

Załącznik do sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu, ul. Bałandy 1 za 2016 rok.

MIEDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„BUDOWLANKA”  
w Oświęcimiu, ul. Bałandy 1

**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI MSM „BUDOWLANKA”**  
**w Oświęcimiu**

**za 2016 rok**

Oświęcim, dnia 15.03.2017r

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWO - GOSPODARCZEJ MSM**  
**"BUDOWLANKA" W OŚWIECIMIU ul. Bałandy 1**  
**ZA 2016 ROK**

**1. Struktura zatrudnienia i wynagrodzenia w Spółdzielni.**

Zatrudnienie w Spółdzielni w ostatnich latach przedstawia się następująco:

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
1	Zarząd i jego komórki funkcjonalne .	20,10	16,60	18,30	18,42	17,52	15,89
2	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	45,20	44,90	44,90	44,36	42,23	42,64
3	Zakład Ciepłowniczy	5,75	5,50	4,70	4,66	4,42	4,11
4	Transport i zaopatrzenie	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,50
5	Grupa remontowo-budowlana	6,00	5,70	5,00	5,00	5,00	4,79
	<b>Ogółem</b>	<b>83,30</b>	<b>81,95</b>	<b>79,15</b>	<b>78,69</b>	<b>75,42</b>	<b>73,93</b>

Zatrudnienie w Spółdzielni obrazuje powyższa tabela, z której wynika, że w ciągu ostatnich 6 – ciu lat spadło o 9,37 etatu. Struktura zatrudnienia wynika z charakteru działalności Spółdzielni. Działalność społeczno-wychowawcza w 2016r. ograniczyła się do organizowania przez Członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne Osiedla, imprez środowiskowych, wycieczek dla mieszkańców, itp.

W 2016 roku, nadal realizowano Ustawę z dnia 14 czerwca 2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie przenoszenia w odrębną własność prawa do lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia pośredniczy między dostawcami mediów i wykonawcami usług z zewnątrz, a członkami; odpowiada za zabezpieczenie właściwych usług, jak i ich prawidłowe rozliczanie. Koszty wody i kanalizacji rozliczane są na podstawie indywidualnych wodomierzy oraz liczników zbiorczych, zamontowanych na przyłączach, wg wskazań dostawcy wody.

Koszty i zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania rozliczane są za pomocą podzielników kosztów - 62 budynki oraz wg powierzchni użytkowej- 39 budynków..

Ewidencja funduszu remontowego, jak i wszystkich pozostałych kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdego budynku oraz dla danej nieruchomości.

Ewidencja kosztów eksploatacji prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Fundusz wynagrodzeń w 2016 r. został wykorzystany poniżej planowanego poziomu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą; planowano – 3.901.974,-zł ,wykorzystano – 3.844.168,79 zł, **pozostała** niewykorzystana kwota 57.805,21 zł. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto za 2016 rok na jednego zatrudnionego wyniosło 4 333,12 zł (brutto).

## 2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Poniżej przedstawiamy ilość członków Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 7-miu lat:

<i><b>Wyszczególnienie</b></i>	<i><b>2010</b></i>	<i><b>2011</b></i>	<i><b>2012</b></i>	<i><b>2013</b></i>	<i><b>2014</b></i>	<i><b>2015</b></i>	<i><b>2016</b></i>
Ogółem członków	5 408	5 165	5 017	4 897	4 801	4 699	4 585
w tym:							
- mieszkających	5 264	5 048	4 931	4 817	4 722	4 622	4 509
- oczekujących	144	117	86	80	79	77	76

Spółdzielnia w 2016r. nie prowadziła inwestycji w zakresie budowy mieszkań, gdyż uwarunkowania finansowe powodują brak zainteresowania w tym zakresie. Przy obecnej sile nabywczej społeczeństwa nie jest możliwy rozwój budownictwa wielorodzinnego w masowej skali. W 2016r. zanotowano:

- 5 umów na spółdzielcze mieszkania lokatorskie w trybie roszczenia osób bliskich (art. 13, 14 i 15 ustawy o SM z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami)
- 98 umów sprzedaży mieszkań,
- 33 przekazania mieszkań w formie spadku,
- 30 umów darowizny mieszkań,
- 38 umów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym z mieszkań lokatorskich - 16, a z własnościowych - 22
- 37 mieszkań nabytych na zasadzie własności – od 2 lub więcej właścicieli

Na koniec 2016 roku w Spółdzielni było:

- 103 mieszkań wymagających przeprowadzenia lub będących w trakcie postępowania spadkowego /bez członka/
- 603 mieszkań zajmowanych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu, bez uzyskania przez właściciela członkostwa w Spółdzielni,
- 9 stałych umów najmu lokalu mieszkalnego osób, nie będących członkami Spółdzielni,
- 272 mieszkań użytkowanych na zasadzie współwłasności – od 2 do więcej właścicieli
- 2351 mieszkań stanowiących odrębną własność lokali, w tym: 1 316 dotyczy byłych mieszkań lokatorskich, a 1 026 byłych mieszkań własnościowych, 9 z adaptacji biur.
- 326 mieszkań odrębnej własności bez uzyskania członkostwa
- 11 garaży stanowiących odrębną własność, wg poniższej tabeli:

<b>Lp</b>	<b>Nieruchomości garażowe</b>	<b>Stan na 01-01-2016r.</b>	<b>Zrealizowano w 2016r.</b>	<b>Stan na 31-12-2016r.</b>
	- przy ul. Nideckiego – 37 boksów	1	-	1
	- przy ul. Staffa – 6 boksów		-	
	- przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów	1	-	1
	- przy ul. Bałandy - 31 boksów	1	-	1
	- przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów	2	-	2
	- przy ul. Legionów – 8 boksów	6	-	6
	<b>RAZEM</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11</b>

Na koniec 2016 roku w Spółdzielni odnotowano 118 osób pozbawionych członkostwa z przyczyny zalegania w opłatach za mieszkanie, w tym: 96 w Oświęcimiu, 17 w Chełmku i 5 w Zatorze. Zbiorcze zestawienie praw do lokali w Spółdzielni na koniec 2016 r. przedstawia się następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>garaże</b>	<b>mieszkania.</b>	<b>razem</b>
Własnościowe prawo do lokalu	91	2 816	2 907
Odrębna własność	11	2 351	2 362
Lokatorskie prawo do lokalu	-	128	128
Najem lokalu mieszkalnego	1	7	8
Mieszkania bez tytułu prawnego	-	32	32
<b>RAZEM</b>	<b>103</b>	<b>5334</b>	<b>5437</b>

Od 24 kwietnia 2001r. obowiązuje ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność, a zmiany wprowadzone 14 czerwca 2007 roku pozwalają dokonać tego za niewielkie kwoty. Wnioski na ustanowienie odrębnej własności są realizowane na bieżąco.

### **3. Działalność Zarządu Spółdzielni.**

W 2016r w skład Zarządu Spółdzielni wchodził:

- inż. Wiesław Pitry - Prezes Zarządu
- mgr inż. Mirosław Pawłowski - Zastępca Prezesa Zarządu - do 27.05.2016r.
- Marek Kurek - Członek Zarządu

W tym okresie Zarząd odbył 45 protokołowanych posiedzeń, których tematyką były wszystkie istotne sprawy, wynikające z zakresu jego kompetencji.

Prezes Zarządu lub jego zastępca przyjęli w wyznaczonych godzinach (czwartek; 15<sup>00</sup>– 17<sup>00</sup>), 33 członków. W rozmowach z członkami Spółdzielni brali udział członkowie Rady Nadzorczej, zgodnie z ustalonym wcześniej harmonogramem dyżurów. Ponadto członkowie Zarządu Spółdzielni przyjmowali zainteresowanych w godzinach urzędowania Spółdzielni.

### **4. Zebrania z mieszkańcami oraz Walne Zgromadzenie**

Zarząd Spółdzielni przeprowadził w miesiącu marcu 2016r. spotkania z mieszkańcami poszczególnych osiedli, na których omawiano wykonane i przewidywane w najbliższym czasie remonty zasobów. Ponadto poruszano wszystkie problemy związane z zarządzaniem i eksploatacją zasobów oraz rozliczaniem mediów.

## **Z A W I A D O M I E N I E**

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlanka" w Oświęcimiu, działając na podstawie § 23 ust. 1 Statutu Spółdzielni zwołuje w okresie od 04 maja do 10 maja 2016 r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni za rok 2015 w podziale na 5 części.

Porządek obrad :

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności obrad i wybór Prezydium Zebrania.
2. Zatwierdzenie porządku obrad.
3. Powołanie Komisji:
  - a/ mandatowo - skrutacyjnej.
  - b/ uchwał
4. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2015.
5. Przedstawienie sprawozdania finansowego MSM „Budowlanka” za 2015 rok.
6. Przedstawienie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie za rok 2015 .
7. Przedstawienie problematyki zbycia nieruchomości na osiedlu w Chełmku na rzecz Urzędu Gminy Chełmek na cel budowy parkingu osiedlowego /nr 2629/48- ok.0,1522 ha/
8. Omówienie protokołu z lustracji Spółdzielni za lata 2012-2014 i sposobu realizacji wniosków po lustracyjnych wydanych przez ZRSM RP .
9. Omówienie propozycji zmian statutu Spółdzielni oraz regulaminu Rady Nadzorczej.
10. Dyskusja nad sprawozdaniami.
11. Podjęcie uchwał dotyczących:
  - a/ zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok oraz udzielenia absolutorium Członkom Zarządu,
  - b/ zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2015 rok
  - c/ przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni z działalności gospodarczej za 2015 rok,
  - d/ ustalenia najwyższej sumy zobowiązań Spółdzielni, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - e) zbycia nieruchomości gruntowej w Chełmku /nr 2629/48- ok.0,1522 ha/,
  - f) sposobu realizacji wniosków polustracyjnych wydanych przez ZRSM RP,
  - g) zmian statutu Spółdzielni MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu,
  - h) zmian regulaminu Rady Nadzorczej MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu,
12. Zamknięcie obrad /na ostatniej części WZ ogłoszenie wyników głosowań/.

Podział na Części Walnego Zgromadzenia był następujący:

<b>Część WZ nr</b>	<b>Zakres terytorialny członków objętych daną częścią Walnego Zgromadzenia, miejsce i termin spotkania</b>
I	Osiedle Północ: ul. Chrobrego, Szpitalna, Staffa, Dąbrowskiego, Kasprowicza osiedle Południe : ul. Matejki, Tysiąclecia, Czarnieckiego, Budowlanych, Olszewskiego – wszystkie bloki Spółdzielni .Oświęcim ul. Bałandy 1 , 04.05.2016 r.godz.16.30 .
II	Osiedle Błonie: ul. Nideckiego, Bałandy, osiedle Fika, osiedle Stare Stawy, Zator – wszystkie bloki Spółdzielni i członkowie oczekujący. Oświęcim ul. Bałandy 1, 05.05.2016 r. godz.16.30
III	Osiedle Centrum: ul. 3 Maja i Nojego – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim ul. Bałandy 1, 06.05.2016 r, godz. 16.30
IV	Osiedle Chełmek – wszystkie bloki Spółdzielni. Chełmek ul. Wojska Polskiego 4 a, 09.05.2016 r. godz.16.30
V	Osiedle Zasole I: ul. Powstańców Warszawy, Więźniów Oświęcimia, Garbarska, Osiedlowa i Obozowa, osiedle Zasoli II – ul. Orłowskiego, Szarych Szeregów i Polna – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim ul. Bałandy 1, 10.05.2016 r. godz. 16.30

Na wniosek grupy członków /ważnych 609 podpisów/ Zarząd Spółdzielni zorganizował w dniach 01.07.2016 r. – 14.07.2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

## Z A W I A D O M I E N I E

Zarząd MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu działając na podstawie par.23 ust.3 pkt.2 Statutu Spółdzielni oraz art.39 par.2 pkt.2 i par.5 ustawy Prawo Spółdzielcze zwołuje w okresie od 01.07.2016 r. do 14.07.2016 r. godz.16:30 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w podziale na 9 części.

