Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" z działalności Spółdzielni za 2018 rok

wraz z informacją o realizacji wniosków polustracyjnych.

I. *Informacje ogólne*

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni znajdują się 2.803 lokale mieszkalne, z tego używane:

- na warunkach własnościowego prawa do lokalu	1 904
- na warunkach odrębnej własności lokalu	858
- na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu	33
- przez byłych i obecnych gospodarzy na warunkach umowy najmu	6
- jako pomieszczenia administracji osiedlowych	2

W 2018 roku swój status zmieniło 17 lokali mieszkalnych ze spółdzielczego prawa do lokalu na odrębną własność (w tym: 15 z własnościowego prawa i 2 z lokatorskiego prawa do lokalu).

Ogółem liczba osób zamieszkałych w lokalach Spółdzielni na 31.12.2018r. zmalała w stosunku do stanu na 31.12.2017 r. o 43 osoby i wyniosła 4.976, co stanowi poniżej 2 osób na lokal. W ostatnich 10 latach liczba osób spadła o prawie 7 % tj. o 353 osoby.

W osiedlu „Rozproszone" 4 nieruchomości, tj. przy ulicach Kopcińskiego 44, Małachowskiego 2a, Jaracza 16 i Więckowskiego 70 (pow. lok. mieszk. 3.288,84 m^2) obsługiwane są przez własne lokalne kotłownie gazowe, w których wytwarzane ciepło wykorzystywane jest w całości do ogrzania mieszkań, natomiast w nieruchomości przy ulicy Kopcińskiego 42/46/48 (pow. lok. mieszk. 2.327,44 m^2) ciepło wytwarzane jest indywidualnie przez użytkowników lokali.

W osiedlu „Ruda-Beczkowa" nieruchomości (16 budynków) obsługiwane są przez 6 lokalnych kotłowni gazowych i wytwarzane w nich ciepło wykorzystywane jest zarówno na podgrzanie wody jak i ogrzanie mieszkań.

Pozostałe nieruchomości Spółdzielni zasilane są w ciepło przez Veolia Energia Łódź S.A., z tym że w 1 nieruchomości w os. „Rozproszone", przy ul. Narutowicza 105a (pow. lok. mieszk. 1.220,20 m^2) dostarczone ciepło wykorzystywane jest wyłącznie do ogrzania mieszkań.

Stan zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej "Ogniwo" na dzień 31.12.2018r.

	Razem	**TR**	**TD**	**TCH**	**TR-B**	**Klonowa 8**
Powierzchnia lokali mieszkalnych w (m^2) w tym:	140 280,84	55 300,60	44 185,64	29 816,30	10 978,30	
- własność Spółdzielni	96 170,10	42 289,95	29 013,33	18 216,02	6 650,80	
- odrębna własność	44 110,74	13 010,65	15 172,31	11 600,28	4 327,50	
Liczba lokali mieszk. w tym:	2803	1128	856	647	172	
- lokale za spółdzielczym prawem	1943	874	566	399	104	
- odrębna własność	858	254	289	247	68	
- pom. adm. osiedlowych	2	-	1	1	-	
Liczba budynków mieszkalnych	65	26	13	10	16	
Powierzchnia lokali użytkowych (w m^2)	3 317,93	2 141,36	874,00	35,00	71,50	196,07
Powierzchnia garaży (w m^2) w tym:	3 601,96	953,56			2 648,40	
- własność Spółdzielni	2 343,78	746,88	-	-	1 596,90	
- odrębna własność	1 258,18	206,68			1 051,50	
Powierzchnia administracyjna (w m^2)	528,16	30,00	43,87	43,20	11,16	399,93 (+44,00 taras)

Na dzień 31.12.2018 r. odrębna własność lokali określona jest w 51 nieruchomościach: Anczyca 4, Astronautów 11, Nałkowskiej 1, Zapolskiej 51, Zapolskiej 55, Zapolskiej 57, Rydla 4, Rydla 6, Chełmońskiego 2, Chełmońskiego 4, Chełmońskiego 6, Chełmońskiego 8, Chełmońskiego 12, Chełmońskiego 14, Doroszewskiego 5, Podgórna 45 i 47 (nieruchomość dwubudynkowa), Brzeźna 10, Jaracza 16, 10 Lutego 5A, Kościuszki 55, Klonowa 11, Cieszkowskiego 11, Jarosławska 22/34, Klonowa 4, Więckowskiego 70, Kasprzaka 68, „Ruda-Beczkowa" zad. I, „Ruda-Beczkowa" zad. II, Bednarska 9, Sienkiewicza 147a, 10 Lutego 7a, Kopcińskiego 89/93, Kopcińskiego 89/93 – garaże, Nowa 50a, Nowa 52, KWP 6/10, KWP 14/18, Ejsmonda 3, Kraszewskiego 32/34, Narutowicza 105 A , Narutowicza 105 B – garaże, Dąbrowskiego 103 i Dąbrowskiego

