

S P R A W O Z D A N I E

ZARZĄDU RSM „MOTOR” W LUBLINIE

Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2017 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 2017 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 50 protokołowanych posiedzeń Zarządu.

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisji problemowych oraz dziewięciokrotnie 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 22 do 25 maja 2017 r.

Skład Zarządu w okresie sprawozdawczym przedstawiał się następująco:

Janusz Szacoń	Prezes Zarządu
Dariusz Siwek	Zastępca Prezesa Zarządu pracował do 31.05.2017r.
Piotr Wiechnik	Zastępca Prezesa Zarządu powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 283/07/2017 z dnia 04.07.2017r. od 17.07.2017 r.

Kierownikami Osiedli w okresie sprawozdawczym byli:

w Osiedlu „Przyjaźni”
w Osiedlu „Niepodległości”
w Osiedlu „XXX-lecia”
w Osiedlu „40-lecia”

Tadeusz Bednarski
Leszek Kowalczyk
Krzysztof Polz
Piotr Wiechnik do 16.07.2017 r.
Antoni Pietrzak od 01.08.2017 r.

W zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej - strukturze organizacyjnej na 2017 rok, uwzględniono opinie i wnioski Rad Osiedlowych. Struktura zatrudnienia w porównaniu z rokiem 2016 nie uległa zmianie i obejmowała 122,375 etatów – tabela 1.

Tabela 1. Ilość zatwierdzonych etatów na 2017 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
RAZEM	122,375

GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „MOTOR” w Lublinie, na dzień 31.12.2017 roku zarządzała w ramach 4 osiedli:

- a) 7.143 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 335.369,30 m²
- b) 147 lokalami użytkowymi o powierzchni 14.018,46 m²
- c) 953 garażami o powierzchni 16.098,99 m²

W rejestrze członkowskim Spółdzielni wpisanych było 8.175 członków. Członkowie oczekujący zostali wykreśleni z rejestru członków na podstawie Ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r., która weszła w życie z dniem 09.09.2017r.

W zasobach RSM "MOTOR" w 2017 r. przeprowadzonych zostało 271 transakcji dotyczących nabycia mieszkań i garaży, w wyniku których:

- Zarząd podjął uchwałę o przyjęciu w poczet członków 150 osób,
- 56 osób nabyło członkostwo na podstawie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 20.07.2017 r.
- 65 transakcji przeprowadzonych zostało między członkami Spółdzielni, co nie wymagało przyjęcia.

Ponadto 319 mieszkańców (współmałżonków i współwłaścicieli) posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zostało wpisanych do rejestru członków na podstawie ustawy z dn. 20.07.2017 r.

W okresie sprawozdawczym skreślono z rejestru członków 329 osób, w tym 157 w związku ze zgonem i 172 po pisemnym wystąpieniu lub ustaniu członkostwa z uwagi na zbycie lokalu.

Ogółem do dnia 31.12.2017 r. nie przystąpiło w poczet członków 200 osób, które nabyły na rynku wtórnym prawo odrębnej własności lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie.

W omawianym okresie podpisano 40 aktów notarialnych ustanowienia praw odrębnej własności dla lokali mieszkalnych. Zmiany praw do lokali mieszkalnych w RSM „MOTOR” w latach 2013- 2017 zaprezentowano w tabeli 2.

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

Tytuł własności	Zmiana ilości 2014 r. do 2013 r.	Zmiana ilości 2015 r. do 2014 r.	Zmiana ilości 2016 r. do 2015 r.	Zmiana ilości 2017 r. do 2016 r.
Mieszkania własnościowe	-14	-28	-14	-22
Mieszkania lokatorskie i wynajmowane	-15	-9	-14	-18
Mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności	+ 29	+ 37	+ 28	+ 40

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

Prawa własności lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2017 r. w RSM „MOTOR” ujęto w tabeli 3.

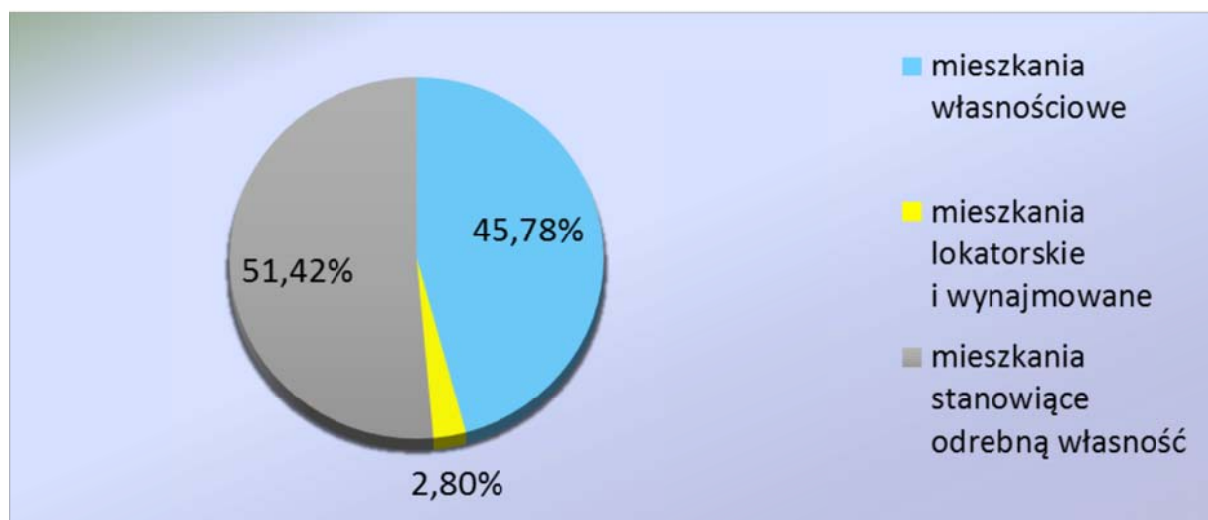
Tabela 3. Prawa własności lokali mieszkalnych

