

Spis treści:**1. Działalność finansowa Spółdzielni**

- Sprawozdanie finansowe
- Wynik działalności Spółdzielni
- Remonty i konserwacje zasobów
- Fundusz remontowy nieruchomości
- Zaległości w opłatach za lokale

2. Informacje bieżące.**DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI ZA 2014 ROK**

Kontynuując realizację wniosku zgłoszonego na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 16.06.2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota-Dąbie” przedstawia podstawowe dane finansowe za rok obrotowy 2014.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE naszej Spółdzielni badał, na podstawie umowy nr 9/2014/BS z dnia 17.11.2014r. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie w terminie do 27.04.2015 r. W imieniu Związku badanie przeprowadzili: kluczowy biegły rewident, który kierował badaniem sprawozdania finansowego Jolanta Piskorz Nr ewid. 10195 oraz biegły rewident Wanda Tota Nr ewid. 4148.

Na sprawozdanie finansowe naszej Spółdzielni składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 25.901.522,25 zł,
 3. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 roku, wykazujący:
 - a) nadwyżkę przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 300.413,77 zł
 - b) zysk netto na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 800.622,09 zł,
 4. zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2014 do 31.12.2014 wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 311.416,78 zł,
 5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 01.01.2014 do 31.12.2014 wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 1.475.664,36 zł.
 6. dodatkowe informacje i objaśnienia.
-

BILANS w wersji skróconej za rok obrotowy 2014

AKTYWA	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 31.12.2014r.
A. Aktywa trwałe	17 342 334	16 768 359
I. Wartości niematerialne i prawne	3 534	1 767
II. Rzeczowe aktywa trwałe	17 186 294	16 581 634
V. Długoterminowe rozlicz. międzyokresowe	152 506	184 958
B. Aktywa obrotowe	8 362 836	9 133 163
I. Zapasy	81 235	84 132
II. Należności krótkoterminowe	1 254 836	1 149 997
III. Inwestycje krótkoterminowe	5 523 830	6 999 495
IV. Krótkoterminowe rozlicz. międzyokresowe	1 502 935	899 539
SUMA AKTYWÓW	25 705 170	25 901 522
PASYWA	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 31.12.2014r.
A. Kapitał (fundusz) własny	20 476 235	20 164 818
I. Fundusze podstawowe	5 438 533	4 748 312
IV. Fundusz zasobowy	7 141 769	7 234 313
V. Fundusz z aktualizacji wyceny	7 289 181	7 381 571
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
VIII. Zysk (strata) netto	606 752	800 622
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 228 935	5 736 704
I. Rezerwy na zobowiązania	802 664	973 462
II. Zobowiązania długoterminowe	82 215	89 778
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 344 056	4 673 464
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0	0
SUMA PASYWÓW	25 705 170	25 901 522

RACHUNEK zysków i strat za rok 2014 w wersji skróconej:

TREŚĆ	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 31.12.2014r.
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	18 165 560	18 096 728
I. Przychody ze sprzedaży produktów	17 976 535	18 564 350
II.a Zmiana stanu produktów	-61 944	-167 208
b.	250 969	-300 414
B Koszty działalności operacyjnej	17 805 626	17 526 875
C Zysk ze sprzedaży	359 934	569 853
D Pozostałe przychody operacyjne	278 750	287 240
E Pozostałe koszty operacyjne	179 442	168 419
F Zysk z działalności operacyjnej	459 242	688 674
G Przychody finansowe	336 856	387 793
H Koszty finansowe	81 648	101 069
I Zysk z działalności gospodarczej	714 450	975 398
J Podatek dochodowy	120 465	207 228
K Pozostałe obowiązkowe zwiększenie zysku	12 767	32 452
L Zysk netto	606 752	800 622

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące sytuację majątkową, finansową i płatniczą Spółdzielni w 2014 roku są nadal korzystne. Kontynuacja działalności Spółdzielni w roku następnym nie jest zagrożona.

Bilansowa wartość majątku Spółdzielni wzrosła w ciągu 2014 r. z kwoty 25 705 tys. zł do kwoty 25 902 tys. zł tj. o 196 tys. zł. Zwiększenie to stanowi 0,76 %, a składa się na niego:

- zmniejszenie aktywów trwałych o 574 tys. zł głównie odpisy umorzeniowe i amortyzacyjne, wyodrębnienie lokali mieszkalnych
- zwiększenie aktywów obrotowych o 770 tys. zł głównie krótkoterminowych aktywów finansowych – środków pieniężnych.

Fundusze własne zmniejszyły się w ciągu roku o 311 tys. zł głównie z tytułu odpisów umorzeniowych zasobów mieszkaniowych, które zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni obciążają fundusze własne oraz wyksięgowaniem wkładów mieszkaniowych w związku z wyodrębnieniem lokali mieszkalnych.

Zobowiązania długoterminowe wzrosły w ciągu roku o 8 tys. zł z kwoty 82 tys. zł do kwoty 90 tys. zł, zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 329 tys. zł z kwoty 4 344 tys. zł do kwoty 4 673 tys. zł.

Za bezpieczne wskaźniki uznaje się wskaźniki płynności przekraczające 0,80 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźniki Spółdzielni są niemal dwukrotnie korzystniejsze co oznacza, iż Spółdzielnia jest w stanie regulować terminowo swoje zobowiązania.

Wskaźnik płynności finansowej:

- stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych w roku 2014 stanowił 1,95, a w roku ubiegłym 1,93.
- stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych w roku 2014 stanowił 1,50 a w roku ubiegłym 1,27.

Na poziomie roku ubiegłego pozostały wskaźniki udziału kosztów Zarządu w przychodach netto oraz udziały kosztów zarządu w kosztach działalności operacyjnej.

