

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” z działalności w 2018 roku.

Na podstawie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz § 116 Statutu SBM „Sandomierz” Zarząd Spółdzielni zwołał na dzień 28.06.2019 r. Walne Zgromadzenie Członków.

CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” posiada charakter lokatorsko – własnościowy jest spółdzielnią jedno osiedlową. Miejszem działalności statutowej jest miasto Sandomierz – obręb prawobrzeżny. Administruje 414 lokalami mieszkaniowymi w tym 173 to mieszkania na prawie spółdzielczo – własnościowym, o statusie spółdzielczo lokatorskim 8 z wyodrębnioną własnością 233. Zarządza 9 lokalami socjalnymi zlokalizowanymi w budynku administracyjnym oraz 5 handlowo – usługowymi usytuowanymi w parterze budynku nr 14.

STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Stosowna uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdza schemat organizacyjny na kolejny rok działalności spółdzielni w podziale na działy z rozrzutem etatów tj.

- Zarząd
- Dział Księgowości
- Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W 2018r Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń. Powierzone obowiązki i zadania realizował w oparciu o Statut i obowiązujące regulaminy w następującym składzie osobowym.

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

CZŁONKOWIE

Status członka spółdzielni na koniec 2018r posiadało 633 osób 10 zamieszkuje w zasobach spółdzielni bez podstawy prawnej, są to osoby, które utraciły członkostwo w wyniku nieregulowania należności czynszowych.

W 2018r priorytetem działalności były przedsięwzięcia związane z pozyskiwaniem środków zewnętrznych na termomodernizację zasobów mieszkaniowych oraz rewitalizację terenów zielonych. Do tych działań zarząd zobligowany został przez Walne Zgromadzenie członków Uchwałą z dnia 29.06.2017r. W konsekwencji podjęliśmy aplikację do regionalnego programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2012-2020 działanie 3.3 pt. „Poprawa Efektywności Energetycznej w sektorze publicznym i mieszkaniowym” składając stosowny wniosek pn. Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych stanowiących zasoby Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”, który został zarejestrowany pod nr. 111 w dniu 5,04,2018r.

Złożenie wniosku wiązało się zgodnie z wymogami regulaminu Programu opracowaniem formalnej dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, posiadanie wkładu własnego, który zabezpieczyliśmy w ramach naliczanego odpisu na fundusz remontowy. Pomimo pozytywnej oceny wniosku pod względem formalnym i dopuszczenia go do drugiego etapu nie zyskał on akceptacji podczas oceny merytorycznej. W podobnej sytuacji w województwie świętokrzyskim znalazły się wszystkie spółdzielnie aplikujące o środki w ramach działania 3.3. W wyznaczonym terminie odwołaliśmy się od tej decyzji, która została podtrzymana. Po zasięgnięciu opinii prawnej zrezygnowaliśmy z zaskarżenia jej do Naczelnego Sądu Administracyjnego z uwagi na koszty postępowania i argumentację wynikającą z regulaminu programu. Równolegle kontynuowaliśmy starania pozyskania środków pomocowych z innych źródeł i programów ogłaszanych między innymi przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska oraz banki Krajowe, występując o przedstawienie warunków ich pozyskania z symulacją kosztów ich obsługi zakładając, że poręczeniem może być tylko fundusz remontowy. Aktualnie jesteśmy w posiadaniu propozycji sfinansowania interesującego nas zakresu termomodernizacji jest to wynik negocjacji z uwzględnieniem możliwości finansowych spółdzielni i tak:

- Wojewódzki Fundusz ochrony Środowiska oferuje produkt w ramach dziedziny „Ochrona Atmosfery oraz ochrona przed hałasem z premia termomodernizacyjną 15% umorzeniem.
- Bank Pocztowy – kredyt termomodernizacyjny z premią BGK
- Bank PKO SA - kredyt inwestorski „Nasz Remont” również z premią BGK.