Wyszczególnienie	Spółdzielcze lokatorskie i w najmie	Spółdzielcze własnościowe	Odrębna własność	Razem:
Os. „Przyjaźni”	41	722	766	1 529
Os. „Niepodległości”	46	1 083	1 191	2 320
Os. „XXX-lecia”	51	827	828	1 706
Os. „40-lecia”	62	638	888	1 588
RSM „MOTOR”	200	3 270	3 673	7 143

Mieszkania w najmie i ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na 31.12.2017 roku stanowiły zaledwie 2,80 % całych zasobów mieszkaniowych i było ich tylko 200, mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności stanowiły 51,42 % (3.673 mieszkania). Natomiast 45,78 % (3.270), to nadal mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Strukturę praw własności przedstawia wykres 1.

Wykres 1. Struktura praw własności lokali mieszkalnych na 31.12.2017 roku



EKSPLOATACJA

Zarząd prowadził na rzecz członków Spółdzielni gospodarkę, w ramach przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej planów gospodarczych na 2017 rok: finansowego i remontowego. Działalność polegała głównie na:

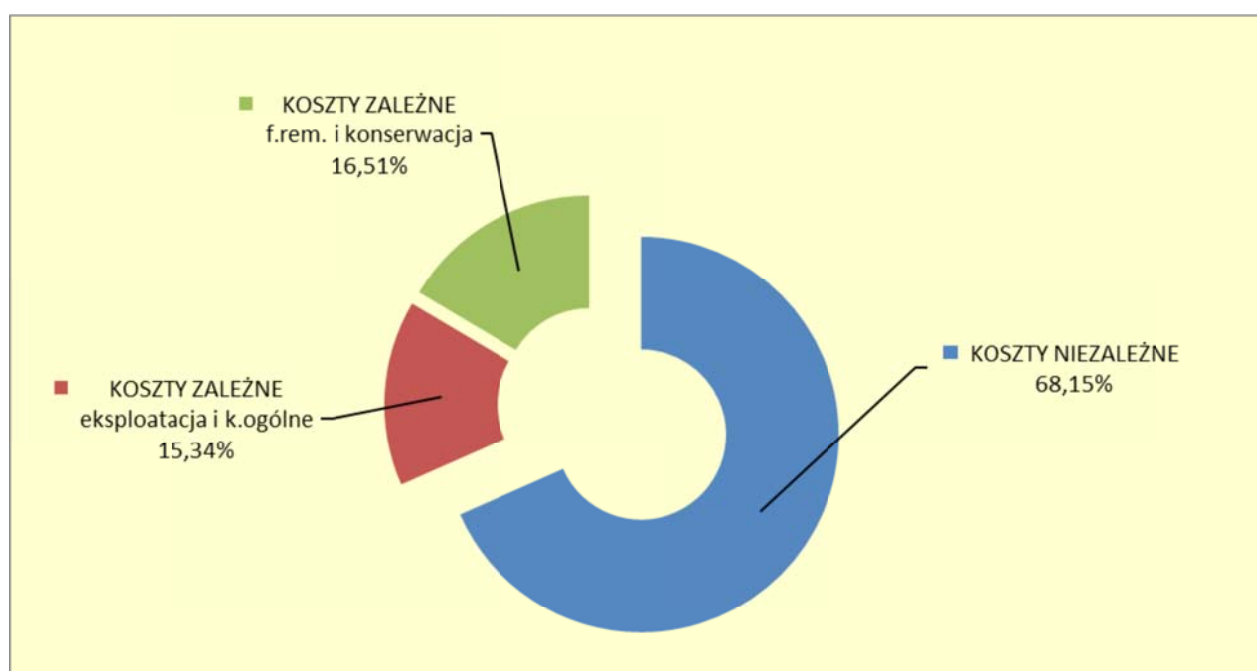
- świadczeniu nadzoru nad zapewnieniem dostaw: energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu itp.,
- utrzymywaniu we właściwym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych, tj. dokonywaniu modernizacji, remontów i konserwacji bieżącej,
- sprawowaniu kontroli nad prawidłowym działaniem 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 optymalizacji 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 2017 r. w całości kosztów związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi 68,15 % 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 2017 r.



