

S P R A W O Z D A N I E
ZARZĄDU RSM „MOTOR” w LUBLINIE
z DZIAŁALNOŚCI za 2015 rok

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor” w Lublinie działa w oparciu o:

- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku,
- Ustawę Prawo spółdzielcze,
- Ustawę o rachunkowości,
- Ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych,
- Ustawę o podatku od towarów i usług - VAT,
- Statut i regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,

oraz inne obowiązujące przepisy prawa, które określają odrębność spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych jednostek gospodarczych.

W 2015 roku Zarząd Spółdzielni wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni, zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału obowiązków pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu. W omawianym okresie odbyło się 35 protokołowanych posiedzeń Zarządu.

Skład Zarządu w okresie sprawozdawczym przedstawiał się następująco:

Janusz Szacoń	- Prezes Zarządu
Joanna Pisarska	- Zastępca Prezesa Zarządu
Agnieszka Pawelec	- Członek Zarządu - Główny Księgowy

Kierownikami Osiedli w okresie sprawozdawczym byli:

w Osiedlu „Przyjaźni”	Tadeusz Bednarski
w Osiedlu „Niepodległości”	
do 09.02.2015	p.o. kier. Halina Gołębiowska
od 10.02.2015	Leszek Kowalczyk
w Osiedlu „XXX-lecia”	Krzysztof Polz
w Osiedlu „40-lecia”	Piotr Wiechnik

W zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej - strukturze organizacyjnej na 2015 rok, uwzględniono opinie i wnioski Rad Osiedlowych. Struktura zatrudnienia w Administracjach Osiedla „Niepodległości”, Osiedla „XXX-lecia” i Osiedla „40-lecia” nie uległa zmianie, natomiast w Administracji Osiedla „Przyjaźni” wzrosła o 0,25 etatu. Ponadto w celu usprawnienia i intensyfikacji pracy w Domu Kultury „Kalinowszczyzna” zatrudnienie wzrosło o 0,50 etatu.

Ogółem struktura zatrudnienia w 2015 roku w porównaniu z 2014 rokiem wzrosła o 0,75 etatu i obejmowała 122,125 etatów – tabela 1.

Tabela 1 Ilość zatwierdzonych etatów na 2015 rok

Wyszczególnienie	Planowana ilość etatów
Biuro Zarządu	31,250
Administracja Os. „Przyjaźni”	17,250
Administracja Os. „Niepodległości”	22,875
Administracja Os. „XXX-lecia”	22,000
Administracja Os. „40-lecia”	20,750
Sekcja c.o. i c.w.	4,000
Działalność społeczno-kulturalna	3,000
Transport	1,000
RAZEM:	122,125

I. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYM

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „MOTOR” w Lublinie, w ramach 4 osiedli na dzień 31.12.2015 roku zarządzała:

- a) 7.143 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 335.369,30 m²
- b) 147 lokalami użytkowymi o powierzchni 13.932,17 m²
- c) 953 garażami o powierzchni 16.098,99 m²

W RSM „MOTOR” w Lublinie na dzień 31.12.2015 roku w rejestrze członkowskim wpisanych było 8.230 członków, w tym:

- 8.069 członków mieszkających
- 161 członków oczekujących.

W 2015 r. przeprowadzonych zostało w zasobach naszej Spółdzielni 262 transakcje dotyczące nabycia mieszkań i garaży, w wyniku których:

- Zarząd przyjął w poczet członków 122 osoby
- 76 osób nie przystąpiło w poczet członków
- 64 transakcje przeprowadzone zostały między członkami Spółdzielni.

W omawianym okresie skreślono z rejestru członków 204 osoby, w tym w związku ze zgonem 103 i pisemnym wystąpieniem 101.

Ogółem do dnia 31.12.2015 r. nie przystąpiło w poczet członków 395 osób, które nabyły na rynku wtórnym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W okresie sprawozdawczym podpisano 37 aktów notarialnych przeniesienia własności dla lokali mieszkalnych i 1 akt dla garażu. Prezentacje zmian wyżej wymienionych praw do lokali mieszkalnych („+” zwiększenie w porównaniu z rokiem poprzednim; „-” zmniejszenie w porównaniu z rokiem poprzednim) w RSM „MOTOR” w latach 2011- 2015 ujęto w poniższej tabeli 2.

**Tabela 2 Zmiana ilości lokali mieszkalnych z podziałem na tytuły własności
w RSM „MOTOR”**

Tytuł własności	Zmiana ilości 2012 r. do 2011 r.	Zmiana ilości 2013 r. do 2012 r.	Zmiana ilości 2014 r. do 2013 r.	Zmiana ilości 2015 r. do 2014 r.
Mieszkania własnościowe	-9	-28	-14	-28
Mieszkania lokatorskie i wynajmowane	-12	-17	-15	-9
Mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności	21	45	29	37

Prawa własności lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2015 r. w RSM „MOTOR” przedstawia tabela 3.

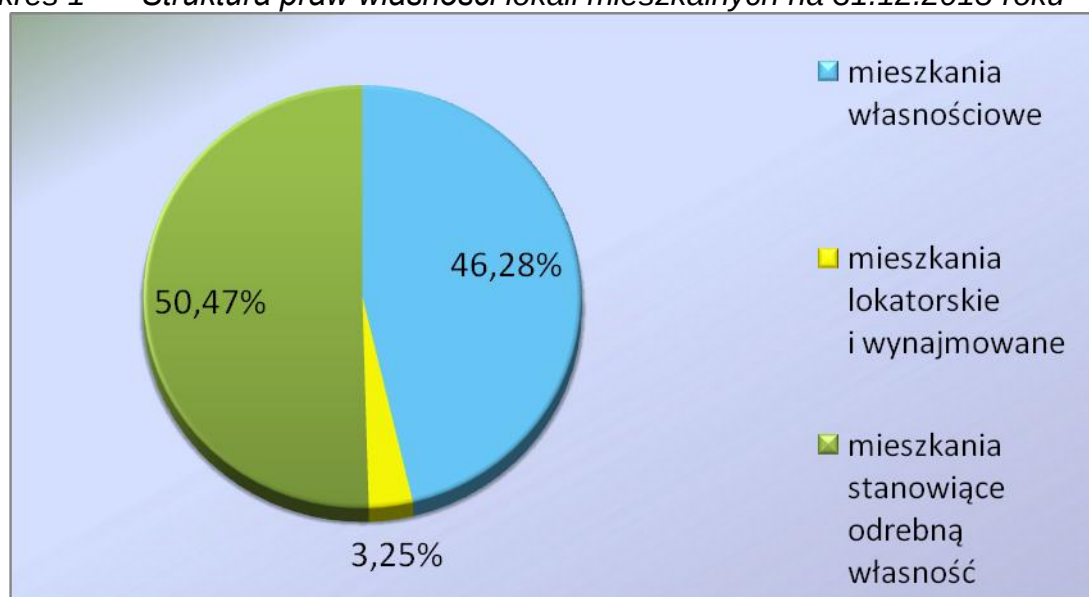
Tabela 3 Prawa własności lokali mieszkalnych

