

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W ROKU 2018

1. Podstawa prawna działalności SPÓŁDZIELNI

1.1. Dane ewidencyjne

Spółdzielnia Mieszkaniowa GROTA zarejestrowana jest w Krajowym Sądzie Rejestrowym pod numerem 0000090361.

NIP – 773-000-81-01

REGON - 004700579

Siedziba Spółdzielni mieści się
w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Nadrzecznej 38/40

Tel./fax: (044) 723 74 00 / (044) 723 69 12

Email : smgrota@smgrota.pl , sm_grota@wp.pl

Na dzień 31.12.20187zrzeszonych w Spółdzielni było 688 osób.

W celu realizacji postanowień statutu i umów o zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi Spółdzielnia zatrudniała 19 osób na 18,625 etatu, w tym:

- na trzech etatach Członkowie Zarządu Spółdzielni – 3 osoby,
- na pięciu i 125/1000 etatu pracownicy umysłowi - 6 osób
- na dziewięciu i 50/100 etatach pracownicy grupy konserwacyjno–gospodarczej - 10 osób.

Ponadto Spółdzielnia ma zawarte umowy z firmami wykonującymi usługi w zakresie utrzymaniem porządku na klatkach schodowych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Władze SPÓŁDZIELNI

2.1.

Skład Rady Nadzorczej

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Dariusz Jachimowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2	Andrzej Ziemnicki	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3	Iwona Gorzelak	Sekretarz Rady Nadzorczej
4	Krzysztof Mieczkowski	Członek Rady Nadzorczej
5	Stanisław Przybysz	Członek Rady Nadzorczej

2.2.

Zarząd SPÓŁDZIELNI

Działalnością Spółdzielni w roku 2018 kierował 3-osobowy Zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje wszelkie decyzje nie zastrzeżone w Statucie i prawie spółdzielczym innym organom. Na podstawie Statutu Zarząd wypełnia funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych, w których Spółdzielnia ma udziały w nieruchomości wspólnej.

Skład Zarządu

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Krzysztof Strucki	Prezes Zarządu
2	Anna Kołkiewicz	Członek Zarządu
3	Alicja Pawlak	Członek Zarządu

3. Zarządzane zasoby

Na dzień 31.12.2018 r. zarządza zasobem o łącznej powierzchni 81 240,36 m². Szczegółowe zestawienie przedstawiamy poniżej. Łącznie powierzchnia użytkowa lokali stanowiąca własność Spółdzielni na dzień 31.12.2018r. wynosi 24.513,81 m² co stanowi w zarządzanym zasobie 30,17 %.

3.1. Zasoby spółdzielcze (zarządzane na podstawie ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

<i>I.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualne</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Nadrzeczna 24/26	247,9	419,5	667,4	62,9%
2	Nadrzeczna 27	400,5	40,3	440,8	9,1%
3	Nadrzeczna 32	238,7	428,7	667,4	64,2%
4	Nadrzeczna 37/39	247,5	419,9	667,4	62,9%
5	Nadrzeczna 38/40		190,9	190,9	100,0%
6	Nadrzeczna 41/43	112,1	555,3	667,4	83,2%
7	Nadrzeczna 42/44	228	439,4	667,4	65,8%
8	Nadrzeczna 42A		176,1	176,1	100,0%
9	Nadrzeczna 36B		154,6	154,6	100,0%
10	Nadrzeczna 42B		72,2	72,2	100,0%
	Os.Michałówek zasoby spółdzielcze	1474,7	2896,9	4371,6	66,3%
11	Św.Antoniego 32/34	1037,7	3430,45	4468,15	76,8%
12	Graniczna 49/51	303,37	2559,08	2862,45	89,4%
13	Garaże ul.Graniczna 49/51		270	270	100,0%
	zasoby spółdzielcze rozproszone	1341,07	6259,53	7600,6	82,4%
	RAZEM	2815,77	9156,43	11972,2	76,5%

3.3. Wspólnoty Mieszkaniowe bez udziału Spółdzielni w nieruchomości wspólnej

<i>I.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Bema 31	758,5		758,5	
2	Bema 33	805,7		805,7	
3	Długa 11	4295,4		4295,4	
4	Dolna 1A	289,2		289,2	
5	Graniczna 61	1180,35		1180,35	
6	Dzieci Polskich 11	3218,7		3218,7	
7	Dzieci Polskich 39	2912		2912	
8	Krzyżowa 28,28A oraz Zgorzelicka 45,45A	1613,54		1613,54	
9	Siedmiodomki 8	803,67		803,67	
10	Spalska 114A	1136,00		1136,00	

