

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ**

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI ZA 2008 ROK**

Przedłożone sprawozdanie obrazuje podejmowane przez Zarząd Spółdzielni w 2008 roku działania. Zapoznaje również Członków z danymi charakteryzującymi Spółdzielnię. W sprawozdaniu umieszczone są informacje z następującego zakresu:

1. Praca Zarządu
2. Struktura organizacyjna, zatrudnienie,
3. Członkowie i zasoby,
4. Działalność eksploatacyjna,
5. Działalność remontowa,
6. Działalność inwestycyjna,
7. Gospodarka finansowa,
8. Podsumowanie i wnioski

II. PRACA ZARZĄDU

Działalnością Spółdzielni w 2008 roku kierował Zarząd w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu - Krzysztof Kaczmarski
2. Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych - Wiesława Kądziaława
3. Członek Zarządu Stanisław Ryczek

Wykonując swe obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji jak też czynności wynikających z podziału dokonanego pomiędzy członkami Zarządu.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowią, że zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni. Przepisy te określają zakres jego obowiązków.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 26 posiedzeń. Przedmiotem posiedzeń Zarządu były między innymi tematy :

- a) sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym :
 - przyjmowanie nowych członków,
 - ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- c) gospodarka lokalami użytkowymi i terenami,
- d) zatrudnienie - fundusz płac, zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- e) wykorzystanie funduszu remontowego i społeczno-wychowawczego,
- f) przeprowadzania przetargów oraz zatwierdzanie ich wyników,
- g) prowadzenie remontów zasobów mieszkaniowych, i lokali użytkowych,
- h) analiza umów o świadczenie usług,
- i) analiza stanu zadłużeń i podejmowanie decyzji w sprawach egzekucji,
- j) przygotowanie zasobów do wdrożenia zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- k) porządkowanie spraw terenowo-prawnych SM.
- l) poszukiwanie źródeł dodatkowych dochodów między innymi poprzez nawiązanie współpracy ze Wspólnotami mieszkaniowymi celem ich zarządzania.

Ponadto Zarząd przygotowywał projekty uchwał, stanowisk i wniosków, opracowywał analizy i sprawozdania oraz przygotowywał wszelkie informacje na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej komisji.

III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA, ZATRUDNIENIE

Struktura organizacyjna administracji Spółdzielni w roku 2008 nie uległa zmianie i przedstawiała się następująco:

Zarząd Spółdzielni 3 osoby w tym 2 osoby etatowe i 1 osoba ryczałtowa

Pracownicy umysłowi:

- Dział Księgowości - 3 osoby,
 - Dział GZM - 1 osoba,
 - Dział Spraw Członkowskich i Administracyjnych - 1 osoba,
- Radca Prawny–obsługa prawna Spółdzielni - umowa zlecenie do 30.06.2008

Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych:

- Konserwator - 4 etatów,
- Sprzątaczkę - 8,75 etatów.

Analizując strukturę zatrudnienia, należy zwrócić uwagę na fakt, że pomimo zmian związanych z koniecznością dostosowania mechanizmów rozliczeniowych księgowych do nowych realiów działalności spółdzielni wynikających ze zmiany ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych coraz to większą ilością lokali mieszkalnych przekształcanych na wniosek członków w odrębną własność a także wdrożeniu inwestycji związanych z termomo – dernizacją zasobów Spółdzielni, stan zatrudnienia nie uległ zmianie a koszty w tym zakresie zostały zmniejszone.

Wszystkie czynności administracyjne wykonywane były na bieżąco bez jakichkolwiek utrudnień dla Członków Spółdzielni. Porównując ilość etatów administracyjnych w stosunku do ilości obsługiwanych lokali nasza spółdzielnia posiada współczynnik porównywalny z innymi spółdzielniami o podobnych zasobach.

IV. CZŁONKOWIE I ZASOBY

L.p.	Treść	Jedn. miary	Stan na:
			31.12.2008r.
I.	<u>Członkowie ogółem</u>	szt.	1219
	w tym: zamieszkali	szt.	1025
	oczekujący	szt.	194
	osoby prawne	szt.	4
	współmałżonkowie	szt.	98
	pozostali	szt.	-
II.	<u>Zasoby</u>		
	1. Budynki ogółem	szt.	22
	w tym: mieszkalne	szt.	21
	z lokalami użytkowymi	szt.	6
	2. Mieszkania	szt.	977
	w tym: lokatorskie	szt.	37
	własnościowe	szt.	727
	odrębna własność	szt.	212
	najem	szt.	2
	3. Miejsc pod garaże	szt.	45
	4. Lokale użytkowe	szt.	22
5. Powierzchnia zasobów ogółem:		49.365,70	

	w tym: mieszkań	47.456,45
	lokali użytkowych najem	1587,78
	lokali użytkowych własn.	321,47