Według biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółdzielni:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2014, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 do 31.12.2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymaganymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Wyniki działalności Spółdzielni za rok 2014 **są nadal korzystne**. Wyniki netto z działalności Spółdzielni za 2014 rok nie odbiegają od założeń ujętych w planach działalności na rok 2014.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z GZM w roku 2014 wyniosła 300 tys. zł podczas gdy w planie na rok 2014 zakładano nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 323 tys. zł (bez uwzględniania kosztów rezerw na świadczenia pracownicze, które w bieżącym roku wyniosły 171 tys. zł). Dla porównania w roku 2013 wynik GZM stanowił nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 251 tys. zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej w 2014 roku Spółdzielnia odnotowała zysk w wysokości 801 tys. zł, który uchwałą Walnego Zgromadzenia zostanie przeznaczony na cele statutowe Spółdzielni. W planie na rok 2014 zakładano wynik 805 tys. zł.

KOSZTY, WPŁYWY I WYNIKI

działalności Spółdzielni za 2014 rok w ujęciu syntetycznym:

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty		Przychody		Wynik
		konto	kwota	konto	kwota	
1.	Eksplatacja	501	9 919 122,32	701,2,4,5,708,71	9 717 382,84	-201 739,47
2.	Konserwacja	511	1 712 240,57	706	2 170 391,51	458 150,94
3.	Centralne ogrzewanie	502	4 133 413,93	703	4 133 413,93	0
4.	Dźwigi osobowe	503	150 127,70	707	194 130,00	44 002,30
	Wynik G Z M (konto 647)		15 914 904,51		16 215 318,28	300 413,77
5.	Eksplatacja	501	1 031 943,55	701,2,4,5.708,71	2 105 563,99	1 073 620,44
6.	Konserwacja	511	295 535,76	706	239,32	-295 296,44

6**WSPÓLNOTA - DĄBIE**

7.	Centralne ogrzewanie	502	279 274,86	703	241 548,70	-37 726,16
8.	Dźwigi osobowe	503	1 626,50	707	1 680,00	53,5
9.	Operacje finansowe	751	101 068,95	750	387 793,38	286 724,43
10.	Działalność operacyjna	761	168 419,08	760	287 239,79	118 820,71
11.	Korekta rezerw na świadc. prac.	501,511	170 798,01			--170 798,01
	Wynik na pozostałych operacjach		2 048 666,71		3 024 065,18	975 398,47
14.	Podatek dochodowy od osób praw.	870	207 228,00			-207 228,00
15.	Pozostałe obow. zwiększ. zysku	831	-32 451,62			32 451,62
	Wynik na pozostałych operacjach netto		2 223 443,09		3 024 065,18	800 622,09
	WYNIK SPÓŁDZIELNI		18 138 347,60		19 239 383,46	1 101 035,86

W zakresie eksploatacji lokali mieszkalnych w 2014 roku poniesione koszty przekroczyły uzyskane wpływy o 201 739,47 zł.

W zakresie eksploatacji dźwigów osobowych w 2014 roku naliczone wpływy w pełni pokryły poniesione koszty, ponadto powstała nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 44 002,30 zł.

W zakresie konserwacji lokali mieszkalnych - po raz drugi od wielu lat - uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 458 150,94 zł.

Wynik centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży za rok 2014, odrębny dla każdej nieruchomości, został rozliczony z członkami i właścicielami lokali oraz najemcami. W 2014 r. – podobnie jak w roku ubiegłym- wystąpiła nadwyżka wpływów za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych w stosunku do poniesionych kosztów w kwocie 842 307,48 zł. Kwota ta w księgach rachunkowych została ujęta do rozliczenia z mieszkańcami w marcu 2015 roku poprzez zaliczenie nadpłat na poczet przyszłych należności bądź przeznaczenie ich na zmniejszenie zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Ogólny wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi po raz pierwszy od wielu, wielu lat nadwyżkę wpływów nad kosztami w kwocie 300 413,77 zł. Bezpośredni wpływ na taki wynik miała zmiana opłat wprowadzona od 1 stycznia 2014 roku. Obowiązująca od 2011 roku miesięczna stawka na pokrycie kosztów konserwacji zasobów dla członków Spółdzielni wzrosła z 0,98 zł/m² do 1,15 zł/m², a dla osób nie będących członkami Spółdzielni z 1,08 zł/m² do 1,25 zł/m².

Natomiast miesięczna stawka na pokrycie kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni wzrosła z 1,17 zł/m² do 1,30 zł/m², a dla osób nie będących członkami Spółdzielni z 1,32 zł/m² do 1,45 zł/m².

WSPÓLNOTA - DĄBIE

7

Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni zamknęła się wynikiem dodatnim netto w kwocie 800 622,09 zł. Na wynik ten składają się;

- nadwyżka wpływów nad poniesionymi kosztami eksploatacji, konserwacji, centralnego ogrzewania lokali nie stanowiących zasobów mieszkaniowych, w kwocie 740 651,34 zł.
- dochód z operacji finansowych w kwocie 286 724,43 zł,
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 118 820,71 zł.
- podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2014 w kwocie -207 228,00 zł.
- Koszty z tytułu obowiązkowych rezerw na świadczenia pracownicze -170 798,01 zł
- Zwiększenie z tytułu aktywów odroczonego 32 451,62 zł.

Pozostała działalność finansowa i operacyjna to:

➤ koszty:

koszty postępowania sądowego, opłaty komornicze, koszty pełnomocnictw, wypłacone koszty zastępstwa procesowego, odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych, odpisy aktualizujące wartość materiałów niechodliwych w magazynie.

