

SPRAWOZDANIE

Zarządu Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności w 2009 roku

1. Organizacja Spółdzielni.

1.1. Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd w składzie trzech osób tj. :

- | | |
|-----------------------|---|
| - Włodzimierz Rochala | - Prezes Zarządu |
| - Zbigniew Krasieński | - Zastępca Prezesa ds. Techniczno –
Eksploatacyjnych |
| - Jolanta Patryarcha | - Zastępca Prezesa ds. Finansowych. |

1.2. Zarząd systematycznie realizował zadania dotyczące sprawnego funkcjonowania Spółdzielni a wynikające z przepisów prawa, statutu i regulaminów wewnętrznych.

Załatwiano sprawy związane z zarządzaniem zasobami.

Dbano o ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym poprzez sporządzenie projektu planu gospodarczego, w którym ujęto niezbędne prace remontowe i konserwacyjne a także nadzorowano jego wykonanie.

Natomiast na bieżąco Zarząd zajmował się problemami związanymi z obsługą mieszkańców osiedli i zaspakajaniem ich potrzeb wynikających z zamieszkiwania w zasobach naszej Spółdzielni.

1.3. Zarząd zgodnie z obowiązkami wynikającymi ze statutu przygotował organizacyjnie i przeprowadził w okresie od dnia 15 czerwca do dnia 25 czerwca Walne Zgromadzenie podzielone na siedem części.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustalają, że w przypadku gdy liczba członków spółdzielni przekroczy 500 osób, walne zgromadzenie może być podzielone na części.

Piotrkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa liczy wielokrotnie więcej członków dlatego Rada Nadzorcza dokonała podziału Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem kryterium zamieszkiwania na poszczególnych osiedlach Spółdzielni.

Na Walnym Zgromadzeniu członkowie przyjęli między innymi sprawozdanie finansowe za 2008 rok, udzielili absolutorium członkom Zarządu oraz podjęli szereg uchwał dotyczących działalności Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie dokonało wyboru dziewięciu członków Rady Nadzorczej na kadencję 2009 - 2012.

1.4. Zarząd wykonywał swoje zadania przy pomocy ustalonych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni następujących jednostek :

- 1/ Dział Organizacyjno - Mieszkaniowy
- 2/ Dział Obsługi Technicznej
- 3/ Administracja „Osiedle Centrum”
- 4/ Administracja „ Osiedle 35-lecia”
- 5/ Dział Ciepły

6/ Radca prawny-odzyskiwanie zadłużeń

7/ Klub Kultury „Jaskółczyn” - działalność społeczno – oświatowa i kulturalna

8/ Dział Finansowo - Księgowy.

1.5. W 2009 roku w Spółdzielni było zatrudnionych 122 pracowników, w tym 49 na stanowiskach nierobotniczych i 73 na stanowiskach robotniczych tj. konserwatorzy i sprzątacze posesji. Strukturę organizacyjną i ilość etatów ustaliła Rada Nadzorcza.

Stan zatrudnienia w Spółdzielni obrazuje tabela nr 1.

2. Działalność w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych.

W 2009 roku Spółdzielnia pozyskała 9 mieszkań, które Zarząd przeznaczył na przetargi nieograniczone w formie licytacji.

Z osobami które zaoferowały najwyższe kwoty podpisano akty notarialne o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

Zasiedlono 7 zwolnionych mieszkań w Domu Seniora.

Spółdzielnia obsługiwała również wtórny obrót mieszkaniami tj. : zamiany, darowizny, kupno-sprzedaż. W wyniku tych działań uległa zmianie ilość członków Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2009 r. Spółdzielnia liczyła 6899 członków (w 2008 roku – 6915 członków), w tym 465 przyjętych ze względu na członkostwo współmałżonka.

Na ogólną ilość 6757 mieszkań znajdujących się w zasobach Spółdzielni własnościowe prawo posiada 5169 osób, lokatorskie prawo 559 osób a prawo odrębnej własności 962 osoby.

2.2. Zarząd systematycznie realizował przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali w danej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej.

