Kępno, dnia 30 kwietnia 2018 r

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

z działalności Zarządu

za 2017 rok

I . WSTĘP

W okresie sprawozdawczym od 0 l stycznia 2017 r do 31 grudnia 2017r Zarząd pracował w trzyosobowym składzie :

1. Ryszard Skiba - Prezes Zarządu
2. Włodzimierz Gaweł - Z-ca Prezesa
3. Beata Samulska – Członek Zarządu Główna Księgowa

W dniach od 29.05.2017 r do 02.06.2017 r odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. W trakcie obrad poddano pod głosowanie 8 szt. uchwał , wszystkie Uchwały zostały zaakceptowane przez uczestników Walnego Zgromadzenia . Funkcję bezpośredniego nadzoru i kontroli nad działalnością Zarządu w roku 2017 zgodnie ze Statutem do dnia wyborów nowej Rady spełnia Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni pod przewodnictwem Pana Adama Hofmana której skład został wybrany na trzyletnią kadencję w trakcie Walnego Zgromadzenia w roku 2016 .

W dniu 07.06.2017 r na posiedzeniu Zespołu Autoryzującego została potwierdzona prawidłowość uchwalenia i zgodność ze Statutem 8 szt. Uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

W Walnych Zgromadzeniach uczestniczyło łącznie **79 członków Spółdzielni co stanowi średnio 3,93% ogółu członków** Spółdzielni .

Frekwencja na zebraniach przedstawiała się następująco :

- 29.05.2017 r – Osiedle 700-lecia - 11 osób
- 30.05.2017 r – Ul. Wiosny Ludów , Rychtal - 9 osób
- 31.05.2017 r ,– Ul. Wiosny Ludów ,ul. Spółdzielcza , - 26 osób
- 01.06.2017 r ,– Osiedle Kopa , Baranów ul. Jasna , - 17 osób
- 02.06.2017 r –Al. Marcinkowskiego , Dworcowa , Os. Odrodzenia, Przemysłowa - 16 osób

Razem : 79 osób

W roku 2017 posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie Zarządu i kierownictwo działów Spółdzielni.

Zarząd odbył w 2017 r. - 54 posiedzenia na których omawiano i zatwierdzano wszelkie sprawy wymagające kolektywnej decyzji oraz podjęto 16 uchwał.

W 2017 roku członkowie Zarządu oprócz przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie i udziałem w obradach Walnych Zgromadzeń , uczestniczyli w 11 zebraniach z mieszkańcami poszczególnych budynków w celu wyjaśnienia bieżących problemów związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni , planowanymi remontami oraz termomodernizacją budynków a także rozwiązywaniem problemów związanych z bezpieczeństwem na osiedlach .

II. CZŁONKOWIE I KANDYDACI SPÓŁDZIELNI

Liczba członków naszej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła :

1. Członkowie zamieszkali - 1796 + 702 = 2498 czł.
2. Właściciele lok.użytk. - = 33 czł.
3. Członkowie oczekujący - = 0 czł.

Razem : 2531 czł.

III. DZIAŁALNOŚC INWESTYCYJNA

W roku 2017 Spółdzielnia nie rozpoczęła budowy i nie oddała do użytku żadnego budynku mieszkalnego .
W roku 2017 Spółdzielnia poddała kompleksowej termomodernizacji z pozyskaniem premii termo modernizacyjnej w łącznej wysokości 126.916,74 zł - cztery budynki zlokalizowane w Kępnie.

- Kępno , Spółdzielcza 1 - 22.807,50,-
- Kępno , Spółdzielcza 3 - 20.545,98,-
- Kępno , Kopa 12 - 43.805,70,-
- Kępno , Kopa 13 - 39.757,56,-

W roku 2018 Spółdzielnia podda kompleksowej termomodernizacji z pozyskaniem premii termo modernizacyjnej w łącznej wysokości 82.692,76 zł - trzy budynki zlokalizowane w Kępnie :

- Kępno , Osiedle Wiosny Ludów 3;7
- Kępno , Osiedle Spółdzielcza 7

W wyniku dokonanych termomodernizacji budynków w 2017 możliwe było zmniejszenie mocy zamówionej na zakup ciepła z kwoty 52.834,47zł do 51.840,22zł
/ różnica 994,25zł miesięcznie / w Energetyce Cieplnej Kępno.
Z dniem 01.11.2017 Energetyka Cieplna podniosła ceny ciepła średnio o 8,91 %
na Osiedlach ;

- Budynki –Taryfa A-1 podwyżka o 9,12%
  - Wiosny Ludów
  - Spółdzielcza
- Budynki – Taryfa B-1 podwyżka o 9,13%
  - Kopa
  - Jasna
  - Przemysłowa
  - Odrodzenia 8
- Budynki – Taryfa B-3 podwyżka o 8,48%
  - Odrodzenia 1-7
  - 700-Lecia
  - Al. Marcinkowskiego