W najbliższych dniach zamierzamy przeprowadzić cykl spotkań konsultacyjnych z mieszkańcami poszczególnych budynków w celu ustalenia zakresu i sposobu sfinansowania prac remontowych i termomodernizacyjnych. Również z opcją realizacji bez korzystania ze środków zewnętrznych tj; w ramach posiadanego dla każdego budynku funduszu remontowego.

Kolejnym przedsięwzięciem do którego zobowiązała Zarząd Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków jest przystąpienie do rewitalizacji terenów zielonych osiedla. Uczestniczyliśmy wspólnie z innymi podmiotami w opracowaniu „Programu rewitalizacji Miasta Sandomierz na lata 2016-2013. W ramach tego programu realizowany jest na naszym osiedlu projekt pn. „Zielony i Bezpieczny Park osiedlowy” Beneficjentem głównym jest Gmina Sandomierz, która zabezpieczyła wkład własny, spółdzielnia jako partner projektu wykonała dokumentację projektową, wartość projektu 1.400.000 zł – termin oddania do

użyteczności lokalnej społeczności sierpień 2019r. jest to jedyny tego typu obiekt prozdrowotny w regionie.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Działalność spółdzielni w obszarze GZM w 2018r skoncentrowana była na zabezpieczeniu sprawności technicznej zasobów oraz infrastruktury towarzyszącej. Nie podejmowaliśmy znaczących prac remontowych, spowodowane to było aplikowaniem o środki zewnętrzne. Środki z naliczanego funduszu remontowego stanowiły ewentualny wkład własny do projektów. Natomiast zgodnie z decyzją Państwowego Inspektora nadzoru Budowlanego monitorowaliśmy stan techniczny loggii balkonowych obciążonych wada technologiczną systemu OWT, dokonując w przypadku stwierdzonej konieczności remontu. Przeprowadzono obowiązkowe roczne przeglądy budynków, urządzeń infrastruktury towarzyszącej zasobów, usuwano na bieżąco drobne awarie, poddawano pielęgnacji tereny zielone oraz utrzymania w należytych stanie ciągów pieszo-jezdnym i chodników. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej z własnych środków przeprowadziło modernizację wymiennikowni grupowej w budynku nr 11. W związku z dyskusją, która odbyła się w 2018r. na Walnym Zgromadzeniu członków w sprawie funkcjonującego w spółdzielni systemu opomiarowania centralnego ogrzewania w oparciu o elektroniczne podzielniki ciepła, przeprowadziliśmy wśród mieszkańców osiedla konsultacje, co do dalszego jego funkcjonowania.

26% osób było za zdjęciem podzielników

76% było za pozostawieniem

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

To zagadnienie, które ma istotne znaczenie na stabilizację sytuacji finansowej spółdzielni – wpływa na jej płynność w obrocie środkami. Funkcjonujący od lat system sprawdza się. Ważnym ogniwem procedury windykacyjnej jest fakt posiadania do dyspozycji dłużników lokali socjalnych. Dyspozycyjność ich finansowania jest zgodna z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku. "O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy". W roku 2018 w wyniku skierowanych do sądu postępowań w trybie upominawczym wysłano 11 nakazów zapłaty na kwotę 34.689,11 Na koniec 2018r spółdzielnia dysponowała 8 tytułami eksmisyjnymi. W 4 przypadkach spisano ugody na spłatę zadłużenia co zaskutkowało zawieszeniem procedury eksmisyjnej. Należy zauważyć tendencje malejące zobowiązań co wykazała lustracja.

BUDŻET I FINANSE

Zagadnieniem nadrzędnym Zarządu w 2018r roku w obszarze budżetu i finansów były działania normujące i stabilizujące politykę finansową i prawną spółdzielni, również ze względu na aplikacje o środki zewnętrzne.

