

S P R A W O Z D A N I E

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MIECHOWICE”

Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

1. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

Działalnością Spółdzielni w 2019 roku kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu
- Zastępca Prezes Zarządu – Główna Księgowa
- Zastępca Prezes Zarządu
- mgr Joanna Koch – Kubas
- mgr Anna Niewiadomska
- mgr Jan Jeziorowski

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji. Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach Statutu i Regulaminie Zarządu, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Podczas 46 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w ubiegłym roku, Zarząd Spółdzielni podjął 358 kolegialnych decyzji w formie uchwał.

Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych, termomodernizacyjnych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia;
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w częściach oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo –płacowej Spółdzielni, współdziałania z organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi;
- spraw członkowsko – lokalowych.

Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

W roku 2019 w Spółdzielni Mieszkaniowej "Miechowice" zostały przeprowadzone kontrole przez:

1. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytomiu – ocena stanu sanitarnego części wspólnych dla lokali budynku mieszkalnego.
2. Kontrola wykorzystania środków z WFOŚiGW.
3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytomiu – sprawdzenie wykonania decyzji PPIS w Bytomiu.

2. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA, REMONTOWA I FINANSOWA

W 2019 roku Spółdzielnia prowadziła działalność zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą o rachunkowości i innymi obowiązującymi przepisami prawa.

W wyniku realizacji zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14.06.2007 roku w okresie sprawozdawczym ustanowiono 12 odrębnych własności lokali mieszkalnych. Na skutek tych działań majątek trwały Spółdzielni został zmniejszony o 156 629 zł z tego na: budynki przypada kwota 151 128 zł a na prawo własności gruntów 5 501 zł. Sytuacja ta znalazła stosowne odniesienie w funduszach własnych pasywów bilansu. W wyniku realizacji wyżej przytoczonej noweli ustawy, od początku jej stosowania do końca 2019 roku, występowało sukcesywne zmniejszanie majątku Spółdzielni.

Kolejną ustawą mającą wpływ na majątek Spółdzielni jest Ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Skutkiem wymienionej ustawy jest zmniejszenie wartości użytkowania wieczystego gruntu netto o kwotę 5 607 954,21 zł i wprowadzenie do ewidencji własności gruntów o wartości 1 579 328,80 zł co ma istotny wpływ na wysokość funduszu zasobowego spółdzielni.

Realizując Uchwały nr 5/2003, nr 8/2004, nr 7/2007 i nr.9/2010 Zebrania Przedstawicieli Członków, oraz Uchwały kierunkowe Walnego Zgromadzenia kontynuowano proces termomodernizacji budynków. Źródłem finansowania tego projektu były:

- uchwalony przez Radę Nadzorczą fundusz termomodernizacji,
- oszczędności na energii cieplnej,
- premia termomodernizacyjna.

Rozliczono kolejny etap termomodernizacji na kwotę **4 911 265,84 zł**. Działania te mają na celu racjonalizowanie gospodarki Spółdzielni w zakresie zużycia energii cieplnej i będą kontynuowane w latach następnych, w ramach długookresowego projektu termomodernizacji. Środki finansowe przeznaczone na ten cel pochodziły:

- ze środków własnych i funduszu termomodernizacyjnego	861 530,28 zł
- z kredytów bankowych	3 374 779,64 zł
- z premii termomodernizacyjnej	674 955,92 zł

Kwota premii termomodernizacyjnej pomniejsza wysokość kredytu zaciągniętego na termomodernizację budynków mieszkalnych.

Proces termomodernizacji przyczynia się bezpośrednio na ilość mocy zamawianej na poszczególne budynki co przekłada się na spadek kosztów.