W związku z podwyżką zakupu energii cieplej Rada nadzorcza z dniem 1.11.2017 poniosła zaliczki na centralne ogrzewanie

- Kopa – zaliczka 2,35zł/m² do 2,60zł/² /wzrost o 0,25zł/m². 10,6% /
- Przemysłowa 12 – zaliczka 2,95zł/m² do 3,00zł/² /wzrost o 0,05zł/m². 1,7% /
- Odrodzenia 1-7 – zaliczka 2,70zł/m² do 2,90zł/² /wzrost o 0,20zł/m². 7,4% /
- Odrodzenia 8 – zaliczka 2,95zł/m² do 3,00zł/² /wzrost o 0,05zł/m². 1,7% /
- Jasna – zaliczka 2,35zł/m² do 2,40zł/² /wzrost o 0,05zł/m². 2,1% /
- Przemysłowa 25-27 – zaliczka 2,55zł/m² do 2,60zł/² /wzrost o 0,05zł/m². 2,0% /
- 700-Lecia – zaliczka 2,95zł/m² do 3,10zł/² /wzrost o 0,15zł/m². 5,0% /
- Wiosny Ludów ; Spółdzielcza – zaliczka 2,80zł/m² do 3,00zł/² /wzrost o 0,20zł/m². 7,1% /
- Al. Marcinkowskiego – zaliczka 2,85zł/m² do 3,00zł/² /wzrost o 0,15zł/m². 5,2% /

Z dniem 01.04.2018 Energetyka Cieplna podwyższyła ceny ciepła średnio o 1,01%
na Osiedlach ;

- Budynki –Taryfa A-1 podwyżka o 1,02%
  - Wiosny Ludów
  - Spółdzielcza

- Budynki – Taryfa B-1 podwyżka o 1,01,%
  - Kopa
  - Jasna
  - Przemysłowa
  - Odrodzenia 8
- Budynki – Taryfa B-3 podwyżka o 1,00%
  - Odrodzenia 1-7
  - 700-Lecia
  - Al. Marcinkowskiego

Należy podkreślić , że Spółdzielnia prowadzi rozliczenie energii cieplnej bez wynikowo czyli w ostatecznym rozliczeniu po zakończeniu sezonu grzewczego łączna suma kwot zaliczek wpłaconych przez mieszkańców Spółdzielni musi się równać łącznej sumie kwot zapłaconych faktur wystawionych przez Energetykę Cieplną dla Spółdzielni za dostarczone ciepło w trakcie sezonu grzewczego . Spółdzielnia na prowadzeniu rozliczenia nic nie zarabia a wręcz przeciwnie w celu jego prawidłowego rozliczenia musi zaangażować siły osobowe oraz własne środki .

Energia cieplna do budynków Spółdzielni w Kępnie i Baranowie dostarczana jest przez Energetykę Cieplną w Kępnie, a do budynków w Rychtalu z kotłowni własnej Spółdzielni.

Od sezonu grzewczego 2014/2015 został wprowadzony nowy podział kosztów centralnego ogrzewania .

Koszt centralnego ogrzewania składa się z opłaty stałej i zmiennej.

Składniki opłaty stałej

- opłata stała za moc zamówioną
- 40% opłaty za zużytą energię cieplną

Składniki opłaty zmiennej

- 60% opłaty za zużytą energię cieplną

Po rozliczeniu sezonu grzewczego średnia zaliczka i koszt C.O. przedstawiają się następująco;

Budynek , ul. Dworcowa 2 / kotłownia własna gazowa /

	sezon 2015/2016	sezon 2016/2017
zaliczka na c.o. wynosiła	3,30 zł/m²	3,30 zł/m²
koszt c.o. wyniósł	2,65 zł/m²	3,21 zł/m²
zwrot	0,65 zł/m²	0,09 zł/m²

Budynki w Kępnie ogrzewane ciepłem dostarczanym z Energetyki Cieplnej:

	sezon 2014/2015	sezon 2016/2017
zaliczka na c.o. wynosiła	2,71 zł/m^2	2,71 zł/m^2
koszt c.o. wyniósł	2,11 zł/m^2	2,25 zł/m^2
do zwrotu	0,60 zł/m^2	0,46 zł/m^2

(podawane stawki odnoszą się do opłat miesięcznych)

ilość dni grzewczych	221	230
średnia temp.	+4,91 °C	+ 4,06°C

Budynki w Rychtalu ogrzewane z kotłowni własnej węglowej;

	sezon 2014/2015	sezon 2016/2017
zaliczka na c.o. wynosiła	3,30zł/m^2	3,30zł/m^2
koszt c.o. wyniósł	2,62 zł/m^2	2,70 zł/m^2
do zwrotu	0,68 zł/m^2	0,60 zł/m^2

- dostawa wody i odbiór ścieków, dostawa energii cieplnej, elektrycznej i gazu świadczone są przez dostawców na podstawie zawieranych umów.

