokatorskie prawo | 125 mieszkań |
| - umowa najmu | 56 mieszkań |

Spółdzielnia zarządza również 170 garażami (w tym: 121 to garaże Spółdzielcze własnościowe, a 49 garaży to prawo odrębnej własności).

II. Majątek trwały Spółdzielni

Wartość ewidencyjna majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2018r. wyniosła ogółem - **22.691.688,88 zł** i z tytułu przekształcenia na odrębną własność majątek trwały zmniejszył się o kwotę – **255.916,24 zł**.

Decydującą przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły */zgodnie z specyfiką działalności naszej Spółdzielni/* budynki mieszkalne wielorodzinne oraz grunty własne i będące w użytkowaniu wieczystym.

Struktura majątku trwałego przedstawia się następująco:

- | | |
|---|--------------------|
| - budynki mieszkalne | - 15.470.909,16 zł |
| - grunty własne i będące w użytkowaniu wieczystym | - 4.019.387,42 zł |
| - budynek biurowo-usługowy Robotnicza 19, wymiennikownie, przepompownia, sieci, przyłącza | - 3.201.392,30 zł |

III. Windykacja opłat eksploatacyjnych

Problematyka zaległości czynszowych w 2018 roku, podobnie jak w poprzednich latach, była wnikliwie analizowana przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni. Mając na celu zminimalizowanie zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych podjęto działania tj:

- wysłano 136 wezwań do zapłaty
- w 143 przypadkach załączono do rozliczenia wody informację o zadłużeniu
- w 11 przypadkach wysłano wezwania ostateczne
- zawarto 13 umów o spłatę zadłużenia z tytułu opłat czynszowych
- zawarto 8 umów o spłatę zadłużenia z tytułu zaległości za c.o. i wod-kan
- w 5 przypadkach złożono pozwy sądowe
- wznowiono egzekucyjne komornicze w 3 przypadkach

Stan zaległości czynszowych na 31.12.2018r. wyniósł 398.717,49 zł i był w porównaniu do roku 2017 niższy o kwotę 81.109,85 zł.

IV. Działalność administracyjno- eksploatacyjna

Spółdzielnia administrowała i prowadziła nadzór nad całokształtem spraw związanych z utrzymaniem, konserwacją, obsługą administracyjną zasobów obejmujących 45 budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 66.293 m², w których znajduje się 1300 mieszkań.

Do zadań pracowników należą głównie:

- 1) *obsługa administracyjna mieszkańców, budynków, terenów spółdzielczych,*
- 2) *nadzorowanie prac wykonywanych przez firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni w zakresie konserwacji i utrzymania w stałej sprawności instalacji gazowej, elektrycznej, wodnokanalizacyjnej, domofonowej, utrzymanie czystości w budynkach, utrzymanie terenów i ciągów komunikacyjnych,*
- 3) *prorowadzenie spraw związanych z dostarczaniem i rozliczaniem mediów do zasobów SM „AUTOSAN”*
- 4) *obsługa lokali użytkowych,*
- 5) *obsługa budynku biurowo-usługowego,*

Konserwacją i bieżącym utrzymaniem zasobów, zgodnie z zawartymi umowami, zajmują się firmy „A-Z” i „UZE”, które zatrudniają pracowników posiadających wymagane uprawnienia do prac związanych z konserwacją, remontem i usuwaniem różnego rodzaju awarii występujących na instalacjach wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej oraz centralnego ogrzewania.

Od kilku lat konserwatorzy przeprowadzają również, wymagane prawem, coroczne kontrole szczelności instalacji gazowej.

V. Gospodarka remontowa

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym.

Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich dysponentów mieszkań.

W celu wykonania remontów w Spółdzielni utworzone są dwa fundusze z podziałem na:

- remont budynku - *jest to fundusz przeznaczony na remont wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych*
- remont infrastruktury - *jest to fundusz przeznaczony na remont nieruchomości stanowiących mienie służące do użytku wspólnego*

W roku 2018 wpływy i wydatki funduszu remontowego ogółem kształtują się następująco:

- stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2018.	- 877.536,71 zł
- odpis na fundusz remontowy w 2018r.	- 1.037.983,30 zł
- wydatki funduszu remontowego w roku 2018	- 1.263.512,03 zł
- wydatki na termomodernizację budynków oraz modernizację sieci	- 3.039.736,32 zł
w tym: dotacja ze środków unijnych	- 2.617.124,48 zł
środki własne	- 422.611,84 zł
- stan funduszu na dzień 31.12.2018r.	- <u>229.396,14 zł</u>

Główne prace remontowe wykonane w roku sprawozdawczym to m.in:

- *docieplenie przewodów kominowych na kondygnacji poddasza*
- *wymiana drugich drzwi wejściowych w budynkach objętych termomodernizacją*
- *kontynuacja modernizacji oświetlenia zewnętrznego wiatrołapów*

- modernizacja chodników wraz z schodami w rejonie budynków Lipińskiego 122 i Lipińskiego 124
- modernizacja chodnika przy budynku Robotnicza 23
- rozbudowa parkingu w rejonie budynku Stróżowska 5
- rozbudowa parkingu w rejonie budynku Topolowa 9
- utwardzenie terenu w rejonie budynku Topolowa 15
- zakup oraz montaż wiat śmietnikowych
- zakup pojemników na odpady o pojemności 1,1 m³
- wykonanie monitoringu osiedlowego /21 kamer/
- wymiana 415 wodomierzy wody zimnej z odczytem radiowym
- legalizacja ciepłomierzy w ilości 24 szt

Ponadto zakończone zostały przez Spółdzielnię projekty na termomodernizację 21 budynków oraz modernizację sieci i wymiennikowni dofinansowane z funduszy unijnych w ramach zawartych umów z Urzędem Marszałkowski Województwa Podkarpackiego.

