

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU RSM „MOTOR” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2016 ROK**

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

- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 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 2016 roku Zarząd Spółdzielni wykonywał obowiązki wynikające z § 107 Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak również czynności wynikających z podziału obowiązków pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu. W omawianym okresie odbyło się 38 protokołowanych posiedzeń Zarządu.

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisji problemowych oraz dziesięciokrotnie w posiedzeniach Rad Osiedli.

Realizując swoje kompetencje zapisane w § 87 ust 1 Statutu Spółdzielni Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 4 częściach w dniach od 6 do 9 czerwca 2016 r.

Skład Zarządu w okresie sprawozdawczym przedstawiał się następująco:

Janusz Szacoń	- Prezes Zarządu
Joanna Pisarska	- do dnia 31.03.2016 r. Zastępca Prezesa Zarządu
Stanisław Siemionow	- od 22.03.2016 r. do 31.05.2016 r. oddelegowany z Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Członka Zarządu
Dariusz Siwek	- od 01.06.2016 r. powołany uchwałą Rady Nadzorczej

na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych

Agnieszka Pawelec - Członek Zarządu - Główny Księgowy

Kierownikami Osiedli w okresie sprawozdawczym byli:

w Osiedlu „Przyjaźni”	Tadeusz Bednarski
w Osiedlu „Niepodległości”	Leszek Kowalczyk
w Osiedlu „XXX-lecia”	Krzysztof Polz
w Osiedlu „40-lecia”	Piotr Wiechnik

W zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej - strukturze organizacyjnej na 2016 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. Ogółem struktura obejmowała 122,375 etatów – tabela 1.

*Tabela 1 Ilość zatwierdzonych etatów na 2016 rok*

Wyszczególnienie	Planowana ilość etatów
Biuro Zarządu	31,250
Administracja Os. „Przyjaźni”	17,500
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
<b>RAZEM</b>	<b>122,375</b>

## **GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI**

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „MOTOR” w Lublinie, na dzień 31.12.2016 roku zarządzała w ramach 4 osiedli:

a) 7.143 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 335.369,30 m<sup>2</sup>

- b) 147 lokalami użytkowymi o powierzchni 14.018,46 m<sup>2</sup>
- c) 953 garażami o powierzchni 16.098,99 m<sup>2</sup>

W rejestrze członkowskim Spółdzielni wpisanych było 8.140 członków, w tym:

- 7.979 członków mieszkających
- 161 członków oczekujących.

W zasobach RSM "MOTOR" w 2016 r. przeprowadzonych zostało 270 transakcji dotyczących nabycia mieszkań i garaży, w wyniku których:

- Zarząd przyjął w poczet członków 142 osoby
- 60 osób nie przystąpiło w poczet członków
- 68 transakcji przeprowadzonych zostało między członkami Spółdzielni, co nie wymagało przyjęcia i wykreślenia z rejestru członków.

W okresie sprawozdawczym skreślono z rejestru członków 216 osób, w tym 112 w związku ze zgonem i 104 po pisemnym wystąpieniu.

Ogółem do dnia 31.12.2016 r. nie przystąpiło w poczet członków 445 osób, które nabyły na rynku wtórnym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W omawianym okresie podpisano 28 aktów notarialnych ustanowienia praw odrębnej własności dla lokali mieszkalnych i 1 akt dla garażu. Zmiany praw do lokali mieszkalnych w RSM „MOTOR” w latach 2012- 2016 zaprezentowano w tabeli 2.

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

Tytuł własności	Zmiana ilości 2013 r. do 2012 r.	Zmiana ilości 2014 r. do 2013 r.	Zmiana ilości 2015 r. do 2014 r.	Zmiana ilości 2016 r. do 2015 r.
Mieszkania własnościowe	-28	-14	-28	-14

Mieszkania lokatorskie i wynajmowane	-17	-15	-9	-14
Mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności	45	29	37	28

UWAGA ! : „+” zwiększenie w porównaniu z rokiem poprzednim; „-” zmniejszenie w porównaniu z rokiem poprzednim

Prawa własności lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016 r. w RSM „MOTOR” ujęto w tabeli 3.

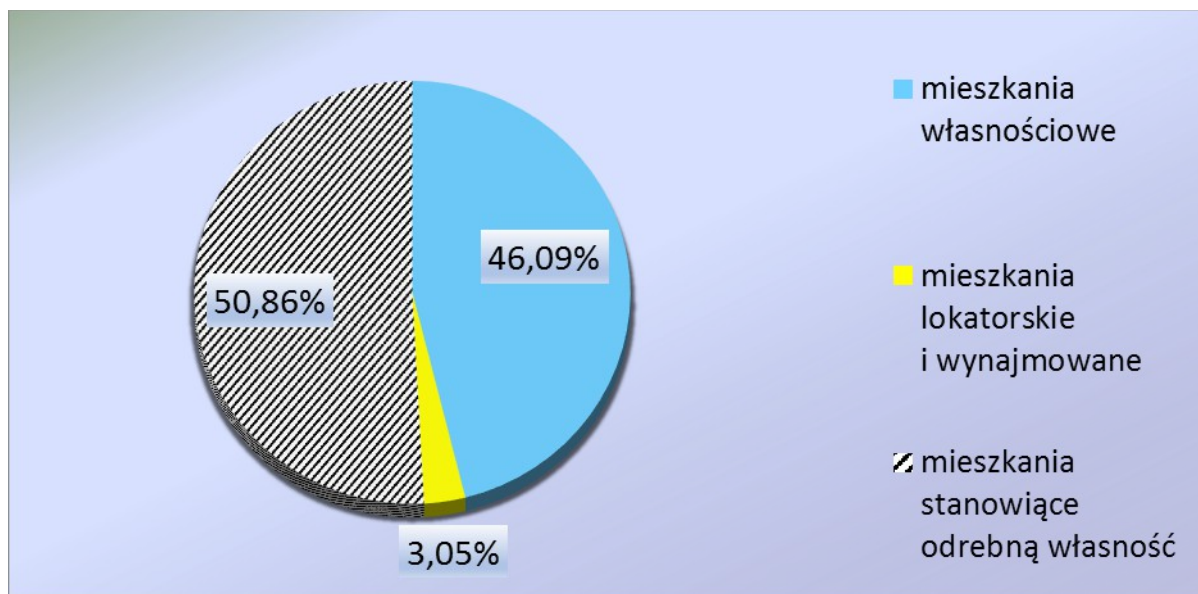
*Tabela 3 Prawa własności lokali mieszkalnych*

Wyszczególnienie	Spółdzielcze lokatorskie i w najmie	Spółdzielcze własnościowe	Odrębna własność	Razem:
Os. „Przyjaźni”	48	730	751	1 529
Os. „Niepodległości”	50	1 091	1 179	2 320
Os. „XXX-lecia”	57	830	819	1 706
Os. „40-lecia”	63	641	884	1 588
<b>RSM „MOTOR”</b>	<b>218</b>	<b>3 292</b>	<b>3 633</b>	<b>7 143</b>

Mieszkania w najmie i ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na 31.12.2016 roku stanowiły zaledwie 3,05 % całych zasobów mieszkaniowych i było to tylko 218 lokali, mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności stanowiły 50,86 % (3.633 mieszkania). Natomiast 46,09 % (3.292), to nadal mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Strukturę praw własności przedstawia wykres 1.