Dotyczyło to budynków z uporządkowanymi już sprawami terenowo – prawnymi, co umożliwiło Zarządowi podjęcie kolejnych uchwał w sprawach wyodrębnienia lokali w budynkach przy ulicach : Próchnika 13, Próchnika 18/20, Roosevelta 4 A bl. 2, Roosevelta 6 bl. 3, Roosevelta 10 bl. 4, Sienkiewicza 21, Sienkiewicza 23, Sienkiewicza 28, Łódzkiej 44 bl. 3 A, Łódzkiej 46 bl.3 B, Łódzkiej 48 bl. 3 C , Łódzkiej 50/52 bl. 5, Armii Krajowej 29 bl. 9, Armii Krajowej 31 bl. 10, Armii Krajowej 35 bl. 12, Armii Krajowej 35 A bl. 13, Poprzecznej 15 bl. 1, Poprzecznej 15 A bl. 2, Poprzecznej 15 B bl. 3, Poprzecznej 13 bl. 4, Poprzecznej 11 bl. 5, Poprzecznej 9 bl. 6, Poprzecznej 7 bl. 7, Poprzecznej 5 bl. 8, Dmowskiego 25/31 bl.1, Dmowskiego 17/23 bl. 2 oraz zespołów garażowych przy ulicach : Bugajskiej 11, Garbarskiej Sienkiewicza 28 i Kobyleckiego. Projekty uchwał dotyczące poszczególnych nieruchomości były wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni o czym zainteresowanych członków powiadomiono na piśmie, w celu zapoznania się z nimi.

W 2009 roku podpisano 448 aktów notarialnych ustanawiających prawo

odrębnej własności lokali.

Część terenów będących w dyspozycji Spółdzielni nie ma jeszcze uregulowanego stanu prawnego.

Dotyczy to budynków położonych przy ulicach :

Próchnika 3, Sienkiewicza 24, Pasażu Rudowskiego 11, Garbarskiej 17/19 bl. 4, Garbarskiej 21 bl. 5, Garbarskiej 23 bl 6 oraz zespołów garaży przy ulicach : Krasickiego, Leonarda, Próchnika 18/20 i Poprzecznej.

Nabycie i ujednoczenie własności lub wieczystego użytkowania gruntów do których Spółdzielnia nie ma jeszcze prawa, umożliwi dokonanie podziału nieruchomości i opracowanie kolejnych projektów uchwał dotyczących wyodrębnienia lokali przez zainteresowanych mieszkańców.

W tych sprawach Zarząd występował z wnioskami do Urzędu Miasta już od szeregu lat.

Pierwsze uchwały w sprawie wyodrębnienia własności lokali zostały podjęte w kwietniu 2003 roku.

3. Działalność w zakresie spraw techniczno - remontowych i obsługi eksploatacyjnej zasobów.

3.1. Prace remontowe i konserwacyjne w zasobach Spółdzielni zaplanowane do wykonania w 2009 roku, zostały wykonane między innymi w następującym zakresie :

- 1/ usunięcie wad technologicznych budynków poprzez docieplenie ich ścian zewnętrznych -koszt 627.098,28 zł,
- 2/ roboty dekarstwo – blacharskie – położenie nowych pokryć dachów, wymiana obróbek blacharskich i naprawy dachów -koszt 344.841,24 zł,
- 3/ roboty wodociągowo - kanalizacyjne i gazowe - wymiana wewnętrznej instalacji zimnej wody i gazu, przebudowa przyłączy kanalizacyjnych do budynków oraz naprawy tej instalacji w budynkach -koszt 859.177,66 zł,
- 4/ wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody - łącznie 2961 sztuk - koszt 247.188,23zł,
- 5/ roboty przy dźwigach osobowych – wymiana kabiny windy, drzwi szybów, tablic sterowania, kół ciernych, łożysk i lin nośnych, opłaty za dozór techniczny oraz usuwanie skutków dewastacji kabin - koszt 562.973,06 zł,
- 6/ wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - łącznie 1414 sztuk (patrz tabela nr 2) - koszt 621.217,79 zł,
- 7/ roboty malarskie - malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni, piwnic, drzwi wejściowych do budynków, ławek, sprzętu zabawowego dla dzieci - koszt 284.335,65 zł,
- 8/ przegląd instalacji gazowej w budynkach i mieszkaniach - koszt 262.520,00 zł,
- 9/ konserwacja i naprawa domofonów (6013 abonentów)

