

S P R A W O Z D A N I E

**z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budynki Rozproszone”**

za 2014 r.

Kraków, dnia 27 marca 2015 r.

Zarząd Spółdzielni realizując statutowy obowiązek § 124 ust. 1 pkt. 12) przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2014 r. i sytuacji ekonomiczno-finansowej naszej Spółdzielni.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budynki Rozproszone” w Krakowie powstała w wyniku podziału S. M. „Wspólnota”. Osobowość prawną nabyła w dniu 19 lipca 1991 r. poprzez wpisanie do rejestru Rej. S-605/A ówczesnego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia. Od dnia 21.01.2003 r. Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod **nr 0000147970**.

Spółdzielnia działa m.in. na podstawie przepisów: ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu i Regulaminach wydanych na jego podstawie.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom. Za swoje zobowiązania odpowiada całym majątkiem.

Podstawowym zadaniem działalności gospodarczej Spółdzielni jest prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym i właścicieli lokali:

1. **w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych** – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w budynkach Spółdzielni oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
2. **w zakresie centralnego ogrzewania** – utrzymanie w sezonie grzewczym odpowiedniej temperatury w budynkach Spółdzielni oraz prawidłowe rozliczenie kosztów zużycia ciepła,
3. **w zakresie ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków do kanalizacji, wywozu nieczystości stałych** – sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń oraz prawidłowe rozliczanie kosztów zużycia wody zimnej oraz ciepła na podgrzanie wody,
4. **w zakresie eksploatacji dźwigów, instalacji zbiorczych anten i domofonów** – stałe i sprawne ich funkcjonowanie.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji zadań objętych planami oraz utrzymaniu właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych.

II. ORGANY SAMORZĄDOWE

Organami samorządowymi Spółdzielni są:

- 1) **Walne Zgromadzenie** – zgodnie z ustawowym obowiązkiem Zarząd w dniu 06.06.2014 r. zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, na którym między innymi zatwierdzono: sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2013 r, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności za 2013 r. oraz podjęto uchwały związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Wszystkim Członkom Zarządu udzielono absolutorium za 2013 r.
- 2) **Rada Nadzorcza** – sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Zarządu Spółdzielni. W ubiegłym roku działała w składzie wybranym na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w dniu 7 czerwca 2013 r. Skład Rady w 2014 roku uległ zmniejszeniu, w związku ze śmiercią p. Adama Kozienia Zastępcy Przewodniczącego Rady. Powołano nowego Zastępcę p. Grzegorza Gołęba.
Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2013 r. stanowi odrębny dokument, który będzie przedmiotem dyskusji na dzisiejszym Zebraniu.
- 3) **Zarząd Spółdzielni** – odpowiedzialny za całokształt działalności Spółdzielni. Kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując wszelkie decyzje niezastrzeżone do innych organów Spółdzielni.
W 2014 r. Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planach: finansowym i remontowym zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w dniu 28.04.2014 r.
W 2014 r. Zarząd Spółdzielni odbył **51** posiedzeń protokołowanych. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie należą sprawy: członkowsko-mieszkaniowe (m.in. przyjęcia w poczet członków i skreślenia z rejestru członków Spółdzielni, realizacja wniosków o przeniesienie własności), związane z bieżącą analizą i oceną realizacji okresowych wskaźników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, windykacja zaległości czynszowych, gospodarka lokalami użytkowymi i terenami Spółdzielni, gospodarka zasobami mieszkaniowymi (w tym zwłaszcza dotyczących jej kosztów). Rozpatrywano także pisma i wnioski kierowane do Zarządu Spółdzielni przez jej Członków.
Do zakresu działania poszczególnych członków Zarządu, poza decyzjami kolegialnymi, zgodnie z zasadą kompetencyjności należy kierowanie i nadzorowanie działalności przypisanych Im komórek, zgodnie ze schematem organizacyjnym.

W okresie sprawozdawczym wydano **sześć zarządzeń wewnętrznych** oraz **dwa polecenie służbowe**.

Rada Nadzorcza uchwałą 40/2014 z dnia 27.10.2014 r. powierzyła badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 r. Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, bowiem na Spółdzielni nie ciąży ustawowy obowiązek zlecenia badania sprawozdania finansowego przez podmiot zewnętrzny,

Komisja Rewizyjna dokonała kontroli sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni. W protokole stwierdzono, że sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

W każdy poniedziałek miesiąca Prezes Spółdzielni lub Jego Zastępca pełnili w siedzibie Spółdzielni dyżury przyjmując interwencje i skargi od mieszkańców, które następnie przekazywano do załatwienia lub wyjaśnienia odpowiednim komórkom Spółdzielni.

III. ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia administruje i zarządza:

- 76 budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w różnych dzielnicach Krakowa,
- 5 pawilonami handlowo-usługowymi,
- 1 pawilonem, w którym prowadzona jest działalność kulturalno-oświatowa (Dom Harcerza),
- 107 garażami.

Wszystkie budynki Spółdzielni mają uregulowany stan prawny działek, na których są one posadowione, a dla każdej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta.

Wyjątek stanowi budynek przy **Zaulek Wileński 5 i 7**, gdzie Zarząd Spółdzielni niezmiennie czyni starania o zasiedzenie gruntu na własność.

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

- **39.430 m² gruntów własnych** - wartość **21.063.800 zł**
- **79.776 m² gruntów w użytkowaniu wieczystym** - wartość **24.165.906 zł.**

Posiadamy **3261** mieszkań oraz **107** garaży o łącznej powierzchni 142.165 m², w tym:

- 42 mieszkania lokatorskie	o pow. 1.526 m ²	1,07%,
- 1977 mieszkań własnościowych	o pow. 82.770 m ²	58,22%,
- 1242 mieszkania wyodrębnione	o pow. 56.104 m ²	39,47%,
- 28 garaży wyodrębnionych	o pow. 455 m ²	0,32%,
- 79 garaży własnościowych	o pow. 1.310 m ²	0,92%
Ogółem	142.165 m ²	100,00%

Spółdzielnia posiada **lokale użytkowe** wynajmowane na działalność handlowo-usługową, z których 85 jest własnością Spółdzielni, natomiast 2 posiadają status własnościowego prawa do lokalu.

Na powyższą ilość składają się zarówno lokale pełnowartościowe, jak i pomieszczenia piwniczne, które zostały przystosowane do działalności gospodarczej. **Ogólna wielkość powierzchni lokali użytkowych wynosi 7663 m²**

Spółdzielnia **wydzierżawia także grunty** pod działalność gospodarczą, na których znajdują się kioski handlowe.