Procentowy udział poszczególnych kosztów rodzajowych - wykres 3 składających się na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2017 rok, kształtował się następująco:

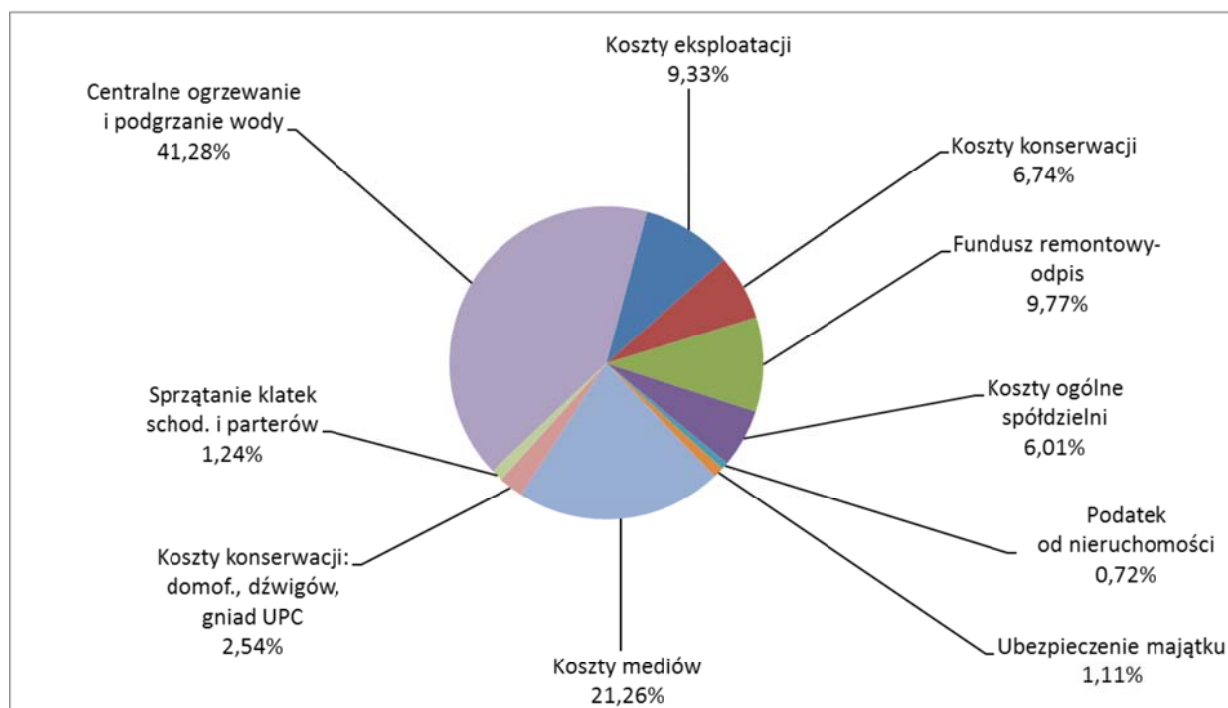
1. koszty niezależne od Spółdzielni 68,15 %, w tym:

- 41,28 % koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 21,26 % koszty mediów – zimna woda i ścieki (z abonamentem MPWiK i kosztami odczytów radiowych), energia elektryczna, gaz zbiorczy, wywóz odpadów,
- 2,54 % koszty konserwacji : domofonów, dźwigów, hydroforni, gniazd UPC,
- 1,24 % sprząatanie klatek schodowych i parterów,
- 1,11 % ubezpieczenie majątku,
- 0,72 % podatek od nieruchomości,

2. koszty zależne od Spółdzielni 31,85 %, w tym:

- 16,51 % fundusz remontowy – odpis i koszty konserwacji, tj.:
 - 9,77 % fundusz remontowy - odpis,
 - 6,74 % koszty konserwacji,
- 15,34 % koszty eksploatacji i ogólne spółdzielni, tj.:
 - 9,33 % koszty eksploatacji,
 - 6,01 % koszty ogólne spółdzielni.

