

# **SPRAWOZDANIE**

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –  
Własnościowej w Międzychodzie z działalności w 2014r.

W roku 2014 Zarząd Spółdzielni pracował w  
następującym składzie:

1/ mgr Bogdan Młyńczak  
2/ mgr Mariola Pospieszna

Prezes Zarządu  
Główna Księgowa

## **I. Zasoby Spółdzielni**

Na dzień 31.12.2014r. Spółdzielnia posiadała w swoich  
zasobach:

- 50 budynków mieszkalnych,
- 49 lokali użytkowych,
- 547 garaży ( w tym: 527 murowanych i 20 blaszanych).

Łączna powierzchnia zasobów wynosiła 119.842 m<sup>2</sup>.  
Obejmowała ona m.in. 1493 mieszkania o powierzchni 78.550 m<sup>2</sup>, lokale  
użytkowe o powierzchni 5.212 m<sup>2</sup> oraz, wspomniane wyżej, murowane  
garaże o powierzchni 8.513,31 m<sup>2</sup>. W podanej wielkości zasobów ujętych  
zostało też m.in.:

- 686 mieszkań o łącznej powierzchni 37.172,25 m<sup>2</sup>, które stanowią  
odrębną własność i
- 732 mieszkania własnościowe o łącznej powierzchni 37.017,85 m<sup>2</sup>.

Przeciętne mieszkanie liczyło ok. 52,6 m<sup>2</sup> i  
zameldowane w nim były średnio tylko nieco ponad trzy osoby. Jest to  
wskaźnik lepszy od przeciętnego wskaźnika w całej spółdzielczości w  
Polsce i porównywalny ze średnim w kraju. W zasobach spółdzielczych  
zameldowanych łącznie było około 5 tys. osób. Faktyczna liczba  
zamieszkałych jest jednak prawdopodobnie znacznie wyższa niż osób

zameldowanych, gdyż mieszkańcy rzadko zgłaszają nam fakty wynajmowania mieszkań oraz zaniżają stan osobowy w swoich lokalach w celu obniżenia zryczałtowanych opłat za gaz i za wywóz nieczystości.

## II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Ogólna liczba członków naszej Spółdzielni na koniec omawianego okresu wynosiła 1536 osób i utrzymuje się na porównywalnym poziomie. Status prawny tych osób wygląda następująco :

- członkowie zamieszkali	- 1289
- współmałżonkowie	- 163
- osoby fizyczne posiadające lokale użytkowe	- 2
- członkowie oczekujący	- 81
- osoby prawne	- 1

Członków wykluczonych ze Spółdzielni było 26 ( 26). Wszyscy zostali wykluczeni z powodu nie wnoszenia opłat za mieszkanie..

Liczba kandydatów na członków Spółdzielni, posiadających zarejestrowane książeczki mieszkaniowe PKO, na koniec 2014r. wynosiła jeszcze aż 175 osób. Faktycznie liczba ta jest jednak prawdopodobnie znacznie niższa, ponieważ osoby likwidujące książeczki nie zgłaszają tego faktu w Spółdzielni.

W omawianym okresie nadal nie dokonywano przekształceń praw do zajmowanych mieszkań ze spółdzielczych lokatorskich na spółdzielcze własnościowe, ze względu na zakaz zawarty w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2014r. Zarząd Spółdzielni zawarł 3 umowy na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.

Ponadto, w minionym roku Zarząd podjął 27 uchwał o przyjęciu w poczet członków nabywców spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania, którzy uzyskali je w wyniku umów kupna – sprzedaży, zawartych na tzw. „wolnym rynku,” lub w wyniku otrzymania darowizn czy spadków.

Obowiązująca obecnie, znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła dla spółdzielni dodatkowy obowiązek - przekształcenia we własność spółdzielczych praw do lokalu w sytuacji, kiedy członek złoży taki wniosek. W 2014r. zawarto 1 tego rodzaju akt notarialny. Łącznie 690 lokali miało na koniec minionego roku status odrębnej własności. Cztery z nich były to lokale użytkowe.