105,Limanowskiego 154, Kilińskiego 27/29, Kilińskiego 27/29a – garaże, Małachowskiego 2/2a, Kopcińskiego 42/46/48;, Kopcińskiego 44, Felińskiego 4 i Więckowskiego 63.
W 2018 roku nie została podjęta żadna uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali. Podjęcie uchwał uniemożliwia brak dostępu do drogi publicznej w nieruchomościach przy ulicach Jaracza 55a, Krzywickiego 63 i Beczkowej 26, 30 i 38.

Spółdzielnia nie posiada oddziałów.
Spółdzielnia nie prowadzi działalności w zakresie ochrony środowiska.
Spółdzielnia nie nabyła udziałów akcji własnych.
Ryzyko zarządzania instrumentami finansowymi nie występuje.

II A. ***Koszty i przychody gospodarki nieruchomościami Spółdzielni za 2018r.***

1. **Koszty gospodarki nieruchomościami Spółdzielni za 2018r.** wyniosły 16.102.472,24 zł,
   co stanowi prawie 101 % planowanych rocznych kosztów z tego:
   - lokale mieszkalne 15.973.739,55 zł
   - garaże 128.732,69 zł.

   Koszty eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych w kwocie 6.821.088,21 zł. (w tym 2.059.414, 90 zł odpis na remonty) w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali mieszkalnych wyniosły średnio dla Spółdzielni 4,05 zł miesięcznie, przy obowiązujących od 1 kwietnia 2018 r. zróżnicowanych na nieruchomościach miesięcznych stawkach od 3,10 zł / m^2 do 4,66 zł /m^2.

   Koszty eksploatacji podstawowej (bez odpisu na remonty) w wysokości 4.761.673,31 zł w przeliczeniu na 1m^2 miesięcznie wyniosły średnio 2,83 zł i wzrosły w stosunku do 2017r. o 3%. Przekroczenie wystąpiło w pozycji pozostałe koszty i spowodowane jest wykonaniem dodatkowych prac wynikających z bieżących potrzeb poszczególnych nieruchomości, w ramach posiadanych przez nie środków finansowych (pożytków). Dodatkowe prace dotyczyły remontu podwórek (nawierzchni i pergoli) rekultywacji terenów zielonych, zmian w instalacji domofonowej.

   Wyższy niż planowano odpis na remonty prawie o 18% umożliwiły dodatkowe odpisy, po pierwsze z nadwyżki przychodów nad kosztami w osiedlu Ruda-Beczkowa (w kwocie 36.700,00 zł), po drugie ze środków konkretnych nieruchomości do

wysokości wykonanych dodatkowych prac remontowych w tych nieruchomościach (w kwocie 278.027,82 zł).

Na „koszty zarządzania" i „koszty administracji", analogicznie jak w latach poprzednich, składają się:

- płace z narzutami pracowników na stanowiskach nierobotniczych
- opłaty pocztowe i bankowe
- usługi telekomunikacyjne
- składka PFRON
- delegacje i przejazdy
- materiały
- koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń administracji i siedziby Zarządu Spółdzielni.

Poniesione koszty administracji i zarządzania zostały rozliczone na lokale mieszkalne, użytkowe garaże i mienie Spółdzielni.

Koszty automatyki bramowej zostały przekroczenie w stosunku do planu o prawie 20%tj. o niecałe 3.000,00 zł. Powodem tego jest duża awaryjność automatyki w tym siłowników.

2. Rozliczenie kosztów i przychodów na 31.12.2018 r.

Koszty gospodarki nieruchomościami za 2018 rok uwzględniające, przeniesioną do rozliczenia na 2018 rok , nadwyżkę kosztów nad przychodami według stanu na 31.12.2017 r. (208.443,85 zł), wyniosły 16.310.916,09 zł.
Należne przychody za 2018 rok, uwzględniające z kolei nadwyżkę przychodów nad kosztami według stanu na 31.12.2017 r. (2.916.467,73 zł.) i powiększone, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z maja 2018r. o zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2017 rok (456.873,04 zł.), wyniosły 18.835.514,53 zł.