IV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

W ramach działalności eksploatacyjnej służby Spółdzielni wykonują zobowiązania w zakresie zabezpieczenia mieszkańców w podstawowe media jak woda, energia elektryczna, energia cieplna, gaz, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości stałych. Ponadto zapewnia się utrzymanie porządku i czystości na osiedlach oraz pielęgnację terenów zielonych. Zadania te Spółdzielnia realizuje w oparciu o umowy zawarte z poszczególnymi instytucjami i firmami a rozliczenia za wykonane usługi dokonuje się głównie na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych. Prawidłowość wykonywanych usług nadzorują pracownicy Spółdzielni. Dostawcy mediów oraz pracownicy Spółdzielni prowadzą bieżącą rejestrację odczytów urządzeń pomiarowych oraz nadzorują ich legalizację przez odpowiednie instytucje. Bieżąca kontrola przez służby Spółdzielni tej sfery wykonywanych usług zapewniła utrzymanie cen za te usługi na średnim poziomie.

Działalność eksploatacyjna w 2008 roku skierowana była głównie pod kątem zabezpieczenia substancji w takim stopniu, aby stan jej nie uległ pogorszeniu na przestrzeni roku. Roboty, jakie wykonywane były na przestrzeni całego roku, należy zaliczyć przede wszystkim naprawy bieżące usterek zgłaszanych przez mieszkańców, w pełnym zakresie technicznym tj. roboty ślusarskie, szklarskie, elektryczne, dekarские, wodno-kanalizacyjne i gazowe. Wykonywane były naprawy systemów domofonowych oraz ich instalacje, co na pewno wpłynęło na bezpieczeństwo mieszkańców.

Własnymi siłami w ramach robót eksploatacyjnych prowadzone było utrzymanie w należyłym stanie estetycznym i technicznym terenów zielonych oraz innych elementów infrastruktury osiedlowej służącej do wspólnego użytkowania. Dotyczy to konserwacji urządzeń placów zabaw oraz placów i chodników.

Pracownicy techniczni Spółdzielni podobnie jak w latach poprzednich, zajmowali się wymianą stolarki u zainteresowanych lokatorów. Roboty te wykonywane były przez okres całego roku w zależności od potrzeb lokatorów.

W zakresie prac kontrolno-przebiegowych wykonywaliśmy zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego przeglądy ogólnobudowlane budynków, przeglądy kominiarskie, kontrolę szczelności instalacji gazowych. Ta ostatnia kontrola wykonywana była własnymi siłami przez pracowników grupy konserwatorów.

Dokonując podsumowania tego działu należy wskazać, że koszty eksploatacji w większości zależą od dostawców mediów i wykonawców usług. W 2008 r. podwyżki dotyczyły między innymi cen za wywóz nieczystości w związku z podwyżką cen za korzystanie ze składowiska odpadów a także podwyżki cen ogrzewania z uwagi na rosnące ceny gazu. Unikając wzrostu kosztów eksploatacyjnych Zarząd zwracał uwagę na racjonalne zużycie mediów oraz potrzebę między innymi selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. W minionym roku został dokonany wykup wieczystego użytkowania gruntu pod blokiem przy ulicy Jagiellońska. Obecnie trwa tam wyodrębnianie lokali.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Prace remontowe 2008 roku prowadzone były tak jak w latach poprzednich w oparciu o plan remontów uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Do głównych robót remontowych wykonanych w 2008 roku można zaliczyć.

1. Rozbudowa parkingu przy ulicy Spadowej
2. Rozbudowa parkingu przy bloku nr.7
3. Naprawa nawierzchni drogi wzdłuż bloku nr.9
4. Wymiana drzwi wejściowych do bloku Graniczna 6 oraz bloku w Żabnie
5. Malowanie klatek schodowych blok nr.1oś.Westerplatte
6. Malowanie klatek schodowych blok nr.4oś.Kościuszki
7. Remont i wymiana urządzeń na placu zabaw przy bl nr.7
8. Termomodernizacja bloków nr 1,2,7
9. Wymiana chodników przy blokach nr.1,2,7 oś. Westerplatte
10. Wymiana witryn i drzwi w lokalach użytkowych w blokach gdzie znajdują się lokale wynajmowane.
11. Prace remontowe w lokalu użytkowym Rynek
12. Remont instalacji grzewczej w bloku nr 3 polegający na zainstalowaniu a zaworów termostatycznych.
13. Naprawa instalacji sanitarnej w bloku przy ul. Daszyńskiego

Wykonanie wyżej wymienionych remontów jest kontynuacją prac wynikających z zaleceń podanych w przeglądach ogólnobudowlanych budynków oraz ustaleń Komisji GZM a także jak wspomniano przyjętym przez RN planem remontów.