Majątek Spółdzielni w roku obrotowym zmniejszył się z tytułu wyodrębnień o:

- 3 mieszkania lokatorskie	o pow.	167,05 m ² ,
- 1 garaż	o pow.	16,92 m ²
- 28 mieszkań własnościowych	o pow.	<u>1.285,09 m²</u>
	razem	1.469,06 m ²

Majątek Spółdzielni w 2014 r. ubezpieczony był w **Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA”**. Polisa obejmowała szeroki zakres ubezpieczenia, a jej koszt wyniósł **85.672,00 zł**.

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31.12.2014 r. prawa członkowskie posiadało 3050 osób. W ciągu 2014 r. grono członków Spółdzielni zmniejszyło się o 30 osób, bowiem nie wszyscy nabywcy mieszkań w obrocie wtórnym byli zainteresowani uzyskaniem członkostwa, zostali zatem wpisani do ewidencji jako właściciele lokali mieszkalnych bez praw członkowskich.

W naszej Spółdzielni są cztery podstawowe grupy podmiotów:

- 1/ **Członkowie**, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 2/ **Osoby bez członkostwa**, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nabyte na wolnym rynku lub w drodze spadku,
- 3/ **Właściciele – Członkowie Spółdzielni**, którzy ustanowili odrębną własność zajmowanych lokali mieszkalnych zachowując swoje członkostwo,
- 4/ **Właściciele bez członkostwa**, czyli osoby posiadające odrębną własność lokalu bez przynależności do grona członków Spółdzielni.

W 2014 roku Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do:

- 31 lokali mieszkalnych, w tym :
do **28** mieszkań zajmowanych dotychczas na zasadzie **spółdzielczego własnościowego** prawa i **3** mieszkań zajmowanych dotychczas na zasadzie **spółdzielczego lokatorskiego** prawa,
- 1 garażu zajmowanego dotychczas na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa.

V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o zasady polityki rachunkowości opracowanej zgodnie z nowelizowaną ustawą o rachunkowości. Stosowane zasady ewidencji są dostosowane do warunków i potrzeb Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2014 r. była w dobrej kondycji finansowej, terminowo regulowała wszystkie zobowiązania, nie korzystała z żadnych kredytów bankowych.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej w roku obrotowym.

Skrócony bilans Spółdzielni

Aktywa	Stan na 31.12.		Struktura		Dynamika
	2013	2014	2013	2014	2013 = 100
A. Aktywa trwałe	33.008	41.662	86,87	86,43	126,22
I. Wartości niematerialne i prawne	-	9	-	0,02	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	33.008	41.653	86,87	86,41	126,19
B. Aktywa obrotowe	4.987	6.539	13,13	13,57	131,12
I. Zapasy	-	-	-	-	-
II. Należności krótkotermin.	1.043	1.219	2,75	2,53	116,87
III. Środki pieniężne	2.088	5.250	5,50	10,89	251,44
IV. Krótkoterminowe rozlicz.międzyokresowe	1.856	70	4,88	0,15	3,77
AKTYWA RAZEM	37.995	48.201	100	100	126,86
Pasywa					
A. Kapitał własny	35.267	44.284	92,82	91,87	125,57
I. Kapitał podstawowy	16.566	15.828	43,60	32,84	95,54
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	17.570	26.975	46,24	55,96	153,53
III. Zysk netto	1.131	1.481	2,98	3,07	130,95
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2.728	3.917	7,18	8,13	143,58

I. Zobowiąz. długotermin.	58	101	0,15	0,21	174,14
II. Zobowiąz. krótkotermin.	2.667	3.792	7,02	7,87	142,18
III. Rozlicz. międzyokres.	3	24	0,01	0,05	800,00
PASYWA RAZEM	37.995	48.201	100	100	126,86

Suma aktywów i pasywów na 31.12.2014 r. wyniosła 48.201.309,91 zł.

Na aktywa składają się: środki trwałe, należności krótkoterminowe, rozliczenia międzyokresowe. Aktywa bilansu przedstawiają składniki majątku. Majątek trwały i obrotowy jest sfinansowany funduszami własnymi.

Na pasywa składają się: fundusze, zysk netto, zobowiązania krótkoterminowe. Pasywa to źródła finansowania majątku.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec dostaw, usług i budżetu zostały uregulowane w miesiącu styczniu 2015 r.

Na podstawie danych w bilansie wyliczono wskaźniki płynności, wskaźniki struktury majątku oraz wskaźniki struktury kapitałowo-majątkowej.

Ze skróconego bilansu wynika, że w porównaniu do ubiegłego roku:

- zwiększyła się ogólna wartość aktywów o 10.206 tys. zł, tj. o 26,86 %,
- zmniejszył się udział majątku trwałego w wartości aktywów z 86,87% w 2013 r. do 86,43 % w 2014 r,
- wzrosła wartość majątku obrotowego o 1.552 tys. zł, tj. o 31,12%,
- zwiększyła się wartość należności o 16,87% oraz uległ zmniejszeniu ich udział w strukturze majątku z 2,75 % w 2013 r. do 2,53 % w 2014 roku,
- znacznie wzrosła wartość środków pieniężnych, tj. o 151,44 %, ich udział w aktywach ogółem zwiększył się z 5,50 % w 2013 r. do 10,89 % w 2014 r.

Płynność finansowa

Wskaźniki płynności finansowej pozwalają ocenić wypłacalność Spółdzielni, tj. zdolność terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

1). **Wskaźnik bieżącej płynności** określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi.

$$\frac{\text{akt.obrotowe}}{\text{zobow.krótkoterm.}} \quad \begin{array}{c} 2012 \text{ r.} \\ 5.673 \\ 3.339 \end{array} = 1,70 \quad \begin{array}{c} 2013 \text{ r.} \\ 4.987 \\ 2.667 \end{array} = 1,87 \quad \begin{array}{c} 2014 \text{ r.} \\ 6.539 \\ 3.792 \end{array} = 1,72$$

Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się przedział od 1,5 do 2,0. Wskaźnik ten porównaniu do 2013 r. zmalał z 1,87 do 1,72.

2). **Wskaźnik zdolności płatniczej** określa, w jakim stopniu zobowiązania krótkoterminowe pokryte są środkami pieniężnymi.

$$\frac{\text{aktywa.pien.}}{\text{zobow.krótkoterm.}} \quad \begin{array}{c} 2012 \text{ r.} \\ \frac{2.836}{3.339} = 0,85 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2013 \text{ r.} \\ \frac{2.088}{2.667} = 0,78 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2014 \text{ r.} \\ \frac{5.250}{3.792} = 1,38 \end{array}$$

Optymalna wartość tego wskaźnika określana jest na poziomie 0,2. W porównaniu z rokiem ubiegłym wskaźnik ten wzrósł z 0,78 do 1,38.