- wymiana zniszczonych kaset wywoławczych, instalacji wewnętrznej i aparatów końcowych - koszt 141.629,00 zł,
 - 10/ roboty stolarskie - wymiana okien w klatkach schodowych, pralniach, suszarniach, piwnicach budynków oraz wykonanie parapetów do okien, piaskownic i szczebli do ławek - koszt 269.428,24 zł,
 - 11/ roboty ogólnobudowlane (remonty wiatrołapów, podsetów przed klatkami schodowymi, balkonów oraz budowa pergoli śmietnikowej), ślusarskie (wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych i zsyków, montaż poręczy, barierek i krtek), szklarskie (szklenie okien w klatkach schodowych, drzwiach wejściowych do budynków i w piwnicach) - koszt 286.281,27 zł,
 - 12/ roboty ciepłownicze - wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami (Armii Krajowej 35 A bl. 13), wymiana grzejników w łazienkach (Słowackiego 98 bl. 2 B), konserwacja węzłów ciepłych oraz instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody - koszt 1.057.712,10 zł,
 - 13/ roboty drogowe - remonty chodników, opasek odprowadzających wody opadowe sprzed budynków, budowa zatok parkingowych, układanie nawierzchni mineralno-bitumicznych - koszt 437.186,05 zł,
 - 14/ pielęgnacja terenów zielonych - prześwietlanie drzew, przycinanie krzewów i żywopłotów, koszenie trawy - koszt 41.001,05 zł.
- 3.2. Jest to tylko część kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów Spółdzielni.
- Doliczyć do nich należy jeszcze między innymi :
- 1/ energię elektryczną na potrzeby oświetlenia, klatek schodowych, korytarzy i piwnic w budynkach, obsługi dźwigów, utrzymanie w ruchu węzłów ciepłych oraz hydroforni, oświetlenia terenów osiedli i ciągów pieszojezdnych - koszt 256.627,20 zł,
 - 2/ podatek od nieruchomości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów oraz ubezpieczenie budynków - koszt 524.571,70 zł,
 - 3/ wywóz nieczystości - koszt 1.353.733,79 zł,
 - 4/ utrzymanie czystości - sprzątanie budynków i terenów - koszt 826.639,10 zł,
 - 5/ energia cieplna - ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody - koszt 8.396.000,24 zł,
 - 6/ woda i odprowadzenie ścieków - koszt 3.017.673,54 zł.
- 3.3. Wynik finansowy działalności Spółdzielni związany z przychodami oraz kosztami na utrzymanie zasobów oraz zarządzanie nimi jest ujęty w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni z którym członkowie mają prawo się zapoznać.
- 3.4. Na wszystkie zadania remontowe, konserwacyjne, budowlane i projektowe Zarząd ogłaszał przetargi na których wyłoniono wykonawców robot oraz dostawców usług i towarów oferujących najkorzystniejsze warunki.

W każdym przetargu oprócz pracowników Spółdzielni brali udział jako obserwatorzy członkowie Rady Nadzorczej.

Natomiast szczegółowe omówienie realizacji wszelkich prac wykonywanych w Spółdzielniach budynkach przedstawiona jest mieszkańcom w wydawanym co kwartał Informatorze o ważniejszych działaniach organizacyjno- gospodarczych w Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

4. Działalność w zakresie gospodarki cieplnej.

- 4.1. Gospodarka ciepła w Spółdzielni związana jest z eksploatacją :
- węzłów ciepłych po stronie niskich parametrów,
 - osiedlowej sieci ciepłowniczej rozprowadzającej czynnik grzewczy do poszczególnych budynków,
 - wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - kotłowni osiedlowych w Moszczenicy i Sulejowie.
- 4.2. W 2009 roku energia ciepła na potrzeby ogrzewania lokali była dostarczana przez 202 dni (w 2008 roku przez 225 dni), natomiast na potrzeby podgrzewania wody przez cały rok, z wyjątkiem krótkiej przerwy w lipcu przeznaczonej na prace konserwacyjno-remontowe - (patrz tabela nr 3).
- 4.3. Dla zasobów Spółdzielni w Piotrkowie Tryb. zakupiono z Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej 160.187, 2 GJ energii cieplnej kosztem 8.396.000,24 zł (w 2008 roku 156.599, 7 GJ - patrz tabela nr 4).
W kotłowni w Moszczenicy wytworzono 2290 G J energii cieplnej zużywając 74000 litrów oleju opałowego kosztem 155.325,00 zł.
Natomiast w kotłowni w Sulejowie wytworzono 5340 GJ energii cieplnej zużywając 13110 litrów oleju opałowego oraz 158 443 m³ gazu ziemnego - kosztem 301.119,94 zł.
- 4.4. W wyniku realizowanego przez Spółdzielnię długofalowego programu termomodernizacji budynków (tj. docieplenia zewnętrznych ścian budynków, remonty węzłów ciepłych, wymiana osiedlowych sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz wymiana okien) systematycznie spadało zużycie energii cieplnej przez użytkowników lokali.
Świadczą o tym następujące wskaźniki :
W 1996 roku (rok opomiarowania zużycia ciepła) wskaźnik zużycia energii cieplnej na potrzeby zasobów Spółdzielni wynosił 0,95 GJ/m² a w 2009 roku zmniejszył się do poziomu 0,58 GJ/m² - (patrz tabela nr 5).
Oznaczając zużycie energii cieplnej z 1996 roku jako 100 % to w 2009 roku wyniosło 61 % poprzedniego zapotrzebowania - (patrz tabela nr 6).
Wahania wskaźników zużycia ciepła wynikają również z ilości dni ogrzewania oraz temperatury zewnętrznej - (patrz tabela nr 7).
Średnioroczny koszt zakupu 1 GJ energii cieplnej w 2009 roku w stosunku do 2008 roku wzrósł o 13,27 %.
Przyczyną wzrostu było wprowadzenie od 10 lutego przez Miejski Zakład

