S P R A W O Z D A N I E Z A R Z Ą D U

z działalności

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZDRÓJ”

za rok 2017

Kamień Pomorski - 2018 rok

Wstęp

Szanowni Spółdzielcy

Zgodnie z postanowieniami § 95 ust.2 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój", Zarząd przedstawia Członkom sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej naszej Spółdzielni za rok 2017.

Informujemy, iż kierowanie działalnością Spółdzielni spoczywa na Zarządzie Spółdzielni, który w roku 2017 podobnie jak w latach poprzednich pracował w niezmienionym składzie osobowym, tj.

Czesław Bęski - Prezes Zarządu
Marianna Bujak - Członek Zarządu

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się niezmiennie na realizacji:

1) założeń objętych rocznym planem gospodarczo – finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorcza Spółdzielni,
2) na przyjętych przez Walne Zgromadzenie kierunkach działania,
3) bieżących wskazań i zaleceń organów samorządowych Spółdzielni,
4) jak też innych zadań wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw, nakazów wynikających z innych kontroli bądź lustracji..

Działalność Spółdzielni a w tym również działalność Zarządu jest w znacznej mierze kontynuacją prac związanych, z:

1) realizacją zadań ujętych w corocznych planach gospodarczo – finansowych,
2) dążeniem do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych celem utrzymania stabilnej sytuacji finansowej,
3) z prawidłową eksploatacją zasobów mieszkaniowych,
4) bieżącym analizowaniem zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowo-modernizacyjnych zasobów
5) czynnościami organizacyjno–prawnymi związanymi z prowadzeniem spraw członkowskich, szczególnie przy realizacji wniosków związanych z przekształcaniem lokali spółdzielczych w odrębną własność,
6) prowadzeniem skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali,
7) ponadto podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni,
8) wdrożeniem w życie wprowadzonych od 09.09.2017 roku nowych uregulowań prawnych, zwłaszcza w sprawach dotyczących;
   a) członkostwa w spółdzielni,
   b) funkcjonowania organów spółdzielni,
   c) gospodarowania funduszami.

1. Zagadnienia członkowskie

Według stanu na dzień 31.12.2016 r. w rejestrze członków Spółdzielni było zarejestrowanych ogółem 826 członków.

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 8 września 2017 r. tj: wg dotychczasowych zasad zostało ;

- po złożeniu deklaracji przyjęto na członków - 5 osób
- po złożeniu rezygnacji z członkostwa skreślono - 6 osób
- wykreślono z rejestru zmarłych członków - 6 osób

Stan członków w rejestrze na dzień 8 września 2017 roku wynosił 819 członków.

Z dniem 9 września 2017 roku weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze(Dz. U z 2017 r. poz. 1596), która przede wszystkim wprowadza daleko idące zmiany w zakresie członkostwa w spółdzielni.

Szczegółowo reguluje Art. 3, komu przysługuje członkostwo w spółdzielni.

.

Z powyższego przepisu wynika, że członkiem w spółdzielni mieszkaniowej z mocy prawa staje się osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której w dniu wejścia w życie w/w ustawy przysługuje jedno z praw, tj.:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ ekspektatywą własności „
- prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego,
- oraz założycielom spółdzielni.

Do obowiązywania zmian w ustawie, małżonkowie mieli dowolność czy członkami spółdzielni są obydwoje czy jedno z nich.

Teraz członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobom majątkowo związanym ze spółdzielnią.

Członkostwo z mocy prawa wiąże się z brakiem składania deklaracji członkowskiej, wnoszenia wpisowego i wpłaty udziałów.

Prawo wyboru bycia członkiem spółdzielni przysługuje wyłącznie:

- osobom dysponującym prawem odrębnej własności

Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni po uprzednim złożeniu wyłącznie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej. Jednocześnie zachowuje

swoje członkostwo osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przed dniem w życie zmian do ustawy o ile lokal ten w dalszym ciągu wchodzi w skład spółdzielczego zasobu mieszkaniowego.

Ustawa określa również przypadki po których ustaje członkostwo w spółdzielni. Ustaje ono z chwilą:

- wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub udziału w tym prawie,
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- w przypadku powołania wspólnoty mieszkaniowej.

W świetle przedstawionych przepisów do rejestru członków spółdzielni zostało wpisanych z mocy prawa 273 osoby.

.

W związku z powyższym ogólny stan członków spółdzielni zwiększył się do **1092 osób**

2. Informacje o majątku Spółdzielni w 2017

2.1. Majątek trwały

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosła **ogółem - 13 255 205,35 zł.**

Struktura wartości majątku trwałego na dzień 31 grudnia 2017r. przedstawia się następująco:

Środki trwałe	wartość w zł na 31.12.2016	% udział w majątku ogółem	wartość w zł na 31.12.2017	% udział w majątku ogółem	saldo „+”,”-„ w zł
budynki, budowle i obiekty inżynierii lądowej	10 878 967,09	82,63	10 150 071,15	76,58	- 728 895,94
grunty własne i prawo użytkowania wieczystego	2 275 922,04	17,29	3 096 644,15	23,36	+ 820 722,11
urządzenia techniczne i maszyny	10 316,76	0,08	8 490,05	0,06	- 1 826,71
ogółem	**13 165 205,89**	**100,0**	**13 255 205,35**	**100,0**	**+ 89 999,46**

Jak z powyższej tabelki wynika, znacząco przewagę w strukturze majątku stanowią budynki i budowle. Większość stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne a ponadto lokalne kotłownie i inne obiekty infrastruktury technicznej jak drogi, parkingi, sieci przesyłowe i.t.p. Taki układ majątku wynika ze specyfiki naszej działalności Spółdzielni.

