

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -
Własnościowej w Międzychodzie z działalności w 2019r.

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

1/ mgr Bogdan Młyńczak
2/ mgr Mariola Pospieszna

Prezes Zarządu
Główna Księgowa

I. Zasoby Spółdzielni

Na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia posiadała w swoich zasobach:

- 50 budynków mieszkalnych, 52 lokale użytkowe,
- 549 garaży (w tym: 526 murowanych i 23 blaszane).

Łączna powierzchnia zasobów wynosiła 119.123,16 m². Obejmowała ona m.in. 1493 mieszkania o powierzchni 78.550,27 m², lokale użytkowe o powierzchni 6.050,56 m² oraz. wspomniane wyżej, murowane garaże o powierzchni 8.497,31 m². W podanej wielkości zasobów ujętych zostało też m.in.:

- 739 mieszkań o łącznej powierzchni 40.197,82 m², które stanowią odrębną własność,
- 712 mieszkań własnościowych o łącznej powierzchni 35.942,26 m².

Przeciętne mieszkanie liczyło ok. 52,6 m² i zamieszkiwały w nim średnio tylko nieco ponad dwie osoby. W zasobach spółdzielczych zamieszkiwały na koniec grudnia ub. roku łącznie 2987 osób. Są to jednak dane oparte tylko na oświadczeniach mieszkańców, składanych na potrzeby ustalenia opłaty za wywóz nieczystości, mogą więc być zaniżone. Faktyczna liczba zamieszkałych jest prawdopodobnie znacznie wyższa.

II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Ogólna liczba członków naszej Spółdzielni na koniec omawianego okresu wynosiła 1751 osób i - w wyniku nowelizacji ustawy o spółdzielniach **mieszkaniowych** z 20.07.2017r. - znacznie wzrosła. Status prawny tych osób wygląda następująco:

- osoby zamieszkałe - 1747
- osoby fizyczne posiadające lokale użytkowe - 2
- osoby prawne - 2

Członków wykluczonych ze Spółdzielni było 11. Wszyscy zostali dużo wcześniej wykluczeni z powodu nie wnoszenia opłat za mieszkanie, nie uregulowali zadłużenia i nie mogli zostać przyjęci w poczet członków Spółdzielni.

W 2019r. Zarząd Spółdzielni zawarł 1 umowę na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.

W 2019r. zawarto także 20 aktów notarialnych, dotyczących przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność. Łącznie 740 lokali miało na koniec minionego roku status odrębnej własności. Sześć z nich były to lokale użytkowe.

Kolejne zmiany przepisów wprowadziły możliwość posiadania odrębnej własności mieszkania spółdzielczego bez konieczności bycia członkiem spółdzielni. W 2019 roku sytuacja taka dotyczyła 33 mieszkań.

III. Ustanawianie prawa do mieszkania

W minionym roku nie prowadzono inwestycji budowlanych, gdyż nadal brak było regulacji prawnych i finansowych umożliwiających, bądź chociażby ułatwiających spółdzielniom tanie budownictwo mieszkaniowe. Niestety Państwo swą pomoc kieruje w różnych formach praktycznie niemal wyłącznie do deweloperów.

Posiadane natomiast przez Spółdzielnię mieszkania, które nie zostały wcześniej zbyte w drodze przetargu, Zarząd wynajmuje przede wszystkim osobom prawnym i różnym innym podmiotom gospodarczym, jako dającym znacznie większe gwarancje ściągnięcia od nich ewentualnego zadłużenia niż najemcy indywidualni.. W roku ubiegłym takich, wynajętych różnym firmom i instytucjom mieszkań mieliśmy łącznie siedem.

IV. Działalność eksploatacyjna

Działalność eksploatacyjna finansowana była w ciągu 2019 roku tak jak w ciągu szeregu ostatnich lat - w całości z opłat użytkowników lokali.

Opłata eksploatacyjna od września 2019 roku wynosi 2,50 zł za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania. Opłata ta jest średnio niższa o ok. 0,40 zł/m² od czynszu w porównywalnych i porównywalnie zaludnionych mieszkaniach komunalnych w Międzychodzie. Ta korzystna dla mieszkańców zasobów spółdzielczych różnica utrzymuje się od kilkunastu już lat.

Wniesione przez członków opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych, aby pokryć wszystkie koszty eksploatacji, wynieść powinny 6.374.825,56zł (w 2018 roku wynosiły 6.103.438,84 zł). Faktycznie jednak, ze względu na zadłużenia, są one o 519.344,82 zł niższe (w 2018 kwota zadłużenia wynosiła 597.528,49 zł).

Jak z podanych wielkości Państwo widzicie, dzięki pracy Zarządu i Rady Nadzorczej, kwota zadłużenia, brakująca do pełnego pokrycia kosztów eksploatacji zmalała aż o 78.183,68 zł.