Wykres 3. Struktura kosztów Spółdzielni za 2017 rok – lok. mieszkalnych



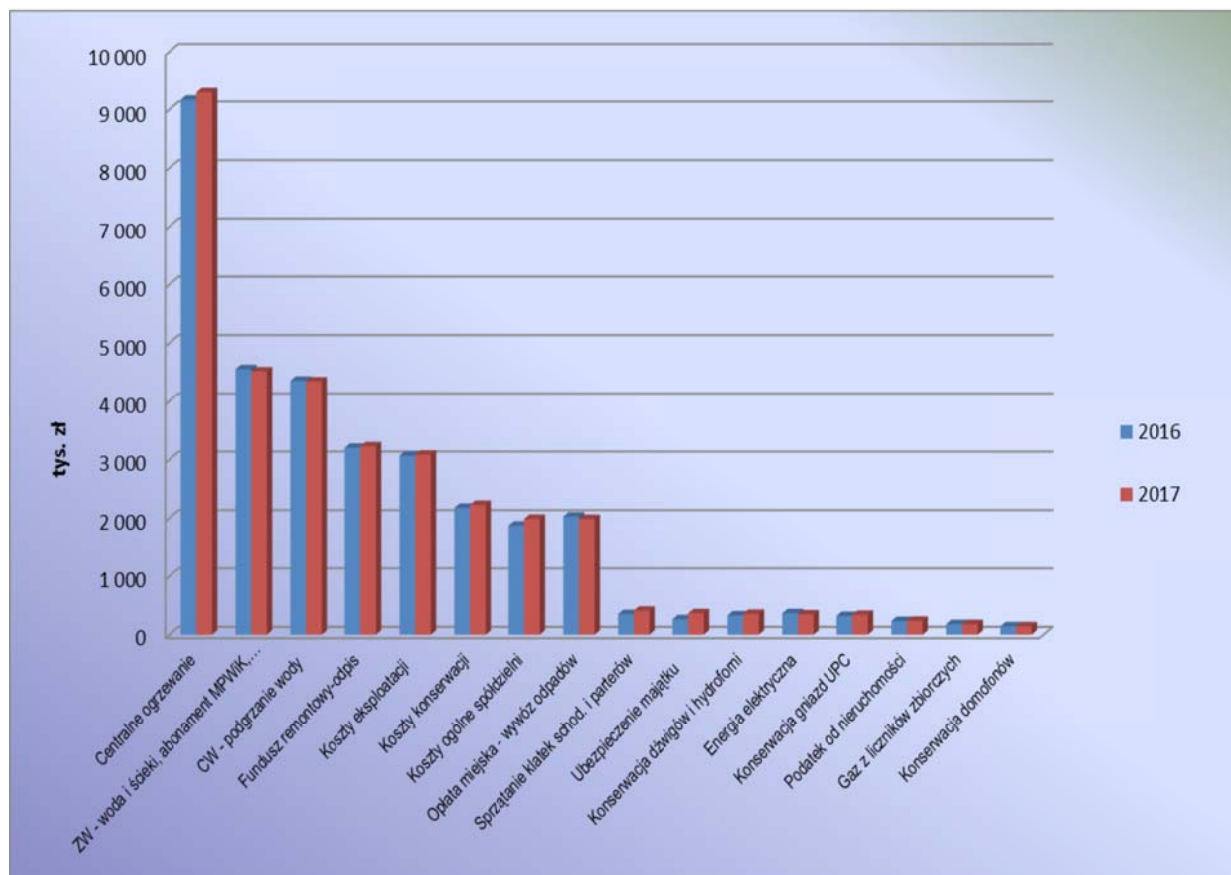
Suma kosztów gospodarki lokalami mieszkalnymi za 2017 rok wyniosła 33.033.164,22 zł. Analitykę tych kosztów za lata 2016 i 2017 przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Koszty rodzajowe dotyczące lokali mieszkalnych za lata 2016 - 2017

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty za 2016 r. w zł	Koszty za 2017 r. w zł
1	Centralne ogrzewanie	9 166 620,64	9 293 270,68
2	ZW - woda i ścieki, abonament MPWiK, koszty odczytów radiowych	4 553 487,00	4 513 502,76
3	CW - podgrzanie wody	4 353 591,36	4 342 678,92
4	Fundusz remontowy - odpis	3 198 563,65	3 226 930,69
5	Koszty eksploatacji	3 066 716,60	3 083 211,17
6	Koszty konserwacji	2 175 143,34	2 224 629,97
7	Koszty ogólne spółdzielni	1 869 557,84	1 985 583,38
8	Opłata miejska-wywóz odpadów	2 026 485,00	1 984 006,00
9	Sprzątanie klatek schodowych i parterów	352 266,85	410 686,12
10	Ubezpieczenie majątku	264 320,56	365 600,83
11	Konserwacja dźwigów i hydroforni	329 674,44	357 273,02
12	Energia elektryczna	365 508,50	345 984,21
13	Konserwacja gniazd UPC	320 263,38	338 627,96
14	Podatek od nieruchomości	233 109,28	236 897,30
15	Gaz z liczników zbiorczych	182 761,18	180 947,86
16	Konserwacja domofonów	142 697,16	143 333,35
OGÓŁEM		32 600 766,78	33 033 164,22

Wielkość poszczególnych grup kosztów przedstawiono na wykresie 4.

Wykres 4. Koszty lokali mieszkalnych za lata 2016 i 2017 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.

Średniomiesięczne koszty centralnego ogrzewania na m² wraz ze średnią wysokością naliczonych zaliczek za sezon grzewczy obejmujący okres od 01.07.2016 r. do 30.06.2017 r. kształtowały się na poszczególnych osiedlach następująco:

	<u>koszty</u>	<u>zaliczki</u>
✓ Os. „Przyjaźni”	2,49 zł/m ² /m-c	2,25 zł/m ² /m-c
✓ Os. „Niepodległości”	2,51 zł/m ² /m-c	2,33 zł/m ² /m-c
✓ Os. „XXX-lecia”	2,10 zł/m ² /m-c	2,00 zł/m ² /m-c
✓ Os. „40-lecia”	2,34 zł/m ² /m-c	2,17 zł/m ² /m-c

Był to wyjątkowo długi okres grzewczy, który rozpoczął się w dniu 23.09.2016 r., a zakończył 12.05.2017 r. (z przerwą od 3 do 8 maja 2017 r.). Sroga zima przełożyła się na duże zużycie ciepła (w poprzednim sezonie 2015/2016 łącznie zużyto 121,8 tys. GJ, a w ostatnim 2016/2017 134,2 GJ, tj. nastąpił wzrost o 10,24%).

Zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi różnica między zaliczkami, a kosztami dostawy ciepła została rozliczona z mieszkańcami w lipcu 2017 roku.

GOSPODARKA REMONTOWA

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę remontową w ramach realizacji planu remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą dla czterech osiedli z podziałem na nieruchomości. W planie uwzględniono nakreślone przez właściwe statutowo organy Spółdzielni kierunki i przyjęte założenia finansowe.

