„LOKUM” Sp. z o. o.
ul. Jagiellończyka 9 11-200 Bartoszyce
NIP: 743-17-33-165 tel. 089 762-52-36

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

„LOKUM" Sp. z o. o. w Bartoszycach

za okres

od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku

Bartoszyce 2011-09-05

Ogólne informacje o Spółce

Zarząd „LOKUM" Sp. z o. o. swoje zadania w 2011 roku realizował zgodnie z Uchwałą nr 146/XIX/2000 Rady Miejskiej w Bartoszycach powołującą Spółkę do życia z dn. 26.04.2000 roku oraz w oparciu o zapisy zawarte w „Akcie założycielskim Spółki" spisanym w dniu 18 lipca 2000 roku – akt notarialny Rep. A Nr 2155/2000 z późniejszymi zmianami: Rep. A Nr 2347/2000 z dnia 07 sierpnia 2000r., Rep. A Nr 4239/2000 z dn. 22 grudnia 2000r., Rep. A Nr 1808/2003 z dnia 24 czerwca 2003r., Rep. A Nr 1907/2006 z dnia 28 czerwca 2006r., Rep. A Nr 2915/2009 z dnia 18 maja 2009r. i Rep. A Nr 1489/2011 z dnia 16 czerwca 2011r. oraz na podstawie uchwalonego i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółki „Regulaminu Pracy Zarządu" i przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego (sygnatura akt OL.VIII NS-Rej. KRS/6733/09/326 z dnia 27 lipca 2009 roku) została zapisana zmiana brzmienia paragrafu 5 Aktu Założycielskiego Spółki LOKUM w Bartoszycach, który otrzymał brzmienie: „Przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD-6862 Z„

Dnia 16 czerwca 2011 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników „LOKUM" Spółki z o.o. w Bartoszycach, na którym zostały podjęte uchwały:

- Uchwała Nr 01/06/2011 zatwierdzająca zmianę zapisu w umowie Spółki art.12 pkt.4 „Aktu założycielskiego Spółki z o.o. z dnia 18 lipca 2000 roku z póź. zmianami" dotyczącego powoływania Prezesa Zarządu Spółki.

W umowie Spółki art.12 pkt.4 otrzymał nowe brzmienie:
„ Kolejnych Prezesów Zarządu Spółki powołuje Rada Nadzorcza, a pozostałych członków Zarządu Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Spółki".
Zmiana została podjęta jednogłośnie w obecności notariusza.

- Uchwała Nr 02/06/2011 zatwierdzająca sprawozdanie finansowe „LOKUM" Sp. z o.o. za okres 01.01.2010 – 31.12.2010r.,
- Uchwała Nr 03/06/2011 zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Zarządu „LOKUM" Sp. z o.o. za okres 01.01.2010 – 31.12.2010r.,
- Uchwała Nr 04/06/2011 zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Rady nadzorczej „LOKUM" Sp. z o.o. za okres 01.01.2010 – 31.12.2010r.,
-Uchwała Nr 05/06/2011 zatwierdzająca podział wypracowanego zysku w 2010r.,
-Uchwała Nr 06/06/2011 udzielenie Zarządowi Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków za 2010r.,
-Uchwała Nr 07/06/2011, Nr 08/06/2011, Nr 09/06/2011, Nr 10/06/2011, udzielenie Radzie Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za 2010r.,

Przewodniczący RN Roman Kopański 01.01.2010-31.12.2010r,
Wiceprzewodniczący RN Halina Marcinkiewicz 01.01.2010-31.12.2010r,
Członek RN Monika Katarzyna Rejf 01.06.2010-31.12.2010r,
Członek RN Zbigniew Panieczko 01.01.2010-31.05.2010r.

-Uchwała Nr 11/06/2011 - Roman Kopański, 12/06/2011 - Halina Marcinkiewicz, Uchwała Nr 13/06/2011 - Monika Katarzyna Rejf w sprawie odwołania i powołania członków Rady Nadzorczej na nową 3-letnią kadencję tj. na okres 14.06.2011 – 13.06.2014,

Struktura organizacyjna Spółki

Władzami Spółki są Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i jednoosobowy Zarząd Spółki, które mają kompetencje określone w Umowie Spółki oraz w regulaminach prac Rady Nadzorczej i Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej w 2011 roku przedstawicielami Właściciela – Burmistrza Miasta Bartoszyce byli:

- Roman Kopański – Przewodniczący RN
- Halina Marcinkiewicz – Wiceprzewodniczący RN
- Monika Katarzyna Rejf – Sekretarz RN

Działalnością Spółki w 2011 roku kierował jednoosobowy Zarząd w osobie Bogdana Popławskiego – Prezes Zarządu zgodnie z zakładowym schematem organizacyjnym.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.

„LOKUM" Sp. z o. o, działająca zgodnie z „Aktem Założycielskim Spółki" z dnia 18 lipca 2000 roku oraz na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych przedstawia sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2011 roku składające się z bilansu na dzień 31 grudnia 2011 roku, rachunku zysku i strat w wariancie porównawczym,

- **Bilans** na dzień 31 grudnia 2011 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość

zał. nr 1 **2.003.745,25 zł**

- **Rachunek zysków i strat** na dzień 31 grudnia 2011 roku wykazuje wartość zysku podatkowego w wysokości **zał. nr 2** **21.880,84 zł**
- **Podatek dochodowy** zapłacony w 2011 roku to kwota **2.549,00 zł**
- **Wartość zysku netto** na dzień 31 grudnia 2011 roku **19.331,84 zł**

Przedstawiony bilans za rok 2011 zgodnie z ustawą o rachunkowości i ordynacją podatkową nie został poddany badaniu przez biegłego rewidenta. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w sposób profesjonalny, systematyczny i bardzo wnikliwy kontrolowała dokumenty z działalności finansowo-księgowej Spółki, co udokumentowane jest w protokołach posiedzeń Rady Nadzorczej z 2011 roku.

Zarząd Spółki w swoim wniosku skierowanym do Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników w sprawie rozdysponowania zysku za 2011 rok proponuje:

Zysk w wysokości 19.331,84 zł przeznaczyć na remont adaptacyjny pomieszczeń mieszkalnych na pomieszczenia użytkowe w przybudówce budynku Spółki (powierzchnie wykorzystywane w budynku głównym nie spełniają wymagań przepisów BHP i Ustawy o Ochronie Danych Osobowych).

