**SPRAWOZDANIE**

**Zarządu**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Ł a ń c u c i e**

**Łańcut, czerwiec 2017r.**

**SPIS TREŚCI:**

Strona

I. Informacja ogólna …………………………………………………………………………. 3

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe ……………………………………………… 6

- zasoby mieszkaniowe Spółdzielni ……………………………………………….. 7

- członkowie Spółdzielni ……………………………………………………………….. 7

- odrębna własność ……………………………………………………………………… 8

- sprawy sądowe dotyczące członków …………………………………………… 8

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi ……………………………………….. 9

- realizacji planu remontów w 2016r. ……………………………………………. 11

- przeglądy budynków ………………………………………………………………….. 13

IV. Działalność inwestycyjna ………………………………………………………………. 14

V. Informacja o stanie finansowym w 2016r. …………………………………….. 16

- wyniki działalności Spółdzielni …………………………………………………….. 17

- przychody Spółdzielni …………………………………………………………………. 19

- zadłużenia opłat za lokale ……………………………………………………………. 21

- podstawowe wskaźniki dot. działalności Spółdzielni ……………………. 22

**I. INFORMACJE OGÓLNE.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łańcucie zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 173277, działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Zebra-nie Przedstawicieli Członków 23 listopada 2007r. wraz z dokonaną zmianą na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2010r., oraz regulaminów wewnętrznych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 45 Statutu kieruje działal-nością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. W swej pracy działa kolegial-nie.

W 2016r. nastąpiła zmiana w składzie Zarządu Spółdzielni i w związku z tym jego skład w minionym roku przedstawiał się następująco:

● mgr Andrzej **MICKE** – Prezes Zarządu,

● Zygmunt **SZAL** – członek Zarządu do dnia 12.07.2016r.,

● dr Rafał **KUMEK** – członek Zarządu od dnia 12.07.2016r.,

**●** Stanisław **STYŚ** – członek Zarządu.

Podział obowiązków pomiędzy poszczególnych członków Zarządu dokonany jest w oparciu o Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwała nr 7/II/08 z dnia 9 maja 2008r.

**Prezes Zarządu** organizując i nadzorując prace Zarządu, koordynuje jednocześ-nie pracę wymienionych niżej służb Spółdzielni:

- dział finansowo- księgowy,

- samodzielne stanowiska: ds. pracowniczych i organizacyjnych, członkowsko-

mieszkaniowych i administracyjnych i socjalnych oraz ds. bhp i p.poż.

**Członek Zarządu-Kierownik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi** sprawuje kontrolę nad remontami i utrzymaniem we właściwym stanie zasobów mieszka-niowych, nadzoruje inwestycję mieszkaniową oraz koordynuje prace związane z pozyskaniem środków unijnych.

Pod bezpośrednim nadzorem członka Zarządu znajduje się dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**Członek Zarządu** wykonujący swą funkcję społeczniejako pełnoprawny członek Zarządu utrzymywał kontakt pomiędzy członkami Spółdzielni, a Zarządem i administracją.

W okresie od stycznia do grudnia 2016r. Zarząd odbył w pełnym składzie 7 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 17 uchwał.

W posiedzeniach Zarządu brali także udział Sławomir **Czyrek** – Główny księgo-wy, Leokadia **Strzałkowska** – pełnomocnik Zarządu oraz inni pracownicy zapro-szeni na posiedzenie w związku z rozpatrywaniem tematów związanych z ich pracą.

Problematyka posiedzeń Zarządu obejmowała niżej pogrupowane zagadnienia:

1. **działalność finansowo-gospodarcza:**

- czuwanie nad prawidłową gospodarką finansową poprzez dokonywanie

systematycznych analiz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni we wszystkich

jej dziedzinach funkcjonowania,

- działalność związana z prawidłową windykacja należności,

- przygotowywanie projektów planów finansowo-gospodarczych,

- przeprowadzenie pełnej inwentaryzacji majątku Spółdzielni,

- ustalenie kosztu 1m2 stolarki koniecznego do ustalenia wartości refun-

dacji kosztów wymiany poniesionych przez mieszkańców,

**3) sprawy organizacyjno-prawne:**

- opracowywanie projektów uchwał i materiałów będących przedmiotem

obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,

- obsługa Lustratora przeprowadzającego Lustrację problemową,

- przygotowanie dokumentów i prawidłowe przeprowadzenie Walnego

Zgromadzenia Członków,

- podsumowanie przebiegu Walnego Zgromadzenia i złożenie wniosku do

KRS Wydział Gospodarczy sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działal-

ności w 2015r. i sprawozdania finansowego za 2015r. oraz zarejestro-

wanie składu osobowego Rady Nadzorczej w związku z dokonanym

wyborem,

- przygotowanie dokumentów do przeprowadzenia zmiany w składzie

Zarządu Spółdzielni i złożenie wniosku w KRS o wprowadzenie zmiany,

1. **zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe:**

- przyjmowanie nowych członków do Spółdzielni w związku z nabywa-

niem przez nich mieszkań w zasobach Spółdzielni oraz w związku z rea-

lizowaną inwestycja mieszkaniową na os. „Księże Górki”,

- dokonywanie skreśleń z rejestru członków osób składających rezygnację

z członkostwa,

- kompletowanie dokumentacji niezbędnej przy przekształcaniu własnoś-

ci mieszkań,

- podpisywania aktów notarialnych,

- sporządzanie przedwstępnych umów na budowę lokalu z nabywcami

mieszkań budowanych na os. „Księże Górki”, stanowiących podstawę do

spisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu,

1. **gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**

- przygotowywanie projektu planu remontów w oparciu o postulaty

mieszkańców,

- wyliczanie wartości refundacji kosztów wymiany stolarki wraz z ustale-

niem harmonogramu zwrotów przypadających na 2016r.

- analiza zużycia energii cieplnej i wody na poszczególnych osiedlach,

- kontynuowanie prac związanych z wymianą liczników zużycia wody z

elektronicznym odczytem zużycia wody,

- organizowanie przetargów na roboty remontowe zlecane wykonawcom

zewnętrznym,

- nadzorowanie prac związanych z odbiorami remontów i przeglądów po-

gwarancyjnych.