Ogółem w roku 2017 nastąpiło zmniejszenie majątku głównie w pozycji budynki o 728 895,94 zł Pomniejszanie majątku związane jest z procesem wyodrębniania własności lokali i przenoszenia ich własności na rzecz poszczególnych członków.

Wzrost nastąpił w pozycji grunty o kwotę 820 722,11 zł – w wyniku urealnienia wartości gruntów oddanych Spółdzielni w użytkowanie wieczyste przez właściciela gruntów.

Zmniejszenie wartości majątku trwałego Spółdzielni na koniec roku 2017 w stosunku do roku 2006, a więc przed wejściem ustawy z dnia 14 czerwca 2007roku przedstawia poniższa tabelka.

Zmniejszenie majątku ze względu na wyodrębnienie lokali

Wyszczególnienie	**Wartość Środków trwałych na 31.12.2006**	**Wartość Środków trwałych na 31.12.2017**	**Różnica „+" ; „-„**	**% wskź. 3/2**
1	**2**	**3**	**4**	**5**
Wartość środków trwałych	**27 654 449**	**13 255 205**	**- 14 399 244**	**47,9**
W tym a) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	26 138 469	10 150 071	- 15 988 398	38,8
b) grunty – własne i w użytkowaniu wieczystm	1 294 110	3 096 644	+ 1 802 534	239,3
c) urządzenia techniczne i maszyny	171 856	8 490	- 163 366	4,9

Z tabeli widać, że majątek Spółdzielni na koniec roku 2017 w porównaniu z 2006 zmniejszył się o 52,1% a wartość budynków i lokali aż o 61,2 % .

Zmniejszenie majątku Spółdzielni wynika głównie z tytułu wyksięgowania wartości lokali i gruntów z majątku Spółdzielni w związku z przeniesieniem spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności i przeniesieniem tej własności na dotychczasowych jej użytkowników.

Proces ten będzie kontynuowany i w roku 2018 o ile użytkownicy lokali podejmą takową decyzję.

Na dzień 01.01.2018 roku wszystkie nieruchomości zabudowane są przygotowane do przenoszenia własności na rzecz członków Spółdzielni.

2.2. Przeniesienie własności lokali

Proces przekształceń lokali spółdzielczych w odrębną własność w roku 2017 był kontynuowany zgodnie z uchwaloną Ustawą z dnia 18 grudnia 2009 roku o nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która została opublikowana w Dz.U. Nr 223 i weszła w życie w dniu 30 grudnia 2009 roku.

Nowelizacja ta będąca reakcją na wyrok Trybunału Konstytucyjnego w zasadzie nic nie zmieniła w dotychczas obowiązującej Ustawie z dnia 14 czerwca 2007 roku.

Wnioski w sprawie przeniesienia własności lokali są realizowane bez zwłoki. Ilość tych wniosków i zawieranych umów notarialnych, utrzymuje się na niskim poziomie, gdyż wszyscy zainteresowani nabyciem prawa własności dokonali tego w pierwszych latach po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w roku 2007.

W roku 2017 zostało zawarte 14 umów notarialnych, na mocy których została przeniesiona własność 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 998,88 m^2 i łącznej wielkości udziałów - 0,4621 na rzecz dotychczasowych użytkowników, w tym:

- 8 lokali ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – o łącznej p.u. 427,80 m^2 i łącznej wielkości udziałów – 0,2628,
- 6 lokali ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – o łącznej p.u. 571,08 m^2 i łącznej wielkości udziałów – 0,1993

Zestawienie powierzchni mieszkalnych wyodrębnionych w latach 2007 -2017

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne		lokale wyodrębnione w latach 2007-2017		lokale pozostające własnością Sp – ni		% wskź. lokali mieszk. pozostałych w Sp - ni
	ilość	pow. uż. w m^2	ilość	pow. uż. w m^2	ilość	pow. uż. w m^2	
Kamień Pomorski	672	34 685	360	18 820	341	17 602	48,99
Dziwnów	75	3 090	38	1 635	37	1 455	49,33
Dziwnówek	66	3 915	8	480	58	3 435	87,87
Golczewo	205	10 988	105	5 721	100	5 267	48,78
Razem Spółdzielnia	**1 042**	**54 118**	**506**	**26 359**	**536**	**27 759**	**51,43**

Kształtowanie się struktury lokali pod względem tytułów prawnych w roku 2017 przedstawia poniższe zestawienie.

2.3. Struktura własności lokali na dzień 31.12.2017 r.

Lp	Wyszczególnienie	Ilość	Wsk. %	Powierzchnia użytkowa w m^2	Wsk. %
1	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	69	6,78	3 754,81	7,13
2	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	393	38,64	19 965,62	37,89
3	odrębna własność lokalu	553	54,38	28 855,20	54,76
4	lokale w podnajmie	2	0,20	115,60	0,22
	ogółem	**1 017**	**100,0**	**52 691,23**	**100,0**

Z powyższego zestawienia wynika, że już 54,76 % lokali mieszkalnych przypada na lokale wyodrębnione będące własnością poszczególnych użytkowników, a tylko 45,24 % lokali stanowi własność Spółdzielni.