W zakresie gospodarki funduszem remontowym wykonano następujące prace:

Zakres rzeczowy wykonanych prac remontowych	Kwota
Roboty dekarские	187 779,90
Remonty -drogi	1 307 421,96
Remonty ogólno- budowlane	1 259 776,79
Remonty co i ccw wod-kan, gazowe	1 586 097,20
Remonty dźwigów	1 359 385,13
Inne	631 318,87
Roboty funduszu A (np. inwestycje, wymiana stolarki okiennej, roboty okołotermo)	4 543 205,62
Razem	10 874 985,47

Wpływy na fundusz remontowy wynosiły	7 294 471,03
- odpis z lokali mieszkalnych - fundusz A (0,55)	3 992 720,00
- odpis z lokali mieszkalnych - fundusz B (0,45)	3 301 751,03

Stan funduszu remontowego na 01.01.2019 r. 2 308 548,75 zł.
Saldo z 2019 r. - 3 580 514,44 zł.
Stan funduszu remontowego na 31.12.2019 r. - 1 271 965,69 zł.

Całokształt działalności w zakresie przychodów, kosztów i wyniku, przedstawia się następująco:

Lata	Przychody	Koszty	Wynik
2017	39 161,1 tys. zł	38 845,2 tys. zł	+ 315,9 tys. zł
2018	38 327,7 tys. zł	37 392,4 tys. zł	+ 935,3 tys. zł
2019	38 438,5 tys. zł	37 701,9 tys. zł.	+ 736,6 tys. zł

Wynik na całokształcie działalności jest dodatni, co jest efektem prowadzonej przez Zarząd racjonalnej gospodarki kosztowej. W obecnej sytuacji gospodarczej koszty działalności będą rosły co będzie zmuszało Zarząd do urealniania stawek opłat za lokale mieszkalne jak i użytkowe.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżka kosztów nad przychodami na koniec 2019 r. wynosi 152 649,98 zł., gdzie nadwyżka przychodów nad kosztami na poszczególnych nieruchomościach wynosi 230 103,79 złotych, natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 382 753,77 zł. Wyniki te zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art.6, ust 1) zwiększą odpowiednio koszty lub przychody utrzymania danych nieruchomości w roku następnym. Wynik na lokalach mieszkalnych zostanie zasilony kwotą 72 006,53 zł, która stanowi pożytki na nieruchomości.

Zarząd przy wsparciu Rady Nadzorczej intensywnie pracuje nad obniżeniem utrzymującego się zadłużenia członków jak i użytkowników lokali. Wskaźnik zadłużenia ogółem w relacji do naliczeń rocznych w roku 2019 stanowi 7,05 % . Wskaźnik utrzymując się na poziomie +/- 10 % jest dobrze odbierany przez instytucje kredytowe.

Bieżące zadłużenie na koniec 2019 roku wynosiło 2,85 % co stanowi kwotę 1 187,6 tys. zł. (z wyłączeniem spraw zasądzonych i windykowanych). Nie mniej jednak działania windykacyjne muszą być w 2020 roku nadal kontynuowane, a ich skutki na bieżąco analizowane, ponieważ zagrożeniem może być zachwianie płynności finansowej Spółdzielni.

Reasumując dochód na działalności gospodarczej w kwocie 889 227,72 złotych pomniejszony o należny podatek dochodowy wynoszący 315 185 zł, pożytki z nieruchomości w wysokości 72 006,53 zł (które zostaną rozliczone na te nieruchomości z których pochodzą) stanowi wynik finansowy netto w kwocie **502 036,19 zł.**, który zostanie podzielony - na wniosek Zarządu w porozumieniu z Radą Nadzorczą - przez Walne Zgromadzenie Członków.

Z opisanych w sprawozdaniu danych liczbowych wynika, iż Zarząd Spółdzielni prowadził w 2019 roku racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni i wygospodarował dodatni wynik finansowy netto z całokształtu działalności.