Poza wymienionymi wyżej grupami zagadnień, Zarząd podejmował działania mające na celu rozstrzyganie konfliktów międzysąsiedzkich, a także rozpatrywanie skarg skierowanych do Zarządu. Zajmował się także sprawami bieżącymi z jakimi do Zarządu zwracali się członkowie Spółdzielni, mieszkańcy osiedli, urzędy i instytucje.

Zarząd Spółdzielni wzorem lat ubiegłych prowadził konsultacje z mieszkańcami, rozpisując ankiety w których wypowiadano się na temat dotyczące poszczególnych osiedli i budynków.

Ankiety dotyczyły:

- wyrażenia zgody na zaadaptowanie pomieszczeń wspólnego użytku na po-

trzeby utworzenia węzła cieplnego w budynkach na os. Sikorskiego,

- wyrażenia zgody na poszerzenie miejsc parkingowych przy budynku nr 3 os.

Podwale,

- wyrażenia zgody na zamontowanie bramy wjazdowej na os. Podwale,

W minionym roku działalność Spółdzielni podlegała kontroli, które zostały przeprowadzone przez:

- Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie –

lustracja problemowa w zakresie zagadnień inwestycyjnych za lata 2014-

2016,

- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łańcucie – kontrola miejsc

postojowych na os. 3 Maja w Łańcucie oraz kontrola budynku administracyj-

nego Spółdzielni w zakresie użytkowania i utrzymania obiektu we właściwym

stanie technicznym,

- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Centrum Wierzytelności

Mieszkaniowych w Rzeszowie w zakresie prawidłowości prowadzenia ewi-

dencji zadłużenia z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych.

Powyższe kontrole nie wykazały uchybień w zakresie sprawdzanych problemów.

Swoje zadania Zarząd Spółdzielni wykonywał wspólnie z zatrudnio-nymi pracownikami zorganizowanymi w działach i pracujących na samo-dzielnych stanowiskach.

Struktura zatrudnienia przedstawiała się następująco:

- dział finansowo-księgowy,

- dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- samodzielne stanowiska do spraw:

pracowniczych i organizacyjnych,

członkowsko-mieszkaniowych,

administracyjnych i socjalnych.

Średnioroczne zatrudnienie w 2016r. wyniosło ogółem 35,6 etatów z których:

- 9 etatów przypadało w Zarządzie i administracji,

- 26,6 etatów wystąpiło w dziale GZM z czego:

6,2 etatu stanowili pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotni-

czych,

13,4 etatu stanowiły sprzątaczki posesji,

7 etatów to grupa konserwacyjno-remontowa.

Wynagrodzenie dla pracowników dokonywane były w oparciu o przyjęty w dniu 10.12.2015r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/VIII/15 plan funduszu płac na 2016r. Średnia płaca w 2016r. wyniosła 3.050,00 zł brutto (2.013,00 zł netto) i stanowiła 75,36% średniej krajowej.

**II. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.**

**Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łańcucie na dzień 31.12.2016r. administro-wała ogółem 1331 lokalami mieszkalnymi, z czego:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **Ilość mieszkań** |
| 1. | mieszkania spółdzielcze własnościowe | 934 |
| 2. | mieszkania o odrębnej własności | 389 |
| 3. | mieszkania lokatorskie | 5 |
| 4. | mieszkania w najmie | 3 |
| **Razem** | | **1331** |

**Członkowie Spółdzielni.**

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielni skupiała w swych szere-gach ogółem 1506 członków, z których:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Ilość członków** | **Wyszczególnienie** |
| 1. | 1365 | posiadających prawo do mieszkań własnościo-wych, lokatorskich i o statusie odrębnej własności |
| 2. | 13 | z prawem do garażu |
| 3. | 4 | z prawem do lokali użytkowych |
| 4. | 124 | członkowie oczekujący |

Na przestrzeni całego roku zmiany stanu członków naszej Spółdzielni dokonywane są na podstawie przedłożonych aktów notarialnych sprzedaży, darowizn, postanowień sądowych, aktów poświadczenia dziedziczenia, podziału majątku wspólnego, podpisania umowy o budowę lokalu, a także poprzez złożenie deklaracji członkowskiej przez współmałżonka.

W 2016r. w poczet członków przyjęto 43 osoby, natomiast skreślono z rejestru członków 49 osób.

Członkostwo w Spółdzielni jest dobrowolnym aktem woli i nie wszyscy nabywcy mieszkań wyrażają chęć wstąpienia w poczet członków. W omawianym okresie z możliwości takiej skorzystało 4 osoby.

Na przestrzeni ostatnich trzech lat, rotację członków przedstawia tabela:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **2014** | **2015** | **2016** |
| przyjęcia w poczet członków | 42 | 50 | 43 |
| skreślenia z rejestru członków | 44 | 51 | 49 |

Zarząd wydaje dla właścicieli lokali spółdzielczych zaświadczenia doty-czące prawa własności mieszkań, garaży lub lokali użytkowych do notariusza, banku, sądu, urzędu skarbowego lub do założenia księgi wieczystej na spółdzielczym własnościowym prawie. Ogółem wystawiono 88 tego typu zaświadczeń.

**Odrębna własność.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa kontynuowała działalność związaną z możli-wością przekształcenia prawa własności w odrębną własność na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2016r. wpłynęło do Spółdzielni w tej sprawie 11 nowych wniosków. Łącznie na koniec 2016r. zarejestrowanych zostało 682 wnioski.

W minionym roku Zarząd Spółdzielni podpisał 7 aktów notarialnych doty-czących przekształcenia w odrębną własność spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

W Spółdzielni z ogólnej liczby lokali mieszkalnych wyodrębnionych zosta-ło ogółem 389 mieszkań.