Realizacją planu remontów zajmują się służby techniczne Spółdzielni w granicach funduszu remontowego na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach. Wysokość miesięcznej opłaty na fundusz remontowy oraz propozycję zadań remontowych przedkładają Radzie Nadzorczej 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 2017 w budynkach mieszkalnych wykonano z funduszu remontowego prace na łączną kwotę 4.059.687,23 zł (o ponad 857 tys. zł. więcej niż w roku 2016) - tabela 5.

Tabela 5. Roboty remontowe wykonane w budynkach mieszkalnych w 2017 roku

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	BUDYNKI MIESZKALNE w zł
1	Remont chodników, kostka brukowa, progi zwalniające, projekt parkingu, remont parkingów, zamontowanie kolców na pasach, malowanie pasów zebra, wykonanie poręczy schodów, wymiana opraw biegu schodów, pochylnia z kostki brukowej, remont schodów w budynkach	951.926,57
2	Projekt, badanie termowizyjne, docieplenie budynków, stropodachów	591.533,25
3	Remont balkonów, wykonanie posadzek	382.236,70
4	Malowanie klatek schodowych, naprawa ścian, wymiana lub szklenie drzwi wejściowych, wymiana parapetów, montaż wycieraczek przed wejściem	380.031,93
5	Remont instalacji co, montaż naczynia wzbiornego, wymiana zaworów	289.452,73
6	Dźwigi - naprawa bieżąca, odnowienie kabin	178.060,61
7	Remont instalacji elektrycznej, projekt wymiany tablic, zakup żarówek, czujników ruchu i opraw LED,	166.725,08
8	Usuwanie usterek po przeglądzie gazowym, przebudowa instalacji, doszczelnianie, wymiana	152.813,20
9	Murki oporowe	126.486,52
10	Remont kotłowni, wymiana kotła gazowego	118.262,19
11	Projekt i wykonanie altan śmietnikowych, remonty komory z zsypu, wymiana zamków, dojście do frakcji suchej-kostka brukowa, ogrodzenie trawnika	113.614,13
12	Wymiana wodomierzy	103.122,51
13	Ekspertyza techniczna konstrukcji tarasu, wykonanie podparcia schodowego podciągu nad wjazdem do garaży	88.040,27
14	Spłata kredytu i odsetek z tytułu docieplenia budynków Odlewnicza 12, Motorowa 8	62.894,04
15	Instalacja odgromowa	58.808,70
16	Place zabaw, ławki, kosze ze słupkiem, kostka pod trzepakiem, zabezpieczenie terenów zielonych- barierki	58.790,19
17	Remont elewacji, mycie ścian, naprawy tynkarskie	50.668,83
18	Projekt budowlany, wymiana pompy hydroforowej, remont hydroforni	49.686,84
19	Ogłoszenie na monitoring, założenie monitoringu	44.796,00
20	Instalacja wodno-kanalizacyjna - usuwanie awarii, remont przyłącza wodociągowego, remont studzienek	35.858,91
21	Dachy, obróbki dekarские, naprawa pasa podrynnowego, rynien, remont daszku-wejście do budynku, naprawa włazu, montaż włazów	23.946,02
22	Inne	16.017,30
23	Remont pralni, suszarni, piwnic, wózkowni	5.157,72
24	Remont podjazdu dla niepełnosprawnych	4.271,97
25	Udrożnienie instalacji wentylacyjnej, uzupełnienie kratek	3.527,04
26	Ogłoszenia o przetargach	2.569,32
27	Wykonanie kontroli stanów sprawności technicznej budynków osiedla	388,66
RAZEM		4.059.687,23

W garażach z funduszu remontowego w 2017 roku wykonano roboty o wartości 25.959,04 zł - tabela 5a.

Tabela 5 a. Roboty remontowe wykonane w garażach w 2017 roku

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	GARAŻE w zł
1	Przegląd instalacji wentylacyjnej, gazowej	9.162,32
2	Remont dachów, wymiana, udrożnienia rynien	7.600,68
3	Remont nawierzchni asfaltowych, wjazdów do garaży, malowanie pasów	2.923,57
4	Uzupełnienie tynków, malowanie ścian	2.522,97
5	Remont drzwi,	1.475,79
6	Remont instalacji elektrycznej, wymiana opraw oświetleniowych	1.349,27
7	Remont opaski	924,44
RAZEM		25.959,04

W okresie sprawozdawczym wydatki na roboty remontowe dotyczące lokali użytkowych wyniosły 496.034,05 zł i były wyższe od roku ubiegłego o 219 tys. zł. Środki te pochodziły wyłącznie z wpływów z najmu lokali. Kwota ta została wydatkowana na poniższe zadania:

✓ remont tarasu	213.608,62 zł
✓ termomodernizacja, docieplenie ścian	115.595,21 zł
✓ wymiana okien, naprawa	37.935,98 zł
✓ wymiana rozdzielnic elektrycznych	24.849,82 zł
✓ inne	19.930,00 zł
✓ usuwanie awarii instalacji co	19.445,13 zł
✓ wymiana zaworów co, cw	16.178,86 zł
✓ roboty budowlane	13.787,91 zł
✓ czyszczenie ścian	9.746,16 zł
✓ remont posadzki	7.000,00 zł
✓ remont kanalizacji sanitarnej	6.530,53 zł
✓ wymiana drzwi	4.443,87 zł
✓ projekt budowlany	4.200,00 zł
✓ wymiana wodomierzy	1.671,10 zł
✓ monitoring kanalizacji deszczowej	750,00 zł
✓ wynajem podnośnika	240,00 zł
✓ ogłoszenie na remont lokalu	120,86 zł

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

Mimo zintensyfikowanych działań windykacyjnych wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych i garaży wzrósł o 0,22% i na dzień 31.12.2017 roku wynosił 10,43%. Natomiast dla lokali użytkowych zmalał z 3,01 % w 2016 na 2,05 % w roku sprawozdawczym.