Kolejne zmiany przepisów wprowadziły możliwość posiadania mieszkania spółdzielczego bez konieczności bycia członkiem spółdzielni. W 2014 roku sytuacja taka dotyczyła 9 osób. Obecnie 94 mieszkania spółdzielcze zajmowane są przez osoby nie będące członkami Spółdzielni.

### **III. Ustanawianie prawa do mieszkania**

W minionym roku nie prowadzono inwestycji budowlanych, gdyż Państwo nie przewiduje jakiegokolwiek formy pomocy dla mieszkaniowego budownictwa spółdzielczego, kierując ją w różnych formach praktycznie wyłącznie do deweloperów. Przykładem może tu być program „Mieszkanie dla młodych” czy wykup od nich przez Państwo mieszkań na wynajem.

Sprzedaliśmy natomiast w drodze przetargu 1 mieszkanie odzyskane z tzw. „ruchu ludności”.

Niestety nawet w przypadku takich, odzyskiwanych mieszkań spółdzielczych, wymieniana już wcześniej nowelizacja ustawy zadziałała przeciwko spółdzielcom, wprowadzając ograniczenie sprzedaży tych mieszkań w pierwszej kolejności do osób znajdujących się na listach członków oczekujących. Z tego też powodu Spółdzielnia może organizować na nie - w pierwszej kolejności - tylko przetarg ograniczony i nie uzyskuje tym samym godziwej ceny.

W związku z prawnymi utrudnieniami, dotyczącymi możliwości wyegzekwowania od najemców mieszkań ewentualnego zadłużenia oraz odzyskania tych, wynajmowanych im mieszkań, Zarząd podjął przed kilku laty decyzję, aby mieszkania, do których nabycia w drodze przetargu nie ma chętnych bądź takie, które nie są przeznaczone do zbycia w drodze przetargu, wynajmować osobom prawnym i różnym innym podmiotom gospodarczym, jako dającym znacznie większe gwarancje ściągnięcia od nich ewentualnego zadłużenia. W roku ubiegłym takich, wynajętych różnym firmom mieszkań mieliśmy łącznie siedem.

### **IV. Działalność eksploatacyjna**

Działalność eksploatacyjna finansowana była w ciągu 2014 roku – tak jak w ciągu szeregu ostatnich lat - w całości z opłat użytkowników lokali.

Opłata eksploatacyjna od września 2013 roku wynosiła 2,18 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania i nie zwiększono jej w 2014r. Opłata ta jest niższa od czynszu w porównywalnych i porównywalnie zaludnionych mieszkaniach komunalnych w Międzychodzie. Ta korzystna dla mieszkańców zasobów spółdzielczych różnica tylko utrzymuje się od kilkunastu już lat.

Wniesione przez członków opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych, aby pokryć wszystkie koszty eksploatacji, wynieść powinny 5.488,6 tys. zł (5.543,8 tys. zł) Faktycznie jednak, ze względu na

zadłużenia, są one o około 495,2 tys. zł (475,2 tys. zł) niższe. Jak z podanych wielkości Państwo widzicie, dzięki pracy Zarządu i Rady Nadzorczej, kwota zadłużenia, brakująca do pełnego pokrycia kosztów eksploatacji wzrosła tylko o 20,0 tys. zł (39,7 tys. zł).

W podanej wyżej kwocie kosztów zawarte są:

- opłata eksploatacyjna	- 2.045,0	(2.264,4 tys.zł)
- zimna woda i ścieki	- 852,2	(838,9 tys.zł)
- c.o. i ciepła woda	- 2016,3	(2.242,6 tys.zł)
- domofon	- 22,0	(22,0 tys.zł)
- antena	- 0,7	(0,7 tys.zł)
- gaz	- 167,5	(175,2 tys.zł)
- opłata za wywóz nieczystości stałych	- 384,9	tys. zł

Na przeciętną, comiesięczną opłatę czynszową za mieszkania składają się następujące rodzaje opłat :