3. SPRAWY WODY, CENTRALNEGO OGRZEWANIA I ENERGII ELEKTRYCZNEJ

1. Sprawowano nadzór nad legalizacją ciepłomierzy c.o. przewidzianą na 2019r.
2. Z tytułu awarii wodomierzy na c.w.u. dokonano wymiany wodomierzy w 4 węzłach.
3. Pełniono nadzór nad prawidłowością legalizacji wodomierzy głównych BPK w całych zasobach Spółdzielni, przestrzegając terminów określonych w przepisach, jak również zgłaszając dostawcy wszystkie zakłócenia, nieprawidłowości w funkcjonowaniu urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych.
4. Wymieniono 1623 sztuki wodomierzy w ramach wymiany bieżącej (awarii), wymiany kompleksowej oraz legalizacji przypadającej na 2019r.
5. Dokonano obniżenia mocy zamówionej na c.o. z 16,339[MW] do 15,758[MW], czyli o 0,581[MW], głównie na budynkach w których przeprowadzono termomodernizację i modernizację instalacji c.o. / zgłoszenie do PEC – VIII.2019r. – obowiązuje od IX.2019r, ponadto zmniejszono zapotrzebowanie mocy na c.w.u. z 3,065[MW] na 3,033[MW] czyli o 0,032[MW].
6. Dokonano analizy zebranych danych pod kątem oceny procentowego wykorzystania energii cieplnej na potrzeby c.o. w poszczególnych budynkach.
7. Z odczytów ciepła sporządzono miesięczne raporty sprzedaży energii cieplnej w całych zasobach Spółdzielni.
8. Przeprowadzono kontrolę parametrów dostawy ciepła przez PEC na grupowych stacjach wymienników, pod kątem dotrzymania standardów jakościowych zarówno dla centralnego ogrzewania, jak i dla centralnie ciepłej wody.
9. Po odczytach układów pomiarowych, dokonano regulacji parametrów na wybranych węzłach c.o. pod kątem dopasowania przepływów do wartości wynikających z mocy zamówionej (ma to na celu zniwelowanie naliczania tzw. mocy nadprogowej).
10. Przeprowadzono kwartalne odczyty rozliczeniowe wodomierzy głównych zimnej wody z przedstawicielami BPK, wraz z kontrolą stanu plomb i sprawnością w/w urządzeń.
11. Po przeprowadzonych odczytach z BPK, wykonano analizę zużycia wody na poszczególnych budynkach (klatkach), wraz z porównaniem zużyć do poprzednich okresów rozliczeniowych.
12. Przeprowadzono rozliczenia z dostawcami mediów (PEC, BPK, TAURON) wszystkich kosztów na podstawie faktur, które wymagają sprawdzenia, przeanalizowania i zaakceptowania do wypłaty.
13. Dokonano odczytów liczników energii elektrycznej w budynkach mieszkalnych, na garażach i w lokalach użytkowych. Odczyty wprowadzono do rejestrów i przeprowadzono analizę zużycia kWh.
14. W związku z wystąpieniem różnic pomiędzy wskazaniem licznika głównego energii elektrycznej na poszczególnych ciągach garaży, a indywidualnych liczników w garażach zostały przeprowadzone kontrole w obecności pracownika firmy CAGRO.
15. Przeprowadzono odczyty wodomierzy w mieszkaniach wraz z kontrolą instalacji wodnej, w celu rozliczenia rzeczywistego zużycia zarówno zimnej jak i ciepłej wody.
16. Wraz z odczytem rozliczeniowym wodomierzy w mieszkaniach i lokalach użytkowych, odczytano równolegle wodomierze główne BPK, w celu określenia strat na zimnej i ciepłej wodzie na poszczególnych budynkach (jednostkach rozliczeniowych) w okresach półrocznych.
17. Wszystkie podejmowane działania miały na celu uszczelnienie systemu rozliczeń zarówno w relacjach z dostawcami usług komunalnych (PEC, BPK), jak i pomiędzy Spółdzielnią, a mieszkańcami.
18. Przeanalizowano dane z odczytów wodomierzy głównych/budynkowych oraz wodomierzy mieszkaniowych, uzyskując następujące wartości:
Niedobór wody za okres 01.01.2019r. – 31.12.2019 r. wynosi:
 1. Dla wody zimnej 18016,17m³, co stanowi stratę w wysokości 7,25 %.
 2. Dla wody zimnej na cele ccw 3172,84m³, co stanowi stratę 3,0%.Łącznie niedobór z.w. i wody na cele ccw wynosi 21189,01m³, co stanowi stratę w wysokości 6,0%.

19. Zgodnie z Regulaminem dokonano rozliczenia lokali z kosztów energii cieplnej na cele CO i CCW za okres 01.07.2018 – 30.06.2019r. W zależności od wyniku na poszczególnych jednostkach rozliczeniowych dokonano zwrotów lub wystąpiono o dokonanie wpłat.
20. W roku 2019 w ramach inwestycji prowadzonej przez PEC Bytom zlikwidowano 2 stacje grupowe GWC 1 (Felińskiego 7-43, 51-61, 39a) oraz 2 (Felińskiego 1-5, 45-49, 8-30). W wyniku przeprowadzonej modernizacji do budynków zostały doprowadzone preizolowane sieci wysokoparametrowe, a na obiektach zamontowano indywidualne wymienniki ciepła w ilości 12 szt. na GWC 1 i 6 szt. na stacji GWC 2. Wykonana inwestycja ma na celu zmniejszenie strat na przesył ciepła oraz poprawę jakości dostarczanego czynnika grzewczego do mieszkań, a w szczególności zmniejszenia kosztów podgrzewu wody.

4. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – LOKALOWA

W 2019 r. działalność członkowsko – lokalowa była prowadzona w oparciu o obowiązujące w tym zakresie ogólne przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz-spółdzielczymi.

W okresie sprawozdawczym spisano 12 aktów notarialnych dotyczących przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i 1 lokalu użytkowego garażu. Następstwem realizacji w/w wniosków było zdjęcie wartości przedmiotowych lokali mieszkalnych z majątku Spółdzielni.

Dużą rolę w prawidłowym pod względem prawnym precyzowaniu pozwów, pism procesowych oraz różnego rodzaju wniosków kierowanych do sądu i kancelarii komorniczych odegrała profesjonalna obsługa prawna Spółdzielni. Każdorazowy czynny udział w rozprawach sądowych niewątpliwie rzutował na skuteczność wydawanych postanowień, wyroków sądowych, szczególnie w sprawach o zapłatę lub eksmisję. Jednej rodzinie (najemcy) przeciwko, której złożono pozew do sądu o eksmisję w prawomocnym wyroku sądowym przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Przyznanie prawa do otrzymania lokalu socjalnego wiąże się z oczekiwaniem na przesłanie oferty takiego lokalu z Gminy. Skierowano jeden pozew o eksmisję z boksu handlowego na Hali „Centrum”. Kancelarie komornicze, z którymi od lat współpracuje Spółdzielnia, swoimi działaniami znacznie przyczyniły się do ściągalności długów oraz skutecznego odzyskiwania lokali mieszkalnych realizując wyroki eksmisyjne. Zadłużonym osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność, Komornik na wniosek wierzyciela w tym Spółdzielni przeprowadził czynności egzekucyjne z nieruchomości.

W okresie sprawozdawczym ogłoszono 3 licytacje w tym jedna skuteczna a 2 osoby zbyły lokale mieszkalne na rynku wtórnym. Nawiązano współpracę z firmą „ESTA” Ewa Stalinger z Wrocławia w zakresie realizacji wyroków sądowych o eksmisję. Zarząd podpisał 5 umów dot. osób posiadających prawomocne wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego. W wyniku tych działań odzyskano 4 lokale mieszkalne, a jedna osoba podjęła zobowiązania spłaty zadłużenia.

Na stan Spółdzielni zostało przejętych z różnych tytułów 5 lokali mieszkalnych. Odzyskane mieszkania podlegały procedurze negocjacji lub przetargowej na ustanowienie odrębnej własności.

Z uwagi na fakt, że coraz częściej odrzucane są spadki przez uprawnionych spadkobierców do dziedziczenia wkładów budowlanych lub odrębnych własności przygotowano dokumenty niezbędne do przeprowadzenia spraw spadkowych w Sądzie. W ich wyniku wkład mieszkaniowy jednego lokalu nabyła Gmina Bytom.

W okresie sprawozdawczym realizowano wszelkie czynności związane z bieżącą działalnością Spółdzielni oraz załatwiano liczne sprawy członków związane z obrotem lokalami i ruchem ludności takie jak: zamiany lokali mieszkalnych, zbycia praw do lokali (darowizny, sprzedaż itp.), sprawy majątkowe mieszkańców, czynności spowodowane zdarzeniami losowymi, ubieganie się o dodatki mieszkaniowe, sprawy meldunkowe (wymeldowania z urzędu), przyjmowanie w poczet członków po ustaniu skutków wykluczenia .