3.2. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	wspólnota Szeroka	7245,79	2855,98	10101,77	28,3%
2	Biernackiego 3	1285,4	491,3	1776,7	27,7%
3	Biernackiego 4/6	1827,3	1017,7	2845	35,8%
4	Biernackiego 5	994,8	781,9	1776,7	44,0%
5	Biernackiego 7	1225,5	551,2	1776,7	31,0%
6	Biernackiego 8/10	2156,4	688,6	2845	24,2%
7	Biernackiego 9	1439,7	337	1776,7	19,0%
8	Biernackiego 11	1243,3	533,4	1776,7	30,0%
9	Biernackiego 12/14	2430,1	806,9	3237	24,9%
10	Wiejska 35	1905,9	390,2	2296,1	17,0%
11	Wiejska 37	1600,8	693,6	2294,4	30,2%
12	Strzelecka 11	1669,1	625,3	2294,4	27,3%
13	Strzelecka 13	2031	263,4	2294,4	11,5%
14	Strzelecka 15	1784,2	510,2	2294,4	22,2%
15	Chemików 1	1002,6	302,3	1304,9	23,2%
16	Chemików 3	1025	280	1305	21,5%
17	Techniczna 2	780	525,6	1305,6	40,3%
18	Mazowiecka 11/13	3068,4	1233,6	4302	28,7%
	Os.Strzelecka	27469,5	10032,2	37501,7	26,8%
19	Nadrzeczna 28	316,6	350,8	667,4	52,6%
20	Nadrzeczna 29/31	309,6	357,8	667,4	53,6%
21	Nadrzeczna 30	217,4	450	667,4	67,4%
22	Nadrzeczna 33/35	83,9	583,5	667,4	87,4%
23	Nadrzeczna 34/36	245,2	422,2	667,4	63,3%
24	Nadrzeczna 45	184	256,8	440,8	58,3%
	Os.Michałówek	1356,7	2421,1	3777,8	64,1%
	RAZEM	36071,99	15309,28	51381,27	29,8%

4. Informacje finansowe

Tab.1

<i>l.p.</i>	<i>wyszczególnienie</i>	<i>Plan 2018</i>	<i>wykonanie</i>
I.	Fundusz osobowy	955 000,00 zł	937 939,29 zł
1	płace zasadnicze	877 000,00 zł	861 031,93 zł
2	premia za zadania specjalne	50 000,00 zł	50 777,36 zł
3	nagrody jubileuszowe	28 000,00 zł	26 130,00 zł

II.	Fundusz bezosobowy	33 000,00 zł	27 300,00 zł
1	Rada Nadzorcza	30 000,00 zł	27 300,00 zł
2	Pracownicy zatrudnieni na umowę zlecenie	3 000,00 zł	0,00
	razem	988 000,00 zł	965 239,29 zł

W roku 2018 wykorzystanie funduszu płac zamknęło się kwotą 965 239,29 zł co stanowi 97,77% planu.

Tab. 2 Porównanie wykonania funduszu płac za lata 2015-2018

<i>I.p.</i>	<i>wyszczególnienie</i>	<i>Wykonanie 2015</i>	<i>Wykonanie 2016</i>	<i>Wykonanie 2017</i>	<i>Wykonanie 2018</i>
1	2	3	4	5	6
I	Wynagrodzenia osobowe	839 959,34zł	848 179,17zł	836 519,22 zł	937 939,29zł
II	Wynagrodzenia bezosobowe	41 425,00zł	37 495,00zł	27 600,00 zł	27 300,00zł

W roku 2018 nastąpił spory wzrost wynagrodzeń , w stosunku do roku 2017 o 101.420,07 zł. Wpływa na tą sytuację miały dwa czynniki : zwiększenie zatrudnienia w Spółdzielni oraz wzrost wynagrodzeń zasadniczych. Dzisiejszy rynek pracy należy do pracownika i aby utrzymać stałą kadrę pracodawca jest zmuszony podnosić wynagrodzenia. Przy tak małym zatrudnieniu , 18 625 etatu Spółdzielnia nie może pozwolić sobie na jakiegokolwiek braki w kadrze.