Porządek posiedzenia :

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności obrad i wybór Prezydium Zebrania.
2. Zatwierdzenie porządku obrad.
3. Powołanie Komisji :
  - a) mandatowo – skrutacyjnej,
  - b) uchwał,
4. Omówienie propozycji zmian statutu Spółdzielni i podjęcie stosownych uchwał.
5. Omówienie konieczności dostosowania aktów prawnych Spółdzielni do wymogów Prawa Spółdzielczego i podjęcie wnioskowanych uchwał o:
  - a) uchyleniu Regulaminu Rady Nadzorczej,
  - b) uchyleniu Regulaminu Rady Nadzorczej dotyczącego powoływania i odwoływania członków Zarządu,
6. Omówienie i zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015 r.
7. Omówienie problematyki odwołania członków Rady Nadzorczej, głosowanie tajne nad odwołaniem członków Rady Nadzorczej i podjęcie wnioskowanej uchwały.
8. Przedstawienie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego MSM „Budowlanka” za rok 2015.
9. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni w zakresie dzierżawy gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
10. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu – podjęcie wnioskowanej uchwały.
11. Dyskusja nad regulaminem wynagradzania pracowników i podjęcie uchwały zobowiązującej Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni do zmiany wskazanego regulaminu w przedmiocie likwidacji dodatkowych składników wynagrodzenia m.in. dodatków stażowych, premii, nagród jubileuszowych i wprowadzenia 1-miesięcznej odprawy emerytalnej.
12. podjęcie uchwały o zobowiązaniu Rady Nadzorczej do obniżenia wynagrodzenia członkom Zarządu.
13. Zobowiązanie Rady Nadzorczej i Zarządu do zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni i likwidacji zbędnych etatów – podjęcie wnioskowanej uchwały.
14. Zamknięcie obrad ( na ostatniej części NWZ ogłoszenie wyników głosowań).

Podział na części NWZ, miejsce obrad oraz termin przedstawia poniższa tabela:

<b>Część NWZ nr</b>	<b>Zakres terytorialny członków objętych daną częścią Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, miejsce i termin spotkania</b>
I	Osiedle Południe : ul. Matejki, Tysiąclecia, Czarnieckiego, Budowlanych, Olszewskiego – wszystkie bloki Spółdzielni .Oświęcim ul.Bałandy 1 , 01.07.2016 r.godz.16.30
II	Osiedle Błonie: ul. Nideckiego, Bałandy - wszystkie bloki Spółdzielni i członkowie oczekujący. Oświęcim ul. Bałandy 1, 04.07.2016 r. godz.16.30
III	Osiedle Północ : ul. Chrobrego, Szpitalna, Staffa, Dąbrowskiego, Kasprowicz – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim ul. Bałandy 1, 05.07.2016 r, godz. 16.30
IV	Osiedle Zator – wszystkie bloki Spółdzielni. Zator Remiza OSP ul. Chrzanowska 5, 06.07.2016 r. godz.16.30
V	Osiedle Chełmek - wszystkie bloki Spółdzielni. Chełmek ul. Wojska Polskiego 4 a, 07.07.2016 r. godz. 16.30
VI	Osiedle Centrum : ul.3-go Maja, Nojogo – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim ul. Bałandy 1 ,08.07.2016r. godz.16.30
VII	Osiedle Zasole II : ul. Orłowskiego, Szarych Szeregów, Polna – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim ul. Bałandy 1 , 11.07.2016 r. godz.16.30
VIII	Osiedle Zasole I :ul. Powstańców Warszawy, Więźniów Oświęcimia, Garbarska, Osiedlowa, Obozowa – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim ul. Bałandy 1, 12.07.2016r. godz.16.30
IX	Osiedle Fika i Stare Stawy : ul. Fika, Sadowa, 11 Listopada, Nad Młynówką, Zagrodowa – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim ul. Bałandy 1, 14.07.2016r. godz.16,30

## **5. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi obejmowała na dzień 31.XII.2016r:

**1) 5 334 lokali mieszkalnych**, które dzielą się na:

- mieszkania lokatorskie - 128, co stanowi 2,40 %
- mieszkania własnościowe – 2 816 co stanowi 52,79 %
- mieszkania na zasadzie odrębnej własności - 2 351, co stanowi – 44,08 %
- zajmowanie na podstawie stałej umowy najmu – 7, co stanowi - 0,13 %
- mieszkania bez tytułu prawnego - 32,co stanowi - 0,6 %

Z uwagi na możliwość skorzystania z dodatku mieszkaniowego, niektóre osoby zamieszkujące w lokalu bez tytułu prawnego, zawarły umowy najmu na czas określony. Warunkiem spisania umowy jest spłacanie zadłużenia.

**2) budynki mieszkalne** o łącznej powierzchni użytkowej 239.212,11m<sup>2</sup>.

Zestawienie wszystkich lokali Spółdzielni:

<b>LP</b>	<b>adres</b>	<b>p.u. lokali mieszkalnych</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Ilość lokali użytkowych</b>	<b>p.u. lokali użytkowych</b>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	Oświęcim	202 302,97	87	4 530	18	1 374,78
2	Chelmek	30 584,34	14	679	1	126,97
3	Zator	6 324,	3	125	1	214,96
	<b>Razem Sp-nia</b>	<b>239 212,11</b>	<b>104</b>	<b>5 334</b>	<b>20</b>	<b>1 716,71</b>

Ilość osób zameldowanych w 104 budynkach Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 3 lat:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Ilość mieszkań</b>	<b>Ilość osób zamieszkałych</b>			<b>Ilość osób na jedno mieszkanie</b>
		<b>31.XII.2014</b>	<b>31.XII.2015</b>	<b>31.XII.2016</b>	
Zator	125	304 287 ( 7zł/os) 17(13zł/os)	303 286 ( 7zł/os) 15( 13 zł/os)	305 288 ( 7zł/os) 17 ( 13zł/os)	2,44 os/m 2 osoby bez deklaracji
Chelmek	679	1 533 1 495 ( 8zł/os) 38 ( 11zł/os)	1 511 1 473 (8,50 zł/os) 38 (11 zł/os)	1 492 1 455 ( 9,50 zł/os ) 37 ( 13zł/os )	2,19 os./m
Oświęcim	4 530	9 326 8 490 (9,50zł/os) 836 ( 12,50zł/os)	9 204 8 381 (9,50zł/os) 564 (12,50zł/os)	9 093 8 248 (10zł/os ) 108 (5zł/os) 737 (15 zł/os)	2,00 os./m 199 os.bez dekl. 108 osób z kartą dużej rodziny
<b>Razem</b>	<b>5 334</b>	<b>11 163</b>	<b>11 018</b>	<b>10 890</b>	<b>2,21 os./m</b>

Ilość mieszkań korzystających z instalacji domofonowych i AZART wg stanu na dzień 31.12.2016r. przedstawia poniższa tabela:

	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Ilość mieszkań</b>	<b>domofony</b>		<b>Azart</b>	
			<b>ilość</b>	<b>%</b>	<b>Ilość</b>	<b>%</b>
1	Zator	125	125	100	125	100
2	Chelmek	679	596	87,7	679	100
3	Oświęcim	4 530	4 400	97,1	3 297	72,8
	<b>RAZEM</b>	<b>5 334</b>	<b>5 121</b>	<b>96,0</b>	<b>4 101</b>	<b>76,9</b>



**3) 103 garaże** – na warunkach spółdzielczego prawa do garażu i prawa odrębnej własności usytuowane są w 6-ciu nieruchomościach garażowych o łącznej powierzchni 1.609,21 m<sup>2</sup>.

- przy ul. Nideckiego – 37 boksów
- przy ul. Staffa – 6 boksów
- przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów
- przy ul. Bałandy - 31 boksów
- przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów
- przy ul. Legionów – 8 boksów garażowych

3 garaże na osiedlu Błonie o łącznej p.u. 16,5 m<sup>2</sup> jest wynajmowane przez Spółdzielnię.

**4) 6 budynków niemieszkalnych** (lokale użytkowe) oraz lokale wbudowane w budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 6 378,97 m<sup>2</sup>, na które zawarto 49 umów najmu jak również 317,84 m<sup>2</sup> powierzchni piwnic. Część lokali użytkowych i zaplecza Spółdzielni usytuowana jest wewnątrz budynków mieszkalnych objętych uchwałami Zarządu Spółdzielni o ustanowieniu odrębnej własności lokali, pozostałe stanowią samodzielne obiekty.

**5) 5 911,63 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu dzierżawionych** jest od Spółdzielni przez 61 prywatnych użytkowników, w tym:

- powierzchnia pod zabudowę - 2 644,63 m<sup>2</sup>
- powierzchnia opaski - 1 208,98 m<sup>2</sup>
- powierzchnia dodatkowa - 1 978,84 + 79,18 m<sup>2</sup>

**Pawilony handlowo-użytkowe, wolnostojące:**

Lp.	Umiejscowienie obiektu	Pow. użytkowa	Ilość lokali /rodzaj
1	nr 101 na osiedlu Zasole ul. Więżniów Oświęcimia 7a	446	3/ sklep spożywczy, apteka, lokal gastronomiczny
2	nr 107 na osiedlu Zasole ul. Szarych Szeregów 12	792	2/ PSS do stycznia 2011r., od 01-09-MARCOPOLO
3	Pawilon handlowy na os. Błonie ul. Nideckiego 24	586	4/ Bar, Żabka, sklep motoryzac., Fryzjer,
4	Pawilon Kasia na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 9	435	2/ Przedszkole, sklep PSS
5	Pawilon na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 13	149	5/ Biblioteka , Fryzjer, Mięsny, Drogeria, Spożywczy
6	Budynek handlowo – usługowy Zasole ul. Obozowa 20	180,59	3/ Cukiernia, Biblioteka, administracja Osiedla Zasole

Strukturę wiekową budynków w naszej Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

<i><b>Data oddania budynku do eksploatacji</b></i>	<i><b>Ilość budynków w Oświęcimiu</b></i>	<i><b>Ilość budynków w Chelmku</b></i>	<i><b>Ilość budynków w Zatorze</b></i>	<i><b>Razem budynków</b></i>
Do 1959	1	-	-	1
1960 – 1965	5	-	-	5
1966 – 1970	11	-	-	11
1971 – 1975	17	7	-	24
1976 – 1980	29	5	2	36
1981 – 1985	10	2	-	12
1986 – 1990	6	-	1	7
1991 – 1995	8	-	-	8
Od 1996	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>87</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>104</b>