Wyszczególnienie	Spółdzielcze lokatorskie i w najmie	Spółdzielcze własnościowe	Odrębna własność	Razem:
Os. „Przyjaźni”	54	731	744	1 529
Os. „Niepodległości”	54	1 099	1 167	2 320
Os. „XXX-lecia”	58	834	814	1 706
Os. „40-lecia”	66	642	880	1 588
RSM „MOTOR”	232	3 306	3 605	7 143

Mieszkania w najmie i ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na 31.12.2015 roku stanowiły zaledwie 3,25 % całych zasobów mieszkaniowych i były to tylko 232 lokale, mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności stanowiły 50,47 % tj. 3.605 mieszkań. Natomiast 3.306 lokali mieszkalnych tj.: 46,28 %, to nadal mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Graficzne ujęcie zagadnienia przedstawia wykres 1.

Wykres 1 Struktura praw własności lokali mieszkalnych na 31.12.2015 roku



II. EKSPLOATACJA

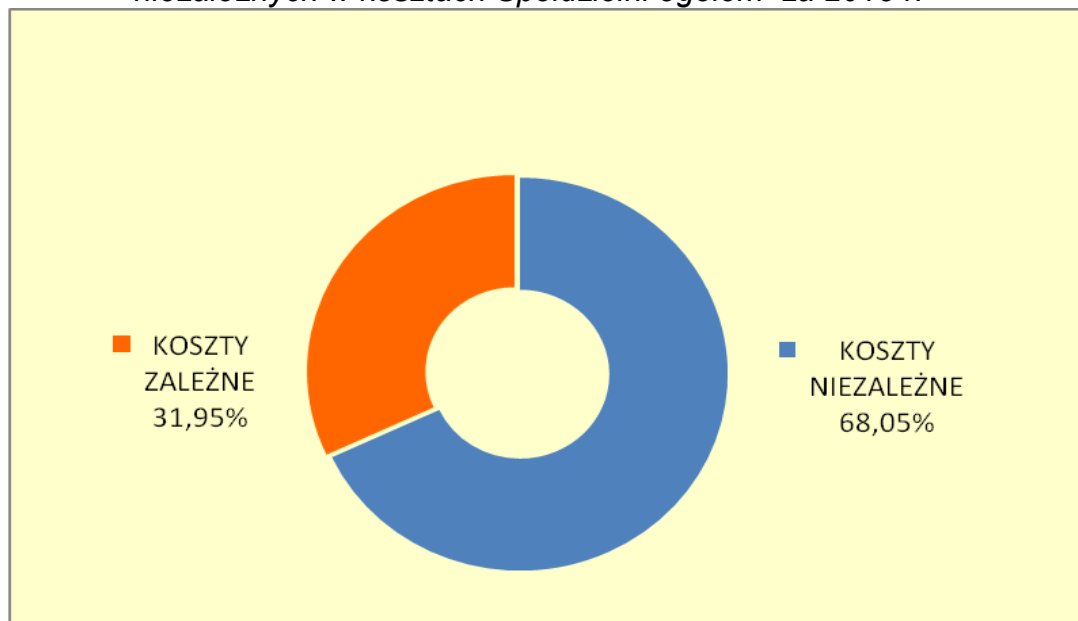
Zarząd Spółdzielni prowadził gospodarkę, w ramach przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej planów gospodarczych na 2015 r.: finansowego i remontowego. Działalność prowadzona była w interesie członków i głównie polegała na:

- utrzymywaniu we właściwym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych, tj. dokonywanie modernizacji, remontów i konserwacji bieżącej,
- sprawowaniu kontroli nad prawidłowym działaniem urządzeń grzewczych i pomiarowych,
- świadczeniu nadzoru nad zapewnieniem dostaw: wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu itp. oraz rozliczaniu kosztów tych usług zgodnie z zawartymi umowami,
- dbałości o utrzymanie odpowiedniej estetyki i czystości zasobów.

W celu zachowania dobrej płynności finansowej Zarząd sprawował ciągłą kontrolę nad sytuacją ekonomiczno-finansową Spółdzielni i dbał o jej stabilność. Dążył do zminimalizowania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości z jednoczesną dbałością o zwiększanie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej. Kalkulacja stawek opłat dokonywana była w oparciu o planowane i prognozowane koszty z uwzględnieniem wskaźnika inflacji, zapowiadanych zmian cen energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody i odprowadzania ścieków, a także rocznych stawek opłat podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów oraz inne koszty.

W całości kosztów związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi niezmiennie wysoki udział stanowiły koszty niezależne od Spółdzielni. Dla tej grupy kosztów Spółdzielnia jest jedynie inkasentem opłat, a wynoszą one ponad 68 % całości kosztów. Ogólną strukturę kosztów przedstawia wykres 2.

Wykres 2 *Struktura kosztów lokali mieszkalnych - udział kosztów zależnych i niezależnych w kosztach Spółdzielni ogółem za 2015 r.*



Procentowy udział poszczególnych kosztów rodzajowych składających się na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2015 rok, których obraz graficzny przedstawiono na wykresie 3, kształtował się następująco:

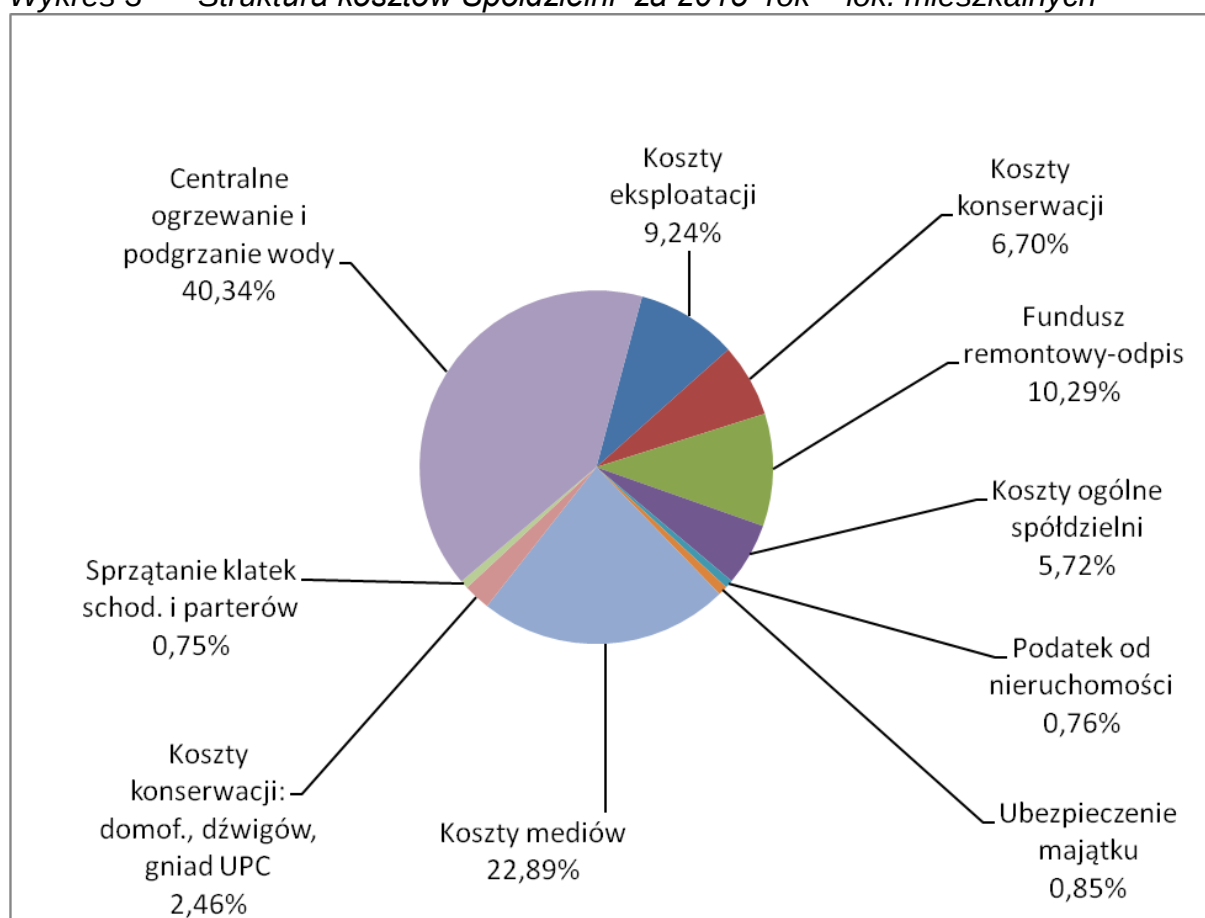
1. koszty niezależne od Spółdzielni 68,05 %, w tym:

- 40,34 % koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 22,89 % koszty mediów – zimna woda i ścieki, energia elektryczna, gaz zbiorczy, wywóz odpadów,
- 2,46 % koszty konserwacji : domofonów, dźwigów, gniazd UPC,
- 0,85 % koszty ubezpieczenia majątku,
- 0,76 % podatek od nieruchomości,
- 0,75 % sprzątnięcie klatek schodowych i parterów.

2. koszty zależne od Spółdzielni 31,95 %, w tym:

- 10,29 % odpis na fundusz remontowy,
- 9,24 % koszty eksploatacji,
- 6,70 % koszty konserwacji,
- 5,72 % koszty ogólne spółdzielni.

Wykres 3 *Struktura kosztów Spółdzielni za 2015 rok – lok. mieszkalnych*



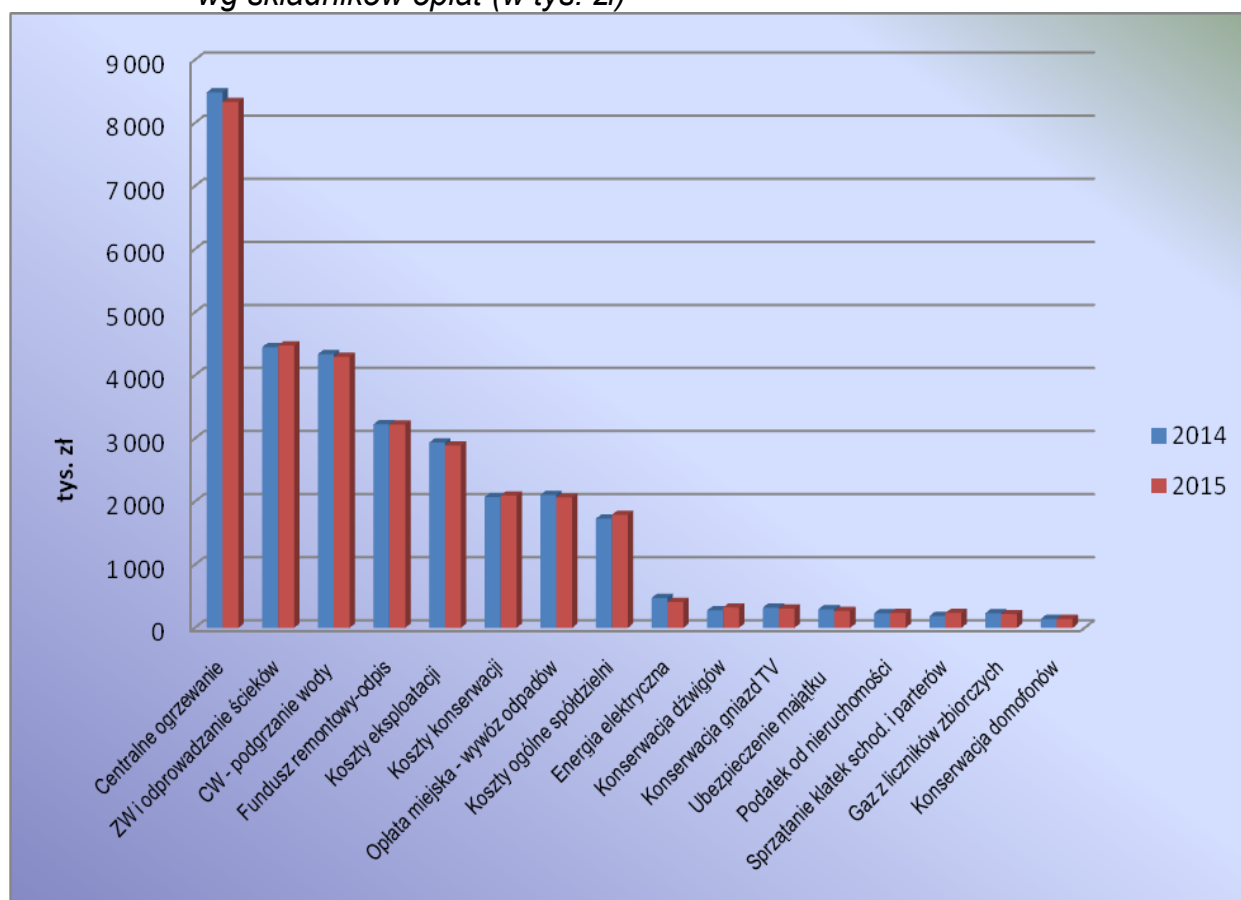
Suma kosztów gospodarki lokalami mieszkalnymi za 2015 rok wyniosła 31,3 miliona zł i była niższa o 199 tysięcy zł w porównaniu z rokiem 2014. Szczegóły przedstawia tabela 4.