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami, nadwyżka kosztów lub przychodów na poszczególnych nieruchomościach dotycząca wody i ciepła (per saldo w wysokości 1.475.429,68 zł będzie rozliczona w I kwartale 2019r. z użytkownikami lokali poprzez jednorazowe dopłaty lub zwroty, a pozostałe nadwyżki poprzez odpowiednie urealnienie opłat od 01.04.2019r. W przypadku eksploatacji podstawowej w niektórych nieruchomościach nadwyżka kosztów zostanie dodatkowo pokryta pożytkami osiągniętymi w 2018 roku.

Wysoka (planowana) nadwyżka kosztów nad przychodami w przypadku „legalizacji wodomierzy" spowodowana jest wymianą wszystkich wodomierzy na wodomierze radiowe
w 10 nieruchomościach (na 26) osiedla „Rozproszone" , w 3 nieruchomościach (na 13) osiedla „Dąbrowa" i w 1 nieruchomości (na 9) osiedla „Chełmońskiego".

Wynik na gospodarce nieruchomościami Spółdzielni na 31.12.2018 r. po uwzględnieniu pożytków z nieruchomości wspólnych, zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 2.524.598,44 zł, z czego:
- lokale mieszkalne (+) 2.465.551,76 zł, w tym pożytki 131.879,41 zł,
- garaże (+) 59.046,68 zł.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynik zostanie przeniesiony do rozliczenia w koszty bądź przychody roku 2019.

II B. <u>Koszty i przychody pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni</u>

Na pozostałą działalność gospodarczą Spółdzielni składają się koszty i przychody dotyczące :
- najmu i dzierżawy części wspólnych nieruchomości nie stanowiących GZM,
- najmu lokali użytkowych i dzierżawy powierzchni pod reklamy umieszczone na mieniu Spółdzielni,
- najmu lokali mieszkalnych i garaży,
- usług obcych wykonawców i dostawców , refakturowanych przez Spółdzielnię,
- działalności finansowej,
- pozostałej działalności operacyjnej.

Najem i dzierżawa części wspólnych nieruchomości nie stanowiących GZM przyniosły dochód w wysokości 187. 582,26 zł, po opodatkowaniu 151,941,26 zł, który stanowi tzw. pożytki nieruchomości, których najem lub dzierżawa dotyczą.
<u>Koszty lokali użytkowych i reklam na mieniu Spółdzielni</u> zostały pokryte przychodami w 257%.
Najem lokali użytkowych i dzierżawy powierzchni pod reklamy, anteny, przyniósł dochód w wysokości 590.724,70zł.
<u>Najem lokali mieszkalnych i garaży</u> przyniósł dochód w wysokości 2 951,45 zł, z kolei

pozostałe usługi dochód w wysokości 1 958,04 zł.

Na działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik w wysokości 92 752,72 zł.

Przychody finansowe i operacyjne Spółdzielni stanowią :

- odsetki za zwłokę w regulowaniu opłat eksploatacyjnych 32 254,45 zł
- odsetki od lokat terminowych 56 256,55 zł
- zwrot kosztów sądowych 16 148,47 zł
- uzyskana kara umowna za opóźnienie w wykonaniu balustrad tarasów przy ul. Beczkowej 19 i Opiekuńczej 25 2 368,00 zł
- przychody z tytułu kosztów upomnień i udzielanych informacji 2 964,00 zł
- sprzedaż świadectw efektywności energetycznej 22 336.00 zł
- spłata kosztów dot. zabezpieczenia lokalu nr 40 przy ul. Podgórnej 45 po pożarze 1 200 zł
- odszkodowania od ubezpieczyciela dotyczące : 67.008,65 zł

• dewastacji ściany (napisy) KWP 6/10, KWP 14/18, Ejsmonda 3, Zapolskiej 55, Zapolskiej 51, Zapolskiej 57, Cieszkowskiego 11, Jaracza 55a, Kopcińskiego 42/46/48,Więckowskiego 70, 13.277,24 zł

• uszkodzenia skrzynki pocztowej KWP 6/10, Anczyca 4 770,00 zł

• dewastacja windy Sienkiewicza 147a 2 872,58 zł

• uszkodzenia bramy Bednarska 9, Więckowskiego 70,Sienkiewicza 147a 8. 364,34 zł

• zalania piwnic Jaracza 16, Więckowskiego 70, Kopcińskiego 42/46/48, Jaracza 55a 19. 256,59 zł