Zmniejszanie się udziału Spółdzielni w mieszkaniach spowodowane przenoszeniem własności odrębnej na dotychczasowych lokatorów wpływa bezpośrednio na pomniejszaniu majątku trwałego a tym samym i kapitału Spółdzielni.

Strukturę lokali użytkowych, która w roku 2017 nie zmieniła się, przedstawia poniższe zestawienie.

2.3.1 Lokale użytkowe (ilość lokali ogółem) - 18 (100,00 %)

1) własnościowe prawo do lokalu - 11 (61,11 %)
2) odrębna własność - 4 (22,22 %)
3) mienie Spółdzielni - 3 (16,67 %)

2.4. Grunty

W związku z przenoszeniem prawa własności lokali proporcjonalnie przenoszony jest też udział w nieruchomości gruntowej, co powoduje, że udział Spółdzielni we własności ulega z roku na rok zmniejszeniu.

Ogółem powierzchnia gruntów pozostających w Spółdzielni na dzień 31.12.2017r. wynosiła 37 121 m^2 i pomniejszyła się o dalsze 918 m^2 w stosunku do roku 2016 i o 37 805 m^2 w porównaniu do roku 2007 tj. od czasu wyodrębnieniem się pierwszego lokalu.

Poniższe zestawienie przedstawia jak przebiegał ten proces w nieruchomościach położonych w poszczególnych miejscowościach.

Zestawienie powierzchni gruntowych wyodrębnionych w poszczególnych miejscowościach w latach 2007 -2017 przedstawia poniższa tabela

.	Miejscowość	Powierzchnia gruntów ogółem w [m^2]	Powierz. gruntów wyodrębniona w l. 2007-2016 w [m^2]	Pozostało w Sp – ni w [m^2]	% wskź.
1	Kamień Pomorski	43 349	22 444	20 905	48,22
2	Dziwnów	8 308	2 807	5 501	66,21
3	Dziwnówek	8 731	3 579	5 152	59,00
4	Golczewo	14 538	8 975	5 563	38,27
	Razem Spółdzielnia	**74 926**	**37 805**	**37 121**	**49,54**

Z tabelki wynika, iż ponad połowa powierzchni gruntów została przeniesiona na właścicieli, którzy wyodrębnili lokale. Udział Spółdzielni stanowi niecałe 50 % powierzchni pierwotnej z tendencją malejącą w związku z dalszym przenoszeniem praw własności na dotychczasowych użytkowników.

Ponadto z powyższego zestawienia widać, że proces przenoszenia prawa własności w poszczególnych miejscowościach kształtuje się różnie i jest on w znacznej mierze uzależniony od warunków finansowania budowy poszczególnych budynków.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

3.1. Eksploatacja Zasobów

.

Jak już powiedzieliśmy wcześniej, że pomimo znacznego zmniejszenia majątku Spółdzielni z tytułu przeniesienia wyodrębnionych lokali na rzecz ich użytkowników, to Spółdzielnia nadal sprawuje zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do tych nieruchomości, do których prawo własności w częściach ułamkowych należy do mieszkańców posiadających odrębną własność.

Na zasoby mieszkaniowe własne i wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni składa się: 37 budynków mieszkalnych o 1017 mieszkaniach zlokalizowanych w czterech miejscowościach tj: Kamień Pomorski, Dziwnów, Dziwnówek i Golczewo.

Spółdzielnia w roku 2017 podobnie jak i w latach poprzednich skupiała swoją działalność głównie na prawidłowym prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Podstawowe zadania tej gospodarki są niezmienne i polegają na zapewnieniu użytkownikom lokali:

1. dostawy mediów :
   a) energii elektrycznej,
   b) energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
   c) wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
2. utrzymania właściwego stanu techniczno-estetycznego budynków i ich otoczenia,
3. bieżącej konserwacji urządzeń. instalacji oraz remontów budynków,
4. racjonalne gospodarowanie środkami mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali.

3.1.1 Przychody i koszty

Koszty ogółem w roku w roku 2017 z tytułu działalności eksploatacyjnej wyniosły – **5 874 544,02 zł**, natomiast na pokrycie tych kosztów uzyskane przychody wyniosły - **6 384 310,38 zł** co pozwoliło zamknąć rok 2017 nadwyżką w kwocie – **509 766,36 zł** , która zgodnie z przepisami zwiększa odpowiednio przychody roku następnego.

Wysokość opłat za lokale mieszkalne jest ściśle związana z kosztami dotyczącymi utrzymania i eksploatacji poszczególnych nieruchomości.

Na ich wysokość ma wpływ wiele czynników zarówno zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni. Na niektóre z nich to sami mieszkańcy mają wpływ na ich wysokość np. zużycie mediów (koszty ciepła na centralne ogrzewanie jak i podgrzanie ciepłej wody użytkowej, ilość produkowanych odpadów, koszty usuwania dewastacji mienia).

