

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2015r

Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF” zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod nr KRS 0000155013.

W roku 2015 Spółdzielnia administrowała 317 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 16.663,51 m².

Na koniec 2015r w Spółdzielni było zarejestrowanych 243 członków.

Na ogólną liczbę 317 mieszkań w Spółdzielni, należy wyszczególnić:

- 275 lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 35 lokali na warunkach odrębnej własności
- 4 lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 3 lokale wynajęte

Skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- mgr inż. Małgorzata Kiwior – Prezes Zarządu
- mgr inż. Tomasz Dzionek – Zastępca Prezes Zarządu

W ciągu 2015r Zarząd odbył 17 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 14 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- Skreślenia z rejestru członków
- Ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Remontu reduktorów dźwigów osobowych
- Awaryjnego usunięcia przecieków z dachów
- Zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- Zmiany indywidualnych stawek centralnego ogrzewania
- Zamiany mieszkań
- Remontu wiaty śmietnikowej przy ul. Kawalca
- Zmiany oprav oświetleniowych w klatkach schodowych
- Przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do remontów

Realizując wnioski polustracyjne ujęte w protokole lustracji za lata 2012-2014 Zarząd opracował i wprowadził do stosowania następujące regulaminy:

- 1) Regulamin tworzenia i wykorzystania wkładów mieszkaniowych
- 2) Regulamin tworzenia i wykorzystania wkładów budowlanych
- 3) Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu zasobowego i funduszy zasobów mieszkaniowych
- 4) Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego

Na dzień 31 grudnia 2015r Spółdzielnia zatrudniała 6 osób, co stanowiło 4,5 etatu.

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2015r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	01.01.2015	31.12.2015		01.01.2015	31.12.2015
Aktywa trwałe	4.594.524,04	4.511.366,72	Fundusz własny	5.691.383,12	5.620.256,32
Aktywa obrotowe	1.270.889,54	1.291.183,24	Zobowiązania	174.030,46	182.293,64
Razem	5.865.413,58	5.802.549,96	Razem	5.865.413,58	5.802.549,96

Aktywa trwałe stanowią 77,75 % majątku Spółdzielni.

Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle.

Aktywa obrotowe obejmują:

- należności 160.488,35 zł
- środki pieniężne 923.095,88 zł
- rozliczenia międzyokresowe 207.599,01 zł

Razem **1.291.183,24 zł**

Należności na koniec roku to:

- należności czynszowe z lokali mieszkalnych 147.548,80 zł
- należności czynszowe z lokali użytkowych 1.027,21 zł
- refaktury za media 5.724,66 zł
- pozostałe należności (np. refakt. rem. śmietnika) 4.452,51 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

- na rachunkach bankowych 169.337,37 zł
- w kasie spółdzielni 168,08 zł
- na lokatach i kontach oszczędnościowych 753.590,43 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- wynik na GZM (ujemny) 9.378,34 zł
- koszty do rozlicz. w czasie 20.108,07 zł
- VAT naliczony do odliczenia w następ. okresach 41,40 zł
- ujemne saldo funduszu remontowego 178.071,20 zł

Fundusze własne stanowią 5.620.256,32 zł i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania obejmują zobowiązania wyłącznie krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:

- zobowiązania z tyt. dostaw i usług 81.421,48 zł
- zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS) 17.705,80 zł
- pozostałe (np. otrzymane zaliczki na CO) 47.840,27 zł
- rozliczenia międzyokresowe 35.326,09 zł

Razem **182.293,64 zł**

Spółdzielnia nie wnosi opłat za korzystanie ze środowiska naturalnego z uwagi na fakt posiadania kotłowni gazowych i korzystanie z dostaw ciepła za pośrednictwem PEC-u. Działalność GZM zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami jedynie w kwocie 9.378,34 zł.

Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy na działalności pozostałej w wysokości 53.108,19 zł, co po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 9.370,00 zł dało dodatni wynik netto 43.738,19 zł.

W minionym okresie, ze względu na znacznie odbudowany deficyt na funduszu remontowym, Zarząd zaczął realizować niezbędne remonty w zasobach Spółdzielni, zgodnie z zatwierdzonym Planem remontów. Pomimo dużych nakładów remontowych ujemne saldo funduszu remontowego w 2015r, zostało odbudowane o kolejną kwotę w wysokości 24.392,25 zł.

Polityka Zarządu zakładająca odbudowywanie funduszu remontowego, przy jednoczesnej realizacji zatwierzonego Planu remontów w kolejnych latach, jest w dalszym ciągu realizowana.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność inwestycyjną i remontową. Prowadzone są postępowania przetargowe, związane z wyłonieniem wykonawców robót, uzyskaniem pozwoleń budowlanych.

Wprowadzane są nowe rozwiązania techniczne, a także negocjowane są optymalne stawki za dostarczane media, mające na celu obniżenie kosztów utrzymania zasobów i mieszkań członków Spółdzielni.

Podjęte działania pozwoliły np. na obniżenie stawki za zużyta energię na klatkach schodowych średnio o 24%.