W podanej wyżej kwocie kosztów zawarte są:

- opłata eksploatacyjna	- 2.454.952,35 zł	(2.271,9 tys. zł)
- zimna woda i ścieki	- 1.076.535,03 zł	(1.058,9 tys. zł)
- c.o. i ciepła woda	- 2.210.079,04 zł	(2.196,9 tys. zł)
- domofon, antena	- 22.072,80 zł	(22,0 tys. zł)
- gaz	- 147.248,34 zł	(139,9 tys. zł)
- opłata za wywóz nieczystości stałych	- 463.938,00 zł	(413,6 tys. zł)

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

1. Eksploatacyjna	- 38,5	(37,2)
w tym:		
a/ podatek od nieruchomości i opłata gruntowa	- 1,9	(1,6)
b/ fundusz remontowy	- 13,5	(12,7)
c/ energia elektryczna	- 1,0	(1,0)
d/ płace i narzuty dozorców	- 3,8	(4,4)
e/ koszty administracyjne	- 15,3	(15,0)
f/ pozostałe koszty	- 3,0	(2,5)
2. Zimna woda i ścieki	- 16,9	(17,4)
3. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	- 34,7	(36,0)
4. Domofon i antena	- 0,3	(0,3)
5. Gaz	- 2,3	(2,4)
6. Wywóz nieczystości	- 7,3	(6,8)

Uwzględniając powyższe wyliczenia, członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej uznali, iż przy rozsądnym, jak dotychczas, gospodarowaniu środkami finansowymi, stawka eksploatacyjna w 2020 r wzrośnie dopiero od 01 września i wynosić będzie 2,70 zł za 1 m².

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, ENEE, Gazownię i inne jednostki gospodarcze usług komunalnych oraz pobieranych przez samorządowe i państwowe jednostki administracyjne opłat i podatków.

Ich udział w 2019 r. osiągnął aż 63,6% (64,7%) całości ponoszonych przez nas wszystkich comiesięcznych kosztów utrzymania mieszkań. Wynosi on kwotowo 4.052.220,41 zł (3.948.901,70 tys. zł) i wzrósł w stosunku do roku ubiegłego aż o 103.318,71 zł. 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 1.300.392,94 zł (784.217,00 zł).

Działania Zarządu skierowane były w roku 2019 nadal, podobnie jak w latach poprzednich przede wszystkim na termomodernizacje, remonty, prace odtworzeniowe i poprawę estetyki naszych osiedli.

W roku ubiegłym największą inwestycją termomodernizacyjną było docieplenie budynku przy ul. Wjazdowej 1. Prace rozpoczęto we wrześniu 2018 roku. Ze względu na duże koszty zostały one rozłożone w czasie i zakończone w marcu 2020r.

Trwające już 20 lat dofinansowywanie wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach członków Spółdzielni objęło w roku ubiegłym 27 okien a łączny koszt tej pomocy lokatorom wyniósł 13.098,38zł i jest on zdecydowanie niższy niż jeszcze kilka lat temu.

Jak każdego roku, tak i w 2019 bardzo duże były, rosące coraz bardziej, także inne - poza wymienionymi wyżej - potrzeby modernizacyjne -remontowe Spółdzielni.

Kolejny już rok Zarząd kontynuował odnawianie klatek schodowych. Od długiego już okresu klatki schodowe są systematycznie odnawiane mniej więcej co 10 lat. W roku ubiegłym wymalowano 4 klatki schodowe a wartość tych robót wynosiła łącznie 40.207,70 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 112.360,70 zł. Zakres tych prac wobec zakończonych w ostatnim okresie bądź dobiegających końca innych inwestycji będzie 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	- 17.165,06 zł
- wymiany pokrycia dachowego, konserwacje dachów, wymiana opierzeń blacharskich itp.	- 54.084,03 zł
- różnego rodzaju roboty elektryczne	- 11.334,25 zł
- prace stolarskie	- 3.554,00 zł
- dofinansowanie do wymiany instalacji elektrycznej	- 2.223,00 zł
- prace murarskie (kominy, izolacje pionowe)	- 32.474,17 zł
- remonty balkonów	- 68.976,15 zł

Poza wymienionymi wyżej pracami, wykonano również szereg innych, mniej widocznych przedsięwzięć, jak np. wymagane przepisami prawa pięcioletnie albo coroczne przeglądy budynków oraz przeglądy i naprawa poszczególnych instalacji budynkowych czy też deratyzacja.

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

Wpływy z tytułu eksploatacji garaży wyniosły w 2019r. 251.183,25zł. (244.782,32 zł).

Środki te tradycyjnie przeznaczone były na podatek od nieruchomości, opłatę gruntową, ubezpieczenia, wywóz nieczystości stałych, koszty administracji, energię elektryczną, odpis na fundusz remontowy, nadzór inwestorski oraz koszty obsługi monitoringu. Wykonano z nich również roboty blacharsko - dekarские na kwotę 31.991,38 zł

V. Bilans Spółdzielni

Bilans Spółdzielni w 2019 roku zamknął się kwotą	15.601.302,75 zł
Ważne pozycje bilansu to :	
I. Po stronie aktywów - majątek Spółdzielni :	
1. Aktywa trwałe	10.884.894,90 zł
a/ rzeczowe aktywa trwałe	10.447.974,90 zł
b/ długoterminowe aktywa finansowe	436.920,00 zł
2. Aktywa obrotowe	4.716.407,85 zł
a/ należności i roszczenia	1.076.676,70 zł
b/ środki pieniężne	1.973.230,09 zł
3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.666.501,06 zł
II. Strona pasywów bilansu - obejmuje ona źródła finansowania tego majątku.	
1. Kapitały i fundusze własne	12.016.507,4 zł
a/ udziałowy	
b/ zasobowy	
c/ wkładów mieszkaniowych	
d/ wkładów budowlanych	
2. Zysk netto	367.638,29zł
3. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	3.396.801,34zł
4. Rozliczenia międzyokresowe	187.993,94zł

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

Na dzień 31.12.2019r. wszystkie zaległości dłużników łącznie stanowiły 7,20% (8,50%) rocznego wymiaru czynszu. Oznacza to spadek ich udziału w stosunku do roku 2018 o 1,3 p.p. Niestety zmuszenie nierzetelnych członków Spółdzielni do wywiązywania się ze swych obowiązków jest niezwykle utrudnione, gdyż - w przypadku mieszkań stanowiących ich własność - mogą one być przymusowo zbyte jedynie w drodze licytacji komorniczej, a na taki zakup mieszkania nie ma 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, 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.

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 65 osób. Ponadto Zarząd kieruje również do dłużników wezwania do zapłaty i monity przypominające im o zadłużeniu. W roku ubiegłym zwyczajne wezwania skierowano do 230 osób a do 26 - wezwania przedsądowe. 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, na skutek wspomnianej wcześniej kolejnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są nadal 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.

Aby uświadamić mieszkańcom Spółdzielni skalę zadłużenia, Zarząd, co kwartał, wywiesza również stosowne informacje na klatkach schodowych.

W przypadkach nie wywiązywania się dłużników z podjętych na spotkaniach z Zarządem zobowiązań, sprawy kierowane są na posiedzenia Rady Nadzorczej bądź bezpośrednio do sądu, w celu uzyskania nakazu zapłaty. Rada Nadzorcza kładąc szczególny nacisk na walkę z zadłużeniami, przesłuchując dłużników lub rozpatrując ich sprawy na niemal każdym swoim posiedzeniu. Dzięki tym, wspólnym działaniom kontynuowana jest, osiągnięta już kilka lat wcześniej korzystna tendencja utrzymywania zadłużenia czynszowego na porównywalnym, stabilnym poziomie a nawet jego spadku.

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 modernizacyjnych - remontowych i awaryjnych.

Jak w latach poprzednich, tak i w roku ubiegłym, sprawy uporczywych dłużników Zarząd kierował na drogę postępowania sądowego. Do sądu skierowano 19 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 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 skutecznym straszakiem dla dłużników. Wobec braku widocznych efektów wpisywania dłużników do KRD Zarząd zrezygnował ze współpracy z Rejestrem i wypowiedział umowę abonamentową.

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 elementu zysku.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2019 w kwocie - 327.127,76 zł, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi za, pośrednictwem rozliczenia międzyokresowego kosztów na rok następny. Natomiast wynik z pozostałej działalności za 2019 rok (są to m.in. przychody z najmu lokali użytkowych, najmu garaży, najmu lokali mieszkalnych, opłat za reklamy, odsetek bankowych, odsetek od nieterminowych opłat) stanowiący zysk netto w kwocie 367.638,29 zł,

przeznaczony jest na zasilenie gospodarki mieszkaniowej oraz fundusz remontowy.

Działalność gospodarczą oraz sytuację majątkową i finansową za 2019 rok w porównaniu z rokiem poprzednim charakteryzują następujące wskaźniki:

1. Wskaźnik zdolności płatniczej :

2019r. - 1,1

2018r. - 1,4

spadek o 21,4%

2. Wskaźnik szybkości obrotu należności wobec Spółdzielni

2019r. - 51,9 dnia

2018r. - 39,2 dnia

wzrost o 12,7 dnia

3. Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań Spółdzielni wobec innych dostawców:

2019r. - 93,8 dnia

2018r. - 84,3 dnia

4. Wskaźnik szybkości obrotu należności eksploatacyjnych:

2019r. - 15,1 dnia

2018r. - 22,1 dnia

spadek o 7 dni

5. Wskaźnik ogólnego zadłużenia

2019r. - 12,3%

2018r. - 11,0%

wzrost o 1,3 p. p

6. Trwałość struktury finansowania:

2019r. - 77,0%

2018r. - 80,4%

spadek o 3,4 p. p

Przytoczone zestawienia wskazują na utrzymywanie się przez cały czas 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.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Miedzychodzie

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Mariola Rospieszna

Prezes Zarządu

mgr Bogdan Młyńczak