Ponoszone przez Spółdzielnie koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiące podstawę wysokości opłat za lokale, dzielą się na dwie grupy, tj:

1. koszty niezależne od Spółdzielni na pokrycie których przypadło - 59,1 % opłat,
2. koszty zależne od Spółdzielni na pokrycie których przypadło – 40,9% opłat

Koszty niezależne – są to wpłaty zaliczkowe na pokrycie przede wszystkim kosztów za media i usługi świadczone na rzecz lokatorów oraz podatki i opłaty lokalne.

Koszty zależne – to środki przeznaczone,

- na eksploatację i utrzymanie lokali w danej nieruchomości,
- na eksploatację i utrzymanie mienia wspólnego i mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- na koszty obsługi technicznej,
- funkcjonowania administracji Spółdzielni,
- koszty ubezpieczenia mienia
- środki gromadzone na funduszu remontowym,
- koszty przeglądu stanu technicznego budynków,

Strukturę kosztów i jej wpływ na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższe zestawienie w postaci tabelki:

3.1.2. Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni

UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW KOSZTÓW W KOSZTACH OGÓLNYCH SPÓŁDZIELNI W ROKU 2017 w porównaniu z 2016

Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie kosztów w 2016 r.		Wykonanie kosztów w 2017 r.		Koszt 1 m^2 p.u.	
	Koszty poniesione	% udział w kosztach ogółem	Koszty poniesione	% udział w kosztach ogółem	2016	2017
Koszty ogółem	6 244 604	100,0	5 874 544	100	9,6	8,8
1. Koszty niezależne	**3 578 931**	**57,3**	**3 469 399**	**59,1**	**5,5**	**5,2**
w tym:						
1) ciepło na potrzeby co i cwu	2 503 314	40,1	2 386 277	40,6	3,8	3,6
2) woda zimna i kanalizacja	667 932	10,7	704 583	12,1	1,0	1,1
3) gospodarka odpadami	247 789	4,0	229 392	3,9	0,4	0,3
4) energia elektryczna	59 442	0,9	55 302	0,9	0,1	0,1
5) podatki i opłaty lokalne	100 454	1,6	93 844	1,6	0,2	0,1
2. Koszty zależne od Spółdzielni	**2 665 673**	**42,7**	**2 405 145**	**40,9**	**4,1**	**3,6**
w tym:						
1) koszty eksploatacyjne nieruch. i utrzymania mienia Spółdzielni	1 186 867	19,0	1 194 957	20,3	1,8	1,8
2) odpis na fundusz remontowy	1 478 806	23,7	1 210 189	20,6	2,3	1,8

Wśród opłat, podobnie jak w latach poprzednich największą pozycję stanowią opłaty na pokrycie kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej - **40,6** % kosztów ogółem i **68,8** % kosztów niezależnych od Spółdzielni (odpowiednio - 40,1% i - 69,9% w roku 2016).

Opłaty miesięczne na pokrycie kosztów niezależnych są wpłatami zaliczkowymi, które Spółdzielnia przekazuje dostawcom mediów i usług, których odbiorcami finalnymi są mieszkańcy a Spółdzielnia w zasadzie pełni rolę płatnika bez możliwości negocjowania cen.

Takich możliwości nie mają również mieszkańcy jako korzystający z dostaw mediów i innych usług zarówno co do wysokości ustalanych cen jak też częstotliwości i terminów ich wnoszenia. Prawo do ustalania cen leży po stronie dostawców, a mieszkańcy mają tylko wpływ na wielkość zużycia określonych mediów.

Opłaty miesięcznych przeznaczone na pokrycie kosztów zależnych stanowiących - 40,9 % kosztów ogółem rozkładają się prawie w równych częściach na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i na fundusz remontowy.

Jest to bardzo korzystne, gdyż środki funduszu remontowego służą pokrywaniu wydatków ponoszonych nie tylko na utrzymanie stanu technicznego eksploatowanych zasobów mieszkaniowych, zapobieganie przed jego dekapitalizacją ale też do ich modernizacji między innymi poprzez docieplenie budynków, wymianę stolarki okiennej itp. Działania te nie tylko zapobiegają zmniejszaniu się wartości majątku ale też następuje utrzymanie komfortu cieplnego przy zmniejszonym zapotrzebowaniu na ciepło a ty samym niższych kosztach jego produkcji co nie jest bez znaczenia dla wysokości opłat.

3.2 Gospodarka ciepłem.

3.2.1. Centralne ogrzewanie

Na wstępie trzeba podkreślić, że całość ciepła na potrzeby ogrzania powierzchni mieszkalnych zasobów spółdzielczych w roku 2017 została wyprodukowana we własnych kotłowniach. (*pomijamy tu dwa budynki przy ul. Sienkiewicza w Dziwnowie które posiadają ogrzewanie indywidualne*).

Poniesione koszty na wyprodukowane ciepło wyniosły ogółem – **2 336 900 zł** w tym:

1) koszty na centralnym ogrzewaniu stanowiły kwotę - **1 978 890 zł**
2) koszty na podgrzaniu ciepłej wody użytkowej wyniosły - **358 010 zł**

Razem - **2 336 900 zł**

Koszt ciepła w roku 2017 w porównaniu z 2016, przedstawia poniższa porównanie

Lp	Wyszczególnienie	Koszt zużytego ciepła w zł			
		2016 w zł	2017 w zł	% wsk. 4 : 3	Różnica w zł „+”, „ – „ 4 - 3
1	2	3	4	5	6
1.	ciepło na co	2 089 051	1 978 890	94,7	- 110 161

Z powyższego zestawienia widzimy, że koszt ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w roku 2017 był niższy niż w roku 2016 o ponad sto tysięcy.