1. Eksploatacyjna	- 37,3	(40,8%)
w tym:		
a/ podatek od nieruchomości i opłata gruntowa	- 1,7	(1,6%)
b/ fundusz remontowy	- 20,0	(20,4%)
c/ energia elektryczna	- 1,0	(1,3%)
d// płace i narzuty dozorców	- 3,8	(3,6%)
e/ koszty administracyjne	- 7,5	(7,0%)
f/ pozostałe koszty	- 3,3	(1,9%)
2. Zimna woda i ścieki	- 15,6	(15,1%)
3. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	- 36,8	(40,5%)
4. Domofon i antena	- 0,4	(0,4%)
5. Gaz	- 3,1	(3,2%)
6. Wywóz nieczystości	- 6,8	

Uwzględniając powyższe wyliczenia członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej uznali, iż przy rozsądnym, jak dotychczas, gospodarowaniu środkami finansowymi, nie ma potrzeby podwyższania w roku 2014 stawki eksploatacyjnej.

Na szczególną uwagę zasługuje w prezentowanym tu zestawieniu, utrzymujący się stale od kilkunastu już lat wysoki poziom odpisu na fundusz remontowy, co – mimo stałego wzrostu cen i kosztów - umożliwia w miarę szerokie zaspokajanie potrzeb remontowych i odtworzeniowych poszczególnych budynków, bez konieczności posiłkowania się kredytami. Jest to bardzo istotne, gdyż starzejące się zasoby, rosnące wymagania mieszkańców i postęp techniczny wymagają coraz kosztowniejszych i większych remontów i inwestycji. Rosnące koszty realizowania aktualnych potrzeb technicznych budynków oraz wymagań i

potrzeb socjalnych ich lokatorów, powiększane są dodatkowo także przez fakt rozszerzających się wymagań prawnych, dotyczących stanu technicznego budynków oraz wzrastający - na skutek coraz większego poczucia bezkarności - wandalizm niektórych, zwłaszcza młodszych mieszkańców.

Tradycyjnie już, największe obciążenia finansowe wynikają ze świadczonych przez Aqualift, MPEC, ENEĘ, Gazownię i inne jednostki gospodarcze usług komunalnych oraz pobieranych przez samorządowe i państwowe jednostki administracyjne opłat i podatków. Ich udział w 2014 r. osiągnął aż 64,8% całości ponoszonych przez nas wszystkich comiesięcznych kosztów utrzymania mieszkań. Wynosi on kwotowo 3.563,0 tys. zł i był porównywalny z rokiem poprzednim. Szczególnie istotne dla nas gospodarczo jest to, że te tak duże środki nie pozostają w Spółdzielni, ale odprowadzane są do tych, wymienionych wyżej jednostek.

Z opłat wniesionych za eksploatację lokali mieszkalnych i garaży Spółdzielnia wykonała modernizacje, prace remontowe i konserwacyjne na łączną kwotę 867.249,00 zł.

Działania Zarządu skierowane były w roku 2014 nadal, podobnie jak w latach poprzednich, przede wszystkim na docieplenia, remonty, prace odtworzeniowe i poprawę estetyki naszych osiedli.

W roku ubiegłym największą inwestycją termomodernizacyjną było docieplenie budynku przy ul. Portowej 9, które ostatecznie zakończono we wrześniu 2014r. Inne inwestycje prowadzące do zwiększenia oszczędności zużycia ciepła dotyczyły w roku 2014 docieplenia stropodachów, finansowego wspomaganie mieszkańców dopłatami do wymiany stolarki okiennej oraz - rozpoczętej w roku 2007 – stopniowej wymiany okien na klatkach schodowych.

Docieplenie dachów dotyczyło budynków przy ul. Podgórznej 1 oraz Wjazdowej 2 i 6 a ich wartość wyniosła 26.944 zł.

Trwające już niemal 20 lat dofinansowywanie wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach członków Spółdzielni objęło w roku ubiegłym 73 okna a łączny koszt tej pomocy lokatorom wyniósł 34.414 zł i stopniowo maleje, gdyż akcja ta dobiega powoli końca.

Następnym zadaniem mającym na celu zwiększenie oszczędności zużycia ciepła przez mieszkańców była, rozpoczęta przed ośmioma laty, wymiana okien na klatkach schodowych, której wartość wyniosła w 2014r. 119.808 zł. Zarówno to zadanie jak i prowadzenie innych prac energooszczędnych zamierzamy kontynuować w roku bieżącym.