➤ przychody:

otrzymane odsetki od lokat bankowych, odsetki za zwłokę w regulowaniu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, wyegzekwowane koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego, prowizja z tyt. obsługi indywidualnego ubezpieczenia mieszkań w TU UNIQA, przychody z tyt. upomnień, sprzedaż materiałów przetargowych, zwrócone zaliczki komornicze i opłaty sądowe, odszkodowanie po pożarze dźwigu w budynku przy ul. Widok 16 oraz zarachowane przychody do spraw dochodzonych na drodze sądowej z tytułu kosztów sądowych i odsetek..

Spółdzielnia zgodnie z Art. 4 ust. 4¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Poniżej przedstawiamy rozliczenie wyników za rok 2014.

Zestawienie wyników GZM nieruchomości za okres: 01.01.2014r. - 31.12.2014r.

Lp.	Adres	Koszty 2014r.	Przychody 2014r.	Wynik 2014r.
1	ul. Widok 2	471 842,31	486 523,74	14 681,43
2	ul. Widok 4	165 114,19	168 256,02	3 141,83
3	ul. Widok 6	179 654,93	181 604,62	1 949,69
4	ul. Widok 8	186 241,06	188 179,32	1 938,26
5	ul. Widok 10	177 119,34	178 049,56	930,22
6	ul. Widok 12	182 117,69	184 788,02	2 670,33
7	ul. Widok 14	451 882,85	466 395,94	14 513,09
8	ul. Widok 16	478 806,26	494 138,58	15 332,32

9	ul. Widok 18	177 373,21	180 353,78	2 980,57
10	ul. Widok 20	169 832,51	172 330,66	2 498,15
11	ul. Widok 22	244 843,96	248 673,84	3 829,88
12	ul. Widok 35a	230 956,89	233 814,18	2 857,29
13	ul. Widok 39a	228 140,13	231 260,58	3 120,45
14	ul. Na Szaniec 6	238 955,25	242 062,59	3 107,34
15	ul. Na Szaniec 8	241 794,98	244 683,95	2 888,97
16	ul. Na Szaniec 10	236 385,03	238 905,58	2 520,55
17	ul. Na Szaniec 12	168 521,76	175 474,76	6 953,00
18	ul. Bajeczna 1	438 982,36	446 376,28	7 393,92
19	ul. Bajeczna 3	447 146,80	454 015,84	6 869,04
20	ul. Bajeczna 5	421 978,61	427 479,80	5 501,19
21	ul. Bajeczna 7	433 610,44	439 887,52	6 277,08
22	Al. Pokoju 22	418 003,09	429 083,70	11 080,61
23	Al. Pokoju 24	425 906,93	439 109,03	13 202,10
24	Al. Pokoju 26	412 186,27	430 116,80	17 930,53
25	Al. Pokoju 28	440 894,54	456 308,93	15 414,39
26	Al. Pokoju 30	440 227,52	457 300,18	17 072,66
27	Al. Pokoju 37	472 687,32	492 678,11	19 990,79
28	Al. Pokoju 41	181 265,04	183 054,38	1 789,34
29	Al. Pokoju 43	175 153,18	177 005,49	1 852,31
30	Al. Pokoju 45	174 953,69	176 756,35	1 802,66
31	ul. Półkole 5	229 537,23	236 299,69	6 762,46
32	ul. Półkole 7	231 035,47	235 180,85	4 145,38
33	ul. Półkole 9	221 237,74	223 667,82	2 430,08
34	ul. Zwycięstwa 1	161 219,55	166 466,94	5 247,39
35	ul. Świtezianki 5	181 769,16	182 907,47	1 138,31
36	ul. Świtezianki 9	174 307,46	177 271,73	2 964,27
37	ul. Świtezianki 11	174 313,14	181 432,64	7 119,50
38	ul. Sądowa 3	222 157,10	231 463,84	9 306,74
39	ul. Sądowa 5	255 848,59	264 961,38	9 112,79
40	ul. Sądowa 7	260 186,90	271 513,52	11 326,62
41	ul. Sądowa 9	265 943,44	273 075,67	7 132,23
42	ul. Szafera 1	526 763,33	510 989,69	-15 773,64
43	ul. Szafera 7	175 110,83	180 189,57	5 078,74
44	ul. Szafera 9	242 424,36	248 312,37	5 888,01
45	ul. Rzeźnicza 20	352 156,04	358 070,26	5 914,22

46	Al. Pokoju 8	335 726,16	336 727,80	1 001,64
47	Al. Pokoju 10	322 818,58	325 802,90	2 984,32
48	Al. Pokoju 12	346 566,48	349 182,18	2 615,70
49	Al. Pokoju 15	123 085,05	122 187,80	-897,25
50	Al. Pokoju 17	113 750,87	114 776,35	1 025,48
51	Al. Pokoju 19	172 253,40	173 294,83	1 041,43
52	Al. Pokoju 21	187 106,20	181 467,71	-5 638,49
53	Al. Pokoju 23	77 627,92	79 630,57	2 002,65
54	ul. Bobrowskiego 5	45 868,61	41 334,11	-4 534,50
55	ul. Fr. Nullo 16	302 340,63	307 095,67	4 755,04
56	ul. Fr. Nullo 18	238 274,16	239 522,12	1 247,96
57	ul. Fr. Nullo 19	453 642,36	467 442,28	13 799,92
58	ul. Fr. Nullo 20	257 301,32	259 240,01	1 938,69
59	ul. Grzegórzecka 45a	74 469,67	75 763,60	1 293,93
60	ul. Grzegórzecka 45b	77 484,62	75 378,78	-2 105,84
	Razem	15 914 904,51	16 215 318,28	300 413,77

Remonty i konserwacje zasobów.