Tab. 3 Stan funduszy Spółdzielni

	<i>opis</i>	<i>2018</i>
I.	Kapitał podstawowy	6 166 255,86zł
1	Fundusz udziałowy	155 577,50zł
2	Fundusz wkładów budowlanych	6 009 598,36 zł
3	Fundusz wkładów zaliczkowych	1 050,00 zł
II	Kapitał zapasowy	2 558 711,78 zł
1	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 558 711,78 zł

	<i>opis</i>	<i>2018</i>
2	Fundusz zasobowy	0,00 zł
IV	strata netto	-79 853,24 zł
V	Zysk netto	402 510,74 zł
	Kapitał własny	9 047 595,14 zł

Zmiany w funduszach Spółdzielni wynikają z bieżącej działalności , wypłaty/wpłaty udziałów członkowskich, umorzenie majątku Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

5.Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje:

- koszty ogólne zarządu (koszty administrowania),
- energię elektryczną,
- podatki lokale , ubezpieczenie majątkowe
- utrzymanie porządku i terenów zielonych,
- konserwacje i remonty.

Tab. 4 Wynik finansowy Spółdzielni za rok 2018

Wynik finansowy gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi

Wyszczególnienie	Kwota w zł.
Przychody na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych	2 403 877,63 zł
- eksploatacja	538 948,72 zł
- zimna woda, ścieki	381 420,50 zł
- energia ciepła	721 553,30 zł
- fundusz remontowy	639 549,83 zł
- wywóz nieczystości	108 036,00 zł
- koszty utrzymania instalacji wod.-kan.	14 369,28 zł
koszty gospodarki zasobami własnymi	2 558 741,33 zł
wynik	- 154 863,70 zł

Ustalenie wyniku na pozostałej działalności :

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	1 236 693,57 zł	1 260 240,79 zł	- 23 547,22 zł
Pozostała działalność	19 742,34 zł	2 461,77 zł	17 280,57 zł
Działalność finansowa	9 940,70 zł	8,15 zł	9 932,55 zł
Pozostała działalność operacyjna	554 019,22 zł	150 687,38 zł	403 331,84 zł
Ogółem	1 820 395,83 zł	1 413 398,09 zł	406 997,74 zł

RAZEM	4 224 273,46 zł	3 972 139,42 zł	252 134,04 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych			4487 zł

5.1. Zarządzanie i Administrowanie

Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest najważniejszym elementem działalności Spółdzielni.

W ramach zarządzania i administrowania Spółdzielnia gwarantuje:

- Reprezentowanie ogółu spółdzielców/właścicieli w sprawach dotyczących Spółdzielni/Wspólnoty przed sądami i poza sądami oraz przed organami administracji rządowej i samorządowej,
- Prowadzenie odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z ustawą o własności lokali i ustawą o rachunkowości oraz przepisami szczególnymi.
- Przygotowanie projektów planów gospodarczych oraz sprawozdań do GUS oraz innych organów administracji rządowej i samorządowej,
- Obsługę rachunku bankowego oraz dokonywanie wszelkich rozliczeń poprzez rachunek bankowy Spółdzielni/Wspólnoty,
- Zawieranie umów o dostawę mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody, odprowadzania nieczystości płynnych oraz wywóz nieczystości stałych),
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Członków Spółdzielni.
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.
- Bieżącą korespondencję z lokatorami
- Przechowywanie dokumentów Spółdzielni/Wspólnoty w tym dokumentacji technicznej,

geodezyjnej, korespondencji itp.

- Wykonywanie przeglądów stanu technicznego budynków i budowli (przeglądy budowlane),
- przygotowanie oraz przeprowadzanie przetargów na roboty budowlane objęte planem gospodarczym Spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych,
- nadzór nad realizacją prac remontowych, konserwacyjnych,
- nadzór nad realizacją prac związanych z utrzymaniem porządku,
- Wydawanie zaświadczeń mieszkańcom dotyczących dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej i innych.
- Prowadzenie wykazu lokali, wykazu właścicieli, wykazu lokatorów,
- Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego i przepisy szczególne.
- Windykację należności stanowiących pożytki i inne przychody.
- Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu ścieków.

Zmniejszające się zasoby stanowiące własność Spółdzielni w konsekwencji mogą doprowadzić do wzrostu opłat obciążających spółdzielców. Koszty związane bezpośrednio ze Spółdzielnią pozostaną na zbliżonym poziomie natomiast ilość mieszkań co za tym idzie ich powierzchnia użytkowa ulegnie zmniejszeniu. Działania Zarządu mają na celu minimalizację różnicy w opłatach pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi i zasobem spółdzielczym.