Wskaźnik zadłużeń dochodzonych na drodze postępowania sądowego na dzień 31.12.2017 r. wynosił odpowiednio dla lokali mieszkalnych i garaży 3,87 %, a dla lokali użytkowych 1,33 %.

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

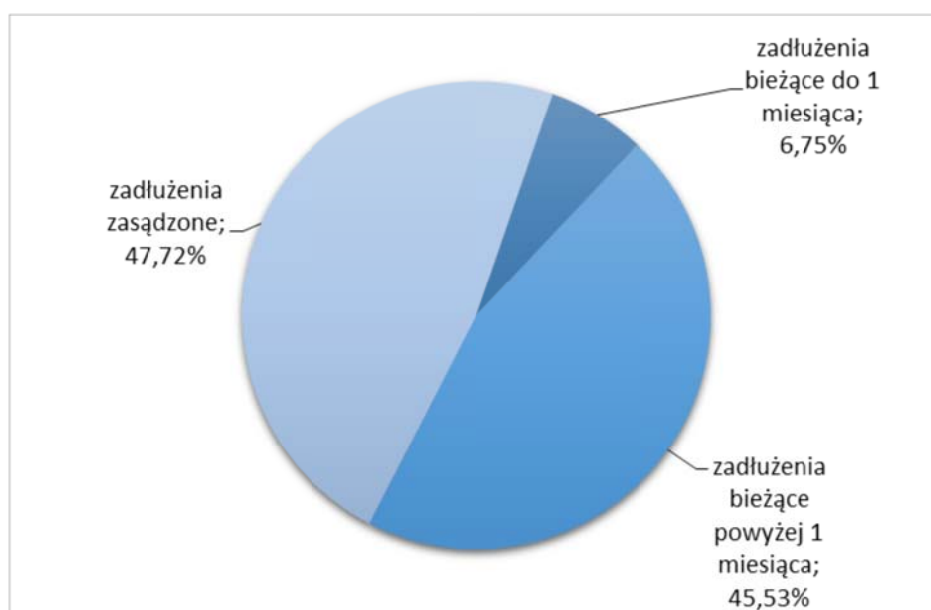
Tabela 6. Zestawienie ilości oraz kwot zadłużenia bieżącego lokali mieszkalnych i garaży z uwzględnieniem podziału na okresy zalegania

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017 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	1.752	288.795,76	164,84	64,34 %	13,06 %
1 do 3 m-cy	634	416.523,77	656,98	23,28 %	18,83 %
4 do 6 m-cy	129	232.897,29	1.805,41	4,74 %	10,53 %
7 do 12 m-cy	105	392.516,29	3.738,25	3,86 %	17,75 %
ponad 12 m-cy	103	881.114,34	8.554,51	3,78 %	39,84 %
Razem	2.723	2.211.847,45	812,28	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 52,28 % - w tym 6,75 % 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 2.018.360,29 zł, co stanowiło 47,72 %. W porównaniu z rokiem ubiegłym udział tych zadłużeń był niższy o 6,51 %. Obraz graficzny omawianego zagadnienia przedstawiono na wykresie 5.

Wykres 5. Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych i garaży na dzień 31.12.2017r.



Strukturę zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże na dzień 31.12.2017 r. w podziale na poszczególne osiedla przedstawia tabela 7.

Tabela 7 *Struktura zadłużenia na poszczególnych osiedlach RSM „MOTOR” na dzień 31.12.2017 r.*

Lp.	Wyszczególnienie	Zadłużenie ogółem w zł	Wskaźnik zadłużenia w %
I	Os. „Przyjaźni” (poz. 1+2)	867 329,29	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	711 951,33	11,04%
a	bieżące	435 830,36	6,76%
b	zasądzone	276 120,97	4,28%
2.	Pozostałe zadłużenie	155 377,96	
II	Os. „Niepodległości” (poz. 1+2)	995 488,24	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	857 120,82	8,57%
a	bieżące	631 811,99	6,32%
b	zasądzone	225 308,83	2,25%
2.	Pozostałe zadłużenie	138 367,42	
III	Os. „XXX-lecia” (poz. 1+2)	1 294 776,05	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	1 042 139,00	12,51%
a	bieżące	592 770,77	7,11%
b	zasądzone	449 368,23	5,39%
2.	Pozostałe zadłużenie	252 637,05	
IV	Os. „40-lecia” (poz. 1+2)	1 072 614,16	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	904 961,36	10,12%
a	bieżące	551 434,33	6,17%
b	zasądzone	353 527,03	3,95%
2.	Pozostałe zadłużenie	167 652,80	
	RSM „MOTOR” (poz. 1 + 2)	4 230 207,74	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksploat. (poz.a+b)	3 516 172,51	10,43%
a	bieżące	2 211 847,45	6,56%
b	zasądzone	1 304 325,06	3,87 %
2.	Pozostałe zadłużenie	714 035,23	