W zakresie remontów i konserwacji, w naszej Spółdzielni stosowana jest od kilku lat polityka zmierzająca do jak najszybszego polepszania stanu technicznego budynków z wykorzystaniem dobrej jakości materiałów oraz ponoszeniu rozsądnych kosztów robocizny. Polityka ta zmierza przede wszystkim do wyrównania stanu technicznego wszystkich budynków tak, aby nie tylko ewidencjonować koszty i wpływy funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, ale również zróżnicować stawki opłat w zależności od potrzeb remontowych.

Plan rzeczowo-finansowy remontów obcych na rok 2014 zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 382/22/2013 z dnia 2.12.2013r. oraz nr 447/29/2014 z dnia 28.04.2014r. i obejmował roboty remontowo-modernizacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni o planowanej wartości 2 327 015,00 zł.

Plan rzeczowo-finansowy wymiany dźwigów osobowych został zatwierdzony uchwałą RN nr 385/22/2013 z dnia 2.12.2013 na łączną kwotę 820 000,00 zł.

Plan rzeczowo-finansowy konserwacji lokali mieszkalnych zleczanych w drodze przetargów na kwotę 150 000,00 zł został zatwierdzony uchwałą RN nr 383/22/2013 dnia 2.12.2013.

Plan remontów i konserwacji lokali użytkowych na kwotę brutto 253 000,00 zł został zatwierdzony uchwałą RN nr 384/22/2013 w dniu 2.12.2013r.

**Realizacja planu remontów budynków mieszkalnych
w okresie: 01.01.2014r. - 31.12.2014r.**

finansowane w ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Budynki mieszkalne - REMONTY					
Lp.	Adres	Opis robót	Koszty planowanych robót brutto	Zawarte umowy brutto	Realizacja I - XII.2014
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	Ocieplenie budynków				
1.1	F. Nullo 16	ściany podokienne na balkonach	65 000,00		
1.2	F. Nullo 18		60 000,00		
1.3	F. Nullo 20		65 000,00		
Razem			190 000,00	0,00	0,00
2	Przebudowa klatek w budynkach - realizacja zaleceń Komendata Straży Poż.				
2.1	al. Pokoju 8,10,12	opracowanie dokumentacji projektowej	6 765,00	6 765,00	6 765,00
2.2	al Pokoju 8	montaż ścianek działowych, wymiana części drzwi do mieszkań,	225 000,00	384 300,00	371 796,79
2.3	al. Pokoju 10	instalacja oddymiająca	205 000,00	362 000,00	350 525,23
2.4	al. Pokoju 12		205 000,00	353 700,00	349 315,75
Razem			641 765,00	1 106 765,00	1 078 402,77
3	Remont i modernizacja kominów				
3.1	al. Pokoju 22	Nadbudowa i przebudowa kominów w oparciu o kształtki ze stali nierdzewnej.	84 000,00	83 000,00	83 000,00
3.2	al. Pokoju 24		84 000,00	83 000,00	83 000,00
3.3	al. Pokoju 26		84 000,00	83 000,00	83 000,00
3.4	Bajeczna 1		84 000,00	83 000,00	77 947,66
3.5	Bajeczna 3		84 000,00	83 000,00	77 906,61
3.6	Bajeczna 5		84 000,00	83 000,00	77 978,55
3.7	Bajeczna 7		84 000,00	92 000,00	86 925,22
3.8	al. Pokoju 22, 24, 26	Aneks nr 1	0,00	31 705,92	18 780,11
Razem			588 000,00	621 705,92	588 538,15
4	Uszczelnienie instalacji gazowej - piony + mieszkania				
4.1	Bajeczna 5	Uszczelnienie instalacji gazowej metodą chemiczną - polimerami	119 250,00	DT/5/2014/FR	78 750,00
4.2	Bajeczna 7		119 250,00		79 200,00
4.3	al. Pokoju 22 (część)		99 250,00	DT/4/2014/FR	64 380,00
4.4	al. Pokoju 26		119 250,00		74 709,37
4.5	al. Pokoju 28		119 250,00		73 759,37
Razem			576 250,00	375 500,00	370 798,74

WSPÓLNOTA - DĄBIE**11**

5 Remont balkonów					
5.1	al. Pokoju 41	wykonanie tynków akrylowych na sufitach + remont "czołek " balkonów	19 500,00		43 350,00
5.2	al. Pokoju 43		19 500,00		43 350,00
5.3	al. Pokoju 45		19 500,00		
5.4	al. Pokoju 41, 43				
Razem			58 500,00	86 700,00	86 700,00
6 Remont altan śmietnikowych.					
6.1	Zasoby Spółdzielni	wykonanie nowej altany lub remont starej	200 000,00		
Razem			200 000,00	0,00	0,00
7 Remont dźwigów					
7.1	Zasoby	Wykonanie zaleceń UDT + remonty dodatkowe	40 000,00		12 459,70
Razem			40 000,00	3 000,00	12 459,70
8 Remont instalacji odgromowej					
8.1	Sądowa 5, 7, 9	Rezerwa wynikająca po pomiarach na budynkach wg konserwacji + usterki z przeglądu	20 000,00		3 031,58
8.2	Fr Nullo 16, 18, 20				3 243,96
Razem			20 000,00	6 300,00	6 275,54
9 Malowanie klatek schodowych					
9.1	al. Pokoju 15, 21 kl.II		8 500,00	10 000,00	10 000,00
9.2	al. Pokoju 15-23			80 000,00	80 000,00
Razem			8 500,00	90 000,00	90 000,00
10 Rezerwa					
10.	Zasoby		4 000,00		0,00
10.1	Al. Pokoju 22	uzupełnienie elewacji			7 090,29
10.2	ul. Szafera 1	wymiana rynien i obróbek blacharskich			3 700,02
10.3	ul. Szafera 1	montaż przedłużenia przewodów kominowych			6 657,04
10.4	Al.. Pokoju 8	wykonanie wentylacji zsyków			2 074,00
10.5	Al.. Pokoju 10	wykonanie wentylacji zsyków			3 774,00
10.6	Al.. Pokoju 12	wykonanie wentylacji zsyków			2 073,99
10.7	ul. Półkole 9	naprawa nawierzchni parkingu (awaryjna)			1 083,00
10.8	ul. Półkole 9	wymiana rynien i obróbek blacharskich			1 420,00
Razem			4 000,00	37 044,08	27 872,34
R A Z E M (remonty)			2 327 015,00	2 327 015,00	2 261 047,24

