

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU S.M. „Huby” Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2017

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu
Członek Zarządu

Marek Teleńczuk
Krystyna Lenart

I.SPRAWY OGÓLNE

W minionym roku Zarząd pracował systematycznie, odbywały się zebrania planowane, na których omawiano ogólną sytuację Spółdzielni zarówno finansową jak i sprawy remontowo – inwestycyjne, a także odbywały się zebrania robocze, na których podejmowano uchwały w konkretnych sprawach, omawiano na bieżąco problemy wynikające z codziennej działalności Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 27 protokołowanych posiedzeń Zarządu, podjęto 10 uchwał. Uchwały dotyczyły bieżącej działalności Spółdzielni tj.:

utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie,

- bieżących remontów i napraw,
- spraw wynikających ze stosunku członkostwa,
- spraw finansowo – księgowych,
- spraw organizacyjnych oraz zawierania umów z wykonawcami i usługodawcami z zewnątrz.

W dniu 31.XII.2017 r. Spółdzielnia zatrudniała 7 osób – 4 i 3/4 etata:

Prezes	1/2 etatu
Pracownik administracyjny	5/8 etata
Pracownik finansowy	3/4 etata
Dział Eksploatacji	2 i 7/8 etata
w tym: kierownik dz.ekspl.	5/8 etata
konserwatorzy	2 i 1/4 etata
Obsługa prawna	umowa zlecenie

II.SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia na dzień 31.XII.2017 r. zrzeszała 304 członków.

Zasoby Spółdzielni to 5 budynków mieszkalnych co stanowi 271 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych.

Na dzień 31.XII.2016 r. w lokalach mieszkalnych zamieszkiwało 607 osób.

Budynki Spółdzielni to:

ul. Łódzka 33 A – Przestrzenna 19, 19 A	33 mieszkania
ul. Ciepła 10 – 24	91 mieszkań
ul. Ciepła 2,4 – Gliniana 43	47 mieszkań
ul. Piękna 56 F,G,H	36 mieszkań
ul. Gajowa 80 – Kamienna 114-122	64 mieszkania

III.DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

W roku 2017 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Huby” zamknęła się wynikiem:
73.327,37

Nadwyżka kosztów nad przychodami na
gospodarce zasobami mieszkaniowymi 92.324,03

Przychody ogółem wyniosły 1.975.492,99

Koszty ogółem 1.983.331,65

Podatek dochodowy 11.158,00

Na poszczególnych rodzajach działalności Spółdzielnia uzyskała następujące przychody:

eksploatacja lokali mieszkalnych	1.814.454,39
lokale użytkowe	112.344,17
przychody z innej działalności	48.694,43

Zadłużenie mieszkańców na 31.12.2017 r. wyniosło: 317.112,78 zł.

– 1 miesięczne	17.476,06
– 2 miesięczne	9.748,39
– 3 miesięczne	8.531,19
– 4 miesięczne i więcej	281.357,14

Ogółem zaległości lokatorów na 31.12.2017 r. stanowią około 198 % należności miesięcznej.

Spółdzielnia prowadzi stałą windykację należności poprzez:

- wysyłanie do zadłużonych lokatorów wezwań do zapłaty należności
- w 2017 r. wysłano około 35 wezwań,
- przeprowadzanie przez Zarząd rozmów z dłużnikami.

W 2017 r. wyegzekwowano na drodze sądowej kwotę 3.257,83 zł.
Jednocześnie na koniec każdego miesiąca dział księgowości przeprowadza szczegółową analizę wpłat z tytułu opłat czynszowych – w konsekwencji czego prowadzone są działania jw.

Mimo poważnego zadłużenia części lokatorów, spółdzielnia w 2017 r., bardzo intensywnie kontynuowała wykonywanie robót remontowych.