Zaplecze techniczno-administracyjne Spółdzielni w postaci budynków i urządzeń stanowią:

<b>LP</b>	<b>Umiejscowienie obiektu</b>	<b>p.u. m<sup>2</sup></b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Uwagi</b>
1	Hydrofornia Zasole	40,00	Hydrofornia Sp-ni	Zasole
2	Hydrofornia i wymiennikownia Os. Centrum - Sp-nia 50 %.	169,99	Hydrofornia Sp-ni + wymiennikownia PEC	Centrum Oświęcim
3	Kotłownia Zator - stary obiekt		funkcjonuje jako zaplecze	Zator
4	Kotłownia gazowa Zator		Obiekt nowy	Zator
5	Była Kotłownia – Błonie Budynek A i B	220	Wymiennikownia, biura Sp-ni, stolarnia , kons.co.	Błonie
6	Zaplecze techniczne (TZ, ZBR)	170	Magazyn + zaplecze	Błonie
7	Boksy garażowe – 5 szt. ( 4+1)	145,31	dla potrzeb Spółdzielni	Błonie
8	Obiekt administracji Stare Stawy	52,84	dla potrzeb adm. osiedla	St. Stawy

Urządzenia infrastruktury technicznej Spółdzielni:

LP	Rodzaj	Parametry	Przeznaczenie	Miejsce
1	Sieć cieplna wysokich parametrów	156 mb	od komory do SWC ul. W. Polskiego 4	Chełmek
2	Sieć cieplna niskich parametrów	409 mb	od SWC ul. Wojska Polskiego 4 do budynków i odbiorców Sp-ni w Chełmku	Chełmek
3	Sieć cieplna niskich parametrów	220 mb	od SWC ul. Fika do budynków Sp-ni i odbiorców na os. Fika	Oświęcim
4	Sieć cieplna niskich parametrów	1 759 mb	od SWC ul. Bałandy 1 do budynków i odbiorców Sp-ni os. Błonie	Oświęcim
5	Sieć cieplna niskich parametrów	166 mb	od kotłowni gazowej do budynków i odbiorców Sp-ni os. Zator	Zator
6	Szczelina przeciwlotnicza	65,5 m <sup>2</sup>	dla potrzeb OC	Zasole
7	Dźwigi osobowe-ogółem	25 sztuk 14 sztuk 2 sztuki 1 sztuka 8 sztuk	11 – kondygnacji 5- kondygnacji 7 - kondygnacji 4-szt. 11- kondygn. 4 szt. 8 - kondygn.	Centrum SDE Chrobrego Sz. Szeregów „
8	Sieć wodna podziemna - osiedlowa na os Centrum		od wodomierza głównego przez hydrofornię do budynków Spółdzielni	Oświęcim – Centrum

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest:

**a) działalność bieżąca**, do której zalicza się:

utrzymanie czystości zasobów mieszkaniowych i terenów przyległych, usuwanie drobnych awarii, szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach oraz w drzwiach wejściowych do budynków, pośrednictwo w zabezpieczeniu dostaw wody oraz energii cieplnej i elektrycznej, utrzymanie sprawności instalacji technicznych, obsługę członków,

**b) działalność remontowa**, która obejmuje nakłady remontowe finansowane ze środków funduszu remontowego.

## **6. Gospodarka funduszem remontowym.**

Fundusz remontowy w 2016 roku kształtował się następująco:

<b>856</b>	<b>Bilans otwarcia na 01.01.2016r.</b>	<b>30 421,45</b>
w tym:		
856/2	Fundusz remontowy centralny	1 838 668,02
856/1	Fundusz remontowy nieruchomości ( w rozbiu na poszczególne budynki )	-1 808 246,57

**Przychody (856 = 856/1+856/2) -6 841 808,25**

w tym:

**856/ 2 - fundusz remontowy centralny -**

**856/1- fundusz remontowy na nieruchomości - 6 841 808,25**

<b>Lp</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Kwota w zł</b>	<b>Uwagi</b>
1	Odpis podstawowy; 1,93-3,0 zł/m <sup>2</sup> wg wykazu	6 383 051,84	239 212,11m <sup>2</sup>
2	Odpis z tytułu remontów dźwigów: 5,25 zł/osoby	118 310,55	
3	Odpis na remont wodomierzy; 1,20 zł/licznik	53 566,80	
4	Odpis z tytułu remontów domofonów; 0,29 zł/mieszk..	8 911,12	
5	Odpis dodatkowy – altany śmietnikowe	54 423,88	
6	Odpis z tytułu remontów węzłów cieplnych; 0,08 zł/m <sup>2</sup> , (bez Zatora)	223 544,07	
	<b>RAZEM (1-6)</b>	<b>6 478 064,25</b>	

**Nakłady (856 = 856/1+856/2) - 6 478 064,14 zł**

w tym:

**856 /2- Fundusz Centralny (mienia Spółdzielni) - 51 202,82**

<b>Lp</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Kwota w zł</b>	<b>Uwagi</b>
1	Remont placu magazynowego –Bałandy 1	51 202,82	

**856 /1 Fundusz remontowy na nieruchomości - 6 426 861,32**

<b>856</b>	<b>Bilans zamknięcia na 31.12.2016r.</b>	<b>394 165,56</b>
w tym:		
856/2	Fundusz remontowy centralny	1 787 465,20
856/1	Fundusz remontowy nieruchomości	- 1 393 299,64

Naliczenia funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach (w tym i budynkach) za 2016 rok oraz koszty rodzajowe funduszu remontowego całej Spółdzielni obrazują załączniki nr 1 i 2 do niniejszego sprawozdania.

Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej wyniosło w 2016 roku 16 491,00 zł .

**Działalność inwestycyjna:**

Nakłady na inwestycje w 2016 roku przedstawiają się następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>stan na 01.01.2016r.</b>	<b>Nakłady poniesione w 2016r.</b>	<b>Inwestycje rozliczone w 2016r.</b>	<b>saldo na 31.12.2016r.</b>
Drukarki – szt.2	-	3 524,68	3 524,68	-
Laptop, komputer – 2 szt.	-	6 037,17	6 037,17	-
Centrala telefonicz. – szt.1	-	6 248,52	6 248,52	-
Zestaw do monitor.-szt.1	-	1 244,00	1 244,00	-
Dmuchawa spalin. – szt.1	-	2 104,33	2 104,33	-
Wykaszarka, nożyce –szt.2	-	4 809,00	4 809,00	-
Młot udarowy – szt.1	-	2 901,00	2 901,00	-
<b>RAZEM</b>	-	<b>26 868,70</b>	<b>26 868,70</b>	-

**8. Zakład Ciepłowniczy i gospodarka energią ciepłą w Spółdzielni**

Spółdzielnia eksploatowała w 2016 roku pięć węzłów grupowych: dwa w Chełmku, po jednym na os. Błonie i przy ul. Fika oraz przy ul. Olszewskiego 2B w Oświęcimiu. Ponadto eksploatuje kotłownię gazową w Zatorze. Wszystkie te obiekty dostarczały energię ciepłą do pomieszczeń o powierzchni 79 606,34m<sup>2</sup>.

Kotłownia gazowa w Zatorze o mocy 1,1 MW pracowała w 2016r. bez awarii.

## Rodzaje i wysokość stawek opłat w zakresie przesyłania i dystrybucji oraz obrotu ciepłem

**W od 01.12.2015 r. taryfa ciepła kształtowała się następująco :**

		Stawki opłat za usługi przesyłowe		
		Stawka opłaty przesyłowej stałej		Stawka opłaty przesyłowej zmiennej
		zł/MW/rok	Rata miesięczna zł/MW/m-c	zł/GJ
Lp	Grupa taryfowa	Netto		
1	<b>A Zator</b>	<b>3 240,00</b>	<b>270,00</b>	<b>1,57</b>
2	<b>B Chelmek</b>	<b>33 000,00</b>	<b>2 750,00</b>	<b>15,20</b>
3	<b>C Oświęcim</b>	<b>33 600,00</b>	<b>2 800,00</b>	<b>12,10</b>
		<b>Brutto-23%</b>		
1	<b>A</b>	<b>3 982,20</b>	<b>332,10</b>	<b>1,93</b>
2	<b>B</b>	<b>40 590,00</b>	<b>3 382,50</b>	<b>18,70</b>
3	<b>C</b>	<b>41 328,00</b>	<b>3 444,00</b>	<b>14,88</b>

		Stawki opłat za usługi wytwarzania energii cieplnej		
		Stawka opłaty stałej		Stawka opłaty zmiennej
		zł/MW/rok	Rata miesięczna zł/MW/m-c	zł/GJ
Lp	Grupa taryfowa	Netto		
1	<b>A Zator</b>	<b>183 600,00</b>	<b>15 300,00</b>	<b>72,00</b>
		<b>Brutto- 23%</b>		
1	<b>A</b>	<b>225 828,00</b>	<b>18 819,00</b>	<b>88,56</b>

Spółdzielnia posiada 2 710 m.b. własnych sieci centralnego ogrzewania, z czego:

220 mb rurociągu - na oś. Fika

1 759 mb „ - na oś. Błonie (w tym 417 m.b. rur preizolowanych)

565 mb „ - w Chelmku (w tym 156 m.b. rur preizolowanych wysokich parametrów)

166 mb „ - w Zatorze

## Wykaz odbiorców z zewnątrz z zapotrzebowaniem mocy na dzień 31.12.2016r

### Zator Kotłownia gazowa

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy MW
1	Wspólnota Mieszkaniowa (po Rybackim Zakładzie Doświadczalnym w Zatorze) do 30.09.2016 r.	ul. Wojska Polskiego 1AB (budynek mieszkalny 1258 m <sup>2</sup> )	<b>0,120</b>

### Wymiennikownia FIKA

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	Telekomunikacja Polska S.A. pion Administracji obszar w Krakowie 31-637 Kraków ul. Książnica 12	ul Górnickiego 8 ( budynek administr.- 828 m <sup>2</sup> )	0,150
2	EURODOM Sp z o.o.– Wspólnota Mieszk. ZBM -Wspóln. Mieszk. ( <i>2 budynki</i> mieszkalne)	ul Fika 15-17 1225,43m <sup>2</sup> ul. Górnickiego 7a -540,33 m <sup>2</sup>	0,145 (0,090+0,055)
3	Firek Edward ( dwa obiekty)	ul. Górnickiego 4/1- -47,7m <sup>2</sup> oraz 4/2-47,5 m <sup>2</sup>	0,01 ( 0,005 + 0,005)
4	Chodorowski Henryk	Górnickiego 4/3- 110,3 m <sup>2</sup>	0,01
5	FH BOBOLAND	ul. Górnickiego 6- 605,20m <sup>2</sup>	0,02
	<b><u>Razem</u></b>		<b><u>0,335</u></b>