**Realizacja planu konserwacji zleconej w drodze przetargów
w okresie: 01.01.2014r. - 31.12.2014r.**

Budynki mieszkalne - KONSERWACJE					
Lp.	ADRES	OPIS ROBÓT	Plan 2014	Realizacja I -XII.2014	
1.	2.	3.	4.	5.	
1	Badanie szczelności pionów gazowych i uszczelnienie polimerami				
1.1	al.. Pokoju 22	badanie szczelności pionów	2 000.00	824.29	
1.2	al.. Pokoju 26		2 400.00	1 008.35	
1.3	al.. Pokoju 28		2 400.00	951.05	
1.4	al.. Pokoju 30		2 400.00	0.00	
1.5	Bajeczna 5		2 400.00	1 024.00	
1.6	Bajeczna 7		2 400.00	1 016.00	
1.7	Na Szaniec 6/56				169.37
	Razem			14 000.00	4 993.06
2	Pomiary instalacji elektrycznej WLZ				
2.1	al.. Pokoju 28	Instalacja elektr -WLZ	500.00	220.00	
2.2	al.. Pokoju 30		500.00	220.00	
2.3	Widok 20		250.00	170.00	
2.4	Widok 22		250.00	210.00	
2.5	Na Szaniec 6		250.00	140.00	
2.6	Na Szaniec 10		250.00	190.00	
2.7	Na Szaniec 12		250.00	160.00	
2.8	al.. Pokoju 43		250.00	120.00	
2.9	al.. Pokoju 15-17-19		350.00	230.00	
2.10	al.. Pokoju 21-23		250.00	130.00	
2.11	al.. Pokoju 10		400.00	370.00	
2.12	al.. Pokoju 12		400.00	370.00	
2.13	Fr Nullo 16		250.00	265.00	
2.14	Szafera 9		250.00	110.00	
2.15	Rzeźnicza 20		500.00	310.00	
	Razem		4 900.00	3 215.00	

WSPÓLNOTA - DĄBIE**13**

3 Pomiary instalacji odgromowej				
2.1	Widok 14		350.00	90.00
2.2	Widok 16		350.00	90.00
2.3	al.. Pokoju 15-17-19	Instalacja odgromowa	350.00	175.00
2.4	Fr Nullo 16		350.00	80.00
2.5	Fr Nullo 20		350.00	80.00
2.6	Szafera 1		350.00	360.00
Razem			2 100.00	875.00
4 Przegląd Kominów				
4.1	Zasoby SM	Przeł instal komin, spalin i wentylacyjnej	90 000.00	79 819.53
Razem			90 000.00	79 819.53
5 Rezerwa (konserwacja)				
5.1	Rezerwa		39 000.00	
5.2	Fr Nullo 18	mont. parapetow z kolcami		415.00
5.3	Zasoby SM	roboty dodatk przy altanach smietnik.		994.08
5.4	Bajeczna 3	naprawa drzwi po dewastacji		240.00
5.5	Szafera 1	mapy do projektu		861.00
5.6	Al. Pokoju 22	modernizacja kominów		3 534.07
5.7	Bobrowskiego 5	remont balkonu lok. Nr 8		2 344.00
Razem			39 000.00	8 388.15
Razem konserwacje			150 000.00	97 290.74

**Zestawienie naliczenia opłat oraz wydatków funduszu remontowego
za okres: 01.01.2014r. - 31.12.2014r. w poszczególnych nieruchomościach:**

Budynki wysokie

Adres	Kwota odpisów I - XII.2014r.	Wydatki I -XII 2014r.	Saldo roku 2014
ul. Sądowa 5	35 726,88	1 925,26	33 801,62
ul. Sądowa 7	36 463,32	1 259,59	35 203,73
ul. Sądowa 9	35 956,44	953,44	35 003,00
ul. Szafera 1	67 698,12	19 154,93	48 543,19
Al. Pokoju 8	43 432,80	376 125,79	-332 692,99
Al. Pokoju 10	44 263,92	357 322,30	-313 058,38

Al. Pokoju 12	44 750,28	355 431,79	-310 681,51
Al. Pokoju 37	64 551,72	0,00	64 551,72
ul. Widok 2	64 175,52	0,00	64 175,52
ul. Widok 14	64 147,20	0,00	64 147,20
ul. Widok 16	110 306,43	0,00	110 306,43
ul. Widok 35a	30 425,76	0,00	30 425,76
ul. Widok 39a	30 705,00	0,00	30 705,00
ul. Półkole 5	30 430,08	0,00	30 430,08
ul. Półkole 7	30 472,56	0,00	30 472,56
ul. Półkole 9	30 337,56	2 503,00	27 834,56
ul. Rzeźnicza 20	40 752,48	0,00	40 752,48
ul. Fr. Nullo 16	39 086,76	963,40	38 123,36
ul. Fr. Nullo 18	28 826,88	1 191,01	27 635,87
ul. Fr. Nullo 20	31 831,56	1 089,55	30 742,01

