

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WOLA”

ul. Lipowa 7

43 – 225 WOLA

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLA”

Z DZIAŁALNOŚCI

ZA OKRES 01.01.2019r. – 31.12.2019r.

Wola, 24 marzec 2020r.

I. Sprawy organizacyjne

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” pracował w następującym składzie osobowym:

- od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Tomasz Sęk,
- od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Beata Dziech,
- od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Tomasz Gwizdoń.

W 2019 r. Zarząd Spółdzielni odbył 23 posiedzenia, podejmując 53 uchwały.

Główną tematyką pracy Zarządu były zagadnienia prawne, ekonomiczne oraz gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” przy współudziale Członka Rady Nadzorczej w 2019r. odbył 4 spotkania z mieszkańcami nieruchomości zlokalizowanych przy ulicach:

Cisowa 1-3, Lipowa 19-21-23, Dębowa 2-4-6-8, Lipowa 31-33, przedmiotem których było omówienie aspektów prawno-finansowych inwestycji termomodernizacyjnej na przykładzie zrealizowanych w zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „WOLA” zasobach. W wyniku przeprowadzonych spotkań w nieruchomościach zlokalizowanych przy ul. Cisowa 1-3, Lipowa 19-21-23, Dębowa 2-4-6-8 został zwiększony odpis na fundusz remontowy, natomiast w nieruchomości przy ul. Lipowa 31-33 na wniosek mieszkańców zostało unieważnione postępowanie przetargowe na wzmocnienie i docieplenie ścian szczytowych.

Średnioroczny stan zatrudnienia w Spółdzielni w 2019 r. wyniósł 21,05 osoby, a wg stanu na dzień 31.12.2019 r. zatrudnionych było 20 osób.

II. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola” według stanu na dzień 31.12.2019 r. zrzesza 1130 członków, w tym 2 osoby prawne.

Na dzień 31.12.2019 r. zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowiły:

- 33 budynki mieszkalne – 903 lokale mieszkalne,
- 1 lokal mieszkalny zlokalizowany we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Leśna 13 – 15,
- 3 pawilony użytkowe i 1 pawilon administracyjno-usługowy wolnostojące oraz 18 lokali użytkowych znajdujących się na najniższych kondygnacjach budynków mieszkalnych.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 52.926,64 m², w tym:

- powierzchnia lokali mieszkalnych	-	51.373,85m ² ,
- pomieszczenia SM przy ul Lipowa 7	-	328,30m ² ,
- powierzchnia lokali i pawilonów użytkowych	-	1.108,18m ² ,
- warsztaty	-	28,36m ² ,

- magazyn	-	25,00m ² ,
- lokal mieszkalny Leśna 13-15 (Wspólnota Mieszkaniowa)	-	62,95m ² .

W ogólnej liczbie mieszkań (tzn. 904) – wg stanu na dzień 31.12.2019 r.:

33,74% (305 lokali) stanowią mieszkania zajmowane na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, natomiast 50,66% (458 mieszkań) na zasadach prawa odrębnej własności.

Pozostała część lokali to mieszkania zajmowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (134 mieszkania), najmu (2 mieszkania) i bez tytułu prawnego (5 mieszkań). Stanowią one 15,60% zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na 31.12.2019 r. były 2 pustostany pełniące funkcję usługową.

III. Działalność finansowa Spółdzielni

Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz Statut naszej Spółdzielni zakładają działalność bez wynikową.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera sprawozdanie finansowe, z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Informacja dodatkowa,
3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 28.224.264,29zł,
4. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazujący nadwyżkę przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 166.424,11zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności w kwocie netto 272.607,79zł.

Kwota 166.424,11zł zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych została przekazana na konto rozliczeniowe „647” i zwiększy przychody w roku 2020, natomiast nadwyżka netto w kwocie 272.607,79zł pozostaje do decyzji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” w 2020r.