Jak każdego roku, tak i w 2014 bardzo duże były, rosnące oczywiście coraz bardziej, także inne – poza wymienionymi wyżej – potrzeby modernizacyjno – remontowe Spółdzielni.

Kolejny rok Zarząd kontynuował odnawianie klatek schodowych. Od długiego już okresu są one systematycznie odnawiane co

mniej więcej 10 lat. W roku ubiegłym wymalowano 15 klatek schodowych, a wartość tych robót wynosiła łącznie 91.951 zł.

Już w roku 2005 rozpoczęliśmy stopniową wymianę i naprawę chodników a także odwadnianie oraz utwardzanie placów i dróg osiedlowych. Wykonaliśmy w ubiegłym roku remonty tych obiektów łącznie za kwotę 99.557 zł. Chcielibyśmy, aby zakres tych prac – wobec zakończonych w ostatnim okresie bądź dobiegających końca innych inwestycji, jak np. wymiana drzwi wejściowych do budynków czy docieplanie stropodachów - mógł się z każdym rokiem zwiększać. Niemniej, wysokie ich koszty powodują, że prace te nie są realizowane w takim tempie i w takim zakresie jakiego wszyscy byśmy sobie życzyli.

Różnego rodzaju mniejsze lub większe prace odtworzeniowe i remontowe przeprowadzono w ubiegłym roku na niemal wszystkich budynkach.

Były to m.in. takie prace jak:

- prace wodno - kanalizacyjne - 6.151 zł
- wymiany pokrycia dachowego, konserwacje dachów, wymiana opierzeń blacharskich itp. - 98.751 zł
- różnego rodzaju roboty elektryczne - 18.481 zł
- zieleń, boksy śmietnikowe, mała architektura - 85.074 zł

Poza wymienionymi wyżej pracami, wykonano również szereg innych, mniej widocznych przedsięwzięć, jak np. wymagane przepisami prawa, okresowe albo coroczne przeglądy i naprawa poszczególnych instalacji budynkowych czy deratyzacja. Łączny koszt wszystkich wymienionych w sprawozdaniu prac wyniósł w ubiegłym roku 867.249 zł.

Praktycznie wszystkie przedstawione tutaj rodzaje prac, oraz szereg nowych zadań są lub będą kontynuowane w roku bieżącym.

Wpływy z tytułu eksploatacji garaży, wyniosły w 2014r. 227.016 zł .

Środki te tradycyjnie przeznaczone były na podatek od nieruchomości, opłatę gruntową, ubezpieczenia, wywóz nieczystości stałych, koszty administracji, energię elektryczną oraz odpis na fundusz remontowy. Wykonano z nich również roboty blacharsko – dekarские na kwotę 28.736 zł.

## **V. Bilans Spółdzielni**

Bilans Spółdzielni w 2014 roku zamknął się kwotą 15.926.157,40 zł

Ważne pozycje bilansu to :

I. Po stronie aktywów – majątek Spółdzielni :

1. Aktywa trwałe	- 12,972.641,14 zł
a/ rzeczowe aktywa trwałe	- 12.530.664,72 zł
b/ długoterminowe aktywa finansowe /skapitalizowane odsetki od kredytów mieszkaniowych oraz udziały i akcje /	- 441.976,42 zł
c/ wartości niematerialne i prawne	- 0,00 zł
2. Aktywa obrotowe	- 2.953.516,26 zł
a/ materiały w magazynie	- 776,88 zł
b/ należności i roszczenia	- 771.495,39 zł
c/ środki pieniężne	- 2.121.638,60 zł
II. Strona pasywów bilansu – obejmuje ona źródła finansowania tego majątku.	
1. Kapitały i fundusze własne	- 13.494.131,76 zł
a/ udziałowy	
b/ zasobowy	
c/ wkładów mieszkaniowych	
d/ wkładów budowlanych	
2. Kredyty i pożyczki	- 5.056,42 zł
3. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	- 1.971.227,16zł

Znaczną kwotę należności po stronie aktywów stanowią zaległości lokatorów oraz ciągnące się latami procesy sądowe z nierzetelnymi najemcami lokali użytkowych.