Tabela 4 Koszty rodzajowe dotyczące lokali mieszkalnych za lata 2014 - 2015

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty za 2014 r. w zł	Koszty za 2015 r. w zł
1	Centralne ogrzewanie	8 486 246,03	8 331 581,38
2	ZW - woda i odprowadzanie ścieków	4 448 892,91	4 474 253,69
3	CW - podgrzanie wody	4 337 478,84	4 294 586,48
4	Fundusz remontowy - odpis	3 225 609,27	3 222 252,90
5	Koszty eksploatacji	2 935 388,23	2 891 665,91
6	Koszty konserwacji	2 073 022,28	2 097 225,35
7	Opłata miejska-wywóz odpadów	2 105 747,00	2 065 919,00
8	Koszty ogólne spółdzielni	1 731 403,48	1 791 438,35
9	Energia elektryczna	472 872,87	407 548,40
10	Konserwacja dźwigów	276 666,71	322 994,14
11	Konserwacja gniazd UPC	320 018,17	304 040,34
12	Ubezpieczenie majątku	294 655,86	267 352,41
13	Podatek od nieruchomości	229 706,90	235 518,50
14	Sprzątanie klatek schodowych i parterów	189 764,40	235 351,43
15	Gaz z liczników zbiorczych	231 113,93	217 777,29
16	Konserwacja domofonów	142 179,96	142 324,81
OGÓŁEM		31 500 766,84	31 301 830,38

Graficzną wielkość poszczególnych grup kosztów przedstawiono na wykresie 4.

Wykres 4 Koszty lokali mieszkalnych za lata 2014 i 2015
wg składników opłat (w tys. zł)



Koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, obok kosztów wody i odprowadzania ścieków, stanowią największy element całości kosztów obciążających mieszkańców naszej Spółdzielni.

W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. przeciętne koszty centralnego ogrzewania były niższe od kosztów roku ubiegłego o 1,90 %, wskutek spadku ilości zużytych GJ o ponad 4 % (z 121 tys. GJ na 116 tys. GJ), przy jednoczesnym wzroście cen wynikających z taryf dla ciepła LPEC zatwierdzonych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. W omawianym okresie średni wzrost cen opłat zmiennych za pobrane ciepło wyniósł 3,43 %, natomiast opłat stałych wyniósł 4,80 %.

Średnie koszty centralnego ogrzewania wraz ze średnią wysokością naliczonych zaliczek za 2015 r. kształtowały się następująco:

	<u>koszty</u>	<u>zaliczki</u>
✓ Os. „Przyjaźni”	2,15 zł/m ² /m-c	2,25 zł/m ² /m-c
✓ Os. „Niepodległości”	2,21 zł/m ² /m-c	2,33 zł/m ² /m-c
✓ Os. „XXX-lecia”	1,81 zł/m ² /m-c	1,99 zł/m ² /m-c
✓ Os. „40-lecia”	2,08 zł/m ² /m-c	2,18 zł/m ² /m-c
✓ RSM „MOTOR”	2,07 zł/m²/m-c	2,20 zł/m²/m-c

Na koniec roku 2015 saldo (tj.: zaliczki minus koszty) na centralnym ogrzewaniu dla poszczególnych osiedli wynosiło:

✓ Os. „Przyjaźni”	+	77.440,99 zł
✓ Os. „Niepodległości”	+	176.006,71 zł
✓ Os. „XXX-lecia”	+	146.492,86 zł
✓ Os. „40-lecia”	+	<u>180.215,00 zł</u>
RAZEM nadwyżka zaliczek nad kosztami:	+	580.155,56 zł

Rozliczenie powyższej nadwyżki zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania nastąpi po zakończeniu sezonu grzewczego.

III. **GOSPODARKA REMONTOWA**

W ramach realizacji planów remontowych przyjętych przez właściwe statutowo organy Spółdzielni prowadzona była gospodarka remontowa w oparciu o nakreślone kierunki i przyjęte założenia finansowe.

Realizacją remontów zajmują się poszczególne osiedla w granicach dyspozycji funduszem remontowym. Tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy ustalają kierownicy we współpracy z Radami Osiedli.

Plany zatwierdzane są Uchwałą Rady Nadzorczej. Wybór wykonawców do realizacji robót prowadzony jest zgodnie z Zasadami wyboru wykonawców obowiązującymi w RSM „MOTOR”, na drodze postępowań przetargowych, rozstrzyganych przez wieloosobową Komisję Przetargową Spółdzielni. W jej skład wchodzi również przedstawiciele Komitetów Domowych, Rad Osiedlowych i Rady Nadzorczej.

W roku 2015 wartość robót wykonanych w ramach funduszu remontowego w budynkach mieszkalnych wyniosła 4.620.438,27 zł. Zestawienie rodzajowe tych robót przedstawiono w tabeli 5.

Tabela 5 Roboty wykonane w ramach funduszu remontowego w 2015 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Budynki mieszkalne w zł
1	Malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych, okienek piwnicznych, przenoszenie skrzynek pocztowych, naprawa domofonów	998 791,63
2	Przebudowa, doszczelnianie, usuwanie usterek po przeglądzie instalacji gazowej, remont instalacji wentylacyjnej, kominów	893 004,47
3	Remont tarasu	721 810,27
4	Kompleksowy remont balkonów, naprawa płyt, remont koszy przyokiennych	579 064,22
5	Roboty drogowe, pochylnia z kostki brukowej, progi zwalniające, dokumentacja, remont parkingu, remont schodów	537 476,14
6	Kompleksowy remont instalacji elektrycznej, czujniki ruchu, dzwonki, oprawy oświetleniowe, projekt wymiany tablic	160 230,38
7	Przebudowa schodów i murków oporowych, wykonanie ekspertyz technicznych i projektów budowlanych	118 051,01
8	Docieplenie stropodachów, dachów budynków i ścian maszynowni	100 246,62
9	Naprawa bieżąca dźwigów, remont kabin	90 249,18
10	Splata kredytu i odsetek z tyt. docieplenia bud. Odlewnicza 12, Motorowa 8	63 042,94
11	Uzupełnienie urządzeń zabawowych na placach zabaw, ułożenie kostki pod trzepakiem, montaż koszy ze słupkami, stojaków na rowery	60 864,14
12	Wykonanie altany śmietnikowej, obudowa pojemników frakcji suchej	42 488,22
13	Wykonanie opasek przy budynkach, odświeżanie wejść do budynków	37 297,80
14	Montaż wodomierzy	31 556,87
15	Wymiana pompy hydroforowej, remont hydroforni, demontaż hydroforni, remont agregatu głębinowego	29 628,06
16	Remont dachów, obróbek dekarских, naprawa, malowanie pasa podrynnowego, naprawa rur spustowych, wjazdu	23 698,89