Gospodarki Komunalnej wyższych opłat za dostawę ciepła, zatwierdzonych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

- 4.5. W czerwcu przedstawiciele firmy TECHEM dokonali odczytów wskazań podzielników kosztów.

Zarząd na potrzeby rozliczania zużytego ciepła przygotował zestawienie kosztów zakupu energii cieplnej w okresie od 01.07.2008 r. do 30.06.2009 r. z podziałem na węzły cieplne zasilające poszczególne budynki.

Do rozliczenia było 5760 mieszkań z opomiarowanym zużyciem energii cieplnej i opłatami zaliczkowymi oraz 558 mieszkań z których za centralne ogrzewanie był płacony ryczałt.

W trzeciej dekadzie sierpnia 2009 roku firma TECHEM rozpoczęła dostarczanie kart z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania.

Okazało się, że dopłacić za centralne ogrzewanie musiało 1313 osób natomiast nadpłaty miało 4439 użytkowników lokali.

5. Działania w zakresie odzyskiwania zadłużeń za używanie lokali.

- 5.1. Opłaty za używanie lokali stanowią podstawowe i jedyne źródło finansowania obsługi zasobów Spółdzielni.

Osoby, które nie wnoszą tych opłat przyczyniają się do nieterminowego realizowania zadań w zakresie remontów i konserwacji budynków, w tym tak ważnych jak docieplenia ścian zewnętrznych, wymiana zużytej instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz wymiana okien.

Zachowanie płynności finansowej Spółdzielni jest priorytetem w działalności Zarządu, bowiem jej utrzymanie pozwala pokrywać wszystkie wydatki związane z kosztami gospodarki mieszkaniowej.

Dlatego Zarząd podejmuje wobec dłużników przewidziane prawem działania zmierzające do wyegzekwowania opłat należnych Spółdzielni.

- 5.2. Realizując to ważne zadanie w 2009 roku do Sądu Rejonowego wniesiono :

- 1/ - 180 pozwów, w których Spółdzielnia jako strona powodowa wystąpiła o zapłatę należności na ogólną kwotę 205.444,89 zł,
- 2/ - 4 sprawy o eksmisję z zajmowanego mieszkania.

- 5.3. Do Komorników Sądowych skierowano :

- 37 wniosków o wszczęcie egzekucji i wyegzekwowanie należności zasądzonych przez Sąd a nie zapłaconych przez dłużników na ogólną kwotę 50.971,58 zł.

Koszty wszelkich postępowań prawnych ponoszą dłużnicy.

- 5.4. Mając na celu zdyscyplinowanie dłużników, poza przedstawionymi już działaniami sądowymi i egzekucyjnymi podejmowane są dodatkowo następujące czynności :

- 1/ wykluczenia lub wykreślenia z członkostwa Spółdzielni,
- 2/ odcinanie dopływu ciepłej wody (37 przypadków),
- 3/ przekazywanie danych o dłużnikach do Krajowego Rejestru Długów

(28 przypadków),

4/ umieszczenie nazwisk dłużników w rejestrze dostępnym dla członków Spółdzielni.

W tym zakresie na koniec każdego kwartału Zarząd przygotowywał analizę stanu zadłużenia poszczególnych użytkowników mieszkań.

W każdej klatce schodowej wszystkich budynków była wywieszana informacja, w której podawano ilu mieszkańców danej klatki zalega z opłatami i na jaką kwotę.

Osoby mające trudności finansowe, informowane są w Spółdzielni o możliwości ubiegania się o uzyskanie dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Piotrkowie Tryb. a w Moszczenicy i Sulejowie z Urzędu Gminy.

Pomimo tych działań zadłużenie wzrosło w stosunku do 2008 roku o 12,36 % tj. o kwotę 212.462,66 zł.