Na dzień 31.12.2014r. wszystkie zaległości dłużników łącznie stanowiły 7,1% [6,7%] rocznego wymiaru czynszu. Oznacza to zwiększenie ich udziału w stosunku do roku 2013 o 0,37%. Niestety zmuszenie nierzetelnych członków Spółdzielni do wywiązywania się ze swych obowiązków jest niezwykle utrudnione, gdyż - w przypadku mieszkań stanowiących własność – mogą one być zbyte jedynie w drodze licytacji komorniczej, a na taki zakup mieszkania łącznie z dłużnikami nie ma rzecz jasna chętnych, natomiast w przypadku pozostałych mieszkań - wszystkie eksmisyjne wyroki sądowe nakazują dostarczenie dłużnikom lokali socjalnych a zobowiązany do tego Urząd Miasta i Gminy lokali takich posiada bardzo niewiele i – co za tym idzie - dostarcza je nam rzadko. Nawet zresztą dostarczenie lokalu socjalnego nie oznacza jeszcze faktycznego przeprowadzenia eksmisji. Rodzi to coraz powszechniejsze przekonanie społeczne o bezkarności zalegania z opłatami czynszowymi, czego dowodem może być fakt, iż w zasobach spółdzielczych mieszkają osoby z wyrokami eksmisyjnymi, które zalegają z opłatami nawet kilka lat.

Znaczny wpływ na wysokość zaległości i ich niezmiernie powolny spadek ma brak skutecznych środków windykacji długów. Utrzymywaniu się tych zaległości sprzyja również przewlekłość postępowań sądowych. Jest to wynikiem niewłaściwych rozstrzygnięć ustawowych, które chronią interesy dłużników, kosztem pozostałych lokatorów i najemców. Sytuację taką utrudnia również brak spójnego i wydajnego systemu pomocy socjalnej dla osób, których nie stać na utrzymanie

mieszkań. W skali kraju, różnego rodzaju dłużnicy lokalowi stanowią już ponad 1/3 ogółu użytkowników mieszkań.

Walcząc ze zjawiskiem zadłużania się, Zarząd prewencyjnie dokonuje comiesięcznego sprawdzania stanu zadłużenia oraz przeprowadza z dłużnikami rozmowy, wynikiem których jest z reguły podjęcie przez danego zadłużonego zobowiązania dotyczącego zasad spłaty długu, a czasami nawet sama jego spłata. Na takie rozmowy poproszono w ubiegłym roku 47 osób. Ponadto Zarząd kieruje również do dłużników wezwania do zapłaty i monity przypominające im o zadłużeniu. W roku ubiegłym zwyczajne wezwania skierowano do 165 osób a do 36 - wezwania z groźbą wpisu do KRD. Wspomniane wyżej spotkania z dłużnikami są wprawdzie koniecznością, jednak stawiają one Zarząd w bardzo niezręcznej sytuacji. Z jednej bowiem strony członkowie Zarządu zobowiązani są nakłaniać czy – w miarę możliwości prawnych – przymuszać dłużników do płacenia, z drugiej strony natomiast, dłużnicy ci, do czasu uprawomocnienia się uchwały o wykluczeniu ich ze Spółdzielni przez Radę Nadzorczą, są pełnoprawnymi członkami Spółdzielni i w związku z tym mogą uczestniczyć w takich zebraniach jak dzisiejsze oraz składać dowolne wnioski, słowem: decydować o losach Spółdzielni i jej członków, o przeznaczeniu jej środków finansowych, zadaniach inwestycyjnych i remontowych a także o zasadach i ocenie pracy jej organów, w tym członków Zarządu, którzy podejmowali przeciwko nim opisane wyżej kroki, zmierzające do spłaty przez nich zadłużenia.