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

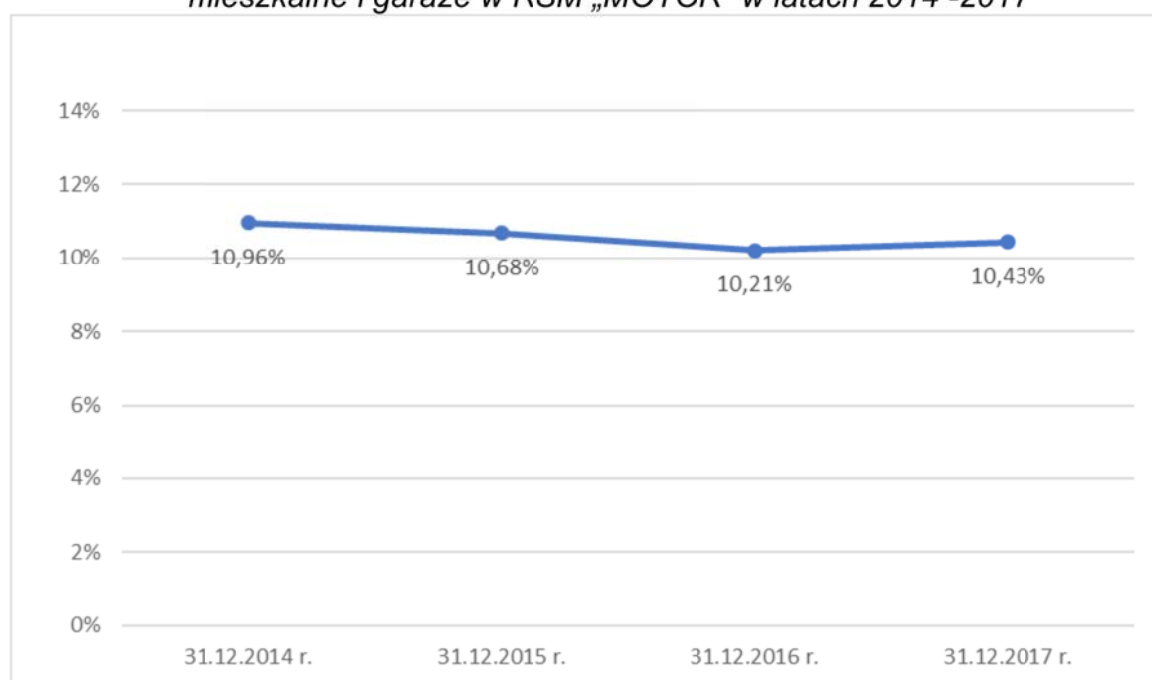
Strukturę zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże w latach 2014 - 2017 przedstawia tabela 8.

Tabela 8 Informacja o stanie zaległości eksploatacyjnych w latach 2013 - 2017

Lp.	Wyszczególnienie	Informacja na dzień 31.12.2014 r.		Informacja na dzień 31.12.2015 r.		Informacja na dzień 31.12.2016 r.		Informacja na dzień 31.12.2017 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)	4 240 818,50		4 224 280,61		4 097 603,36		4 230 207,74	
1.	Zadłużenie z tyt. opłat eksplat. (poz.a+b)	3 543 638,18	10,96%	3 460 628,37	10,68%	3 344 839,68	10,21%	3 516 172,51	10,43%
a	bieżące	2 159 954,88	6,68%	1 918 733,47	5,92%	1 875 450,70	5,73%	2 211 847,45	6,56%
b	zasądzone	1 383 683,30	4,28%	1 541 894,90	4,76%	1 469 388,98	4,49%	1 304 325,06	3,87%
2.	Pozostałe zadłu- żenie	697 180,32		763 652,24		752 763,68		714 035,23	

Graficzne ujęcie zagadnienia przedstawia wykres 6.

Wykres 6. Wskaźniki zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże w RSM „MOTOR” w latach 2014 -2017



Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia posiadała 199 nakazów zapłaty zasądżających 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 2017 r. przychody finansowe Spółdzielni z tytułu wpłaconych przez dłużników odsetek od zaległości wyniosły ponad 286 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 2017 roku na konto Spółdzielni wpłynęło z tego tytułu ponad 380 tys. zł - tabela 9.

Tabela 9. Informacja o dodatkach mieszkaniowych w 2017 roku

Ilość osób, które otrzymały dodatek	Kwota dofinansowania w zł	Średnia kwota dodatku w zł/m-c
2.328	382.272,08	164,21

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 2017 roku w podziale na poszczególne osiedla przedstawia tabela 10.