Realizację projektu pn. „Termomodernizacja budynków mieszkalnych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” rozłożono na lata 2017-2018.

- w ramach w/w projektu w roku 2017 docieplono budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Wolna 8;8A;10;12, Rzemieślnicza 6;13;15;17;23;27.

Natomiast w 2018 roku zostały docieplone budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Stróżowska 20,20A, 20B, 22,24,26,28,30,32 oraz Dworcowa 39,41

Zakres robót obejmował:

- ✓ wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych
- ✓ wymianę drzwi wejściowych do budynków
- ✓ docieplenie stropodachu
- ✓ docieplenie ścian pasmowych oraz szczytowych
- ✓ docieplenie przyziemia
- ✓ montaż zaworów podpionowych na instalacji C.O. w klatkach schodowych

Wartość projektu wyniosła 5.491.638,86 zł w tym dofinansowanie 3.537.665.20 zł.

Realizację drugiego zadania w ramach projektu pn. „Modernizacja sieci i węzłów ciepłych lokalnego systemu ciepłowniczego Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN”, podobnie jak docieplenia budynków mieszkalnych, rozłożono na lata 2017-2018.

W 2017 roku zrealizowano budowę sieci ciepłowniczej z preizolowanych rur do budynków przy ul. Lipińskiego 118, 120, 122, 124, Topolowa 2, 7, 9 o łącznej długości 392,4 mb.

Łączny koszt budowy sieci preizolowanej wyniósł – 369.000,00 zł brutto w tym:

- sieci cieplne - 345.852,90 zł brutto

- przyłączenie istniejących węzłów ciepłych w budynkach - 23.147,10 zł brutto

Dofinansowanie pierwszego etapu ze środków unijnych wyniosło – 255.527,00 zł brutto.

W drugim etapie tego działania w okresie od dn. 25.06.2018r do dn. 25.09.2018r wykonano prace związane z modernizacją grupowego węzła ciepłego przy ul. Stróżowska 20c w Sanoku które obejmowały:

- montaż nowego układu pompowego firmy grundfoss,
- montaż wysokiej sprawności wymiennika płytowego,
- montaż układu zabezpieczającego w postaci filtroadmulników z magnetyzerami,
- montaż nowej automatyki węzła.

Łączny koszt modernizacji grupowego węzła ciepłego wyniósł – 231.240,00 zł brutto.

Dofinansowanie drugiego etapu ze środków unijnych wyniosło – 155.975,00 zł brutto.

Całkowity koszt projektu wyniósł – 647. 619,60 zł brutto.

Dofinansowanie ze środków unijnych wyniosło – 411. 502,00 zł brutto.

W trakcie realizacji projektu pn. „Termomodernizacja budynków mieszkalnych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” przedstawiciele Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego przeprowadzili kontrolę rzeczowo-finansową w/w zadania. Kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości co do realizacji i finansowania zadania.

Zarówno projekt pn. „Termomodernizacja budynków mieszkalnych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” oraz projekt pn. „Modernizacja sieci i węzłów ciepłych lokalnego systemu ciepłowniczego Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” zostały zrealizowane zgodnie z zawartymi umowami i rozliczone finansowo z Urzędem Marszałkowskim.

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że większość zadań nakreślonych w planie rocznym zostało zrealizowane.

Przez cały rok swej działalności Zarząd kierował się zasadą, aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni co gwarantowało utrzymanie nieruchomości w stanie zapewniającym bezpieczeństwo i komfort zamieszkania.

Występujące problemy były przekładane przez Zarząd Radzie Nadzorczej gdzie wspólnie szczegółowo i wnikliwie były rozpatrywane, a decyzje podejmowane były realne i rozważne, wynikające z aktualnych potrzeb i możliwości Spółdzielni.

Podsumowując efekty działalności należy stwierdzić, że wszystkie przedstawione działania potwierdzają stabilność finansową Spółdzielni i gwarantują kontynuację jej działań.

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra. Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

Potwierdza to również przeprowadzona w roku sprawozdawczym przez lustratora Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych lustracja pełna działalności Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie ustaleń lustracji Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych dokonał oceny działalności spółdzielni, w wyniku której wykazano, że Spółdzielnia wywiązywała się z zobowiązań wobec swoich członków. Wyniki lustracji wskazują, że Spółdzielnia w pełni przestrzegała przepisy prawa i postanowienia Statutu.

Zarząd Spółdzielni dziękuje Radzie Nadzorczej, której 3 letnia kadencja upływa w dniu dzisiejszym, za podejmowanie właściwych uchwał Rady, aktywny udział w działalności Spółdzielni, które niewątpliwie wpłynęły na jej rozwój. Dziękujemy za wsparcie przy realizacji zadań inwestycyjnych związanych z termomodernizacją budynków, modernizacją sieci centralnego ogrzewania oraz wymiennikowni, a także przy realizacji pozostałych nakreślonych zadań remontowych.

Zarząd Spółdzielni również dziękuje Członkom spółdzielni, mieszkańcom i pracownikom, którzy przyczynili się do realizacji zaplanowanych w 2018 roku zadań.

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU

Adam Skrechota

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Królicki