17	Wykonanie instalacji odgromowej	23 360,41
18	Remont instalacji c.o., wymiana naczynia wzbiorczego, wymiana stycznika kotła c.o., posadzka w pomieszczeniach RCO	19 898,48
19	Montaż monitoringu	19 579,71
20	Wymiana ekranów azbestowych na ekrany z blachy trapezowej	19 356,26
21	Remont pralni, suszarni, piwnic	17 006,38
22	Remont, mycie elewacji ścian	9 743,33
23	Wykonanie rocznej kontroli stanów sprawności technicznej budynków	5 855,00
24	Usuwanie awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej, remont przyłącza wodociągowego	5 638,02
25	Tablice administracyjne	4 243,28
26	Projekt techniczny instalacji odwadniającej	2 500,00
27	Ogłoszenia przetargów	2 378,00
28	Montaż odstraszczy, kolców na ptaki	2 012,72
29	Opłaty za dziennik budowy i mapy	1 365,84
RAZEM		4 620 438,27

Na rzecz garaży z funduszu remontowego w 2015 roku wykonano roboty o wartości 107.046,68 zł. Zestawienie tych robót przedstawiono w tabeli 5a.

Tabela 5a Roboty wykonane w ramach funduszu remontowego w 2015 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Garaże w zł
1	Remont nawierzchni asfaltowych, doszczelnianie tarasu	37 341,96
2	Remont dachów, wymiana – udrożnienie rynien i rur spustowych	28 525,85
3	Naprawa wjazdów, remont drzwi, montaż bramy przesuwnej i szlabanu	25 636,74
4	Remont instalacji elektrycznej, wymiana opraw oświetleniowych	8 238,52
5	Kontrola instalacji wentylacyjnej	3 862,47
6	Uzupełnienie tynków, malowanie ścian	2 852,31
7	Materiały napraw bieżących	588,83
RAZEM		107 046,68

W okresie sprawozdawczym wydatki na roboty remontowe dotyczące lokali użytkowych wyniosły 146.064,56 zł. Środki pochodziły z wpływów z najmu lokali. Kwota ta została wydatkowana na poniższe zadania:

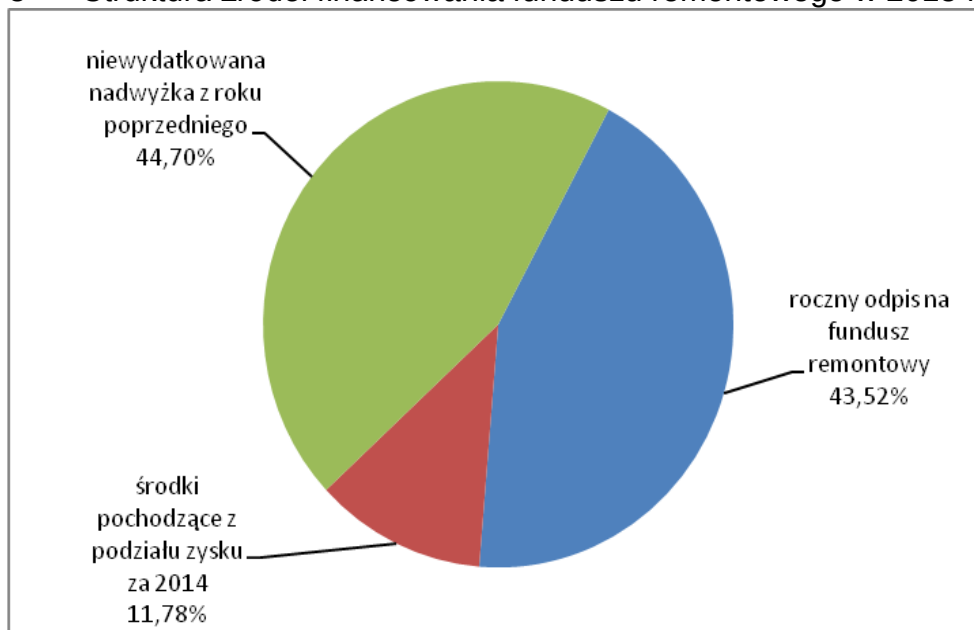
✓ docieplenie, remont elewacji	74.246,88 zł
✓ przegląd instalacji elektrycznej, modernizacja tablic	21.401,29 zł
✓ remont schodów	14.600,00 zł
✓ wymiana okien	14.339,87 zł
✓ projekt budowlany na remont tarasu i ocieplenie ścian pawilonu	8.200,00 zł
✓ prace remontowe – adaptacja lokalu	6.679,65 zł
✓ remont nawierzchni, kostka brukowa	3.800,00 zł
✓ wymiana drzwi wejściowych	1.858,29 zł
✓ materiały	938,58 zł

Źródła finansowania remontów w zasobach całej Spółdzielni w 2015 r. stanowiły:

- 43,52 % środki rocznego odpisu na fundusz remontowy
- 44,70 % niewydatkowana nadwyżka z roku poprzedniego
- 11,78 % środki pochodzące z podziału zysku netto za 2014 rok.

Strukturę źródeł finansowania remontów przedstawia wykres 5.

Wykres 5 Struktura źródeł finansowania funduszu remontowego w 2015 r.



IV. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH

Wskaźnik zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże na dzień 31.12.2015 roku wynosił 10,68 % i był niższy od wskaźnika za rok 2014 o 0,28 %. Natomiast dla lokali użytkowych zmalał z 3,56% w 2014 na 3,49 % .

Strukturę zadłużenia bieżącego na koniec okresu sprawozdawczego oraz wysokość przeciętnego zadłużenia przypadającego na 1 lokal przedstawiono w tabeli 6.