3). **Wskaźnik szybkiej płynności** określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych składnikami majątku obrotowego o większym stopniu płynności.

$$\frac{\text{akt.obr. - krótk.rozł.m.}}{\text{zobow.krótkoterm.}} \quad \begin{array}{c} 2012 \text{ r.} \\ \frac{5.673 - 1.662}{3.339} = 1,20 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2013 \text{ r.} \\ \frac{4.987 - 1.856}{2.667} = 1,17 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2014 \text{ r.} \\ \frac{6.539 - 70}{3.792} = 1,70 \end{array}$$

Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się wielkość wynoszącą 1,0. Wskaźnik ten w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrósł z 1,17 do 1,70.

Powyższe wskaźniki płynności finansowej wskazują, że Spółdzielnia nie ma trudności z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi - wskazuje udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni.

$$\frac{\text{fund.wł. - fund. udziałowy}}{\text{majątek trwały}} \quad \begin{array}{c} 2012 \text{ r.} \\ \frac{36.433 - 581}{35.371} = 1,01 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2013 \text{ r.} \\ \frac{34.136 - 614}{33.008} = 1,02 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2014 \text{ r.} \\ \frac{42.803 - 655}{41.662} = 1,01 \end{array}$$

Optymalna wielkość wynosi do 1,0. W 2014 r. wskaźnik ten nieznacznie uległ zmniejszeniu w porównaniu do roku 2013 i wyniósł 1,01. Przekroczenie wskaźnika oznacza, że majątek trwały jest w pełni finansowany przez fundusze własne Spółdzielni.

Koszty ogólne zarządzania za 2014 r. wyniosły 1.642.073 zł.

Wyliczenie wskaźnika udziału kosztów Zarządu w przychodach netto:

$$\text{wzór } \frac{\text{Koszty Zarządu}}{\text{Przychody netto}} \quad \begin{array}{c} 2012 \\ \frac{1.667.857}{16.920.340} = 9,86\% \end{array} \quad \begin{array}{c} 2013 \\ \frac{1.635.628}{18.828.723} = 8,69\% \end{array} \quad \begin{array}{c} 2014 \text{ r.} \\ \frac{1.642.073}{20.614.965} = 7,96\% \end{array}$$

Przychody netto

Wskaźnik udziału kosztów ogólnego zarządzania w przychodach netto w porównaniu z rokiem 2013 zmalał z 8,69 do 7,96 %.

Utrzymuje się niski wskaźnik procentowy udziału kosztów Zarządu w przychodach netto. Spółdzielnia w 2014 r. kontynuowała oszczędną politykę dotyczącą ograniczenia kosztów związanych z działalnością ogólną.

Wynik finansowy Spółdzielni

Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami i przychodami gospodarki mieszkaniowej zwiększa koszty lub przychody gospodarki w roku następnym na poszczególnych nieruchomościach. Wobec powyższego Spółdzielnia zobowiązana jest do przeniesienia wyniku na GZM na następny rok i uwzględnić go w kalkulacji opłat eksploatacyjnych.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości (art. 7 ust. I pkt. 3 i 4 i ust. 3 oraz art. 42 ust. 3) Spółdzielnia wylicza wynik dwustopniowo:

1. oddzielnie na działalności GZM

W 2014 r. Spółdzielnia osiągnęła na GZM ujemny wynik w wysokości -159.654,85 zł.

W wyniku tym ujęto dodatni wynik z pożytków Spółdzielni w kwocie 94.925,17 zł.

Wynik pomniejszono o wynik z pożytków w bilansie w poz. „Rozliczenia międzyokresowe kosztów” 64.729,68 zł.

Ujemny wynik na eksploatacji wynika z 2013 r., gdyż nie w pełni został pokryty dodatnim wynikiem z 2013 roku osiągniętym na pozostałej działalności.

W 2013 roku wynik:

• na GZM wynosił	-1.843.652,32 zł
w tym:	
- eksploatacja	-860.890,12 zł
- woda	-269.734,45 zł
- dźwigi	-40.661,44 zł
- centralne ogrzewanie	- 672.366,31 zł
• na pozostałej działalności wynosił	<u>+ 1.131.166,47 zł</u>
Różnica	-712.485,85 zł

Kwota ujemna -712.485,85 zł obciążyla koszty roku 2014 (art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i dotyczyła następujących pozycji:

- eksploatacja	-269.964,35 zł
- woda	-269.734,45 zł
- dźwigi	-1.984,28 zł
- centralne ogrzewanie	<u>-170.802,77 zł</u>
Ogółem	-712.485,85 zł

Powyższe wartości miały wpływ na wyniki dotyczące działalności GZM w 2014 r. Pozycja „centralne ogrzewanie” pokryła ujemny wynik z roku poprzedniego, a dodatni wynik w tej pozycji został rozliczony z Członkami Spółdzielni. Natomiast utrzymały się ujemne wyniki na wodzie, eksploatacji i dźwigach.

Na ujemny wynik lokali mieszkalnych składa się:

1. eksploatacja:	-575.682,50 zł	w tym: woda -237.307,38 zł
2. dźwigi:	<u>-38.182,30 zł</u>	
Razem	-613.864,80 zł	
3. centralne ogrzewanie	+454.209,95 zł	
OGÓŁEM:	-159.654,85 zł	

2. oddzielnie na pozostałej działalności.

Dochód z pozostałej działalności podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. W 2014 r. podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 306.262,00 zł został odprowadzony do Urzędu Skarbowego.

Gdyby Spółdzielnia mogła stosować jeden wynik na całej działalności po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych to ostateczny wynik wyniósłby 1.416.439,47 zł (1.722.701,47zł - 306.262,00 zł podatek).

Spółdzielnia na pozostałej działalności za 2014 r. po uwzględnieniu podatku dochodowego osiągnęła wynik dodatni w kwocie 1.481.169,15 zł. Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o dokonanie jego podziału w następujący sposób:

- **kwotę 613.864,80 zł** przekazać na pokrycie niedoboru wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok obrotowy 2014,
- **kwotą 867.304,35 zł** zasilić fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2014 r. wyniosły

	R a z e m	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 01.01.2014 r.	497.496	476.056	21.440
Stan na 31.12.2014 r.	564.503	526.045	38.458

Wskaźnik zadłużeń opłat bieżących:

stan na	31.12.2013 r.	31.12.2014 r.
naliczenia roczne	$\frac{497.496}{18.193.371} = 2,73 \%$	$\frac{564.503}{20.211.459} = 2,79 \%$

Zadłużenia zasądzone i bieżące wyniosły 1.124.064 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących w porównaniu do roku ubiegłego wzrósł z 2,73 % do 2,79 %, w tym na lokalach mieszkalnych zmalał z 3,09 % na 3,03 % , na lokalach użytkowych wzrósł z 0,78 % do 1,34 %.