• uszkodzenia ogrodzenia Kopcińskiego 42/46/48 2. 275,50 zł

• osunięcia ziemi w piwnicach Kopcińskiego 93 7. 073,01zł

• uszkodzenia kabla domofonu Sienkiewicza 147a, 10 Lutego 7a 1. 577,80 zł

• zalania ścian Klonowa 8 2.353,77 zł

• uszkodzenia szyby wystawowej w lokalu użytkowym Jaracza 16 510,20 zł

• zalania szybu windy Więckowskiego 70 3.377,70 zł

• dewastacji szyby w drzwiach wejściowych Bednarska 9 500,00 zł

• zalania węzła - naprawa wariomatu Jaracza 55a 3.726,00 zł

• uszkodzenia drzwi wejściowych Klonowa 11 400,00 zł

• uszkodzenia szyby w drzwiach wejściowych Jarosławska 22/34 300,00 zł

• uszkodzenia szyby w drzwiach wejściowych kl. IV
KWP 14/18 373,92 zł

- inne (usługi ksero - 23,90 zł, uzyskana prowizja ZUS -1,90 zł,
różnice z zaokrągleń - 2,05 zł) 27,85 zł

Razem 200. 563,97 zł

Koszty finansowe i operacyjne Spółdzielni stanowią:

- zapłacone odsetki avista od kaucji zabezpieczających 19,50 zł
- odsetki - udokumentowana nieściągalność (należne) 7 798,96 zł
- wpisy sądowe, opłaty skarbowe i koszty komornicze 18 956,62 zł
- odpis aktualizujący należności 4 485,65 zł
- koszty sądowe – udokumentowana nieściągalność (należne) 21 926,46 zł
- likwidacja materiałów z magazynu 810,76 zł
- należność przedawniona 382,03 zł
- spisanie należności w koszty z powodu przegranej sprawy sądowej 1 017,10 zł
- naprawa szkód po dewastacji : 52.409,97zł
  • zamalowanie napisów na ścianach Felińskiego 4, KWP 6/10, Ejsmonda 3, Zapolskiej 55, Zapolskiej 51, Zapolskiej 57, Jaracza 55a 4.850,92 zł
  • naprawa skrzynki pocztowej KWP 6/10, Anczyca 4 770,00 zł
  • naprawa windy Sienkiewicza 147a 2 872,58 zł
  • naprawa bramy Bednarska 9, Więckowskiego 70,Sienkiewicza 147a 7.755,43 zł
  • remont piwnic po osunięciu ziemi Kopcińskiego 93 7 073,01 zł
  • naprawa bramy Sienkiewicza 147a, 10 Lutego 7a (odszk.. w 2017r.) 2 275,50 zł
  • naprawa ogrodzenia Kopcińskiego 42/46/48 2 241,46 zł
  • naprawa pergoli Felińskiego 4 (odszk. w 2017r.) 13,87 zł
  • wymiana szyby wystawowej w lok. użytkowym Jaracza 16 414,80 zł
  • naprawa szybu windy po zalaniu Więckowskiego 70 3 370,70 zł
  • naprawa kabla domofonu Sienkiewicza 147a, 10 Lutego 7a 1 577,80 zł
  • remont piwnicy po zalaniu Jaracza 16, Kopcińskiego 42/46/48 14 647,62 zł
  • naprawa wariomatu po zalaniu węzła Jaracza 55a 3 726,00 zł
  • wymiana szyby w drzwiach wejściowych Bednarska 9 439,36 zł

• wymiana szyby w drzwiach wejściowych kl. IV KWP 14/ 18 373,92 zł

• (różnice groszowe) 4,20 zł

Razem 107. 811,25 zł

Wynik finansowy na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2018r. po uwzględnieniu zapłaconego podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 149.392,00 zł wynosi plus 726.577,17 zł.

Ostatecznie wynik finansowy Spółdzielni za 2018 rok, zamknął się kwotą dodatnią 3.251.175,61 zł [2.524.598,44 zł + 726.577,17 zł].

III. *Remonty i konserwacje*

Wydatki na remonty oraz odpisy na fundusz remontowy budynków mieszkalnych, dźwigów , garaży rozliczane są w podziale na osiedla, natomiast wydatki i odpisy na remonty kotłowni w os. Ruda – Beczkowa w podziale na kotłownie.