Tabela 10 Wykaz działań windykacyjnych wykonanych w okresie I-XII 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Os. „Przyjaźni”	Os. „Niepodległości”	Os. „XXX-lecia”	Os. „40-lecia”	RSM „MOTOR”
1	Przeprowadzone wywiady środowiskowe	50	90	105	60	305
2	Wysłane wezwania do zapłaty	63	97	96	70	326
3	Zawarte ugody dot. rozłożenia spłaty zadł. na raty	24	22	36	28	110
4	Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie należności	7	13	14	12	46
5	Uzyskane nakazy zapłaty	8	8	11	10	37
6	Sprawy skierowane do sądu o eksmisję	0	0	1	0	1
7	Uzyskane wyroki eksmisyjne	0	2	0	0	2
8	Wnioski skierowane do komornika o wszczęcie egzekucji pieniężnej	8	4	7	9	28
9	Wnioski skierowane do komornika o wszczęcie egzekucji niepieniężnej	3	1	1	2	6
10	Dokonane wpisy długu do ksiąg wieczystych	9	4	6	5	24
11	Dokonane wpisy dłużników do KRD	9	10	3	2	24
12	Skierowane do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie z grona członków	0	2	0	0	2
13	Wykluczenia z grona członków	0	1	0	0	1
14	Wykonane wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych	1	3	0	0	4
15	Wykonane wyroki eksmisyjne do noclegowni	0	0	0	0	0
16	Lokale przekazane do dyspozycji spółdzielni	1	0	0	0	1
17	Prowadzone przez Spółdzielnię sprawy spadkowe	0	0	2	1	3
18	Złożenie wniosków do sądu o założenie ksiąg wieczystych	1	0	0	1	2
19	Przeprowadzone licytacje	1	0	2	0	3

Efekty przeprowadzonych działań windykacyjnych na dzień 31.12.2017 r. obrazuje tabela 11.

Tabela 11 *Efekty działań windykacyjnych uzyskane na dzień 31.12.2017 r.*

Lp.	Wyszczególnienie	Os. „Przyjaźni”	Os. „Niepodległości”	Os. „XXX- lecia”	Os. „40-lecia”	RSM „MOTOR”
1	Zawarte ugody	17	25	28	22	92
2	Posiadane nakazy zapłaty	47	42	62	48	199
3	Posiadane wyroki eksmisyjne z lokalem socjalnym	7	13	4	3	27
4	Posiadane wyroki eksmisyjne bez lokalu socjalnego	3	2	2	3	10
5	Prowadzone przez komornika egzekucje pieniężne	14	17	12	15	58
6	Prowadzone przez komornika egzekucje z ograniczonego prawa rzeczowego	5	3	4	5	17
7	Dokonane wpisy zadłużeń do ksiąg wieczystych	8	5	9	6	28
8	Dokonane wpisy dłużników do KRD	44	65	57	43	209
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	39	46	51	41	177

Wszystkie wyroki z zasądzonym lokalem socjalnym są kierowane do Urzędu Miasta z wnioskiem o wskazanie lokalu socjalnego. W wyniku prowadzonych przez komornika egzekucji pieniężnych na konto Spółdzielni w 2017 r. wpłynęła kwota 270.558,62 zł. Pięć lokali mieszkalnych przejętych od dłużników przez Spółdzielnię zostało sprzedanych w drodze przetargów nieograniczonych, a odzyskany w ten sposób dług wyniósł ponad 300 tys. zł.

KONTROLE ZEWNĘTRZNE

W 2017 r. Spółdzielnia była poddana następującym kontrolom zewnętrznym:

- 1) Bank PKO BP SA 4 o/Lublin w dniu 22.08.2017 r. w zakresie ewidencji i spłat kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę budynków mieszkalnych przed 1992 r. (dotyczy sześciu budynków w Osiedlu „40-lecia” i dwóch budynków na Osiedlu „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. z 2016 r. poz. 1779).

Zaleceń ani uwag pokontrolnych nie było.

- 2) Obwodowy Urząd Miar w Lublinie w dniu 27.11.2017 r. w zakresie:

☞① sprawdzenia przestrzegania obowiązku stosowania legalnych jednostek miar podczas użytkowania przyrządów pomiarowych, wykonywania pomiarów i wyrażania wartości wielkości fizycznych;

⌚① sprawdzenia spełniania wymagań przez przyrządy pomiarowe podlegające prawnej kontroli metrologicznej, wprowadzone do obrotu lub użytkowania, stosowane albo przechowywane w stanie gotowości do użycia, w dziedzinach, o których mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz. U. z 2016 r., poz.884 z późn. zm.);

Ⓜ① sprawdzania posiadania przez użytkowników przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej ważnych dowodów tej kontroli;

⚖① sprawdzenia przestrzegania spełnienia warunków właściwego stosowania przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej.

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 2017 roku 0,099 zł/m²/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 2017 r. wyniosły 0,039 zł/m²/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. zajęcia rytmiki i plastyki dla przedszkolaków, 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 brutto 14.800,00 zł, zrealizowana została akcja „Zima w mieście 2017”. 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 walki.

PODSUMOWANIE

W 2017 r. gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była zgodnie z założeniami planu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach działalności Spółdzielni. Nie ma ryzyka zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

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

W ubiegłym roku Spółdzielnia uzyskała 186.697,83 zł środków zewnętrznych ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej (tzw. „białych certyfikatów”) za inwestycje energooszczędne wykonane w latach 2011 – 2016. Środki te dodatkowo zasiliły zysk Spółdzielni i zostały zaewidencjonowane na poszczególne osiedla.

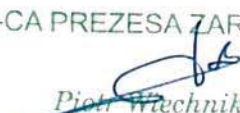
Ogółem zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni wyniósł 881.688,28 zł i pochodził głównie z przychodów z lokali użytkowych oraz operacji finansowych.

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 dziękujemy przedstawicielom organów samorządowych Spółdzielni: członkom Rady Nadzorczej, Rad Osiedli i Komitetów Domowych, 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 OSIEGOWY

mgr inż. Agnieszka Pawelec

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Piotr Wiechnik

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Janusz Szacon

Lublin, kwiecień 2018 r.