W przypadkach nie wywiązywania się dłużników z podjętych na spotkaniach zobowiązań, sprawy kierowane są przez Zarząd na posiedzenia Rady Nadzorczej bądź bezpośrednio do sądu, w celu uzyskania nakazu zapłaty. Rada Nadzorcza od kilku kolejnych kadencji, kładzie szczególny nacisk na walkę z zadłużeniami, przesłuchując dłużników lub rozpatrując ich sprawy na niemal każdym swoim posiedzeniu. W roku ubiegłym na posiedzenia Rady wezwano 32 osoby. Dzięki tym, wspólnym działaniom kontynuowana jest, osiągnięta już kilka lat wcześniej korzystna tendencja utrzymywania zadłużenia czynszowego i kredytowego na mieszkaniach na porównywalnym, stabilnym poziomie..

Mimo jednak takiego, niewątpliwego osiągnięcia, zadłużenie to – połączone ze znaczną liczbą dłużników krótkoterminowych - już od kilku ostatnich lat w sposób istotny utrudnia, a często wręcz uniemożliwia prawidłowe prowadzenie bieżącej działalności Spółdzielni, szczególnie w zakresie prac modernizacyjno – remontowych i awaryjnych.

Przesłuchania dłużników dokonywane przez Radę Nadzorczą kończą się niekiedy – w przypadkach szczególnie opornych osób – wykluczeniem ze Spółdzielni, co skutkuje dla nich, w pierwszej kolejności wzrostem opłat eksploatacyjnych. Rada Nadzorcza używa jednak takiej sankcji z dużą ostrożnością. Łącznie w zasobach spółdzielczych mieszka 27 wykluczonych osób.

Jak w latach poprzednich, tak i w roku ubiegłym, sprawy uporczywych dłużników Zarząd kierował na drogę postępowania sądowego.



Do sądu skierowano 15 pozwów. Po uzyskaniu wyroku skazującego, Zarząd, jeżeli jest to możliwe, występuje do Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpis hipoteki przymusowej a całą sprawę kieruje do komornika oraz – przy wyrokach eksmisyjnych - do Urzędu Miasta i Gminy, w celu uzyskania mieszkania socjalnego. Jednak rozstrzygnięcia poszczególnych spraw przewlekają się, a eksmisje są niezwykle trudne do realizacji, co powoduje, że obowiązkiem utrzymania dłużników, który przecież ciążyć powinien przede wszystkim na instytucjach państwowych, zostają w ten sposób obarczeni członkowie spółdzielni a pośrednio organy samorządowe.

Nie poprawiła tego stanu rzeczy również ustawa o Krajowym Rejestrze Długów, gdyż jej uregulowania nie są wystarczająco restrykcyjne, aby mogły być skutecznym straszakiem dla dłużników. Do Krajowego Rejestru Długów wpisano w roku ubiegłym 4 osoby.

Mimo powyższych problemów prawnych i proceduralnych, przedstawione wyżej działania Rady Nadzorczej i Zarządu – aczkolwiek niewdzięczne i często dla ich członków wręcz nieprzyjemne, już chociażby ze względu na fakt osobistej znajomości wielu dłużników – spowalniają w sposób istotny wzrost zadłużenia.

Opłaty eksploatacyjne kalkulowane są na podstawie ponoszonych kosztów eksploatacji i nie zawierają elementów zysku.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2014 w kwocie - 425.481,38 zł, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 nr 119 poz.116, tekst jednolity z późniejszymi zmianami) przechodzi za pośrednictwem rozliczenia międzyokresowego kosztów na rok następny. Natomiast wynik z pozostałej opodatkowanej działalności za 2014 rok (tj. opłaty za reklamy, najem lokali użytkowych, najem garaży dla osób nie będących członkami Spółdzielni, odsetki bankowe, odsetki od nieterminowych opłat oraz inne przychody uzyskiwane spoza gospodarki zasobami mieszkaniowymi) stanowiący zysk netto w kwocie 444.975,26 zł, przeznaczony jest na zasilenie gospodarki mieszkaniowej czyli pokrycie niedoboru za 2014 r.

Ogólny wynik finansowy Spółdzielni za 2014 rok jest dodatni i wynosi 19.493,88 zł.