*Wykres 1 Struktura praw własności lokali mieszkalnych na 31.12.2016 roku*



## **EKSPLOATACJA**

Zarząd prowadził na rzecz członków Spółdzielni gospodarkę, w ramach przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej planów gospodarczych na 2016 rok: finansowego i remontowego. Działalność polegała głównie na:

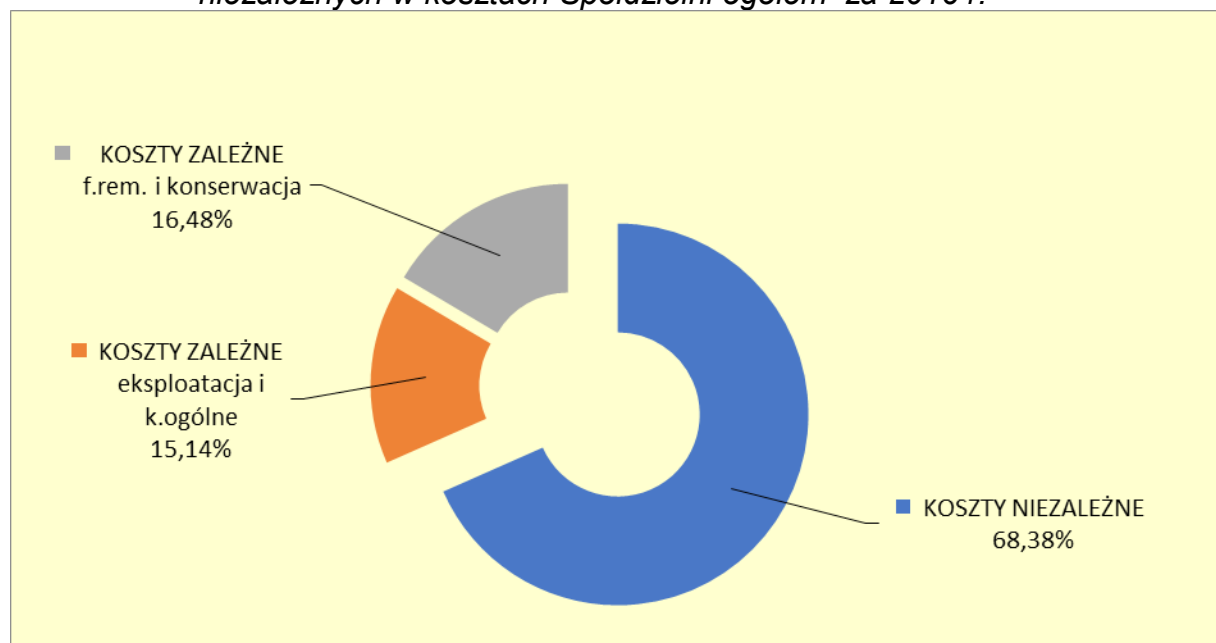
- świadczeniu nadzoru nad zapewnieniem dostaw: energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu itp.,
- utrzymywaniu we właściwym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych, tj. dokonywaniu modernizacji, remontów i konserwacji bieżącej,
- sprawowaniu kontroli nad prawidłowym działaniem urządzeń pomiarowych i grzewczych,
- dbałości o utrzymanie odpowiedniej estetyki i czystości zasobów.

Zarząd sprawował ciągłą kontrolę nad sytuacją ekonomiczno-finansową Spółdzielni, aby zachować dobrą i stabilną płynność finansową. Dążył do zwiększania przychodów z pozostałej działalności gospodarczej i zminimalizowania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Kalkulacja stawek opłat dokonywana była w oparciu o planowane i prognozowane

koszty z uwzględnieniem zapowiadanych zmian cen energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody oraz podatków.

W 2016 r. w całości kosztów związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi ponad 68 % stanowiły koszty niezależne od Spółdzielni. Dla tej grupy kosztów Spółdzielnia jest tylko inkasentem opłat. Ogólną strukturę kosztów przedstawia wykres 2.

**Wykres 2**    *Struktura kosztów lokali mieszkalnych - udział kosztów zależnych i niezależnych w kosztach Spółdzielni ogółem za 2016 r.*



Procentowy udział poszczególnych kosztów rodzajowych - wykres 3 składających się na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2016 rok, kształtował się następująco:

1. koszty niezależne od Spółdzielni 68,38 %, w tym:

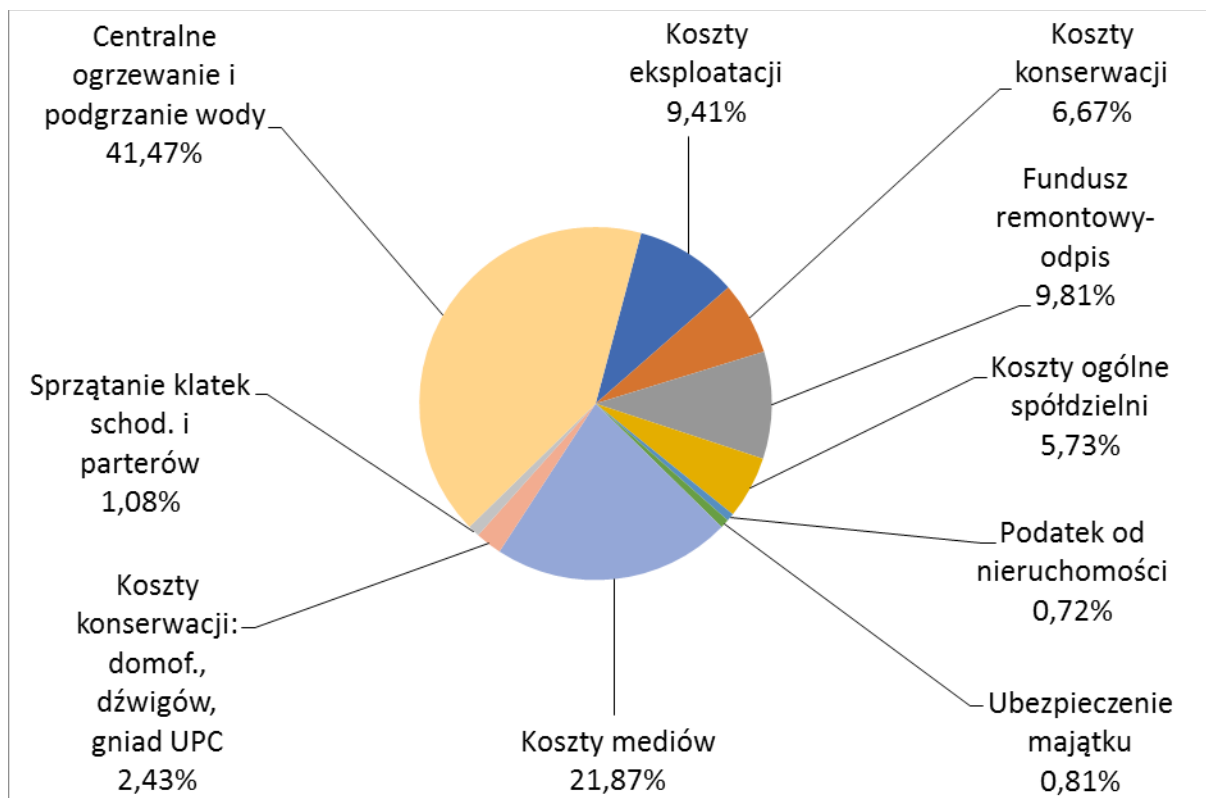
- 41,47 % koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,