Budynki niskie

Adres budynku	Kwota odpisów I - XII.2014r.	Wydatki I -XII 2014r.	Saldo roku 2014
ul. Sądowa 3	37 742,88	0,00	37 742,88
ul. Grzegórzecka 45a	10 634,16	0,00	10 634,16
ul. Grzegórzecka 45b	10 586,04	0,00	10 586,04
ul. Bobrowskiego 5	6 222,36	0,00	6 222,36
ul. Szafera 7	28 495,08	0,00	28 495,08
ul. Szafera 9	37 744,92	0,00	37 744,92
Al. Pokoju 15	18 263,04	20 000,00	-1 736,96
Al. Pokoju 17	18 191,04	20 000,00	-1 808,96
Al. Pokoju 19	27 392,64	20 000,00	7 392,64
Al. Pokoju 21	27 335,52	20 000,00	7 335,52
Al. Pokoju 22	65 354,40	155 134,66	-89 7810,26
Al. Pokoju 23	12 025,92	10 000,00	2 025,92

WSPÓLNOTA - DĄBIE**15**

Al. Pokoju 24	65 184,00	95 436,06	-30 252,06
Al. Pokoju 26	65 650,14	163 389,05	-97 738,91
Al. Pokoju 28	67 516,44	73 759,37	-6 242,93
Al. Pokoju 30	67 151,88	0,00	67 151,88
Al. Pokoju 41	27 615,24	43 350,00	-15 734,76
Al. Pokoju 43	27 601,20	43 350,00	-15 748,80
Al. Pokoju 45	27 777,12	0,00	27 777,12
ul. Widok 4	27 392,88	0,00	-27 392,88
ul. Widok 6	29 762,64	0,00	29 762,64
ul. Widok 8	27 607,23	0,00	27 607,23
ul. Widok 10	25 258,53	0,00	25 258,53
ul. Widok 12	27 709,44	0,00	27 709,44
ul. Widok 18	27 437,76	0,00	27 437,76
ul. Widok 20	27 481,44	0,00	27 481,44
ul. Widok 22	36 565,92	0,00	36 565,92
ul. Świtezianki 5	27 643,44	0,00	27 643,44
ul. Świtezianki 9	27 742,44	0,00	27 742,44
ul. Świtezianki 11	27 561,24	0,00	27 561,24
ul. Zwycięstwa 1	24 679,08	0,00	24 679,08
ul. Bajeczna 1	67 683,12	77 947,66	-10 264,54
ul. Bajeczna 3	67 255,20	77 906,61	-10 651,41
ul. Bajeczna 5	67 338,96	156 728,55	-89 389,59
ul. Bajeczna 7	67 419,96	166 125,22	-98 705,26
ul. Na Szaniec 6	36 653,88	0,00	36 653,88
ul. Na Szaniec 8	36 768,36	0,00	36 768,36
ul. Na Szaniec 10	36 229,56	0,00	36 229,56
ul. Na Szaniec 12	27 533,88	0,00	27 533,88
ul. Fr. Nullo 19	71 060,04	0,00	71 060,04
Razem Spółdzielnia:	2 367 610,29	2 261 047,24	152 871,08

Zestawienie naliczenia opłat oraz wydatków funduszu remontowego na wymianę dźwigów osobowych za okres: 01.01.2014r. - 31.12.2014r.

Adres	Kwota odpisów I - XII.2014r.	Wydatki I -XII 2014r.	Saldo roku 2014	Saldo narastające I.2011-XII.2014
ul. Sądowa 5	17 148,24	148 000,00	-130 851,76	-80 756,14
ul. Sądowa 7	17 501,76	0,00	17 501,76	71 436,06
ul. Sądowa 9	17 258,40	0,00	17 258,40	-75 835,40
ul. Szafera 1	59 573,64	0,00	59 573,64	238 294,56
Al. Pokoju 8	31 270,32	0,00	31 270,32	-129 228,72
Al. Pokoju 10	31 868,64	0,00	31 868,64	127 474,56
Al. Pokoju 12	32 218,56	0,00	32 218,56	128 874,24
Al. Pokoju 37	30 983,04	0,00	30 983,04	123 932,16
ul. Widok 2	30 802,32	264 000,00	-233 197,68	-140 790,72
ul. Widok 14	30 788,64	264 000,00	-233 211,36	-140 845,44
ul. Widok 16	84 409,33	0,00	84 409,33	-81 558,59
ul. Widok 35a	14 603,76	0,00	14 603,76	58 415,04
ul. Widok 39a	14 737,68	0,00	14 737,68	58 950,72
ul. Półkole 5	14 605,92	0,00	14 605,92	-64 421,32
ul. Półkole 7	14 626,08	124 000,00	-109 373,92	-65 495,68
ul. Półkole 9	14 561,28	0,00	14 561,28	58 245,12
ul. Rzeźnicza 20	45 640,08	0,00	45 640,08	182 425,92
ul. Fr. Nullo 16	18 761,04	0,00	18 761,04	75 044,16
ul. Fr. Nullo 18	13 836,24	0,00	13 836,24	-67 500,04
ul. Fr. Nullo 20	15 278,40	0,00	15 278,40	61 113,60
Razem Spółdzielnia:	550 473,37	800 000,00	249 526,63	337 774,09

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat najmu.

W 2014 roku zaległości bieżące stanowiły 35% ogólnej kwoty zadłużenia, a zaległości zasądzone i skierowane do Sądu 65 % (w roku ubiegłym było to 45 % i 55 %).