**Działalność gospodarczą oraz sytuację majątkową i finansową za 2014 rok w porównaniu z rokiem poprzednim charakteryzują następujące wskaźniki:**

**1. Wskaźnik zdolności płatniczej :**

2013r.	- 1,4
2014r.	- 1,5
	wzrost o 7,1%

**2. Wskaźnik szybkości obrotu należności wobec Spółdzielni**

2013r.	- 43,3 dnia
2014r.	- 38,0 dnia
spadek o 5,3 dnia	

### **3. Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań Spółdzielni wobec innych dostawców:**

2013r.	- 66,1 dnia
2014r.	- 70,7 dnia
wzrost o 4,6 dnia	

### **4. Wskaźnik szybkości obrotu należności eksploatacyjnych:**

2013r.	- 24,5 dnia
2014r.	- 25,6 dnia
wzrost o 1,1 dnia	

### **6. Wskaźnik ogólnego zadłużenia**

2013r.	- 9,6%
2014r.	- 9,5%
spadek o 0,1 p.p.	

### **7. Stopa zadłużenia:**

2013r.	- 0,05%
2014r.	- 0,01%
spadek o 0,04 p.p..	

### **8. Trwałość struktury finansowania:**

2013r.	- 85%
2014r.	- 85%
bez zmian	

Przytoczone zestawienia wskazują na utrzymywanie się dobrej, stabilnej sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni. Podane wskaźniki płynności zabezpieczają w pełni środki finansowe tak na bieżącą działalność, jak i na realizację planowanych działań, zmierzających do coraz lepszego zaspokajania potrzeb członków Spółdzielni i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Szanowni Państwo !

Tylko w krótkim okresie 2004 – 2010 przepisy normujące działalność spółdzielni mieszkaniowych zmieniały się w wyniku nowelizacji, orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego oraz wyroków i uchwał Sądu Najwyższego ponad szesnaście razy i zmieniają się nadal w tym tempie. Trudno w takiej sytuacji mówić o stabilizacji prawnej i gospodarczej, o możliwości planowania jakichkolwiek przedsięwzięć na dłuższe okresy, czy w ogóle o zapewnieniu trafności podejmowanych decyzji.

Wszystkie zmiany w ostatnich 20 – u latach powodowały stopniową degradację całej, nie tylko mieszkaniowej, spółdzielczości oraz stanowiły i stanowią cały czas usilną próbę przekształcania spółdzielni mieszkaniowych we wspólnoty, bądź nawet próby przejęcia ich majątku przez osoby nie związane ze spółdzielczością. Przedstawione tu działania niszczą, tak prawnie jak i gospodarczo spółdzielnie, jako partnerskie instytucje samopomocy dla mało- i średnio zarabiających, którzy demokratycznymi metodami chcą sami rozwiązywać swoje problemy mieszkaniowe. Wszystko to działo się w Polsce również w roku 2014.

Dlatego też wciąż z obawami obserwujemy kolejne, uporczywe próby manipulowania przy ogólnie pojmowanych przepisach Spółdzielczych, socjalnych i mieszkaniowych i wręcz nie krytej przez niektórych posłów woli zniszczenia spółdzielczości w ogóle a spółdzielni mieszkaniowych w szczególności. Dzieje się tak mimo szerokiego poparcia dla spółdzielczości na arenie międzynarodowej, jako formy promującej, cytuję : „najpełniejsze uczestnictwo w rozwoju ekonomicznym i społecznym wszystkich ludzi”, jak głosi Zalecenie nr 193/2002 MOP, oficjalnie przyjęte przez wszystkie państwa Unii.

Podsumowując niniejsze sprawozdanie z satysfakcją należy stwierdzić, że mimo szeregu omówionych wyżej problemów i przeszkód polityczno - ekonomicznych, ubiegły, trudny w tej sytuacji prawnie i finansowo dla spółdzielni rok, zakończyliśmy kolejny już raz dobrymi wynikami gospodarczymi.

Przedstawiona i uzasadniona wyżej dobra kondycja gospodarcza naszej Spółdzielni gwarantuje nam nie tylko dalsze, prawidłowe i niezagrożone jej funkcjonowanie w bieżącym roku ale również dobre dla nas, członków, perspektywy na przyszłość.