W minionym roku, na podstawie przeprowadzonych przeglądów i zatwierzonego planu remontów, wykonano następujący zakres robót remontowych i konserwacyjnych:

- remont i ogrodzenie placu zabaw przy ul. Reymonta
- oświetlenie klatek schodowych na oświetlenie typu LED wraz z czujnikami ruchu w budynkach przy ul. Reymonta 61,65
- malowanie klatek schodowych w budynku Reymonta 61
- remont wiatrołapów w klatkach 63C i 65A (prace zewnętrzne)
- prace na instalacji wodnej w celu ograniczenia ubytków wody
- remont wind w budynku Reymonta 63 wynikający z zaleceń UDT
- kapitalny remont balkonów w budynku Kościuszki 29
- wiata śmietnikowa przy ul. Jankowickiej 14
- naprawa dachów przy ul. Chrobrego 39A,C
- dokończenie inwestycji wymiany wewnętrznej instalacji gazowej w budynku przy ul. Kawalca 4
- malowanie klatek schodowych przy ul. Kawalca 4
- remont wiaty śmietnikowej przy Kawalca 4
- zakończenie realizacji wymiany instalacji gazowej przy ul. Kawalca 4
- bieżąca wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych
- bieżące usuwanie awarii oraz naprawy instalacji gazowej, elektrycznej, wod-kan, domofonowej oraz centralnego ogrzewania
- wykonanie remontu pomieszczenia po pożarze w lokalu mieszkalnym

Łączne wydatki na roboty remontowe i konserwacyjne oraz bieżące remonty w 2015r wyniosły 306.377,73 zł.

6

Stan techniczny zasobów, określony po wykonaniu obowiązkowego 5-letniego przeglądu technicznego, wymaga dalszych nakładów remontowych i modernizacyjnych. Jednym z ważniejszych wniosków pokontrolnych jest konieczność wykonania termomodernizacji budynków, gdyż nie spełniają one aktualnie obowiązujących norm cieplnych.

Dlatego konieczne jest wspomózenie się środkami zewnętrznymi, zarówno na przedsięwzięcia termomodernizacyjne jak i na modernizację wind, gdyż środki gromadzone na funduszu remontowym nie pozwalają na to.

Warunkiem skorzystania z premii termomodernizacyjnej, stanowiącej 20% kosztów kwalifikowanych inwestycji, jest sfinansowanie jej w Banku Gospodarstwa Krajowego. Premia ta pomniejszy wysokość kredytu.

Wykonanie termomodernizacji poprawi estetykę budynków i komfort mieszkania, a co najważniejsze spowoduje obniżenie zużycia ciepła na ogrzewanie.

Dlatego też, mając na uwadze konieczność wykonania prac remontowych zapobiegających degradacji zasobów naszej Spółdzielni, Zarząd w pierwszym etapie wykonał dokumentację techniczną remontu balkonów przy ul. Kościuszki 29, który był realizowany w 2015r. Kolejny etap tj. remont balkonów w budynku 29A jest przewidziany na 2016r.

W 2015 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie jednomiesięcznego naliczenia. Około 50% tej kwoty przypada na 5 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne. W przypadkach braku możliwości polubownego rozwiązania problemu (zawieranie ugód) sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego. Prowadzone są również egzekucje komornicze.

Zobowiązania regulowane są terminowo, a należności egzekwowane sukcesywnie.

Sukcesywnie odbudowywany fundusz remontowy daje nam możliwość zwiększenia zakresu prac remontowych w 2016r oraz kolejnych latach.

Zgodnie z aktualnie zatwierdzonym plan remontów, Zarząd będzie realizował m.in.:

- remont wiatrołapów przy Reymonta 63 i 65
- modernizacja spustów w wiatrołapach przy Reymonta 61
- naprawa boiska asfaltowego
- bieżące naprawy placu zabaw
- zabudowę osłon w rozdzielkach elektrycznych
- remont części mechanicznych dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT
- wykonanie audytów wstępnych dla nieruchomości przy ul. Kościuszki, Jankowickiej oraz Reymonta 61
- wymiana głowic zaworów grzejnikowych na głowice termostatyczne

Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 15 marca 2016r, w sprawie szczegółowych zasad utwardzania lub remontu dróg i parkingów w systemie gospodarczym, pojawiła się szansa na uzyskanie pomocy ze strony miasta przy budowie parkingu przy ulicy Chrobrego. Zarząd poczyni wszelkie starania aby skorzystać z tej możliwości.

Biorąc pod uwagę szeroko rozumiany interes mieszkańców Spółdzielni, począwszy od sezonu grzewczego 2016/2017 Zarząd zmieni firmę rozliczającą centralne ogrzewanie. Dodatkowo przewiduje się wymianę podzielników na podzielniki z funkcją zdalnego odczytu drogą radiową.

7

Spółdzielnia posiada dobrą kondycję oraz niezagrożoną płynność finansową.
Na dzień dzisiejszy Zarząd nie widzi ryzyka jej utraty i zakłóceń przepływów środków
pieniężnych.

**V-CE PREZES ZARZADU
SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Tomasz Dziorek**

**PREZES ZARZADU
SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Małgorzata Kwiator**

Rybnik dnia 31 marca 2016r