- **Przychody Spółki** kształtowały się na poziomie -	**2.699.351,63 zł**
Składowymi przychodu są:	
1/ przychody ze sprzedaży	**2.578.921,55 zł**
w tym:	
a) przychody z budynków wspólnot mieszkaniowych	**393.156,54 zł**
b) przychody z budynków komunalnych	**1.222.302,69 zł**
c) przychody Zarządu Spółki „LOKUM"	**963.462,32 zł**
2/ przychody operacyjne	**36.094,47 zł**
3/ przychody finansowe	**84.335,61 zł**
- **Koszty Spółki** zamknęły się wartością	**2.677.470,79 zł**
1/ koszty z działalności statutowej	**2.605.839,78 zł**
w tym:	
a) koszty z budynków wspólnot mieszkaniowych	**442.372,13 zł**
b) koszty z budynków komunalnych	**1.186.597,66 zł**
c) koszty Zarządu Spółki „LOKUM"	**976.869,99 zł**
2/ pozostałe koszty operacyjne	**33.415,74 zł**
3/ koszty finansowe	**38.215,27 zł**
- Dochód na dzień bilansowy 31.12.2011r.	**21.880,84 zł**
- Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	**2.132,83 zł**
- Dochód do opodatkowania	**24.013,67 zł**
w tym:	
1/ Dochody wolne od opodatkowania	**10.598,72 zł**
2/ Dochody do opodatkowania	**13.414,95 zł**
- Podatek dochodowy od osób prawnych	**2.549,00 zł**
- Dochód podatkowy na dzień 31-12-2011	**21.464,67 zł**

Największą pozycją przychodów i kosztów jest zużycie energii w zasobach mieszkaniowych.

Racjonalna gospodarka środkami finansowymi oraz poprawna polityka gospodarowania zasobami mieszkalno-użytkowymi pozwoliła na obniżenie przychodów (zaliczki eksploatacyjno-konserwacyjne, zaliczki na pokrycie kosztów mediów) i kosztów (koszty konserwacji, koszty energii) w stosunku do 2010 roku odpowiednio o 8,76% przychody i o 8.54% koszty. Powyższe działania pozwoliły na obniżenie opłat mieszkaniowych w zarządzanych przez Spółkę zasobach mieszkaniowych własnościowych i komunalnych.

- **Należności** zamknęły się kwotą **zał. nr 3** **1.109.108,59 zł**

Jest to spadek o **9,50%** w stosunku do 2010 roku **(1.225.606,19 zł.)**

Główną a zarazem najwyższą kwotę tej pozycji stanowią należności czynszowe od lokali komunalnych i opłaty za media lokali komunalnych w budynkach będących własnością Gminy Miejskiej Bartoszyce - jest to wartość **603.924,71 zł**

Pozycja ta ma tendencję malejącą w stosunku do 2010 roku **(610.112,58 zł)** o 1,01 %. **/ Jest to**

wartość narastająca od 2000r., kiedy to Spółka rozpoczęła swoją działalność i przejęła po ZGL wartość należności w wysokości 223.384,71 zł./Drugą pozycją pod względem wielkości są należności od Urzędu Miasta Bartoszyce wynikające z nie zapłaconych faktur na dzień 31 grudnia 2011 roku **193.364,33 zł.**

Nie rozliczone zaliczki na koszty eksploatacyjno-konserwacyjne Wspólnot Mieszkaniowych zapłacone przez Spółkę w 2010 roku z powodu braków środków finansowych na poszczególnych rachunkach bankowych w kwocie **98.995,78 zł.** zostały rozliczone w 2011 roku.

Analiza należności czynszów i pozostałych opłat mieszkaniowych w 2011r. musi zawierać w sobie wiele porównań i odniesień do analogicznego okresu roku ubiegłego, a także wyjaśnienia opisowego, które zostanie przedstawione w części poświęconej windykacji za 2011 rok.

Znaczącą pozycję w należnościach stanowią odsetki od zaległości w opłatach za czynsz i w opłatach za media lokali komunalnych, których wartość na koniec 2011 roku wyniosła 238.622,72 zł.

Powyższa wartość ma tendencję malejącą w stosunku rok do roku.

- 2010-2009 spadek o **2,74% (255.349,50 – 262.543,06)**
- 2011-2010 spadek o **6,55% (238.622,72 – 255.349,50)**

Nadmienić w tym miejscu trzeba, iż Urząd Miasta jako właściciel czynszów ma wyłączne prawo do umarzania odsetek. W 2011 roku Urząd Miasta umorzył odsetki w wysokości **37.781,01 zł** oraz należności czynszowe w kwocie **30.165,78 zł.**

- Analityka przychodów i kosztów finansowych na dzień 31.12.2011r.

I Przychody finansowe

1. Odsetki od rachunku bankowego	-	10,64
2. Odsetki od lokaty nocnej	-	446,31
3. Odsetki od należności za reklamę	-	295,52
4. Odsetki od lokat terminowych	-	3.162,74
5. Odsetki od należności czynszowych (okres 01.01.-31.12.2011r.)	-	42.639,39
6. Zwrot umorzonych odsetek od należności czynszowych (okres 01.01.-31.12.2011r.)	-	37.781,01
Razem	**-**	**84.335,61**

II Koszty finansowe

1. Umorzenie odsetek od należności czynszowych przez Urząd Miasta	-	37.781,01
2. Inne koszty finansowe PFRON	-	434,26
Razem	**-**	**38.215,27**

- **Zobowiązania** to kwota - **zał. nr 4** **1.306.338,33 zł**

Największym wierzycielem Spółki jest Gmina Miejska Bartoszyce i jest to kwota **1.019.967,96 zł**

w skład powyższego zobowiązania wchodzą:

- nie przekazane wpłaty za czynsz z miesiąca XII 2011r **45.477,43 zł**
  (kwotę przekazano do UM Bartoszyce w dniu 25.01.2012r).
- zaległości z tytułu czynszu i opłat za lokale mieszkalne i użytkowe narastająco w budynkach komunalnych **155.277,30 zł**
- zaległość z tytułu czynszu i opłat lokali komunalnych znajdujących się we wspólnotach Mieszkaniowych narastająco **416.181,10 zł**
- zaległości najemców nie mieszkających lokalach komunalnych narastająco **32.466,31 zł**
- różnica narastająco w zaległościach pobranych opłat komunalnych przez Spółkę na pokrycie niezapłaconych przez najemców komunalnych opłat za media **370.565,82 zł**

(kwota zaległości nie stanowi „de facto" zobowiązania Spółki wobec U.M. Bartoszyce i jest księgowana na rozrachunkach najemców z Gminą Miejską, wszystkie w/w zaległości są to zobowiązania najemców w stosunku do właściciela mieszkań komunalnych).