5.5. Obsługę spraw procesowych i egzekucyjnych wykonywał radca prawny.

Radca Prawny udzielał także porad prawnych Zarządowi, pracownikom oraz członkom Spółdzielni.

W ramach działalności opiniodawczej analizowane były przez radcę projekty umów zawieranych przez Spółdzielnię, projekty wewnątrzspółdzielczych aktów prawnych, a także wydane opinie w skomplikowanych problemach prawnych.

6. Działalność społeczno - oświatowa i kulturalna.

Działalność społeczno-oświatowa i kulturalna prowadzona jest w Spółdzielczym Klubie Kultury „Jaskółczyn”.

Klub organizuje dla dzieci i dorosłych imprezy takie jak : konkursy, spotkania, wystawy i wycieczki.

Oferowano dzieciom wypoczynek w okresie ferii letnich i zimowych.

Codzienna praca tej placówki koncertuje się jednakże na amatorskim ruchu artystycznym.

W tym zakresie prowadzone są zajęcia w kołach zainteresowań : teatralnym, tanecznym, plastycznym i modelarskim.

Uczestniczącym w nich dzieciom takie formy działalności pozwalają rozbudzić zainteresowania, rozwijać zdolności i kształtować wrażliwość estetyczną.

Klub daje również możliwości konfrontacji dorobku artystycznego swoich podopiecznych, biorąc udział w festiwalach i zawodach wojewódzkich oraz ogólnopolskich zdobywając tam nagrody.

7. Działalność finansowa Spółdzielni

7.1 . Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2009 rok sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości wykazuje :

-	bilans po stronie aktywów i pasywów	114.467.377,07 zł
-	rachunek zysków i strat zamykający się zyskiem netto	554.559,29 zł
	w tym :	
	z działalności gospodarczej	445.105,87 zł
	z pożytków GZM	109.453,42 zł
	oraz nadwyżki przychodów nad kosztami w kwocie	217.242,03 zł
-	rachunek przepływów pieniężnych zwiększający stan środków pieniężnych o kwotę	2. 218.708.55 zł.
7.2	Wartość księgowa środków trwałych na dzień 31.12.2009 roku wynosi	103.391.498,18 zł
	i zmniejszyła się ogółem o kwotę	9.602.831,90 zł,
1/	zwiększenie wartości środków trwałych wynosi i dotyczy :	123.122,92 zł.
-	nabycia prawa użytkowania wieczystego i własności od Gminy	22.753,58 zł
-	zakup sprzętu komputerowego	39.594,00 zł
-	zakup ksero/ sprzętu nagłaśniającego	8.315,34 zł
	zakup samochodu	52.460,00 zł,
2/	zmniejszenie wartości środków trwałych wynosi i dotyczy :	9.725.954,82 zł
-	odrębna własność (448 sztuk)	6.543.372,80 zł
-	umorzenie i amortyzacja 2009 rok	2.912.480,44 zł
-	grunty-odrębna własność	270.101,58 zł.
7.3	Należności długoterminowe (odsetki od kredytów) dotyczą 6 budynków na Osiedlu Łódzka , w 2009 roku zmniejszyły się o kwotę 611.955,16 zł. i wynoszą	4.073.143,59 zł.
7.4	Stan materiałów w magazynie na 31.12.2009 roku	85.957,04 zł.
7.5	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	4.686.146,17 zł.
7.6	Należności krótkoterminowe wynoszą 1.982.927,16 zł i dotyczą przede wszystkim bieżących i zasądzonych opłat czynszowych.	
7.7	Fundusze własne zmniejszyły się o 9.430.022,77 zł i na koniec 2009 roku wynoszą	105.947.453,44 zł.

7.8 Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2009
wynoszą 3.993.904,20 zł.

7.9 Zadłużenia czynszowe w podziale na okresy zadłużenia na dzień
31.12.2009 r.

Bieżące	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Poniżej 1 m-ca	237.876,74	32.632,03	270.508,77
Od 1 do 2 m-cy	231.981,68	20.033,42	252.015,10
Od 2 do 3 m-cy	110.806,87	19.484,82	130.291,69
Powyżej 3 m-cy	166.796,73	72.521,47	239.318,20
Razem :	747.462,02	144.671,74	892.133,76
Zasądzone	867.367,11	49.810,68	917.177,79
W tym koszty procesu	268.142,59	15.744,26	283.886,85
Pozwy wniesione do Sądu	112.497,21	8.953,22	121.450,43
OGÓLEM :	1.727.326,34	203.435,64	1.930.761,98

Zadłużenie czynszowe zwiększyło się w porównaniu do roku ubiegłego o 137.356,32 zł. tj o 18,19 % .