Tabela 6 Zestawienie ilości oraz kwot zadłużenia bieżącego lokali mieszkalnych i garaży z uwzględnieniem podziału na okresy zalegania

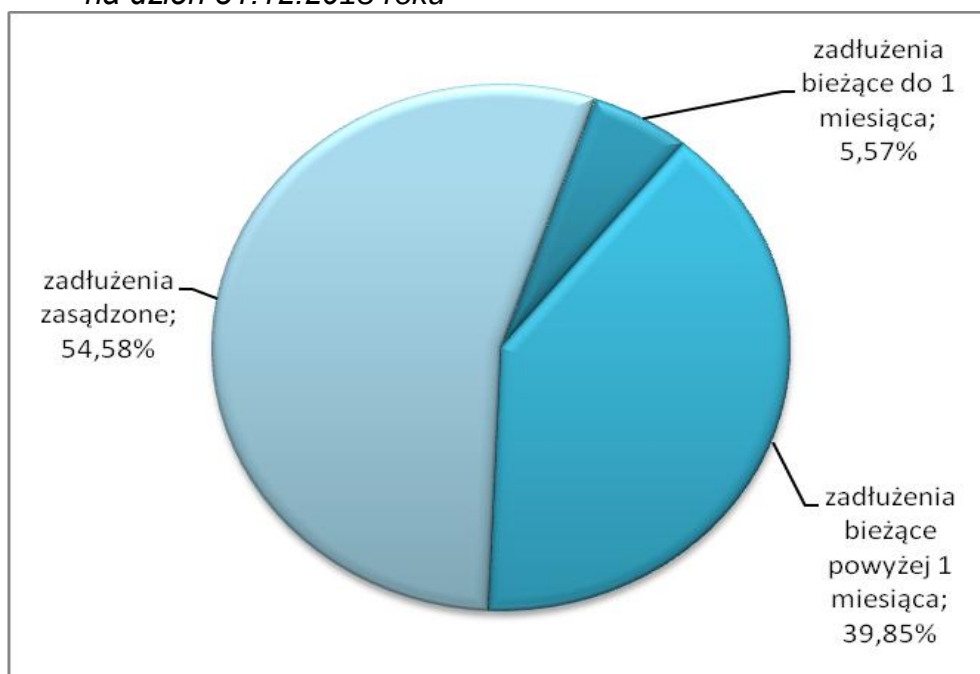
Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 r.		Średnie zadłużenie przypadające na lokal w zł/szt.	Struktura zadłużenia	
	Ilość lokali w szt.	Kwota zadłużenia w zł		Wg ilości lokali w %	Wg kwoty zadłużenia w %
Poniżej 1 m-ca	1 539	235 488,77	153,01	65,57%	12,27%
1 do 3 m-cy	500	315 747,23	631,49	21,30%	16,46%
4 do 6 m-cy	124	230 499,46	1 858,87	5,29%	12,01%
7 do 12 m-cy	93	334 777,04	3 599,75	3,96%	17,45%
Ponad 12 m-cy	91	802 220,97	8 815,62	3,88%	41,81%
Razem	2 347	1 918 733,47	817,53	100,00%	100,00%

UWAGA! Zestawienie nie uwzględnia zadłużeń sądowych i odsetek.

W ogólnej kwocie zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych udział kwoty zadłużeń bieżących wynosił 45,42 % - w tym 5,57 % to zadłużenia do 1 miesiąca, które należy traktować jako niedotrzymanie terminu płatności. Kwota zadłużeń dochodzonych na drodze postępowania sądowego wynosiła 2.305.547,14 zł, co stanowiło 54,58 %. W porównaniu z rokiem ubiegłym udział tych zadłużeń był

wyższy o 5,51 %. Obraz graficzny omawianego zagadnienia przedstawiono na wykresie 7.

Wykres 7 *Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży
na dzień 31.12.2015 roku*



Strukturę zadłużenia na poszczególnych osiedlach RSM „MOTOR” z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże na dzień 31.12.2015 r. przedstawia tabela 7.

Tabela 7 Struktura zadłużenia na poszczególnych osiedlach RSM „MOTOR” na dzień 31.12.2015 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Informacja na dzień 31.12.2015 r.	
		Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %
I	Os. „Przyjaźni” (poz. 1+2)	793 613,91	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	643 120,33	10,80%
a	Bieżące	347 339,46	5,83%
b	Zasądzone	295 780,87	4,97%
2.	Pozostałe zadłużenie	150 493,58	
II	Os. „Niepodległości” (poz. 1+2)	1 228 559,40	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	995 251,24	10,40%
a	Bieżące	516 631,59	5,40%
b	Zasądzone	478 619,65	5,00%
2.	Pozostałe zadłużenie	233 308,16	
III	Os. „XXX-lecia” (poz. 1+2)	1 318 782,31	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	1 055 015,43	13,07%
a	Bieżące	562 557,72	6,97%
b	Zasądzone	492 457,71	6,10%
2.	Pozostałe zadłużenie	263 766,88	
IV	Os. „40-lecia” (poz. 1+2)	883 324,99	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	767 241,37	8,70%
a	Bieżące	492 204,70	5,58%
b	Zasądzone	275 036,67	3,12%
2.	Pozostałe zadłużenie	116 083,62	
RSM „MOTOR” (poz. 1 + 2)		4 224 280,61	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	3 460 628,37	10,68%
a	Bieżące	1 918 733,47	5,92%
b	Zasądzone	1 541 894,90	4,76%
2.	Pozostałe zadłużenie	763 652,24	

UWAGA! Pozostałe zadłużenie obejmuje koszty sądowe, komornicze, KRД i odsetki zasądzone

Zmiany w wysokości zadłużenia za lokale mieszkalne i garaże w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. przedstawione zostały w tabeli 8.

Tabela 8 Zmiany w wysokości zadłużenia za lokale mieszkalne i garaże w 2015 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zadłużenie na dzień 01.01.2015 r.	Naliczone opłaty w 2015 r.	Dokonane wpłaty w 2015 r.	Zmniejszenie zadłużenia bieżącego o kwoty zasądzone w 2015 r.	Splata w 2015 r. zadłużenia zasądanego	Zadłużenie na dzień 31.12.2015 r.
I	Osiedle „Przyjaźni” (poz. 1+2)	667 492,56	5 953 715,12	5 923 132,68	0,00	54 954,67	643 120,33
1.	Zadłużenie bieżące	440 924,61	5 953 715,12	5 923 132,68	-124 167,59		347 339,46
2.	Zadłużenie zasądzone	226 567,95			124 167,59	54 954,67	295 780,87
II	Osiedle „Niepodległości” (poz. 1+2)	1 099 351,53	9 567 134,92	9 559 985,15	0,00	111 250,06	995 251,24
1.	Zadłużenie bieżące	642 924,50	9 567 134,92	9 559 985,15	-133 442,68		516 631,59
2.	Zadłużenie zasądzone	456 427,03			133 442,68	111 250,06	478 619,65
III	Osiedle „XXX-lecia” (poz. 1+2)	1 051 299,55	8 075 043,31	7 983 266,03	0,00	88 061,40	1 055 015,43
1.	Zadłużenie bieżące	583 141,84	8 075 043,31	7 983 266,03	-112 361,40		562 557,72
2.	Zadłużenie zasądzone	468 157,71			112 361,40	88 061,40	492 457,71
IV	Osiedle „40-lecia” (poz. 1+2)	725 494,54	8 820 712,64	8 753 014,90	0,00	25 950,91	767 241,37
1.	Zadłużenie bieżące	492 963,93	8 820 712,64	8 753 014,90	-68 456,97		492 204,70
2.	Zadłużenie zasądzone	232 530,61			68 456,97	25 950,91	275 036,67
	RSM „MOTOR” (poz. 1 + 2)	3 543 638,18	32 416 605,99	32 219 398,76	0,00	280 217,04	3 460 628,37
1.	Zadłużenie bieżące	2 159 954,88	32 416 605,99	32 219 398,76	-438 428,64		1 918 733,47
2.	Zadłużenie zasądzone	1 383 683,30			438 428,64	280 217,04	1 541 894,90

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia posiadała 115 wyroków z zasądzonymi długami dla lokali mieszkalnych.