Wszystkie zobowiązania figurujące na dzień 31.12.2011 rok (w stosunku do kontrahentów) pozostały spłacone do dnia 31.01.2012r,

- **Środki pieniężne** będące w dyspozycji Spółki na dzień 31 grudzień 2011 roku przedstawia poniższa tabela **456828,20 zł**

1	Rachunek bieżący	369.286,55
2	Rachunek kaucji mieszkaniowych	85.541,65
3	Kasa	2.000,00

- **Rozliczenie z Urzędem Miasta Bartoszyce** obrazuje **zał. nr 5** przedstawiający przypis i przelewy czynszu do UM Bartoszyce.

Rozliczenie zysku wypracowanego przez Spółkę „LOKUM"
na dzień 31-12-2011r.
Zysk przeznaczony do wykorzystania w komunalnych zasobach mieszkaniowych

1. Do wykorzystania zysk z roku 2008-2009	29.037,77 zł.
2. Wykorzystanie w 2010r.	7.912,73 zł.
3. Zysk z 2010r.	11.125,04 zł.
Razem do wykorzystania w latach 2010-2011	22.126,55 zł.
Realizacja remontów z zysku w 2011r.	11.115,68 zł.
w tym:	
1. Remont dachu budynek Kopernika 6	8.979,72 zł.
2. Remont dachu budynek Hubalczyków 2	2.135,96 zł.
Zysk do wykorzystania w latach 2012-2013	**11.010,87 zł.**

Rozliczenie zysku przeznaczonego do wykorzystania
przez Spółkę „LOKUM"

1. Wypracowany zysk w 2008 roku	28.180,12 zł.
2. Wykorzystanie w roku 2010	13.266,67 zł.
3. Zysk z 2010r.	20.000,00 zł.
Zysk do wykorzystania w latach 2011	**34.913,45 zł.**
4. Wykorzystanie zysku w 2011 roku	24.740,89 zł.
w tym:	
- Koszty wdrożenia programów Winsarcz	2.778,27 zł.
- Koszty wdrożenia programów Winsarcz	6.861,10 zł.
- Koszty zakupu sprzętu	1.751,52 zł.
- Koszty zakupu sprzętu	1.050,00 zł.
- Koszt remontu klatki schodowej piwnicznej	12.300,00 zł.
Zysk do wykorzystania na adaptację pomieszczeń Spółki w roku 2012	**10.172,56 zł.**

Działalność Spółki w roku 2011 zamknęła się zyskiem podatkowym w wysokości 19.331,84 zł, który był wynikiem racjonalnej finansowej działalności Spółki prowadzonej przez cały 2011 rok.

Poprawna analiza porównawcza działalności finansowej Spółki jest możliwa tylko za lata 2010 – 2011. Porównanie do lat poprzednich jest utrudnione w związku z wydzieleniem księgowości Wspólnot Mieszkaniowych od 01 stycznia 2010r. oraz w związku ze zmianą zgodnie z umową o zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym zasady rozliczeń za media lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (przypis za media od tych lokali jest przypisem właściciela i księgowany jest na rozrachunkach najemca – Urząd Miasta).

1/Wskaźnik rentowności majątku ogółem – informuje o zdolności spółki do wypracowania zysków i efektywności gospodarowania jej majątkiem. Im wyższy wskaźnik ROA, tym lepsza jest kondycja finansowa spółki. Wartość graniczna ROA=0,5%. W 2011r. wartość tego wskaźnika to 0,96%, przy 0,6% w 2008r., 0,5% w 2009r. i przy 1,7% w 2010r. Dynamiczny wzrost wskaźnika w roku 2010 i ustabilizowanie się na wysokim poziomie świadczy o wysokiej rentowności Spółki i poprawnych rozwiązaniach księgowych wprowadzanych przez Spółkę w latach 2010-2011 (wyodrębnienie księgowości Wspólnot Mieszkaniowych).

2/Wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE – informuje jak wiele zysku udało się wygospodarować Spółce z wniesionych kapitałów własnych. Im wyższy wskaźnik ROE tym efektywniejsza gospodarka kapitałami własnymi. Graniczna wartość to 50%. W przeciągu okresu 2008-2011 wskaźnik ten jest stabilny i kształtował się na poziomie 3,16% w 2011r., 4,9% - 2010r., 5,4% - 2009r., 4,5% - 2008r. (Założeniem działalności

Spółki jest działalność non profit, ponadto Spółka w 2011 roku doposażyła w sprzęt komputerowy wydział administratorów i dział techniczny ze środków własnych).

3/Wskaźnik poziomu kosztów. Jest to jeden z najważniejszych mierników oceniających gospodarność firmy. Wskaźnik ten powinien być mniejszy od wielkości bazowej tj. 100% i mieć tendencję malejącą, co oznacza zmniejszenie kosztów i wzrost przychodów ze sprzedaży co ma miejsce w naszej Spółce. Wartość wskaźnika ma tendencję malejącą i wynosi 99,4% - 2008r., 99,6% - 2009r., 98,9% - 2010r., 99.1% - 2011r.

4/Wskaźnik poziomu zadłużenia informuje, jaka część zobowiązań przypada na jednostkę aktywów. Za bezpieczny poziom zadłużenia firmy przyjmuje się wartość z przedziału od 40% do 80%. Spółka w 2011 roku osiągnęła poziom 69,5% co informuje że na każde 100,00 zł aktywów przypada 69,50 zł zobowiązań, przy 86,0% w 2008r., 87,6% w 2009r. i 65,10% w 2010r.

5/Wskaźnik płynności bieżącej informuje ile razy bieżące aktywa pokrywają bieżące zobowiązania. Zadawalający poziom wskaźnika mieści się w granicach 1,2 – 2,0 co oznacza, że zachowanie równowagi finansowej firmy wymaga, aby wielkość aktywów była około dwa razy większa niż kwota zobowiązań bieżących. Wskaźnik płynności finansowej 2011 roku uzyskał wartość 1,44 co oznacza, iż wszelkie zobowiązania możliwe są do sfinansowania majątkiem obrotowym i mieszczą się w granicach normy.

Podsumowując analizę można stwierdzić, iż sytuacja finansowa Spółki jest na wysokim poziomie. Przez cały 2011 rok Spółka prowadziła racjonalną i efektywną gospodarkę, wynikiem czego było wypracowanie zysku w kwocie 19.331,84 zł. Wydzielenie i uporządkowanie księgowości Wspólnot Mieszkaniowych zaowocowało bardziej przejrzystym obrazem finansowym Spółki.