Na mniejszy koszt produkcji ciepła zasadniczy wpływ w roku 2017 miała nieznaczna obniżka cen gazu ziemnego stanowiącego główny nośnik energetyczny w eksploatowanych kotłowniach.

Zużycie i koszt gazu do produkcji ciepła w roku 2017 r. w porównaniu z 2016 w kotłowniach własnych Spółdzielni przedstawia poniższa tabelka.

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2016	rok 2017	% wskaź 5 : 4	różnica 5-4 „+" ; „-„
1	2	3	4	5	6	7
1.	Ilość zużytego gazu do produkcji ciepła na potrzeby co i cwu	m^3	983 866	1 019 732	103,7	+ 35 866
2.	Koszt zużytego gazu do produkcji ciepła	zł	2 111 393	2 091 036	99,0	- 20 357
3.	Średni koszt zużytego gazu liczony w	zł/m^3	2,15	2,05	95,4	- 0,10
4.	Ilość wyprodukowanego ciepła mierzonego w	kWh	10 987 762	11 793 033	107,3	+ 805 271
5.	Średni koszt wyprodukowania jedn. ciepła	zł/kWh	0,1921	0,1773	92,3	- 0,0148

Z powyższego zestawienia widzimy, że decydujący wpływ na obniżkę kosztów ciepła miała obniżka cen gazu, co pozwoliło uzyskać korzystniejszy efekt finansowy pomimo zwiększonego jego zużycia.

Wynika stad jasny wniosek, że musimy w dalszym ciągu podejmować wszelkie działania mające na celu oszczędne gospodarowanie ciepłem.

Obniżka cen gazu może być chwilowa, a przedsięwzięcia oszczędnościowe będą skuteczne na przyszłość.

Dlatego będziemy ciągle przypominać, że oprócz ceny gazu mającej bezpośredni wpływ na koszt jednostki wyprodukowanego ciepła, nie bez znaczenia jest jego zużycie, które jest uzależnione nie tylko od sprawności urządzeń do jego wytworzenia ale również w dużej mierze od naszych zachowań i podejmowanych działań oszczędnościowych.

Zarząd ze swej strony wykorzystując konkurencyjność podmiotów na rynku i zwolnienie cen gazu, poszukuje dostawców którzy proponują najkorzystniejsze ceny dostarczanych towarów. Tak też jest w przypadku dostawców gazu czy energii elektrycznej.

Od lutego 2016 roku w miejsce dotychczasowego dostawcy gazu PGNiG został Firma „Energia dla Firm" Dotyczy to kotłowni zlokalizowanych w Dziwnówku, Dziwnowie i Golczewie.

Poniższe zestawienie przedstawia ilości i koszty dostarczonego gazu w roku 2017 przez poszczególne firmy

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	G.E.N. Gaz Energia	Energia dla Firm
1	2	3	4	5
1.	Ilość zużytego gazu do produkcji ciepła	m^3	700 567	319 165
2.	Wartość zużytego gazu	zł	1 478 300	612 736
3.	Średni koszt zużytego 1 m^3 gazu	zł/m^3	2,18	1,92
4.	Ilość wyprodukowanego ciepła	kWh	8 101 724	3 691 309
5.	Koszt 1 jednostki ciepła	zł/kWh	0,1825	0,1660

Dla przejrzystego zobrazowania przedstawiliśmy różnice między przeliczeniową ceną za 1m^3 gazu, która wynosi 0,26 zł na korzyść Energii dla Firm, jak również zużytymi jednostkami ciepła w kWh w których to jednostkach rozliczani jesteśmy za dostarczony gaz.

Różnica ta wynosi 0,0165 zł. na korzyść firmy Energia dla firm co przy zużyciu 3 691 309 kWh pozwoliło zaoszczędzić na produkcji ciepła w kotłowniach Dziwnówka, Dziwnowa i Golczewa kwotę 60 906,60 zł co przedkłada się na niższe stawki zaliczkowe na pokrycie kosztów ciepła w tych miejscowościach.

Z wyboru dostawców mogą korzystać odbiorcy do których gaz dostarczany jest państwowymi sieciami przesyłowymi, natomiast Gen Gaz dostarcza gaz swoimi prywatnymi sieciami.

3.2.2. Ciepła woda użytkowa

Rozliczone koszty ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej w roku 2017 wyniosły ogółem - 358 010 zł. I niewiele różniły się od kosztów w roku 2016 co przedstawia poniższe zestawienie.(*ciepła woda użytkowa dotyczy tylko tych budynków w których do mieszkań dostarczana jest centralnie z kotłowni).*

Koszt i zużycie ciepłej wody użytkowej w roku 2017 w porównaniu z 2016

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2016	2017
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	koszt ciepła na cwu wynikający z opłat	zł	349 535	358 010
2	zużycie wody ciepłej	m^3	14 516	14 862
3	koszt podgrzania 1m^3 wynikający z opłat	zł	24,08	24,09

Z powyższego zestawienia wynika, że naliczony koszt ciepła na podgrzanie wody użytkowej w roku 2017 był wyższy niż w roku 2016 o 8 475 zł.
Wynikał on jednak tylko ze zwiększonego zużycia, gdyż średnia stawka na pokrycie kosztów nie uległa zmianie.