IV. FUNDUSZ REMONTOWY I TERMOMODERNIZACYJNY ZA 2017r.

Przychody na fundusz jw. za okres 1.01.- 31.12.2017 r.	331.299,40
---	------------

Wykorzystanie funduszy w okresie 1.01.- 31.12.2017 r.	323.425,07
--	------------

§. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNO – REMONTOWA

Dział Eksploatacji wg stanu na dzień 31.12.2017 r. zatrudniał 4 pracowników w tym:

- 1 pracownik umysłowy
- 3 konserwatorów.

Podstawą działalności działu eksploatacji są prace konserwacyjne oraz usuwanie awarii i ich skutków. Dział eksploatacji wykonuje również część prac remontowych.

VI. FUNDUSZ REMONTOWY I TERMOMODERNIZACYJNY

Budynek ul. Łódzka 33 A – Przestrzenna 19, 19 A

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2017 r.	2.251,77
odpis na 1.01.- 31.12.2017 r.	24.252,48
wydano w okresie jw.	15.899,16
stan na 31.12.2017 r.	6.101,55

Prace remontowe wykonane siłami własnymi:

- zamontowano zawory termostatyczne przyzaworowe na instalacji c.o. - piony łazienkowe,
- zamontowano zawory równoważące wraz z filtrami wody,
- pomalowano ogrodzenie i balustrady od strony podwórka.

Zostały zapłacone w 2017 r. koszty remontu dachu Przestrzenna 19, 19 A wykonane w grudniu 2016 r.

Budynek ul. Ciepła 10 – 24

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2017 r.	182.085,71
odpis 1.01.- 31.12.2017 r.	71.253,12
wydano w okresie jw.	24.184,99
stan na 31.12.2017 r.	229.153,84

Fundusz termomodernizacyjny:

stan na 1.01.2017 r.	- 43.376,05
odpis 1.01.- 31.12.2017 r.	71.253,12
wydano w okresie j.w.	188.582,04
stan na 31.12.2017 r.	- 160.704,97

Prace remontowe wykonane na budynku Ciepła 10 – 24:

- naprawiono fragment nawierzchni chodnika przy studzience kanalizacyjnej na wysokości Ciepła 10,
- wykonano remont chodnika przed wejściem do bram ul. Ciepła 22A,22,24,
- pomalowano przedsionki, drzwi metalowe, skrzynki elektryczne - Ciepła 10 – 24 (we własnym zakresie),
- naprawiono fragment chodnika przed wejściem do klatki Ciepła 16,
- wykonano remont elewacji wraz z dociepleniem od strony podwórka Ciepła 18 – 24,
- zamontowano termostaty przyzaworowe – piony łazienkowe Ciepła 10 – 24,
- wykonano remont fragmentu dachu nad klatką – Ciepła 12.
- pomalowano strop balkonu – Ciepła 22/4,
- wykonano remont wraz z dociepleniem fragmentu ściany szczytowej po demontażu pawilonu handlowego.

Budynek: ul. Ciepła 2,4 – Gliniana 43

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2017 r.	129.610,94
odpis na 1.01.- 31.12.2017 r.	32.550,84
wydano w okresie jw.	31.249,46
stan na 31.12.2017 r.	130.911,72

Fundusz termomodernizacyjny:

stan na 1.01.2017 r.	- 172.547,34
odpis na 1.01. - 31.12.2017 r.	56.314,72
wydano w okresie jw.	3.450,00
stan na 31.12.2017 r.	- 119.682,62

Na budynku Ciepła 2,4 – Gliniana 43 wykonano następujące prace:

- ocieplono strop wełną mineralną – ostatnia kondygnacja – Gliniana 43 m 18,
- zamontowano nowe drzwi do rowerowni – ul. Ciepła 4,
- uszczelniono obróbkę blacharską – dach nad mieszkaniem Ciepła 2 m 14,
- wymieniono lampy oświetleniowe na LED – klatka schodowa Gliniana 43,

- pomalowano klatkę schodową – emulsja – Gliniana 43 po wymianie oświetlenia (siłami własnymi),
- pomalowano słupki zabezpieczające trawnik (siłami własnymi),
- wymieniono i docieplono fragment posadzki – suszarnia – Ciepła 2,
- wykonano naprawę chodnika przed wejściem – do klatki schodowej - Ciepła 4,
- usunięto i zamalowano napisy - ściana elewacji – parter Ciepła 4,
- wymieniono piony zw, cwu, cyrkulacji – Ciepła 4 m 2,4,6,8,10,12,
- wymieniono piony zw, cwu, cyrkulacji – Ciepła 4 m 1,3,5,7,9,11,13.