Ogółem wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku minionego zmalał z 6,16 % do 5,56 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 6,94 % do 6,09 %, natomiast na lokalach użytkowych wzrósł z 1,82 % do 2,36 %.

Według stanu na 31.12.2014 r. zadłużenia z tytułu czynszów posiadało:

- 1.160 osób za lokale mieszkalne
- 12 osób/firm za lokale użytkowe.

Działalność windykacyjna

Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez lokatorów może mieć znaczący wpływ na ograniczenie płynności finansowej Spółdzielni.

Windykacja wierzytelności w Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wewnątrzspółdzielczymi, m.in. w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę o własności lokali, ustawę o ochronie praw lokatorów, ustawę o ochronie danych osobowych oraz statut Spółdzielni.

Dla ustalenia stanu zaległości w opłatach za używanie lokali nie bieżąco analizę prowadzi Dział Czynszów, który w 2014 r.:

- wysłał **910 upomnień** – ponagleń – w związku z zaległościami nie przekraczającymi trzymiesięcznego naliczenia czynszu,
- wysłał **360 upomnień** przedsądowych – w związku z zaległościami przekraczającymi trzy miesięczne naliczenie czynszu,
- przekazał **80 spraw** do Radcy Prawnego celem skierowania ich na drogę postępowania sądowego,
- wysłał **16 upomnień** przedkomorniczych,
- skierował **93 sprawy** do komornika,

Ponadto w 2014 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z **25 osobami ugody** na spłatę zadłużeń w wysokości 125.530,08 zł, z czego:

- 2 osoby spłaciły zaległości w całości,
- 23 osoby nadal spłaca zaległości.

Zarząd Spółdzielni rozłożył na raty zaległe opłaty czynszowe **6 lokatorom**, których zaległości wyniosły 47.147,76 zł.

Sytuację w zakresie opłacania należności czynszowych ułatwiają dodatki mieszkaniowe.

Dofinansowanie do opłat czynszowych z Urzędu Miasta Krakowa za 2014 rok wyniosło 138.469,19 zł.

Zarząd podpisał z Gminą ugody na wypłatę odszkodowań w wysokości naliczonych czynszów za niedostarczenie lokali socjalnych dla 4 lokatorów na kwotę 37.998,45 zł.

Centralne ogrzewanie

Koszty ogrzewania budynków od lat stanowią najwyższą pozycję w kosztach eksploatacji mieszkań. Opłaty z tego tytułu w całości przekazywane są do MPEC SA w Krakowie, Spółdzielnia jest tylko pośrednikiem w ich pobieraniu. W 2014 r. MPEC trzykrotnie podwyższał opłaty za dostarczane ciepło (styczeń, kwiecień i listopad).

Za 2013 r. po raz pierwszy dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z obowiązującym w naszej Spółdzielni Regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów c.o. Wiele osób do centralnego ogrzewania miało wysokie dopłaty, które Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na spłacić w ratach do końca XII 2014 r., a w przypadkach, gdy dopłaty wynosiły ponad 500,00 zł do końca marca 2015 r.

W 2014 r. zima była lekka, w związku z czym ustalone zaliczki na centralne ogrzewanie na poszczególne budynki okazały się za wysokie, dlatego Zarząd Spółdzielni podjął decyzję, że rzeczywiste stawki kosztów zużycia ciepła za 2014 r. będą równocześnie zaliczką od 01.04.2015 r. prognozowaną na poczet opłat z tytułu centralnego ogrzewania.

Przypominam, że zużycie ciepła w naszych zasobach rozliczane jest w następujący sposób:

- w budynkach, w których nie wykonano regulacji hydraulicznej instalacji c.o., koszty centralnego ogrzewania rozliczane są z zastosowaniem metody powierzchni lokali mieszkalnych dla każdego budynku oddzielnie,
- w budynkach, w których wykonano regulację hydrauliczną i zamontowano podzielniki kosztów, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania lub ryczałtowo za m² dla każdego budynku oddzielnie. Decyzję o metodzie rozliczania wybierają właściciele mieszkań danej nieruchomości, poprzez wypełnienie ankiet.

W danym budynku może być stosowana tylko jedna z powyższych metod rozliczenia.

Woda

Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków są znaczącą pozycją w opłatach czynszowych.

W Spółdzielni obowiązują dwa sposoby rozliczania zużycia wody:

- wg wskazań liczników wody, dla tych lokatorów, którzy je zamontowali,
- wg ryczałtu ustalonego na jedną osobę, dla pozostałych osób.

Spółdzielnia nie ma wpływu na ceny zaproponowane przez MPWiK i zatwierdzone przez Radę Miasta Krakowa. Dlatego bardzo ważne jest racjonalne gospodarowanie coraz droższą wodą.

Od 2013 r. systematycznie wzrasta niedobór wpływów nad wydatkami związanymi z zużyciem wody i odprowadzaniem ścieków.

Pomimo podwyższenia dla osób nieposiadających liczniki wody od 01.01.2014 r. ryczału za wodę z 4,80 m³/os. na 5,70 m³/os. niedobór za 2013 r. nie został pokryty.

Za 2013 r. niedobór wyniósł **-269.734,45 zł.**

Za 2014 r. niedobór wyniósł **-237.307,38 zł.**

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni proponuje niedobór wpływów nad wydatkami za wodę za lata 2013 i 2014 pokryć wynikiem dodatnim z pozostałej działalności. Dzisiaj na Walnym Zgromadzeniu taka uchwała zostanie poddana pod głosowanie.

Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest poprzez odpis w koszty GZM, wiąże się on bezpośrednio z opłatami wnoszonymi przez lokatorów, bowiem jest składnikiem czynszu.

Spółdzielnia tworzy n/wym. fundusze remontowe:

1. fundusz remontowy na nieruchomości - fundusz ten tworzony jest poprzez odpis wg stawki 1,50 zł/m² oraz innych wpływów.

Stan funduszu na nieruchomościach wraz ze zmianami przedstawia się następująco:

- stan początkowy -1.860.128 zł
- zwiększenia (naliczenia i inne wpływy) 2.835.944 zł
- zmniejszenia (wydatki) 1.745.436 zł
- stan końcowy -769.620 zł

Zwiększenia:

- odpisy na remonty 1.620.644 zł
- odpisy na termomodernizację 926.616 zł
- odpisy na wymianę dźwigów 214.544 zł
- odpłatność za domofony 26.029 zł
- zasilenie funduszu środkami finansowymi z funduszu Spółdzielni 48.111 zł

Zmniejszenia:

• wydatki na remonty	295.731 zł
• wydatki na termomodernizację	1.307.807 zł
• wydatki na wymianę dźwigów	120.904 zł
• wydatki za wymianę domofonów	20.994 zł

Ujemne saldo dotyczy lat poprzednich, w których Spółdzielnia zaangażowała środki finansowe na docieplanie elewacji budynków – I etap termomodernizacji zasobów mieszkalnych.