- 21,87 % koszty mediów – zimna woda i ścieki, energia elektryczna, gaz zbiorczy, wywóz odpadów,
- 2,43 % koszty konserwacji : domofonów, dźwigów, gniazd UPC,
- 0,81 % koszty ubezpieczenia majątku,
- 0,72 % podatek od nieruchomości,
- 1,08 % sprzątanie klatek schodowych i parterów;

2. koszty zależne od Spółdzielni 31,62 %, w tym:

- 16,48 % odpis na fundusz remontowy i koszty konserwacji, tj.:
  - 9,81 % odpis na fundusz remontowy,
  - 6,67 % koszty konserwacji,
- 15,14 % koszty eksploatacji i ogólne spółdzielni, tj.:
  - 9,41 % koszty eksploatacji,
  - 5,73 % koszty ogólne spółdzielni.

Wykres 3     *Struktura kosztów Spółdzielni za 2016 rok – lok. mieszkalnych*



Suma kosztów gospodarki lokalami mieszkalnymi za 2016 rok wyniosła 32,6 miliona zł. Analitykę tych kosztów za lata 2015 i 2016 przedstawia tabela 4.

**Tabela 4 Koszty rodzajowe dotyczące lokali mieszkalnych za lata 2015 - 2016**

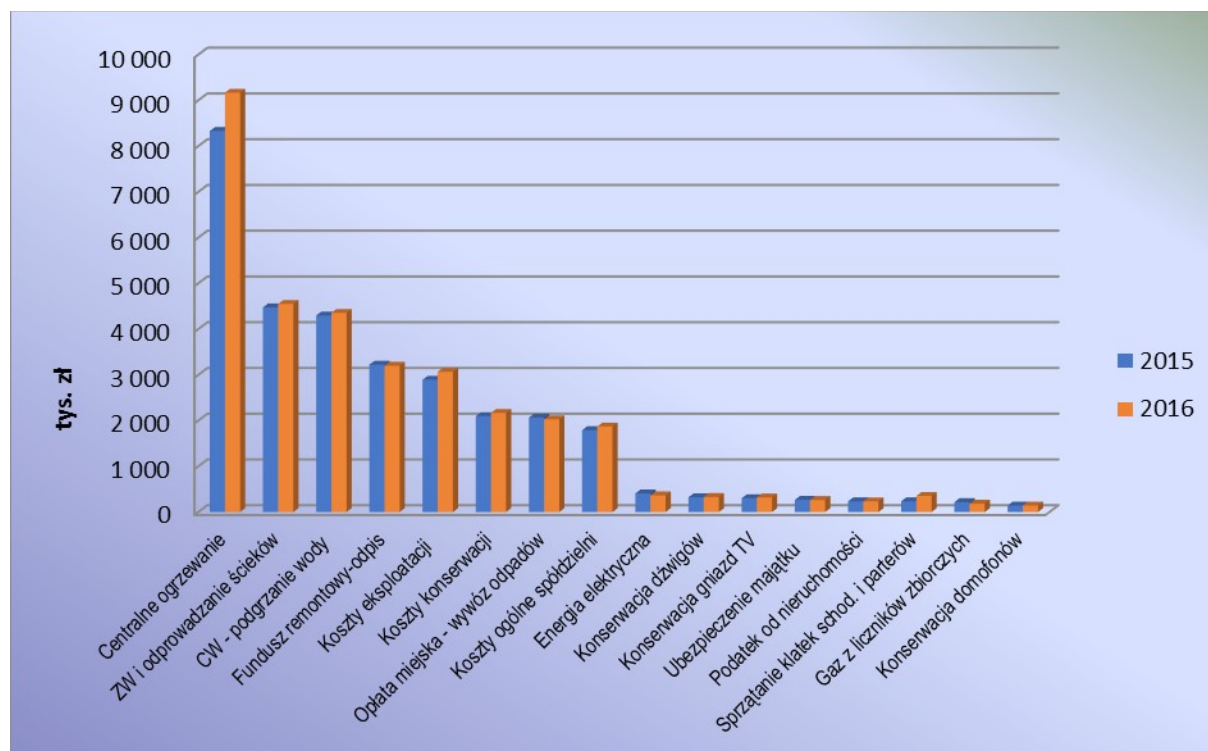
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty za 2015 r. w zł	Koszty za 2016 r. w zł
1	Centralne ogrzewanie	8 331 581,38	9 166 620,64
2	ZW - woda i odprowadzanie ścieków	4 474 253,69	4 553 487,00
3	CW - podgrzanie wody	4 294 586,48	4 353 591,36
4	Fundusz remontowy - odpis	3 222 252,90	3 198 563,65
5	Koszty eksploatacji	2 891 665,91	3 066 716,60
6	Koszty konserwacji	2 097 225,35	2 175 143,34
7	Opłata miejska-wywóz odpadów	2 065 919,00	2 026 485,00
8	Koszty ogólne spółdzielni	1 791 438,35	1 869 557,84
9	Energia elektryczna	407 548,40	365 508,50



10	Konserwacja dźwigów	322 994,14	329 674,44
11	Konserwacja gniazd UPC	304 040,34	320 263,38
12	Ubezpieczenie majątku	267 352,41	264 320,56
13	Podatek od nieruchomości	235 518,50	233 109,28
14	Sprzątanie klatek schodowych i parterów	235 351,43	352 266,85
15	Gaz z liczników zbiorczych	217 777,29	182 761,18
16	Konserwacja domofonów	142 324,81	142 697,16
<b>OGÓŁEM</b>		<b>31 301 830,38</b>	<b>32 600 766,78</b>

Wielkość poszczególnych grup kosztów przedstawiono na wykresie 4.