W roku 2017 opłaty za wodę i ścieki w poszczególnych gminach w których Spółdzielnia posiada swoje zasoby przedstawiały się następująco :

	Styczeń 2017 woda	Styczeń 2017 ścieki	Razem	Wzrost ceny do roku 2016
Baranów	3,07	6,61	9,68 zł	6,60 %
Kępno	3,07	6,61	9,68 zł	0,00 %
Rychtal	2,70	4,54	7,24 zł	13,66 %
Rychtal 01.01.2018	2,81	4,86	7,67	5,95%

Wodę i kanalizację rozlicza się oddzielnie na każdy budynek. Średnie zużycie wody wynosiło :

2016 rok 118.116 m³/rok 9.843m³/m-c

2017 rok 116.290m³/rok 9.691 m³/m-c spadek zużycia o 1,56%

Od 01.07.2013 roku właścicielem wszystkich odpadów komunalnych stały się Gminy.
W drodze przetargów ogłoszonym przez Gminy zostały wybrane podmioty który będą odbierać odpady od mieszkańców Gmin.

- Gmina Kępno od 01.06.2014 - 31.12.2015r. Zakład Usług Komunalnych „ Peter ‘’ z Kępna
- Gmina Kępno od 01.01.2016 - 31.05.2019r. Zakład Usług Komunalnych „ Peter ‘’ z Kępna

- Gmina Baranów Zakład Usług Komunalnych „ PETER ‘’ z Kępna na okres 01.07.2013 - 30.06.2015r
- Gmina Baranów Zakład Usług Komunalnych „ PETER ‘’ z Kępna na okres 01.07.2015 - 30.06.2016r
- Gmina Baranów Zakład Usług Komunalnych „ PETER ‘’ z Kępna na okres 01.07.2016 - 30.06.2019r

- Gmina Rychtal Przedsiębiorstwo Komunalno- Transportowe „ WENCEL ‘’ z Kępna na okres 01.07.2013 – 30.06.2015r.
- Gmina Rychtal Przedsiębiorstwo Komunalno- Transportowe „ WENCEL ‘’ z Kępna na okres 01.07.2015 – 30.06.2018r.

Opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów , ustalone w uchwałach Rady Miejskiej w Kępnie i Rady Gminy Baranów wnoszone są przez Spółdzielnię do danych urzędów
W Gminie Rychtal Mieszkańcy budynków 600Lecia wnoszą opłaty bezpośrednio do Gminy
Stawki za zagospodarowanie odpadów uległy zmianie w Gminie Kępno od 01.07.2014r i wynosiły;

- MIASTO I GMINA KĘPNO

Stawki za zagospodarowanie odpadów zbieranych w sposób selektywny

Stawka dla gospodarstwa domowego jednoosobowego	- 8 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwuosobowego	- 16 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzyosobowego	- 24 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czteroosobowego	- 32 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego pięcioosobowego i więcej osób	- 38 zł/m-c

Stawki za zagospodarowanie odpadów nie zbieranych w sposób selektywny

Stawka dla gospodarstwa domowego jednoosobowego - 18 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwuosobowego - 36 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzyosobowego - 54 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czteroosobowego - 72 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego pięcioosobowego i więcej osób - 84 zł/m-c

Od 01.08.2016 uległy zmianie stawki za zagospodarowanie odpadów w Gminie Kępno i wynoszą ;

11,00 zł miesięcznie od osoby zamieszkującej daną nieruchomość jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny.

25,00 zł miesięcznie od osoby zamieszkującej daną nieruchomość jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób nieselektywny.

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn zadeklarowanej przez właściciela liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz stawki opłaty.

Stawki za zagospodarowanie odpadów uległy zmianie w Gminie Baranów od 01.04.2014r i wynosiły ;

- GMINA BARANÓW

Stawki za zagospodarowanie odpadów zbieranych w sposób selektywny

Stawka dla gospodarstwa domowego jednoosobowego - 7,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwuosobowego - 12,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzyosobowego - 15,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czteroosobowego i więcej osób - 18,00zł/m-c

Stawki za zagospodarowanie odpadów nie zbieranych w sposób selektywny

Stawka dla gospodarstwa domowego jednoosobowego - 16,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwuosobowego - 28,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzyosobowego - 36,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czteroosobowego i więcej osób - 40,00 zł/m-c

Od 01.01.2016 uległy zmianie stawki za zagospodarowanie odpadów w Gminie Baranów i wynoszą ;