Spółka posiada wprowadzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu Nr 1/2000 Zakładowy Plan Kont, którego integralną część stanowi Plan Kont z komentarzem oraz dokumenty wymagane przepisami art. 10 Ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe są prowadzone komputerowo, z zastosowaniem programów przystosowanych do rozliczania kosztów oraz ksiąg rachunkowych. Spółka posiada instrukcję kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów opracowaną w Zarządzeniu Prezesa Zarządu Nr 9/2000.

Na dzień 31.12.2011 roku przeprowadzone zostały rozliczenia zaliczek z centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji całego zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

ANALIZA WINDYKACYJNA 2011 ROKU

Sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie opracowanych tabel dotyczących wysokości zadłużenia, tabulogramów sprzedaży oraz zestawień spraw sądowych i podpisanych Ugód w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia.

Rozważając efektywną ściągalność w 2011 roku, można zauważyć, poprawę skuteczności windykacji należności, co nie zmienia faktu, iż nadal występuje trudna sytuacja finansowa bartoszyckich najemców lokali komunalnych. Patrząc na **(tab. Nr 30, zał. Nr 6)** obserwujemy, iż największą ściągalność na lokalach komunalnych uzyskaliśmy w II i IV kwartale, 101,47% i 114,39%. Najsłabiej wypadły I i III kwartał – 94,96% i 96,98%. Mimo zwiększającego się bezrobocia ściągalność w 2011 roku wyniosła 101,38%. Jest to bardzo dobry wynik – porównując do ubiegłego roku, gdzie ściągalność stanowiła tylko 96,32%. Rozbijając na rodzaje lokali – zadawalająca ściągalność wystąpiła na lokalach mieszkalnych – 103,26% oraz na lokalach użytkowych – 102,57%. Najsłabiej wypadły lokale socjalne – 64,83% **(tab. Nr 31, zał. Nr 7)**.

Jak już wyżej wspomniano brak pracy mieszkańców naszych zasobów oraz kryzys, jaki panuje jest dramatycznym zjawiskiem z punktu widzenia windykacji. Spółka stosuje wszystkie prawne możliwości egzekwowania należności. Wysyłane są wezwania do zapłaty z możliwością rozłożenia zadłużenia na raty. Niestety tylko garstka dłużników odpowiada na w/w pisma, o czym świadczy mała ilość podpisanych Ugód w roku sprawozdawczym. Podpisano ich 38 na sumę 177.428,78 zł, z czego lokali komunalnych dotyczą 32 Ugody na kwotę 127.767,02 zł **(tab. Nr 32, zał. Nr 8)**. Mieszkańcy są już tak zniechęceni swoją trudną sytuacją materialną, że nawet nie zależy im na ratowaniu lokali mieszkalnych przed eksmisją. Oddajemy wiele spraw do Sądu o zapłatę. W 2011 roku zostało skierowanych 67 spraw o zapłatę na kwotę 259.508,93 zł oraz 8 o eksmisję . W przypadku, gdy zadłużenie zasądzone nakazem zapłaty lub wyrokiem nie zostanie uregulowane, spółka kieruje do komornika wniosek o wszczęcie egzekucji należności. I na tym czynności windykacyjne spółki, co do ściągnięcia zadłużenia kończą się.

Zadłużenie na lokalach komunalnych w porównaniu do 2010 roku zmalało o 1,01% **(tab. Nr 28, zał. Nr 9**). Na lokalach mieszkalnych zaległości zmniejszyły się aż o ponad 30 tysięcy złotych. Jest to znakomity wynik, biorąc pod uwagę sytuację finansową mieszkańców

naszych zasobów. Również na lokalach użytkowych można zauważyć spadek należności o ponad 8 tysięcy złotych. Jedynie na lokalach socjalnych zwiększyły się zaległości. Zadłużenie w stosunku do roku 2010 wzrosło o kwotę 32.878,96 zł (zał. Nr 9 poz.2). Na tych lokalach co roku zadłużenie rośnie systematycznie. Jest to poważny problem, ale działania windykacyjne są bezskuteczne. Najemcy wiedzą, że nie można ich wyeksmitować na „bruk", więc korzystają z tego faktu nie regulując opłat bieżących. Lokale socjalne są charakterystyczną formą lokali, gdyż zamieszkują tam najbiedniejsi lokatorzy.

Analizując zadłużenie lokali wykupionych można zauważyć lekki wzrost zadłużenia, bo z kwoty 173.375,83 zł zwiększyło się na kwotę 174.189,37 zł. Jest to niewielka różnica, ale w dobie dzisiejszego dużego bezrobocia jest to wynik zadowalający. Należności zmniejszyły się na lokalach mieszkalnych o 0,43%, zaś na lokalach użytkowych wzrosły o 16,56% **(tab. Nr 23, zał. Nr 10)**.

Jak już wyżej wspomniano w 2011 roku zostało oddanych 75 spraw do sądu: 8 o eksmisję i 67 o zapłatę na sumę 259,508,93 zł. Uwzględniając wyroki zasądzone w roku sprawozdawczym, ale skierowane w 2010 roku razem odbyło się ich 86 o zapłatę i eksmisję na kwotę 298.008,33 zł (bez kosztów sądowych), gdzie w 2010 roku oddano ich 81 na sumę 231.359,94 zł, zaś w 2009 – 75 na kwotę 199.893,82 zł . Jak można zauważyć spraw kierowanych do Sądu jest coraz więcej.

Ponadto do komornika zostały oddane 73 sprawy na sumę 284.055,30 zł. Zakończono 23 sprawy, gdzie wyegzekwowano kwotę 85.833,14 zł. Mimo spadku zadłużenia nadal jest dużo umarzanych postępowań egzekucyjnych przez komornika. W 2011 roku umorzył on 49 spraw na kwotę 158.537,37 zł .

Najemcy lokali nie spłacają zaległości w całości, a także często nie wyrażają chęci regulowania ich w ratach. Wiele osób jest bezrobotnych. Jedynym źródłem dochodów jest pomoc w postaci zasiłków i dodatków mieszkaniowych z ośrodków pomocy społecznej.