Wykres 4 Koszty lokali mieszkalnych za lata 2015 i 2016 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 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. przeciętne koszty centralnego ogrzewania były wyższe od kosztów roku ubiegłego o 10,14 %, wskutek wzrostu ilości zużytych GJ o ponad 11 % (z 116 tys. GJ na 129 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 0,90 %, natomiast opłat stałych wyniósł 0,71 %.

Średnie koszty centralnego ogrzewania wraz ze średnią wysokością naliczonych zaliczek za sezon grzewczy obejmujący okres od 01.07.2015 r. do 30.06.2016 r. kształtowały się następująco:

	<u>koszty</u>	<u>zaliczki</u>
✓ Os. „Przyjaźni”	2,30 zł/m <sup>2</sup> /m-c	2,25 zł/m <sup>2</sup> /m-c
✓ Os. „Niepodległości”	2,32 zł/m <sup>2</sup> /m-c	2,33 zł/m <sup>2</sup> /m-c
✓ Os. „XXX-lecia”	1,90 zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,99 zł/m <sup>2</sup> /m-c
✓ Os. „40-lecia”	2,17 zł/m <sup>2</sup> /m-c	2,18 zł/m <sup>2</sup> /m-c

Zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi różnica między zaliczkami, a kosztami dostawy ciepła została rozliczona z mieszkańcami w lipcu 2016 roku.

## **GOSPODARKA REMONTOWA**

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę remontową w ramach realizacji planu remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą dla czterech osiedli w podziale

na nieruchomości. W planie uwzględniono nakreślone przez właściwe statutowo organy Spółdzielni kierunki i przyjęte założenia finansowe.

Realizacją remontów zajmują się poszczególne osiedla w granicach dyspozycji funduszem remontowym. Wysokość miesięcznej opłaty na fundusz remontowy przedkładają w formie wniosku właściwe Rady Osiedlowe.

Wybór wykonawców do realizacji robót dokonywany jest na drodze postępowań przetargowych. Zgodnie z Zasadami wyboru wykonawców obowiązującymi w RSM „MOTOR” przetarg przeprowadza wieloosobowa Komisja. W jej skład wchodzi m.in. przedstawiciele Komitetów Domowych, Rad Osiedlowych i Rady Nadzorczej.

W roku 2016 w budynkach mieszkalnych wykonano z funduszu remontowego prace na łączną kwotę 3.202.448,89 zł - tabela 5.

*Tabela 5 Roboty remontowe wykonane w budynkach mieszkalnych w 2016 roku*

Lp.	Wyszczególnienie	Budynki mieszkalne w zł
1	Roboty drogowe, malowanie pasów, projekt, remont chodnika, remont schodów	563 368,17
2	Kompleksowy remont balkonów, remont koszy przyokiennych	492 179,76
3	Docieplenie ścian	461 110,73
4	Malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych, okienek piwnicznych, naprawa domofonów	283 649,44
5	Modernizacja instalacji gazowej, usuwanie usterek instalacji wentylacyjnej i gazowej	250 815,52
6	Naprawy bieżące dźwigów, remont i wymiana kabin	232 530,45
7	Kompleksowy remont instalacji elektrycznej, montaż czujników ruchu, opraw oświetleniowych	199 520,62
8	Docieplenie stropodachów budynków	108 016,01
9	Wykonywanie nowych placów zabaw, uzupełnienie urządzeń zabawowych na placach zabaw, montaż ławek, koszy ze słupkami, stojaków na rowery	85 381,40
10	Wykonanie altany śmietnikowej, remont zsypu	75 657,35
11	Splata kredytu i odsetek z tyt. docieplenia bud. Odlewnicza 12, Motorowa 8	62 858,12
12	Wykonanie instalacji odgromowej	62 536,88
13	Przebudowa schodów i murków oporowych, wykonanie ekspertyz technicznych i projektów budowlanych	52 232,60

14	Remont instalacji c.o., montaż naczyńia przeponowego	42 490,07
15	Remont, mycie, odgrzybianie elewacji ścian	32 080,47
16	Montaż monitoringu	27 146,10
17	Wymiana pompy hydroforowej, remont hydroforni	23 759,59
18	Zakup tablic administracyjnych	23 128,05
19	Usuwanie awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, remont przyłącza wodociągowego	21 433,69
20	Remont pralni, suszarni, piwnic	19 051,09
21	Wykonanie opasek przy budynkach, przebudowa wejść do budynków	15 936,49
22	Wymiana kanalizacji deszczowej	15 293,56
23	Wykonanie szlabanu	15 051,51
24	Remont dachów, obróbek dekarских	11 668,77
25	Projekt techniczny podjazdu dla niepełnosprawnych	9 320,00
26	Materiały do napraw bieżących oraz ogłoszenia przetargów	7 400,72
27	Prześwietlanie koron drzew	5 508,00
28	Wymiana stacji uzdatniania wody dla potrzeb kotłowni gazowej	1 841,40
29	Montaż odstraszaczy ptaków	1 482,33
<b>RAZEM</b>		<b>3 202 448,89</b>

W garażach z funduszu remontowego w 2016 roku wykonano roboty o wartości 30.471,46 - tabela 5a.

*Tabela 5a Roboty remontowe wykonane w garażach w 2016 roku*

Lp.	Wyszczególnienie	Garaże w zł
1	Przeгляд instalacji wentylacyjnej	11 385,00
2	Remont dachów, wymiana udrożnienie rynien i rur spustowych	7 519,01
3	Naprawa wjazdów, remont drzwi, montaż tabliczek	3 571,19
4	Remont instalacji elektrycznej, wymiana opraw oświetleniowych	3 406,87
5	Remont nawierzchni asfaltowych	2 925,47
6	Remont ścian i sufitów	1 165,56
7	Materiały do napraw bieżących	498,36
<b>RAZEM</b>		<b>30 471,46</b>

W okresie sprawozdawczym wydatki na roboty remontowe dotyczące lokali użytkowych wyniosły 276.721,20 zł. Środki pochodziły wyłącznie z wpływów z najmu lokali. Kwota ta została wydatkowana na poniższe zadania:

✓ remont nawierzchni chodników i parkingów	94.705,48 zł
✓ docieplenie, remont elewacji budynku	77.304,47 zł
✓ prace remontowe – adaptacja lokalu	39.894,23 zł
✓ remont murków przy schodach zewnętrznych	23.376,47 zł
✓ przegląd instalacji elektrycznej, modernizacja tablic	14.917,61 zł
✓ wykonanie instalacji odgromowej	8.154,43 zł
✓ wymiana okien w lokalach	7.155,86 zł
✓ projekt budowlany dot. wykonania otworów okiennych	5.700,00 zł
✓ wymiana drzwi wejściowych w lokalach	3.886,81 zł
✓ montaż daszku ochronnego	1.219,51 zł
✓ materiały inne	406,33 zł

#### **ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH ZA LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE ORAZ OPŁAT CZYNszOWYCH ZA LOKALE UŻYTKOWE**

Na dzień 31.12.2016 r. dzięki intensywnym i konsekwentnym działaniom windykacyjnym wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży zmniejszył się w porównaniu z końcem roku 2015 o 0,47% i wynosił 10,21 %. Natomiast dla lokali użytkowych zmalał z 3,49 % w 2015 na 3,01 % .

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*

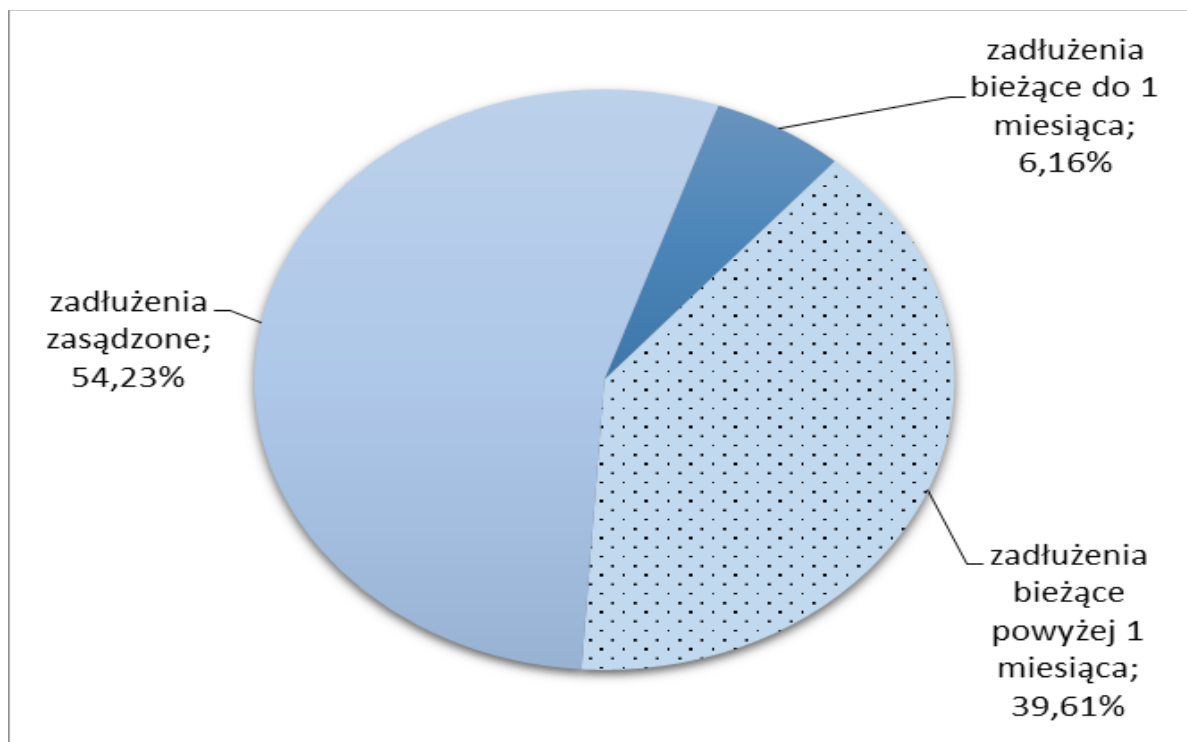
*i garaży z uwzględnieniem podziału na okresy zalegania*

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 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	1 702	252 348,24	148,27	66,56%	13,46%
1 do 3 m-cy	562	355 641,37	632,81	21,98%	18,96%
4 do 6 m-cy	109	193 349,46	1 773,85	4,26%	10,31%
7 do 12 m-cy	82	318 738,99	3 887,06	3,21%	17,00%
Ponad 12 m-cy	102	755 372,64	7 405,61	3,99%	40,27%
<b>Razem</b>	<b>2 557</b>	<b>1 875 450,70</b>	<b>733,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

UWAGA! Zestawienie nie uwzględnia zadłużeń sądowych i odsetek.

W ogólnej kwocie zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych udział kwoty zadłużeń bieżących wynosił 45,77 % - w tym 6,16 % to zadłużenia do 1 miesiąca, które można traktować jako niedotrzymanie terminu płatności. Kwota zadłużeń zasądzonych, które obejmują zadłużenie główne, odsetki oraz koszty sądowe i komornicze wynosiła 2.222.152,66 zł, co stanowiło 54,23 %. W porównaniu z rokiem ubiegłym udział tych zadłużeń był wyższy o 0,35 %. Obraz graficzny omawianego zagadnienia przedstawiono na wykresie 5.

*Wykres 5      Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży na dzień 31.12.2016 roku*



Strukturę zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże na dzień 31.12.2016 r. w podziale na poszczególne osiedla przedstawia tabela 7.

Tabela 7 Struktura zadłużenia na poszczególnych osiedlach RSM „MOTOR” na dzień 31.12.2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %
<b>I</b>	<b>Os. „Przyjaźni” (poz. 1+2)</b>	854 231,03	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	<b>692 681,89</b>	<b>11,30%</b>
a	bieżące	382 025,16	6,23%
b	zasądzone	310 656,73	5,07%
2.	Pozostałe zadłużenie	161 549,14	
<b>II</b>	<b>Os. „Niepodległości” (poz. 1+2)</b>	989 536,92	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	<b>815 847,75</b>	<b>8,43%</b>
a	bieżące	494 872,93	5,11%
b	zasądzone	320 974,82	3,32%
2.	Pozostałe zadłużenie	173 689,17	
<b>III</b>	<b>Os. „XXX-lecia” (poz. 1+2)</b>	1 305 778,50	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	<b>1 030 594,92</b>	<b>12,62%</b>
a	bieżące	521 896,28	6,39%
b	zasądzone	508 698,64	6,23%
2.	Pozostałe zadłużenie	275 183,58	
<b>IV</b>	<b>Os. „40-lecia” (poz. 1+2)</b>	948 056,91	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	<b>805 715,12</b>	<b>9,18%</b>
a	bieżące	476 656,33	5,43%
b	zasądzone	329 058,79	3,75%
2.	Pozostałe zadłużenie	142 341,79	
<b>RSM „MOTOR” (poz. 1 + 2)</b>		4 097 603,36	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	<b>3 344 839,68</b>	<b>10,21%</b>
a	bieżące	1 875 450,70	5,73%
b	zasądzone	1 469 388,98	4,49%
2.	Pozostałe zadłużenie	752 763,68	

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

Strukturę zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże w latach 2013 - 2016 przedstawia tabela 8.