- GMINA BARANÓW

Stawki za zagospodarowanie odpadów zbieranych w sposób selektywny

Stawka dla gospodarstwa domowego jednoosobowego - 8,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwuosobowego - 15,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzyosobowego - 19,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czteroosobowego i więcej osób - 23,00zł/m-c

Stawki za zagospodarowanie odpadów nie zbieranych w sposób selektywny

Stawka dla gospodarstwa domowego jednoosobowego - 18,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwuosobowego - 34,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzyosobowego - 45,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czteroosobowego i więcej osób - 55,00 zł/m-c

Od 01.04.2017 uległy zmianie stawki za zagospodarowanie odpadów w Gminie Baranów i wynoszą ;

- GMINA BARANÓW

Stawki za zagospodarowanie odpadów zbieranych w sposób selektywny

Stawka dla gospodarstwa domowego jednoosobowego - 8,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwuosobowego - 15,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzyosobowego - 19,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czteroosobowego - 23,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego pięcioosobowego - 27,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego sześcioosobowego - 31,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego siedmioosobowego - 35,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego ośmioosobowego - 39,00zł/m-c

Stawka dla gospodarstwa domowego dziewięcioosobowego - 43,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dziesięciosobowego - 47,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego jedenastoosobowego - 51,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwunastoosobowego - 55,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzynastoosobowego - 59,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czternastoosobowego - 63,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego piętnastoosobowego - 67,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego szesnastoosobowego - 71,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego siedemnastoosobowego - 75,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego osiemnastoosobowego - 79,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dziewiętnastoosobowego - 83,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwudziesto- i więcej - 87,00zł/m-c

Stawki za zagospodarowanie odpadów nie zbieranych w sposób selektywny
Stawka dla gospodarstwa domowego jednoosobowego - 20,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwuosobowego - 38,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzyosobowego - 51,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czteroosobowego - 63,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego pięcioosobowego - 78,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego sześcioosobowego - 93,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego siedmioosobowego - 108,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego ośmioosobowego - 123,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dziewięcioosobowego - 138,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dziesięciosobowego - 153,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego jedenastoosobowego - 168,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwunastoosobowego - 183,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego trzynastoosobowego - 19800 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego czternastoosobowego - 213,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego piętnastoosobowego - 228,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego szesnastoosobowego - 243,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego siedemnastoosobowego - 258,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego osiemnastoosobowego - 273,00zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dziewiętnastoosobowego - 288,00 zł/m-c
Stawka dla gospodarstwa domowego dwudziesto- i więcej - 303,00zł/m-c

- GMINA RYCHTAL

Stawki za zagospodarowanie odpadów zbieranych w sposób selektywny
Stawka od mikrogospodarstw domowych (1 osoba) - 10,00zł/m-c
Stawka od mikrogospodarstw domowych (2 osoby) - 18,00zł/m-c
Stawka od małych gospodarstw domowy (od 3 osób do 4 osób) - 22,00zł/m-c
Stawka od średnich gospodarstw domowych (od 5 osób do 6 osób) - 27,00zł/m-c
Stawka od dużych gospodarstw domowych (7 osób i więcej) - 32,00zł/m-c

Stawki za zagospodarowanie odpadów nie zbieranych w sposób selektywny
Stawka od mikrogospodarstw domowych (1 osoba) - 15,00zł/m-c
Stawka od mikrogospodarstw domowych (2 osoby) - 25,00zł/m-c
Stawka od małych gospodarstw domowy (od 3 osób do 4 osób) - 30,00zł/m-c
Stawka od średnich gospodarstw domowych (od 5 osób do 6 osób) - 35,00zł/m-c
Stawka od dużych gospodarstw domowych (7 osób i więcej) - 45,00zł/m-c

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawiał się następująco :

- ilość budynków mieszkalnych - 62
- ilość mieszkań - 1964 szt
- powierzchnia użytkowa mieszkań - 102.943,78 m^2
- budynek socjalny - 2
- ilość mieszkań socjalnych - 5

- powierzchnia użytkowa mieszkań socj. - 118,85 m^2
- ilość lokali użytkowych - 59 szt
- pow. użytkowa lokali - 4.163,62 m^2
- ilość garaży - 441 szt
- powierzchnia użytkowa garaży - 7.054,65 m^2
- budynek po byłej kotłowni (Os. Odrodz.) - 113,79 m^2

W roku 2017 Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę 12 szt boksów garażowych które zostaną wybudowane na Osiedlu Odrodzenia .