Trzeba tu jednak wyjaśnić, że stawka ta nie odzwierciedla rzeczywistych kosztów podgrzania wody użytkowej.

Przyjmuje się, że koszt podgrzania wody stanowi 30% do 33% kosztów wytworzenia ciepła ogółem. Jak ta sprawa wygląda w naszej Spółdzielni przedstawia poniższe zestawienie

.

Procentowe zużycie ciepła liczone w kWh na co i cwu

Nieruchomości	**Zużycie ciepła w kWh w roku 2017**			**% wskaźnik**	
	Ogółem	**co**	**cwu**	**co**	**cwu**
Ogółem Spółdzielnia w tym:	9 200 450	7 225 156	1 975 294	78,53	21,47
Kamień Pomorski	5 824 268	4 762 894	1 061 374	81,78	18,22
Razem Dziwnówek	789 267	636 203	153 064	80,61	19,39
Razem Golczewo	2 586 915	1 826 059	760 856	70,59	29,41

Z powyższego zestawienia wynika, że :

1) zużycie ciepła mierzonego w kWh na podgrzanie wody użytkowej w poszczególnych nieruchomościach było bardzo zróżnicowane,

2) najbardziej prawidłowy koszt produkcji ciepłej wody w stosunku do kosztów ogółem kształtuje się w kotłowniach w Golczewie a najbardziej odbiega ta stawka przy rozliczaniu wody ciepłej w Kamieniu Pomorskim,

3) niedostosowana stawka zaliczkowa na pokrycie kosztów podgrzania wody powoduje niedobór pokrycia kosztów na ciepłej wody użytkowej, który przenoszony jest na koszt centralnego ogrzewania,

4) dodatkowy koszt na centralnym ogrzewaniu uwidacznia się na wysokości stawki zaliczkowej na pokrycie kosztów co..

3.3. Gospodarka remontowa

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

Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich członków spółdzielni jak i właścicieli lokali niebędących członkami.

Spółdzielnia nie prowadzi żadnej innej działalności gospodarczej z której istniałaby możliwość wygospodarowania dodatkowych środków finansowych zasilających fundusz remontowy, dając tym samym możliwość zwiększenia zakresu robót do wykonania.

W celu wykonania remontów tworzy się następujące fundusze remontowe:

1) nieruchomości – przeznacza się na remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych,
2) Mienia Spółdzielni – przeznacza się na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do użytku wspólnego.

Zgromadzone w 2017 roku środki funduszu na remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych Spółdzielni to wpływy uzyskane z następujących tytułów:

– Odpisy na fundusz remontowy w roku 2017	-	1 306 804 zł
– niewykorzystany fundusz w roku 2016	-	212 413 zł
razem fundusz do dyspozycji	**-**	**1 519 217 zł**
– wykonane roboty remontowe na kwotę	-	1 341 006 zł
nadwyżka środków	**-**	**178 211 zł**

Nadwyżka ta zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art.6, ust 1) zwiększy wpływy na fundusz remontowy w roku 2018.

Główne prace remontowe wykonane w roku 2017 przedstawia poniższe zestawienie.

Lp	Wykonane roboty remontowe	Koszt w zł	%
1.	Docieplenie budynków mieszkalnych wraz z robotami towarzyszącymi	812 709	60,6
2.	Wymiana rur co ciepłej i zimnej wody	114 498	8,6
3.	Wymiana okien na klatkach schodowych	90 039	6,7
4.	Remont i malowanie klatek schodowych	69 965	5,2
5.	Naprawa dachów i kominów	46 412	3,5
6.	Zadaszenie balkonów	44 872	3,3
7.	Wykonanie dokumentacji techniczno-projektowej	21 783	1,6
8.	Montaż parapetów	18 372	1,4
9.	Montaż lamp z czujnikiem zmierzchowym na klatkach	14 426	1,1
10.	Inne roboty remontowe	107 930	8,0
	Razem	**1 341 006**	**100,0**

Z powyższego zestawienia wynika, że największą pozycję w wydatkach funduszu remontowego w roku 2017 stanowiły remonty budynków mające na celu:

- utrzymanie zasobów w dobrym stanie technicznym (remonty dachów, wymiana instalacji, zadaszenia balkonów, wymiana drzwi i roboty murarsko-malarskie)
- zmniejszenie energochłonności budynków a tym samym zmniejszenie kosztów dostarczanego ciepła (docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana okien na klatkach schodowych),
- podniesienie estetyki budynków i otoczenia wokół (nowe elewacje budynków, remont chodników i dróg dojazdowych), i.t.p.

Prace te będą kontynuowane w latach następnych. Tempo tych jak i pozostałych prac remontowych uzależnione jest w zasadzie tylko od posiadanych środków finansowych na koncie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Tak jak powiedzieliśmy wcześniej, Spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej która mogłaby przynosić dodatkowe dochody przeznaczone na zwiększenie środków na funduszu remontowym.

Dlatego też, w celu zwiększenia wydatków na remonty i modernizacje pozostaje nam ;

- zaciągnięcie kredytu bankowego,
- bądź zwiększenie stawek odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości .

Powyższe rozwiązania nie są zbyt optymistycznie przyjmowane przez mieszkańców, ale trzeba będzie się na coś zdecydować, bo najgorszym rozwiązaniem jest odkładanie prac remontowych i modernizacyjnych w czasie.

