

SPRAWZODANIE

Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” z działalności w 2017r .

Informacja wstępna

Realizując ustawowy obowiązek Zarząd Spółdzielni na podstawie § 116 Statutu spółdzielni zwołał na dzień 28.06.2018r. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.

Charakterystyka Spółdzielni

W roku sprawozdawczym 2017 spółdzielnia prowadziła działalność statutową w oparciu o ustawę „Prawo Spółdzielcze” oraz Regulamin pracy Zarządu. Miejszem realizacji zadań jest miasto Sandomierz – obręb prawobrzeżny. SBM „Sandomierz” jest spółdzielnia lokatorsko-własnościową jedno osiedlową.

W administracji spółdzielni znajduje się 114 mieszkań w tym:

183 mieszkań na prawie spółdzielczego – własnościowego

7 mieszkań o statucie spółdzielczo- lokatorskim

224 mieszkań o wyodrębnionej własności

Obciążonych kredytem z tzw. „starego portfela” jest 39 mieszkań.

Na majątku spółdzielni widnieją następujące nieruchomości:

- lokale handlowo usługowe, zlokalizowane w parterze budynku nr 14
- zaplecze administracyjno – techniczne

Struktura organizacyjna spółdzielni

- Zarząd
- Dział Księgowości
- Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Referat Windykacji

Co roku stosowną Uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdza schemat organizacyjny na kolejny rok.

W 2017r Zarząd odbył 6 protokołowanych posiedzeń. Powierzone obowiązki i zadania realizował w oparciu o statut i regulamin pracy zarządu w następującym składzie osobowym

- Andrzej Bolewski Prezes Zarządu
- Maria Rękas – Szydłak – Główna Księgowa
- Alicja Rączkowska – Sieradzka Członek Zarządu

Członkowie

Status członka spółdzielni na koniec 2017r. posiadało 678 osób w tym 56 oczekujących 17 osób zamieszkuje lokale administrowane przez spółdzielnię bez podstawy prawnej, są to osoby które utraciły go w wyniku nieregulowania należności czynszowych. W miarę przedkładanych wniosków przez zainteresowanych kontynuowane były przekształcenia prawa do lokalu w ramach wyodrębnionej własności.

Działalność Spółdzielni w 2017r zdecydowanie podporządkowana była przedsięwzięciem w zakresie aplikacji o środki zewnętrzne na termomodernizację zasobów mieszkaniowych oraz rewitalizację parku osiedlowego z rozszerzeniem jego funkcji o elementy prozdrowotne. Podstawą tych działań jest uchwała nr 5/2017 z dnia 29.06.2017 Walnego Zgromadzenia

Członków oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2015 z dnia 02.02.2015r w konsekwencji tych działań opracowane zostały przez profesjonalne firmy audyt energetyczny dla wszystkich budynków, dokumentacja projektowa oraz wniosek aplikacyjny, wraz ze stosownymi oświadczeniami właścicieli mieszkań wyrażających zgodę na przeprowadzenie prac objętych projektem to obligatoryjne dokumenty przy składaniu wniosku do Świętokrzyskiego Urzędu Marszałkowskiego. Kosztorysowa wartość przedsięwzięcia to 9.018.134,67 zł wkład własny spółdzielnia zabezpieczyła w ramach naliczonego co rocznie odpisu na fundusz remontowy. W wyznaczonym terminie przez Urząd Marszałkowski wniosek został złożony i zarejestrowany pod pozycją 111. Procedura aplikacyjna obejmuje dwu etapowy konkurs zamknięty. Wniosek nasz jak wynika ze stosownego zawiadomienia przeszedł pozytywnie weryfikację wymogów formalnych i został zakwalifikowany do oceny formalnej.

Rewitalizacja Parku Osiedlowego jest projektem partnerskim – beneficjentem strategicznym jest gmina miejska Sandomierz, udział Spółdzielni w projekcie to wykonanie dokumentacji projektowej i uzyskanie pozwolenia na budowę, a także zrzeczenie się prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest on usytuowany na rzecz gminy Sandomierz – był to warunek obligatoryjny. Jak Państwu wiadomo z mediów publicznych projekt został zweryfikowany pozytywnie przez Urząd Marszałkowski i przyjęty do realizacji. Dofinansowanie ze środków zewnętrznych to 67% wartości kosztorysowej. Wkład własny gmina Sandomierz zabezpieczyła w budżecie miasta.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Bieżąca działalność spółdzielni w 2017 r w obszarze służb GZM sprowadzała się w zasadzie do administrowania zasobami mieszkaniowymi i infrastrukturą towarzyszącą, przełożenie na ten fakt miały działania związane z aplikacjami o pozyskanie środków zewnętrznych. Był to kolejny rok ograniczonych przedsięwzięć remontowych. Zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia Członków, co rocznie naliczany fundusz remontowy był kumulowany na odrębnym koncie jako wkład własny do projektu. Monitorowano sukcesywnie zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, stan techniczny zasobów ze szczególnym uwzględnieniem logii balkonowych w kontekście wykrytej wady technologicznej, dokonywano obowiązkowych przeglądów rocznych urządzeń i instalacji,

usuwano drobne awarie, realizowano niezbędne konserwacje trenów zielonych oraz utrzymanie ciągów pieszo jezdnych i chodników w okresie zimowym

Windykacja należności

Istotnym obszarem działalności spółdzielni – normującym sytuację finansową, utrzymującym jej płynność stanowi windykację należności z tytułu wywiązywania się mieszkańców z opłat eksploatacyjnych i spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokali mieszkalnych.

Funkcjonujący w spółdzielni system od lat sprawdza się – efektem pełna zdolność finansowa spółdzielni. Ważnym ogniwem procesu windykacyjnego jest fakt posiadania do dyspozycji dłużników lokali socjalnych. Dyspozycyjność ich finansowana jest zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy art.4, 14, 20 w/w ustawy

W roku 2017 w wyniku skierowanych do sądu postępowań w trybie upominawczym uzyskano 7 nakazów zapłaty na kwotę 30.436,18 . na koniec 2017r spółdzielnia dysponowała 8 tytułami eksmisyjnymi. W 2017 r skierowano 1 pozew o eksmisję z powodu rosnącego zadłużenia. W 1 przypadku spisano ugody na spłatę zadłużenia, co za skutkowało zawieszeniem procedury eksmisyjnej. Podstawowym warunkiem zawarcia ugody jest bieżące regulowanie przez dłużnika należności. W większości są to przypadki, które nie rokowały spłaty zadłużenia. Monitoringiem windykacyjnym objętych jest 78 osób . Należy zaznaczyć tendencje malejące zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych.

BUDŻET I FINANSE

Priorytetowymi zagadnieniami przedsięwzięcia działalności Zarządu w obszarze budżetu i finansów spółdzielni w 2017 r było bezpieczeństwo i płynność ekonomiczna – normująca i stabilizująca politykę finansową i prawną spółdzielni

Stan na 31-12-2017r.

1. Zobowiązania – 3.876.522,92

w tym:

zobowiązania długoterminowe w banku – 2.661.446,20

w tym:

mieszkania – 2.678.404,96

zobowiązania krótkoterminowe bieżące – 1.151.405,61

w tym z tytułu dostaw i usług – 196.44,31

fundusze specjalne (społeczno- kulturalny) – 861.181,83

w tym remonty 855.006,60

społeczno-kulturalny 6.175,23

2. Należności długoterminowe

(skapitalizowane odsetki od kredytu) – 2.760.041,98

Aktywa obrotowe 1.723.557,53

w tym:

należności z tytułu dostaw i usług – 287.209,99

z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń – 24.934,31

aktywa pieniężne – 1401.368,18

3. Kapitały – 4657.268,91

w tym:

fundusz udziałowy –	14.157,20
fundusz zasobowy –	1.719.657,90
fundusz wkładów mieszkaniowych –	64.206,28
fundusz wkładów budowlanych –	2467.554,30
fundusz przeszacowań aktywów i pasywów –	2.999.280,97
fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek bieżących –	-
Razem –	7.264.856,65
minus umorzenie zasobów mieszkaniowych –	2.607.587,74
Razem –	4.657.268,91

4. Fundusz remontowy ogółem

BO –	+ 539.528,64
zwiększenia –	330.190,89
zmniejszenia –	61.572,45
BZ –	808.147,08

Fundusz społeczno - kulturalny

BO –	+ 3.492,48
zwiększenia –	7.103,00
zmniejszenia –	4.420,25

BZ –	+ 6.175,23
------	------------

5. Koszty i przychody

a) GZM – Przychód naliczenie –	1.873.211,48
--------------------------------	--------------

Koszty –	1.846.215,22
----------	--------------

b) Wymiennikownia –	161.536,33
---------------------	------------

c) Koszty Zarządu –	521.073,57
---------------------	------------

d) Centralne ogrzewanie i dostawa ciepłej wody –

Przychód –	611.529,24
------------	------------

Koszty –	616.833,80
----------	------------

e) Lokale socjalne –

Przychód –	17.054,25
------------	-----------

Koszty –	14.515,81
----------	-----------

f) Lokale wynajmowane i lokale obce –

Przychód –	192.708,26
------------	------------

Koszty –	191.462,22
----------	------------

g) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – Stasiak

Przychód –	27.748,90
------------	-----------

Koszty –	27.264,23
----------	-----------

h) Garaże murowane – spółdzielcze własnościowe prawo –

Przychód – 3865,99

Koszty – 3.857,92

i) Garaże „blaszaki” w wiacie i bud. administracyjnym –

Przychód – 64.608,89

Koszty – 63.266,63

j) Naprawy i konserwacje –

Przychód – 1.081,82

Koszty – 1.834,94

k) Wspólnota Baczyńskiego 1 i 1A

Przychód 63.064,26

koszty 63.036,15

l) Wspólnota Baczyńskiego 5

Przychód 8.655,72

Koszty 8.640,72

Ogółem koszty rodzajowe – 2.839.561,48

Pozostałe koszty operacyjne – 27.904,08

Koszty finansowe – 1,13

Koszty sądowe 18.908,36

Przychody finansowe – 17.620,59

Pozostałe przychody operacyjne –	5.434,14
Przychody Sądowe	9.885,14
Ogółem przychód –	2.899.106,98
Ogółem koszty –	2.886.375,05
Podatek dochodowy CIT –	4.146
Wynik finansowy dodatni	+ 8.858,93
Rozliczenie międzyokresowe BO –	43.085,18
Rozliczenie międzyokresowe BZ –	51.671,11

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Lwowska 37

Przychód	2.638,30
Koszty	2.633,84

Bezpieczeństwo

Zaangażowanie przedstawicieli spółdzielni w kwestii bezpieczeństwa przeciwpowodziowego rejonu tzw. „Zlewni Wisły Sandomierskiej” w konsultacjach dotyczących opracowania zarówno programu jak i projektu wykonawczego infrastruktury przeciw powodziowej sfinalizowane zostało zabezpieczeniem środków z banku światowego i budżetu państwa na jego wdrożenie w kwocie 250 milionów zł. W ramach projektu pod roboczym tytułem „Bezpieczeństwo Powodziowe Osiedla Mieszkaniowego i Huty Szkła” zostanie wykonana modernizacja wału opaskowego i istniejących przepompowni oraz budowa dwóch nowych, strugi wodnej odprowadzającej wody nawałnicowe z terenów zagrożonych w kierunku rzeki Wisły, budowa wrót przeciwpowodziowych zabezpieczających rejon basenu portowego przed

napływem do niego wody powodziowej z rzeki Wisły. Termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia początek 2018r.

W wyniku powodzi uległy degradacji Ciek Wodny „Atramentówka” jego część zachodnia. Wspólnym wnioskiem z Urzędem Miasta wystąpiliśmy do Urzędu marszałkowskiego o jego rewitalizację. Mając na uwadze bezpieczeństwo dzieci i młodzieży szkolnej, wystąpiliśmy do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i do Głównego Inspektora Transportu Drogowego o zainstalowanie urządzeń monitorujących skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną w ciągu drogi krajowej 77 tj. Lwowska, Flisaków, Portowa. Na wniosek Zarządu uruchomiono w budynku administracyjnym spółdzielni punkt Rewirowego Straży Miejskiej. Zagospodarowanie czasu wolnego dzieci i młodzieży ma istotne znaczenie w wychowaniu młodego pokolenia, co skutkuje również na stabilizację bezpieczeństwa publicznego. Wystąpiliśmy do Burmistrza Sandomierza o wzbogacenie oferty i restrukturyzację działalności Domu Kultury. Podjęliśmy działania w sprawie złożenia przez Gminę Sandomierz aplikacji o środki unijne odnośnie budowy przy ul. Portowej Centrum Sportu i rekreacji. Od 2016 r funkcjonują mobilne baseny kąpielowe z lokalizacją przy ul. Portowej 24

Administracja obcymi zasobami mieszkaniowymi

Jak już wspomniano w sprawozdaniu Spółdzielnia prowadzi licencjonowany zarząd nad trzema wspólnotami mieszkaniowymi tj. Wspólnota Mieszkaniowa Baczyńskiego 1 i 1 A Wspólnota Mieszkaniowa Baczyńskiego 5, oraz wspólnota Lwowska 37. W przypadku pierwszym jest to pełna obsługa zarówno w zakresie finansowo – księgowym jak i gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Natomiast w pozostałych dwóch przypadkach tylko w zakresie finansowo- księgowym . zakres obowiązków regulują stosowne umowy. Uzyskane z tego tytułu środki zasilają fundusz remontowy Spółdzielni

Udział w innych podmiotach

Aktywność Spółdzielni w życiu społeczno- gospodarczym kulturalnym i edukacyjnym środowiska i miasta przejawia się poprzez zaangażowanie nie tylko we wspieraniu działalności instytucji i placówek ale też ich tworzeniu i organizowaniu. Konsekwencją restrukturyzacji Huty Szkła Okiennego „Sandomierz” stało się powołanie Fundacji Sandomierskiej- jesteśmy jej współzałożycielami. Głównym jej założycielem jest „POLKINGTON POLSKA”. Celem

statutowym fundacji jest inicjowanie i wspieranie przedsięwzięć zmierzających do tworzenia nowych miejsc pracy w tym organizacja i finansowanie szkoleń i przekwalifikowania bezrobotnych, udzielanie bezrobotnym pożyczki i pomocy w uzyskaniu kredytów na podjęcie działalności gospodarczej. Przez okres 20 lat funkcjonowania fundacja udzieliła 329 pożyczek na łączną kwotę 21,1 mln zł oraz utworzyła 2020 miejsc pracy. Wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniu środowiska, podejmując inicjatywę mieszkańców osiedla włączyliśmy się w powołanie do działalności Koła Wędkarskiego Nr 33. Koło nie tylko prężnie się rozwija ale poprzez działalność sportową a przede wszystkim edukacyjną wśród dzieci i młodzieży tworzy wymierne wartości wśród lokalnej społeczności. W tym procesie współpracujemy z organizacjami, instytucjami i przedsiębiorstwami prowadzącymi działalność w prawobrzeżnej części miasta tj. PCK koło przy Pilkington Polska, Zakładem Inżynierii Kolejowej, Grupa „ROBSON”, Miejska Biblioteka Publiczna Filia nr 2, SCK „Port Kultury” i Centrum rekreacji Mosir. W ramach możliwości funduszu kulturalno- oświatowego, wspieramy działalność Przedszkola językowego, Koła Wędkarskiego, , zawody rekreacyjno – sportowe organizowane wspólnie przez M.O.S i R przy ul. Portowej.

Cele do osiągnięcia w 2018 r.

- W zakresie działalności statutowej
 - zarządzanie spółdzielnią oraz administrowanie zasobami własnymi i obcymi (wspólnoty mieszkaniowe).
 - modernizacji wymiennikowni grupowej w budynku nr 11 ze środków PEC Sandomierz.
- W obszarze pozyskiwania środków zewnętrznych.
 - złożenie wniosku aplikacyjnego na termomodernizację zasobów mieszkaniowych,
 - rewitalizacja „Parku Osiedlowego”(beneficjent strategiczny Gmina Sandomierz)
 - kontynuacja działań dotyczących rewitalizacji przez gminę zbiornika retencyjnego „Atramentówka” jego części zachodniej postępującej degradacji w wyniku skutków powodzi w 2010 r
- Bezpieczeństwo, ochrona środowiska
 - monitorowanie wdrożenia projektu pn: Bezpieczeństwo Powodziowe Osiedla Mieszkaniowego i Hutu szkła „ realizowanego ze środków Banku Światowego i Budżetu Państwa.
 - kontynuowanie starań w celu poprawy bezpieczeństwa drogowego poprzez zainstalowanie monitoringu skrzyżowania ulic Flisaków, Lwowska, Portowa.
 - kontynuować będziemy działania i protest przeciwko zakładowej oczyszczalni ścieków w rejonie osiedla.

Jak wynika z przedstawionego Państwu sprawozdania ambicją i celem Zarządu i Rady Nadzorczej spółdzielni jest nie tylko profesjonalne administrowanie zasobami mieszkaniowymi własnymi i obcymi ale również sukcesywny rozwój spółdzielni , tym samym podnoszenie standardów i poziomu życia mieszkańców. Temu celowi ma służyć opracowana „Koncepcja rozwoju Spółdzielni przy wykorzystaniu środków zewnętrznych takich jak:

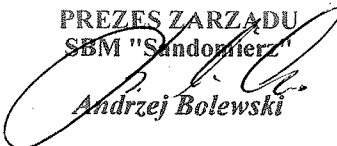
- indywidualne z UE w obszarze termomodernizacja zasobów mieszkaniowych - czy z udziałem partnerskim w tym przypadku z gmina Sandomierz projektu pod nazwą „Odtworzenie kompleksu rekreacyjno - sportowego, kulturalnego w prawobrzeżnej części Sandomierza, odpowiedzią na zdiagnozowane problemy społeczne – park osiedlowy przy ul. Baczyńskiego.

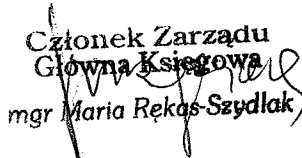
Podsumowując w wyniku podejmowanych inicjatyw i przedsięwzięć coraz częściej nasza Spółdzielnia postrzegana jest jako instytucja nowoczesna i atrakcyjna, zarówno pod względem zarządzania, inwestowania i zamieszkiwania.

Z tego miejsca pragnę podziękować w imieniu Zarządu Radzie Nadzorczej Spółdzielni za współpracę, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów naszej społeczności, podmiotom i stowarzyszeniom współpracującym ze spółdzielnią, pracownikom Spółdzielni za bieżącą realizację zadań oraz utrzymywanie zasobów w pełnej sprawności technicznej. Proszę o przyjęcie sprawozdania i udzielenie Zarządowi absolutorium z tytułu wykonania budżetu za 2017 rok.

Zarząd SBM „Sandomierz”

 **SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO
„SANDOMIERZ”**
27-600 Sandomierz, ul. K.K. Baczyńskiego 18
tel. (0-15) 832 20 54 NIP 864-00-06-375


**PREZES ZARZĄDU
SBM „Sandomierz”**
Andrzej Bolewski


**Członek Zarządu
Główna Księgowa**
mgr Maria Rekas-Szydłak


CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Alicja Kączkowska-Sieradzka