V. OPŁATY EKSPLOATACYJNE W 2017 r

Lokale mieszkalne (opłata śred	2015	2016	2017
Eksploatacja + fundusz remont.	1,39-3,79	1,69-3,52	……
centralne ogrzewanie (zaliczka)	2,35-3,30	2,35-3,30	…….
razem	od 3,74 – 7,09 zł/m^2	4,04 - 6,82	……..

Lokale użytkowe stawka eksploatacyjna bez centralnego ogrzewania w 2016r

- piwniczne - od 4,74 zł/m^2 do 7,28 zł/m^2
- najem - od 2,51 zł/m^2 do 22,96 zł/m^2
- dzierżawa terenu - od 1,64 zł/m^2 do 6,88zł/m^2
- własnościowe - od 4,42zł/m^2 do 6,07 zł/m^2
- odrębna własność - od 2,26 zł/m^2 do 2,39 zł/m^2

Garaże - stawka eksploatacyjna w 2015 r. - 1,34 zł/m^2 – 6,90 zł/m^2 + VAT 23% (+)

VI. FUNDUSZ REMONTOWY

Plan remontów na 2017 został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą naszej Spółdzielni Uchwałą nr 02/03/2017 z dnia 27.03.2017 r.
W planach remontów na 2017 rok uwzględniono następujące nakłady na :

FUNDUSZ REMONTOWY BUDYNKÓW

1. Wymiana stolarki okiennej (w I okno -11 szt i 17 szt. II okno)	-	25.000 zł
3. Roboty dekarskie	-	20.000 zł.
4. Remont instalacji wod. kan. i C.O.	-	50.000 zł.
5. Remonty murarskie	-	15.000 zł.
6. Remont chodników	-	20.000 zł
7.Instalacja odgromowa i elektryczna	-	5.000 zł
8. Instalacja gazowa	-	10.000 zł
9.Kredyt /udział własny /Kopa 12;13 Spółdzielcza 1;3	-	390.000,zł
10. Audyty 2017	-	5.000 zł
11. Rezerwa	-	10.000 zł
Razem		550.000 zł

FUNDUSZ REMONTOWY MIENIA

1. Remont kanałów C.O. Al. Marcinkowskiego	-	25.000 zł
2. Remont dróg ,chodników i parkingów, zakup sprzętu zabawowego	-	100.000 zł
3. Remont chodników	-	50.000 zł.
4. Drobne roboty remontowe	-	10.345 zł

Razem 185.345,00zł

Wydatki z funduszu remontowego i mienia przedstawiały się następująco :

	Lok. mieszk. 856-1	Garaże 856-3	Mienie Sp-ni 856-5	Razem
Ref. i wym. Okien	20.503,80	-	-	20.503,80
Roboty wod.- kan.	36.961,76	-	3.508,05	40.469,81
Instalacja gazowa	11.095,06	-	-	11.095,06
Sieci C.O. i kotłownie			34.960,00	34.960,00
Rob. budowlano - murarskie	44.152,75	764,60	-	44.917,35
Remonty dekarskie	33.380,86	27.776,68	499,83	61.657,37
Roboty elektryczne	302,40			302,40
Koszty uruchomienia kredytu	15.399,30	-	-	15.399,30
Materiały	8.183,72	-	-	8.183,72
Termomodernizacja - fundusz remontowy	355.380,02	-	-	355.380,02
Dokumentacja - ocieplenia	2.400,00	-	-	2.400,00
Domofony	1.400,00			1.400,00
Chodniki . drogi	23.994,64	-	34.971,49	58.966,13
Boisko, sprzęt zabawowy	-		34.609,31	34.609,31
Utwardzenie terenu	-	500,00	-	500,00
Ogółem	553.154,31	29.041,28	108.548,68	690.744,27

Na ogólną kwotę 690.744,27zł wydatków funduszu remontowego i mienia składały się :

1. Remont chodników :
   - Wiosny Ludów 23-25 / plac zabaw /
   - Kopa 11
2. Ocieplenia budynków ;
   – kompleksowa termomodernizacja budynków:
   - Kopa 12;13
   - Spółdzielcza 1;3
3. Remonty dachów i kominów wymiana wyłazów dachowych , rynien;
   - Spółdzielcza 1;3
   - Kopa 8;12;13
   - Wiosny Ludów 5;23;25;29
   - Dworcowa 2
4. Remont instalacji gazowej :
   - Wymiana pojedynczych instalacji gazowych w mieszkaniach
5. Roboty murarskie – remont kominów, balkonów, elewacji ,opaski, wejść do budynku oraz remonty w piwnicach;
   - Kopa 8;10;12;13
   - Spółdzielcza 1;3
   - Odrodzenia 4
6. Remont instalacji odgromowych :
   - Spółdzielcza 1;3
   - Kopa 12;13
7. Instalacje wod-kan.i c.o.
   - Wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej – Wiosny Ludów 1
   - Wymiana pionów i poziomów wodnych i kanalizacyjnych w mieszkaniach i w piwnicach budynków.
8. Wymiana okien refundacja : 24szt
   - I okno - 8szt.