STAN na 31-12-2018

1. Zobowiązania –	1.961.921,37
w tym:	
zobowiązania długoterminowe w banku –	546.056,73
w tym:	
mieszkania –	559.498,40
zobowiązania krótkoterminowe bieżące –	1.327.921,91
w tym z tytułu dostaw i usług –	210.186,04
fundusze specjalne (społeczno- kulturalny i remontowy) –	1.024.367,58
w tym remonty	1.015.464,51
społeczno-kulturalny	8.903,07
2. Należności długoterminowe	
(skapitalizowane odsetki od kredytu) –	558.947,12
Aktywa obrotowe	1.947.141,77
w tym:	
należności z tytułu dostaw i usług –	260.087,-
z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń –	28.986,23
aktywa pieniężne –	1.647.468,71
3. Kapitały –	4.465.521,18

w tym:

fundusz udziałowy –	14.157,20
fundusz zasobowy –	1.707.505,07
fundusz wkładów mieszkaniowych –	64.206,28
fundusz wkładów budowlanych –	2.459.751,95
fundusz przeszacowań aktywów i pasywów –	2.957.873,77
fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek bieżących –	-
Razem –	7.203.494,27

minus umorzenie zasobów mieszkaniowych –	2.737.973,09
Razem –	4.465.521,18

4. Fundusz remontowy ogółem

BO –	+ 808.147,08
zwiększenia –	354.185,01
zmniejszenia –	190.476,87
BZ –	971.855,22

Fundusz społeczno - kulturalny

BO –	+ 6.175,23
zwiększenia –	5.085,00
zmniejszenia –	2.357,16
BZ –	+ 8.903,07

5. Koszty i przychody

a) GZM – Przychód naliczenie –	1.917.865,08
b) Koszty –	1.917.537,38
c) Wymiennikownia	173.490,82

d) Koszty Zarządu –	548.744,38
d) Centralne ogrzewanie i dostawa ciepłej wody –	
Przychód –	621.716,66
Koszty –	627.360,74
e) Lokale socjalne –	
Przychód –	16.057,94
Koszty –	15.090,31
f) Lokale wynajmowane i lokale obce –	
Przychód –	173.371,39
Koszty –	175.494,36
g) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – Stasiak	
Przychód –	23.010,90
Koszty –	22.758,76
h) Garaże murowane – spółdzielcze własnościowe prawo –	
Przychód –	3.973,79
Koszty –	3.692,66
i) Garaże „blaszaki” w wiacie i bud. administracyjnym –	
Przychód –	65.001,10
Koszty –	63.725,32
j) Naprawy i konserwacje –	
Przychód –	1.654,70
Koszty –	1.989,49

k) Wspólnota Baczyńskiego 1 i 1A	
Przychód	63.337,68
koszty	63.335,34
l) Wspólnota Baczyńskiego 5	
Przychód	10.653,18
Koszty	10.579,09
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Lwowska 37	
Przychód	6.331,92
Koszty	5.606,22
Ogółem koszty rodzajowe –	2.907.169,67
Pozostałe koszty operacyjne –	2.539,95
Koszty finansowe –	312,34,-
Koszty sądowe	5.148,11
Przychody finansowe –	18.787,87
Pozostałe przychody operacyjne –	4.926,48
Przychody Sądowe	15.210,00
Ogółem przychód –	2.941.898,69
Ogółem koszty –	2.915.170,07
Podatek dochodowy CIT –	2.457,-
Wynik finansowy dodatni	+ 24.271,62
Rozliczenie międzyokresowe BO –	51.671,11
Rozliczenie międzyokresowe BZ –	75.942,73

BEZPIECZEŃSTWO

Zaangażowanie spółdzielni w proces budowy bezpieczeństwa powodziowego na etapie konsultacji sfinalizowane zostało opracowaniem programu i projektu wykonawczego pod roboczym tytułem "Bezpieczeństwo Powodziowe Osiedla Mieszkaniowego i Huty szkła". Trwa modernizacja wału opaskowego istniejących przepompowni oraz budowa nowych w kolejności budowa wrót przeciwpowodziowych oraz strugi wodnej, zabezpieczającej osiedle przed wodami nawałnicowymi. W wyniku powodzi w 2010r uległ erozji ciek wodny Atramentówka jego część zachodnia, w obecnym stanie stwarza zagrożenie dla dzieci i mieszkańców osiedla. Wspólnym wnioskiem z Urzędem Miasta wystąpiliśmy do państwowego Gospodarstwa Wody Polskie o podjęcie jego rewitalizacji z opcją rekreacyjną. Dbając o bezpieczeństwo dzieci i młodzieży szkolnej wystąpiliśmy do generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych o zainstalowanie monitoringu w ciągu drogi krajowej 77 tj. skrzyżowania ul. Lwowska, Flisaków, Portowa.