Poszukując innych sposobów egzekwowania zadłużeń „LOKUM" Sp. z o. o. podpisała umowę z Pomorskim Biurem Finansowym Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku celem egzekucji należności. Za zgodą Gminy Miejskiej Bartoszyce została sporządzona lista największych dłużników, w stosunku do których ściągalność komornicza była bezskuteczna. W listopadzie 2011 roku przekazano w/w biurowi listę dłużników, na której znajdowało się 56 najemców z zadłużeniem na sumę 558.229,28 zł wraz z odsetkami i kosztami sądowymi. Pierwszych wpłat dłużnicy dokonali dopiero w grudniu 2011 roku na sumę 540,50 zł. Kolejnych w styczniu 2012 roku 1.725,41 zł oraz w lutym 2012 roku 1.163,91 zł. Podsumowując w/w trzy miesiące Pomorskie Biuro Finansowe wyegzekwowało 3.429,82 zł. Jest to niewielka kwota w porównaniu do wysokości zadłużenia, jakie zostało oddane do ściągnięcia, ale mamy nadzieję, że w/w Spółka wdroży kolejne formy egzekwowania należności, co zwiększą skuteczność jej działania.

Ponadto rozważamy przedstawienie Zgromadzeniu Wspólników różne przykładowe rodzaje abolicji na podstawie innych miast, które stosując takie metody próbują zmniejszyć zadłużenia na lokalach komunalnych.

Rozpatrując ciężką sytuację finansową w naszym mieście i regionie, należy zauważyć, iż windykacja, jaką prowadzi Spółka jest sprawna i w miarę możliwości działania skuteczna. Jednak problem narastania zadłużenia będzie się pogłębiał dopóki nie znajdą się miejsca pracy dla bezrobotnych, a te związane są silnie z inwestycjami. W naszym mieście jednak o takie jest bardzo trudno.

Działalność Spółki w 2011 roku

I Zasób komunalny

Zarząd „LOKUM" Sp. z o. o. wypełniając swoje statutowe obowiązki administrował w 2011 roku zasobem komunalnym Gminy Miejskiej Bartoszyce na podstawie Umowy o zarządzanie zawartej w dniu 30 marca 2010 roku na okres od 01 kwietnia 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz zasobem wspólnot mieszkaniowych na podstawie indywidualnych bezterminowych umów z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi miasta Bartoszyce.

W ramach swojej działalności na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka zarządzała ogólną powierzchnią wynoszącą 95.026,80m², co stanowi 180 budynków zarządzanych przez Spółkę w całości (budynki komunalne i budynki wspólnot mieszkaniowych) oraz 6 budynków w których Spółka zarządza tylko powierzchnią komunalną, w których znajduje się 2.075 lokali mieszkalnych i użytkowych .

Struktura powierzchni zarządzanej w m²:

	2010	2011
Pow. komunalna całkowita, w tym	**35.170,82**	**35.676,85**
Pow. budynków komunalnych	16.957,67	18.527,06
Pow. lokali komunalych w budynkach WM	17.821,26	16.680,43
Pow. lokali komunalnych w administracji zleconej	391,89	469,36
Pow. wykupiona	**58.761,01**	**59.349,95**
Razem:	**93.931,83**	**95.026,80**

Analizując strukturę powierzchni zarządzanej przez Spółkę na przestrzeni całego roku 2011 zauważa się dalszą tendencję zmniejszania się powierzchni komunalnej na korzyść powierzchni własnościowej. Sprzedaż powierzchni komunalnej mieszkaniowej w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2011 roku wyniosła 950,36 m² tj. 22 lokale mieszkalne komunalne. Sprzedaż powierzchni komunalnej jest pozytywnym symptomem poprawności funkcjonowania programu mieszkaniowego promującego sprzedaż mieszkań po preferencyjnych cenach.

Struktura zarządzanego przez Spółkę zasobu według wieku budynków:

- nieruchomości przedwojenne 124 budynków
- nieruchomości powojenne 56 budynków

W okresie 2011 roku Spółka zgodnie z decyzjami Urzędu Miasta uzyskała 8 wyroków eksmisyjnych z których wykonano 10 eksmisji najemców zalegających z czynszami i opłatami mieszkaniowymi (wyroki z lat 2010 – 2011). W 2011 Spółka przeprowadziła za zgodą Urzędu Miasta 5 zamian mieszkań oraz wykonała 78 zasiedleń z listy oczekujących i przesiedleń najemców, których status finansowy zezwalał na wyższe opłaty mieszkaniowe w zamian za wyższy standard techniczny lokali . Ponadto do nowego zasiedlenia pozostało 5 mieszkań, które zostaną rozdysponowane w 2012 roku w nowo wybudowanym przez Urząd Miasta budynku mieszkalnym-komunalnym przy ul. Wolskiego 5 (27 lokali mieszkalnych) – zamiany i nowe przydziały. Zgodnie z programem mieszkaniowym wykwaterowano 21 rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży . Były to budynki:

Ul. Kętrzyńska 3A - 5 lokali – 227,07 m²
Ul. Mazurska 17 - 4 lokale – 133,20 m²
Ul. Cynkowa 1 - 12 lokali – 374,12 m²

Powyższe działania pozwoliły na uzyskanie mieszkań przez rodziny bezdomne, poprawę warunków mieszkaniowych, a także umożliwienie przy zamianach z większego lokalu na mniejszy systematycznego regulowania należności czynszowych. Na koniec 2011 roku pozostało 10 lokali mieszkalnych do rozdysponowania przez właściciela**.** Przekwaterowanie tak dużej ilości najemców i przyznanie przydziału prawa najmu nowym mieszkańcom było możliwe poprzez wybudowanie i oddanie do użytku 2 nowych budynków przy u. Wolskiego – razem 45 mieszkań oraz coraz bardziej skutecznymi działaniami zarządczymi ze strony Spółki w odzyskiwaniu lokali mieszkalnych.

W ramach umowy o zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym „LOKUM" Sp. z o.o. prowadziła bieżące naprawy, konserwację oraz zapewniała najemcom komunalnym obsługę eksploatacyjną, na które w 2011 roku wydatkowała kwoty:

1/ Koszty konserwacji 257.586,39 zł
2/ Koszty eksploatacji 214.104,49 zł
3/ Koszty energii 667.292,75 zł

w tym koszt budynków komunalnych użytkowych:

	Marksa 10	Hubalczyków 2
1/ Koszty konserwacji	6.186,67 zł	10.707,93 zł
2/ Koszty eksploatacji	41.795,99 zł	4.814,22 zł
3/ Koszty energii	106.393,09 zł	26.876,59 zł

Wzrost kosztów eksploatacji i energii w stosunku do 2010 roku spowodowany był wzrostem cen nośników mediów oraz wzrostem cen usług eksploatacyjnych (eksploatacja – 3,09%; energia – 5,54%). Poprawna polityka remontów przez okres 11 lat przeprowadzanych przez Spółkę i Urząd Miasta w budynkach komunalnych nie tylko obniżyła koszty konserwacji o 20,90% w stosunku do roku 2010 ale również systematycznie podnosi standard techniczny tych nieruchomości.