- II okno - 11szt.
- Montaż następnego - 5szt

9. Wymiana okien – klatki schodowe i piwnice
   - Kopa 12;13
10. Remont domofonów – wymiana centrali domofonowych:
   - Spółdzielcza 1;3
   - Kopa 12;13
   - 700-Lecia 7
11. Ocieplenie stropodachów :
   - Kopa 12;13
   - Spółdzielcza 1;3
   - Dworcowa 2
12. Remont sieci C.O. i wymiennikowni
   - Al. Marcinkowskiego 11-13
13. Remont boiska przy budynku Spółdzielcza 1

VII. KOSZTY PRZYCHODY ORAZ WYNIKI ZA 2017 r

1. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnie mieszkaniowe – w myśl art. 87 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zmianami) - prowadzą rachunkowość na zasadach określonych przepisami ustawy o rachunkowości.

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego należy uwzględnić specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi następujących przepisów :

1/ art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2/ art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

3/ art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 oraz ust. 2 ustawy o rachunkowości,

4/ art. 42 ust. 1 ustawy o rachunkowości,

5/ art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2343 ze zm.).

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność statutową związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia – siedmioma wspólnotami na podstawie zawartych umów.

A. Na działalności operacyjnej w części obejmującej eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **80.214,99** zł. Różnica ta obejmuje koszty i przychody związane z utrzymaniem poszczególnych nieruchomości.

1) nadwyżka przychodów nad kosztami z tytułu:

- eksploatacji nieruchomości budynków mieszkalnych	zł	82.917,51
- wodomierze	zł	61.524,00
- eksploatacji dodatkowych piwnic nieruch. budynkowych	zł	12.788,54
- eksploatacji nieruchomości garażowych – mieszkańców	zł	2.817,77
razem	**zł**	**160.047,82**

2) nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu:

- eksploatacja nieruchomości budynków mieszkalnych	zł	67.363,11
- wodomierze	zł	0,00
- eksploatacja nieruchomości garażowych – mieszkańców	zł	12.469,72
razem	**zł**	**79.832,83**

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

B. Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 ust. 3 oraz art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Spółdzielnia za 2017r osiągnęła na pozostałej działalności nadwyżkę bilansową w kwocie **192.197,76** zł (netto).

- główną pozycję nadwyżki bilansowej stanowią premie termomodernizacyjne w łącznej kwocie
które w trybie art.6 ustawy o SM dotyczą
4 nieruchomości + 126.916,74
pozostałe pozycje to:
- pożytki nieruchomości + 11.016,30
- eksploatacja garaże dla nie członków Spółdzielni
- niedobory - 2.302,97
- nadwyżki + 564,73
- zysk z pożytków mienia oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej **+ 56.002,96**

Nadwyżka bilansowa zostanie rozliczona w 2017 r. zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

I Podstawowa działalność operacyjna				
		Koszty	**Przychody**	**Wynik**
1.	Lokale mieszkalne lok.,własn.,i odr.wł.	7.133.489,94	7.205.876,34	72.386,40
2.	Garaże z tyt.prawn.do lok.mieszk.	230.766,60	221.114,65	-9.651,95
3.	Lokale mieszkalne – najem + socjalne	6.239,46	10.931,46	4.692,00
4.	Dodatkowe piwnice	5.849,46	18.638,00	12.788,54
	Razem Gospodarka Zasobami Zasbami	7.376.345,46	7.456.560,45	80.214,99
5.	Garaże - obcy	41.549,20	39.943,43	-1.605,77
6.	Lokale użytkowe piwn. dział. gosp.	18.870,94	24.949,79	6.078,85
7.	Reklama na nieruchomościach budyn.	3.650,81	11.695,40	8.044,59
8.	Lok. użytkowe – własnościowe prawa	44.763,12	44.150,37	-612,75
9.	L.użytk.odrębna własn.części wspólne	14.707,26	25.361,28	10.654,02
10.	Dzierżawa gruntów	14.731,35	21.299,48	6.568,13
11.	Lokale użytk. wolnostojące - najemcy	217.922,00	287.072,09	69.150,09
12.	Reklama na mieniu	4.890,48	15.667,20	10.776,72
13.	Administracja wspólnot	8.891,17	28.539,84	19.648,67
14.	Usługi refakturowane	64.530,06	64.530,06	0
15.	Koszty administr.przypad.na pozost. działalność op.i fin.	93.006,37	0	-93.006,37
	Razem I	7.903.858,22	8.019.769,39	115.911,17
II Pozostałe przychody i koszty				
1.	Operacyjne (rok 2017)	5.619,19	159.806,88	154.187,69
2.	Finansowe (rok 2017)	218.613,25	265.491,14	46.877,86
	Razem II rok 2017	224.232,44	425.298,02	201.065,58
	Ogółem	**8.128.090,66**	**8.445.067,41**	**316.976,75**
III Przychody netto ze sprzedaży materiałów		0	0	0
IV Koszt wytw. prod. na własne potrzeby		0	0	0