Stan lokali posiadających odrębną własność przedstawia się na poszczególnych osiedlach następująco:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Osiedla** | **Przekształcone mieszkania ogółem** | **Przekształcone mieszkania w 2016r.** |
| 1. | 3-go Maja | 124 | 2 |
| 2. | gen.St.Maczka | 212 | 4 |
| 3. | Królowej Elżbiety | 18 | 1 |
| 4. | Podwale | 19 | --- |
| 5. | Sikorskiego | 16 | --- |
| 6 | garaże (Sikorskiego) | 8 | --- |

**Sprawy sądowe dotyczące członków.**

W roku sprawozdawczym do Sądu złożono 8 pozwów o zapłatę należności z tytułu zaległości czynszowych i uzyskano 8 sądowych nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W wyniku założonego postępowania dwie osoby spłaciły zadłużenie w całości, a pozostałe nakazy zostały skierowane do egzekucji komorniczej.

W 2016r. Spółdzielnia otrzymała prawomocny wyrok nakazujący eksmisję z mieszkania i w związku z tym Zarząd zwrócił się do Komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego (sprawa jest w toku).

W ubiegłym roku Zarząd skierował do Komornika wniosek o podjęcia po-stępowania egzekucyjnego jako realizacji wyroku zaocznego, na mocy którego dłużnik został zobowiązany do opuszczenia lokalu mieszkalnego i wydania go Spółdzielni. W związku jednak z tym, że Gmina Miasto Łańcut nie dostarczyła na wezwanie Komornika lokalu zastępczego dla dłużnika, Spółdzielnia otrzymuje z tego tytułu odszkodowanie.

**III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łańcucie zarządza zasobami, na które skła-dają się mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu, będące własnością Spół-dzielni oraz stanowiące własność użytkowników nabytą na mocy ustawy o spół-dzielniach mieszkaniowych.

Struktura administrowanych zasobów przedstawia się następująco:

- 41 budynki mieszkalne o powierzchni ogółem: **64.348,00 m2**

obejmujących 1.331 mieszkań:

~ 935 z własnościowym prawem do lokalu: 45.478,27 m2

~ 389 z odrębną własnością: 18.679,00 m2

~ 5 z lokatorskim prawem do lokalu: 230,04 m2

- lokale użytkowe o powierzchni ogółem: **6.090,14 m2**

w tym:

~ lokale własnościowe i z odrębna własnością: 1.606,41 m2

~ lokale w najmie: 4.483,73 m2

- 137 garaży o powierzchni ogółem: 2.246,00 m2

Na poszczególnych osiedlach wyżej opisana własność lokali mieszkalnych przed-stawia się według niżej podanej tabeli:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Status mieszkań** | **Liczba mieszkań** | **Powierzchnia mieszkań w m2** |
| **Osiedle gen.Stanisława Maczka** | | | |
| 1. | lokatorskie prawo do lokalu | 2 | 137,50 |
| 2. | własnościowe prawo do lokalu | 522 | 25.781,00 |
| 3. | odrębna własność | 211 | 10.693,70 |
| **Osiedle 3-go Maja** | | | |
| 1. | lokatorskie prawo do lokalu | 2 | 55,48 |
| 2. | własnościowe prawo do lokalu | 190 | 7.097,74 |
| 3. | odrębna własność | 124 | 5.143,36 |
| **Osiedle Podwale** | | | |
| 1. | lokatorskie prawo do lokalu | - | ---- |
| 2. | własnościowe prawo do lokalu | 61 | 3.027,76 |
| 3. | odrębna własność | 19 | 900,94 |
| **Osiedle przy ul. Sikorskiego** | | | |
| 1. | lokatorskie prawo do lokalu | - | --- |
| 2. | własnościowe prawo do lokalu | 89 | 5.536,60 |
| 3. | odrębna własność | 16 | 1.105,90 |
| **Osiedle przy ul. Królowej Elżbiety** | | | |
| 1. | lokatorskie prawo do lokalu | 1 | 37,06 |
| 2. | własnościowe prawo do lokalu | 28 | 1.224,77 |
| 3. | odrębna własność | 18 | 795,91 |
| **Osiedle przy ul. Kard. Wyszyńskiego** | | | |
| 1. | lokatorskie prawo do lokalu | - | --- |
| 2. | własnościowe prawo do lokalu | 48 | 2.810,40 |
| 3. | odrębna własność | - | --- |

Spółdzielnia administruje ponadto wspólnotami mieszkaniowymi obej-mującymi nieruchomości na os. gen.Maczka 5A oraz przy ul. Kościuszki 50F. Ogólna powierzchnia zarządzanych mieszkań w budynkach to **1.730,23 m2.**

Spółdzielnia posiada we władaniu **14.631 ha** gruntów, z których:

- 12.3762 ha – stanowi własność Spółdzielni,

- 2.1276 ha – obejmuje odrębną własność członków,

- 0.1567 ha – to użytkowanie wieczyste.

Zadania w zakresie zapewnienia zdolności eksploatacyjnej obiektów Spół-dzielni zapewnia Dział Gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który nadzoruje realizację prac remontowych w zakresie wykonawstwa własnego oraz wykony-wanego w ramach prac zleconych obcym wykonawcom.

Plan remontów na 2016r. sporządzono w oparciu o potrzeby poszcze-gólnych osiedli wyrażone w złożonych przez mieszkańców ankietach, z uwzględnieniem jednak stanu funduszy poszczególnych nieruchomości i zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/VIII/15 w dniu 10.12.2015r. Plan ten wg naliczeń wyniósł **1.198.023,00 zł.**

Wydatki natomiast na remonty i konserwacje zostały wykonane w kwocie ogółem: **1.097.825,79zł**.

