

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2018r

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

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2018r. Był to dwudziesty drugi rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2018 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.663,51 m².

Na koniec 2018 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 429 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
- 3 lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 4 lokale wynajęte

Skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- mgr inż. Małgorzata Kiwior – Prezes Zarządu
- mgr inż. Tomasz Dzionek – V-ce Prezes Zarządu

W ciągu 2018r Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 15 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- Skreślenia z rejestru członków
- Zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- Zlecenia wykonania przeglądów gazowych, instalacji CO, wodnej oraz kotłów CO,
- W sprawach pracowniczych
- Rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego
- Ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Zmiany indywidualnych stawek centralnego ogrzewania
- Przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do remontów
- Zawarcia umowy kredytowej na finansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Reymonta 63
- Remontu dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT
- Nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- Wykonywania zaleceń po 5-letnim przeglądzie stanu technicznego budynków
- Realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów
- Zwołania WZ

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2018r wynosiło 4,54 etatu, w tym 3,54 etatu przypadającego na pracowników umysłowych.

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2018r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	01.01.2018	31.12.2018		01.01.2018	31.12.2018
Aktywa trwałe	4.630.834,34	4.508.664,72	Fundusz własny	5.494.041,97	5.466.337,74
Aktywa obrotowe	1.458.396,36	1.503.346,76	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	595.188,73	545.673,74
Razem	6.089.230,70	6.012.011,48	Razem	6.089.230,70	6.012.011,48

Aktywa trwałe stanowią **74,99 %** majątku Spółdzielni i wynoszą **4.508.664,72 zł**

Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej **4.289.771,37 zł**.

Na „Wartości niematerialne i prawne” widoczne w bilansie składa się zakupiony w roku 2018 i nie amortyzowany program do obsługi czynszowo-płacowo-finansowej Spółdzielni w kwocie netto wykazanej do bilansu **4.710,90 zł**.

W roku 2018 w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” widnieje wartość **214.182,45 zł**, odpowiadająca części rozliczeń z Funduszem Remontowym, które ze względu na zaciągnięty kredyt na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych jest należnością długoterminową.

Aktywa obrotowe obejmują:

- zapasy	74,90 zł
- należności	137 888,46 zł
- środki pieniężne	1.104.390,22 zł
- rozliczenia międzyokresowe	260.993,18 zł

Razem	1.503.346,76 zł

Należności na koniec roku to:

należności od lokali mieszkalnych	129 783,33 zł
należności od lokali użytkowych	3.189,63 zł
należności od US z tyt. VAT, CIT i względem UM (nadpłata w opłatach za gosp. odpadami)	4.915,50 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

na rachunkach bankowych	280.911,47 zł
w kasie spółdzielni	843,08 zł
tzw. środki pieniężne w drodze	6.600,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	816.035,67 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

wynik na GZM (ujemny)	7 037,78 zł
koszty do rozlicz. w czasie (ubezpiecz., przeglądy 5 let., koszty wodomierzy do rozliczenia w czasie)	39 638,18 zł
ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	214 317,22 zł

Fundusze własne stanowią **5.466.337,74 zł** i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie **545.673,74 zł** obejmują :

1. zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie **214.182,45 zł**
2. zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:
 - kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy **17 249,64 zł**
 - zobowiązania z tyt. dostaw i usług **124 552,46 zł**
 - zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS) **14 846,06 zł**
 - rozrachunki z lokalami z tyt. wniesionych zaliczek na c.o. **61 674,80 zł**
 - rozrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych **30 180,45 zł**
 - inne rozrachunki (kaucje, polisy, postawione udziały) **12 557,81 zł.**
3. fundusze specjalne, do kt. zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego wynosi **58 679,50 zł**
4. rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM: **11 750,57 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 dla dwóch nieruchomości nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **7.037,78 zł**, a dla 3 nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **11.750,57 zł**.

Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy brutto na działalności w wysokości **108 679,02 zł**, co po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **9 036,00 zł** dało dodatni wynik netto w kwocie **99 643,02 zł**.

W 2018 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie ok. **82%** jednomiesięcznego naliczenia, co stanowi zmniejszenie zadłużenia w porównaniu do roku 2017 o kwotę ok. 87 tys. zł.

Okolo **55%** tej kwoty przypada na 6 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne.

Zarząd podejmuje próby polubownego przystąpienia do spłaty długu (zawieranie ugód).

W przypadkach braku chęci przystąpienia do ugody, sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego.

W roku 2018 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.

W ramach wyżej wymienionych robót i napraw wykonano następujące prace:

- audyty wstępne lub ich aktualizację dla budynków usytuowanych przy ul. Kościuszki oraz Reymonta
- wykonanie dokumentacji technicznej wymaganej do uzyskania pozwolenia budowlanego na termomodernizację budynku przy ul. Reymonta 63 ABCD
- wspólną z RSM inwestycję – parking przy ul. Kościuszki
- remont wiaty śmietnikowej przy ul. Kościuszki
- wymiana przyłączy elektrycznych do budynków przy Kościuszki 29 i 29A

- bieżącą naprawę placu zabaw przy ul. Reymonta oraz wymiana nawierzchni chodnika
- wymianę nawierzchni chodników przed budynkiem Reymonta 61
- modernizacja kominów z wymianą deflektorów na dachu budynku Reymonta 61D
- postawienie masztu flagowego przed budynkiem Reymonta 63
- wymiana zaworów w węźle CO, na zawory różnicowe Hydromat i zawory regulacyjne Hydrocontrol w segmencie 63C
- wymiana okienek piwnicznych w bloku 63
- kapitalny remont dachu nad segmentem R65C
- bieżący remont wind zgodnie z zaleceniami UDT w budynkach R63 i R65
- wymianę nawierzchni ciągu pieszojezdnego przy ul. Marokanów 4 (Kawalca)
- wykonanie parkingu i wymiana nawierzchni chodnika przy ul. Chrobrego 39 ABC
- bieżące prace awaryjne i konserwacyjne sieci wod-kan, gazowej, c.o. i elektrycznej oraz prace ogólnobudowlane

W listopadzie 2018r uzyskaliśmy decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę – termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego, a po jej uprawomocnieniu, w grudniu 2018r, w drodze przetargu wyłoniono wykonawcę termomodernizacji budynku przy ul. Reymonta 63 ABCD.

Końcem minionego roku Zarząd SM złożył wniosek o finansowanie termomodernizacji wraz z udzieleniem przez BGK premii termomodernizacyjnej w wysokości **167 058,12 zł.**

Łączne wydatki z Funduszu Remontowego w 2018r wyniosły **409 682,05 zł**, w tym m.in. :

- | | |
|--|----------------------|
| • na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty (zgodnie z planem FR) | 341 748,36 zł |
| • na termomodernizację budynku Jankowicka koszt kredytu | 9 703,60 zł |
| • na termomodernizację budynku Reymonta 63 koszt dokumentacji | 15 990,00 zł |
| • na roboty w ramach „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” - parking na ul. Chrobrego i Reymonta | 42 240,09 zł |

Po przeprowadzeniu termomodernizacji budynku przy ul. Jankowickiej 14, Bank Gospodarstwa Krajowego, po pozytywnej weryfikacji wniosku złożonego przez Zarząd, przyznał premię termomodernizacyjną w wysokości 40.026,74 zł., która wpłynęła na zmniejszenie zobowiązania kredytowego w I kw. 2018r.

W minionym roku Zarząd podpisał nowe umowy na dostawę gazu ziemnego do kotłowni przy ul. Chrobrego 39 oraz Jankowickiej 14.

Zarząd zawarł kolejną umowę na wynajem powierzchni dachu budynku przy ul. Kościuszki 29A, z operatorem telekomunikacyjnym na stację bazową PLAY, co pozwoli zwiększyć przychody w latach następnych.

W 2019r, Zarząd będzie realizował m.in.:

- termomodernizację budynku przy ul. Reymonta 63 ABCD
- wymianę legalizacyjną wodomierzy i modułów radiowych w lokalach mieszkalnych
- sukcesywną wymianę ciągów pieszo-jezdnych przy ul. Marokanów 4, Kościuszki 29, Kościuszki 29A oraz Reymonta 61,63,65
- remonty dźwigów osobowych w budynkach R63, R65 zgodnie z zaleceniami UDT
- bieżącą naprawę placu zabaw przy ul. Reymonta
- ewentualną wspólną inwestycję z UM Rybnika na Reymonta
- remont pokrycia dachu przy ul. Reymonta 61A

- remont wiaty śmietnikowej przy ul. Chrobrego 39 ABC
- wymianę przyłączy elektrycznych w budynku przy Reymonta 65

W kolejnych latach Zarząd chciałby realizować kolejne inwestycje termomodernizacyjne w budynkach przy ul. Kościuszki oraz Reymonta, w celu podniesienie efektywności energetycznej budynków oraz zwiększenia komfortu użytkownika lokali mieszkalnych. Kontynuacja prac związanych z poprawą estetyki otoczenia budynków jest jednym z priorytetów Zarządu.

Do podstawowych zadań Spółdzielni w roku 2019 i następnych latach należą:

1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności i rozpoczęcie procesu wyodrębniania lokali mieszkalnych po uprzednim utworzeniu nieruchomości jednobudynkowych.
2. Kontynuacja programu remontów i termomodernizacji budynków Spółdzielni, pozyskiwanie środków zewnętrznych, dalsza racjonalizacja gospodarki energią cieplną, monitorowanie zużycia ciepła i wzrostu taryf opłat za energię cieplną.
3. Systematyczna weryfikacja i ewentualnie aktualizacja regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, w celu dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów.

Na zakończenie należy stwierdzić, że Spółdzielnia posiada dobrą kondycję oraz niezagrażoną płynność finansową.

Na dzień dzisiejszy Zarząd nie widzi ryzyka jej utraty i zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

Prezes Zarządu
V-ce Prezes Zarządu

Małgorzata Kiwior
Tomasz Dzionek

Rybnik dnia 29.03.2019r