Na koszty i przychody pozostałych usług niematerialnych <u>7.664,52</u> składają się:

a) przychody uzyskane z:
- technicznej obsługi ubezpieczeń 7.234,52 zł
- usługi – ogłoszenia , ksero 430,00 zł

Na koszty i przychody finansowe składają się:

a) przychody w wysokości <u>265.491,14</u> zł uzyskane z:
- odsetek od lokat 17.025,64 zł
- odsetek od należności lok. użytk.+ garaże najem 1.655,98 zł
- odsetek od należności lok. użytk. własn. 136,61 zł
- odsetek od należności garaże własność 32,90 zł

- odsetek od należności lok. mieszk**.** 28.038,10 zł
- odsetki od kredytów termomodernizacyjnych 218.601,91 zł

b) koszty w wys. 218.613,25 zł
- koszty finansowe nie stanowiące kosztów przychodu 11,34 zł
- odsetki od kredytów termomodernizacyjnych 218.601,91 zł

Na pozostałe koszty i przychody operacyjne składają się:

a) przychody w wys. 136.282,36 zł uzyskane z :
- zaokrąglenia 13,59 zł
- zwrotu kosztów procesowych i komorniczych 2.899,85 zł
- premia termomodernizacyjna 126.916,74 zł
- odszkodowania UNIQA 6.272,18 zł
- pozostałe przychody 180,00 zł

b) koszty w wys. 5.619, 19 zł
- zaokrąglenia 12,11 zł
- komornicze 4.060,53 zł
- szkody UNIQA 1.546,55 zł

Przeprowadzone kontrole w Spółdzielni.
- W 2017 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej nie została przeprowadzona żadna kontrola.

VIII. FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH

Fundusz świadczeń socjalnych. Odpis na fundusz jest wyliczony prawidłowo.
Podział funduszu jest zgodny z regulaminem ZFŚS .
Wydatki dokumentowane są prawidłowo.

Stan funduszu na 01.01.2017 r.	**zł**	**130.892,53**
zwiększenia:	zł	**26.020,15**
odpisy podstawowe	zł	25.479,83
odsetki od pożyczek	zł	310,70
odsetki od rachunku	zł	229,62
zmniejszenia :	zł	**19.640,00**
bony towarowe i paczki	zł	10.240,00
dofinansowanie wczasów	zł	9.400,00
pomoc finansowa	zł	0,00
Stan na dzień 31.12.2017 r.	**zł**	**137.272,68**
udzielone pożyczki	zł	- 69.396,00
stan środków na r-ku bankowym	zł	67.876,68

Zasady tworzenia zakładowego funduszu świadczeń socjalnych i zasady gospodarowania środkami tego funduszu określa ustawa z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami. Ewidencję tworzenia i wykorzystania ZFŚS Spółdzielnia prowadzi na kontach „Fundusze Specjalne" (konto „851" „854") w sposób umożliwiający ustalenie stanu funduszu oraz jego zwiększeń i zmniejszeń wg źródeł pochodzenia środków i celów na które zostały wydatkowane.

IX. ZATRUDNIENIE

- średnie zatrudnienie w 2017r. wynosiło 19,99
- średnie zatrudnienie w 2016r. wynosiło 20,14
- średnie zatrudnienie w 2015r. wynosiło 20,00

X. FUNDUSZ PŁAC

- wypłacony osobowy fundusz płac ogółem w roku 2017 wyniósł 1.049.864,49 zł.
- wypłacony bezosobowy fundusz płac w roku 2017 wyniósł 100.800,00 zł

Przeciętne wynagrodzenie pracowników Spółdzielni w roku 2017 wynosiło brutto 4 376,62 zł.

Natomiast średnie wynagrodzenie członków Zarządu wynosiło brutto wraz z premią 7 118,18 zł. Średnie wynagrodzenie pracowników umysłowych w Spółdzielni wynosiło 4 058,89 zł brutto a pracowników fizycznych 3 649,31 zł brutto .
Środki finansowe na wzrost płac w Spółdzielni zostały wygospodarowane z dochodów z tytułu obsługi finansowo-księgowej i merytorycznej wspólnot mieszkaniowych , lokali użytkowych w najmie i innymi przychodami operacyjnymi i finansowymi .