2. fundusz remontowy mienia Spółdzielni - środki tego funduszu stanowią wpływy z tytułu przekształceń mieszkań z lat ubiegłych, podziału zysku, sprzedaży mieszkań itp. Stan funduszu mienia Spółdzielni na 31.12.2014 r. wynosi 2.854.987,00 zł.

Znacznym obciążeniem są podatki, które Spółdzielnia odprowadza do budżetu **Państwa i Gminy Kraków**. W 2014 r. Spółdzielnia w/wym. Instytucjom przekazała kwotę **2.742.177 zł**.

Zgodnie z tytułami są to:

- podatek VAT	519.349 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	320.611 zł
- podatek od osób fizycznych	250.630 zł
- podatek od nieruchomości	324.526 zł
- opłata za wieczyste użytk. terenu	319.867 zł
- opłata za odpady komunalne	1.007.194 zł

VI. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Działalność remontowa Spółdzielni ma na celu przede wszystkim zapobieganie procesom degradacji zasobów mieszkaniowych. Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego ich użytkowania.

Remonty przeprowadzane są zgodnie z zatwierdzonym planem rzeczowym robót remontowych, który opracowywany jest corocznie po jesiennym przeglądzie stanu technicznego wszystkich budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Zakres koniecznych robót remontowych znacznie przekracza możliwości Spółdzielni, dlatego plan remontów tworzony jest z uwzględnieniem określonych priorytetów pierwszeństwa wykonania poszczególnych robót, przy zapewnieniu pełnego bezpieczeństwa użytkowania obiektów i znajdujących się w nich urządzeń.

Priorytetem przy tworzeniu planu remontów na 2014 r. była kontynuacja programu termomodernizacji zasobów Spółdzielni.

Remonty zlecane są obcym wykonawcom, wyłonionym w drodze przetargu.

Prace remontowe w 2014 r. prowadzone były w następujących grupach rodzajowych robót:

I. Roboty konieczne i awaryjne

II. Remonty i regulacja hydrauliczna instalacji centralnego ogrzewania

III. Remonty dźwigów osobowych

IV. Remonty w lokalach użytkowych

Ogółem w 2014 r. koszty remontów wyniosły **1.754.449,34 zł** i nie zostały przekroczone w stosunku do planu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2014 z dnia 24.02.2014 r.

WYKONANIE PLANU REMONTOWEGO za 2014 r. w poszczególnych grupach przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE ROBÓT	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
I Roboty konieczne i awaryjne	400 000,00	369 405,66	-	369 405,66
II. Remonty i regulacja hydr. inst. co.	1 164 792,33	1 234 382,95	-	1 234 382,95
III. Wymiana dźwigów osobowych Cieplińskiego 50, 52 - remont, wymiana dźwigu, Wiśniowa 18, II klatka - remont, wymiana dźwigu	310 000,00	120 904,00	-	120 904,00
OGÓLEM	1 874 792,33	1.724.692,61	-	1 724 692,61
IV Remonty w lokalach użytkowych	35.900,00	29.756,73		29.756,73
Łącznie				1.754.449,34

Szczegółowe rozliczenie poszczególnych robót przedstawia się następująco:

I. ROBOTY KONIECZNE I AWARYJNE

W 2014 r. w planie na wykonanie robót koniecznych i awaryjnych zarezerwowano kwotę 400.000,00 zł. Prace wykonano na kwotę 369.405,66 zł.

Prace te obejmowały między innymi: usunięcie awarii instalacji kanalizacyjnej, instalacji wody pitnej, doszczelnienie pionów instalacji gazowej, zamalowywanie napisów na elewacjach budynków, malowanie klatek schodowych, malowanie pasów i kopert na parkingach, remont śmietnika, kominów, wymianę rur spustowych oraz sztendrów, naprawy nawierzchni asfaltowych, naprawy balkonów, uszczelnienie tarasów, remont instalacji elektrycznej i wymiana głównych tablic elektrycznych, usunięcie wykazanych przez UDT usterek dźwigów osobowych oraz inne.

Prace konieczne i awaryjne wykonano w następujących budynkach:

I Roboty konieczne i awaryjne	Razem
1. Ciepłińskiego 50 - wyłączenie i włączenie gazu	448,97
2. Prądyńskiego 16 - montaż nakładki antypoślizgowej na schody	996,18
3. Senatorska 25 - Wykonanie śmietnika	8 054,67
4. Brodowicza 16 - wykonanie poręczy	2.198,66
5 Augustiańska 17 - wymiana drzwi wejściowych	1 326,49
6. 29 Listopada 41 - wymiana drzwi wejściowych	797,45
7. Łokietka 10b - naprawa kanalizacji	671,21
8. Kryniczna 17 - naprawa kanalizacji	1 443,24
9. Gdańska 32 - wymiana rury wody	981,37
10. Sołtyka 12 - naprawa kanalizacji	948,05
11. Starowiślna 30 - uporządkowanie po zalaniu piwnic	29 820,04
12. Klemensiewicza 4c - ocieplenie stropu	2 396,63

13. Bocheńska 3 - roboty remontowe	1 212,78
14. Lublańska 14 - remont inst. kanalizacyjnej	7 372,76
15. Senatorska 25 - malowanie przedsionka	759,16
16. Łobzowska 57 - zamalowanie zacieków	699,78
17. Miechowity 7 - zamalowanie zacieków	287,86
18. Piekarska 2 - zamalowanie ścian za grzejnikami	995,32
19. Brodowicza 16 - wyłączenie gazu	2 384,68
20. Brodowicza 16 - włączenie gazu	169,37
21. Brodowicza 16 - remont instalacji gazowej	9 866,77
22. Kryniczna 2 - wykonanie obudowy wózka inwalidzkiego	696,29
23. Miechowity 7 - montaż kratki wentylacyjnych	550,80
24. Wiśniowa 18 - montaż drzwi	3 960,36
25. Lotnicza 20 - malowanie klatek schodowych	13 458,25
26. Mała 1-3 - malowanie pasów na parkingu	818,33
27. Gdańska 24 - zamalowanie napisów na elewacji	944,27
28. Wileńska 9a - zamalowanie napisów na elewacji	431,64
29. Wileńska 9a - montaż eco- pików	999,70
30. Lotnicza 20 - wymiana drzwi do piwnicy	2 891,48
31. Augustiańska 17 - montaż eco-pików	928,89
32. Prądyńskiego 12 - remont śmietnika	2 056,58
33. Prądyńskiego 14 - remont śmietnika	2 056,59
34. Łobzowska 57 - wymiana wsypu w śmietniku	993,36
35. Prądyńskiego 16 - wykonanie poręczy	987,35