Spółka LOKUM w 2011 roku przeprowadziła na zlecenie Urzędu Miasta prace remontowe w budynkach komunalnych o wartości 139.538,65 zł będące składową kosztów konserwacji nieruchomości komunalnych **zał. nr 11**.

Zgodnie z decyzją właściciela Spółki Burmistrza Miasta Bartoszyce wypracowany zysk w lat 2008-2010 był przeznaczony na remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego. Wartość środków przeznaczonych na powyższy cel to:

1/ Niewykorzystany zysk z lat 2008-2009	**11.125,04 zł**
2/ Przeznaczony zysk z 2010 roku	**11.001,51 zł**
Razem:	**22.126,55 zł**

Zgodnie z otrzymanymi zleceniami Spółka LOKUM przeprowadziła następujące prace remontowe w zasobie komunalnym finansowane z wypracowanego przez Spółkę zysku:

1/ Remont dachu budynku mieszkalnego przy ul. Kopernika 6	**8.979,72 zł**
2/ Naprawa pokrycia dachowego budynku z lokalami użytkowymi przy ul. Hubalczyków 2	**2.135,96 zł**
Razem w 2011 roku wydatkowano kwotę:	**11.115,68 zł**

Pozostała kwota niewykorzystanego zysku w wysokości **11.010,87 zł** będzie zagospodarowana w roku 2012.

Ponadto w 2011 roku Urząd Miasta Bartoszyce jako inwestor przeprowadził prace remontowe i porządkowe przy budynkach komunalnych takie jak:

1/ Uporządkowanie zabudowy gospodarczej przy ul. Kętrzyńskiej 29-31 /rozbiórka składzików gospodarczych, utworzenie podbudowy pod składy blaszane, zakup i montaż 15 segmentów o konstrukcji stalowej na przechowywanie opału/.
2/ Wykonanie instalacji odgromowej na budynku użytkowym przy ul. Marksa 10.
3/ Wykonanie zbiornika bezodpływowego o pojemności 24m³ z siecią sanitarną przyłączeniową.
4/ Remont budynku przy ul. Robotniczej 4 /remont konstrukcji dachu z wymianą łacenia pokrycia i obróbek blacharskich, wydzieleniem samodzielnych węzłów sanitarnych w lokalach mieszkalnych, z wymianą stolarki okiennej i drzwi wejściowych, remont klatki schodowej oraz wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych oraz montaż instalacji do odbioru telewizji kablowej/.

Powyższe naprawy, remonty i konserwacja oraz poprawnie prowadzona eksploatacja budynków i lokali komunalnych umożliwiły podniesienie standardu technicznego zarządzanych powierzchni mieszkalno-użytkowych.

II Zasób wspólnot mieszkaniowych

Rozpoczęty w 2009 roku proces zmian w sposobie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w roku 2011 roku wszedł w fazę końcową. Powyższemu celowi służą zakupione przez Spółkę z wypracowanego zysku 2008 roku (Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników 2009 roku) nowe programy komputerowe. Zintegrowany system w technologii klient-serwer służy do kompleksowego zarządzania nieruchomościami, w których występują wspólnoty mieszkaniowe, jak również budynków czysto komunalnych. Zakupione programy zezwalają Zarządcy na prowadzenie odrębnych ksiąg dla poszczególnych właścicieli: gminy, wspólnot mieszkaniowych. System rejestruje obroty zgodnie z ustawą o rachunkowości i ustawie o podatku VAT, w imieniu różnych właścicieli. Ponadto usprawnia zarządzanie ewidencją budynków, działek i lokali, ewidencją remontów budynków, ewidencją awarii, przeglądów rocznych, stanów finansowych poszczególnych budynków. Do tej pory Spółka pracowała na programach księgowych z początku lat 90-tych w systemie DOS.

Wszystkie zarządzane przez Spółkę Wspólnoty Mieszkaniowe od 01-01-2010 roku działają na nowych warunkach prawnych. Zgodnie z Ustawą z 1994 roku o Własności Mieszkań posiadają osobowości prawne (w postaci: zarejestrowania w Urzędzie Statystycznym i nadania nr REGON, zarejestrowania w Urzędzie Skarbowym i nadania nr NIP oraz założenia

dla każdej wspólnoty 2 rachunków bankowych. Pierwszy na wpłaty zaliczek właścicieli – utrzymanie części wspólnych i media, a zarazem do regulowania zobowiązań zaciągniętych przez wspólnoty mieszkaniowe. Drugi na fundusz remontowy).

Od dnia 1 stycznia 2010 roku każda zarządzana przez Spółkę Wspólnota Mieszkaniowa działa na swój rachunek. Za powyższe czynności od 01 kwietnia 2011 roku Spółka pobiera wynagrodzenie od Wspólnot Mieszkaniowych w wysokości 0,70 zł. za 1 m² powierzchni użytkowej.

Poprawna polityka wspólnot mieszkaniowych pod względem gromadzenia środków finansowych na funduszach remontowych zaowocowała w 2011 roku przeprowadzeniem w 73 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych remontów na kwotę 1.255.262,49 zł. **zał. nr 12.**

Rok 2011 utrzymał wysoki wskaźnik przeprowadzanych remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych w porównaniu do roku 2005 – 59 remontów na wartość 651.246,37 zł, do roku 2006 – 48 remontów na wartość 620.037,82 zł., do roku 2007 – 62 remontów na kwotę 873.833,01 zł, do roku 2008 – 78 remontów na wartość 1.216.140,87 zł., do roku 2009 104 remontów na wartość 2.195.489,90 zł., do roku 2010 75 remontów na kwotę 1.903.831,83 zł.

Spółka „LOKUM" doprowadziła do zrealizowania projektu dofinansowania ze środków Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007 – 2013. Jest to budynek Wspólnoty Mieszkaniowej w Bartoszycach przy ul. Wyszyńskiego 5. Projekt realizowany w ramach Osi Priorytetowej 4 – „Rozwój, restrukturyzacja i rewitalizacja miast" w poddziałaniu 4.1.1 – „Poprawa warunków technicznych budynków zrealizowanych w technologii z wielkiej płyty". Końcowa wartość projektu wyniosła 855.582,35 zł (pierwotna wartość projektu 894.824,09 zł) przy wkładzie własnym Beneficjenta 149.121,84 zł oraz dofinansowaniu przez Unię Europejską 706.460,51 zł. Chcemy zaznaczyć, że jest to jedyny budynek w Bartoszycach, który został zakwalifikowany do powyższego projektu. 2011 rok to realizacja powyższego projektu, który został wykonany w 100%. Zakres prac wykonanych obrazuje załączony folder reklamowy - wymóg Unii Europejskiej **zał. nr 13.** Rok 2012 to okres rozliczeń finansowych wszystkich prac inwestycyjnych.

Zachęceni pozytywnym efektem końcowym I etapu modernizacji nieruchomości pod względem estetyki i poprawy jakości życia oraz końcowym efektem finansowym Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wyszyńskiego 5 przy wydajnej pomocy zarządcy tj. LOKUM Sp. z o.o. złożyła wniosek w miesiącu grudniu 2011 roku o możliwość przeprowadzenie II etapu modernizacji budynku z dofinansowaniem ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury 2007-2013 polegający na:

- modernizacji instalacji wewnętrznej c.o. – c.w. i zimnej wody współpracującej z instalacją solarną,
- dobudowy balkonów do budynku mieszkalnego,
- montażu informacji w zapisie Brailla na pochwytach balustrad wewnętrznych,
- remontu instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych z montażem czujek ruchu.

Wartość planowanej inwestycji-projektu to kwota 675.866,80 zł przy założonym dofinansowaniu z unijnych środków finansowych 574.486,78 zł.

Reasumując wszystkie inwestycje przeprowadzone i finansowane z funduszu remontowego Wspólnot Mieszkaniowych w 2011 roku zamknęły się kwotą 2.110.844,84 zł.

Wszystkie prace remontowe zostały przeprowadzone z należytą starannością oraz zostały zakończone w przewidzianych terminach, a także nie przekroczyły planowanych nakładów finansowych. Jest to zasługa właściwie zorganizowanych mechanizmów działania Spółki „LOKUM", a jednocześnie wynikiem zaangażowania w w/w remonty Zarządu i pracowników działu technicznego Spółki.

Dodatkowo należy podkreślić fakt, iż wszystkie wymienione remonty były wykonywane przez firmy budowlane wywodzące się z naszego rejonu, dzięki czemu kilkudziesięciu mieszkańców naszego miasta miało pracę.

Wskazano Zarządom Wspólnot właściwe kierunki działania dotyczące przeprowadzania prac remontowych oraz sens tworzenia funduszu remontowego, dzięki któremu możliwa będzie realizacja podejmowanych uchwał.

Racjonalne gospodarowanie przez Spółkę środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszach remontowych – umieszczanie wolnych środków na lokatach terminowych, negocjowanie z bankiem oprocentowania rachunku bankowego avista (fundusz remontowy) dało wymierne korzyści w postaci wyższego oprocentowania w/w rachunku od 01 kwietnia 2011 roku (oprocentowanie liczone - wskaźnik 0,6 x WIBOR 1-miesięczny tj, ok. 2,19 % w skali roku gdzie w 2010 roku oprocentowanie to wynosiło średnio 0,05 %).

W roku sprawozdawczym dokonaliśmy wdrożenia w życie deklaracji zapisanych w poprzednim sprawozdaniu. Uświadamialiśmy i uświadamiamy Zarządy Wspólnot o ich wielkim znaczeniu i roli, jaką powinni pełnić w reprezentowanych przez siebie Wspólnotach.

Odbyliśmy kilkanaście spotkań ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, gdzie obowiązek gospodarza w pełni przejęły Zarządy Wspólnot. Jest to oznaka, że dojrzałość prawna tych Wspólnot jest coraz większa, rodzi to nadzieje na coraz lepsze zarządzanie tymi nieruchomościami.

Za sukces należy uznać zrealizowanie w ponad 95% podjętych uchwał na rok 2011 w zakresie remontów. Powodem niezrealizowania w pełni prac remontowych w zarządzanych przez Spółkę nieruchomościach był nie w pełni wystarczający stan funduszu remontowego niektórych Wspólnot oraz warunki pogodowe – zadania te za zgodą wspólnot mieszkaniowych zostały przeniesione na 2012 rok.

W ramach oszczędności środków zgromadzonych na kontach funduszu remontowego Wspólnot przeprowadzaliśmy przetargi na realizację robót nawet w przypadkach, gdy zlecenie prac nie objęte było obowiązkiem stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych. W powyższych przetargach uczestniczyły Zarządy Wspólnot i za ich aprobatą Spółka podpisywała umowy.

W oparciu o ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. Nr 80 z 2000 roku poz. 903, zm. z 2004 roku Dz. U. Nr 141, poz. 1492) art. 30 pkt 1 ppkt 2 i 3 "LOKUM" Sp. z o.o. w Bartoszycach złożyła sprawozdanie z działalności za 2010 rok Wspólnotom Mieszkaniowym na zwoływanych zebraniach właścicieli lokali.

Zebrania zostały przeprowadzone w dniach od 16.02.2011 roku do 21.02.2011 Wspólnoty Małe i od dnia 23.02.2011 do dnia 28.03.2011 Wspólnoty Duże oraz zebrania zwołane w II terminie ze względu na małą frekwencję.

Sprawozdanie złożono 133 Wspólnotom Mieszkaniowym w tym 58 Wspólnotom Małym do 7 lokali oraz 75 Wspólnotom Dużym powyżej 7 lokali. Procentowa uśredniona frekwencja właścicieli na zebraniach wyniosła:

- Wspólnoty Małe **96,00%** (66,00 %-2009); (63,00 %-2008 rok); (63,5% - 2007 rok)**,**
- Wspólnoty Duże **70,00%** (62,40% -2009); (63,40%-2008 rok); (68,2% - 2007 rok)**,**
- Ogółem: **83,00%** (64,00 %-2009 ; (63,20 %-2008 rok); (67,85% - 2007 rok).
- Zebrania prowadzone były zgodnie z przygotowanym i zatwierdzonym na poszczególnych zebraniach porządkiem zebrania (proponowany porządek zebrania załącznik nr 1).