Poniższa tabela przedstawia zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz umów najmu na dzień 31.12.2014 r. uwzględniające rozliczenie wody za drugie półrocze 2014, rozliczenie centralnego ogrzewania za 2014 rok oraz rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami za rok 2014.

Okres zadłużenia	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe				Razem			
	31.12.2013		31.12.2014		31.12.2013		31.12.2014		31.12.2013		31.12.2014	
	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
zaległość do 1 m-ca	567	255 101	1516	121 504	22	37 854	28	53 436	589	292 955	1544	174 940
zaległość 1 - 3 m-cy	210	151 503	276	199 530	13	38 105	10	18 144	223	189 608	286	217 674
Zaległość 4 - 6 m-cy	42	69 371	32	59 119	6	24 888	3	17 426	48	94 259	35	76 545
zaległość powyżej 6 m-cy	40	151 778	27	87 769	1	5 119	1	8 164	41	156 897	28	95 933
rozliczenie C.O.		13 615		0		17 947		12 236		31 562		12 236
rozliczenie śmieci		6 847		19 778		0		0		6847		19 778
Razem zadłużenie bieżące:	859	648 215	859	487 700	42	123 913	42	109 406	901	772 128	1893	597 106
zaległości zasądzone	63	784 403	64	910 440	8	61 276	6	51 954	71	845 679	70	962 394
Ogółem zaległości		1 432 618		1 398 140		185 189		161 360		1 617 807		1 559 500
<i>Odpis aktualizujący należności</i>		<i>368 000</i>		<i>429 154</i>		<i>61 276</i>		<i>51 954</i>		<i>429 276</i>		<i>481 108</i>
Należności z konta 208										2 056		1 147
Wartość netto należności wykazana w Bilansie		1 064 618		968 986		123 913		109 406		1 190 587		1 079 539
zaległości skierowane do sądu	1	4 299	2	9 077	0	0	0	0	1	4 299	2	9 077

W porównaniu do 2013 roku ogółem zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zmniejszyły się o kwotę 29 700 zł (o 2,1 %) przy czym:

- zaległości bieżące zmniejszyły się o kwotę 160 515 złotych tj. 24,8 %
- zaległości egzekwowane na drodze sądowej wzrosły o kwotę 130 815 zł, tj. o 16,6 %.

Spółdzielnia prowadzi działania windykacyjne w celu wyegzekwowania należności do dłużników w zakresie lokali mieszkalnych jak również użytkowych poprzez: ścisłą kontrolę rozliczeń z członkami i właścicielami lokali mieszkalnych oraz najemcami lokali użytkowych, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami, uzgadnianie warunków spłaty, pomoc w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych, występowanie o odszkodowania od Gminy za niedostarczenie lokali socjalnych, prowadzenie egzekucji z własnościowego prawa do lokalu oraz z nieruchomości lokalowych. Dopiero po wyczerpaniu różnorodnych środków wewnętrznego egzekwowania swoich należności Spółdzielnia występuje na drogę sądową. Mimo, iż Spółdzielnia dopiero po wyczerpaniu różnorodnych środków wewnętrznego egzekwowania swoich należności występuje na drogę sądową – ponad połowa zadłużenia wobec Spółdzielni dochodzona jest w postępowaniu poza spółdzielczym tj. na drodze sądowej oraz poprzez egzekucje komornicze.

Windykacja zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym w 2014 roku przebiegała następująco:

- 1) dziewięciokrotnie Zarząd wysyłał upomnienia do osób zalegających wobec Spółdzielni; upomnienia wystawione były według stanu na dzień: 22 stycznia, 21 marca, 30 kwietnia, 31 maja, 31 lipca, 31 sierpnia, 30 września, 30 października i 28 grudnia. Łącznie wysłano 3876 upomnień.
- 2) w ciągu roku rozpatrzono 19 wniosków o rozłożenie na raty zaległości. Decyzją Zarządu wnioskodawcy otrzymali zgodę na spłatę zaległości w ratach w ustalonych terminach. Osobom będącym w trudnych sytuacjach finansowych zaproponowano zwrócenie się do MOPS celem uzyskania dofinansowania.
- 3) wobec 106 członków i użytkowników zalegających w opłatach powyżej 6 m-cy Zarząd skierował wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z rejestru członków Spółdzielni lub rozłożenie zaległości na raty. Spośród tej grupy 16 użytkowników spłaciło zaległości przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Ogółem w roku 2014 Rada Nadzorcza rozpatrywała 96 spraw dotyczących zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych na łączną kwotę 259 979 zł z czego:
 - spłaconych zostało 36 spraw na kwotę 70 949 zł co stanowi 27 % kwoty zadłużenia,
 - 10 spraw na kwotę 39 072 zł zostało skierowanych na drogę sądową co stanowi 15 % zadłużenia,
 - pozostałym użytkownikom Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na ratalną spłatę zadłużenia,

Ogółem w 2014 roku z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych skierowano do Sądu pozwy przeciwko 56 użytkownikom lokali mieszkalnych, z czego do 54 spraw zapadły prawomocne wyroki w roku 2014 a do pozostałych 2 zapadną w roku 2015. Do egzekucji komorniczej skierowano 37 spraw z czego 13 użytkowników uregulowało zadłużenie bezpośrednio do Spółdzielni.

Poniżej przedstawiamy aktualne zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.03.2015 roku.