36. Żytnia 15-17 - remont kominów	17 301,27
37. Lotnicza 20 - montaż lamp z czujnikiem ruchu	4 235,72
38. Mała 3 - montaż instalacji odgromowej	594,00
39. Brodowicza 1 - remont instalacji elektrycznej	6 130,13
40. Skawińska 14 - remont chodnika	4 609,50
41. Kielecka 36 - wymiana sztendra	2 743,50
42. Łobzowska 57 - remont inst. Kanalizacyjnej	1 160,15
43. Bosaków 5 - remont inst. kanalizacyjnej	4 530,85
44. Brodowicza 5 - remont inst. kanalizacyjnej	1 170,64
45. Zaułek Wileński 1- wymiana sztendra	5 499,66
46. Grunwaldzka 24 - remont inst. c.o.	2 496,61
47. Kielecka 36 - wymiana rury spustowej	200,00
48. Nadrzeczna 4 - remont instal. kanalizacyjnej	1 440,81
49. Zaułek wileński 5 - wykonane daszku nad wejściem	338,48
50. Zaułek wileński 1 - remont dźwigu	5 758,29
51. Ciepłińskiego 50 - doszczelnienie inst. gazowej	4 320,00
52. Ciepłińskiego 52 - doszczelnienie inst. gazowej	864,00
53. Wileńska 7f - remont kanalizacji	1 359,63
54. Kryniczna 2 - czyszczenie pionu i poziomu kan.	10 712,97
55. Filipa 9 - wymiana WLZ i tablicy	6 483,03
56. Starowiślna 30 - remont dźwigu	2 232,41
57. Wiśniowa 14 - remont dźwigu	5 282,00
58. Wileńska 7f - uzupełnienie płytek gresowych	699,47
59. Brogi 43/21 - montaż zaworu termostatycznego	299,00

60. Narzymskiego 32 - remont daszków	1 100,00
61. Lotnicza 22 - remont daszków	1 856,81
62. Gdańska 29 - uszczelnienie balkonu	635,90
63. Fertnera 1 - malowanie pasów na parkingu	401,74
64. Kielecka 36 - malowanie ściany koło wjazdu	475,17
65. Ciepłińskiego 50 - malowanie śmietnika	1 676,46
66. Lublańska 16 - malowanie przedsionka	509,32
67. Mała 3 - zamalowanie ścian po dem. grzejników	460,33
68. Wiśniowa 16 - zamalowanie ścian po dem. grzejników	1 376,04
69. Lotnicza 20 - malowanie przedsionka piwnicy	955,54
70. Lotnicza 20 - malowanie pom. Wodomierza	382,08
71. Ciepłińskiego 50 - malowanie przedsionka	466,85
72. Zaułek Wileński 5-7 - malowanie kopert na parkingu	302,36
73. Wiśniowa 14 - malowanie kopert na parkingu	302,36
74. Wileńska 7c - uszczelnienie inst. gazowej	669,78
75. Brodowicza 1 - uszczelnienie inst. gazowej	864,00
76. Piekarska 2 - wznowienie dostaw gazu	618,34
77. Piekarska 2 - doszczelnianie pionów gazowych	3 456,00
78. Fertnera 1 - montaż wycieraczki	443,53
79. Fertnera 1 - remont po awariach instalacyjnych	316,40
80. Wietora 1 - remont po awariach instalacyjnych	137,25
81. Zaułek Wileński 1 - remont po awariach instalacyjnych	102,52
82. Łobzowska 57 - remont po awariach instalacyjnych	365,31

83. Brodowicza 5 - naprawa elewacji	5 308,31
84. Zaułek Wileński 5-7 - wykonanie śmietnika	8 112,11
85. Głowackiego 32 - docieplenie stropu w pom. na rowery	2 785,68
86. Lotnicza 20 - wykonanie i montaż drzwi zewn.	7 985,00
87. Ciepłińskiego 50 - montaż osłony do zsypu	2 499,99
88. Piekarska 2, Augustiańska - remont śmietnika	4 049,57
89. Prądzyńskiego 14 - naprawa płyty balkonowej	1 782,21
90. Wiśniowa 14,16,18,20 - montaż wywiewek	2 700,00
91. Żytnia 15,17 - montaż wywiewek	1 463,55
92. Kryniczna 2 - wykonanie podjazdu	1 469,28
93. Narzymskiego 9 - wykonanie podjazdu	1 469,29
94. Brogi 40 - wykonanie placu pod śmietnik	5 067,44
95. Lotnicza 22 - naprawa nawierzchni asfaltowej	797,82
96. Narzymskiego - naprawa nawierzchni asfaltowej	42,27
97. Brodowicza 5 - naprawa nawierzchni asfaltowej	1 123,80
98. Zaułek Wileński - częściowa wymiana inst. kanalizacyjnej	4 721,66
99. Brodowicza 6 - częściowa wymiana inst. kanalizacyjnej	7 635,36
100. Fertnera 1 - częściowa wymiana inst. kanalizacyjnej	17 611,03
101. Wileńska 7 - usunięcie awarii kanalizacyjnej	9 999,75
102. Retoryka 4 - wykonanie izolacji tarasu	3 500,00
103. Wileńska 9A - remont balkonu	551,28
104. Zaułek Wileński 7 - remont balkonu	403,29

105. Kryniczna 2 - wytlumienie pom. MPEC	5.312,50
106. Głowackiego 32 - montaż kotłowni gazowej	48 110,75
107. Brodowicza 5,5a - piloty do bramy wjazdowej	250,06
108. Kremerowska 9 - wyk. Instalacji c.o. w piwnicy	7.967,19
109. Senatorska 25 – usunięcie usterek dźwigu	2.744,93
Razem	369 405,66

II. REMONTY I REGULACJE HYDR. INST. C.O.

W 2014 Spółdzielnia kontynuowała program indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła w mieszkaniach w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni. W związku z powyższym podjęto decyzję o zleceniu wykonania regulacji hydraulicznej instalacji centralnego ogrzewania w kolejnych 11 budynkach. Prace wykonano na kwotę 1.234.382,95 zł.