Koszty i przychody konserwacji budynków, zarówno w systemie własnym jak i w systemie zleconym, oraz koszty konserwacji zleconej budynków rozliczane są na nieruchomości.

Koszty remontów lokali użytkowych Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych.

Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem tworzenia funduszy, fundusz na remonty budynków, dźwigów i garaży tworzony jest z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji, odpowiednio budynków, dźwigów i garaży, natomiast fundusz na remonty kotłowni w os. Ruda-Beczkowa w ciężar kosztów stałych kotłowni.

1. **Wydatki z funduszu remontowego budynków mieszkalnych wyniosły 2.340 980,21 zł,**

Finansowe wykorzystanie środków z funduszu remontowego w skali całej Spółdzielni wyniosło 94,6% a w osiedlach odpowiednio:

- os „Rozproszone” 99,6% (wydatki 1.130 081,23 zł)
- os „Dąbrowa” 97,3% (wydatki 521.318,03 zł)
- os „Chełmońskiego” 99,1% (wydatki 526.261,52 zł)
- os „Ruda-Beczkowa” 59,4% (wydatki 163.319,43 zł)

Niskie wykorzystanie funduszu remontowego a tym samym nie wykonanie części proponowanych remontów w os. Ruda-Beczkowa zostało opisane w załączniku nr 11 w pozycji „Uwagi”.

2.Wydatki z funduszu remontowego dźwigów w 2018r. wyniosły 169.951,05 zł, z tego:

- os. „Rozproszone” 63 999,58 zł
- os. „Dąbrowa” 45 545,73 zł

- os. „Chełmońskiego” 60 405,74 zł.

Wszystkie planowane remonty zostały wykonane .

3. **Wydatki z funduszu remontowego garaży w 2018r.** wyniosły 466,00 zł i w całości dotyczą os „Ruda-Beczkowa”.

4. **Wydatki z funduszu remontowego kotłowni w 2018r.** dotyczące os Ruda-Beczkowa wyniosły 10.580,42 zł.

5. Koszty remontów lokali użytkowych w 2018r. wyniosły 50.531,86 zł.

.

6. Koszty konserwacji budynków w 2018 r. wyniosły 988. 527,14 zł, z tego:

• **w systemie własnym** 941.887,99 zł, w tym:

1/ koszty materiałów obciążające konkretne nieruchomości - 25.480,17 zł,

2/ koszty rozliczane wg powierzchni nieruchomości w danym osiedlu w wysokości 916.407,82 zł, na które składają się:

- wynagrodzenie z narzutami 841.808,00 zł
- świadczenia na rzecz konserwatorów 31.126,38 zł
- PFRON 21.960,83 zł
- materiały i narzędzia 4.931,95 zł
- amortyzacja środków trwałych 3.221,79 zł
- przejazdy 6.813,25 zł
- koszty pomieszczeń i zużycia wody 6.545,62 zł

Poniesione koszty zostały rozliczone na lokale mieszkalne (894.893,79 zł) oraz lokale użytkowe (21.514,03 zł).

• **w systemie zleconym** 46.639,15 zł, z tego:

- 20.219,76 zł koszty pogotowia technicznego dotyczące wszystkich osiedli,
- 26.419,39 zł koszty konserwacji instalacji sanitarnej w os „Ruda-Beczkowa”.

7. Koszty konserwacji zleconej za 2018 rok wyniosły 155.526,80 zł, z tego :

- przeglądy gazowe 82.982,39 zł
- przeglądy kominiarskie 40.221,96 zł
- przeglądy elektryczne (dot. części wspólnych nieruchomości) 30.329,91 zł
- udrożnienie pionów kanalizacyjnych 1.992,54 zł.

Niewielkie przekroczenie planowanych kosztów spowodowane jest nieplanowanym

udrożnieniem systemów kanalizacyjnych oraz wymianą zaworów w budynku przy ul. Doroszewskiego 5.

Koszty konserwacji zleconej zostały powiększone o nadwyżkę kosztów nad przychodami wg stan u na 31.12.2017r. (126,33 zł) i razem wyniosły 155.653,13 zł.

IV. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu na 31.12.2018r.

1. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i garaży wyniosły 748.022,80 zł., z tego :

- 346.603,96 zł zaległości bieżące
- 100.566,70 zł zaległości skierowane do sądu
- 300.852,14 zł zaległości zasądzone.

W stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 zaległości zmalały o ponad 119 tys. zł, tj. o prawie 14 % . Po raz pierwszy od ponad 10 lat wskaźnik zaległości w przeliczeniu na m^2 powierzchni obniżył się do 5,20 zł (w poprzednich latach ok 6,00 zł/m^2 i powyżej).

Strukturę zaległości w całej Spółdzielni przedstawia tabela:

L.p	Rodzaj Zaległości	Zaległości na 31.12.2017r.		Zaległości na 31.12.2018r.		Liczba dłużników	zł/m^2
		w zł.	udział %	w zł.	udział %		
1	do 50,00 zł.	2.212,53	0,3	3.226,80	0,4	194	0,03
2	1-miesięczne	59.943,99	6,9	55.235,90	7,4	169	0,38
3	2-miesięczne	75.948,58	8,8	80.893,36	10,8	132	0,56
4	3-miesięczne	61.982,57	7,1	43.264,71	5,8	39	0,30
5	powyżej 3 mies.	185.952,04	21,4	163.983,19	21,9	48	1.14
6	skierowane do sądu	83.008,41	9,6	100.566,70	13,5	24	0,70
7	Zasądzone	398.042,57	45,9	300.852,14	40,2	33	2,09
	Razem	**867.090,69**	**100**	**748.022,80**	**100**		**5,20**

W porównaniu do stanu na 31.12.2017r. zaległości poniżej 3 miesięcy utrzymały się na podobnym poziomie, natomiast zdecydowanie zmalały zaległości trzy i ponad trzymiesięczne, o prawie 17%, co świadczy o efektywnej działalności windykacyjnej Spółdzielni.

Niezależnie od prowadzonej windykacji problemem pozostają zaległości dotyczące lokali, w których toczą się postępowania spadkowe oraz lokali sprzedanych w drodze licytacji.

W pierwszym przypadku często nieznani są spadkobiercy wobec których można prowadzić windykację, w drugim przypadku kwoty uzyskane z licytacji nie pokryły długów a Spółdzielnia nie zna miejsca zamieszkania dłużników.

Obie te grupy stanowią prawie 27% ogólnych zadłużeń.

Średnie zadłużenie na lokal wyniosło 248,20 zł., przy średniej miesięcznej wysokości opłat 466,08 zł. Zaległości stanowią 53,6 % średniomiesięcznego przychodu z lokali mieszkalnych.

W roku 2018 działania windykacyjne prowadzone były zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami i polegały na :

- rozpatrzeniu na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni 29 podań zadłużonych użytkowników lokali, z czego 1 osobie nie będącej członkiem Spółdzielni nie wyrażono zgody na częściowe umorzenie odsetek,
- skierowaniu 30 spraw na drogę sądową (26 spraw w toku, 4 sprawy wycofano),
- skierowaniu 13 tytułów wykonawczych do egzekucji komorniczych, w przypadku 1 lokalu Spółdzielnia czeka na termin licytacji,
- zgłaszaniu dłużników do Rejestru Długów, aktualnie zgłoszonych jest 18 osób,
- sukcesywnym wysyłaniu użytkownikom lokali informacji o zadłużeniach oraz wezwań do dobrowolnego uregulowania należności,

Podsumowując należy stwierdzić, że :

- zaległości w całej Spółdzielni zmalały w stosunku do stanu na dzień 31.12.2017r. o prawie 14%,
- średni wskaźnik zaległości dla Spółdzielni wyniósł 5,20 zł/m^2, z czego osiedlem o najniższym wskaźniku tj.1,50 zł/m^2 jest Ruda – Beczkowa, w następnej kolejności Dąbrowa – 3,93/m^2, w pozostałych 2 osiedlach wskaźniki są wyższe od średniospółdzielczego poziomu i wynoszą w os. Rozproszone 5,53/m^2, natomiast w os. „Chełmońskiego” 8,16 zł/m^2.

2. Zaległości najemców lokali użytkowych na 31.12.2018 r. przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Zaległości (w zł)	Liczba lokali
1	1 miesięczne	-	-
2	2 miesięczne	7.402,22	2
3	3 miesięczne	-	-
4	powyżej 3 miesięcy	26.902,50	3
5	**Razem**	**34.304,72**	**5**

Zaległości 2 miesięczne w wys. 4039,08 zostały uregulowane przez jednego dłużnika w styczniu 2019r., natomiast w stosunku do drugiego dłużnika (3.363,14 zł) prowadzona jest windykacja przedsądowa.