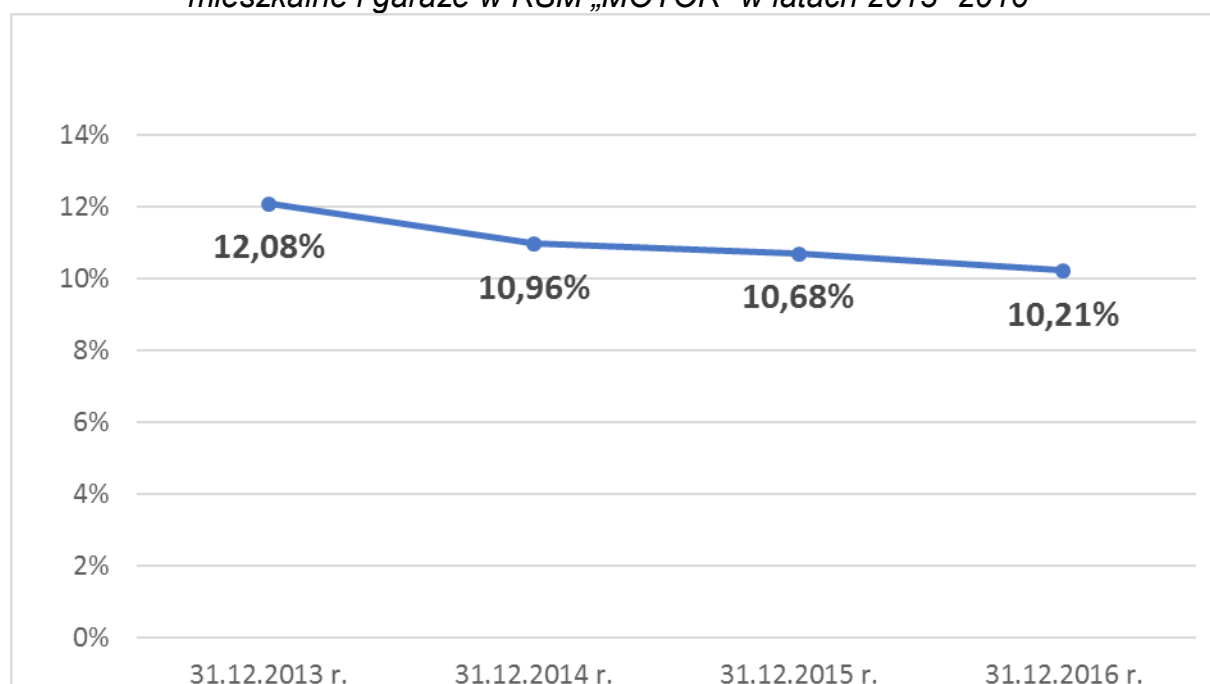


**Tabela 8** Informacja o stanie zaległości eksploatacyjnych w latach 2013 - 2016

Lp	Wyszczególnienie	Informacja na dzień 31.12.2013 r.		Informacja na dzień 31.12.2014 r.		Informacja na dzień 31.12.2015 r.		Informacja na dzień 31.12.2016 r.	
		Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %	Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %	Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %	Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %
	RSM „MOTOR” (poz. 1 + 2)	4 394 255,76		4 240 818,50		4 224 280,61		4 097 603,36	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksplat. (poz.a+b)	<b>3 828 009,98</b>	<b>12,08%</b>	<b>3 543 638,18</b>	<b>10,96%</b>	<b>3 460 628,37</b>	<b>10,68%</b>	<b>3 344 839,68</b>	<b>10,21%</b>
a	bieżące	2 594 261,62	8,18%	2 159 954,88	6,68%	1 918 733,47	5,92%	1 875 450,70	5,73%
b	zasądzone	1 233 748,36	3,89%	1 383 683,30	4,28%	1 541 894,90	4,76%	1 469 388,98	4,49%
2.	Pozostałe zadłużenie	566 245,78		697 180,32		763 652,24		752 763,68	

Graficzne ujęcie zagadnienia przedstawia wykres 6.

**Wykres 6** Wskaźniki zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże w RSM „MOTOR” w latach 2013 -2016



Zmiany w wysokości zadłużenia za lokale mieszkalne i garaże w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. przedstawione zostały w tabeli 9.

**Tabela 9** Zmiany w wysokości zadłużenia za lokale mieszkalne i garaże w 2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zadłużenie na dzień 01.01.2016 r.	Naliczone opłaty w 2016 r.	Dokonane wpłaty w 2016 r.	Zmniejszenie zadłużenia bieżącego o kwoty zasądzone w 2016 r.	Splata w 2016 r. zadłużenia zasądzanego	Zadłużenie na dzień 31.12.2016 r.
<b>I</b>	<b>Osiedle „Przyjaźni” (poz. 1+2)</b>	<b>643 120,33</b>	<b>6 130 504,26</b>	<b>6 014 457,42</b>	<b>0,00</b>	<b>66 485,28</b>	<b>692 681,89</b>
1.	Zadłużenie bieżące	347 339,46	6 130 504,26	6 014 457,42	-81 361,14		382 025,16
2.	Zadłużenie zasądzone	295 780,87			81 361,14	66 485,28	310 656,73
<b>II</b>	<b>Osiedle „Niepodległości” (poz. 1+2)</b>	<b>995 251,24</b>	<b>9 679 403,02</b>	<b>9 620 384,57</b>	<b>0,00</b>	<b>238 421,94</b>	<b>815 847,75</b>
1.	Zadłużenie bieżące	516 631,59	9 679 403,02	9 620 384,57	-80 777,11		494 872,93
2.	Zadłużenie zasądzone	478 619,65			80 777,11	238 421,94	320 974,82
<b>III</b>	<b>Osiedle „XXX-lecia” (poz. 1+2)</b>	<b>1 055 015,43</b>	<b>8 165 546,41</b>	<b>8 060 761,00</b>	<b>0,00</b>	<b>129 205,92</b>	<b>1 030 594,92</b>
1.	Zadłużenie bieżące	562 557,72	8 165 546,41	8 060 761,00	-145 446,85		521 896,28
2.	Zadłużenie zasądzone	492 457,71			145 446,85	129 205,92	508 698,64
<b>IV</b>	<b>Osiedle „40-lecia” (poz. 1+2)</b>	<b>767 241,37</b>	<b>8 780 200,65</b>	<b>8 700 329,16</b>	<b>0,00</b>	<b>41 397,74</b>	<b>805 715,12</b>
1.	Zadłużenie bieżące	492 204,70	8 780 200,65	8 700 329,16	-95 419,86		476 656,33
2.	Zadłużenie zasądzone	275 036,67			95 419,86	41 397,74	329 058,79
	<b>RSM „MOTOR” (poz. 1 + 2)</b>	<b>3 460 628,37</b>	<b>32 755 654 ,34</b>	<b>32 395 932,15</b>	<b>0,00</b>	<b>475 510,88</b>	<b>3 344 839,68</b>
1.	Zadłużenie bieżące	1 918 733,47	32 755 654,34	32 395 932,15	-403 004,96		1 875 450,70
2.	Zadłużenie zasądzone	1 541 894,90			403 004,96	475 510,88	1 469 388,98