Wypracowany wynik wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania w wysokości 166.424,11zł stanowi:

- nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat w wysokości (-) 305.422,77zł. Koszty za rok 2019 przekroczyły planowane przychody ujęte w Planie Gospodarczym na 2019r. o 4,68%,

- nadwyżkę przychodów nad kosztami z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w wysokości (+) 323.191,89zł uzyskaną między innymi z wyegzekwowanych należności objętych prawomocnymi postanowieniami sądowymi, a odzyskanymi od dłużników, których lokale mieszkalne zostały sprzedane w 2019r.,
- nadwyżkę przychodów nad kosztami z tytułu przychodów i kosztów finansowych w wysokości (+) 148.654,99zł uzyskaną między innymi z otrzymanych odsetek od depozytów bankowych i odsetek za nieterminowe regulowanie należności.

Zarząd będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” o podjęcie uchwały o przekazaniu wyniku finansowego w kwocie 272.607,79zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Ogromne znaczenie na właściwą gospodarkę finansową Spółdzielni ma terminowe regulowanie należności czynszowych przez mieszkańców Spółdzielni.

Warto przypomnieć, że Spółdzielnia ma wpływ na pozycję „koszty eksploatacji” i „fundusz remontowy” i tylko te składniki z opłaty wpłacanej do Spółdzielni, zwanej potocznie „czynszem”, pozostają do dyspozycji Spółdzielni.

Pozostałą część opłaty czynszowej Spółdzielnia jako tzw. zbiorowy płatnik przekazuje innym podmiotom za świadczone usługi i dostawę mediów.

Do tego typu wydatków zalicza się zobowiązania za dostawę:

- ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- ciepła na potrzeby podgrzania wody,
- zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- energii elektrycznej,

a także:

- zobowiązania za wywóz nieczystości,
- podatek od nieruchomości,
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego,
- opłata przekształceniowa prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności tych gruntów.

Kalkulacja zaliczek na w/w zobowiązania oparta jest na przewidywanych kosztach w tych zakresach oraz zmianie stawek przez podmioty świadczące usługi i dostarczające media.

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych:

dzień	zaległość lokali mieszkalnych w zł	zaległość lokali użytkowych w zł	ogółem zaległość lokali w zł
01.01.2017r.	1.079.595,67	24.899,35	1.104.495,02
01.01.2018r.	890.938,33	7.653,13	898.591,46
01.01.2019r.	590.367,49	16.662,09	607.029,58
31.12.2019r.	480.881,84	5.444,55	486.326,39

Podane kwoty obejmują zaległości zasądzone prawomocnymi wyrokami. Nie obejmują natomiast kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego oraz odsetek.

Globalnie zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych w roku 2019 zmalowały o 120.703,19zł w stosunku do roku 2018. Na przestrzeni ostatnich trzech lat ogółem zaległości zmalowały z kwoty 1.104.495,02zł do kwoty 486.326,39zł co stanowi spadek o 55,97%.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. pozostały 64 lokale mieszkalne z kredytem długoletniej spłaty, który wynosi 10.727.051,13 zł.

Spółdzielnia dokonuje przejściowej spłaty tzw. "normatywu" za lokatorów, którzy nie dokonują wpłat. W 2019 r. Spółdzielnia zapłaciła z tego tytułu kwotę 13.947,76 zł.

Ogółem lokatorzy są winni Spółdzielni kwotę 107.225,07 zł, z czego 75.885,64 zł jest objęte prawomocnymi wyrokami sądowymi.

W 2019 r. dokonano umorzenia kredytu w związku upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytu zgodnie z zapisami art. 10 a ust. 1 ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 2162) w wysokości 3.042.199,99 zł.

Umorzenie dotyczyło 18 lokali mieszkalnych.