**Realizacja Planu remontów w 2016r.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **Koszt planowanych prac w zł** | **Wykonanie w zł** |
| **Osiedle gen.St.Maczka**  (posiadane środki **680.987,00 zł**) | | | |
| 1. | wymiana instalacji elektrycznej bl. 4 | 105.300 | 110.650 |
| 2. | malowanie klatek bl. 9 i 19 | 36.400 | 40.653 |
| 3. | wymiana okien na kl.schodowych | 21.460 | 21.300 |
| 4. | remont pokrycia dachowego bl. 4 | 89.200 | 91.959 |
| 5. | remont balkonów bl.7,8,20 | 62.000 | 94.046 |
| 6. | remont schodów zewn. w bl.1,6,9,18 | 25.300 | koszty ujęte w poz. 14. |
| 7. | wyk. barierek przy wejściach do klatek | 5.100 | koszty ujęte w poz. 14. |
| 8. | częściowa wym. pionów wod-kan bl.5,6,7.10 | 24.000 | 26.028 |
| 9. | remont schodów i chod. przy bl. 15,16 | 10.000 | koszty ujęte w poz. 14. |
| 10. | izolacja fundamentów bl.1 kl. 4,5,6 | 23.500 | --- |
| 11. | plac zabaw | 20.000 | 27.000 |
| 12. | podniesienie posadzki w piwnicy bl.4 | 7.900 | --- |
| 13. | docieplenie stropodachu bl. 9,13 | 15.500 | 11.612 |
| 14. | remonty i konserwacje | 115.300 | 136.934 |
| 15. | obsługa kredytu | 87.869 | --- |
| 16. | refundacja stolarki okiennej | 32.100 | 43.810 |
| **Razem** | | **680.929** | **603.992** |
| **Osiedle 3 Maja** (posiadane środki **229.376,00 zł)** | | | |
| 1. | remont instalacji elektr. bl. 4 | 58.300 | 58.212 |
| 2. | remont instalacji odgrom. bl.4,8 | 16.200 | 19.879 |
| 3. | naprawa kominów | 9.000 | 529 |
| 4. | odwodnienie bud.7 (dokończenie) | 9.600 | --- |
| 5. | remont balkonów bl.4 (15 szt) | 19.200 | --- |
| 6. | kraty w oknach piwnicz. bl. 9,10 | 2.100 | --- |
| 7. | parking | 30.000 | 39.029 |
| 8. | wyłożenie schodów wykł.antypoślizg. | 3.500 | --- |
| 9. | odwodn. bl.5, wym.kanal.deszczowej | 7.300 | --- |
| 10. | remonty i konserwacje | 37.600 | 53.403 |
| 11. | refundacja stolarki okiennej | 7.100 | 4.548 |
| 12. | obsługa kredytu | 29.600 | --- |
| **Razem** | | **229.500** | **175.600** |
| **Osiedle Królowej Elżbiety** (posiadane środki **38.274,00 zł**) | | | |
| 1. | docieplenie dachu bl. 4 | 20.600 | 50.989 |
| 2. | rem. czyszczenie pionów kanal. bl. 2,4 | 4.500 | --- |
| 3. | remonty i konserwacje | 7.200 | 25.803 |
| 4. | obsługa kredytu | 4.938 | --- |
| 5. | refundacja stolarki okiennej | 850 | 684 |
| **Razem** | | **33.593** | **77.476** |
| **Osiedle Podwale** (posiadane środki **72.600,00 zł**) | | | |
| 1. | docieplenie stropu bl.9 | 31.000 | 64.749 |
| 2. | malowanie klatek 6 szt. | 12.300 | --- |
| 3. | wym.drzwi wejść. na strych i do susz. | 2.000 | --- |
| 4. | remont suszarni bl.7 | 3.200 | --- |
| 5. | rem. schodów do piwnicy w bl. 3 | 3.500 | --- |
| 6. | remonty i konserwacje | 9.500 | 21.433 |
| 7. | obsługa kredytu | 9.369 | --- |
| 8. | refundacja stolarki okiennej | 3.200 | 1.973 |
| **Razem** | | **74.069** | **88.155** |
| **Osiedle Sikorskiego** (posiadane Środki **123.550 zł**) | | | |
| 1. | malowanie dachu bl.2 | 35.500 | 35.888 |
| 2. | wymiana drzwi wejściowych bl. 4 | 4.600 | 4.487 |
| 3. | naprawa elewacji bl. 1 strona północna | 31.600 | 7.749 |
| 4. | naprawa schodów wejściowych bl.1,2 | 13.350 | --- |
| 5. | remonty i konserwacje | 17.300 | 25.211 |
| 6. | obsługa kredytu | 15.942 | --- |
| 7. | refundacja stolarki okiennej | 4.900 | 5.055 |
| **Razem** | | **123.192** | **78.390** |
| **Osiedle Kard.Wyszyńskiego** (posiadane środki **51.277 zł**) | | | |
| 1. | wymiana okien na kl. schod. 18 szt. | 10.600 | 13.128 |
| 2. | malowanie klatek schodowych | 27.400 | 31.519 |
| 3. | remonty i konserwacje | 6.300 | 16.437 |
| 4. | obsługa kredytu | 6.745 | --- |
| 5. | refundacja stolarki okiennej | 1.200 | 13.129 |
| **Razem** | | **52.245** | **74.213** |
| **OGÓŁEM** | | **1.198.023** | **1.097.826** |

W 2016r. jak co roku, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zapisów ustawy Prawo budowlane realizowane były przeglądy budynków mieszkalnych, które przedstawiały się następująco:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Osiedla** | **Naliczenia** | **Przeglądy jednoroczne** | | | **Przeglądy 5 letnie** | | **Razem** |
| gazowe | kominowe | placów zabaw | stanu techniczn. budynków | odgromo-we |
| **Podwale** | 5.688,00 | 1.224,31 | 11.781,71 | 651,90 | --- | --- | **13.657,92** |
| **Kr.Elżbiety** | 3.384,00 | 712,90 | 1.069,49 | -- | --- | --- | **1.782,39** |
| **3 Maja** | 22.896,00 | 4.695,81 | 13.448,25 | 651,90 | --- | --- | **18.795,96** |
| **gen.Maczka** | 52.920,00 | 11.344,34 | 17.792,33 | 1.955,70 | --- | --- | **31.092,37** |
| **Sikorskiego** | 7.416,00 | 1.580,77 | 2.641,28 | 651,90 | --- | --- | **4.873,95** |
| **Wyszyńskiego** | 3.456,00 | 697,40 | 1.092,24 | 651,90 | --- | --- | **2.441,54** |
| **L.użytkowe** | -- |  | 120,00 |  | --- | --- | **120,00** |
| **Razem** | **95.760,00** | **20.255,53** | **47.945,30** | **4.563,30** | **---** | **---** | **72.764,13** |