Prace związane z regulacją hydrauliczną instalacji c.o. wykonano na następujących budynkach:

XI. Remonty i regulacja hydrauliczna inst. c.o. oraz c.w.u.	Roboty			Razem
	Plan	planowe	poza planem	
1. Kremerowska 9 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	47 852,20	47 852,20	-	47 852,20
2. Brogi 19 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	87 230,90	87 230,90	-	87 230,90
3. Senatorska 25 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	124 991,15	124 991,15	-	124 991,15
4. Lublańska 16 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	194 526,40	194 526,40	-	194 526,40
5. Skawińska 14 , Wietora 1 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	68 964,29	68 964,29	-	68 964,29
6. Brogi 43 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	86 262,60	86 262,60	-	86 262,60
7. Zaulek Wileński 5-7 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	75 868,74	75 868,74	-	75 868,74

8. Brogi 9,11,13 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	83 998,36	83 998,36	-	83 998,36
9. Fertnera 1 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	199 499,99	199 499,99	-	199 499,99
10. Żytńia 17 - regulacja hydrauliczna c.o.	40 000,00	40 000,00		40 000,00
11. Brogi 9, 11, 13 , Brogi 19 , Brogi 43, Kremerowska 9, Senatorska 25, Lublańska16, Skawińska14, Wietora 1, Zaulek Wileński 5-7, Fertnera 1, Żytńia 17 - płukanie chemiczne instalacji c.o.	52 500,00	52 500,00	-	52 500,00
12. Brogi 9, 11, 13, Brogi 19 , Brogi 43, Kremerowska 9, Senatorska 25, Lublańska16, Skawińska14, Wietora 1, Zaulek Wileński 5-7, Fertnera 1, Żytńia 17, Narzymskiego 9 - wyk. proj. regulacji hydraulicznej inst. c.o.	89 500,00	89 500,00	-	89 500,00
13. Łobzowska 57 , Gdańska 40, Lotnicza 8, Brogi 9, 11,13 , Brogi 19 , Brogi 43, Kremerowska 9, Senatorska 25, Lublańska16, Skawińska14, Wietora 1, Zaulek Wileński 5-7, Fertnera 1, Żytńia 17, Narzymskiego 9 - montaż podzielników	10 000,00	79 590,62		79 590,62
14. Narzymskiego 9 - płukanie inst. c.o.	369,29	369,29		369,29
15. Narzymskiego 9 - regulacja c.o.	3 228,41	3 228,41		3 228,41
RAZEM	1 164 792,33	1 234 382,95	-	1 234 382,95

III. REMONTY DŹWIGÓW OSOBOWYCH

W planie na 2014 r. przewidziano na ten cel kwotę 310.000,00 zł, prace wykonano w budynku przy ul. Wiśniowej 18 na kwotę 120.904,00 zł.

Prace związane z wymianą dźwigów osobowych wykonano w następujących budynkach:

XV. Wymiana dźwigów osobowych	Roboty			
	Plan	Roboty planowe	poza planem	Razem
1. Wiśniowa 18 (II klatka) - wymiana dźwigu	160 000,00	120 904,00	-	120 904,00
RAZEM	310 000,00	120 904,00	-	120 904,00

IV. REMONTY W LOKALACH UŻYTKOWYCH

Spółdzielnia w 2014 r. wykonała remonty w lokalach użytkowych na kwotę 29.756,73 zł

IV Remonty w lokalach użytkowych	35.900,00	29.756,73		29.756,73
----------------------------------	-----------	-----------	--	------------------

UTRZYMANIE BIEŻĄCEJ OBSŁUGI – KONSERWACJA

Nad utrzymaniem sprawności technicznej infrastruktury Spółdzielni i bieżącym zapewnieniem ciągłości dostarczanych mediów, pracy urządzeń dźwigowych w 2014 r. czuwały n/wym. firmy wybrane w drodze przetargu:

- **FIRMA „EG”** - wykonująca konserwację i usuwająca usterki instalacji c.o, kanalizacji, wodnej, ciepłej wody użytkowej, hydroforni, prowadząca również Pogotowie Techniczne.
W 2014 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
 - 526 usterek instalacji c.o,
 - 633 usterek instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- Firma - **Remonty Konserwacja „Instal”** - prowadząca konserwację i usuwająca usterki instalacji elektrycznej, domofonowej.
W roku 2014 w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
 - na Osiedlu Nauczycielskim – 199 usterek elektrycznych
 - 98 usterek domofonów
 - na Osiedlu „Wiśniowa” – 172 usterki elektrycznych
 - 65 usterek domofonów
 - na Osiedlu „Olsza: – 143 usterki elektryczne
 - 75 usterek domofonów
 - na „Starym Mieście” – 121 usterki elektrycznych
 - 51 usterek domofonów

- **Zakład Remontowo-Budowlany REMKON**, wykonujący konserwację i usuwający usterki stolarskie, szklarskie, ślusarskie, murarskie.
W 2014 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
 - na Osiedlu Nauczycielskim – 161 usterek
 - na Osiedlu „Wiśniowa” – 231 usterek
 - na Osiedlu „Olsza” – 190 usterek
 - na Starym Mieście – 139 usterek.
- **Firma - Usługi Remontowo-Budowlane E. Famulski** - usuwająca usterki przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Usterki te usuwano zgodnie z zaleceniami zawartymi w opiniach kominiarskich. Firma ta usuwała również usterki dekarские związane z nieszczelnościami obróbek blacharskich, czyszczeniem rynien i rur spustowych. W 2014 r. usunięto 102 usterki.
- **Firma „UTiB”** - wykonująca konserwacje dźwigów osobowych, usuwająca zgłoszone w tym zakresie usterki, a także prowadząca pogotowie dźwigowe.

Ważnym zadaniem jest utrzymanie przez całą dobę sprawności technicznej 40 dźwigów osobowych znajdujących się w budynkach Spółdzielni. Główną przyczyną większości awarii dźwigów były dewastacje kabin, układów sterujących, przycisków kaset sterujących i kradzież żarówek.

- **Zakład Kominiarski Andrzej Prowadzisz** - wykonujący coroczne kontrole przewodów spalinowych i wentylacyjnych mieszkań i budynków.
- **Firma INSTAL – SERVICE Kazimierz Pietruszka** - przeprowadzająca coroczne kontrole szczelności instalacji gazowej we wszystkich mieszkaniach zasobów Spółdzielni oraz w lokalach użytkowych.
- **Firma „EL-INST-POM” Mieczysław Skirło** - przeprowadzająca raz na pięć lat badania rezystancji i oporności instalacji elektrycznej mieszkań i badania oporności instalacji odgromowych budynków w zasobach Spółdzielni.

W 2014 r. na odśnieżanie dachów i zbijanie sopli z budynków Spółdzielni wydatkowano 3.422,96 zł.

VII. ADMINISTRACJA SPÓŁDZIELNI

Administracja Spółdzielni dba o czystość i estetykę budynków oraz ich otoczenia.

Budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni oraz ich otoczenie, a także otoczenie pawilonów i garaży sprzęta 28 etatowych gospodarzy domów oraz Firma ZK „Serwis”. Powierzchnia sprzętana wynosi 228.000 m², z czego:

- 88.000 m² – powierzchnia wewnątrz budynków,
- 140.000 m² – powierzchnia na zewnątrz budynków, pawilonów i garaży.