5.2. Konserwacja bieżąca i utrzymanie porządku

Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządcę nieruchomości przez Ustawę Prawo Budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców. Należą do nich:

- przeglądy instalacji gazowej,
- przeglądy budowlane obejmujące ocenę stanu technicznego budynku, planowanie i realizacja drobnych robót konserwacyjnych i remontowych,
- przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej,
- przeglądy kominiarskie oraz bieżące naprawy,

- utrzymanie instalacji centralnego ogrzewania w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- utrzymanie instalacji wod-kan w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- konserwacja instalacji domofonowej.

Prace konserwacyjne realizowane są siłami własnymi z wyłączeniem:

- konserwacji instalacji domofonowej, która jest wykonywana przez Zakład Instalacji Domofonów – Paweł Krysztofiak z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul.Dr.K.Benniego 7 m 31,
- przeglądów, konserwacji i czyszczenia przewodów wentylacyjnych i dymowych, które są wykonywane przez Zakład Usług Kominarskich Jan Zatorski z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul. Michałkowska 53,

Zakres realizowanych prac gwarantuje utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym oraz umożliwia właściwe planowanie prac remontowych koniecznych do realizacji w poszczególnych nieruchomościach.

W ramach utrzymania porządku realizowane są następujące prace:

- utrzymanie w czystości ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- pielęgnacja terenów zielonych:
 - koszenie trawników,
 - przycinka żywopłotów,
 - przycinka drzew,
 - wycinka drzew na które została wydana decyzja przez Urząd Miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
- utrzymanie czystości wokół miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- uzupełnianie nasadzeń,
- odśnieżanie ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- utrzymanie w należytym stanie miejsc przeznaczonych do gier i zabaw dla dzieci.

W tabeli poniżej przedstawiamy zestawienie wyników z eksploatacji i utrzymania porządku poszczególnych nieruchomości, których właścicielem jest Spółdzielnia.

Adres nieruchomości	Przychody	Koszty	Wynik
ul. Sw. Antoniego 32/34	156 389,92 zł	187 108,64 zł	- 30 718,72 zł
ul. Graniczna 49/51	124 115,58 zł	150 980,54 zł	- 26 864,96 zł
Os. Michałówek	388 067,37 zł	463 826,94 zł	- 75 759,57 zł
Os. Strzelecka	401 029,37 zł	411 507,80 zł	- 10 478,43 zł
Os. Szeroka	108 896,40 zł	112 893,80 zł	- 3 997,40 zł
Razem	1 178 498,64 zł	1 326 317,72 zł	- 147 819,08 zł

5.3. Działalność finansowa i operacyjna

5.3.1. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

po stronie przychodów:

- odsetki od zaległości czynszowych,
- odsetki bankowe,

po stronie kosztów:

- odsetki zapłacone dostawcą usług,

Wpływ na wynik na tej działalności mają:

- wielkość rezerw finansowych jakie posiada Spółdzielnia.

Działalność finansowa	Przychody	Koszty
odsetki bankowe	2 783,16 zł	
odsetki od zaległości czynszowych	7 157,54 zł	
odsetki od nieterminowych płatności		8,15 zł
Razem	9 940,70 zł	8,15 zł

5.3.2. Pozostała działalność operacyjna Spółdzielni

Pozostałe przychody operacyjne w tym:	
zwrot kosztów sądowych	13 666,79 zł
refundacja zakupu sprzętu dla pracownika przez Urząd Pracy	9 707,97 zł
sprzedaż prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych	488 055,00 zł
Refundacja PFRON	38 932,10 zł
przeksięgowanie w przychody różnic wynikających z inwentaryzacji należności,	3 549,84 zł
przychody z przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności	107,52 zł
Razem przychody	554 019,22 zł

Pozostałe koszty operacyjne w tym:	
poniesione koszty sądowe i komornicze	13 264,23 zł
amortyzacja wyposażenia zakupionego z dotacji PUP	9 707,97 zł
należności nieściągalne	125 276,51 zł
koszty ubezpieczenia majątkowego dot. roku 2015	2 092,00 zł
inne (składka zapłacona do izby branżowej w roku 2016, zaokrąglenia wynikające z rozliczenia podatku VAT)	346,67 zł
Razem przychody	150 687,38 zł

6. Remonty

W ramach realizacji planu gospodarczego na rok 2018 w zasobach spółdzielczych zrealizowano następujące prace:

ul.Graniczna 49/51

Stan środków zgromadzonych na funduszu remontowym

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Graniczna 49/51	41 607,23 zł		48 089,16 zł	9 511,37 zł	3029,44 zł	

Na wniosek mieszkańców zmodernizowano wjazdy na teren nieruchomości. Dwie bramy pracują w trybie automatycznym (jedna wyposażona w system S.O.S.).