Oprócz wyżej wymienionych remontów wykonywane były również inne roboty bieżące i awaryjne takie jak: naprawy rynien i rur spustowych remonty części kominów, naprawa wejść na klatkach schodowych. Wykonano również drobne remonty instalacji polegające na częściowej wymianie rur c.o. i wodnych w piwnicach bloków gdzie były awarie.

Prace remontowe prowadzone były częściowo przez konserwatorów a prace wymagające sprzętu oraz większego nakładu były zlecane zewnętrznym wykonawcom w bardzo ograniczonym zakresie.

W ramach prac remontowych w lokalach użytkowych dokonano wymiany witryn sklepowych. Dotyczy to bloku ul. Jagiellońska , Kościuszki- Grunwaldzka 2 ,Rynek. Wykonano tych prac za kwotę za około 150 000,00 zł.

Zaznaczyć należy, że potrzeby w zakresie remontów są duże z uwagi fakt posiadania w użytkowaniu bloków mieszkalnych z wielkiej płyty, które posiadają przestarzałe instalacje oraz wady wynikające z technologii wykonania. Duże potrzeby remontowe występują w zakresie naprawy chodników przed blokami oraz parkingów i tzw. sięgaczy.

Koniecznością jest również dokonanie dociepleń budynków praktycznie całości zasobów oraz wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, okien na klatkach i w piwnicach.

W 2008 roku zrealizowano termomodernizację bloków nr 1,2 i 7 oś Westerplatte. Całość inwestycji kosztowała 1525.430,37 zł Została zrealizowana za kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego który jest z premią w wysokości 25%. Premia została wypłacona i pomniejszyła zadłużenie mieszkańców wymienionych bloków. Druga część pieniędzy została pozyskana z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w postaci pożyczki. W tym przypadku mamy umorzenie w wysokości między 30 a 35% dokonywane po spłacie części zadłużenia i odsetek. Wykonane inwestycje zostały

zrealizowane zgodnie z wykonanymi audytami które przewidywały duże oszczędności na kosztach ogrzewania. Po pierwszych miesiącach obserwacji widać efekt z wykonania prac ponieważ zużycie ciepła na blokach spadło co skutkowało zmniejszeniem wysokości przedpłat na ogrzewanie o około 0,20 gr. na m². Rekompensuje to mieszkańcom wyższe kwoty wpłacane na fundusz remontowy.

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Z uwagi na to, że Gmina Dąbrowa Tarnowska zleciła sporządzenie Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu w którym jest możliwa budowa nowego bloku, czasowo wstrzymane jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a to uniemożliwia obecnie inwestowanie w nowe zasoby, mimo znacznego zainteresowania mieszkańców.

VII GOSPODARKA FINANSOWA

Sprawozdanie finansowe za 2008 rok zostało sporządzone na podstawie Ustawy rachunkowości i obejmuje:

- bilans
- rachunek zysków i strat
- wprowadzenie do sprawozdania
- dodatkową informację

Bilans po stronie aktywów i pasywów według stanu na 31.12.2008 r. wyniósł kwotę 16 134 304,00 zł. Na podstawie sporządzonego bilansu należy stwierdzić, że majątek trwały Spółdzielni zmniejszył się w stosunku do roku poprzedniego o około 8,6 % głównie w związku z dokonanymi przekształceniami lokali mieszkalnych na odrębną własność.

Zwiększyły się natomiast zobowiązania Spółdzielni w związku z zaciągniętymi kredytami na sfinansowanie procesu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych o kwotę 1.457 240,09 zł.

Wynik finansowy na poszczególnych nieruchomościach w skali całej Spółdzielni zamknął się niedoborem w kwocie 63 170,36 zł. Niedobór ten został pokryty dochodami z lokali użytkowych. Związany był głównie z przyczyn strat wynikających z zaopatrzenia w wodę.