Budynek: Piękna 56 F,G,H

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2017 r.	52.110,12
odpis na 1.01.- 31.12.2017 r.	30.424,32
wydano w okresie jw.	26.193,37
stan na 31.12.2017 r.	56.341,07

Prace remontowe wykonane na budynku ul. Piękna 56 F,G,H

- zamontowano zawory podpionowe równoważące na instalacji c.w.u., (siłami własnymi) - ul. Piękna 56 F,G,H,
- wymieniono i zamontowano zawory odcinające i równoważące na pionach instalacji c.o. (siłami własnymi) – ul. Piękna 56 F,G,H.
- usunięto uszkodzenia na pionie wod.-kanaliz., Piękna 65 G/2 (siłami własnymi),
- wykonano naprawę fragmentu dachu – uszczerzenie dachu przy kominach oraz obróbek blacharskich, naprawiono spękaną papę nad mieszkaniem Piękna 56 H/11,
- położono papę termozgrzewalną przy kominach nad mieszkaniem Piękna 56 G/11.

Budynek: ul. Gajowa 80 – Kamienna 114 - 122

Fundusz remontowy:

Stan na 1.01.2017 r.	131.243,64
odpis 1.01.- 31.12.2017 r.	45.251,40

wydano w okresie jw.
stan na 31.12.2017 r.

33.866,05
142.628,99

Prace remontowe wykonane na w/w budynku:

- c.d. - malowanie korytarzy piwnic, wózkowni – rowerowni, pralni, suszarni Kamienna 116 – 122 (siłami własnymi),
- pomalowano instalację gazową (siłami własnymi),
- zamontowano termostaty przyzaworowe na instalacji c.o. - piony łazienkowe (siłami własnymi) Gajowa 80- Kamienna 114-122,
- wymieniono oświetlenie zewnętrzne z numerami porządkowymi na energooszczędne LED Gajowa 80 – Kamienna 114-122 + 2 lampy wewnętrzne z czujnikiem ruchu: Kamienna 116, 122,
- zlikwidowano pęcherze oraz uszczelniono fragment dachu i dylatacji od strony ulicy między Kamienną 116 – 118,
- wymieniono oświetlenie klatki schodowej Kamienna 116 na LED,
- odnowiono powłokę malarską (emulsja) po wymianie oświetlenia - Kamienna 116 (siłami własnymi),
- uszczelniono dylatację pionową na całej wysokości pomiędzy Kamienna 116 – 118,
- wyremontowano częściowo galerie – Gajowa 80 II, III i IV piętro,
- ułożono nowy chodnik z płyt betonowych przed wejściem do klatki - Gajowa 80.

Oprócz prac remontowych Spółdzielnia na bieżąco współpracuje z usługodawcami z zewnątrz w zakresie dostawy gazu, co, cw, wywozu nieczystości, konserwacji domofonów, sprawdzając jakość świadczonych usług.

Na bieżąco w okresie letnim konserwowane są tereny zielone (koszenie, przycinanie żywopłotów).

Na bieżąco likwidowano skutki dewastacji poprzez naprawy uszkodzonych drzwi, wymianę zniszczonych zamków.

Zaprezentowane zostały tylko niektóre spośród wielu spraw dotyczących naszej pracy.

ZAKOŃCZENIE

Zarząd składa podziękowanie ustępującej Radzie Nadzorczej i pracownikom Spółdzielni za duże zaangażowanie i ofiarność w rozwiązywaniu bieżących problemów.

Zwracam się z prośbą do mieszkańców o wyrozumiałość – równocześnie proszę też o pomoc w dbałości o nasze wspólne mienie.