Ul.Św.Antoniego 32/34

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Św. Antoniego 32/34		137 650,65 zł	55 590,04 zł	114 915,53 zł		78 325,16 zł

W roku 2018 wymieniono węzeł cieplny. Węzeł zamontowany w 1994 roku nie zapewniał stabilności dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody. Efektem montażu nowego węzła jest obniżenie mocy zamówionej, tym samym obniżenie kosztów zakupu energii cieplnej ze skutkiem od 01.09.2019 r.

Ponadto zgodnie z przyjętym planem wykonano:

Remont wejścia do pawilonu usługowego od strony ul.Polnej, który obejmował:

Wymianę drzwi wejściowych,

Wymianę domofonów,

Malowanie ścian i położenie nowych płytek w wiatrołapie.

Wiatę śmietnikową

Budowa wiaty wynikała z konieczności ograniczenia ilości odpadów wyrzucanych przez mieszkańców sąsiednich budynków.

Remont trzech balkonów

Stan balkonów stwarzał zagrożenie dla mieszkańców.

Wykonanie nowej nawierzchni na wjeździe na teren nieruchomości.

W związku z pracami prowadzonymi przez Urząd Miasta obejmujących przebudowę drogi wewnętrznej, której celem było ograniczenie spływu wód opadowych na teren naszej działki, wystąpiła konieczność korekty nachylenia wjazdu na teren nieruchomości. Materiał z którego wykonana była stara nawierzchnia uniemożliwiał wykonanie zmiany nachylenia wjazdu.

Nowa nawierzchnia została wykonana z kostki betonowej.

Os.MICHAŁÓWEK**Ul.Nadrzeczna 24/26**

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 24/26	34 817,83 zł		12 814,08 zł	3 077,55 zł	25 081,30 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 27

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 27	26 921,83 zł		8 463,36 zł	1 388,26 zł	19 846,73 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 32

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 32	40 094,60 zł		12 814,08 zł	3 340,80 zł	30 621,32 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 37/39

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 37/39	98 215,59 zł		16 017,60 zł	3 188,19 zł	85 386,18 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 36B

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 36B	68 829,89 zł		2 968,32 zł	425,46 zł	62 576,63 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 38/40

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 38/40	24 672,49		3 665,28 zł		21 938,41 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 41/43

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 41/43	105 977,86 zł		16 017,60 zł	5 584,21 zł	95 544,47 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 42/44

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 42/44	38 055,60 zł		12 814,08 zł	9 496,37 zł	31 534,37 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 42A

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 42A	11564,88 zł		4 226,40 zł	1 400,00 zł	8 738,48 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Ul.Nadrzeczna 42B

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 42B	8 842,48 zł		1 732,80 zł	- zł	7 109,68 zł	

W roku 2018 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Fundusz mienia Spółdzielni

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2018 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2018 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Fundusz mienia Spółdzielni		854 940,21 zł	- zł	42071,26 zł		812 868,95 zł

W roku 2018 z funduszu mienia Spółdzielni pokryto koszty usunięcia awarii sieci wodociągowej na Os.Michałówek.

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem SPÓŁDZIELNI w nieruchomości wspólnej.

Zakres prac remontowych stanowi realizację uchwał właścicieli jakie zapadły na zebraniach wspólnot mieszkaniowych w roku 2018.