W 2014 r. do utrzymania budynków w należyтым stanie sanitarno-porządkowym zakupiono środki czystości i narzędzia **za kwotę 52.890,00 zł.**

Pielęgnacja zieleni wykonywana jest w zakresie konserwacji zieleni niskiej i wysokiej.

W 2014 r. przeprowadzono konserwację **zieleni niskiej** w zakresie:

- czterokrotnego koszenia trawy na powierzchni 8,56 ha
- dwukrotnego cięcia żywopłotu na długości 7.756 mb
- przycięcia korekcyjnego 1319 szt. krzewów.

Koszt w/wym. robót wyniósł 111.543,00 zł.

Konserwacja **zieleni wysokiej** obejmuje zabiegi pielęgnacyjno-redukcyjne oraz wycinke drzew. Prace fitosanitarne drzew wykonywane są etapami z uwzględnieniem opinii o zasadności i stopniu konieczności ich przeprowadzenia.

W 2014 r. na podstawie zezwoleń wydanych przez Wydział Ochrony Środowiska UMK dokonaliśmy wycinki 34 drzew oraz zabiegów pielęgnacyjno-redukcyjnych 202 drzew.

Koszt konserwacji zieleni wysokiej wyniósł 69.415,00 zł.

Bez względu na powyższe, w ramach dbałości o estetykę terenów zielonych Spółdzielni w 2014 r. zakupiono i posadzono 3.300 szt. ligustru, 10 drzew liściastych, 81 iglaków, oraz 106 krzewów różnego rodzaju.

Koszt zakupu sadzonek, ziemi ogrodniczej i nasion traw wyniósł 15.354,00 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w 2014 r. Spółdzielnia w miesiącach: kwietniu i październiku przeprowadziła kompleksową deratyzację i dezynfekcję wszystkich budynków oraz altan śmietnikowych.

W 5 budynkach wyposażonych w zsypy wykonano dezynfekcję 11 kanałów zsypanych z zastosowaniem metody hydrodynamicznej.

Ogólny koszt dezynfekcji i deratyzacji wyniósł 19.030,00 zł.

Od 1 lipca 2013 r. obowiązują nowe przepisy w zakresie **gospodarowania odpadami komunalnymi.**

Nowa ustawa ma za zadanie przeprowadzenie zmian w obowiązującym systemie gospodarowania odpadami komunalnymi, mających m.in. na celu:

- uszczelnienie systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,
- prowadzenie selektywnego zbierania odpadów, w miejscu gdzie one powstają,

- zmniejszenie ilości odpadów komunalnych, w tym odpadów ulegających biodegradacji,
- wyeliminowanie nielegalnych składowisk odpadów.

Zapisy znowelizowanej ustawy nałożyły na Gminę obowiązek zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy. Gmina odpowiedzialna jest również za **wywóz odpadów komunalnych, w tym za ustalanie miesięcznych opłat.**

W ramach współpracy z MPO oraz realizacji ustawy w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi - w 2014 r. zorganizowano nieodpłatnie:

- w kwietniu 2014 r. „wystawkę przydomową”,
- jesienią w ramach akcji „jesienny liść” wywóz liści.

Ponadto od sierpnia 2014 r. jeden raz w miesiącu (w każdy trzeci piątek) odbywa się wywóz przedmiotów wystawionych przez mieszkańców.

VIII. ZAMIERZENIA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2015 r.

Podstawowym warunkiem zagwarantowania dobrej sytuacji Spółdzielni jest nie tylko sprawność bieżącego zarządzania, lecz również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju i źródeł finansowania.

W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie ma ona żadnego wpływu, np. sytuacja finansowa i materialna członków, podwyżki dostarczanych mediów. Mimo nieregularnych wpływów z tytułu opłat czynszu, w Spółdzielni nie wystąpił brak płynności finansowej, a wszystkie zobowiązania regulowane były terminowo.

Docieplanie budynków było pierwszym etapem przyjętego przez Spółdzielnię programu termomodernizacji zasobów. Następnym etapem jest sukcesywne wykonanie regulacji hydraulicznej instalacji centralnego ogrzewania i montaż podzielników kosztów.

Do chwili obecnej **regulację hydrauliczną** wykonano w **43 budynkach**. Nadal będzie kontynuowany program termomodernizacji budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni. W bieżącym roku planujemy wykonać regulację hydrauliczną w kolejnych 11 budynkach.

Znaczną pozycję kosztów w bieżącym roku stanowią prace związane z wymianą dźwigów osobowych. W bieżącym roku zaplanowano wymianę wind: jednej w budynku przy ul. Żytniej 15 oraz dwie w budynku przy ul. Bosaków 5.

Na bieżący rok zaplanowano również:

- remont elewacji budynku przy ul. Gdańskiej 34, z uwagi na niskie parametry cieplne budynku,
- likwidację w budynku przy ul. Wileńskiej 7 łazienkowych piecyków i wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej.

Zarząd w 2015 r. podejmie inicjatywę opomiarowania zużycia wody w budynkach Spółdzielni i wystąpienia do właścicieli mieszkań o wyrażenie zgody na montaż liczników wody wyposażonych w radiowy moduł do odczytu. W Spółdzielni jest ok. 1950 mieszkań bez liczników wody. Spółdzielnia taki montaż zorganizuje i przeprowadzi, jednakże pod warunkiem, iż właściciele mieszkań pokryją wszelkie koszty z tym związane.

Ilość zużywanej wody wg ustalonego ryczału przez lokatorów danego mieszkania jest sprawą bardzo indywidualną, dlatego są bardzo duże rozbieżności w zużyciu wody na jedno mieszkanie. Ponadto wielu lokatorów podaje zaniżoną liczbę osób zamieszkałych w danym mieszkaniu, dotyczy to przede wszystkim mieszkań wynajmowanych.

Taki sposób rozliczania wody powoduje niedobory pomiędzy kwotami płaconymi przez Spółdzielnię do MPWiK, a kwotami wnoszonymi w opłatach czynszowych za zużycie wody.

W mieszkaniach, w których zużycie wody jest opomiarowane, istniejące liczniki wody będą wymieniane na liczniki z radiowym odczytem, przy okazji legalizacji licznika, która wykonywana jest co pięć lat.

Zarząd Spółdzielni nadal będzie prowadził oszczędną gospodarkę środkami finansowymi i dążyć do zmniejszania kosztów oraz zintensyfikowania działań windykacyjnych wobec swoich dłużników.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań.

Kraków, dnia 27 marca 2015 r.

*Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budynki Rozproszone”*