Księgowano rozliczenia zadań termomodernizacji (295 mieszkań) na poszczególne lokale mieszkalne oraz wpłaty rat termomodernizacji. Monitorowano również ratałną spłatę kosztów termomodernizacji przez odrębnych właścicieli.

Prowadzono wszystkie ewidencje i rejestry przewidziane przepisami prawa. Współpracowano z instytucjami zewnętrznymi oraz z Radą Nadzorczą przygotowując materiały i sprawozdania. Na dzień 31.12.2019 r. w Spółdzielni istniały 3 Wspólnoty Mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Reptowskiej 36 – 36a, ul. Felińskiego 91 – 93 – 95 – 97, ul. Nickła 103 – 105. Spółdzielnia zarządzała Wspólnotami Mieszkaniowymi zlokalizowanymi przy ul. Nickła 44, ul. Nickła 48, ul. Nickła 52, ul. Nickła 76, ul. Felińskiego 193.

5. SPRAWY SADOWE I EGZEKUCYJNE

W 2019r. Spółdzielnia skierowała na drogę postępowania sądowego o zapłatę należności i eksmisje – 91 spraw, w toku jest 40 spraw, zakończono 51 spraw.

W 2019r. Spółdzielnia skierowała do Komornika o egzekucję należności i eksmisje – 33 sprawy, w toku postępowania jest 29 spraw, zakończonych skutecznie 4 sprawy.

6. SPRAWY TERENOWE I ŚRODKÓW TRWAŁYCH

1. Przygotowano dokumenty dla 1 wniosku do zaopiniowania przez Rady Osiedla, w celu przedłożenia pod obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice” w 2019 roku, w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 326/17 o powierzchni 18 m² zlokalizowanej przy ul. Dalekiej, na rzecz dotychczasowych dzierżawców.
2. Na podstawie art. 1 oraz art. 4 ust.1 pkt.3 ustawy z dnia 20 lipca 2018r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:
 - a) Spółdzielnia przygotowała 23 wnioski dla nieruchomości budynkowych.
 - b) Prezydent Miasta Bytomia wydał 65 zaświadczeń potwierdzających udziały Spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego dla nieruchomości gruntowych, które przekształciły się w prawo własności tych gruntów, w tym 61 zaświadczeń dla budynków SM ”M”, 3 zaświadczenia dla wspólnot, 1 zaświadczenie dla mieszkania ul. Felińskiego 24/1a (odrębna własność).
 - c) Dla 48 nieruchomości do dnia 31.12.2019 roku, Sąd Rejonowy w Bytomiu, w Dziale III- Prawa Roszczenia i Ograniczenia - na podstawie wydanych zaświadczeń przez Prezydenta Miasta Bytomia, dokonał wpisu dotyczącego opłaty przekształceniowej w odniesieniu do każdego z właścicieli nieruchomości.
3. W dniu 15.05.2019r Spółka „ GENESIS PROPERTY” z siedzibą w Poznaniu, złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 21 grudnia 2018r, Akt Notarialny Repertorium „A” nr 4609/2018, na sprzedaż prawa własności działki gruntu nr 188/17 o powierzchni 8823m², ul. Felińskiego.
4. Po ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta Bytomia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działek gruntu nr 188/17, 331/17, 330/17, 595/17, położonych w rejonie ulic: Felińskiego i Stolarzowickiej, zapoznano się z wyłożonym projektem, który uwzględnia zmiany zaproponowane przez Spółdzielnię w lipcu 2017 roku.
5. Przygotowano dokumenty dla 15 mieszkań (rzuty) łącznie z uzyskaniem zaświadczeń w Wydziale Architektury UM w Bytomiu w celu przeniesienia lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.
6. Przygotowano dokumenty łącznie ze spisaniem w dniu 07.02.2019r., aktu notarialnego Repertorium „A” nr 1387/2019 dla garażu nr 137 zlokalizowanego przy ul. Daleka.

Na oryginale widnieją podpisy trzech Członków Zarządu.