Działalność remontowa Spółdzielni już od szeregu lat opiera się o środki własne gromadzone w ramach funduszu remontowego oraz środki uzyskane z prowadzonej działalności gospodarczej (tj. wynajmowanie lokali użytkowych i prowadzenie parkingu przy ul. 3 Maja). Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe realizowane są na poszczególnych osiedlach w ramach posiadanych tam środków. Rzeczywistość jednak często pokazuje, że zakres koniecznych do wykonania prac znacznie przekracza posiadane przez osiedla środki. Dotyczy to w szczególności osieli małych, których zbierane środki często nie wystarczają na pokrycie niezbędnych do wykonania remontów. W takich przypadkach doko-nuje się swego rodzaju pożyczek pomiędzy osiedlami. Dzięki temu jest możliwe realizowanie kosztownych prac np. wykonanie pokrycia dachowego, czy prace termo modernizacyjne, których wykonanie nie byłoby możliwe w ramach gro-madzonych środków.

Spośród prac, które są niezbędne do wykonania i należące do najbardziej kosztownych należą:

- dokończenie prac dociepleniowych,

- wymiana instalacji elektrycznych,

- wymiana pionów kanalizacyjnych,

- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody,

- remonty balkonów.

Mając na uwadze potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie termo-modernizacji swoich zasobów, w 2016r. przygotowano i złożono do Naro-dowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej wniosek doty-czący bloków na os. Wyszyńskiego 45, 47 i 49. Kwota dofinansowania przez NFOŚiGW to 929 tys. zł.

W ramach wniosku zostaną docieplone ściany i stropy piwniczne, wyremon-towane i ocieplone balkony oraz wiatrołapy, a także wymienione zostaną okna w mieszkaniach i piwnicach.

Pierwszy raz od akcesji Polski do struktur Unii Europejskiej pojawiły się środki pomocowe dla spółdzielni mieszkaniowych i nasza Spółdzielnia sięgnęła po nie. Jesteśmy jedną z 26 spółdzielni mieszkaniowych, które starają się o te środki w skali kraju i najmniejszą z nich.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łańcucie nadal szuka środków zew-nętrznych i od grudnia 2016r. pracuje nad wnioskiem o montaż odnawialnych źródeł energii (850 tys. zł dofinansowania) oraz termomodernizację os. Si-korskiego 1,2,3,4 (2.440 tys. zł dofinansowania).

Reasumując, z trzech złożonych wniosków Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łańcucie może pozyskać kwotę około 4,2 mln zł, a dla przypomnienia roczny budżet naszej Spółdzielni na remonty wynosi tylko 1,2 mln zł.

W przyszłości możliwe będzie pozyskanie środków w ramach rewitalizacji Miasta Łańcuta. Do planu tego Spółdzielnia zgłosiła szereg zadań w tym między innymi wymianę blachy na budynkach na os. 3 Maja i os. gen.St.Maczka. W opracowanym Planie Rewitalizacji, Urząd Miasta ujął te zadania i w IV kwartale 2017r. ma się rozpocząć proces naboru wniosków.

**IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.**

Działalność inwestycyjna Spółdzielni Mieszkaniowej jest realizowana na podstawie § 6, pkt. 6 Statutu, który określa przedmiot działalności w tym zakresie stanowiąc, że jest nim budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Inwestycja mieszkaniowa przy ul. Wyszyńskiego pn. „Księże Górki” jest prowadzona przez Spółdzielnię samodzielnie.

Wykonawstwem prac poszczególnych odcinków robót zajmują się:

- Usługi Remontowo-Budowlane Janusz Lubas Gwoźnica Górna – prace ogólno

budowlane,

- ELEKTRO-MAZ Daniel Mazur Łańcut – prace dotyczące instalacji elektrycznych

wewnętrznych i oświetlenia terenu,

- Zakład Budowlano-Instalacyjno-Gazowy Andrzej Wojtas – prace związane z

wykonaniem instalacji wod-kan, co i gaz wewnątrz budynków,

- HYDRO-TECH Krzysztof Bar Sonina – wykonanie sieci wodnych, kanalizacyj-

nych i deszczowych na zewnątrz,

- SOŁEK Sp. z o.o. Adam Sołkowicz Gwoźnica Dolna – wykonanie dróg dojazdo-

wych i chodników.

Oferta Spółdzielni obejmuje mieszkania w budynkach dwu i trzykondyg-nacyjnych oraz mieszkania dwupoziomowe w zabudowie szeregowej. Cała inwestycja obejmuje wybudowanie 62 lokali mieszkalnych. Na dzień sporzą-dzenia sprawozdania podpisanych zostało ogółem 37 umów o budowę lokalu oraz 9 lokali zostało zarezerwowanych. W ofercie pozostało jeszcze wolnych 16 lokali mieszkalnych. W związku z dużym zainteresowaniem mieszkaniami dwu i trzypokojowych, po pozytywnej opinii architekta została podjętą decyzja o tym, by zamiast zaprojektowanych wcześniej siedmiu mieszkań dwupoziomowych w budynku B zaoferować do sprzedaży 14 mieszkań po ok. 50-60 m2 p.u. Przeprojektowanie to nie wymaga wielu zmian w istniejącej już konstrukcji budynku. Zainteresowanie powyższą zmianą jest duże i już obecnie chętni zgłaszają swe rezerwacje.