Poniżej podajemy salda rachunków bankowych oraz gotówki w kasie na dzień 31.12.2019r.:

Rachunek podstawowy	266 496,20zł
Rachunek „normatyw”	22 542,96zł
Rachunek - wkłady	3 741,94zł
Rachunek - fundusz remontowy	11 082,04zł
Rachunek ZFŚS	5 169,35zł
Rachunek ING	471 328,78zł
Rachunek ING OKO	792 572,50zł
Rachunek ING VAT	0,00zł
BNP Paribas - Nieruchomość Lipowa 19-21-23	13 348,20zł
BNP Paribas - Nieruchomość Cisowa 1-3	23 342,90zł
BNP Paribas – Nieruchomość Dębowa 2-4-6-8	29 676,03zł
Kasa	2 463,20zł

Ocenę sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” za rok sprawozdawczy 2019 sporządzono w porównaniu do roku 2018. Do tego celu wykorzystano wybrane wskaźniki ekonomiczne i dane zawarte w bilansie:

- wskaźnik zdolności płatniczej obliczony według wzoru:

$$\frac{\text{\textit{środki pieniężne i inne aktywa pieniężne}}^1}{\text{\textit{zobowiązania bieżące}}^2}$$

za rok 2017	=	$\frac{225.520,04}{1.789.699,61}$	= 12,60%
za rok 2018	=	$\frac{891.264,36}{2.933.583,44}$	= 30,38%
za rok 2019	=	$\frac{1.641.764,10}{2.368.753,68}$	= 69,31%

- wskaźnik bieżącej płynności obliczony według wzoru:

$$\frac{\text{\textit{aktywa obrotowe ogółem}}^3}{\text{\textit{zobowiązania bieżące}}}$$

za rok 2017	=	$\frac{3.324.690,51}{1.789.699,61}$	= 185,76%
za rok 2018	=	$\frac{4.245.958,79}{2.933.583,44}$	= 144,74%
za rok 2019	=	$\frac{2.466.486,03}{2.368.753,68}$	= 104,13%

Z przeprowadzonej analizy wskaźników zdolności do regulowania bieżących zobowiązań wynika, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Wzrost wskaźnika zdolności płatniczej w roku 2019 względem lat 2018 i 2017 wskazuje na możliwość natychmiastowego regulowania zobowiązań. Również wskaźnik bieżącej płynności mieści się w zalecanym przedziale relacji majątku obrotowego i zobowiązań krótkoterminowych gwarantującym bezpieczną sytuację finansową,

- obciążenie majątku zobowiązaniami obliczone według wzoru:

$$\frac{\text{\textit{zobowiązania ogółem}}^4}{\text{\textit{majątek ogółem}}}$$

¹ Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (gotówka w kasie i na rachunkach bankowych w formie krajowych środków płatniczych)

² Zobowiązania bieżące wymagalne do 12 m-cy (zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, wynagrodzeń, zwrotu wkładów, fundusze specjalne)

³ Aktywa obrotowe (zapasy materiałów, należności krótkoterminowe z tyt. opłat za użytkowanie lokali i pozostałych usług, należności dochodzonych na drodze sądowej, środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)

⁴ Zobowiązania ogółem - zobowiązania krótko i długo-terminowe (kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu wykonywanych usług)

$$\text{za rok 2017} = \frac{38\,539\,686,35}{54\,483\,477,74} = 71,57\%$$

$$\text{za rok 2018} = \frac{20\,576\,917,80}{34\,116\,385,14} = 60,31\%$$

$$\text{za rok 2019} = \frac{16\,793\,166,27}{28\,224\,264,29} = 59,50\%$$

- pokrycie majątku kapitałami własnymi obliczone według wzoru:

$$\frac{\textit{kapitały (fundusze) własne}^5}{\textit{majątek ogółem}^6}$$

$$\text{za rok 2017} = \frac{15\,943\,791,39}{54\,483\,477,74} = 29,26\%$$

$$\text{za rok 2018} = \frac{13\,539\,467,34}{34\,116\,385,14} = 39,69\%$$

$$\text{za rok 2019} = \frac{11\,431\,098,02}{28\,224\,264,29} = 40,50\%$$

- wskaźnik zobowiązań do kapitałów własnych obliczone według wzoru:

$$\frac{\textit{zobowiązania ogółem}}{\textit{kapitały własne}}$$

$$\text{za rok 2017} = \frac{38\,539\,686,35}{15\,943\,791,39} = 241,72\%$$

$$\text{za rok 2018} = \frac{20\,576\,917,80}{13\,539\,467,34} = 151,98\%$$

$$\text{za rok 2019} = \frac{16\,793\,166,27}{11\,431\,098,02} = 146,91\%$$

Wysokość udziału zobowiązań związana jest z rodzajem prowadzonej działalności polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Głównym źródłem finansowania budownictwa mieszkaniowego były długoterminowe kredyty mieszkaniowe (okres spłaty 60 lat), których zabezpieczeniem jest dokonany wpis hipoteczny. Wielkość tych wskaźników w 2019r. względem roku 2018 uległ nieznacznemu zmniejszeniu, co spowodowane było wzrostem zobowiązań długoterminowych spowodowanych realizacją termomodernizacji budynków w systemie zaprojektuj, sfinansuj i wybuduj. Coroczny spadek kapitałów własnych spowodowany jest procesami wyodrębniania lokali.

Ze względu na zakładaną działalność bezwynikową, wynikającą z ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz Statutu Spółdzielni nie przeprowadzono analizy rentowności.

⁵ Kapitały własne – fundusz udziałowy, zasobowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych

⁶ Majątek ogółem – aktywa trwałe (wartości niematerialne i prawne, grunty, budynki, lokale, urządzenia techniczne i maszyny) i aktywa obrotowe

Potencjalne ryzyka, które mogą wywołać niekorzystny wpływ na prowadzoną przez Spółdzielnię Mieszkaniową „WOLA” działalność polegającą na zarządzaniu nieruchomościami oraz sposoby działań zaradczych służących ich zminimalizowaniu przedstawiają się następująco:

Rodzaj ryzyka	Działania minimalizujące ryzyko
uszkodzenia, zniszczenia lub utraty mienia	a) zawarcie polisy ubezpieczeniowej na wypadek wystąpienia jakichkolwiek nagłych, przypadkowych i nieprzewidzianych zdarzeń losowych, b) na czas realizacji prac wymaganie od wykonawcy robót budowlanych posiadania polisy ubezpieczenia OC
awaria urządzeń i oprogramowania	a) zawarcie polisy ubezpieczeniowej, b) wykonywanie kopii zapasowych, c) przechowywanie części danych na serwerze zewnętrznym
wzrost cen towarów i usług	a) w umowach najmu lokali użytkowych zakłada się wzrost stawki czynszu najmu o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, b) organizowanie postępowań przetargowych na roboty budowlano-remontowe w okresie zimowym w celu zwiększenia konkurencyjności i możliwości wyboru najkorzystniejszej oferty cenowej, c) negocjacje cen z Wykonawcą robót, który złożył najkorzystniejszą ofertę
utrata płynności finansowej	a) windykacja należności, b) zakładanie depozytów overnight generujących dodatkowe przychody, c) lokowanie środków pieniężnych na rachunkach oszczędnościowych
należyte i terminowe wykonanie robót	a) zatrzymanie wpłaconych przez Wykonawców wadium na okres do 7 dni od dnia podpisania przez strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy, b) stosowanie kar umownych za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy, c) zatrzymanie 1,5% ustalonej wartości netto zamówienia na okres rękojmi i gwarancji
związane z przetwarzaniem danych osobowych	a) dostosowanie infrastruktury pomieszczeń biurowych, urządzeń oraz oprogramowania do wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych

	<p>i w sprawie swobodnego przepływu takich danych,</p> <p>b) systematyczne szkolenie pracowników w tym zakresie,</p> <p>c) zawarcie polisy ubezpieczeniowej w zakresie cyber przestępczości</p>
--	---

IV. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W roku 2019 Zarząd zrealizował plan remontów uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” na posiedzeniu w dniu 08.11.2018r. oraz zaktualizowany na posiedzeniu w dniu 19.09.2019r. w zakresie:

- 1) wzmocnienia i docieplenia ścian szczytowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego wykonanego w technologii FADOM, zlokalizowanego przy ul. Dębowa 1-3 na kwotę 111.694,97zł,
- 2) wymiany latarni parkowych w ilości 54 szt. na kwotę 148.588,85zł,
- 3) dokończenia realizacji prac termomodernizacyjnych na nieruchomościach nr 14 i 15 przy ul. Górnicza wykonywanych na wniosek mieszkańców.
Łączny koszt przeprowadzonych inwestycji wyniósł 1.046.460,00zł, z czego na nieruchomość przy ul. Górnicza 14 – 789.230,00zł, ul. Górnicza 15 – 257.230,00zł,
- 4) kontynuacji prac związanych z zagospodarowaniem terenu wokół nieruchomości budynkowych nr 14-16-18 przy ul. Brzozowa i nr 17-19 przy ul. Leśna. W ramach dokończenia drugiego etapu wykonaliśmy montaż urządzeń zabawowych i nawierzchni bezpiecznej na nowym placu zabaw dla najmłodszych za kwotę 99.630,00zł. Ponadto wykonaliśmy siłownię zewnętrzną dla młodzieży na kwotę 28.000,00zł. Na ten cel wydaliśmy łącznie w 2019r. kwotę 127.630,00zł,
- 5) wykonania prac brukarskich polegających na wymianie chodnika przy ul. Brzozowa 4-6-8-10 na kwotę 51.204,19zł,
- 6) wymiany chodnika pomiędzy budynkiem przy ul. Brzozowa 4-6-8-10 i budynkiem przy ul. Leśna 5-7-9-11 na kwotę 39.790,36zł.

Dokończona została realizacja prac termomodernizacyjnych (styczeń 2019) na nieruchomości nr 2-4-6 przy ul. Słoneczna, których wartość umowna wynosiła 1.005.000,00zł i została obniżona o nałożone na Wykonawcę kary umowne za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 24.469,43 zł. W rezultacie poczynionych starań koszt inwestycji wyniósł 980.530,57 zł.

Nie udało się zrealizować inwestycji polegającej na wymianie pokrycia dachowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Słoneczna 16-18 oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Słoneczna 30-32-34 z uwagi na

brak ofert lub bardzo wysokie koszty wykonawstwa, przekraczające zaplanowany budżet na ten cel.

W uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” planie remontów na rok 2020 obok nowych zadań planujemy wykonać niezrealizowaną w 2019r. wymianę pokrycia dachowego nieruchomości przy ul. Słoneczna 16-18, natomiast wymiana pokrycia dachowego nieruchomości przy ul. Słoneczna 30-32-34 na wniosek mieszkańców realizowana będzie po zgromadzeniu wystarczającej ilości środków na ten cel.

Poza planem w ramach funduszu remontowego w roku 2019r. udało się zrealizować:

1) uszczelnienie pionowych i poziomych złączy między płytowych.

Uszczelnienie wykonaliśmy na nieruchomościach przy ul. Brzozowa 4-6-8-10 (segment nr 4,6,10) na kwotę 1.706,40 zł, ul. Brzozowa 14-16-18 (segment nr 16) na kwotę 302,40 zł, ul. Dębowa 5-7-9-11 (segment nr 5) na kwotę 723,60 zł, ul. Dębowa 10-12-14-16 (segment nr 10) na kwotę 302,40 zł, ul. Dębowa 18-20-22-24 (segment nr 20) na kwotę 723,60 zł, ul. Lipowa 31-33 (segment nr 33) na kwotę 3.142,80 zł, ul. Słoneczna 1-3-5-7-9 (segment nr 3,5,7) na kwotę 1.274,40 zł, ul. Słoneczna 8-10-12 (segment nr 12) na kwotę 399,60 zł, ul. Słoneczna 30-32-34 (segment nr 30) na kwotę 464,40 zł.