Zaległości powyżej 3 miesięcy dotyczą 3 byłych najemców:

- 1.963,75 zł – w egzekucji komorniczej,
- 21.822,94 zł dotyczy GRS (15.722,58 – 5 prawomocnych nakazów zapłaty w egzekucji komorniczej i 6.100,36 zł – 1 sprawa w toku)
- 3.115,81 prawomocny nakaz zapłaty.

V. ***Zatrudnienie i fundusz płac***

Wykonanie funduszu płac za 2018r.wynosi 2.789.137,42 zł co stanowi 99,7% planu.
Wykonanie zatrudnienia za 2018r.wynosi 52,30 etaty co stanowi 103,00 % planu.
Średnioroczne przekroczenie etatów wynika z :
-0,34 etatu – zatrudnienie na cały etat gospodarza w miejsce firmy sprzątającej
-1,16 etatu – zatrudnianie osób na zastępstwo w czasie długotrwałych chorób.

VI. Podsumowanie

Na dzień 31.12.2018r. nadwyżka przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniosła 2.524 598,44 zł, z kolei wynik finansowy na pozostałej działalności gospodarczej wyniósł 726.577,17 zł. Obie te wielkości znajdują pokrycie w środkach obrotowych Spółdzielni i gwarantują pełne rozliczenie z użytkownikami lokali nadwyżki przychodów nad kosztami dotyczącej energii cieplnej oraz wody i kanalizacji.

W ramach przychodów finansowych Spółdzielnia uzyskała w 2018 roku dodatkowe środki w wysokości 22.336,00 zł., dzięki sprzedaży świadectw efektywności energetycznej
(odzyskana część poniesionych nakładów na przedsięwzięcia energooszczędne).

Stan środków na rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni na 31.12.2018 r. wyniósł 5.808.301,30 zł. Środki te umożliwiły w trakcie roku terminowo regulować zobowiązania oraz zakładać krótkoterminowe lokaty bankowe; uzyskane z tego tytułu dodatkowe przychody w postaci odsetek wyniosły 56.256.55 zł.

Osiągnięty zysk finansowy na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2017 rok został przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej nieruchomości mieszkalnych i garażowych w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, w kwocie 456.873,04 zł.
W ramach nadwyżki przychodów nad kosztami w osiedlu Ruda – Beczkowa kwotą 36.700,00 zł zasilono środki funduszu remontowego tego osiedla.

Zaległości eksploatacyjne w lokalach mieszkalnych i garażach na dzień 31.12.2018 r. zmalały o prawie 14%, tj. o ponad 119.000,00 zł. Zdecydowanie bo aż o prawie 17% zmalały zaległości trzy i ponad trzymiesięczne, co świadczy o prawidłowej dającej rezultaty działalności windykacyjnej Spółdzielni.
Malejąca tendencja utrzymała się przez cały 2018 rok, dodatkowo osiągnięty wskaźnik zaległości w przeliczeniu na m^2 powierzchni wyniósł 5,20 zł i po raz pierwszy od ponad 10 lat był niższy niż 6,00 zł.

Nadal problemem są zaległości dotyczące lokali , w których toczą się postępowania spadkowe oraz lokali sprzedanych w drodze licytacji. Często spadkobiercy są nieznani a z kolei na środki uzyskane od komornika ze sprzedaży wylicytowanych lokali czeka się bardzo długo i nieraz środki te nie pokrywają długów.
Obie te grupy zaległości stanowią prawie 27% ogólnych zadłużeń.

Z zakresu rzeczowego wykonanych remontów na szczególną uwagę zasługują :
- *w osiedlu „ Rozproszone”*
- malowanie klatek w 5 budynkach, pozostały jeszcze 3 budynki , z czego 2 zaplanowano na 2019 rok,
- kontynuacja modernizacji oświetlenia w klatkach (w tym wymiana WLZ i tablic głównych),
- remont dachu w budynku przy ul. Cieszkowskiego 11,
- kontynuacja wymiany kuchennych pionów wod.-kan. w lokalach,
- wymiana izolacji przeciwwilgociowej pionowej zewnętrznej najstarszego budynku w Spółdzielni, przy ul. Kopcińskiego 42/46/48.

- *w osiedlu „Dąbrowa”*

• kontynuacja wymiany pionów kuchennych wod.-kan. w lokalach oraz poziomów wodnych w budynkach,

• ułożenie wykładziny PCV w klatkach schodowych w ostatnich dwóch budynkach.