Na dzień złożenia sprawozdania zestawienie realizacji sprzedaży i rezer-wacji mieszkań przedstawia się następująco:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr budynku** | **Ilość mieszkań w budynku** | **Podpisane umowy** | **Rezerwacje** |
| 55 A | 5 | --- | --- |
| 55 B | 14 | (czekamy na dokum.) | 5 |
| 55 C | 5 | 2 | 2 |
| 55 D | 12 | 10 | 1 |
| 55 E | 16 | 16 | --- |
| 55 F | 10 | 9 | 1 |

Obecnie Spółdzielnia jest na etapie przekazywania mieszkań w budynku F i przygotowujemy się do przekazywania mieszkań w budynku E.

Mieszkania są oddawane w stanie deweloperskim. Wyposażone są w instalacje gazową, elektryczną, domofonową, internetową, RTV, telefoniczną oraz piec dwufunkcyjny kondensacyjny z zamknięta komorą spalania zapewniający indy-widualny system ogrzewania mieszkań. Stolarka okienna PVC w kolorze białym, K okna ≤ 1,0 W/m2. Zastosowanie najlepszej jakości materiałów oraz wysokiego standardu wykończenia gwarantują komfortowe warunki mieszkaniowe oraz niskie koszty eksploatacji.

**V. INFORMACA O STANIE FINANSOWYM W 2016r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 6/II/14 z dnia 19.02.2014r.

Podstawą gospodarki finansowej był plan finansowy opracowany przez Zarząd Spółdzielni, który został zweryfikowany i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.12.2015r. uchwała nr 15/VII/15. Zgodnie z zasadą ciągłości bilansowej podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych 2016r. było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2015r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało sporządzone przy za-łożeniu kontynuacji działalności na wymaganych wzorach określonych załącz-nikiem do ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości i sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w/w ustawą.

Według sporządzonego sprawozdania wartość majątku Spółdziel-ni Mieszkaniowej w Łańcucie na dzień 31.12.2016r. równa się wartości kapitałów (funduszy) i zamyka się kwotą **40.043.110,86 zł** i jest wyższa o **2,67%** od stanu wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2015r. tj. o kwotę **1.040.530,88 zł**.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | | **Wartość w zł** | **% w majątku** |
| Aktywa trwałe: | | **34.747.892,24** | **86,8** |
| 1. | środki trwałe netto | 19.542.611,68 |  |
| 2. | środki trwałe w budowie | 4.052.000,20 |  |
| 3. | odsetki skapit. I budżetowe | 11.153.130,36 |  |
| 4. | długoterminowe aktywa trwałe | 150,00 |  |
| Aktywa obrotowe: | | **5.295.218,62** | **13,2** |
| 1. | zapasy magazynowe | 39.196,11 |  |
| 2. | należności krótkoterminowe | 848.890,12 |  |
| 3. | środki pieniężna tym | 1.983.833,07 |  |
| ● kasa | | 1.681,27 |  |
| ● rachunki bankowe | | 1.982.151,80 |  |
| 4. | rozliczenia międzyokresowe kosztów w tym | 2.423.299,32 |  |
| ● GZM nieruch. z niedoborem | | 354.322,62 |  |
| ● inne rozlicz.kosztów dot.2016r | | 5.640,43 |  |
| ● f.rem.-nieruch.z niedoborem | | 2.063.336,27 |  |
| **AKTYWA RAZEM** | | **40.043.110,86** | **100,0** |
| Źródłami finansowania (pasywa) majątku były: | | | |
| Pasywa – kapitał własny w tym: | | **20.705.607,48** | **51,7** |
| ● fundusz podstawowy | | 14.629.265,05 |  |
| ● fundusz zasobowy | | 5.603.867,78 |  |
| ● zysk netto | | 472.474,65 |  |
| Pasywa – zobowiązania i rezerwy | | **19.337.503,38** | **48,3** |
| I. zobowiązania długoterminowe | | 14.955.452,87 |  |
| w tym wkłady na budowę os.K.G. | | 3.791.362,98 |  |
| II. zobow. krótkotermin. i fundusze | | 4.306.849,05 |  |
| 1. | zobowiąz.krótkotermin. w tym | 1.997.686,08 |  |
| ● zobow. z tyt.dostaw towar.i usług | | 536.901,38 |  |
| ● zobow. z tyt. inwestycji | | 251.872,29 |  |
| ● zobow. z tyt. nadpłat czynszu | | 682.519,71 |  |
| ● zobowiązania budżetowe | | 65.927,55 |  |
| ● rozrachunki z tytułu mediów | | 72.372,85 |  |
| ● pozostałe | | 388.092,30 |  |
| 2. | Zakł.F.Świadczeń Socjalnych | 40.903,89 |  |
| 3. | f.remont.-nieruch. z nadwyżką | 2.268.259,08 |  |
| III. rozlicz.międzyokresowe przycho-  dów – nieruchom. z nadwyżką | | 75.201,46 |  |
| **RAZEM PASYWA** | | **40.043.110,86** | **100,0** |

**Wyniki działalności Spółdzielni.**

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie niepo-gorszonym to podstawowa działalność Spółdzielni, którym w okresie sprawoz-dawczym Rada Nadzorcza i Zarząd poświęcały dużo uwagi.

Do głównych celów realizacyjnych należy zaliczyć:

- konsekwentne wdrażanie przepisów o zmianie ustawy o spółdzielniach miesz-

kaniowych w zakresie ewidencji przychodów i wydatków na poszczególnych

nieruchomościach,

- zminimalizowanie skutków związanych ze wzrostem kosztów utrzymania za-

sobów mieszkaniowych (ograniczenie do niezbędnego minimum podwyżek

składników opłat czynszowych),

- wprowadzenie udziału mieszkańców przy podejmowaniu decyzji dotyczących

danej nieruchomości (wprowadzono system ankiet lub konsultacji),

- zmianę sposobu rozliczania kosztów ogólnych (Zarządu) w związku z realizo-

waną inwestycją.