Należy podkreślić, że zadłużenia z tytułu opłat za lokale nie są składnikiem kalkulacyjnym opłat. Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji Spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w żaden sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

W ramach solidaryzmu spółdzielczego, osobom zadłużonym będącym w trudnej sytuacji finansowej, Zarząd umożliwia spłatę zaległości w ratach. W tych przypadkach zawierane są ugody w oparciu o rozmowy z dłużnikami oraz informacje uzyskane z wywiadu środowiskowego.

Zawarcie ugody nie wstrzymuje naliczania odsetek i wymusza regulowanie opłat bieżących.

Zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą, Zarząd Spółdzielni w indywidualnych, wyjątkowych sytuacjach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Osiedla, może naliczyć odsetki w zmniejszonej wysokości. Wniosek o odstąpienie od naliczania odsetek jest pozytywnie rozpatrywany raz na 5 lat i pod warunkiem spłaty zadłużenia podstawowego.

Ogółem w 2015 r. przychody finansowe Spółdzielni z tytułu wpłaconych przez dłużników odsetek od zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne wyniosły ponad 160 tys. zł.

Jednocześnie pracownicy Spółdzielni na każdym etapie informowania o stanie konta opłat eksploatacyjnych przypominają o możliwości ubiegania się o dofinansowanie przyznawane przez Urząd Miasta osobom mającym niski dochód. W 2015 roku na konto Spółdzielni wpłynęło z tego tytułu ok. 401 tys. zł, to jest o 61 tys. złotych mniej niż w roku ubiegłym - tabela 9.

Tabela 9 Analiza dodatków mieszkaniowych za lata 2012-2015

Ilość osób spełniających wymogi ustawy				Kwota dofinansowania w zł				Średnia kwota dodatku w zł/m-c			
2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
2.918	2.856	2.839	2.523	441.946	436.321	462.639	401.375	151,45	152,77	162,96	159,09

V. DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

Działania windykacyjne w Spółdzielni prowadzone są w oparciu o Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w RSM „MOTOR”, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Wszystkie zawarte w nim procedury windykacji są

realizowane przez dział czynszów, dział windykacji, dział członkowsko-mieszkaniowy, Zarząd i radców prawnych. Każde dozwolone prawem działania windykacyjne są wykonywane w sposób priorytetowy, a informacje o czynnościach oraz efektach w tym zakresie są przekazywane co kwartał Radzie Nadzorczej.

Szczegółowy wykaz działań windykacyjnych wykonanych od stycznia do grudnia 2015 roku w podziale na poszczególne osiedla przedstawia tabela 10.

Tabela 10 Wykaz działań windykacyjnych wykonanych w okresie I-XII 2015 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Os. „Przyjaźni”	Os. „Niepodległości”	Os. „XXX-lecia”	Os. „40-lecia”	RSM „MOTOR”
1	Przeprowadzone wywiady środowiskowe	120	100	150	180	550
2	Wysłane wezwania do zapłaty	103	121	122	133	479
3	Zawarte ugody dot. rozłożenia spłaty zadł. na raty	61	53	55	38	207
4	Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie należności	13	10	10	16	49
5	Uzyskane nakazy zapłaty	11	6	7	7	31
6	Sprawy skierowane do sądu o eksmisję	2	0	0	2	4
7	Uzyskane wyroki eksmisyjne	3	1	2	0	6
8	Wnioski skierowane do komornika o wszczęcie egzekucji pieniężnej	10	11	7	9	37
9	Wnioski skierowane do komornika o wszczęcie egzekucji niepieniężnej	4	3	2	2	11
10	Dokonane wpisy długu do ksiąg wieczystych	2	2	0	1	5
11	Dokonane wpisy dłużników do KRD	8	16	28	13	65
12	Odłączone sygnały telewizji kablowej	3	5	11	5	24
13	Założone blokady na ciepłej wodzie	2	0	0	0	2
14	Skierowane do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie z grona członków	1	2	1	1	5
15	Wykluczenia z grona członków	1	2	1	1	5
16	Wykonane wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych	0	1	0	2	3
17	Wykonane wyroki eksmisyjne do noclegowni	0	0	0	0	0
18	Lokale przekazane do dyspozycji spółdzielni	1	0	0	0	1

Efekty przeprowadzonych działań windykacyjnych na dzień 31.12.2015 r. obrazuje tabela 11.

Tabela 11 Efekty działań windykacyjnych uzyskane na dzień 31.12.2015 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Os. „Przyjaźni”	Os. „Niepodległości”	Os. „XXX-lecia”	Os. „40-lecia”	RSM „MOTOR”
1	Zawarte ugody	37	49	39	33	158
2	Posiadane nakazy zapłaty	48	84	76	42	250
3	Posiadane wyroki eksmisyjne z lokalem socjalnym	7	17	5	3	32
4	Posiadane wyroki eksmisyjne bez lokalu socjalnego	4	2	2	2	10
5	Prowadzone przez komornika egzekucje pieniężne	21	22	22	19	84
6	Dokonane wpisy zadłużeń do ksiąg wieczystych	5	3	2	3	13
7	Dokonane wpisy dłużników do KRD	48	78	69	47	242
8	Odłączone sygnały telewizji kablowej	36	46	42	39	163
9	Założone blokady na ciepłej wodzie	5	9	6	6	26
10	Osoby wykluczone z grona członków	41	52	55	38	186

Wszystkie wyroki z zasądzonym lokalem socjalnym są skierowane do Urzędu Miasta z wnioskiem o wskazanie lokalu socjalnego. W wyniku prowadzonych przez komornika egzekucji pieniężnych na konto Spółdzielni w 2015 r. wpłynęła kwota 127.110,15 zł. Przejęte od dłużników przez Spółdzielnię cztery lokale mieszkalne zostały sprzedane w drodze przetargów nieograniczonych, a odzyskany w ten sposób dług wyniósł prawie 240 tys. zł.