- *w osiedlu „ Chełmońskiego”*

• kontynuacja remontów balkonów.

- *w osiedlu Ruda- Beczkowa*

• kontynuacja remontów tarasów,

• kontynuacja malowania klatek schodowych.

Należy zwrócić uwagę na coraz większy zakres robót remontowych wykonywanych przez konserwatorów osiedli, co szczegółowo opisano w załącznikach do analizy.

Pozwala to obniżyć koszty w stosunku do kosztów jakie Spółdzielnia ponosi zatrudniając firmy zewnętrzne.

W 2018 roku wykonano dwie ważne roboty inwestycyjne:

1) nowe przyłącze kanalizacyjne dla 2 nieruchomości , przy ul. Sienkiewicza 147a i 10 Lutego 7a,
2) rozbudowa węzła c.o. o ciepłą wodę i doprowadzenie ciepłej wody do lokali mieszkalnych w budynku przy Al. Kościuszki 55.

Dobra kondycja finansowa Spółdzielni umożliwiła wykonanie robót , które poprawiły estetykę otoczenia budynków : renowacja terenów zielonych, utwardzenie miejsc postojowych, remont podwórek.

W 2018 roku na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni uchwalono zmiany do Statutu Spółdzielni, przystosowując zapisy Statutu do obecnie obowiązujących przepisów.

W 2019 roku Spółdzielnia planuje :

- kontynuować sprawdzone działania windykacyjne,
- rozbudować węzeł cieplny o ciepłą wodę w kolejnym ostatnim budynku tj. przy ul. Narutowicza 105a,
- kontynuować remont balkonów w osiedlu „Chełmońskiego” i jednocześnie rozpocząć

w osiedlach „Rozproszone” i „Dąbrowa”.

VII Realizacja wniosków polustracyjnych

W 2014r. została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą lustracja pełna z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo” w Łodzi za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2013r.

W wyniku ustaleń zawartych w protokole lustracyjnym Krajowa Rada Spółdzielcza wystosowała do realizacji 5 wniosków.

Wniosek nr 5 o treści:

” Zaktualizować niżej wymienione akty prawa wewnętrznego, pod kątem ich zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami prawa:

a. Zasady przekształcania prawa lokalu na własnościowe,

b. Regulamin przyjmowania członków oraz przydziału i zamiany mieszkań Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo ” w Łodzi,

c. Regulamin przyznawania i zasad najmu mieszkań zakładowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo” w Łodzi ”.

został zrealizowany prze Radę Nadzorczą Spółdzielni jeszcze przed obradami Walnego Zgromadzenia w ten sposób, że :

a/ uchwałą nr 78 z dnia 16.12.2014r. Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia zostały uchylone ***„Zasady przekształcania prawa lokalu na własnościowe”***, z uwagi na wejście w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn.l5.12.2000r. z późniejszymi zmianami, która uchyliła przepisy o przekształcaniu spółdzielczych, lokatorskich praw do lokali na własnościowe prawa do lokali, przedmiotowe zasady stały się bezprzedmiotowe;

b/ uchwałą nr 1 z dnia 27.01.2015r. Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia został uchylony ***”Regulamin przyjmowania członków oraz przydziału i zamiany mieszkań Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo” w Łodzi”,*** regulamin był uchwalony wiele lat temu (1995 r.) na podstawie obowiązujących wówczas regulacji ustawowych i statutowych . Nowelizacje ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Spółdzielni i uchwalenie w dniu 15 grudnia 2000r. odrębnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także zamieszczenie wprost w treści obecnie obowiązującego Statutu Spółdzielni regulacji prawnych , które zawierał w swej treści powyżej opisany regulamin, wywołały konieczność uchylenia jego treści, która utraciła swoje znaczenie prawne wobec obecnie obowiązujących regulacji prawnych;

c/ uchwałą nr 79 z dnia 16.12.2014r. Rady Nadzorczej Spółdzielni został uchylony ***„ Regulamin przyznawania i zasad najmu mieszkań zakładowych w Spółdzielni***

Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi", z uwagi na brak w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi mieszkań zakładowych przedmiotowy regulamin stał się bezprzedmiotowy.

O realizacji wniosku nr 5 członkowie Spółdzielni zostali poinformowani na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 czerwca 2015r.

Pozostałe 4 wnioski o nr 1 ÷ 4 Walne Zgromadzenie w dniu 23 czerwca 2015r. nie przyjęło do realizacji.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo"

Łódź, 27.03.2019r.