

KIERUNKI DZIAŁANIA SM „ZDRÓJ” NA ROK 2018

1. Kierunki działania Spółdzielni na rok 2018

Spółdzielnia podobnie jak w latach poprzednich, również w roku 2018 będzie kontynuowała dotychczasową działalność w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiących własność Spółdzielni oraz właścicieli wyodrębnionych lokali położonych w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię.

Podstawowe cele i kierunki działania przyjęte do realizacji w 2018 roku to:

1. W zakresie zagadnień ekonomicznych:

1) stosowanie w zakresie gospodarki finansowej mechanizmów zapewniających utrzymanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej poprzez :

- utrzymanie na właściwym poziomie funduszy Spółdzielni,
- ustalenie właściwego poziomu opłat za użytkowanie lokali,
- dostosowanie wydatków do wpływów finansowych,
- przestrzeganie terminów płatności,
- naliczanie odsetek od nieterminowych płatności,
- zasilanie funduszy własnych kwotą z osiągniętego zysku z roku poprzedniego

2) kontynuowanie prowadzonych działań windykacyjnych, poprzez:

- bezpośredni kontakt z dłużnikami
- w przypadku dłużników, którzy nie podejmują żadnych działań zmierzających do uregulowania zaległości czynszowych i kredytowych kierowanie na drogę postępowania sądowego oraz egzekucji komorniczej.

3) racjonalizację i dyscyplinę wydatków w ramach przyjętego planu finansowo – gospodarczego.

Przyjęty przez Radę Nadzorczą „Plan finansowo – gospodarczy na rok 2018 przewiduje poniesienie :

a) rocznych kosztów w wysokości - **6 262 836 zł.**

w tym:

- koszty niezależne 5od Spółdzielni w kwocie - 3 756 336 zł (59,98 %)
- koszty zależne od Spółdzielni w kwocie - 2 506 500 zł (40,02 %)

b) po stronie dochodów kwotę - **6 263 010 zł.**

w tym:

- przychody na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w kwocie: - 3 756 336 zł (59,98 %)
- przychody na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni w kwocie : - 2 506 674 zł (40,02%)

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.

Ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów muszą mieć pełne uzasadnienie w potrzebach Spółdzielni a musimy pamiętać, że starzejące się zasoby mieszkaniowe, wymagają zwiększających się nakładów na ich utrzymanie.

Wymagać to będzie zwiększonej dbałości nas wszystkich o eksploatowane zasoby oraz otaczającą je infrastrukturę poprzez ich modernizację i remonty jak również prawidłową gospodarką eksploatacyjną.

Wśród kosztów największą pozycję w zasadzie niezmiennie od lat stanowią koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jak i podgrzania ciepłej wody użytkowej, które w planach na rok 2018 stanowiąć będą ponad 43,1 % kosztów ogółem.

Dlatego musimy podejmować wszelkie działania mające na celu obniżenie kosztów, poprzez:

- 1) ciągłą modernizację kotłowni celem utrzymania wysokiej sprawności technicznej,
- 2) wyboru dostawców, którzy posiadają konkurencyjne ceny nośników energetycznych
- 3) wdrażanie alternatywnych źródeł energii cieplnej,
- 4) kontynuację robót termomodernizacyjnych ,
- 5) wymianę sieci ciepłowniczej w celu ograniczenia strat przesyłowych oraz ubytku wody z sieci.
- 6) instalacji w kotłowniach i węzłach ciepłych urządzeń wspomagających racjonalną gospodarkę ciepłem,

Gospodarka remontowa

Podstawowym źródłem finansowania robót remontowych pozostaje w dalszym ciągu odpis na fundusz remontowy którego wpływy na rok 2018 stanowiąć będą kwotę ponad 1 200 tys. zł.

Plan remontów i modernizacji na rok 2018 – zakłada wykonanie zadań na poziomie - ok.1 600 000 zł

Główne pozycje zamierzeń remontowych są ściśle powiązane, z:

- 1) utrzymaniem zasobów w odpowiednim stanie technicznym w oparciu o potrzeby wynikające z prowadzonych przeglądów budynków,
- 2) z wszelkimi działaniami w zakresie ograniczenia zużycia ciepła poprzez:
 - docieplenia budynków,
 - wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych,
 - częściowa wymiana instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 3) poprawą stanu estetycznego zasobów i ich otoczenia poprzez ;
 - wykonanie remontów dróg osiedlowych i chodników,

- wykonanie nowych miejsc postojowych,
- odnowienie klatek schodowych w budynkach metodą tynków mozaikowych,
- renowacja terenów zielonych.

4) środkami finansowymi zgromadzonymi na poszczególnych nieruchomościach.

Potrzeb jest więcej niż możliwości ich wykonania. Dodatkowo zgodnie z Art.4 ust 4¹ pkt.2 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd zobowiązany jest prowadzić rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości. Ale nie to jest istotne, gdyż spółdzielnia takową ewidencję prowadzi, tylko Art. 24¹ lub Art. 26 ust.1 kiedy to w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Wiąże to się z ustaniem członkostwa, a z tą chwilą właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym proporcjonalnie do współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Z tego też względu, zarząd przy ustalaniu zakresu zadań remontowych musi brać pod uwagę wielkość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w danej nieruchomości.

Realizacja tegorocznych zamierzeń remontowych niewątpliwie przyniesie dalszą poprawę warunków życia we wszystkich nieruchomościach, ale nie zaspokoi w pełni wszystkich potrzeb i oczekiwań mieszkańców i będzie kontynuowana w latach następnych.

Realizacja zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W zakresie realizacji zadań związanych z wdrażaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali Spółdzielnia będzie kontynuowała zawieranie aktów notarialnych w sprawie przenoszenia własności lokali mieszkalnych, o ile spełniają warunki określone ustawą a zainteresowane osoby wystąpią z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu.

- 1) Spółdzielnia realizując ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych posiada uregulowany stan prawny swoich nieruchomości, dla których zostały podjęte prawomocne uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
- 2) na bieżąco będą uaktualniane wewnętrzne przepisy Spółdzielni wynikające ze zmieniającego się ustawodawstwa.

W załączeniu:

- 1) Plan finansowo – gospodarczy na rok 2018
- 2) Plan zamierzeń remontowych na rok 2018

członek Zarządu

 Marianna Bujak

Prezes Zarządu

 mgr inż. Czesław Beski