<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
1	Os. STRZELECKA	
	ul. Biernackiego 3	
	Naprawa ściany szczytowej Naprawa pokrycia dachowego, Naprawa drzwi wejściowych.	14 729,29 zł
	ul. Biernackiego 5	
	Wymiana instalacji wod-kan, Wymiana wodomierzy, Naprawa obróbek przy kominach.	143 916,01 zł
	ul. Biernackiego 9	
	Remont balkonu m12, Zakup i montaż ławek, Wymiana pompy cyrkulacyjnej.	5 554,65 zł
	ul Biernackiego 8/10	
	Drobne roboty remontowe	863,68 zł
	ul. Biernackiego 4/6	
	Wymiana instalacji wod-kan, Wymiana wodomierzy, Wykonanie nowego przyłącza wodociągowego Remont balkonów m 6 i 15	61 353,07 zł

<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
	ul. Biernackiego 12/14	
	Utwardzenie terenu pod miejsca postojowe, Przestawienie wiaty śmietnikowej.	20 352,53 zł
	ul. Chemików 3	
	Wymiana instalacji wod-kan.	172 216,97 zł
	ul. Chemików 1	
	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej –etap II, Remont balkonu m 8	118 938,37 zł
	ul.Strzelecka 13	
	Montaż domofonów, Montaż podzielników kosztów co.	21 765,72 zł
	Ul.Mazowiecka 11/13	
	Remont nawierzchni, Przestawienie wiaty śmietnikowej, Projekt techniczny – wym.instalacji wod-kan, Naprawa pokrycia dachowego.	58 853,25 zł
	ul. Wiejska 35	
	Wymiana zaworu regulacyjnego z napędem,	3 473,50 zł
	ul. Wiejska 37	
	Wymiana zaworu regulacyjnego z napędem, Wymiana balustrady balkonowej, Naprawa rynien.	9 710,86 zł

	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA SZEROKA	
<i>l.p</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
	Remont dachu ul.Szeroka 27	200 340,00 zł
	Wymiana pompy w węźle	7 668,56 zł
	Remont balkonów	7 300,00 zł

7. Media

Zimna woda + ścieki			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	44 449,18 zł	52 123,09 zł	- 7 673,91 zł
Graniczna 49/51	37 013,93 zł	43 284,09 zł	- 6 270,16 zł
Os.Michałówek	121 003,75 zł	138 822,96 zł	- 17 819,21 zł
Os.Strzelecka	151 774,02 zł	151 545,34 zł	228,68 zł
Razem	354 240,88 zł	385 775,48 zł	- 31 763,28 zł

Wywóz nieczystości			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	8 766,00 zł	9 062,00 zł	- 296,00 zł
Graniczna 49/51	11 133,00 zł	11 403,00 zł	- 270,00 zł
Os.Michałówek	35 743,50 zł	35 973,00 zł	- 229,50 zł
Os.Strzelecka	47 214,00 zł	47 214,00 zł	- zł
Razem	102 856,50 zł	103 652,00 zł	- 795,50 zł

Energia ciepła			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	119 594,65 zł	113 148,46 zł	6 446,19 zł
Graniczna 49/51	74 469,88 zł	80 869,20 zł	- 6 399,32 zł
Os.Strzelecka	283 076,26 zł	284 336,82 zł	- 1 260,56 zł
Os Michałówek	38 423,21 zł	57 158,82 zł	- 18 735,61 zł
Razem	515 564,00 zł	535 513,30 zł	- 19 949,30 zł

Media			
Os.Szeroka	116 369,36 zł	116 369,49 zł	- 0,13 zł

8. Zadłużenie w tytułu opłat za użytkowanie lokali

W tabeli zamieszczamy wielkość zadłużenia w opłatach w latach 2005-2018

Data	ZS	ZC	Zc
12.05	12,59	7,38	515 933,85 zł
12.06	13,68	8,02	560 639,58 zł
12.07	16,36	7,34	534 446,09 zł
12.08	14,80	6,30	459 248,07 zł
12.09	19,87	7,83	490 295,10 zł
12.10	18,96	7,29	468 025,96 zł
12.11	18,80	6,10	463 987,14 zł
12.12	20,18	6,14	493 827,07 zł
12.13	21,48	6,54	525 754,09 zł
12.14	22,84	6,95	558 919,74 zł
12.15	23,11	7,03	565 517,08 zł
12.16	22,96	6,98	561 776,09 zł
12.17	22,11	6,73	541 065,53 zł
12.18	21,99	6,69	538 154,02 zł

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA SZEROKA

	< 1	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	Razem
Szeroka 23/25 A	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
Szeroka 27	271,01 zł	1 207,89 zł	- zł	- zł	- zł	2 681,12 zł	- zł	4 160,02 zł
Szeroka 29/31	814,64 zł	- zł	- zł	3 261,07 zł	- zł	1 781,36 zł	2 331,86 zł	8 188,93 zł
Szeroka 33	250,67 zł	857,59 zł	1 744,52 zł	- zł	- zł	- zł	11 594,85 zł	14 447,63 zł
								26 796,58 zł