Poniżej przedstawiono koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako sumę kosztów i wydat-ków poszczególnych nieruchomości.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2016 osiągnęły następujące wielkości:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **Wartość w zł** |
| 1. | koszty zakupu energii cieplnej (c.o. i c.c.w.) | 2.799.085,58 |
| 2. | woda i kanalizacja | 826.065,55 |
| 3. | wywóz nieczystości stałych | 333.888,00 |
| 4. | odpis na wyodrębniony fundusz remontowy | 1.001.601,49 |
| 5. | fundusz remontowy-termomodernizacja | 154.435,80 |
| 6. | fundusz remontowy-mienie nieruchomości | 77.305,08 |
| 7. | koszty Zarządu (ogólnozakładowe) | 737.272,23 |
| 8. | płace z narzutami | 697.490,02 |
| 9. | podatek od nieruchomości | 216.498,00 |
| 10. | gaz wspólny | 93.100,02 |
| 11. | energia elektryczna (klatki i piwnice) | 70.877,72 |
| 12. | opłata za wieczyste użytkowanie | 1.386,74 |
| 13. | koszty przeglądów budynków | 68.200,83 |
| 14. | materiały | 26.773,31 |
| 15. | utrzymanie zieleni + akcja zimowa | 64.616,85 |
| 16. | telewizja kablowa | 33.370,37 |
| 17. | ubezpieczenia | 55.892,97 |
| 18. | amortyzacja | 10.351,16 |
| 19. | prowizje bankowe | 10.748,71 |
| 20. | wymiana wodomierzy | 54.178,66 |
| 21. | pozostałe | 104.608,74 |
| **RAZEM** | | **7.437.747,83** |

Koszty działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii cieplnej za 2016r. wyniosły **7.437.747,83 zł** i są wyższe w stosunku do wykonania za 2015r. o 5 %. Wzrost poziomu kosztów jest wynikiem zwrotu opłat za media.

Przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2016 osiągnęły następujące wielkości:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **Przychody**  **za 2016r. w zł** |
| 1. | energia cieplna (c.o. i c.c.w.) | 2.799.085,58 |
| 2. | woda i kanalizacja | 818.748,30 |
| 3. | wywóz nieczystości | 333.888,30 |
| 4. | gaz wspólny | 93.112,32 |
| 5. | energia elektryczna | 69.648,10 |
| 6. | przeglądy budynków | 95.760,00 |
| 7. | dzierżawa gruntu | 39.586,91 |
| 8. | podatek od nieruchomości | 55.062,23 |
| 9. | telewizja kablowa | 33.367,93 |
| 10. | konserwacja domofonów | 19.206,00 |
| 11. | legalizacja wodomierzy | 63.504,00 |
| 12. | fundusz remontów wyodrębniony | 1.005.229,20 |
| 13. | fundusz remontów termomodernizacja | 154.435,80 |
| 14. | fundusz remontów mienie nieruchomości | 77.305,08 |
| 15. | pozostałe | 5.514,83 |
| 16. | eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych | 1.849.953,84 |
| **RAZEM** | | **7.513.398,12** |

Przychody działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii cieplnej na 2016r. wyniosły **7.513.398,12 zł** i są wyższe w stosunku do wykonania za 2015r. o 4,4%.

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych związana jest z koniecznością świadczenia na rzecz mieszkańców i najemców lokali, usług w zakresie dostarczania energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, dostawy gazu przewodowego, dostawy zimnej wody oraz energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia pomieszczeń wspólnych.

Tytułem pokrycia tych kosztów, Spółdzielnia pobierała w ciągu roku zaliczki na opłaty za c.o., c.c.w., energię elektryczną i dostawę wody. Zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody oraz dostawy zimnej wody rozliczono wg odczytów wodomierzy wskazujących zużycie wody użytkowej dwa razy w ciągu roku kalendarzowego (na dzień 30 czerwca i 21 grudnia). Zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i pozostałych mediów nie liczniko-wych dla lokali, korygowane są do poziomu kosztów za rok sprawozdawczy i podlegają rozliczeniu wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy, podzielników kosztów c.o. lub ryczałtowo wg powierzchni użytkowej lokali.

Średni koszt ogrzewania 1m2 p.u. wyniósł w 2016r. 2,93 zł.

**Wyniki z działalności za 2016r.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **Koszty w zł** | **Przychody**  **w zł** | **Wynik** |
| GZM-lokale mieszkalne | 4.203.789,10 | 3.834.835,91 | -368.962,19 |
| GZM-garaże.438,21 | 18.438,21 | 19.576,96 | 1.138,75 |
| Razem eksploatacja nieruch. | 4.222.236,31 | 3.854.412,87 | -367.823,44 |
| Podatek CIT 19% | | | 676,00 |
| **Wynk z eksploatacji i utrzymanie nieruchomości** | | | **-368.499,44** |
| lokale użytkowe | 416.425,94 | 859.899,67 | 443.473,73 |
| zarządzanie wspólnotami | 5.195,97 | 18.650,31 | 13.454,34 |
| sprzedaż usług-zlecenia | 5.274,28 | 4.836,02 | -438,26 |
| sprzedaż- pozostałe usługi | --- | 5.177,28 | 5.177,28 |
| sprzedaż materiał. i towarów | 1.736,28 | 2.067,14 | 330,86 |
| działalność finansowa | 3.627,71 | 23.505,68 | 19.877,97 |
| działalność operacyjna | 518.550,83 | 547.257,86 | 28.707,03 |
| działal.pomocn.-parking | 27.146,29 | 87.373,99 | 60.227,70 |
| Razem poz. działalność | 977.957,30 | 1.548.767,95 | 570.810,65 |
| Podatek CIT 19% | | | 98.336,00 |
| **Wynik z działalności własnej** | | | **472.474,65** |
| **Wynik Spółdzielni brutto** | | | **202.987,21** |
| **Wynik Spółdzielni netto** | | | **103.975,21** |

Różnica między przychodami, a kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Łańcucie za 2016r. (nadwyżka kosztów nad przychodami) wyniosła 368.499,44 zł i została zaksięgowana zgodnie z art. 6, ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na koncie rozli-czenia między okresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi pod datą 31 grudnia 2016r.