Lp.	ADRES BUDYNKU	ZALEGŁOŚCI		Ilość osób zalegających
		ogółem	w tym zasądzone	
1	ul.Sądowa 3	1 592,04	0,00	9
2	ul.Sądowa 5	5 165,83	0,00	12
3	ul.Sądowa 7	19 195,13	8 992,40	10
4	ul.Sądowa 9	29 379,67	19 924,15	13
5	ul.Grzegórzecka 45a	2 476,05	0,00	4
6	ul.Grzegórzecka 45b	14 867,81	12 745,38	5
7	ul.Bobrowskiego 5	0,00	0,00	0
8	ul.Szafera 1	7 372,85	0,00	13
9	ul.Szafera 7	21 092,71	13 087,02	11
10	ul.Szafera 9	1 805,82	0,00	10
11	Al. Pokoju 8	7 846,84	0,00	18
12	Al. Pokoju 10	17 971,07	6 467,94	13
13	Al. Pokoju 12	19 577,16	9 009,91	17
14	Al. Pokoju 15	1 868,35	0,00	6
15	Al. Pokoju 17	12 940,40	10 515,47	3
16	Al. Pokoju 19	3 124,25	0,00	4
17	Al. Pokoju 21	18 581,32	14 368,71	9
18	Al. Pokoju 22	20 968,98	10 989,76	31
19	Al. Pokoju 23	1 457,17	0,00	5
20	Al. Pokoju 24	14 653,91	7 118,44	26
21	Al. Pokoju 26	36 772,23	19 994,86	31
22	Al. Pokoju 28	38 739,76	28 899,73	30
23	Al. Pokoju 30	122 889,50	106 742,27	24
24	Al. Pokoju 37	11 655,30	6 955,52	29
25	Al. Pokoju 41	3 804,06	2 169,64	8
26	Al. Pokoju 43	893,60	22,10	6
27	Al. Pokoju 45	18 390,95	14 906,72	8
28	ul.Widok 2	130 453,20	116 451,67	34

29	ul.Widok 4	8 214,94	5 543,43	8
30	ul.Widok 6	50 284,77	46 225,66	12
31	ul.Widok 8	1 453,21	0,00	3
32	ul.Widok 10	1 150,15	0,00	7
33	ul.Widok 12	2 101,44	0,00	3
34	ul.Widok 14	6 643,65	0,00	28
35	ul.Widok 16	22 128,67	15 998,20	24
36	ul.Widok 18	2 478,16	0,00	12
37	ul.Widok 20	16 113,66	13 608,36	8
38	ul.Widok 22	2 437,88	0,00	13
39	ul.Widok 35a	74 471,33	68 217,80	9
40	ul.Widok 39a	4 818,14	0,00	10
41	ul.Półkole 5	4 717,66	0,00	10
42	ul.Półkole 7	4 587,96	0,00	8
43	ul.Półkole 9	11 942,71	7 796,17	8
44	ul.Świtezianki 5	2 896,39	0,00	10
45	ul.Świtezianki 9	7 328,21	3 442,32	7
46	ul.Świtezianki 11	11 710,60	8 043,61	9
47	ul.Zwycięstwa 1	27 176,13	24 348,39	7
48	ul.Bajeczna 1	49 607,50	43 104,79	22
49	ul.Bajeczna 3	11 165,85	1 207,02	18
50	ul.Bajeczna 5	18 495,34	9 009,41	18
51	ul.Bajeczna 7	5 629,18	0,00	15
52	ul.Na Szaniec 6	12 811,17	8 557,36	9
53	ul.Na Szaniec 8	4 961,41	0,00	10
54	ul.Na Szaniec 10	1 893,21	0,00	5
55	ul.Na Szaniec 12	110 694,29	98 175,57	12
56	ul.Rzeźnicza 20	92 064,71	73 311,36	21
57	ul.Fr. Nullo 16	14 863,63	0,00	8
58	ul.Fr. Nullo 18	4 470,28	0,00	11
59	ul.Fr. Nullo 19	31 973,11	16 041,73	22
60	ul.Fr. Nullo 20	8 457,93	5 154,43	8
	RAZEM	1 215 279,23	857 147,30	764

Plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2015 został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16 marca 2015 roku uchwałą nr 564/42/2015. Plan ten sporządzono w oparciu o wyniki działalności Spółdzielni za rok 2014, poniesione koszty oraz przychody roku poprzedniego, przewidywany wzrost cen towarów i usług, stawki opłat i podatków lokalnych, warunki umów zawartych z dostawcami mediów oraz firmami świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni.

Natomiast rzeczowy zakres prac remontowych i konserwacyjnych zasobów zaakceptowany przez Radę Nadzorczą powstał na podstawie bieżących przeglądów stanu technicznego oraz kontynuacji przyjętej od kilku lat polityki w zakresie remontów zasobów Spółdzielni.

W roku 2015 w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi tzw. GZM planowane przychody powinny pokryć planowane koszty. Z pozostałej działalności Spółdzielnia uzyska dochód netto około 850 tys. zł. O przeznaczeniu tej kwoty zadecyduje Walnego Zgromadzenia w 2016 roku.

Prognozowany stan środków pieniężnych pozwoli Spółdzielni terminowo realizować wszelkie zobowiązania - w pełni zabezpiecza płynność finansową Spółdzielni.

INFORMACJE BIEŻĄCE

Zarząd Spółdzielni zawiadamia, że na dzień

29 czerwca 2015r. na godz. 16⁰⁰

zostało zwołane

WALNE ZGROMADZENIE

CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA-DĄBIE”,

które odbędzie się w Nowohuckim Centrum Kultury Aleja Jana Pawła II 232.

Szczegółowy porządek zebrania zostanie wywieszony na tablicach ogłoszeń we wszystkich budynkach mieszkalnych.

Informujemy, że z dniem 8.06.2015r. uruchomiona została strona internetowa naszej Spółdzielni dostępna pod adresem:

→ → → www.smdabie.pl ← ← ←

Materiał opracował:

Zarząd

Spółdzielni mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”