OSIEDLE MICHAŁOWEK

	< 1	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	Razem
Nadrzeczna 24/26	614,71 zł	629,32 zł	908,65 zł	1 051,72 zł	- zł	1 702,29 zł	8 374,06 zł	13 280,75 zł
Nadrzeczna 27	95,54 zł	371,67 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	9 091,89 zł	9 559,10 zł
Nadrzeczna 28	14,97 zł	- zł	1 317,30 zł	- zł	870,94 zł	- zł	- zł	2 203,21 zł
Nadrzeczna 29/31	323,75 zł	800,11 zł	- zł	- zł	- zł	1 743,15 zł	12 506,01 zł	15 373,02 zł
Nadrzeczna 30	290,71 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	49 259,78 zł	49 550,49 zł
Nadrzeczna 32	804,71 zł	- zł	- zł	1 032,54 zł	- zł	- zł	9 038,56 zł	10 875,81 zł
Nadrzeczna 33/35	475,35 zł	2 076,41 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	17 316,57 zł	19 868,33 zł
Nadrzeczna 34/36	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	29 720,78 zł	29 720,78 zł
Nadrzeczna 37/39	907,06 zł	467,85 zł	1 572,01 zł	- zł	- zł	- zł	12 162,83 zł	15 109,75 zł
Nadrzeczna 38/40	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	7 919,66 zł	7 919,66 zł
Nadrzeczna 41/43	834,46 zł	1 354,33 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	2 188,79 zł
Nadrzeczna 42/44	1 051,93 zł	- zł	- zł	947,69 zł	- zł	- zł	45 472,21 zł	47 471,83 zł
Nadrzeczna 45	- zł	- zł	- zł	903,23 zł	- zł	- zł	4 817,03 zł	5 720,26 zł
Nadrzeczna 42 A	0,11 zł	- zł	- zł	1 661,49 zł	- zł	- zł	- zł	1 661,60 zł
Nadrzeczna 36 B	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
Nadrzeczna 42 B	186,47 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	186,47 zł
								230 689,85 zł

ZASOBY ROZPROSZONE

	< 1	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	Razem
Graniczna 49/51	1 452,33 zł	2 217,90 zł	1 177,94 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	4 848,17 zł
Garaże	25,38 zł	- zł	122,88 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	148,26 zł
								4 996,43 zł
Św. Antoniego 32	512,91 zł	2 729,31 zł	1 358,53 zł	6 747,38 zł	- zł	- zł	20 095,01 zł	31 443,14 zł
Św. Antoniego 34	222,05 zł	1 564,15 zł	3 476,44 zł	1 336,25 zł	- zł	- zł	3 436,61 zł	10 035,50 zł
								41 478,64 zł

OSIEDLE STZELECKA

	< 1	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	Razem
Biernackiego 3	307,81 zł	937,04 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 244,85 zł
Biernackiego 4/6	602,13 zł	322,38 zł	924,52 zł	- zł	- zł	- zł	12 767,36 zł	14 616,39 zł
Biernackiego 5	154,05 zł	585,86 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	3 634,19 zł	4 374,10 zł
Biernackiego 7	- zł	- zł	- zł	1 063,19 zł	- zł	2 230,50 zł	3 278,94 zł	6 572,63 zł
Biernackiego 8/10	0,06 zł	- zł	882,26 zł	- zł	1 920,76 zł	- zł	26 100,63 zł	28 903,71 zł
Biernackiego 9	141,03 zł	- zł	807,53 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	948,56 zł
Biernackiego 11	- zł	349,94 zł	- zł	1 911,16 zł	- zł	- zł	- zł	2 261,10 zł
Biernackiego 12/14	4,14 zł	- zł	1 045,43 zł	- zł	- zł	2 952,31 zł	- zł	4 001,88 zł
Wiejska 35	626,67 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	626,67 zł
Wiejska 37	0,73 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	7 891,36 zł	7 892,09 zł
Strzelecka 11	438,73 zł	782,77 zł	1 377,92 zł	- zł	- zł	- zł	111 477,61 zł	114 077,03 zł
Strzelecka 13	100,31 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	27 121,24 zł	27 221,55 zł
Strzelecka 15	404,22 zł	674,46 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	322,20 zł	1 400,88 zł
Chemików 1	- zł	196,49 zł	- zł	1 432,14 zł	- zł	- zł	- zł	1 628,63 zł
Chemików 3	10,77 zł	- zł	1 666,82 zł	- zł	- zł	- zł	12 059,20 zł	13 736,79 zł
Techniczna 2	67,53 zł	735,00 zł	1 559,68 zł	- zł	- zł	- zł	3 591,07 zł	5 953,28 zł
Mazowiecka 11/13	265,09 zł	- zł	- zł	1 271,86 zł	1 140,85 zł	- zł	6 122,04 zł	8 799,84 zł
								244 259,98 zł