Wynik z działalności własnej Spółdzielni w wysokości 570.810,65zł po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 99.012,00 zł stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa w wysokości 472.474,65zł podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszka-niowej w następujący sposób:

1. 368.499,44 zł – na pokrycie kosztów utrzymania zasobów mieszka-niowych,
2. 103.975,21 zł – na zwiększenie funduszu remontowego mienia nierucho-mości.

Zadłużenia opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe w kwotach wymagalnych kształtowały się następująco:

|  |  |
| --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **Stan zaległości** |
| Zaległości na dzień 31.12.2016r | 203.687,50 |
| zaległości od mieszkańców | |
| od 0 do 3 m-cy | 57.784,29 |
| od 3 do 6-m-cy | 17.873,90 |
| ponad 6 m-cy | 36.950,79 |
| zaległości od lokali użytkowych | |
| od 0 do 3 m-cy | 22.918,85 |
| od 3 do 6-m-cy | 1.863,92 |
| ponad 6 m-cy | 66.295,95 |

Zadłużenia czynszowe w układzie poszczególnych osiedli przedstawia-ją się w sposób następujący:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Osiedla** | **Stan na koniec 2015r.**  **w zł** | **Stan na koniec 2016r.**  **w zł** |
| Podwale | 5.116,51 | 5.994,28 |
| Królowej Elżbiety | 4.584,60 | 5.691,60 |
| 3-go Maja | 27.295,19 | 22.389,12 |
| gen.St.Maczka | 53.676,69 | 58.111,89 |
| Sikorskiego | 11.348,13 | 11.273,94 |
| Kard.Wyszyńskiego | 12.870,47 | 9.148,15 |
| **Razem** | **114.891,59** | **112.608,98** |

Analizując lata 2015 i 2016 należy stwierdzić, że zaległości czynszowe lokali mieszkalnych uległy zmniejszeniu. Opóźnienia w płatnościach spowo-dowane są zapewne trudną sytuacją finansową naszych członków, chociaż zdarzają się wcale nie tak rzadko przypadki, gdzie w rodzinie jest dwoje lub nawet więcej pracujących i występuje tam duże zadłużenie.

W większości przypadków to wśród najuboższych członków jest największe zdyscyplinowanie w zakresie terminowego opłacania czynszu.

Pomocą w wyjściu z zadłużenia były decyzje Zarządu dotyczące wyrażenia zgody na regulowanie zaległości czynszowych w ratach.

Dużą ulgą w opłacaniu należności dla członków znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stanowiły także wypłacane dodatki mieszkaniowe. W ciągu roku z tego typu pomocy korzystało 85 osób, a do Spółdzielni wpływała miesięcznie kwota średnio 218 zł/osobę.

W stosunku do nierzetelnych dłużników przedsiębrane były różne kroki, wysłano 175 pisemne upomnienia oraz 56 wezwań przesądowych. W przypadku zaś gdy nie było żadnego odzewu, kierowano do Rady Nadzorczej wniosek o wykluczenie z członkostwa, czego konsekwencja może być orzeczenie Sądu o eksmisji.

W stosunku do wynajmujących lokale użytkowe wysłano 23 wezwań o zapłatę.

**Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2016r. w porównaniu do roku poprzedniego.**

1. Wskaźnik płynności finansowej (wskaźnik wypłacalności gotówkowej)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **2015r.** | **2016r.** |
| a | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 3.030.061,03 | 1.983.833,07 |
| b | zobowiązania krótkoterminno-  we bez funduszy specjalnych | 2.175.147,47 | 1.997.686,08 |
| **Wskaźnik (a:b)** | | **1,39** | **0,99** |

Płynność finansowa jest to zdolność firmy do terminowego regulowania bieżących zobowiązań (płatnych do 1 roku). Od płynności zależy czy w terminie dokonywane są zapłaty dostawcom za wykonane usługi lub wynagrodzenia pracownikom.

Przyjmuje się, że zadawalający poziom wskaźnika zawiera się w granicach 1-1,2.

2. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **2015r.** | **2016r.** |
| a | aktywa obrotowe | 5.570.491,27 | 5.295.218,62 |
| b | zobowiązania krótkoterminno-  we bez funduszy specjalnych | 2.175.147,47 | 1.997.686,08 |
| **Wskaźnik (a:b)** | | **2,56** | **2,65** |

Jest to podstawowy wskaźnik płynności finansowej. Przyjęta przez Banki i podawana w literaturze mieści się w przedziale 1,2-2.

3. Analiza sprawności gospodarowania:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **2015r.** | **2016r.** |
| a | zaległości czynszowe | 209.508,25 | 203.687,70 |
| b | naliczenia czynszowe | 7.840.745,02 | 7.885.615,29 |
| **Wskaźnik (a:b)** | | **2,67** | **2,58** |

Wskaźnik rotacji należności nie powinien być większy od 7.

4. Wskaźnik cyklu należności:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **2015r.** | **2016r.** |
| a | zaległości w opłatach | 209.508,25 | 203.687,70 |
| b | naliczenia czynszowe | 7.840.745,02 | 7.885.615,29 |
| **Wskaźnik (a:b) x 360 dni** | | **9,62** | **9,30** |

Po przekroczeniu 60 dni występują zatory płatnicze. Im niższy wskaź-nik tym korzystniejsza sytuacja finansowa Spółdzielni. Skuteczna windykacja należności ma duży wpływ na poprawę tego wskaźnika.

Podsumowując działalność finansową należy stwierdzić, że jest ona prowadzona prawidłowo. Kondycja Spółdzielni jest dobra, zadłużenia z tytułu naliczeń opłat eksploatacyjnych utrzymują się na bezpiecznym poziomie, przy wskaźniku zadłużenia wynoszącym 2,58%.

Spółdzielnia wypracowała prawidłowe wskaźniki płynności finansowej oraz wskaźniki cyklu należności. Brak jest więc jakichkolwiek podstaw do obaw dotyczących zagrożeń funkcjonowania Spółdzielni