ADMINISTRACJA OBCYMI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia prowadzi licencjonowany zarząd trzema wspólnotami mieszkaniowymi.

- Baczyńskiego 1 i 1A
- Baczyńskiego 5
- Lwowska 37

W przypadku pierwszym jest to pełna obsługa, natomiast w pozostałych tylko w zakresie finansowo-księgowym. Zakres obowiązków stron precyzuje stosowna umowa. Uzyskane z tego tytułu środki zasilają budżet spółdzielni.

UDZIAŁ W INNYCH PODMIOTACH

Aktywność spółdzielni w życiu społeczno-gospodarczym, kulturalnym i edukacyjnym lokalnej społeczności i miasta przejawia się poprzez zaangażowanie nie tylko we wspieraniu instytucji i placówek ale też ich tworzeniu i organizowaniu. Jesteśmy współzałożycielami Fundacji Sandomierskiej, której głównym jej założycielem jest PILKINGTON POLSKA, a celem statutowym jest inicjowanie i wspieranie przedsięwzięć zmierzających do tworzenia nowych miejsc pracy- walka z bezrobociem. Wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniu środowiska podjęliśmy inicjatywę mieszkańców osiedla włączając się w powołanie Koła

Wędkarskiego oraz Gromady Zuchowej „Leśne Skrzaty”. Podmioty te poprzez swoją działalność sportową, edukacyjną, przede wszystkim wśród dzieci i młodzieży tworzą wymierne wartości wśród lokalnej społeczności. W tym procesie współpracujemy z organizacjami, instytucjami i przedsiębiorcami prowadzącymi działalność w prawobrzeżnej części miasta tj. Polskim czerwonym Krzyżem, koło przy Pilkington Polska, Zakładem Inżynierii Kolejowej, Grupa „Robson”, Miejska Biblioteka Publiczna Filia nr 2. Sandomierskim centrum Sportu I Rekreacji. Wspieramy działalność Koła Wędkarskiego, Gromady Zuchowej, Akademii Młodych Orłów.

CELE DO OSIĄGNIĘCIA

- Rozpoczęcie procesu termomodernizacji zasobów (w pierwszej kolejności z elementami azbestowymi w elewacji).
- Kontynuowanie rewitalizacji terenów zielonych i placów zabaw (placu zabaw w rejonie budynku Baczyńskiego 9 i 11)
- Zwiększenie ilości miejsc parkingowych.
- Przeprowadzenie analizy zasilenia centralnego ogrzewania indywidualnymi piecami gazowymi.

Szanowni Państwo ostatnie dane statystyczne dla Sandomierza wykazują, że jedynie jego obręb prawobrzeżny generuje tendencje rozwojowe, decydującymi są takie wskaźniki jak:

- wzrost ilości mieszkańców
- rozwój małych i średnich przedsiębiorstw
- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój infrastruktury

W tym procesie wymierne znaczenie ma działalność naszej spółdzielni, która w wyniku podejmowanych inicjatyw i przedsięwzięć postrzegana jest jak instytucja spełniająca wyzwaniom czasów. Kończąc pragnę podziękować w imieniu Zarządu radzie nadzorczej Spółdzielni za współpracę i aktywne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów naszej społeczności, pracownikom za bieżącą realizację zadań oraz utrzymanie zasobów w pełnej sprawności technicznej. Proszę o przyjęcie sprawozdania i udzielenie Zarządowi absolutorium za 2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Alicja Rączkowska
mgr Alicja Rączkowska - Sieradzka

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Marta Rekas-Szydłak
mgr Marta Rekas-Szydłak

PREZES ZARZĄDU
SBM "Sandomierz"

Andrzej Bolewski
Andrzej Bolewski