Ogólny wynik finansowy Spółdzielni za 2008 rok według sporządzonego rachunku zysków i strat wykazał zysk netto w kwocie 84 115,78 zł po uregulowaniu podatku od dochodów lokali użytkowych w kwocie 41 081,00 zł.

W odniesieniu do zadłużeń czynszowych należy stwierdzić, że zadłużenie lokali mieszkalnych na koniec 2008 roku wzrosło do roku poprzedniego o 12 444,00 zł i wynosiło 210 060,48 zł.

Przyczyny zadłużeń wynikają z ubóstwa naszego społeczeństwa, jednak są jednostki, które w sposób lekceważący zalegają z opłatami.

Zarząd prowadzi działania zgodnie z przyjętą formą postępowania wewnątrz spółdzielczego i w dalszej kolejności prawo – egzekucyjne.

W wyniku tych działań w roku 2008 udało się wyegzekwować od trzech lokatorów znaczne zaległości w wysokościach 8 823,00 zł, 6 796,00 zł, 9 661,00 zł, co daje kwotę 25 285,00 zł

Prowadzona przez Zarząd racjonalna gospodarka środkami finansowymi zapewniła utrzymanie płynności finansowej to jest bieżącą wypłacalność wobec dostawców a także budżetu państwa i gminy.

VIII. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Podsumowując działania prowadzone w 2008 r. trzeba zauważyć ogromny wysiłek podjęty przy wdrażeniu termomodernizacji zasobów. Zarząd wykorzystał wszystkie możliwe środki finansowe funkcjonujące na rynku, po to aby pozyskać pieniądze na termomodernizację bez zwiększenia zadłużenia członków spółdzielni. Średnie umorzenie kredytów i pożyczek wyniosło około 30 %.

Należy zauważyć, że inwestycje zostały przeprowadzone bez udziału własnego spółdzielni (brak rezerw zgromadzonych na funduszu remontowym) który oscyluje na poziomie 20% wartości inwestycji. Bardzo utrudnia jej wdrożenie w dzisiejszych warunkach rynkowych.

Zarząd własnymi siłami przeprowadził postępowania przetargowe oraz wdrożył i przygotował inwestycję bez dodatkowego zatrudnienia a także obecnie monitoruje comiesięczną obsługę zadłużenia w Bankach i Funduszu Ochrony Środowiska.

Należy zwrócić uwagę na duży zakres remontów przeprowadzony własnymi siłami, jedynie w kilku przypadkach prace zostały zlecone na zewnątrz.

Wszystkie decyzje podejmowane w ubiegłym roku przez Zarząd były wykonywane w oparciu o decyzje podjęte przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą ze świadomością, że mają dobrze służyć ogółowi Członków Spółdzielni. Kierują się dobrem ogółu Zarząd podejmował czasem niepopularne decyzje jednak nie były one podyktowane one złą wolą lecz koniecznością zaistniałych sytuacji.

W sprawozdaniu Zarządu pragniemy również podziękować Członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za ich pracę w 2008 roku. Rada wykazała się w czasie swojej pracy odpowiedzialnością, poczuciem obowiązku i zaangażowaniem w działaniu na rzecz wspólnego dobra wszystkich Członków Spółdzielni.

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom za zrozumienie i poparcie dla prowadzonych przez nas działań, szczególnie chcemy podziękować tym, którzy swoją postawą i czynami przyczynili się do działań dla wspólnego dobra.

Dziękujemy również wszystkim pracownikom administracji Spółdzielni za ich codzienne zaangażowanie, odpowiedzialność i wkład pracy. Należy zwrócić uwagę na fakt, że od nich właśnie zależy skuteczność rozwiązywania bieżących problemów poszczególnych Członków.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie Zarząd zwraca się z prośbą, aby nie tylko na podstawie niniejszego sprawozdania ale również w oparciu o działania bieżące, została dokonana obiektywna ocena pracy Zarządu. Mamy świadomość, że to co zrobiliśmy do tej pory na pewno nie zadowoli wszystkich członków. Działamy w określonych ramach prawnych i finansowych. Kończąc zwracamy się Członków Spółdzielni z apelem, aby czynnie włączyli się do życia Spółdzielczego. Sadzimy, że wspólnie działania mogą przyczynić się do poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów.

Biorąc udział w pracach organów spółdzielni jak również w codziennym dzieleniu się wiedzą na temat zasobów z pracownikami spółdzielni.

Z poważaniem.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Dąbrowa Tarnowska 18.06.2009 r.