VI. KONTROLE ZEWNĘTRZNE

W 2015 r. Spółdzielnia była poddana następującym kontrolom zewnętrznym:

1. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniach od 16.09.2015 r. do 04.01.2016 r. przeprowadził lustrację pełną obejmującą badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Kontrolą objęte zostały zagadnienia wynikające z postanowień Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 r., tj. m.in. realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji, podstawy prawne i organizacja Spółdzielni, organy samorządowe, stan prawny gruntów, sprawy członkowskie, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, remontowa i społeczno-kulturalna, rachunkowość oraz finanse.

Lustratorzy nie sformułowali wniosków polustracyjnych i stwierdzili, iż działalność RSM „MOTOR” w badanym okresie była realizowana prawidłowo.

2. Bank PKO BP SA 4 o/Lublin w dniu 21.08.2015 r. w zakresie ewidencji i spłat kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę budynków mieszkalnych przed 1992 r. (dotyczy Os. „40-lecia” i dwóch budynków na Os. „XXX-lecia”) oraz realizacji Ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1115).

Zaleceń ani uwag pokontrolnych nie było.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Działalność społeczno – kulturalna prowadzona była w Klubie Osiedlowym „Przyjaźni” i Domu Kultury „Kalinowszczyzna”.

Mieszkańcy Osiedla „Przyjaźni” mogą korzystać z placówki zlokalizowanej przy ul. Przyjaźni 13, gdzie zatrudniony jest jeden pracownik. Podstawowa działalność finansowana jest głównie przez mieszkańców Osiedla „Przyjaźni”. Koszt

utrzymania klubu, w przeliczeniu na powierzchnię użytkową wyniósł w 2015 roku około 0,09 zł/m²/m-c.

Mieszkańcy pozostałych trzech osiedli Spółdzielni, w ramach opłat na ten cel w wysokości około 0,04 zł/m²/m-c, mają do dyspozycji wspólną placówkę przy ul. Tumidajskiego 2, w której zatrudnienie wynosiło 1,5 etatu.

Placówki te mają za zadanie upowszechnianie wielu różnorodnych form aktywności i twórczości kulturalnej wśród dzieci, młodzieży, osób dorosłych i seniorów, jak również aktywizację i integrację mieszkańców. Organizowane są m.in. rytmika i plastyka dla przedszkolaków, zajęcia rytmiki oraz baletu dla dzieci i młodzieży, kółko szachowe, warsztaty taneczne, fitness - zumba dla młodzieży, kurs tańca towarzyskiego, warsztaty plastyczne oraz gimnastyka dla seniorów, itp.

W 2015 roku organizowane były także imprezy i wydarzenia kulturalne, tj. karnawałowy bal przebierańców, jasełka, koncert kolęd, spotkanie ze św. Mikołajem, przedstawienia teatralne, festyny z okazji Dnia Dziecka, turniej szachowy, przegląd dziecięcych zespołów tanecznych, wernisaże, wystawy fotografii i twórczości plastycznej, konkurs recytatorski oraz wieczór poezji.

Wzorem lat ubiegłych, w ramach dofinansowania uzyskanego z Wydziału Kultury Urzędu Miasta Lublin, zrealizowane zostały akcje „Zima w mieście” i „Lato w mieście”. W ubiegłym roku zajęcia kulturalne w formie półkolonii dla dzieci w wieku 7 – 12 lat prowadzone były w okresie ferii zimowych i wakacji. Zorganizowane zostały różnego rodzaju zajęcia stacjonarne – warsztaty artystyczne, gry i zabawy integracyjne oraz wyjscia i wyjazdy do teatrów, muzeów, kin czy parków rozrywki.

Od wielu lat mieszkańcy Osiedla „XXX-lecia” wspierają również działalność sportowo-wychowawczą prowadzoną przez Miejski Klub Sportowy „Kalina - Lublin”. Działalność ta w szczególności uwzględnia potrzeby dzieci i młodzieży, a także osób starszych. Znaczna część działalności obejmowała działania na rzecz podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców, jak również uczestnictwo w akcjach społecznych promujących zdrowy i trzeźwy styl życia. W minionym roku przeprowadzone były liczne szkolenia z wielu dyscyplin sportowych, w trakcie których trenerzy i instruktorzy podnosili swoje kwalifikacje, a zawodnicy umiejętności. Dzięki zaangażowaniu działaczy społecznych z Osiedla „XXX-lecia” organizowane są zajęcia i turnieje gry w piłkę nożną, aerobiku oraz sztuk i sportów walki.

PODSUMOWANIE

Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2015 r. prowadzona była zgodnie z założeniami planu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej. W całości zrealizowane zostały zadania remontowe ujęte w opracowanych w osiedlach i uchwalonych przez Radę Nadzorczą planach rzeczowych remontów poszczególnych nieruchomości.

Zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni wyniósł 1.072.227,68 zł i był wyższy o ponad 40 tys. zł. od zysku z roku poprzedniego.

Poprawność wyników świadczy zarówno o tym, że plany zostały skonstruowane prawidłowo jak i o tym, że wydatki były na bieżąco kontrolowane.

Opinia i raport Biegłego rewidenta z badania sprawozdania roku 2015 potwierdza, iż wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni są bardzo dobre. Wskaźnik płynności szybkiej w naszej Spółdzielni za 2015 rok wyniósł 1,18 i jest ponad 2-krotnie wyższy od zalecanego minimum na poziomie 0,5. Natomiast wskaźnik płynności bieżącej za 2015 rok wyniósł 1,53 - co świadczy o tym, iż środki finansowe w pełni zabezpieczają zdolność Spółdzielni do regulowania wymaganych zobowiązań.

Powyższe fakty pozwalają stwierdzić, że rok 2015, będący jednocześnie jubileuszem 55 rokiem istnienia RSM „Motor” był dla Spółdzielni kolejnym dobrym okresem stabilnego rozwoju. Nie ma zagrożenia co do kontynuacji działalności naszej Spółdzielni. W 2016 roku zamierzamy w dalszym ciągu dążyć do utrzymania opłat eksploatacyjnych na możliwie najniższym poziomie.

Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom organów samorządowych spółdzielni: członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, którzy nie tylko na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne, ale również wspierali naszą pracę cennymi inicjatywami. Dziękujemy również pracownikom oraz wszystkim mieszkańcom, którzy, na co dzień dbają o nasze wspólne spółdzielcze dobro.

Lublin, maj 2016 rok

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr inż. Agnieszka Pawelec

Członek Zarządu
Stanisław Szwedowicz

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jacek Szacoń