Z tego tytułu Spółdzielnia w roku kalendarzowym 2019 poniosła wydatek na poziomie 9.039,60 zł,

2) prace blacharsko-dekarskie na nieruchomości przy ul. Brzozowa 4-6-8-10 (segment nr 8) na kwotę 1.890,00zł, ul. Cisowa 1-3 (segment nr 3) na kwotę 691,20zł, ul. Dębowa 5-7-9-11 (segment nr 11) na kwotę 388,80zł, ul. Dębowa 10-12-14-16 (segment nr 12,14,16) na kwotę 3.216,24zł, ul. Górnicza 14 na kwotę 3.121,20zł, ul. Górnicza 16 na kwotę 648,00 zł, ul. Klonowa 1-3 (segment nr 1) na kwotę 486,00zł, ul. Klonowa 5 na kwotę 691,20 zł, ul. Leśna 1-3 (segment nr 3) na kwotę 734,40, ul. Lipowa 19-21-23 (segment nr 23) na kwotę 410,40zł, ul. Lipowa 25-27-29 (segment nr 25,29) na kwotę 16.001,17zł, ul. Lipowa 35-37-39 (segment 35,37,39) na kwotę 6.327,72zł, ul. Lipowa 41-43-45-47 (segment nr 43,45,47) na kwotę 3.240,00zł, ul. Lipowa 49-51 (segment nr 51) na kwotę 1.954,80zł, ul. Słoneczna 1-3-5-7-9 (segment nr 3) na kwotę 464,40zł, ul. Słoneczna 2-4-6 (segment nr 2,4,6) na kwotę 5.017,68zł, ul. Słoneczna 8-10-12 (segment nr 8,10) na kwotę 799,20zł, ul. Słoneczna 16-18 (segment nr 16,18) na kwotę 853,20zł, ul. Słoneczna 20-22 (segment nr 20) na kwotę 496,80 zł, ul. Słoneczna 24-26 (segment 26) na kwotę 775,44zł, ul. Słoneczna 30-32-34 (segment nr 32) na kwotę 507,60zł, ul. Słoneczna 36-38-40 (segment nr 36) na kwotę 810,00zł.

Z tego tytułu łącznie w roku 2019 ponieśliśmy wydatek w wysokości 49.525,45zł,

3) odtworzenie zdemontowanych podczas wymiany schodów podjazdów do klatek schodowych na nieruchomości przy ul. Brzozowa nr 4-6-8-10 (segment nr 6) na kwotę 1.512,00zł, ul. Lipowa 19-21-23 (segment nr 23) na kwotę 1.512,00zł, ul. Lipowa nr 35-37-39 (segment 35 i 37) na kwotę 3.024,00zł.

Łącznie na prace związane z odtworzeniem podjazdów do klatek schodowych w roku 2019 wydatkowaliśmy kwotę 6.048,00zł,

- 4) prace brukarskie polegające na dokończeniu wymiany chodnika od zakończonej inwestycji Gminy Miedzna przy ul. Lipowa wzdłuż nieruchomości nr 19-21-23 przy ul. Lipowa, aż po klatkę schodową nr 24 nieruchomości przy ul. Dębowa na kwotę 19.223,63zł,
- 5) remont instalacji odgromowej polegający na:
 - wymianie poziomych zwodów instalacji odgromowej na nieruchomości przy ul. Dębowa 1-3 na kwotę 2.754,0zł, ul. Dębowa 5-7-9-11 na kwotę 3.510,00 zł, ul. Dębowa 10-12-14-16 na kwotę 3.888,00 zł, ul. Lipowa 31-33 na kwotę 2.700,00 zł,
 - naprawie i uzupełnieniu zwodów instalacji odgromowej na budynku przy ul. Słoneczna 24-26 na kwotę 3.132,00zł, ul. Słoneczna 30-32-34 na kwotę 3.078,00zł,
 - wykonaniu pomiarów ochronnych na budynku przy ul. Słoneczna 36-38-40 na kwotę 864,00zł,Łączny koszt remontu instalacji odgromowej wyniósł 19.926,00zł,
- 6) wymianę przyłączy kanalizacji sanitarnej do budynku przy ul. Górnicza 16 na łączną kwotę 30.930,51zł.