A jak możemy się przekonać wszystkie prace remontowe prowadzone na budynkach mieszkalnych w zdecydowany sposób mają wpływ na kształtowanie się kosztów eksploatacyjnych jak i na estetykę naszych zasobów.

4.Zagadnienia finansowe

Głównym celem sprawozdania finansowego jest dostarczenie informacji niezbędnych między innymi do oceny jednostki oraz do podejmowania decyzji gospodarczych.

Informacje wynikające ze sprawozdania muszą rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki. Aby sprawozdanie finansowe mogło sprostać tym warunkom, musi być sporządzone według przyjętych zasad zgodnych z ustawą o rachunkowości.

Jeżeli warunki te są spełnione nie ma podstaw do odmowy zatwierdzenia sprawozdania.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017 zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i obejmuje:

1) bilans,
2) rachunek zysków i strat,
3) informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania:

1) zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz
2) rachunku przepływów pieniężnych

4.1. Bilans :

Dokumentem odzwierciedlającym prowadzoną w 2017 roku gospodarkę finansową jest bilans, który na dzień 31.12.2017 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą – **16 081 755,73 zł,** które w porównaniu do roku 2016 wzrosły o **368 995,02 zł**

4.1.1 Aktywa bilansu – to fizycznie posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy, czyli środki trwałe, inwestycje, wartości niematerialne i prawne, należności i środki pieniężne.

Ze względu na specyfikę działalności w strukturze aktywów dominują – rzeczowe aktywa trwałe – które stanowią **82,4% (13 255 205,35 zł).**

4.1.2 Pasywa bilansu – czyli kapitały które pokazują nam źródło finansowania wykazanego wyżej majątku.

W naszym przypadku aż w **93,1% (14 965 840,18 zł)** pasywa stanowią kapitały własne, czyli działalność gospodarcza Spółdzielni finansowana jest w zasadzie z własnych środków finansowych.

4.2. Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat ukazuje kształtowanie się poszczególnych działalności Spółdzielni. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody jak i koszty poniesione w roku 2017 i składa się z:

1) nadwyżki na gospodarce zasobami w wysokości - **52 431,39 zł**
2) zysku bilansowego w wysokości - **4 004,94 zł**

Zgodnie z Art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica miedzy kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrachunkowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera załączone sprawozdanie finansowe z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym w związku z powyższym winno zostać zatwierdzone.

5.Windykacja należności.

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomościami musi podejmować działania mające na celu właściwą eksploatację zasobów, co wiąże się z koniecznością ponoszenia odpowiednich kosztów.

Koszty te pokrywane są z comiesięcznych wpływów z opłat za użytkowane lokale niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

Pomimo, że obowiązek ten spoczywa na każdym użytkowniku, to niestety, nie wszyscy przestrzegają statutowych terminów wnoszenia opłat co niejednokrotnie uniemożliwia realizację zadań rzeczowych na tych nieruchomościach jak również niekorzystnie wpływa na płynność finansową Spółdzielni.

Windykacja należności jak co roku należała do głównych działań podejmowanych zarówno przez Zarząd Spółdzielni jak i Radę Nadzorczą.

Działania te miały na celu poprawienie ściągalności opłat za użytkowane lokale a tym samym zmniejszenie wskaźnika zadłużenia. Z jakim skutkiem udało nam się zrealizować te cele, przedstawia poniższe porównanie. ,

Kształtowanie się zadłużenia na koniec roku 2017 w porównaniu z 2016 przedstawia poniższe zestawienie.

L p	Wyszczególnienie	Kształtowanie się zadłużenia na koniec roku		% wsk. 4/ 3	Różnica 3/4 „+”;”-„
		2016	2017		
1	2	3	4	5	6
1	Zaległości z tytułu opłat za lokale	493 885	472 242	95,6	- 21 643
2	Zaległości w spłacie kredytu mieszkaniowego	191 830	132 350	69,0	- 59 480
3	**Zaległości ogółem**	**685 715**	**604 592**	**88,2**	**- 81 123**

Zadłużenie w kwocie **– 604 592 zł** obejmuje wszystkie zaległości bez względu na ich wysokość.

Z przedstawionego zestawienia wynika, że zadłużenie w roku 2017 w stosunku do roku 2016 zmniejszyło się o kwotę 81 123 zł co stanowi 11,8%

Wskaźnik zaległości czynszowych na koniec roku w stosunku do naliczonych w ciągu roku opłat czynszowych wyniósł 7,39% i wskazuje spadek o 0,3 % w stosunku do roku ubiegłego. Jest to najniższy wskaźnik w okresie ostatnich lat a trzeba tu dodać, że na podstawie tego wskaźnika banki i instytucje badające gospodarkę rynkową oceniają kondycję finansową firmy. Im wskaźnik jest niższy tym wyżej oceniana jest kondycja finansowa firmy.

