

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2016r

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 2016r w Spółdzielni było zarejestrowanych 230 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 2016r Zarząd odbył 15 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 17 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- Skreślenia z rejestru członków
- Zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- Refundacji za wymianę okien
- Ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Zmiany dostawców energii elektrycznej i gazu ziemnego
- Ustalenia niższych stawek za en. Elektryczną na klatkach schodowych
- Remontu dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT
- Awaryjnego usunięcia przecieków z dachów
- Zmiany firmy rozliczającej koszty centralnego ogrzewania
- Wymiany podzielników na podzielniki z modułem radiowym
- Zmiany indywidualnych stawek centralnego ogrzewania
- Nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- Wykonywania zaleceń po 5-letnim przeglądzie stanu technicznego budynków
- Przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do remontów
- Przygotowania audytów energetycznych budynków
- Wynajmu pomieszczeń oraz powierzchni dachu
- Wykonania sieci światłowodowej w budynkach
- Realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów

Na dzień 31 grudnia 2016r Spółdzielnia zatrudniała 7 osób, co stanowiło 5,5 etatu.

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2016r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	01.01.2016	31.12.2016		01.01.2016	31.12.2016
Aktywa trwałe	4.511.366,72	4.435.327,59	Fundusz własny	5.620.256,32	5.561.770,38
Aktywa obrotowe	1.291.183,24	1.309.892,95	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	182.293,64	183.450,16
Razem	5.802.549,96	5.745.220,54	Razem	5.802.549,96	5.745.220,54

Aktywa trwałe stanowią 77,20 % majątku Spółdzielni.

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

Aktywa obrotowe obejmują:

- należności	161.100,39 zł
- środki pieniężne	974.648,18 zł
- rozliczenia międzyokresowe	174.144,39 zł

Razem	1.309.892,95 zł

Należności na koniec roku to:

- należności czynszowe z lokali mieszkalnych	155.045,40 zł
- należności czynszowe z lokali użytkowych	630,67 zł
- pozostałe należności (np. refakt. rem. śmietnika)	5.424,32 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

- na rachunkach bankowych	172.105,15 zł
- w kasie spółdzielni	2.124,99 zł
- na lokatach i kontach oszczędnościowych	800.418,03 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- wynik na GZM (ujemny)	17.750,14 zł
- koszty do rozlicz. w czasie (ubezp. przeglądy 5 let.)	16.616,59 zł
- ujemne saldo funduszu remontowego	139.777,66 zł

Fundusze własne stanowią 5.561.770,38 zł i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania obejmują zobowiązania wyłącznie krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:

- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	90.616,37 zł
- zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS)	19.890,15 zł
- pozostałe (np. otrzymane zaliczki na CO)	37.617,55 zł
- rozliczenia międzyokresowe	35.326,09 zł

Razem **183.450,16 zł**

Zobowiązania regulowane są terminowo, a należności egzekwowane sukcesywnie.

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 17.750,14 zł.

Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy na działalności pozostałej w wysokości 66.011,34 zł, co po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 10.550,00 zł dało dodatni wynik netto 55.461,34 zł.

W 2016 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie jednomiesięcznego naliczenia. Około 67% tej kwoty przypada na 6 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne. W przypadkach braku możliwości polubownego przystąpienia do spłaty długu (zawieranie ugód) sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego. Aktualnie prowadzone są również egzekucje komornicze z nieruchomości (licytacje).

W roku 2016 Zarząd realizował niezbędne remonty w zasobach Spółdzielni, zgodnie z zatwierdzonym Planem remontów.

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

Pomimo dużych nakładów remontowych ujemne saldo funduszu remontowego w 2016r, zostało odbudowane o kolejną kwotę w wysokości 38.293,54 zł.

Prowadzone są negocjacje w celu optymalizacji stawek za dostarczane media, mające na celu obniżenie kosztów utrzymania zasobów i mieszkań członków Spółdzielni.

W minionym roku zmieniono dostawców energii elektrycznej oraz gazu ziemnego, co pozwoli na dalsze oszczędności w pracy kotłowni w budynkach przy ul. Jankowickiej oraz Chrobrego, a także zmniejszenie opłat za zużytą energię na klatkach schodowych.

W lutym 2016r zostały obniżone stawki za energię elektryczną na klatkach schodowych, co stanowi zmniejszenie średnio o 24%.

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

- naprawa boiska asfaltowego przy Reymonta
- zabudowa osłon elektrycznych w rozdzielkach elektroenergetycznych
- kompleksowy remont wiatrołapów przy ul. Reymonta 63,65 (prace zewnętrzne i wewnętrzne)
- naprawa dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT
- naprawa kominów oraz wyburzenie nieczynnych kominów dymowych na Kawalca 4
- wymiana odprowadzenia wody opadowej z wiatrołapów Reymonta 61
- kapitalny remont balkonów w budynku przy ul. Kościuszki 29A
- awaryjny remont urządzeń kotłowni przy ul. Chrobrego 39
- wymiana pionu wodnego w segmencie 63A na Reymonta (co pozwoliło zlikwidować znaczące niedobory wody)
- awaryjne remonty balkonów przy ul. Reymonta
- bieżące prace awaryjne i konserwacyjne sieci wod-kan, gazowej, c.o. i elektrycznej

W ramach przygotowań do termomodernizacji wykonano wstępne audyty energetyczne dla budynków :

- Kościuszki 29 i 29A
- Reymonta 61
- Jankowicka 14

Po prezentacji kosztów termomodernizacji oraz oszczędności z tego wynikających, jedynie mieszkańcy budynku przy ul. Jankowickiej 14 wyrazili chęć przeprowadzenia na ich budynku inwestycji.

Wykonano pełen audyt energetyczny oraz dokumentację budowlano-wykonawczą do przeprowadzenia termomodernizacji budynku i modernizacji instalacji centralnego ogrzewania przy ul. Jankowicka 14.

Łączne wydatki na roboty remontowe i konserwacyjne oraz bieżące remonty w 2016r wyniosły 292.605,50 zł.

W związku z koniecznością **wymiany podzielników kosztów c.o.** wynikającej z upływu okresu eksploatacji, wymieniono podzielniki kosztów na podzielniki z modułem radiowym co usprawni dokonanie odczytów do sezonu grzewczego 2016/2017 (nie ma konieczności wchodzenia do mieszkań).

Z uwagi na wdrożenie nowego systemu rozliczeniowego, Zarząd podpisał umowę z firma Energosystem Rybnik sp. z o.o. z siedzibą w Rybniku.

W celu dokonania rozliczenia aktualnego sezonu grzewczego, firma rozliczeniowa dokona obliczenia strat ciepła lokali wraz z wyznaczeniem korekcyjnych współczynników lokalowych (wyliczenia rzeczywistych współczynników korekcyjnych w oparciu o konstrukcję budynków oraz usytuowanie poszczególnych lokali w bryle budynku).

Dbając o nowe rozwiązania technologiczne, Zarząd podpisał umowę z NETIA SA, co pozwoli zmodyfikować sieci telekomunikacyjne w zasobach Spółdzielni poprzez stworzenie **nowoczesnej infrastruktury światłowodowej**, dostosowanej do obecnych wymogów technicznych przesyłu danych.

Realizacja inwestycji nastąpi bez udziału finansowego Spółdzielni, a dzięki wprowadzonym przez Zarząd dodatkowym zapisom w umowie, w przyszłości pozwoli to na zmniejszenie istniejących sieci teletechnicznych na klatkach schodowych.

W 2016r Zarząd doprowadził do podpisania umowy z operatorem sieci komórkowej na **wynajem części powierzchni dachu budynku przy ul. Reymonta 65.**

Umowa została podpisana na okres 10 lat z możliwością przedłużenia na kolejne okresy. Podpisanie umowy daje Spółdzielni dodatkowe przychody.

W dniu 9 czerwca 2016r, Walne Zgromadzenie podjęło m.in. uchwały nr 10 i 11.

Uchwała nr 10/2016 w sprawie zobowiązania Zarządu SM „RYF” do przeprowadzenia scalenia podzielonej nieruchomości przy ul. Reymonta i przywrócenia stanu faktycznego i prawnego, zapisanego w księdze wieczystej pod nr GL1Y/00121532/3, nr działki 4150/132, czyli do stanu przed podziałem nieruchomości.

Uchwała nr 11/2016 w sprawie zobowiązania Zarządu SM „RYF” w Rybniku do wycofania, jeśli została złożona skarga kasacyjna do Najwyższego Sądu Administracyjnego dotycząca podziału nieruchomości przy ul. Reymonta w Rybniku

W ocenie Zarządu zostały one podjęta sprzecznie z przepisami prawa, gdyż do kompetencji WZ nie należy podejmowanie uchwał w bieżących sprawach czynności Zarządu Spółdzielni.

Dlatego też Zarząd zaskarżył przedmiotowe uchwały do Sądu Okręgowego.

Dnia 8 listopada 2016r Sąd Okręgowy w Gliwicach, Ośrodek Zamiejscowy w Rybniku, Wydział II Cywilny wydał wyrok, w którym **uchylił uchwały nr 10 i 11 WZ.**

W uzasadnieniu wyroku Sąd przyznał, że powództwo Zarządu jest zasadne.

Sąd w uzasadnieniu zwrócił uwagę, na fakt, że zarządzanie działalnością spółdzielni, należy do wyłącznej kompetencji Zarządu. Zarządzanie to polega m.in. na kierowaniu i wywieraniu wpływu na prowadzoną przez spółdzielnię działalność.

Ani Statut, ani ustawa Prawo spółdzielcze (jako zbiór przepisów nadrzędnych) nie przewidują kompetencji WZ do podejmowania uchwał w sprawach, których dotyczyły.

W 2017r, Zarząd będzie realizował m.in.:

- wymianę oświetlenia klatek schodowych na energooszczędne oświetlenie LED na Kościuszki 29 i 29A oraz Kawalca 4
- kontynuacja przebudowy dachów przy ul. Chrobrego 39
- bieżące naprawy placu zabaw oraz zagospodarowanie części boiska asfaltowego
- wykonanie nowych schodów chodnikowych przed budynkiem Reymonta 61
- remont kominów w budynku Reymonta 61
- izolację ciągu kominowego Reymonta 61D
- kapitalny remont dachu nad segmentem budynku Reymonta 65B
- wymiana nawierzchni parkingu przed budynkiem R 63 (2 etapy)
- wymiana zaworów ciepłowniczych i izolacja rur ciepłowniczych w budynku R63
- naprawy dźwigów osobowych przy ul. Reymonta 63 i 65 zgodnie z zaleceniami UDT
- termomodernizacja budynku i modernizacja instalacji centralnego ogrzewania na Jankowickiej 14

W kolejnych latach Zarząd chciałby podjąć działania mające na celu podniesienie efektywności energetycznej budynków oraz zwiększenie komfortu użytkowania lokali mieszkalnych, poprzez termomodernizację budynków i modernizację sieci centralnego ogrzewania.

Pozwoliłoby to na ograniczenie kosztów ogrzewania mieszkań, poprawę estetyki i stanu technicznego budynków.

Na zakończenie należy stwierdzić, że 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 ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Tomasz Dzióbek

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Małgorzata Kwiator

Rybnik dnia 31.03.2017r