Spółdzielnia po zakończeniu każdego miesiąca obrachunkowego kontroluje powstałe zadłużenia członków spółdzielni, najemców oraz właścicieli lokali we wspólnotach, którymi zarządza spółdzielnia.

Do spółdzielców pierwsze monity wysyła po upływie trzech miesięcy, a w przypadku braku spłaty zadłużenia wysyła wezwanie ostateczne zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych można wysłać, gdy zadłużenie wyniesie 6 miesięcy.

Do zadłużonych spółdzielców wysyłane są wezwania z wyznaczonym terminem spłaty zadłużenia lub zgłoszenia się do Spółdzielni celem zawarcia ugody odnośnie spłaty.

Natomiast do najemców jak i właścicieli pierwsze wezwanie wysyłane jest po trzech miesiącach braku wpłat za zajmowany lokal.

Po otrzymaniu wezwań zgłasza się do Spółdzielni ok od 20% do 30% mieszkańców i deklaruje spłatę zadłużenia jednorazowo lub prosi o rozłożenie zadłużenia na raty.

W przypadku braku reakcji jest wysyłane ponowne ostateczne wezwanie do zapłaty z informacją, że w przypadku braku spłaty zadłużenia we wskazanym terminie zostanie sprawa skierowana do Sądu o wydanie nakazu zapłaty i przypadku braku spłaty zadłużenia kierowana jest sprawa do Sądu.

Po uprawomocnieniu się wyroku Spółdzielnia podejmuje dalsze kroki tj. kieruje sprawę do

egzekucji komorniczej, a w przypadku braku możliwości wyegzekwowania należności kieruje sprawę o eksmisję zadłużonych z zajmowanego lokalu.

W bieżącym roku spółdzielnia skierowała do komornika o sprzedaż w drodze licytacji przez Sąd 3 lokali do których to mieszkańcy posiadali tytuł spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W wyniku ugody z zadłużonymi członkami Spółdzielni 6 członków spłaciło całkowicie zadłużenie natomiast 24 spłaca w miesięcznych ratach.

Spółdzielnia podpisała umowę z Krajowym Rejestrem Długów – Biuro Informacji Gospodarczej S.A z siedzibę we Wrocławiu i po uprzedniej informacji i osoba posiadająca zadłużenie w opłatach za zajmowane mieszkanie zostaje wpisana do rejestru dłużników.

Na obecną chwilę Spółdzielnia prowadzi 51 spraw o nakaz zapłaty w tym 38 zakończonych prawomocnym nakazem zapłaty.

Spółdzielnia posiada również 2 prawomocne wyroków eksmisyjnych,

W latach 2016 do 2018r po otrzymaniu od Gminy Miasta Tomaszów Maz. lokali socjalnych wykonano 6 wyroków eksmisyjnych. Na dzień dzisiejszy posiadamy przyznany nam jeszcze jeden lokal socjalny do którego eksmisja odbędzie się w 2019r.

9. Informacja z realizacji wniosków zgłoszonych do realizacji na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 23 czerwca 2018r.

Na Walnym Zgromadzeniu został zgłoszony jeden wniosek o treści : „, wydzielenie miejsc parkingowych przy nieruchomości ul. Nadrzeczna 30 „,

W związku z tym że dana nieruchomość jest Wspólnotą Mieszkaniową w której Spółdzielnia ma swoje lokale mieszkalne, temat wybudowania miejsc parkingowych był omawiany na Zebraniu Wspólnoty. Parking ten był by wybudowany na działce należącej do Wspólnoty . Spółdzielnia jako zarządca wprowadziła w porządek Zebrania Wspólnoty Uchwałę o budowie miejsc parkingowych. Z powodu małej frekwencji , Uchwała nie została podjęta na zebraniu. Sprawa jest w toku ponieważ nie ma jednego zdania wśród właścicieli nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Grota :

Krzysztof Strucki

Alicja Pawlak

Anna Kołkiewicz

