

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŚWIDNICY Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy – przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w roku 2017 i sytuacji ekonomiczno-finansowej naszej Spółdzielni.

- Walne zgromadzenie, jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 74 Statutu.
- Rada Nadzorcza, sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, której kompetencje określa § 91 Statutu.
- Zarząd, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni, którego kompetencje określa § 100 Statutu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 8 w Świdnicy, nabyła osobowość prawną w 08.10.1957 r. poprzez wpisanie do rejestru Sądu Rejonowego w Wałbrzychu. Od dnia 10.07.2002 r. jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Wrocław Fabryczna, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000122227. Spółdzielnia działa na terenie Gminy Miasto Świdnica i Gminy Marcinowice.

Podstawowym przedmiotem działalności do dnia 12.02.2018 r. było zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (PKD 6832Z). Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmieniono przedmiot przeważającej działalności na wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 6820Z).

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym podobnie jak i latach poprzednich koncentrowała się na realizacji zadań nakreślonych w planach gospodarczo-finansowych i na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa i decyzji podejmowanych przez nadrzędne organy spółdzielni.

SKŁAD ZARZĄDU

W 2017 roku działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu — **Andrzej Brzozowski**
- Zastępca Prezesa Zarządu — **Dorota Wiśniewska** od 01.03.2017 r.
- Członek Rady Nadzorczej wyznaczony do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy — **Ryszard Kuc** do 30.04.2017 r.
- Członek Zarządu — **Elżbieta Podgórska** od 01.05.2017 r.

ZAKRES DZIAŁANIA ZARZĄDU

Do głównych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały:

- przygotowanie planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni,
- bieżąca analiza ekonomiczno-finansowa Spółdzielni,
- przygotowanie i realizowanie planu remontów zasobów spółdzielczych,
- analiza kosztów zużycia wody i energii cieplnej,
- dostosowanie regulaminów Spółdzielni do unormowań wynikających z aktualnych przepisów prawnych,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- przyjmowanie w poczet członków,
- analiza kosztów gospodarki remontowo — eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach,
- analiza kosztów ciepłej wody użytkowej,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność kulturalno-oświatowa,
- przygotowanie projektu zmiany statutu Spółdzielni w związku z nowelizacją ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy — Kodeks postępowania

cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596).

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

Na dzień 31.12.2017 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 7.373 z tego:

- członkowie zamieszkali w lokalach spółdzielczych — 7.278
- posiadających 1 mieszkanie — 7.127
- posiadających więcej niż 1 mieszkanie — 151
- pozostali członkowie
(osoby prawne, posiadający garaże i lokale użytkowe) — 95

W roku 2017:

- przyjęto w poczet Spółdzielni 399 członków z tytułu: nabycia darowizny lub spadku własnościowego prawa do lokalu, wzajemnej zamiany, uzyskania tytułu prawnego do lokatorskiego mieszkania spółdzielczego, członkostwa współmałżonka,
- skreślono 235 członków z rejestru członków (wypowiedzenia członkostwa w związku z zamianą, sprzedażą mieszkań, zgonem, utratą członkostwa).

DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Realizując zadania statutowe Spółdzielnia prowadziła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym i w ramach tego zadania zobowiązana była zapewnić użytkownikom lokali prawidłowość w zakresie:

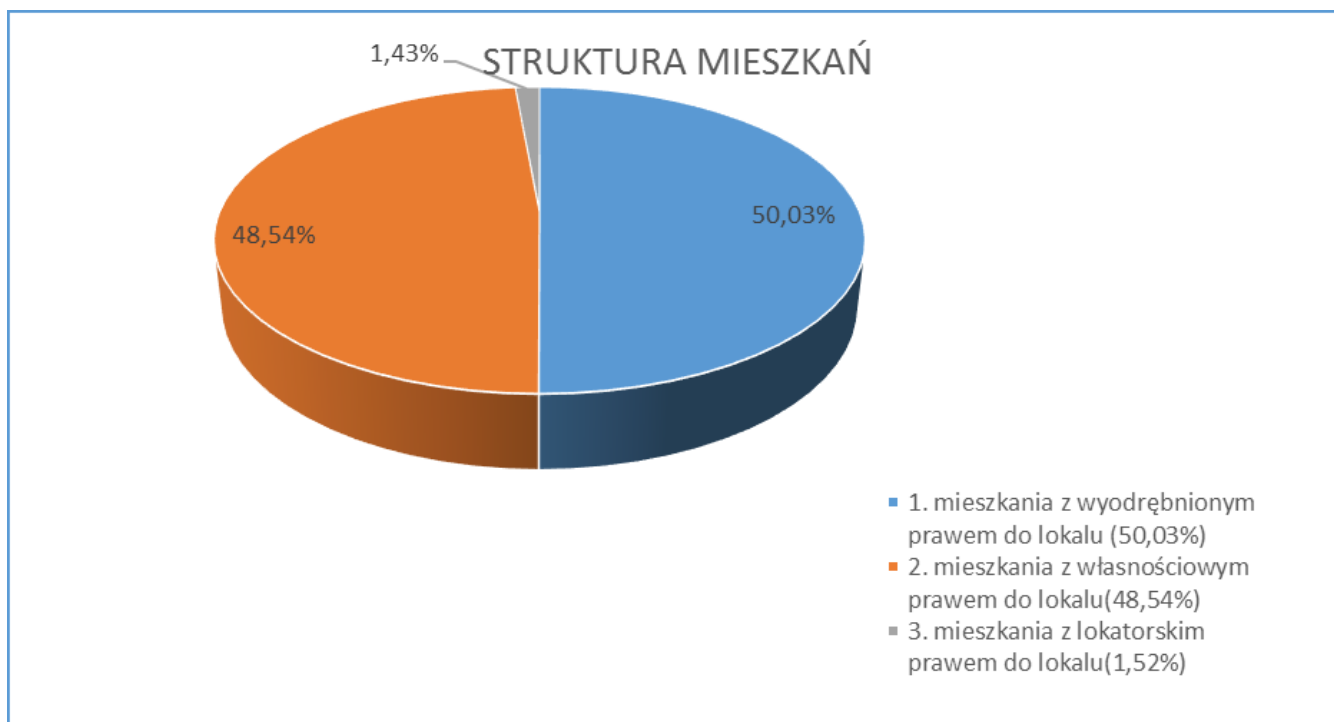
- eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymywanie domów w należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługą eksploatacyjną,

- eksploatacji dźwigów – stałe prawidłowe ich funkcjonowanie,
- dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości stałych – sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń, terminowe opróżnianie pojemników.

W roku 2017 Spółdzielnia administrowała 135 budynkami wielorodzinnymi, 72 lokalami użytkowo-handlowymi, 480 garażami.

Budynki mieszkalne wielorodzinne na koniec 2017 roku obejmowały 6 360 mieszkań, z tego:

- 3 182 (50,03%) – mieszkania z wyodrębnionym prawem do lokalu,
- 3 087 (48,54%) – mieszkania z własnościowym prawem do lokalu,
- 91 (1,43%) – mieszkania z lokatorskim prawem do lokalu.



Łączna powierzchnia użytkowa wynosi **320 781,60 m² p. u.**, z tego:

- lokale mieszkalne 303 619,87 m² p. u.
- lokale użytkowe 9 198,58 m² p. u.
- garaże 7 963,15 m² p. u.

Media

W ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielnia wykonuje działania w zakresie zabezpieczenia mieszkańców w podstawowe media takie jak: woda, energia elektryczna, energia cieplna, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości. Spółdzielnia odpowiada za utrzymanie porządku i czystości oraz za pielęgnację terenów zielonych. Zadania te realizowane są na podstawie umów zawartych z firmami i przedsiębiorstwami, które wykonują te roboty.

Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za 1m³ wynosiły 8,77 zł. zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25.11.2016 r. Opłata za wywóz nieczystości stałych segregowanych wynosiła 13,50 zł., a za nieczystości niesegregowane 22,40 zł. Odpady wielkogabarytowe wywożone są z poszczególnych nieruchomości raz w tygodniu zgodnie z harmonogramem ustalonym przez Urząd Miasta. Dodatkowo Spółdzielnia ponosi koszty dzierżawy pojemników oraz ich dezynfekcji.

Koszty energii cieplnej stanowią największą pozycję kosztów niezależnych od Spółdzielni. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w roku 2017 wynosiły 10.283.959,42 zł.

Spółdzielnia jest w trakcie modernizacji węzłów cieplnych polegającej na likwidacji starych węzłów grupowych i strumienicowych na nowoczesne węzły cieplne z wymiennikami do podgrzania ciepłej wody użytkowej. Węzły te są przystosowane do monitoringu technicznego, co pozwoli lepiej kontrolować parametry dostaw energii cieplnej i szybciej reagować na sytuacje awaryjne a tym samym zapewnić optymalizację kosztów energii cieplnej.