W roku 2019, podobnie jak miało to miejsce w latach ubiegłych przeprowadziliśmy zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipiec 1994r. Prawo budowlane okresową kontrolę instalacji gazowych na kwotę 28.357,65zł oraz przewodów kominowych na kwotę 9.883,00zł.

Łącznie w roku 2019 na ten cel wydatkowaliśmy kwotę 38.240,65zł.

Poza planem gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” na posiedzeniu w dniu 08.11.2018r. oraz zaktualizowanym na posiedzeniu dnia 19.09.2019 r. wykonaliśmy:

- 1) na wniosek mieszkańców zbiorczy system telewizji satelitarnej i naziemnej na nieruchomościach: ul. Górnicza 14 na kwotę 22.800,00zł i ul. Górnicza 15 na kwotę 9.500,00zł, która ostatecznie została obniżona o nałożone na Wykonawcę kary za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 967,56 zł.
Łączna wartość robót wyniosła 31.332,44zł,
- 2) remont elewacji oraz rampy pawilonu handlowego zlokalizowanego przy ul. Brzozowa 12 na kwotę 170.825,35zł.

Niezależnie od prowadzonych działań zabezpieczających bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” rozpoczął w IV kwartale 2019 r., a sfinalizował w styczniu 2020 r. prace przygotowawcze w zakresie opracowania koncepcji zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego WOLA II, którą podzielił na trzy strefy przypisując każdej z nich odrębną nazwę:

1. miejsce rekreacji dla dorosłych i seniorów,
2. strefę rekreacyjną dla młodzieży i dzieci,
3. miejsca parkingowe.

Celem opracowania koncepcji był zamysł umożliwienia dzieciom, młodzieży i seniorom spędzania wolnego czasu poprzez aktywność ruchową ale i zapewnienie odpoczynku w otoczeniu zieleni. Strefy sportowo- rekreacyjne dla każdej z w/w grup zostały zaplanowane w różnych częściach osiedla. Uzupełnieniem koncepcji byłoby zagospodarowanie dotychczas nieużytkowanej działki gruntowej na której zaplanowaliśmy budowę miejsc parkingowych, z myślą o osobach posiadających pojazdy mechaniczne.

Miejsce rekreacyjne dla dorosłych i seniorów zostało zaproponowane na działce nr 1805/23 obejmującej teren wokół nieruchomości budynkowych nr 49-51 przy ul. Lipowa, nr 1-3 i nr 5-7 przy ul. Cisowa oraz nr 1-3 przy ul. Leśna. Teren ten planujemy zagospodarować poprzez budowę stołów do gry w szachy, boisko do gry w bule, urządzenia siłowni dla seniorów, ławkę piknikową do ćwiczeń. Uzupełnieniem infrastruktury sportowo-rekreacyjnej byłyby leżaki oraz liściasta i iglasta zieleń średniowysoka.

Strefę rekreacyjną dla młodzieży i dzieci planujemy zorganizować na działce nr 1831/31 obejmującej teren wokół nieruchomości budynkowych nr 10-12-14-16 przy ul. Dębowa i vis a' vis nieruchomości nr 8-10-12 przy ul. Słoneczna.

Na tym terenie planujemy wykorzystać dotychczasowe boisko do gry w piłkę nożną i koszykówkę, odpowiednio je modernizując. W miejsce dotychczasowego boiska powstałoby wielofunkcyjne boisko służące do gry w piłkę nożną, siatkówkę, koszykówkę i tenisa ziemnego. Wykonalibyśmy nową bezpieczną nawierzchnię i nowe piłko chwyty.

Obok boiska, od strony nieruchomości nr 10-12-14-16 przy ul. Dębowa teren planujemy zagospodarować poprzez budowę ściany wspinaczkowej i stacji street workout, również z nawierzchnią bezpieczną. Cały teren byłby oświetlony, a w przyszłości być może również monitorowany. Uzupełnienie infrastruktury sportowej stanowiłaby zieleń średniowysoka.