Na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia posiadała 210 wyroków zasądających zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne.

Osobom zadłużonym będącym w trudnej sytuacji finansowej, Zarząd umożliwia spłatę zaległości w ratach. W oparciu o rozmowy z tymi osobami oraz informacje uzyskane z wywiadu środowiskowego, zawierane są pisemne ugody, w których są zapisy wymuszające regularne wnoszenie opłat bieżących. Zawarcie ugody nie wstrzymuje naliczania odsetek.

Na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w indywidualnych, wyjątkowych sytuacjach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady

Osiedla, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o naliczeniu odsetek w zmniejszonej wysokości. Wniosek o częściowe odstąpienie od naliczania odsetek może być pozytywnie rozpatrzony raz na 5 lat, warunkiem jest jednak spłata zadłużenia.

Ogółem w 2016 r. przychody finansowe Spółdzielni z tytułu wpłaconych przez dłużników odsetek od zaległości wyniosły ponad 273 tys. zł.

Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji Spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w żaden sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

Osoby mające niski dochód mogą ubiegać się o dofinansowanie do opłat za mieszkanie, które przyznaje Urząd Miasta. W 2016 roku na konto Spółdzielni wpłynęło z tego tytułu ponad 390 tys. zł - tabela 10.

*Tabela 10 Informacja o dodatkach mieszkaniowych w 2016 roku*

Ilość osób, które otrzymały dodatek	Kwota dofinansowania w zł	Średnia kwota dodatku w zł/m-c
2.426	390.431,22	160,94

## **DZIAŁANIA WINDYKACYJNE**

Działania windykacyjne w RSM "MOTOR" realizowane są przez dział czynszów, dział windykacji, dział członkowsko-mieszkaniowy, oraz radców prawnych. Zarząd nadzoruje i koordynuje te działania w oparciu o Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą. 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 2016 roku w podziale na poszczególne osiedla przedstawia tabela 11.

*Tabela 11 Wykaz działań windykacyjnych wykonanych w okresie I-XII 2016 r.*

Lp.	Wyszczególnienie	Os. „Przyjaźni”	Os. „Niepodległości”	Os. „XXX-lecia”	Os. „40-lecia”	RSM „MOTOR”
-----	------------------	--------------------	-------------------------	--------------------	-------------------	----------------

1	Przeprowadzone wywiady środowiskowe	80	130	110	90	410
2	Wysłane wezwania do zapłaty	105	138	127	125	495
3	Zawarte ugody dot. rozłożenia spłaty zadł. na raty	36	36	40	29	141
4	Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie należności	13	11	11	10	45
5	Uzyskane nakazy zapłaty	10	6	11	9	36
6	Sprawy skierowane do sądu o eksmisję	0	0	1	0	1
7	Uzyskane wyroki eksmisyjne	3	2	1	2	8
8	Wnioski skierowane do komornika o wszczęcie egzekucji pieniężnej	10	6	7	3	26
9	Wnioski skierowane do komornika o wszczęcie egzekucji niepieniężnej	1	1	1	5	8
10	Dokonane wpisy długu do ksiąg wieczystych	2	1	4	2	9
11	Dokonane wpisy dłużników do KRD	1	11	5	13	30
12	Odlączone sygnały telewizji kablowej	4	1	5	1	11
13	Założone blokady na ciepłej wodzie	0	5	0	0	5
14	Skierowane do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie z grona członków	6	13	7	7	33
15	Wykluczenia z grona członków	5	9	7	6	27
16	Wykonane wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych	1	2	1	0	4
17	Wykonane wyroki eksmisyjne do noclegowni	0	0	0	1	1
18	Lokale przekazane do dyspozycji spółdzielni	0	1	1	0	2
19	Prowadzone przez Spółdzielnię sprawy spadkowe	0	0	1	1	2
20	Złożenie wniosków do sądu o założenie ksiąg wieczystych	3	0	0	0	3
21	Przeprowadzone licytacje	1	0	0	0	1

Efekte przeprowadzonych działań windykacyjnych na dzień 31.12.2016 r. obrazuje tabela 12.

**Tabela 12** *Efekte działań windykacyjnych uzyskane na dzień 31.12.2016 r.*

Lp.	Wyszczególnienie	Os. „Przyjaźni”	Os. „Niepodległości”	Os. „XXX-lecia”	Os. „40-lecia”	RSM „MOTOR”
-----	------------------	-----------------	----------------------	-----------------	----------------	-------------

1	Zawarte ugody	28	29	29	19	105
2	Posiadane nakazy zapłaty	49	48	69	44	210
3	Posiadane wyroki eksmisyjne z lokalem socjalnym	9	14	4	3	30
4	Posiadane wyroki eksmisyjne bez lokalu socjalnego	3	2	2	3	10
5	Prowadzone przez komornika egzekucje pieniężne	19	27	30	17	93
6	Prowadzone przez komornika egzekucje z ograniczonego prawa rzeczowego	4	3	3	5	15
7	Dokonane wpisy zadłużeń do ksiąg wieczystych	7	3	6	5	21
8	Dokonane wpisy dłużników do KRД	39	71	68	49	227
9	Odłączone sygnały telewizji kablowej	40	47	47	40	174
10	Założone blokady na ciepłej wodzie	9	10	6	6	31
11	Osoby wykluczone z grona członków	43	49	54	42	188

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 2016 r. wpłynęła kwota 242.891,14 zł. Siedem lokali mieszkalnych przejętych od dłużników przez Spółdzielnię zostało sprzedanych w drodze przetargów nieograniczonych, a odzyskany w ten sposób dług wyniósł prawie 477,5 tys. zł.