Koszty centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych:

	Zaliczki	Koszty	Kwota rozliczenia
2013	11 194 374,07 zł	10 184 023,13 zł	1 010 350,94 zł
2014	11 422 018,54 zł	8 645 692,18 zł	2 776 326,36 zł
2015	11 555 450,27 zł	8 906 079,70 zł	2 649 370,57 zł
2016	11 195 389,78 zł	9 591 379,42 zł	1 604 010,36 zł
2017	11 217 869,93 zł	9 455 075,11 zł	1 762 794,82 zł

Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania utrzymały się na podobnym poziomie w porównaniu do 2016 roku, podobnie średnie temperatury zewnętrzne w niewielkim stopniu wzrosły w stosunku do roku poprzedniego. Temperatury te w poszczególnych latach wynosiły:

- 2013: 5,14 °C
- 2014: 8,08 °C
- 2015: 6,77 °C
- 2016: 5,33 °C
- 2017: 5,71 °C

Koszty podgrzania wody użytkowej w lokalach mieszkalnych:

	Zaliczki	Koszty	Kwota rozliczenia
2013	81 634,57 zł	74 159,11 zł	7 475,46 zł
2014	83 384,32 zł	78 078,11 zł	5 306,21 zł
2015	107 538,84 zł	85 735,84 zł	21 803,00 zł
2016	445 658,80 zł	332 744,99 zł	112 913,81 zł
2017	881 108,21 zł	608 734,36 zł	272 373,85 zł

Spółdzielnia sukcesywnie realizuje prace związane z doprowadzeniem ciepłej wody użytkowej do lokali. Ogółem podłączono już ciepłą wodę użytkową w 3.292 mieszkaniach, w tym:

- w roku 2015 w 460 mieszkaniach,
- w roku 2016 w 1.061 mieszkaniach,
- w roku 2017 w 1.771 mieszkaniach.

Finansowanie

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w Ustawie Prawo Spółdzielcze, Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawie o podatku od osób prawnych oraz statucie.

Spółdzielnia posiada opracowane zasady polityki rachunkowości, które zapewniają rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

Zarządzanie nieruchomościami jest oparte na samowystarczalności finansowej (non profit), a więc koszty tej działalności muszą znajdować pokrycie w przychodach własnych spółdzielni, których dominującym składnikiem są opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe, fundusz zasobowy i długoterminowe kredyty bankowe.

Fundusze własne w pełni zapewniają pokrycie zapotrzebowania na kapitał.

Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego wobec banku spłacane są terminowo.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych. Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za usługi, roboty i dostawy regulowane są terminowo.

Zaległości w opłatach za zajmowane lokale mieszkalne na 31.12.2017 rok (bez odsetek) wynoszą 1.173.301,62 zł., z tego zasądzone wyrokami sądowymi 568.167,16zł.

Wskaźnik zadłużenia do rocznego naliczenia wynosi 4,13 % i zmniejszył się w stosunku do roku 2016 o 0,24.

Poniżej przedstawiono zaległości lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2017 r. w porównaniu do okresów poprzednich bez kosztów i odsetek:

Stan na dzień	Kwota zadłużenia	Wskaźnik %	Różnica do roku poprzedniego
1	2	3	4
31.12.2015	1 074 012,91 zł	4,13	+0,15
31.12.2016	1 163 978,31 zł	4,37	+0,24
31.12.2017	1 173 301,62 zł	4,13	-0,24

Celem odzyskania należności prowadzone są wszystkie przewidziane prawem działania:

- wysłane są wezwania do zapłaty,
- prowadzone są rozmowy i negocjacje z dłużnikami mające na celu ustalenie sposobu spłaty należności,
- podpisywane są ugody na spłatę zadłużenia w ratach,
- systematycznie prowadzone są postępowania sądowe i komornicze,
- Spółdzielnia udziela pomocy w zakresie uzyskania dodatku mieszkaniowego.

Rozrachunki z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych

w kwocie 1.521.292,47 zł

składają się:

- opłaty za mieszkania 1.343.576,14 zł
- opłaty za garaże 3.243,74 zł
- opłaty za lokale użytkowe 174.472,59 zł

Kwota zaległości dotyczących lokali mieszkalnych na 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

Liczba osób	1.439
• zaległości bieżące	605.134,46 zł
• należność główna z nakazu	568.167,16 zł
Razem zaległość bez kosztów i odsetek:	1.173.301,62 zł
• koszty sądowe i odsetki	170.274,52 zł
Ogółem zaległości	1.343.576,14 zł

W celu wyegzekwowania należności podjęto następujące działania windykacyjne:

- 1) Należności czynszowe na kwotę 568 167,16 zł są zabezpieczone wyrokami sądowymi.
- 2) Za uporczywe uchylanie się od płatności na 31.12.2017 r. 44 osoby zostało wykluczonych z grona członków.

3) Spółdzielnia posiada wyroki eksmisyjne na 21 osób wykluczonych z grona członków.

a) orzeczono lokale socjalne w ilości 11. Odszkodowanie od UM w Świdnicy i UG w Marcinowicach Spółdzielnia w roku 2017 uzyskała za 11 osób na kwotę 48.461,57zł,

4) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy wyraził zgodę na ratalną spłatę zadłużenia. W 2017 r. spisano 81 ugód na łączną kwotę 213.028,59 zł.

5) Osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej uzyskują dodatek mieszkaniowy, którym objęte jest 80 osób. Otrzymane dodatki za 2017 rok wynoszą 142.534,79 zł.

W ramach weryfikacji należności czynszowej wysłano do wszystkich lokatorów informacje o stanie konta na dzień 30.11.2017 r.

Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że na stanie ewidencji księgowej nie znajdują się należności przedawnione.

Ustalenie wyniku podatkowego za 2017 rok

Wyszczególnienie		Ogółem	GZM zwolnione	Opodatkowane
I	Przychody	30 265 851,21	28 127 305,84	2 138 545,37
1.	Przychody podatkowe nieujęte w przychodach bilansowych	2 602 478,23	2 599 467,18	3 011,05
	- rozliczenie mediów za rok 2017	2 602 478,23	2 599 467,18	3 011,05
	Razem przychody	32 868 329,44	30 726 773,02	2 141 556,42
II	Koszty	30 061 904,82	28 865 148,37	1 196 756,45
	Razem koszty	30 061 904,82	28 865 148,37	1 196 756,45
	<i>Wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodów, z tego:</i>	70 125,63	32 643,94	37 481,69
	a) amortyzacja środków trwałych GZM (wiaty śmietnikowe sfinansowane funduszem zasobowym)	32 643,94	32 643,94	
	b) różnice trwałe:	37 481,69		37 481,69
	- składki na PFRON	35 822,00		35 822,00
	- odsetki od zobowiązań podatkowych	49		49
	- wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	811,8		811,8
	- wydatki na rzecz osób wchodzących w skład RN	798,89		798,89
	Koszty uzyskania przychodu	29 991 779,19	28 832 504,43	1 159 274,76
	Przychody	32 868 329,44	30 726 773,02	2 141 556,42
	Koszty uzyskania przychodów	29 991 779,19	28 832 504,43	1 159 274,76
	Dochód	2 876 550,25	1 894 268,59	982 281,66
	Dochód zwolniony z podatku:			
	- dochód z GZM zwolniony warunkowo	1 894 268,59		
	Podstawa do opodatkowania	982 282,00		
	Należny podatek 19%	186 634,00		

Szczególne zdarzenia

Nie występują szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym, jak również w przyszłym. Sytuacja

finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

Sytuacja majątkowa i finansowa

Rzeczowe aktywa trwałe netto wynoszące 49.671.186,90 zł sfinansowane są:

- wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
- funduszem zasobowym.

Wyniki potwierdzają dobrą sytuację finansową i płatniczą Spółdzielni. Wielkość majątku obrotowego nie stwarza niebezpieczeństwa braku środków na spłaty zobowiązań bieżących.

Sytuacja dochodowa

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi są wolne od podatku w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów i wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Wynik Spółdzielni został podzielony na działalność opodatkowaną, która wykazała zysk netto po opodatkowaniu w wysokości 119.104,44 zł.

Osiągnięte wyniki nie wskazują na zagrożenie możliwości kontynuowania działalności spółdzielni w zakresie świadczenia przez nią usług związanych z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych oraz zarządzania i administrowania lokalami mieszkaniowymi i użytkowymi.

Gospodarka funduszem remontowym

I. Stan funduszu remontowego na początek roku **01.01.2017 r.** — **1.608.736,52 zł.**

II. Stan funduszu remontowego na koniec roku **31.12.2017 r.** — **1.069.052,54 zł.**

Spółdzielnia ewidencjonuje w księgach rachunkowych fundusz remontowy oddzielnie na każdą nieruchomość zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wydatki funduszu remontowego miały pełne pokrycie w środkach finansowych. Wszystkie zaplanowane remonty zostały wykonane i sfinansowane w roku sprawozdawczym.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

Realizacja podstawowego celu działania spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin (art.1 ust.1 u.s.m.) nakłada na spółdzielnie działania związane z prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Taką możliwość stwarza art.1 § 2 prawa spółdzielczego zgodnie, z którym spółdzielnia może prowadzić taką działalność. Członek dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu ma obowiązek wnoszenia opłat związanych z tą działalnością (art.4 ust.1 u.s.m.).

Działają następujące sekcje:

- sekcja emerytów i rencistów,
- sekcja kulturystyczna,
- sekcja fitness i pilates,
- Towarzystwo Miłośników Lwowa, Kresów Wschodnich i Sybiraków,
- sekcja szachowa dla dzieci.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza działaczom organów samorządowych spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo — kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni oraz wszystkim Członkom spółdzielni, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

Zarząd wnosi o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2017.