Kształtowanie się zadłużenia w rozbiciu na poszczególne miejscowości przedstawia poniższa tabela

Nieruchomości położone w miejscowościach	zadłużenie czynszowe na koniec roku		Różnica „ + „ ; „ – „	% wskaźnik 3/2
	2016	2017		
1	2	3	4	5
Kamień Pomorski	205 015	195 600	- 9 415	95,4
Dziwnów	+ 2 199	+ 1 541	+ 658	70,1
Dziwnówek	85 849	95 729	+ 9 880	111,5
Golczewo	205 220	182 454	- 22 766	88,9
0gółem	**493 885**	**472 242**	**- 21 643**	**95.6**

Z zestawienia widzimy jak kształtują się zadłużenia w poszczególnych miejscowościach, i tak;

1) w przypadku Kamienia Pomorskiego nastąpił niewielki spadek zadłużenia o kwotę – **9 415** tj o 4,6 % w stosunku do roku 2016

2) w przypadku Dziwnowa nie występują zaległości, zmniejszyła się tylko kwota nadpłaty,

3) w przypadku Dziwnówka nastąpił wzrost zadłużenia o kwotę – **9 880 zł ,** tj 11,5 % w stosunku do roku 2016,

4) w przypadku Golczewa nastąpił najwyższy spadek zadłużenia, bo aż o kwotę **- 22 766 zł** co stanowi **11,1%** w stosunku do roku 2016.

Spółdzielnia podobnie jak i latach minionych będzie na bieżąco wykorzystywała różnorodne prawnie dostępne instrumenty windykacyjne w stosunku do użytkowników lokali..

Przypominamy, że za terminowe regulowanie opłat za użytkowany lokal solidarnie z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, dlatego też i wobec nich Zarząd podejmuje i będzie podejmował działania windykacyjne.

Prowadząc działania windykacyjne Zarząd na bieżąco informuje dłużników, że na każdym etapie procedury windykacyjnej może zawrzeć z dłużnikiem ugodę na zawarcie dogodnych dla dłużnika warunków spłaty zadłużenia.

Pamiętać jednak należy, ze nie dotrzymanie warunków ugody skutkuje natychmiastową wymagalnością spłaty całego zadłużenia, podjęciem przez Zarząd zawieszonej działalności windykacyjnej w której będziemy zmuszeni sięgać po ostateczne instrumenty prawne jakimi są komornicza licytacja mieszkania czy eksmisja.

Należy podkreślić, że mimo dość jeszcze wysokiego zadłużenia w opłatach za lokale, Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców, pracowników, Urzędu Skarbowego i ZUS-u, co świadczy o właściwym zarzadzaniu finansami Spółdzielni.

Na końcu należy też wspomnieć, że cały proces windykacyjny prowadza służby własne Spółdzielni, bez pomocy prawników czy wyspecjalizowanych firm windykacyjnych przez co koszty są dużo niższe, a należy pamiętać iż kosztami w całym procesie windykacyjnym obciążani są dłużnicy.

6. Kontrole

Spółdzielnia respektując obowiązki wynikające z Art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze poddała się dobrowolnie procesowi lustracyjnemu. Lustracja została przeprowadzona w dniach od 22.08.2017 do 04.0912.2017 przez lustratora

wyznaczonego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Szczecinie i obejmowała badanie kompleksowej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2016 r.

Ustalenia zawarte w protokole lustracji oraz ocena dokonana w liście polustracyjnym świadczą jednoznacznie, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo.

Ogólna sytuacja finansowa w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co umożliwiało bieżące regulowanie zobowiązań, ponadto Spółdzielnia posiadała również wolne środki zdeponowane na rachunkach rozliczeniowych.

Wyniki lustracji zostały przedstawione Radzie Nadzorczej, która przedstawi je członkom na najbliższym Walnym Zgromadzeniu do akceptacji i wdrożenia w dalszej działalności.

W dniu 13 grudnia 2017 r. została przeprowadzona kontrola Państwową Inspekcję Pracy w Szczecinie w sprawie wniosków wydanych w trakcie kontroli w dniach 23,25 i 29 listopada 2016 roku. W protokole stwierdzono; że wszystkie decyzje nakazowe zostały wykonane.

7. Podsumowanie działalności.

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że w pełni udało nam się zrealizować nakreślone w planie rocznym zadania.

Przez cały rok swej działalności Zarząd kierował się zasadą, aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni, co pozwoliło nam utrzymać opłaty za lokale, przynajmniej te, które są zależne od Spółdzielni na dotychczasowym poziomie. Pomimo wzrastających kosztów zapewniających prawidłowe utrzymanie i eksploatację nieruchomości, kolejny rok nie uległy zmianie stawki eksploatacyjne.

Prowadzone systematycznie działania windykacyjne spowodowały, że był to kolejny rok w którym nie wzrosły zadłużenia w opłatach za użytkowane lokale.

Występujące problemy były przedkładane 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, a także mające na uwadze dobro Członków Spółdzielni.

Podsumowując rok 2017 należy stwierdzić, iż uzyskane wyniki potwierdzają , iż Zarząd prowadził racjonalną gospodarkę środkami finansowymi, realizują przy tym w pełni zadania statutowe.

Dzięki tym wysiłkom Spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej czego potwierdzeniem jest ocena z badania lustracyjnego. Pozwala to na zachowanie płynności finansowej co przedkłada się na racjonalne obciążenia finansowe w opłatach eksploatacyjnych za użytkowanie lokali, gdzie stawka nie zmienia się ani w roku 2017 i nie przewidujemy zmiany też w roku 2018.

Członek Zarządu
Marianna Bujak

Prezes Zarządu
mgr inż. Czesław Bęski