### Wymiennikownia Błonie

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	PSS „SPOŁEM” Oświęcim	Pawilon ul. Nideckiego 6- 1516 m <sup>2</sup>	0,150
2	Wspólnota Mieszkaniowa (budynek mieszk –Nideckiego 13B)	ul. Nideckiego 13- - 2260,73 m <sup>2</sup>	0,130
3	Powiat. Zespół Szkół Ogóln. Nr 1 LO Im. Konarskiego ( wszystkie obiekty)	ul. Konarskiego- 4823,20 m <sup>2</sup> (bud+sala+dobu)	0,368
4	ZBM (1 Budynek mieszkalny- socjalny)- 2875,64 m <sup>2</sup>	ul. Nideckiego 23-26	0,188
<u>5</u>	<u>Mediator – Jerzy Urbańczyk 1 bud.-</u> <u>1274,31m<sup>2</sup></u>	<u>ul. Nideckiego 13 c-d</u>	
	<b><u>Razem</u></b>		<b><u>0,836</u></b>

**RAZEM BŁONIE + FIKA**

**1,171 MW**

## **Chelmek- 0,07 MW**

<b>LP</b>	<b>Odbiorca</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Zapotrzebowanie mocy wg umowy</b>
<b>1</b>	Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. Chelmek Bud. mieszkalny	ul. Piłsudskiego -786 m <sup>2</sup>	<b>0,07</b>
<b>Ogółem Spółdzielnia</b>			<b>1,361 MW</b>

Sezon grzewczy w 2016 trwał 235 dni, (w 2015r. - 229 dni) i obejmował okresy:

Od 25.09.2015r.- do 31.12.2015r. - 98 dni

Od 01.01.2016r.- do 09.05.2016r. - 130 dni

Od 13.05.2016r.- do 20.05.2016r. - 7 dni

W sezonie grzewczym konserwatorzy Zakładu Ciepłowniczego wykonywali prace związane z utrzymaniem ciągłości ruchu i sprawnością instalacji grzewczej. Dokonywano bieżących przeglądów urządzeń grzewczych, regulacji parametrów, czyszczenia magneto-odmulaczy. W zasobach mieszkaniowych przeprowadzono regulację węzłów centralnego ogrzewania, pionów i punktów grzewczych. Na bieżąco usuwano usterki niedogrzenia i przecieków. W każdym miesiącu dokonywano odczyty 167 sztuk liczników ciepła .

### **1. Wymiennikownia „Fika”**

Wymiennikownia ta ogrzewa 4 budynki własne przy ul. Fika: 1-5, 4-6, 7-9, 11-13; 3 budynki obce - ZBM-u, EURODM-u przy ul. Fika 15-17 i Górnickiego 7; obiekty UTP oraz 3 budynki odbiorców prywatnych. Łączna powierzchnia ogrzewania wynosi 8 998,46m<sup>2</sup>, (w tym budynki Spółdzielni 5 594,55m<sup>2</sup>). Sprzedaż energii ciepłej na zewnątrz z tej wymiennikowni za 2016 rok wyniosła 1 382,4 GJ.

### **2. Wymiennikownia „Błonie”**

Łączna powierzchnia ogrzewana przez wymiennikownię „Błonie” wynosi 48.904,01m<sup>2</sup>, przy czym, poza budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 35.137,81m<sup>2</sup>, Spółdzielnia ogrzewa obiekty własne:

- magazyn wraz z zapleczem biurowo–garażowym (transport, ZBR) – 0,03 MW
- budynek A i B siedziby Spółdzielni (0,0145 MW) wraz ze stolarnią (0,003 MW) i warsztatem konserwatorów c.o. (0,008 MW)

a nadto obiekty handlowo - użytkowe (0,08 MW):

- ul. Nideckiego - lokale użytkowe (były barak) 0,02 MW,
- ul. Nideckiego PSS + Przedszkole - 0,02 MW
- ul. Nideckiego - lokale użytkowe (Pawilon + BAR) - 0,04 MW

Zewnętrzni odbiorcami ciepła są obiekty: Liceum im. Konarskiego, Pawilon „Społem”, oraz budynki mieszkalne: WAM-u, EURODOM i ZBM-u.

Z tej wymiennikowni sprzedano na zewnątrz 4 939,40 GJ energii ciepłej.



### **3. Osiedle Chełmek**

Wymiennikownia przy ul. Wojska Polskiego 4a ogrzewała lokale o powierzchni 6.485,5m<sup>2</sup> w budynkach Spółdzielni położonych przy ul. Wojska Polskiego 2, 2a, 4a-g. Jesienią 2007r. wybudowano wymiennik lokalny dla budynków przy ul. Piłsudskiego 2, 4, 4a i 6 i zlikwidowano sieć ciepłą łączącą te budynki z węzłem cieplnym przy ul. Wojska Polskiego 4a. Sprzedawana jest z niego energia cieplna również na zewnątrz, do budynku mieszkalnego Urzędu Miasta Chełmek, przy ul. Piłsudskiego 2.

Wspólny wymiennik ciepła podaje ciepło do dwóch budynków przy ulicy Piłsudskiego 12 i 18 o powierzchni 5.906,40m<sup>2</sup>.

Budynki przy ul. Powstańców Śląskich ogrzewane są bezpośrednio przez dostawcę energii cieplnej ENWOS Chełmek Sp z.o.o.

Całkowite zapotrzebowanie mocy dla wszystkich obiektów Spółdzielni w Chełmku wyniosło 2,04 MW, a zakup energii cieplnej 11.554,70 GJ .

### **4. Zator – eksploatacja kotłowni gazowej**

Kotłownia gazowa w Zatorze w 2016 r. ogrzewała 3 budynki własne o powierzchni użytkowej 6 324,8 m<sup>2</sup>. Ogółem zużyto 64.121 m<sup>3</sup> gazu o wartości 122.145,86 zł i wyprodukowano 1.915,80 GJ energii cieplnej.

Kotłownia dostarcza również ciepło do budynku wspólnoty mieszkaniowej byłego Zakładu Zootechniki, o powierzchni użytkowej 1 258,80m<sup>2</sup> - w 2016r. sprzedano dla niego 370,10 GJ energii cieplnej.

#### **Zestawienie sprzedaży oraz zapotrzebowania mocy wg stanu na 31.12.2016r dla poszczególnych grup odbiorców**

Grupy Odbiorców	Moc w MW wg stanu na dzień 31.12.2016r.			SPRZEDAŻ W GJ w 2016r.		Ilość węzłów indywidualnych	
	Zamówiona	Zużycie własne	Sprzedaż na zewnątrz	Ogółem	Na zewnątrz	Własne	Obce
A Zator	0,55	0,43	0,12	1 915,80	370,10	4	1
B Chełmek	0,57	0,50	0,07	11 554,70	325,50	7	2
SDE c.w.u.				1 311,30			
C Błonie	2,765	1,929	0,836	14 900,00	4 939,40	20	6
C Fika	0,605	0,270	0,335	2 937,70	1 382,40	4	7
Razem C Oświęcim	3,370	2,199	1,171	17 837,70	6 341,80	24	13
<b>Ogółem</b>	<b>4,490</b>	<b>3,129</b>	<b>1,361</b>	<b>32 619,50</b>	<b>7 037,40</b>	<b>35</b>	<b>16</b>



W ogólnym rozliczeniu wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami c.o. w wysokości 478 285,18 zł, z tym że jest ona mniejsza niż w roku ubiegłym (777 969,97 zł). Poziom kosztów był porównywalny z poprzednim okresem rozliczeniowym. Średnia miesięcznych kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania wyniosła 2,07 zł/m<sup>2</sup>, a w rozliczeniu ubiegłorocznym 1,96 zł/m<sup>2</sup>. Wysokość zaliczek na koszty c.o. była większa w naliczeniach o 0,42 %, w porównaniu do poprzedniego okresu rozliczeniowego, ponieważ w niektórych budynkach o dużych kosztach c.o., podniesiono wysokość zaliczki. Również w 2017r. należałoby dokonać podobnych przedsięwzięć, aby przy rozliczeniu sezonu grzewczego 2016/2017 nie było zbyt dużych dopłat.

**Koszty i opłaty c.o. na 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali, w sezonie 2015/2016 przedstawia tabela:**

<i>Zasoby</i>	<i>Koszt jednostkowy zł/m<sup>2</sup>/m-c 2015/2016</i>	<i>Opłaty jednostkowe zł/m<sup>2</sup>/m-c 2015/2016</i>	<i>Średnie zwroty zł/m<sup>2</sup>/m-c 2015/2016</i>	<i>Koszt jednostkowe zł/m<sup>2</sup>/m-c</i>	
				<i>2013/2014</i>	<i>2014/2015</i>
Zator	2,39	3,34	0,95	2,69	2,22
Chelmek	2,37	2,54	0,17	2,25	2,31
Oświęcim	2,02	2,16	0,14	1,85	1,89
<b>Ogółem</b>	<b>2,07</b>	<b>2,24</b>	<b>0,17</b>	<b>1,92</b>	<b>1,96</b>

#### **Analiza rozliczeń zaliczek i kosztów za c.o. za okres 01.08.2015r. – 31.07.2016r.**

Analiza dopłat i zwrotów w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, za okres 2015/2016 wykazała następujące wyniki:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Nadpłaty - zwroty</b>	<b>Niedobory – dopłaty</b>	<b>Persaldo +, -</b>	<b>Uwagi</b>
Lokale mieszkalne Sp-ni posiadające podzielniki - 62 budynki, 3182 mieszk.	-763 232,13 2 329 mieszk.	240 340,39 853 mieszk.	-522 891,74	
<i>W tym : powyżej 500 zł.</i>	<i>255 mieszk., w tym: 16 zwroty &gt; 1 000 zł.</i>	<i>54 mieszkań, w tym: 0 dopłat &gt; 900 zł.</i>		
<i>Rozliczenie wg p.u.</i>	<i>-49 697,78</i>	<i>85 751,14</i>	<i>36 053,36</i>	<i>Rozl. Sp-nia</i>
<i>39 budynków, 2132 mieszk.</i>	<i>14 budyn., 863 mieszk.</i>	<i>25 budyn., 1 269 mieszk.</i>		
<b>Ogółem Spółdzielnia</b>	<b>-812 929,91 3 192 mieszk.</b>	<b>326 091,53 2 122 mieszk.</b>	<b>-486 838,38</b>	

Rozliczeniem kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania, za okres grzewczy 2015/2016 objętych zostało 101 budynków mieszkalnych, gdyż na os. Stare Stawy w trzech przypadkach jedno przyłącze c.o. zasila po dwa budynki ( jeden licznik ewidencjonuje zużycie ciepła w dwóch budynkach). Są to budynki: przy ul. Nad Młynówką 10 i 12-18, przy ul. Zagrodowej 9-13 i 15, oraz przy ul. Zagrodowej 17-21 i 23.

Rozliczenie zaliczek i kosztów centralnego ogrzewania, za sezon grzewczy 2015/2016, było realizowane wg nowych zasad regulaminowych, **z zastosowaniem w kosztach zmiennych ograniczenia minimalnego i maksymalnego zużycia.**

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 05.11.2009r. aneks do Regulaminu rozliczania kosztów c.o, który obowiązuje od sezonu grzewczego 2010/2011. Wprowadza on nowe ograniczenie w kosztach zmiennych określające minimalne 0,25 i maksymalne 2-krotne przeciętne zużycie w budynku.

Systemy rozliczeniowe kosztów c.o. za pomocą podzielników nie są objęte żadną regulacją prawną, na której można by się wzorować, dlatego są wciąż zmieniane i dostosowywane do potrzeb przez poszczególne Spółdzielnie, za pomocą wewnętrznych regulaminów. W powszechnie stosowanych zapisach regulaminowych przeważa pogląd, że udział kosztów stałych w rozliczeniach nie może być mniejszy niż 70% przeciętnych kosztów c.o. danego budynku, gdyż:

- 30 % stanowią koszty stałe wg taryfy URE,
- 20 % stanowią koszty wynikłe z kubatury wspólnej (klatki schodowe, suszarnie itp),
- 20 % stanowią koszty z emisji ciepła z pionów grzewczych, ścian i stropów budynków.

Na koniec każdego roku / za 5 miesięcy / z reguły odnotowywana jest nadwyżka przychodów nad kosztami ciepła , jednakże w 2016 r. występuje nadwyżka kosztów nad przychodami - wg poniższego zestawienia :

- za okres VIII-XII 2016r. - - 49 058,09zł netto
- za okres VIII-XII 2015r. - 177 089,52zł netto
- za okres VIII-XII 2014r. - 266 523,52zł netto

Uwagi lokatorów na temat rozliczeń kosztów c.o. za pomocą podzielników dotyczyły:

- roszczeń o mały współczynnik redukcyjny położenia lokalu (wynika z aprobaty technicznej) oraz o wysokość współczynnika UF (charakterystyka uwzględnia wymiar danego grzejnika),
  - podziału kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnych (korytarzy, suszarni, klatek schodowych, który wynika z przyjętego podziału regulaminowego 50/50),
  - prawidłowości odczytu oraz zamontowania podzielników,
  - prawidłowości funkcjonowania instalacji c.o, w tym funkcjonowania zaworów termostatycznych.
- Słuszne uwagi, dotyczące rozliczenia, zostały w ramach reklamacji składanej firmie rozliczeniowej uwzględnione, natomiast pozostałe reklamacje były wyjaśniane na bieżąco i nie powodowały korekty rozliczenia. W przypadku, gdy lokator nie potrafi właściwie obsługiwać zaworów termostatycznych, służby techniczne Spółdzielni dokonują krótkiego instruktażu.

Konserwatorzy c.o. wykonują dodatkowe roboty na rzecz mieszkańców, zlecone przez GZM.

## 9. Sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej

Odpis na działalność społeczno-wychowawczą wynosił w 2016 roku 1,20 grosza na 1 m<sup>2</sup>p.u. mieszkań, co dało rocznie kwotę 34.400,- zł. O podziale tych środków w poszczególnych nieruchomościach decyduje członek na wniosek Rady Nadzorczej z danej nieruchomości. Wykorzystanie przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedla	Pow. użytkowa lokali mieszkaln. w m <sup>2</sup>	Ilość mieszkań	% pow. už.	Kwota wg 1,20 gr/m <sup>2</sup> plan na 2016 r.	Numery nieruchomości	Koszty poniesione w 2016r.
1	Północ	24 726,40	511	10,3	3 600	1,3,4,5,6	3 500
2	Błonie	35 425,91	896	14,8	5 100	2,16,17,18	5 101,37
3	Centrum	23 885,50	530	10,0	3 400	15	3 399,82
4	Południe	20 850,50	512	8,7	3 000	7,8,9,10,11, 12, 13	3 000,00
5	Zasole I	22 387,90	520	9,4	3 200	22,23,24	3 200,00
6	Zasole II	52 412,16	1126	21,9	7 500	20,21,25, 26	6 768,27
7	Chełmek	30 584,34	679	12,8	4 400	27,28,29	4 375,08
8	Zator	6 324,8	125	2,6	900	30	902,42
9	Fika	5 594,55	135	2,3	800	14	750,13
10	Stare Stawy	17 020,05	300	7,2	2 500	19	2 450,00
	<b>RAZEM</b>	<b>239 212,11</b>	<b>5334</b>	<b>100</b>	<b>34 400</b>		<b>33 447,09</b>

Wydatkowana kwota 33 447,09 zł, stanowi 97,3 % planowanych środków.

## 10. Wyniki ekonomiczne

Kierując się potrzebami członków zrzeszonych w naszej Spółdzielni oraz założeniami określonymi w planach gospodarczych, wyodrębniono następujące rodzaje działalności:

- **działalność inwestycyjna**, polegająca na realizacji spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego
- działalność eksploatacyjna, do której zalicza się:
  - a) **działalność podstawową**, obejmującą gospodarkę zasobami mieszkaniowymi; budynki i infrastrukturę towarzyszącą, dźwigi, centralne ogrzewanie, działalność społeczno – wychowawcza,
  - b) **działalność pomocniczą**, prowadzoną w celu obsługi innych typów działalności, takich jak: transport, zaopatrzenie, itp
  - c) **działalność finansowo wyodrębnioną**, polegającą na wykonywaniu zadań, których koszty pokrywane są ze środków specjalnego przeznaczenia (np. remonty).

## WYNIKI FINANSOWE MSM „BUDOWLANKA” W OŚWIĘCIMIU ZA 2016r.

Poniżej przedstawiamy koszty i dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności pomocniczej Spółdzielni za 2016rok.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne), zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki + / -
1	Eksploatacja zasob. mieszk.	13 548 094,65	14 002 071,22	-453 976,57
2	Zimna woda i odpr. ściek. LM	4 155 206,51	4 173 024,19	-17 817,68
3	Centralne ogrzewanie LM	5 076 409,09	5 076 409,09	0,00
4	Ciepła woda LM	42 141,19	43 843,61	-1 702,42
5	Dźwigi osobowe	236 662,70	208 472,04	28 190,66
6	Usługi na potrzeby Sp-ni	598 140,17	598 140,17	0,00
7	Usługi dla członków	4 731,92	4 731,92	0,00
	<b>Razem działaln. podstawowa</b>	<b>23 661 386,23</b>	<b>24 106 692,24</b>	<b>-445 306,01</b>
8	Pozostała działaln. zwolniona	160 009,88	100 385,03	59 624,85
<b>I</b>	<b>Ogółem działalność GZM-u zwolniona od podatku</b>	<b>23 821 396,11</b>	<b>24 207 077,27</b>	<b>-385 681,16</b>

Działalność opodatkowana podatkiem od osób prawnych (gospodarka niemieszkaniowa): lokale użytkowe, sprzedaż energii na zewnątrz, dzierżawa gruntu, itp).

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki + / -
1	Eksploatacja lok. użytkowych i dzierżawa gruntu	963 396,01	422 608,22	540 787,79
2	Sprzedaż c.o. na zewnątrz	642 033,52	621 094,42	20 939,10
	Suma 1-2	1 605 429,53	1 043 702,64	561 726,89
3	Koszty i przychody finansowe	101 601,78	103,00	101 498,78
4	Pozost. przych. i koszt operac.	60 373,58	64 470,32	-4 096,74
5	Sprzedaż z magazynu .	123,56	123,56	0,00
6	Przych. i koszty z likw. śr.trwał	416,85	269,68	147,17
	<b>Razem</b>	<b>1 767 945,30</b>	<b>1 108 669,20</b>	<b>659 276,10</b>

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki + / -
I,II	Ogółem Spółdzielnia	<b>25 589 341,41</b>	<b>25 315 746,47</b>	<b>273 594,94</b>

Wynik z działalności gospodarczej za 2016rok - +659 276,10 zł

Składki PFRON za 2016rok - + 67 920,00

Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodu 2016 + 5 169,36

Odsetki zapłacone + 103,00

Pozostałe /ZUS RN, f-ry płacone w 2017/ + 4 061,19

Korekty dot. roku 015 /diety RN, ZUS-zap. 01.16/ - 11 701,29

Razem do opodatkowania :

724 828,36 zł

Podatek dochodowy za rok 2016 - 19 % /działalność opodatkowana/ wyniósł 137 717,00 zł.

Wynik netto z działalności opodatkowanej Spółdzielni wyniósł :

659 276,10 – 137 717,00 = 521 559,10 na który składa się :

- zysk netto z działalności mienia Spółdzielni : 472 996,36 zł.

- zysk netto z działalności gospodarczej nieruchomości wspólnych: 48 562,74 zł.

Wynik netto z całokształtu działalności wyniesie +133 653,94 zł wg wyliczenia:

273 594,94 zł – 137 717,00 zł = 135 877,94 zł.

**Jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej opodatkowanej mienia Spółdzielni w kwocie 521 559,10 zł, wg propozycji zawartej w planie tj.: 5% -25 077,96 zł na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni, 48 562,74 zł – pożytków wspólnych nieruchomości na pokrycie niedoborów GZM, 446 918,40 zł pożytków mienia wspólnego Spółdzielni na pokrycie niedoborów GZM, wówczas wyniki na poszczególnych nieruchomościach ulegną poprawie. Wyniki z tyt. eksploatacji na nieruchomości kształtują się jak w załączniku nr 8 do niniejszego sprawozdania.**

Analityka przychodów i kosztów za okres 2016 roku w wybranych rodzajach działalności kształtuje się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik +/-
1	Zimna woda i kanalizacja (lokale mieszkalne),	4 155 206,51	4 173 014,19	-17 817,68
2.	Wywóz śmieci	1 302 725,50	1 302 728,50	-
3	C.O – lokale mieszkalne	5 076 409,09	5 076 409,09	-
4	Sprzedaż energii na zewnątrz	642 033,52	621 094,42	20 939,10
4a	Sprzedaż c.o. lokal. użytkowe	103 810,04	110 286,31	-6 476,27
4b	Sprzedaż c.o. na zewnątrz	537 586,88	510 136,81	27 450,07
4c	Ciepła woda – lok.użytk.	636,60	671,30	-34,70
5	Ciepła woda lok.mieszkalne	42 141,19	43 843,61	-1 702,42
6	Odczyty i rozlicz. podzielnik.	92 140,41	83 680,13	8 460,28
7	Eksploatacja węzłów cieplnych	419 239,57	435 271,44	-16 031,87
8	Wdrażanie ustawy OSM	2 780,00	2 914,20	-134,20
11	Opomiarowanie wodomierzy	53 566,80	53 566,80	-

Wyniki z działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2016r. i projekt podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej mienia Spółdzielni, stanowi załącznik nr 7 i 8 do sprawozdania.

Zestawienie kosztów w układzie rodzajowym i kosztów ogólnych całej Spółdzielni za 2016 rok, stanowi załącznik nr 10 i 11 do sprawozdania.

## ANALIZA SYTUACJI GOSPODARCZEJ

### Bilans w ujęciu syntetycznym:

#### AKTYWA

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015r.	Stan na 31.12.2016r.
<b>I</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>40 897 614,61</b>	<b>39 157 857,96</b>
1	Wartości niematerialne i prawne		
2	Rzeczowe aktywa trwałe	39 445 540,18	37 831 014,28
3	Należności długoterminowe	1 452 074,43	1 326 843,68
4	Inwestycje długoterminowe	-	-
<b>II</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>11 122 545,57</b>	<b>11 696 9802,97</b>
1	Zapasy	128 882,97	135 493,80
2	Należności krótkoterminowe	2 347 221,00	2 260 994,17
3	Inwestycje krótkoterminowe	8 018 370,39	8 626 828,20
4	Rozliczenia międzyokresowe	628 071,21	675 888,80
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>52 020 160,18</b>	<b>50 857 062,93</b>

#### PASYWA

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015r.	Stan na 31.12.2016r.
<b>I</b>	<b>Fundusz własny</b>	<b>46 506 809,62</b>	<b>44 966 294,89</b>
<b>II</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>5 513 350,56</b>	<b>5 890 768,04</b>
1	Zobowiązania długoterminowe w tym : - kredyt wobec PKO BP	1 452 074,43 1 452 074,43	1 326 843,68 1 326 843,68
2	Zobowiązania krótkoterminowe	3 325 685,91	3 830 095,12
3	Pożyczki NFOŚ i GW w BOŚ BP	-	-
4	Rozliczenia międzyokresowe	735 590,22	733 829,24
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>52 020 160,18</b>	<b>50 857 062,93</b>

Z przedstawionego zestawienia wynika, że na koniec 2016 kwota inwestycji krótkoterminowych bilansu wyniosła 8 626 828,20 zł. Pozycja ta obejmuje lokaty w PKO BP oraz pozostałe środki pieniężne na rachunkach bankowych (w tym depozytów automatycznych). Środki te wystarczają na pokrycie zobowiązań krótkoterminowych Spółdzielni, które wynosiły 3 830 095,12 zł. Istniejące środki finansowe w kasie i na rachunkach bankowych w pełni zabezpieczają prawidłową płynność finansową Spółdzielni. Długoterminowy kredyt mieszkaniowy wobec PKO BP spłacany był terminowo zgodnie z umową.

#### **Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne:**

Nazwa	Stan na 31.12.2015r.	Stan na 31.12.2016r.
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe ( lokaty terminowe)	8 000 528,87	3 453 990,63
Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ( kasa i rachunki bankowe)	17 841,52	5 172 837,57
<b>Ogółem inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>8 018 370,39</b>	<b>8 626 828,20</b>



### Należności krótkoterminowe

LP	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015r.	Stan na 31.12.2016r.
1	Z tytułu dostaw i usług	1 904 261,55	1 718 995,73
2	Budżetowe	238 408,16	271 039,08
3	Inne należności	201 935,76	200 879,80
4	Dochodzone na drodze sądowej	2 615,53	70 079,56
	Ogółem należności	2 347 221,00	2 260 994,17

Odpisy aktualizujące należności na koniec 2016 rok wynoszą 223 015,84 zł.

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Kwota
Stan na 01.01.2016.	209 930,90
Odpis za 2016rok	56 621,89
Rozwiązania za 2016.	43 536,95
<b>Stan na 31.12.2016r</b>	<b>223 015,84</b>

### Zobowiązania krótkoterminowe

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015r.	Stan na 31.12.2016r.
1	Z tytułu: dostaw i usług	2 144 276,21	1 982 302,41
2	- wynagrodzeń	185 436,32	204 692,34
3	- budżetowe	193 941,85	205 329,40
4	- pozostałe	553 882,65	846 637,62
5	- fundusze specjalne	248 148,88	591 133,35
	<b>Razem</b>	<b>3 325 685,91</b>	<b>3 830 095,12</b>

### Analiza rozliczenia wody za okres od 01.12.2015r. do 31.05.2016r

Rozliczenie w m<sup>3</sup> za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

L P	Wyszczególnienie	Wskazania licznika głównego	Suma wskazań liczników indywidualnych	Ryczałty i inne bez liczników	Różnica Straty i zyski	Uwagi %
1	Okres XII/15 - V/16 w m3	219 233,86 4 331,39	214 902,47	58,80 107,38	5 082,40	2,36
A	Straty				5 522,22	2,45
B	Zyski				439,28	0,09

Na dzień 31 V 2016r. odnotowano 1 mieszkania bez wodomierzy ( na terenie Oświęcimia).  
Rozliczenie kwotowe za w/w okres:

Wyszczególnienie	Zaliczka w zł	Zużycie w zł	Różnica w zł (2-3 )	Uwagi
1	2	3	5	
Zimna woda i kan.	2 122 611,04	2 202 968,08	80 357,04	
Ciepła woda w SDE	13 956,50	14 554,24	597,74	
RAZEM	2 136 567,54	2 217 522,32	80 954,78	

### Analiza rozliczenia wody za okres od 01.06.2016r. do 30.11.2016r.

Rozliczenie w m<sup>3</sup> za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

<i>L P</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wskazania Licznika głównego</i>	<i>Suma wskazań liczników indywidualnych</i>	<i>Ryczałty i inne bez liczników</i>	<i>Różnica Straty i zyski</i>	<i>Uwagi</i>
1	Okres VI/11 -XI/11 w m <sup>3</sup>	216 108,49	211 675,64	58,80 107,38	5 639,99	2,66
A	Straty w m <sup>3</sup>				6 032,23	4,26
B	Zyski w m <sup>3</sup>				393,24	1,60

Ilość mieszkań bez liczników na koniec XI 2016r.pozostała niezmieniona (1).

Kwotowe rozliczenie za w/w okres:

Wyszczególnienie	Zaliczka w zł	Zużycie w zł	Różnica w zł (2-3 )	Niedopłaty	Nadpłaty
1	2	3	5	6	7
Zimna woda i kanaliz.	2 206 882,10	2 228 214,40	21 332,30	164 685,69	-143 353,39
Ciepła woda w SDE	15 092,12	13 654,67	-1 437,45	1 313,65	-2 751,10
RAZEM Korekta :	2 221 974,22	2 241 869,07	19 894,85	165 999,34	-146 104,49

## **Eksploatacja zasobów mieszkaniowych**

Opłaty eksploatacyjne za 2015-2016 rok przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wykonanie 2015r zł/m <sup>2</sup>	Plan na 2016r. ( od 01-04-2016r.) zł/m <sup>2</sup>	Wzrost %	Kwota wzrostu zł/m <sup>2</sup>
1	Opłata podstawowa (a+b)	Min3,24 Max-5,40	Min -2,94 Max-5,40	Wg wykazu	wg wykazu
1a	Eksploatacja	Min-1,44 max -2,50	Min - 1,44 , Max-2,50	Wg wykazu	wg wykazu
1b	Remonty –odpis	Min-1,80,Max-2,90	Min - 1,50 Max-2,90	Wg wykazu	wg wykazu
2	Eksploatacja węzłów 1*	0,15	0,15	Bzm	Bzm
	Ogółem opłaty ( 1 + 2 )	Min-3,39,Max-5,55	Min - 3,09 Max-5,55	Wg wykazu	wg wykazu
3	Eksploatacja dźwigów	Wg. kalkul. na nieruch.	Wg kalkulacji na nieruch.	0%	12,80 zł/osobę/m-c

- 1) - stawka za eksploatację węzłów (nie występuje w zasobach Spółdzielni w Zatorze) i obejmuje w tym 0,08 zł/m<sup>2</sup> odpisu na remonty.

Od 01.01.2008r. Spółdzielnia ewidencjonuje koszty eksploatacji na każdą nieruchomość oddzielnie.

Walne Zgromadzenie w 2016 roku przeznaczyło nadwyżkę z działalności opodatkowanej za 2015 rok na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM-u). Każda nieruchomość ma zróżnicowany stan rozliczeń przychodów i kosztów GZM-u.

### **Koszty ogólne Spółdzielni za 2016r.**

Koszty ogólne obejmują ogólnozakładowe koszty Spółdzielni (składki PFRON, utrzymanie organów statutowych, opłaty pocztowo–telekomunikacyjne, składki na rzecz Związku Rewizyjnego, KRS, badanie bilansu, itp.), a także koszty utrzymania wydzielonych komórek organizacyjnych, takich jak; księgowość, dział członkowski, kadry, BHP i p.poż, obsługa prawna, obrona cywilna. W 2016r. koszty ogólne Spółdzielni wyniosły: 2 089 616,33 zł. W 2015r. koszty ogólne Spółdzielni wyniosły 2 153 538,39zł., a w 2014 r.- 1 960 130,72 zł. W układzie rodzajowym. koszty ogólne za 2016 r przedstawia załącznik nr 11 do niniejszego sprawozdania.

### **11. Wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami**

Uchwałą ZPCz nr 3/2002 z dnia 11.01.2002r. określono sposób wdrażania ustawy, tzn postanowiono iż:

- udział poszczególnych lokali będzie wyliczany bez pomiaru mieszkań, wynikający z danych ewidencyjnych działu księgowości,
- piwnice i strychy przyjęto jako pomieszczenia wspólne,
- powstanie 30 nieruchomości mieszkaniowych jedno i wielobudynkowych.

Zbiorcze zestawienie nieruchomości mieszkaniowych w Spółdzielni:

<b>Lp</b>	<b>Rodzaj nieruchomości</b>	<b>Ilość nieruchomości</b>	<b>Numery nieruchomości</b>
1	Jedno-budynkowe	11	1- Chrobrego 7, 2- Nideckiego 13 e-i 3- Kasprowicza10-16, 7- Tysiąclecia 29-33, 8 -Tysiąclecia 55-65, 10 – Budowlanych 37-41, 11 –Czarneckiego 12-20, 12 - Matejki 1-5, 13 – Olszewskiego 2b, 17 – Nideckiego18, 18 – Nideckiego13a
2	Dwu-budynkowe	4	5 - Szpitalna 96-104; 108-118, 6 - Szpitalna 12-22, Dąbrowsk. 83-97, 9 -Budowlanych13-23, 1-5, 23 – Powstańców W-wy 4 i 6
3	Trzy-budynkowe	6	4 - Staffa 1-5, 1-9, 6-10 21 – Szarych Szeregów 4-20, 24 -Więżn.Ośw13-29, P.W-wy 29-35, 26-Szeregów 22-38, Polna 8-10, 29 –Wojska Polskiego 2,2a,4, 30 – Wojska Polskiego 7,9,11
4	Cztero-budynkowe	2	14 - Fika 1-13, 20 – Orłowskiego 1-25
5	Pięć-budynkowa	1	28 – Piłsudskiego 4,4a,6,12,18
6	Sześć-budynkowe	2	22 - Garbarska,Osiedl.10-16,Obozowa 4-10, 27 – Powstańców Śląskich 1,3,4,5,6,7
7	Ośmio-budynkowe	2	25-Orłowskiego 2-118 15 – Centrum
8	Dziesięć-budynkowa	1	19 -Stare Stawy
9	Trzynasto-budynkowa	1	16-Bałandy 2-48, 9-23, Nideckiego 20-22

### **Zamiana prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na własność – struktura własności gruntów.**

Strukturę własności gruntów będących w zarządzaniu Spółdzielni, wg stanu na 31.12.2016r. przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Zator</b>	<b>Chelmek</b>	<b>Oświęcim</b>	<b>Razem</b>
Nieruchomości mieszkaniowe	12 340	37 080	288 642	338 062
- w tym grunty wykupione na własność i zarządzane przez Spółdzielnię	12 340	37 080	288 642	338 062
Grunty do wyłącznego utrzymania przez dane nieruchomości mieszk. w tym: grunty na własność Sp-ni	-	8 594	30 560 76	39 154 (drogi, place parkingi, etc) 76
Garaże (w tym grunty na własność )	-	-	6 188 129	6 188 129
Mienie Sp-ni i zaplecze techn. - administracyjne	233	-	10 302	10 535
Grunty do zbycia - os. fizyczne	-	-	282	282
Lokale użytkowe + dzierżawa gruntów, w tym grunty na własność Sp-ni)	722	1 908	15 725	18 355
	-	1 908	-	1 908
<b>RAZEM</b>	13 295	47 582	351 550,50	412 427,50
w tym: grunty wykupione na własność i zarządzane przez Spółdzielnię	12 340	38 988	288 847	340 175
Stan gruntów w ewidencji Spółdzielni na dzień 31.12.2016r. p.u.w m2				
-prawo wieczystego użytkowania	955,00	7 103,00	62 090,50	70 148,50
-grunty	6 349,87	22 399,81	161 596,41	190 346,09

Przy ustanowieniu odrębnej własności jej grunty są proporcjonalnie do udziału (wg p.u. mieszkania) wyksięgowane z ewidencji Spółdzielni. Na koniec 2016 r. wszystkie grunty Spółdzielni mają uregulowany stan prawny.

## 12. Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych i z tytułu spłaty kredytu i odsetek za 2016 rok.

Największą pozycję w należnościach Spółdzielni stanowią rozrachunki z członkami z tytułu opłat, a stan zadłużenia przedstawia tabela poniżej:

Wyszczególnienie	Zadłużenia wg stanu 31.12.2014r	Zadłużenia wg stanu 31.12.2015r	Zadłużenia wg stanu 31.12.2016r.	Różnica 3 - 2 2016-2015	%
1	2	3	4	5	6
opłaty eksploatacyjne	1 980 333,73	1 972 207,24	1 871 645,21	-100 562,03	-5,37
spłata kredytu i odsetek	8 548,68	6 203,95	6 548,19	344,24	5,55
Ogółem	1 988 882,41	1 978 411,19	1 878 193,40	-100 217,79	-5,53

W kwocie zaległości opłat eksploatacyjnych mieści się niedobór, powstały z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2015/2016 (spłacany za zgodą Zarządu w ratach) oraz niedobór z tytułu rozliczenia zimnej i ciepłej wody za okres 01.06.2016r. – 30.11.2016r, który mógł być spłacany dopiero w miesiącach styczniu-luty 2017 roku, po otrzymaniu rozliczenia. W 2016 roku nastąpił spadek bezwzględnej kwoty zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych o 100 562,03zł, czyli o 5,37 % w stosunku do roku ubiegłego. Zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek wzrosły o kwotę 344,24 to jest o 5,55%. Ogółem w 2016 roku nastąpił spadek bezwzględnej kwoty zadłużenia o 100 217,79 zł tj. o 5,53%.

.

Poniżej przedstawiamy strukturę zaległości w opłatach eksploatacyjnych, wg stanu na dzień 31.12.2016r, w porównaniu do roku poprzedniego:

Wyszczególnienie	Ilość osób zadłużonych na 31.12.		Kwota zadłużenia na 31.12.	
	2015	2016	2015	2016
Zamiany lokali	6	32	44 300,28	107 267,34
do 1-go miesiąca	2 369	2 177	211 554,95	180 766,72
od 1-go do 3-ch m.-cy	467	416	344 890,14	305 872,58
od 4-ch do 6-ech m.-cy	113	105	185 169,53	175 314,50
powyżej – 6 m-ce	161	138	1186 292 ,24	1 102 424,07
<b>Razem</b>	<b>3 116</b>	<b>2 868</b>	<b>1 980 207,24</b>	<b>1 871 645,21</b>

Szczególnie niekorzystne w strukturze zaległości są zadłużenia powyżej 3-miesięcy i więcej wymiaru opłat.

Ponadto na koniec 2016 roku:

- zadłużonych powyżej 1500,-zł było 228 mieszkań na łączną kwotę 1 397 905,05zł

- (na koniec 2015r. - 197 mieszkań na łączną kwotę – 1 181 831,73zł),
- zadłużonych powyżej 5.000,-zł było 81 lokali na łączną kwotę 1 002 210,33 zł,  
(na koniec 2015 roku - 72 lokali na łączną kwotę 861 966,25 zł),
- zadłużonych powyżej 10.000,-zł było 41 lokali na kwotę 700 419,67zł.  
(na koniec 2015 roku - 35 lokali na kwotę 585 407,98 zł).

Członkowie znajdujący się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej, uzyskują pomoc mieszkaniową z Urzędu Miasta, z przeznaczeniem na opłaty za mieszkanie.

W naszych zasobach korzystało z niej wg. stanu na 31.12.2016 r. 182 osoby , z tego Oświęcim – 155, Chełmek - 24, Zator - 3. Łączna kwota otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2016r. wyniosła 386 294,71 zł (Oświęcim – 325 487,98 zł , Chełmek – 51 647,42 zł , Zator – 9 159,31 zł).

Budżet państwa zaostrza kryteria przyznawania dodatków mieszkaniowych, stąd też zarówno ilość korzystających z pomocy jak i jej kwota ulega co rocznie zmniejszeniu. Kwoty otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2016r. stanowiły 2,85% rocznego wymiaru opłat.

Od 01.01.2007 roku obowiązują nowe zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl tej ustawy gmina jest zobowiązana do dostarczenia osobie z wyrokiem eksmisyjnym lokalu socjalnego, a jeżeli tego nie dokona płaci właścicielowi lokalu (w tym wypadku Spółdzielni), co miesiąc odszkodowanie (gdy lokator z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym nadal mieszka w lokalu spółdzielni, nie wnosząc pełnych miesięcznych opłat).

Spółdzielnia na koniec 2016r. posiadała prawomocne wyroki eksmisyjne:

- do lokalu socjalnego Oświęcim – 5 , których zadłużenie na dzień 31.12.2016r. wynosiło łącznie 120 088,19 zł , Chełmek – 2 z zadłużeniem 13574,00 zł, Zator – 0 .
- bez wyznaczenia lokalu socjalnego – 39 osób, których zadłużenie na dzień 31.12.2016r. wynosiło łącznie 19 042,70 zł ..

Istotnym jest fakt, że kwota wkładów mieszkaniowych lub budowlanych na zadłużonych lokalach, w chwili obecnej zabezpiecza ewentualne roszczenia finansowe Spółdzielni.

Struktura % zadłużenia na koniec 2016r. przedstawia się następująco:

<b>Wyszczególnienie zadłużeń z tytułu:</b>	<b>Zadłużenia wg stanu na 31.12.2015r</b>	<b>Zadłużenia wg stanu na 31.12.2016r</b>	<b>Uwagi %</b>
Dzierżawa gruntu	55 936,43	52 238,98	2,75
Garaże	862,42	404,63	0,02
Mieszkania	1 764 832,13	1 677 816,02	89,64
w tym:			
- Zator	75 955,33	69 812,40	
- Chełmek	296 368,00	282 603,50	
- Oświęcim	1 392508,80	1 325 400,12	
Lokale użytkowe	106 275,98	96 910,09	5,18
Rejestr zamian	44 300,28	44 275,49	2,37
<b>Razem</b>	<b>1 972 207,24</b>	<b>1 871 645,21</b>	<b>100,00</b>

Stan zadłużenia na koniec 2016r. na poszczególnych osiedlach przedstawia poniższa tabela:

Osiedle	Zaległości w zł na 31.12.2015r.	Zaległości na 31.12.2016r.	Wzrost/spadek w %	Różnica 31.12.2016r	Wskaźnik zaległości w zł/m <sup>2</sup> na 31.12.2016r
Garaże	862,42	404,63	-53,08	-457,79	
Lokale użytkowe	106 275,98	96 910,09	-8,81	-9 365,89	
Dzierżawy gruntu	55 936,43	52 238,98	-6,61	-3 697,45	
Lokale mieszkaln.	1764 832,13	1 677 816,02	-4,93	-87 016,11	
tym: - Zasole I	233 720,34	219 311,38	-6,16	-14 408,96	9,80
- Zasole II	284168,23	260 266,65	-8,41	-23 901,58	4,97
- Północ	109 551,65	124 628,45	13,76	15 076,80	5,04
- Zator	75 955,33	69812,40	-8,09	-6 142,93	11,04
- Błonie	351 464,02	319 382,45	-9,13	-32 081,57	9,02
- Chelmek	296 358,00	282 603,50	-4,64	-13 754,50	9,24
- Stare Stawy	50 563,47	41 631,40	-17,66	-8 932,07	2,45
- Fika	41 508,71	45 544,47	9,72	4 035,76	8,14
- Centrum	140 506,37	108 517,20	-22,77	-31 989,17	4,54
- Południe	181 036,01	206 118,12	+13,85	25 082,11	9,88
Rejestr zamian	44 300,28	44 275,49	-0,05	-24,79	
<b>Ogółem</b>	<b>1 972 207,24</b>	<b>1 871 645,21</b>	<b>-5,10</b>	<b>-100 562,03</b>	

Względny wskaźnik zaległości za 2016r. wyrażony w %, jako stosunek kwoty zaległości do kwoty naliczeń za dany rok, wyniósł 5,23%.

#### ***Splata kredytu i odsetek***

W kwocie bezwzględnej w stosunku do roku ubiegłego zadłużenie z tyt. spłaty kredytu i odsetek na koniec 2016 roku wzrosło o kwotę 344,24 zł, to jest o 5,55%.

Tabela poniżej wykazuje ilość osób zadłużonych, i wysokość kwoty zadłużenia w stosunku do roku ubiegłego:

Wyszczególnienie	Ilość osób		Kwota	
	2015	2016	2015	2016
Do 1-go m-ca	7	5	456,51	319,76
od 1-go do 2-ch m-cy	0	4	0,00	1 066,44
od 2-ch do 3-ech m.-cy	2	2	1 054,18	825,19
powyżej 3-ech m-cy	3	3	4 693,26	4 336,80
<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>6 203,95</b>	<b>6 548,19</b>



Od 01.01.2015r.- normatyw spłaty kredytu wynosił 3,37 zł/m<sup>2</sup>, a od 01.01.2016 r.- 3,33 zł/ m<sup>2</sup>.  
W 2016 roku żadna z osób nie ubiegała się o częściowe lub całkowite zawieszenie spłaty kredytu ze względu na niskie dochody.

Kwota dochodu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, uprawniająca do zawieszenia spłaty wynosi 110 % najniższej emerytury, to jest od 01.03.2016r.  $882,56 \times 110\% = 970,82$  zł.

Na koniec 2016 roku. obciążonych spłatą kredytu było 31 mieszkań (wszystkie na osiedlu Stare Stawy). Całkowitej spłaty kredytu w 2016r. dokonała 1 osoba.

Zadłużenie kredytowe Spółdzielni na koniec 2016r. kształtuje się następująco:

<i><b>Wyszczególnienie</b></i>	<i><b>Zadł. wobec PKO BP</b></i>	<i><b>Zadł. wobec Budżetu</b></i>	<i><b>Waloryzacja 1*)</b></i>	<i><b>RAZEM</b></i>
<i><b>Stare Stawy</b></i>		<i><b>1 326 843,68</b></i>		<i><b>1 326 843,68</b></i>

1\*- waloryzacja jest wykupywana przez budżet państwa na koniec roku.

Pozytywnymi zjawiskami są fakty, że na dzień 31.12.2016r. zadłużenie wobec budżetu państwa może być w 2017r umorzone, oraz brak występowania w Spółdzielni kredytu przeterminowanego.

## Windykacja należności eksploatacyjnych

Stan zaległości zasądzonych przedstawia się na koniec 2016r. następująco (w zł.)

Wyszczególnienie	Ilość	Kwota należna	Koszty sądowe	Ogółem
<b>Stan na 01.01.2016 r.</b>	<b>462</b>	<b>817 825,90</b>	<b>177 530,95</b>	<b>995 356,85</b>
w analityce:				
- czynsze	353	769 701,22	132 738,24	902 439,46
- kredyt	2	771,34	642,00	1 413,34
- usługi	5	1 554,47	596,50	2 150,97
- lokale użytkowe	17	45 798,87	27 552,30	73 351,17
- eksmisje	50	-	7 307,69	7 307,69
- pozostałe	13	-	2 254,22	2 254,22
- hipoteki	22	-	6 440,00	6 440,00
<b>Skierowano w 2016 r.</b>	<b>107</b>	<b>355 922,54</b>	<b>93 413,40</b>	<b>449 335,94</b>
Dodatkowe koszty	-	-	26 915,34	26 915,34
Rozliczono w 2016r.	100	180 241,04	31 898,91	212 139,35
<b>Stan na 31.12.2016 r.</b>	<b>469</b>	<b>993 507,40</b>	<b>265 960,78</b>	<b>1 259 468,18</b>
w analityce:				
- czynsze	374	950 230,87	224 056,04	1 174 286,91
- kredyt	1	312,04	642,00	6954,04
- usługi	2	1 012,43	254,00	1 266,43
- lokale użytkowe	16	41 952,06	26 805,88	68 757,94
- eksmisje	46	-	6 484,69	6 484,69
- pozostałe	9	-	1 678,17	1 678,17
- hipoteki	21	-	6 040,00	6 040,00
Z tego dochodzone w sądzie:				
- czynsze	19	70 079,56	2 666,00	72 745,56

W 2016 roku wniesiono 107 spraw sądowych w postępowaniu uproszczonym. Nie orzeczono wyroków eksmisyjnych, ustanowiono 1 hipotekę.

W omawianym okresie skierowano 71 sprawy do komornika celem przeprowadzania postępowania egzekucyjnego, z czego 12 spraw zakończyło się całkowitą spłatą zadłużenia.

Wnioski Spółdzielni o przydział lokali socjalnych nie są realizowane przez Urzędy Miasta Oświęcimia i Chełmka, jednakże Gminy płacą odszkodowania bez zastrzeżeń.

W 2016r. Spółdzielnia otrzymała odszkodowanie za brak realizacji wyroków eksmisyjnych: od Urzędu Miejskiego w Oświęcimiu w wysokości 37 004,54zł, z Chełmka 8 418,57 zł, razem 45 423,11 zł.

W odniesieniu do mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest orzekana przez sąd eksmisja do lokalu socjalnego, lecz przeprowadza się licytację komorniczą mieszkania (sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z zameldowanym dłużnikiem). Cena mieszkań z takich licytacji jest mniejsza, ponieważ musi uwzględniać koszty wyprowadzenia z lokalu dłużnika, nie mówiąc o braku możliwości pełnego korzystania z niego.

Spółdzielnia kieruje do komornika wnioski o egzekucje wyroków, które w wielu wypadkach są zawieszane z uwagi na ich bezskuteczność.

Aktualnie sąd w odniesieniu do mieszkań lokatorskich i z umową najmu, wydaje wyłącznie wyroki eksmisji do lokali socjalnych, ale osoby które wcześniej otrzymały takie wyroki donikąd, też są uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego. Na ich wniosek może być wydane przez sąd stosowne postanowienie. Mieszkańcom lokali spółdzielczych własnościowych i mieszkań odrębnej własności, lokale socjalne nie przysługują.

Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza pozbawiła członkostwa w Spółdzielni 26 osób (spośród 76 wytypowanych przez Zarząd), a wykreśliła 14 osób.

Na koniec 2016 roku zanotowano 149 osób pozbawionych członkostwa z przyczyn zalegania w opłatach, w tym; w Oświęcimiu -128, w Chełmku -15, w Zatorze - 6.

Zarząd Spółdzielni zawarł w 2016 roku 174 porozumienia z członkami, w sprawie spłaty zadłużenia w ustalonych ratach z czego 52 spłacono całkowicie, 41 – nie spłacono nic, spłacono w części 12, w toku spłaty jest 69 rozrátowań .

W sprawach biernych (przeciwko Spółdzielni) w 2016r. toczyło się 11 spraw sądowych. Z czego : 1 sprawa o zasiedzenie – postępowanie zawieszone, 4 sprawy o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej (1 – wyrok prawomocny oddalający powództwo, 2- w toku, 1 – wyrok oddalający powództwo z term. apelacji do 01.2017r. ), 2 o zapłatę - (1 w toku, 1 wyrok zasądający –złożona apelacja), 1 o odszkodowanie – w toku, 1 o ustanowienie drogi koniecznej – w toku, 1 o udostępnienie dokumentów – postanowienie częściowo uwzględniające wniosek - złożona apelacja, 1 o nabycie spadku – w toku.

### **13. Kierunki działania Spółdzielni w zakresie prowadzenia inwestycji**

Zadania inwestycyjne na 2016 rok zostały określone w stosownej uchwale Rady Nadzorczej i obejmowały nakłady ze środków zasobowych Spółdzielni.

W zakresie remontów zasobów mieszkaniowych (wymiany dźwigów, malowanie klatek, modernizacja oświetlenia itp.) zadania realizowane są w ramach opłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, stosownie do ich możliwości finansowych .

### **Strategia działania MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu**

MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu ul. Bałandy 1 prowadzi działalność poprzez zarządzanie:

- trzydziestoma nieruchomościami mieszkaniowymi, w skład których wchodzi 104 wielorodzinne budynki mieszkalne, z tego; 87 usytuowanych na terenie Oświęcimia, 14 w Chełmku oraz 3 w Zatorze,
- sześcioma nieruchomościami garażowymi, które obejmują łącznie 103 boksy garażowe.

Dodatkowo MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu eksploatuje na potrzeby własne cztery grupowe wymienniki ciepła wraz z sieciami cieplnymi, sprzedając energię cieplną na zewnątrz. Utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w odpowiedniej czystości, zielenią, drobnymi naprawami, transportem i czuwaniem nad sprawnością techniczną urządzeń centralnego ogrzewania zajmują się etatowi pracownicy Spółdzielni.

Nie zachodzi obawa zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni.

#### 14. Sprawozdanie z realizacji uchwał.

Walne Zgromadzenie MSM „Budowlanka” przeprowadziła w okresie od 04 maja do 10 maja 2016r, w podziale na 5 części .

Podjęto 7 uchwał, których realizacja przedstawia się następująco:

- Uchwała nr 8 – zatwierdzenie zmian do Statutu Spółdzielni par.24 ust.1 otrzymuje nowe brzmienie - brak wymaganej większości głosów do realizacji uchwały
- Uchwała nr 9 – zatwierdzenie zmian do Statutu Spółdzielni par.25 ust.4 otrzymuje nowe brzmienie – brak wymaganej większości głosów do realizacji uchwały
- Uchwała nr 10 – zatwierdzenie zmian do Statutu Spółdzielni par.43 ust.5 otrzymuje nowe brzmienie – brak wymaganej większości głosów do realizacji uchwały
- Uchwała nr 14 – zatwierdzenie sposobu realizacji wniosków polustracyjnych, wynikłych z lustracji Spółdzielni za okres 2012-2014 roku – opracowano harmonogram prac realizowany przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
- Uchwała nr 15 – zatwierdzenie przeznaczenia nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej – opodatkowanej Spółdzielni za rok 2015 – dokonano stosownych księgowania na poszczególne nieruchomości
- Uchwała nr 16 – zatwierdzenie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką MSM Budowlanka w Oświęcimiu może zaciągnąć – uchwała formalna
- Uchwała nr 17 – wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości gruntowej w Chełmku na rzecz Urzędu Gminy Chełmek na cel budowy parkingu – zrealizowano dokonując nieodpłatnego przekazania

Pozostałych proponowanych uchwał nie podjęto.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie członków przeprowadzono w dniach 01.07.2016r. – 14.07.2016 r. podzielone na 9 części.

Głosowano nad 26 uchwałami, z których przegłosowano i podjęto 5 uchwał:

- Uchwała nr 2 – zmiany do Statutu Spółdzielni par.17 ust.1- brak wymaganej większości głosów do dokonania zmian
- Uchwała nr 6 – zmiany do Statutu Spółdzielni par.25 ust.4- brak wymaganej większości głosów do dokonania zmian
- Uchwała nr 19 – zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej MSM BUDOWLANKA za rok 2015 – uchwała formalna
- Uchwała nr 21 – zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015 – uchwała formalna
- Uchwała nr 22 – uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni w zakresie dzierżawy gruntów będących we władaniu Spółdzielni – realizowana przez Zarząd
- Uchwała nr 23 – udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2015 – uchwała formalna, udzielono absolutorium wszystkim członkom Zarządu to jest : p. Adamowi Puc, p. Mirosławowi Pawłowski, p. Wiesławowi Pitry, p. Markowi Kurek.

Pozostałych proponowanych uchwał nie podjęto.

Oświęcim, 15.03.2017r

**Zarząd MSM "Budowlanka" w Oświęcimiu**

MSM „BUDOWLANKA”  
GŁÓWNA KSIĘGOWA

MSM "BUDOWLANKA"  
CZŁONEK ZARZĄDU

MSM „BUDOWLANKA”  
PREZES ZARZĄDU

Bożena Szewczyk

Marek Kurek

inż. Wiesław Pitry

Wykaz załączników :

- nr 1 - Naliczenia funduszu remontowego oraz wykonanie kosztów w podziale na budynki i nieruchomości za rok 2016.
- nr 2 - Koszty rodzajowe funduszu remontowego.
- nr 3 - Wykaz zużycia GJ w podziale na budynki na przełomie ostatnich 6 lat.
- nr 4 - Wykaz średniomiesięcznych kosztów centralnego ogrzewania w zł/m<sup>2</sup> na poszczególne budynki za sezon od 2010/2011 do 2015/2016.
- nr 5 - Rozliczenie centralnego ogrzewania według podzielników przez firmę Metrona za okres 2015/2016.
- nr 6 - Rozliczenie centralnego ogrzewania wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sezon 2015/2016 – rozliczane przez Spółdzielnię.
- nr 7 - Wynik finansowy eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych za rok 2016.
- nr 8 - Proponowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2016.
- nr 9 - Układ rodzajowy kosztów Spółdzielni za rok 2016.
- nr 10 - Układ rodzajowy kosztów ogólnych Zarządu Spółdzielni za rok 2016.
- nr 11 - Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Spółdzielni za rok 2016.

Załącznik nr 1 do Sprawozdania Zarządu