XI . REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Do 01.01.2018 r na ogólną liczbę 2531 członków Spółdzielni z tytułami prawnymi do lokalu mieszkalnego było 1964 członków z których to :
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego posiadało 36 osób .
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiada 1319 osób .
- odrębną własność lokalu mieszkalnego posiada 609 osoby .
Ogółem zasoby spółdzielni zamieszkiwało w 2017 r 4196 osób.
Przekształcanie lokali mieszkalnych w odrębną własność postępuje na bieżąco zgodnie ze składanymi wnioskami . Dobiegają końca rozmowy z Burmistrzem Kępna w sprawie zakupu przez Spółdzielnię praw użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem 700-lecia 8 .
W chwili obecnej po złożeniu przez Zarząd Spółdzielni wniosku o nabycie praw użytkowania wieczystego Burmistrz wyda zarządzenie o sprzedaży przez gminę Kępno praw użytkowania wieczystego działki na której częściowo zlokalizowany jest budynek 700-lecia 8 .
Po nabyciu w./wym. praw użytkowania wieczystego Spółdzielnia może zrealizować kilku wniosków mieszkańców tego budynku o przekształcenie lokali mieszkalnych w odrębną własność .

XII .WINDYKACJA NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH

Bardzo ważnym problemem w naszej Spółdzielni są występujące zaległości czynszowe.
Stan zaległości w opłatach czynszowych przedstawia się następująco :

		Naliczenia w tyś. zł		**Zaległości w tyś. zł**	
		31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018
1	Lokale mieszkalne	2.404	2.343	368	378
2	Lokale użytkowe	137	141	58	39
3	Garaże	80	80	4	5
	Razem	2.621	2.564	430	422

Łączny stan zaległości w opłatach czynszowych (bez zasądzonych)
na dzień 31.12.2014 r wyniósł - 388.439,19 zł
na dzień 31.12.2015 r wyniósł - 359.638,42 zł
na dzień 31.12.2016 r wyniósł - 408.229,81 zł
na dzień 31.12.2017 r wyniósł - 359.497,06 zł
Wskaźnik zaległości w wymiarze za 12 m-cy 2014 r. 5,43 %
Wskaźnik zaległości w wymiarze za 12 m-cy 2015 r. 4,43%
Wskaźnik zaległości w wymiarze za 12 m-cy 2016 r. 5,00%
Wskaźnik zaległości w wymiarze za 12 m-cy 2017 r. 4,45%
Wskaźnik zaległości w opłatach czynszowych w stosunku do naliczeń rocznych kształtuje się w wysokości - 4,45 % na lokalach mieszkalnych
- 6,06 % na lokalach użytkowych i garażach .

Zgodnie z zaleceniem Rady Nadzorczej oraz na prośbę mieszkańców co kwartał na klatkach schodowych budynków mieszkalnych są zamieszczane całkowite kwoty zadłużeń danego budynku i danej klatki. Zarząd i Rada Nadzorcza w roku 2017 przeprowadziła 4 spotkania z osobami posiadającymi zadłużenie czynszowe . W wyniku rozmów z dłużnikami część zaległości została spłacona w dniu rozmów natomiast z innymi dłużnikami zostały spisane porozumienia w celu umożliwienia spłaty zadłużenia w ratach bądź z przesunięciem terminu płatności ze względu na kłopoty finansowe , zdrowotne lub inne .

Szczegółowe rozliczenia odbytych spotkań znajdują się w sprawozdaniu z działalności Rady Nadzorczej.
Na dzień 31.12.2017 zaległości zasądzone wynoszą:

- zasądzone 82.590,46zł
- odsetki od zasądzonych 39.621,48 zł
- koszty procesowe i zastępstwa proces. 4.579,57 zł

Razem zaległości zasądzone : **126.791,51 zł**
W ciągu roku 2017 zostały spłacone zaległości długoterminowe przez 3 osoby.
Na dzień 31.12.2017r Spółdzielnia posiada 17 prawomocnych nakazów sądowych z klauzulami wykonalności na kwotę 126.791,51 zł do zapłaty.

XIII.INFORMACJA O SPOSOBIE REALIZACJI WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA Walnym Zgromadzeniu w 2017 r

Szczegółowa informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni odbytych w pięciu częściach w dniach od 29.05.2017 r do 02.06.2017 r zawarta jest w załączniku nr 1 do sprawozdania Zarządu za 2017 r .

Sprawozdanie zawiera 13 stron zaparafowanych. Kępno, dnia 30.04.2018 r.

Przyjęto na posiedzeniu Zarządu w dniu 30.04.2018 r .

Załącznik nr 1 : Informacja o realizacji wniosków z WZ Członków Spółdzielni odbytych w dniach od 29.05.2017 r do 02.06.2018 r – 5 stron .