## **KONTROLE ZEWNĘTRZNE**

W 2016 r. Spółdzielnia była poddana następującym kontrolom zewnętrznym:



Państwowa Inspekcja Pracy - Okręgowy Inspektorat Pracy w Lublinie w dniach od 27.04.2016 r. do 28.04.2016 r. w zakresie sprawdzenia (oceny) przestrzegania przepisów prawa pracy, tj. przepisów prawnej ochrony pracy, w szczególności czasu pracy oraz wypłaty wynagrodzenia oraz wybranych

zagadnień z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy w szczególności przeprowadzania szkoleń z zakresu bhp i lekarskich badań profilaktycznych. Poważnych uchybień nie stwierdzono, drobne zalecenia usunięto w wyznaczonych terminach.



Bank PKO BP SA 4 o/Lublin w dniu 24.08.2016 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.

## **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. Działalność finansowana jest głównie przez mieszkańców Osiedla „Przyjaźni”. Koszt utrzymania klubu, w przeliczeniu na powierzchnię użytkową wyniósł w 2016 roku około 0,09 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Mieszkańcy pozostałych trzech osiedli Spółdzielni, w ramach opłat na działalność kulturalną mają do dyspozycji wspólną placówkę przy ul. Tumidajskiego 2, w której zatrudnione są 2 osoby. Koszty utrzymania Domu Kultury w 2016 r. wyniosły około 0,04 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Obie placówki 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. plastyka dla przedszkolaków, zajęcia rytmiki oraz baletu dla dzieci

i młodzieży, kółko szachowe, fitness - zumba dla młodzieży, kurs tańca towarzyskiego oraz nauka pracy na komputerze.

Tradycyjnie organizowane były imprezy i wydarzenia kulturalne, tj. spotkanie ze św. Mikołajem, bal przebierańców, przedstawienia teatralne, festyny z okazji Dnia Dziecka, turniej szachowy, przegląd dziecięcych zespołów tanecznych, wernisaże, wystawy fotografii i twórczości plastycznej, konkurs recytatorski oraz wieczory poezji.

W ramach uzyskanego z Wydziału Kultury Urzędu Miasta dofinansowania w kwocie około 20.000 zł, zrealizowane zostały akcje „Zima w mieście” i „Lato w mieście”. W ubiegłym roku zajęcia kulturalne w formie półkolonii dla dzieci w wieku szkolnym prowadzone były w okresie ferii zimowych i wakacji. W sumie z tej formy wypoczynku skorzystała ponad setka dzieci. Organizowane były różnego rodzaju zajęcia stacjonarne – warsztaty artystyczne, gry i zabawy integracyjne oraz wyjścia i wyjazdy do teatrów, muzeów, kin i parków rozrywki.

Od wielu lat mieszkańcy Osiedla „XXX-lecia” wspierają również działalność sportowo-wychowawczą prowadzoną przez Miejski Klub Sportowy „Kalina”. Działalność ta w szczególności uwzględnia potrzeby dzieci i młodzieży. 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 zawodnicy podnosili swoje umiejętności, a trenerzy i instruktorzy kwalifikacje. Dzięki zaangażowaniu działaczy społecznych z Osiedla „XXX-lecia” organizowane były zajęcia i turnieje gry w piłkę nożną oraz sztuk i sportów walki.

## **PODSUMOWANIE**

W 2016 r. gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była zgodnie z założeniami planu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Opinia i raport Biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok potwierdza, iż wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni są bardzo dobre. Wskaźnik płynności szybkiej w naszej Spółdzielni za rok sprawozdawczy wyniósł 1,17 i jest ponad 2-krotnie wyższy od zalecanego minimum na poziomie 0,5.



Wskaźnik płynności bieżącej za 2016 rok wyniósł 1,54 - co świadczy o tym, iż środki finansowe w pełni zabezpieczają zdolność Spółdzielni do regulowania wymaganych zobowiązań.

Poprawność wyników świadczy o precyzyjnym planowaniu kosztów i skrupulatnym przestrzeganiu ustaleń planów.

Zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni wyniósł 995.226,54 zł i pochodził głównie z przychodów z lokali użytkowych oraz operacji finansowych.

Powyższe fakty pozwalają stwierdzić, że był to kolejny dobry rok funkcjonowania Spółdzielni i nie ma zagrożenia co do dalszej działalności. W obecnym roku zamierzamy w dalszym ciągu dążyć do utrzymania opłat zależnych od Spółdzielni na możliwie najniższym poziomie przy jednoczesnym utrzymaniu zasobów w należyтым stanie technicznym.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaprezentowanych zadań. W szczególności przedstawicielom organów samorządowych Spółdzielni: członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, którzy sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne wspierając jednocześnie naszą pracę cennymi inicjatywami. Dziękujemy wszystkim mieszkańcom i pracownikom, którzy na co dzień dbają o nasze wspólne spółdzielcze dobro.

*Lublin, kwiecień 2017 r.*

## PODSUMOWANIE

W 2016 r. gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była zgodnie z założeniami planu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Opinia i raport Biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok potwierdza, iż wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni są bardzo dobre. Wskaźnik płynności szybkiej w naszej Spółdzielni za rok sprawozdawczy wyniósł 1,17 i jest ponad 2-krotnie wyższy od zalecanego minimum na poziomie 0,5. Wskaźnik płynności bieżącej za 2016 rok wyniósł 1,54 - co świadczy o tym, iż środki finansowe w pełni zabezpieczają zdolność Spółdzielni do regulowania wymaganych zobowiązań.

Poprawność wyników świadczy o precyzyjnym planowaniu kosztów i skrupulatnym przestrzeganiu ustaleń planów.

Zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni wyniósł 995.226,54 zł i pochodził głównie z przychodów z lokali użytkowych oraz operacji finansowych.

Powyższe fakty pozwalają stwierdzić, że był to kolejny dobry rok funkcjonowania Spółdzielni i nie ma zagrożenia co do dalszej działalności. W obecnym roku zamierzamy w dalszym ciągu dążyć do utrzymania opłat zależnych od Spółdzielni na możliwie najniższym poziomie przy jednoczesnym utrzymaniu zasobów w należyтым stanie technicznym.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaprezentowanych zadań. W szczególności przedstawicielom organów samorządowych Spółdzielni: członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, którzy sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne wspierając jednocześnie naszą pracę cennymi inicjatywami. Dziękujemy wszystkim mieszkańcom i pracownikom, którzy na co dzień dbają o nasze wspólne spółdzielcze dobro.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr inż. Agnieszka Pawelec*

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

*mgr inż. Dariusz Siwek*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Janusz Szalcoń*

Lublin, kwiecień 2017 r.