Ostatnim elementem koncepcji zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego WOLA II stanowić miałyby **miejsca parkingowe** ze stacją ładowania pojazdów elektrycznych.

Pod miejsca parkingowe przewidzieliśmy działkę nr 1835/31 zlokalizowaną vis a' vis nieruchomości budynkowej nr 30-32-34 przy ul. Słoneczna.

V. Zagadnienia samorządowo – prawne

W 2019 roku Spółdzielnia prowadziła działania windykacyjne wobec mieszkańców zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz zalegających ze spłatą kredytu poprzez:

1. Kierowanie do sądów pozwów o zapłatę należności oraz pozwów o eksmisję, a w przypadku braku dalszej spłaty kierowanie wniosków do komornika o egzekucję należności.

W wyniku podjętych działań nasza Spółdzielnia w 2019 r. wniosła do Sądu 7 pozwów o zapłatę, z czego 4 sprawy zakończyły się prawomocnym wyrokiem w 2019 r.

Spółdzielnia w wyniku egzekucji odzyskała kwotę 547.181,50zł (bez spłaty z tytułu rozliczenia wkładów mieszkaniowych). Środki finansowe, o których mowa powyżej pochodzą z nieplanowanych wpływów z tytułu odzyskanego zadłużenia od byłych i obecnych mieszkańców w zakresie czynszu, normatywu, kosztów procesu i należnych odsetek.

Środki te „wpłynęły” do Spółdzielni w wyniku nakazów sądowych, podjętych czynności egzekucyjnych, na bieżąco prowadzonych wewnątrz spółdzielczych postępowań windykacyjnych.

Odzyskane zadłużenie pozwoliło na zwiększenie zakresu prac wykonywanych w ramach funduszu remontowego.

W tym samym okresie Spółdzielnia poniosła koszty:

- sądowe w wysokości 18.669,64zł,
- zastępstwa procesowego w wysokości 137.008,42zł /koszty całkowicie spłacone przez dłużników/,
- pełnomocnictwa procesowego w wysokości 136,00zł.

Ogółem wg stanu na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia jest w posiadaniu 5 wyroków sądowych orzekających eksmisję z zajmowanych lokali mieszkalnych, z czego 4 wyroki dotyczą mieszkańców dokonujących ratalnej spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.

W 2019 roku w stosunku do 2 lokali mieszkalnych zostało ponownie ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo.

2. Wezwania osób zalegających w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych powyżej dwóch miesięcy na posiedzenia Komisji Windykacyjnej.

W 2019 roku odbyło się 8 posiedzeń tej komisji, na które wezwano 87 osób. W wyniku działań komisji 19 osób całkowicie spłaciło zadłużenie, a 26 osób dokonało częściowej spłaty – łącznie na kwotę 70.909,55zł. Kolejnych 15 osób złożyło zobowiązanie ratalnej spłaty zadłużenia.

3. Dokonanie wpisu dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

W 2019 roku Spółdzielnia dokonała wpisu 2 dłużników i skreśleń 12 dłużników, wobec czego na dzień 31.12.2019 r. łącznie wpisanych było 87 dłużników.

Z uwagi na brak skutecznej egzekucji w wyniku dokonanych wpisów do KRD, Spółdzielnia wypowiedziała umowę współpracy z Krajowym Rejestrem Długów S.A. z dniem 29.02.2020 r.

Na koniec chcielibyśmy podziękować Radzie Nadzorczej za wykazane zaangażowanie w sprawę spółdzielni o podłożu finansowo – prawnym, za przebiegającą bez utrudnień współpracę z Zarządem, współuczestniczenie przy podejmowaniu przez Zarząd niejednokrotnie trudnych, aczkolwiek ważnych decyzji dla prawidłowej gospodarki Spółdzielni. Nasze podziękowania za przebiegającą bez utrudnień współpracę w roku kalendarzowym 2019 kierujemy również do całego zespołu pracowniczego: konserwatorów, gospodarzy budynków, pracowników biurowych i radcy prawnego.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola”