

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” za rok 2016

Zgodnie z art. 49 ust. 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późn. zm. wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym sporządza się sprawozdanie z działalności Spółdzielni obejmujące informacje o stanie majątkowym, sytuacji finansowej i zdarzeniach istotnie wpływających na działalność Spółdzielni.

Zarządzanie nieruchomościami jest jednym z podstawowych przedmiotów działalności Spółdzielni i opiera się na zasadzie samowystarczalności finansowej, a więc koszty tej działalności muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali.

Aktualnie Spółdzielnia administruje dziewięcioma budynkami w Zielonej Górze zlokalizowanymi w różnych częściach miasta i jednym budynkiem w Górze przy ul. Korczaka, w których znajduje się 685 mieszkań oraz 27 lokali użytkowych.

Większość zasobów, bo aż 54,74 % stanowią mieszkania zbudowane w 1968 i 1969 roku, 18,40 % to mieszkania wybudowane w latach 80-tych, jedynie 16,64 % zasobów stanowią mieszkania stosunkowo młode, w związku z tym budynki wymagały wielu remontów oraz nakładów modernizacyjnych. Spółdzielnia utrzymuje właściwy stan techniczny zasobów dzięki modernizacji, remontom i bieżącej konserwacji.

Spółdzielnia „Naftowiec” zrzesza 756 członków, w jej zasobach mieszka około 1321 osób.

Spółdzielnia ma uregulowaną sytuację prawną gruntów, z których korzysta, jest właścicielem gruntów pod 8 budynkami. Do gruntów pod budynkami: Strumykowa 15 K-N i Wypoczynek 17-22 posiada prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Stan gruntów przedstawia się następująco:

- powierzchnia gruntów ogółem 37.081 m² położonych na 17 działkach, w tym:

< grunty będące własnością spółdzielni – 18.417 m², z tego 6.879,50 m² właścicieli, którzy ustanowili odrębną własność lokali wraz z ułamkową częścią gruntu

< 18.664 m² grunty będące w wieczystym użytkowaniu, z tego 2.646,86 m² wieczyste użytkowanie właścicieli lokali.

W 2016 roku ustanowiono odrębną własność dla 19 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów na poszczególne budynki i na podstawie tych kosztów ustalane są stawki opłat na następny rok, co pozwala na zróżnicowanie wnoszonych opłat a jednocześnie mobilizuje lokatorów do większej dbałości o własne posesje. Podstawową fizyczną jednostką rozliczania kosztów eksploatacji jest m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. Stawki opłaty eksploatacyjnej i odpis na fundusz remontowy w roku 2016 kształtowały się na poszczególnych nieruchomościach dla członków spółdzielni następująco:

- Ptasia 25-27	2,70 zł/m ² + fundusz remontowy 1,20 zł/m ²
- Wyszyńskiego 1-11	2,50 zł/m ² + fundusz remontowy 1,30 zł/m ²
- Wypoczynek 17-22	2,20 zł/m ² + fundusz remontowy 1,30 zł/m ²
- Studzianki 3	2,70 zł/m ² + fundusz remontowy 1,20 zł/m ²
- Węgierska 13	2,90 zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²
- Strumykowa 11A-F	2,70 zł/m ² + fundusz remontowy 1,20 zł/m ²
- Strumykowa 15G-H	3,00 zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²
- Strumykowa 15K-N	3,00 zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²
- Podgórna 75-81	2,60 zł/m ² + fundusz remontowy 1,20 zł/m ²
- Góra ul. Korczaka 1-11	2,20 zł/m ² + fundusz remontowy 1,10 zł/m ²

Dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub posiadających prawo odrębnej własności do zajmowanego lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni, zgodnie z art. 4 ust. 1 i ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z zapisem § 6 ust. 2 Statutu Spółdzielni, stawki eksploatacyjne były wyższe o 0,45 zł/m²p.u.

Wysokość obciążeń kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest pomniejszana również o pożytki z nieruchomości wspólnych pochodzących z najmu pomieszczeń ogólnego użytku (najem dodatkowych piwnic, zabudowa korytarzy, ogłoszenia i reklamy na budynkach itp.) w poszczególnych budynkach udostępnione do wyłącznego korzystania przez niektórych dzierżawców tych pomieszczeń bądź dodatkowych powierzchni.

Pożytki te kształtowały się następująco:

- Ptasia 25-27	- 993,48 zł
- Wyszyńskiego 1-11	- 1.514,04 zł
- Wypoczynek 17-22	- 2.437,32 zł
- Studzianki 3	- 489,36 zł
- Węgierska 13	- 4.463,16 zł
- Strumykowa 11 A-F	- 1.681,77 zł
- Strumykowa 15 G-H	- 369,13 zł
- Strumykowa 15 K-N	- 361,51 zł
- Podgórna 75-81	- 78,00 zł
- Góra Korczaka 1-11	- 102,08 zł
Inne z lokali użytkowych	2.702,05 zł
Ogółem:	15.191,90 zł

Pożytki z najmu lokali użytkowych, tj. nadwyżki finansowe z wynajmu lokali użytkowych, wydzierżawienia gruntów, przychody z tytułu odsetek od lokat i rachunków bankowych itp. w roku 2016 zamknęły się kwotą 319.752,02 zł, od której to kwoty spółdzielnia odprowadziła podatek dochodowy w wysokości: 54.298,00 zł.

Wygospodarowana nadwyżka netto za rok 2016, to kwota: 265.454,02 zł.

Uchwałę w sprawie podziału tej nadwyżki podejmie najbliższe Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.

Propozycja Zarządu Spółdzielni w sprawie podziału tej nadwyżki bilansowej za rok 2016 jest następująca:

- kwotę 166.868,00 zł (tj. 0,45 zł/m² p.u.) przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów za rok 2016 przypadających na członków spółdzielni zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- kwotę 52.233,75 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego spółdzielni,
- kwotę 46.352,27 zł na fundusz remontowy.

Na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych poniesione koszty w układzie kalkulacyjnym kształtowały się następująco:

KOSZTY i PRZYCHODY ZASOBÓW WŁASNYCH SM "NAFTOWIEC" W ZIELONEJ GÓRZE						
ZA 2016ROK						
L.P.	Wyszczególnienie	OGÓŁEM 2016R		12		
		powierzchnia użytkowa		30901,51 m2		
		Koszty w zł	Koszty w zł/m ² p.u.	% udział w kosztach	Naliczenia czynszowe (wpłaty) w zł	Wynik finansowy (+ - różnice)
I	KOSZTY OSOBOWE	337631,67	0,911	9,11		
a)	place adm. GZM prac.umysł.	98206,55	0,265	2,65		
b)	place dozorców	164879,85	0,445	4,45		
c)	składki na ubezpiecz. społeczne	49138,77	0,133	1,33		
d)	fundusze specjalne (św.urlopowe)	6916,05	0,019	0,19		
e)	koszty BHP	2534,27	0,007	0,07		
f)	wynagrodz.bezosobowe (um.zlec.zast.gospodarzy domów)	13484,00	0,036	0,36		
g)	świadczenia dla pracowników/bad.lekarskie,szkol.	2472,18	0,007	0,07		
II	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW NA EKSPLOATACJĘ	25411,84	0,069	0,69		
a)	mater.na utrzym.czystości w budynku i terenu	3271,57	0,009	0,09		
b)	materiały na bieżące naprawy w budynku	5962,83	0,016	0,16		
c)	pozostałe zużycie materiałów	16177,44	0,044	0,44		
III	PODATKI I OPŁATY,UBEZPIECZ>MAJĄTKU SPÓŁDZ.	53220,50	0,144	1,44		

	a)	podatek od nieruchomości dot.lokali mieszk.	13658,49	0,037	0,37		
	b)	podatek od nieruchomości dot.części wspólnych	3740,51	0,010	0,10		
	c)	opłata za wiecz. użytkowanie gruntu	1783,74	0,005	0,05		
	d)	opłata za wiecz. użytkowanie gruntu wspóln.	4321,40	0,012	0,12		
	e)	ubezpieczenie majątku Sp-ni	29716,36	0,080	0,80		
IV		ENERGIA ELEKTR.USŁUGI KOMINIARSKIE	46912,3	0,127	1,27		
	a)	energia elektryczna	26003,50	0,070	0,70		
	b)	usługi kominiarskie	20908,80	0,056	0,56		
V		POZOSTAŁE KOSZTY	183475,3	0,495	4,95		
	a)	amortyzacja	6551,73	0,018	0,18		
	b)	usługi pocztowe,prasowe	976,19	0,003	0,03		
	c)	utrzymanie placów zabaw i zieleni	8206,30	0,022	0,22		
	d)	dezynsekcja i deratyzacja	2948,53	0,008	0,08		
	e)	koszty delegacji Góra,koszty doj.czl.RN	3109,45	0,008	0,08		
	f)	usługi informatyczne i konserw.syst.inform.	17086,10	0,046	0,46		
	g)	opłaty bankowe,skarbowe,sądowe,notarialne	5916,67	0,016	0,16		
	h)	usługi prawne	19477,90	0,053	0,53		
	i)	przeglądy techniczne budynków	3735,64	0,010	0,10		
	j)	koszty Waln.Zgrom.wynajem Sali,art..spoż. Pos.RN..)	2633,35	0,007	0,07		
	k)	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	34471,38	0,093	0,93		
	l)	z.woda na cele gospodarcze	4281,04	0,012	0,12		
	ł)	usługi telekomunikacyjne	4958,19	0,013	0,13		
	m)						
	n)	składka członk. Związek Rewizyjny	1233,80	0,003	0,03		
	o)	usługi transportowe,wyw.odp.wielogabar.	9058,35	0,024	0,24		
	p)	pozostale/odczyty wodom.czyszcz.kanaliz-usł.obce/	14350,14	0,039	0,39		
	q)	naprawa i konserw.środków trwałych	1483,73	0,004	0,04		
	r)	Dzierżawa wodomierzy	800,37	0,002	0,02		
	s)	badanie instalacji elektrycznych w budynkach	33177,00	0,089	0,89		
	t)	przeгляд instalacji gazowych	9019,44	0,024	0,24		
VI		KOSZTY KONSERWACJI WŁASNEJ-KONSERWATORZY	116607,16	0,314	3,15		
VII		KOSZTY OGÓLNE SP-NI ZARZĄDZANIA	304282,90	0,821	8,21		
VIII		ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	441952,32	1,192	11,92		
		ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY-docieplenie	0,00	0,000	0,00		
IX		EKSPLLOATACJA DŹWIGÓW	8974,85	0,024	0,24		
X		KONSERWACJA DOMOFONÓW	20197,08	0,054	0,54		
XI		KONSERWACJA ANTEN AZART	1924,56	0,005	0,05		
		RAZEM EKSPLOATACJA BIEŻĄCA(STAWKA EKSPL.)	1540590,48	4,155	41,56	1388060,98	-152529,50
XII		ZIMNA WODA I KANALIZACJA	475424,15	1,282	12,82	475424,15	0,00
XIII		WYWÓZ NIECZYSTOŚCI	162627,42	0,439	4,39	162627,42	0,00
XIII		CENTRALNE OGRZEWANIE	876210,86	2,363	23,64	876210,86	0,00
XIV		CIEPŁA WODA	375190,25	1,012	10,12	375190,25	0,00
XV		KOSZTY I PRZYCHODY EKSPL. LOKALI UŻYTKOW.	208247,40	0,562	5,62	486711,49	278464,09
XVI		KOSZTY I PRZYCHODY POZOSTAŁYCH USŁUG	79,95	0,000	0,00	2232,00	2152,05
XVII		POZOSTAŁE KOSZTY I PRZYCHODY OPERACYJNE	14356,44	0,039	0,39	18815,45	4459,01
XVII	I	KOSZTY I PRZYCHODY FINANSOWE	0,00	0,000	0,00	31974,82	31974,82
		Pożytki z części wspólnych	0,00	0,000	0,00	15191,90	15191,90
		podatek dochodowy od osób prawnych	54298,00	0,146	1,46	0,00	-54298,00
		RAZEM 2016R	3707024,95	9,997	100,00	3832439,32	125414,37

Sporządziła : L.Korotczuk

Z powyższego zestawienia wynika, że wzrost kosztów ogółem w stosunku do roku poprzedniego, tj. 2015, wyniósł 51.093,67 zł, tj. 1,39 %.

Koszty ponoszone przez użytkowników lokali, a zależne od Spółdzielni wyniosły 1.540.590,48 zł i stanowiły 41,56 % ogółu kosztów. W stosunku do 2015 roku koszty są niższe o 7593,98 zł. W kosztach tych wliczone są koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni, odprowadzanych podatków od nieruchomości i opłat wieczystego użytkowania, które nie do końca są zależne od Spółdzielni. Koszty mediów, tj. zimnej wody, wywozu nieczystości i energii cieplnej stanowiły 50,97 % kosztów ogółem.

Znaczny wzrost kosztów w stosunku do 2015 roku jest w pozycji centralnego ogrzewania o 58.803,02 zł, tj. 7,19 %.

Koszty podgrzania ciepłej wody wzrosły w stosunku do 2015 r. o 11.662,26 zł, tj. o 3,20 %.

Z tytułu pozostałych kosztów operacyjnych związanych pośrednio z działalnością operacyjną poniesiono koszty w wysokości 14.356,44 zł. Są to koszty postępowania egzekucyjnego od dochodzonych roszczeń i należności od lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowania i inne.

Z tytułu pozostałych przychodów operacyjnych uzyskano przychody w kwocie 18.815,45 zł, są to zwrócone koszty postępowania egzekucyjnego od dochodzonych należności od lokali mieszkalnych i użytkowych, otrzymane odszkodowania i przedawnione zobowiązania.

Na przychody finansowe w kwocie 31.974,82 zł składają się:

- odsetki z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za lokale mieszkalne – 29.902,42 zł
- odsetki czynszowe od lokali użytkowych – 2.008,53 zł
- odsetki od lokat i rachunków bankowych – 63,87 zł.

Różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z wnoszonych opłat zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększają odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym. Różnice te w roku sprawozdawczym 2016, z uwzględnieniem niedoborów lub nadwyżek z lat poprzednich, z uwzględnieniem pożytków w wysokości 0,45 zł / m² p.u. (jest to zależne od przyjęcia stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie) i bez mediów przedstawiają się następująco:

Lp	Nieruchomość	2015	2016
1.	Ptasia 25-27	- 1.170,06 zł	+ 6.358,63 zł
2.	Wypoczynek 17-22	- 28.331,89 zł	- 25.426,51 zł
3.	Wyszyńskiego 1-11	- 7.461,45 zł	+ 5.085,97 zł
4.	Studzianki 3	- 880,71 zł	+ 213,69 zł
5.	Węgierska 13	+ 5.669,78 zł	+ 13.062,12 zł
6.	Strumykowa 11 A-F	+ 6.869,23 zł	+ 9.795,70 zł
7.	Strumykowa 15 GH	- 7.372,11 zł	- 4.373,70 zł
8.	Strumykowa 15 K-N	- 13.416,78 zł	- 10.625,44 zł
9.	Podgórna 75-81	- 12.208,59 zł	- 14.811,67 zł
10.	Góra Korczaka 1-11	- 24.196,17 zł	- 34.949,19 zł

Różnica między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach (niedobory) stanowi kwotę 16.451,53 zł i zmalała w stosunku do 2015 roku o 8.904,55 zł.

Niedobory rozliczane są, zgodnie z zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie w 2009 r. regulaminem, kwartalnie i proporcjonalnie do ilości zużycia wody. Średni miesięczny niedobór wody przypadający na jeden lokal mieszkalny wyniósł 1,93 zł.

Spółdzielnia zgodnie z zapisem art. 6.3⁽²⁴⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy. Odpis na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na każdą nieruchomość. Ewidencja taka jest prowadzona.

Zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty” z 1998 r. jest to jeden fundusz, który zaspokaja potrzeby remontowe na wszystkich zasobach spółdzielczych. Decyzje w sprawie zakresu prac remontowych podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Łączny odpis podstawowy na fundusz remontowy wyniósł:

- na lokale mieszkalne 441.952,32 zł
 - na lokale użytkowe i biura Sp-ni 34.001,76 zł
- Razem: 475.954,08 zł

W roku sprawozdawczym 2016 wykonano następujące prace remontowe na poszczególnych nieruchomościach:

1. Ptasia 25-27

- wymiana okienek piwnicznych
- naprawa schodów do piwnic
- remont chodnika

2. Wypoczynek 17-22

- ogrodzenie placu zabaw
- wymiana okienek piwnicznych
- malowanie klatki schodowej nr 17
- remont pomieszczeń suszarni

3. Wyszyńskiego 1-11

- wymiana rynny spustowej
- naprawa chodnika w ciągu pieszym
- montaż świateł ledowych na klatkach schodowych i piwnicach
- remont dachu
- remont suszarni

4. Studzianki 3

- remont balkonów

5. Strumykowa 11 A-F

- docieplenie stropodachu
- montaż szlabanów
- remont chodnika

6. Strumykowa 15 G-H

- malowanie klatek
- docieplenie szczytu

7. Strumykowa 15 K-N

- remont osłon okienek piwnicznych
- naprawa kominów wentylacyjnych
- remont chodnika

8. Podgórna 75-81

- remont dachu
- wymiana drzwi do piwnic oraz okienek

W/w prace wykonane zostały zgodnie z planem remontów oraz wynikały z bieżących przeglądów nieruchomości, zgłaszanych przez mieszkańców usterek i awarii. Wartość tych prac to kwota:

- 462.066,61 zł na lokalach mieszkalnych,
- 5.434,36 zł na lokalach użytkowych i biurze Sp-ni

Łącznie: 467.500,97 zł

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela:

	Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa	Poniesione koszty						
			za okres od 1996-2015r	w zł za m2po w.użytk.	od 01.01.2016 31.12.2016r	w zł za m2po w.użytk.	koszty ogółem	w zł za m2 p.u	
1	Węgierska 13	3 262,60	536 653,78	0,69	2 710,79	0,07	539 364,57	0,66	74 327,08
2	Studzianki 3	1 090,50	202 863,13	0,78	77 450,06	5,92	280 313,19	1,02	-63 093,09
3	Podgórna 75-81	2 227,50	472 262,46	0,98	33 132,49	1,24	505 394,95	1,00	-78 229,79
4	Ptasia 25-27	2 247,80	443 281,12	0,82	16 271,50	0,60	459 552,62	0,81	-14 148,98
5	Wypoczynek 17-22	6 958,98	1 749 092,28	1,05	77 060,25	0,92	1 826 152,53	1,04	-410 423,47
6	Wyszyńskiego 1-11	5 431,23	1 655 398,08	1,27	72 273,98	1,11	1 727 672,06	1,26	-621 624,21
7	Strumykowa 11 A-F	3 984,45	731 993,20	0,77	67 349,07	1,41	799 342,27	0,80	-3 967,37
8	Strumykowa 15G-H	1 358,70	200 482,99	0,61	93 435,70	5,73	293 918,69	0,86	-38 998,09
9	Strumykowa 15K-N	1 331,25	168 565,33	0,61	18 531,77	1,16	187 097,10	0,64	46 673,70
10	Góra- Korczaka	3 008,50	513 560,22	0,79	3 851,00	0,11	517 411,22	0,75	49 944,78
Razem		30 901,51	6 674 152,59	0,84	462 066,61	1,25	7 136 219,20	0,88	-1 059 539,44

	Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa	Wniesione opłaty (odpisy)					
			za okres od 1996-2015r odpis podstawowy	w zł za m2po w.użytk.	Od 01.01.2016 31.12.2016	w zł za m2po w.użytk.	ogółem	w zł za m2 p.u
1	Węgierska 13	3 262,60	574 540,45	0,73	39 151,20	1,00	613 691,65	0,75
2	Studzianki 3	1 090,50	201 516,90	0,77	15 703,20	1,20	217 220,10	0,79
3	Podgórna 75-81	2 227,50	395 089,88	0,82	32 075,28	1,20	427 165,16	0,84
4	Ptasia 25-27	2 247,80	413 035,32	0,77	32 368,32	1,20	445 403,64	0,79
5	Wypoczynek 17-22	6 958,98	1 307 171,78	0,78	108 557,28	1,30	1 415 729,06	0,81
6	Wyszyńskiego 1-11	5 431,23	1 021 320,41	0,78	84 727,44	1,30	1 106 047,85	0,81
7	Strumykowa 11 A-F	3 984,45	737 998,70	0,77	57 376,20	1,20	795 374,90	0,79
8	Strumykowa 15G-H	1 358,70	238 616,20	0,73	16 304,40	1,00	254 920,60	0,74
9	Strumykowa 15K-N	1 331,25	217 795,80	0,79	15 975,00	1,00	233 770,80	0,80
10	Góra- Korczaka	3 008,50	527 642,00	0,81	39 714,00	1,10	567 356,00	0,83
Razem		30 901,51	5 634 727,44	0,78	441 952,32	1,19	6 076 679,76	0,79

Jak wynika z powyższych tabel zróżnicowanie odpisów na fundusz remontowy wynika z różnic pomiędzy wnoszonymi opłatami a poniesionymi nakładami remontowymi na poszczególnych budynkach.

Program docieplenia realizowany w ramach dodatkowego odpisu na fundusz remontowy został zamknięty w roku 2014. Do spłaty pozostała kwota 219.250,39 zł.

- Zielona Góra ul. Węgierska 13 – 194.070,41 zł
- Góra ul. Korczaka 1-11 – 25.179,98 zł.

Rzeczywiste wpływy z opłat za mieszkania mogłyby być wyższe, gdyby nie fakt, że część rodzin mieszkających w zasobach Sp-ni boryka się z trudnościami finansowymi i posiada znaczne zadłużenia czynszowe. Stan zaległości czynszowych na dzień 31.12.2016 r. na lokalach mieszkalnych wynosił 155.352,43 zł, a na lokalach użytkowych 37.662,47 zł. Poziom zadłużenia na lokalach mieszkalnych zmniejszył się w stosunku do 2015 r. o 63.291,15 zł, tj. 40,74 %. Na lokalach użytkowych poziom zadłużenia zmalał o 20.254 zł, tj. 53,78 %.

Na dzień 31.12.2016 r. w stosunku do 12 dłużników prowadzone jest postępowanie sądowe i komornicze.

Sp-nia w 2016 roku przeprowadziła 1 licytację z nieruchomości w Zielonej Górze w budynku przy ul. Wyszyńskiego.

Spółdzielnia w 2016 r. prowadziła czynności windykacyjne w stosunku do osób, które zalegały z płatnościami z tytułu czynszów powyżej 3 m-cy. Windykacja prowadzona była bezpośrednio przez Sp-nię, bez pomocy specjalistycznych firm zewnętrznych, przy pomocy radcy prawnego zatrudnionego w Sp-ni. Sprawy zadłużeń były tematem posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej. Przeprowadzono rozmowy indywidualne z zalegającymi lokatorami, regularnie wysyłano wezwania do zapłaty i pisma radcy prawnego.

Część rodzin otrzymuje dodatki mieszkaniowe. W 2016 r. z tytułu dodatków mieszkaniowych do Sp-ni wpłynęły środki w wysokości 34.602,56 zł, z opieki społecznej 700,00 zł i Biuro Parafialne Caritas 628,72 zł.

Stan zaległości czynszowych na poszczególnych budynkach na dzień 2016-12-31 przedstawia się następująco:

Lp	Budynek	Kwota winien	Odsetki	Koszty
	Ptasia 25-27	4.500,84 zł	9,62 zł	7,00 zł
	Wypoczynek 17-22	45.789,85 zł	10.360,24 zł	2.525,67 zł
	Wyszyńskiego 1-11	26.756,38 zł	1.906,61 zł	2.097,00 zł
	Studzianki 3	2.603,21 zł	0,95 zł	111,72 zł
	Węgierska 13	4.874,59 zł	0,00 zł	0,00 zł
	Strumykowa 11 A-F	7.093,64 zł	0,00 zł	0,00 zł
	Strumykowa 15 G-H	4.476,67 zł	8,36 zł	194,50 zł
	Strumykowa 15 K-N	2.779,39 zł	0,28 zł	7,00 zł
	Podgórna 75-81	48.846,63 zł	28.580,16 zł	13.103,98 zł
	Góra Korczaka 1-11	7.631,23 zł	1.063,33 zł	2.312,16 zł

Na dzień 31.12.2016 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 18 pracowników na 16,96 etatach, w tym:

- 6 etatów pracowników umysłowych (łącznie z zarządem)
- 7,63 etatów gospodarzy domów
- 3,33 etaty konserwatorów.

Planowany fundusz wynagrodzeń na rok 2016 wynosił 655.400,00 zł a wykonany 648.584,60 zł. Przeciętne wynagrodzenie brutto na jeden etat to: 3.187,00 zł łącznie z podatkiem dochodowym od osób fizycznych w wysokości 18 % i składkami ZUS – 13,71 %.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

- od 01.01.2016 r. do 21.07.2016 r. Prezes Zarządu Zbigniew Redmer – odwołany z funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą, która rozwiązała umowę o pracę z Panem Z. Redmerem bez wypowiedzenia z winy pracownika;
- od 21.07.2016 r. do 31.12.2016 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Jana Kretowicza – członka Rady Nadzorczej – do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu do czasu wyłonienia kandydata w drodze konkursu. Z dniem 09.01.2017 r. w wyniku ogłoszonego konkursu na Prezesa Zarządu – spośród trzech ofert wybrano Pana Jana Kretowicza;
- od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Zastępca Prezesa Ludwika Korotczuk.

Zarząd w obecnym składzie przestrzegał dyscypliny finansowej i prowadził politykę oszczędnościową.

Rozwiązano z dniem 02.01.2017 r. umowę na usługi kominiarskie z obecnym Zakładem Kominiarskim ze względu na jakość świadczonych usług i wysokie ceny usług.

Ogłoszono przetarg na usługi kominiarskie i podpisano umowę z Zakładem Kominiarskim, który zaoferował tańszą cenę usług o około 5.000,00 zł w stosunku rocznym.

Wynegocjowano również niższe stawki za konserwację i wymianę domofonów. Obniżono opłaty za usługi informatyczne.

Zmodernizowano w 5 budynkach oświetlenie na energooszczędne (ledowe) na klatkach schodowych i w piwnicach.

Zobowiązania finansowe wobec usługodawców i budżetu państwa regulowane były terminowo.

Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów, a zadłużenie, które figuruje w ewidencji Sp-ni to zadłużenia czynszowe mieszkańców. Pomimo niedoborów środków finansowych z tytułu zaległych płatności utrzymywano płynność finansową.

W myśl art.64 ust.1 Ustawy o rachunkowości, roczne sprawozdanie Spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania i ogłaszania.