Wspólnoty Mieszkaniowe realizując pkt 5 porządku zebrania podejmowały uchwały:

- uchwała o ustalenie stawek na rok 2011, a w tym:
  - stawka na wynagrodzenie Zarządcy na rok 2011 w wysokości 0,70 zł/m² pow. użytkowej lokalu.
  - stawki na konserwację i eksploatację – w zależności od potrzeb:

Wspólnoty Duże:

- najniższa stawka na konserwację i eksploatację 0,50 zł/m²
- najwyższa stawka na konserwację i eksploatację 1,00 zł/m²
- najniższa stawka Funduszu Remontowego 0,30 zł/m²
- najwyższa stawka Funduszu Remontowego 3,50 zł/m²

Wspólnoty Małe

- najniższa stawka na konserwację i eksploatację 0,60 zł/m²
- najwyższa stawka na konserwację i eksploatację 1,20 zł/m²
- najniższa stawka Funduszu Remontowego 0,50 zł/m²
- najwyższa stawka Funduszu Remontowego 5,00 zł/m²

Podejmowane były również uchwały na podstawie których uzupełniano składy Zarządów Wspólnot, odwoływania poszczególnych członków ,określanie zakresów robót na poszczególnych nieruchomościach itp.

W dyskusji poruszano sprawy dotyczące bieżącej konserwacji części wspólnych budynku jak również sposobu zagospodarowania i utrzymania terenów przyległych do budynków.

Wszystkie wnioski, propozycje oraz uwagi dotyczące zarządzania poszczególnymi nieruchomościami zostały zapisane w protokole zebrania i będą stanowić wytyczne kierunków działań na rok 2011.

Wprowadzona zasada przeprowadzania zebrań sprawozdawczych w mniejszych grupach (na przełomie roku 2010-2011 Spółka przystosowała drugą świetlicę) zaowocowała większą frekwencją oraz większą wartością merytoryczną poruszanych problemów danej nieruchomości (średnia frekwencja na zebraniach za 2010 roku w granicach 83,00%).

Pozytywnie należy ocenić decyzje Wspólnot o dalszym oszczędzaniu na funduszu remontowym (na dzień dzisiejszy 100 % Wspólnot posiada otwarty fundusz remontowy), gdzie w wielu wypadkach odpisy na fundusz są z roku na rok coraz wyższe. Takie podejście właścicieli pozwala z optymizmem patrzeć w przyszłość na realizację przyszłych inwestycji, które polepszą istniejący stan techniczny budynków, a co za tym idzie poprawią jakość życia mieszkańców.

Stan zatrudnienia i płace

Stan zatrudnienia na koniec 2011 roku wynosił 18 osób, (w tym 1 osoba na urlopie bezpłatnym oraz bez Prezesa Zarządu Spółki).

Zestawienie kształtowania się płac na przestrzeni dziesięciu lat przedstawia poniższa tabela.

Zestawienie płac zasadniczych przestrzeni lat 2000 – 2011

Rok	Średnia płaca ZGL	Średnia płaca bez RN i Zarządu	Średnia płaca bez RN
2000	1.793,60	X	X
2001	X	1.563,43	1.722,34
2002	X	1.681,69	1.867,51
2003	X	bez odpraw 1.729,42	1.940,52
2004	X	1.416,63	1.620,42
2005	X	1.660,41 15 osób	1.859,36 16 osób
2006	X	1.705,56 15 osób	1.965,26 16 osób
2007	X	1.755,32 14 osób	2.106,99 15 osób
2008	X	1.751,12 17	1.982,39 18
2009	X	1.872,81 17	2.205,94 18
2010	X	2055,07 17	2357,24 18
2011	X	2394,12 16	2734,41 17

Średnia płaca za 2011 rok z wypłaconymi nagrodami bez wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej 16 osób – 2.734,41 zł. jest to wzrost o 12,38 % w stosunku do 2010 roku.

Przeprowadzone przetargi

W celu poprawy obsługi zarządzanej przez Spółkę powierzchni przeprowadzono w 2011 roku 6 przetargów na usługi eksploatacyjno – konserwacyjne na podstawie, których wyłoniono najlepsze oferty pod względem ceny, jak i jakości usług, które będą wykonywane w 2011 roku.

I. Przedmiot zamówienia: „Usługa polegająca na wykonaniu robót konserwacyjnych i usuwaniu awarii w budynkach mieszkalno-użytkowych administrowanych przez „LOKUM" Sp. z o. o. w Bartoszycach". Przetarg nieograniczony.

4 zadania:

Zadanie I – Roboty ogólnobudowlane (murarskie, tynkarskie, stolarskie, malarskie,

dekarskie) – wpłynęła 1 oferta
Zakład Remontowo-Budowlany „STOLBUD" Jan Podolak, Górowo Iławeckie
Stawka Rg – 23,46 zł (w 2010 roku – Rg – 17,99 zł)

Zadanie II – Roboty Zduńskie – brak ofert.

Zadanie III – Roboty elektryczne – wpłynęła 1 oferta
Instalatorstwo Elektryczne Ryszard Andrzejewski Bartoszyce
Stawka Rg – 18,60 zł (w roku 2010 – Rg – 16,89 zł)

Zadanie IV – Roboty instalacyjne (wod. – kan., c.o., gaz) – wpłynęły 2 oferty
„NAN-DREX" Sp. z o. o. Norbert Nowicki Bezledy
Stawka Rg – 19,40 zł (w roku 2010 – Rg – 20,94 zł)

Pogotowie elektryczne
Instalatorstwo Elektryczne Ryszard Andrzejewski Bartoszyce
2011r. – 1.212,96 zł + 8 % VAT = 1.310,00 zł
2010r. – 1.155,00 zł + 7 % VAT = 1.235,85 zł

Pogotowie hydrauliczne
„NAN-DREX" Sp. z o. o. Norbert Nowicki Bezledy
2011r. – 1.350,00 zł + 8 % VAT = 1.450,00 zł
2010r. – 1.649,94 zł + 7 % VAT = 1.765,44 zł

II. Przedmiot zamówienia: „Usługa polegająca na utrzymaniu w czystości posesji i ich otoczenia w zarządzanych przez „LOKUM" Sp. z o. o. nieruchomościach". Przetarg nieograniczony – wpłynęły 4 oferty.

„EL-MOP" Elżbieta Lipka Spytajny 25A

	2011r.	2010r. (Stal-Gaz)
Klatka schodowa	- 0,70 + 23 % VAT	0,59 + 22 % VAT
Chodniki	- 0,13 + 8 % VAT	0,25 + 7 % VAT
Zimowe utrzymanie	- 0,13 + 8 % VAT	0,25 + 7 % VAT
Tereny przynależne	- 0,25 + 8 % VAT	0,25 + 7 % VAT
Części wspólne (Marksa 10)	- 1,14 + 8 % VAT	1,20 + 7 % VAT

III. Przedmiot zamówienia: „Wykonanie usług w zakresie wywozu nieczystości stałych z zasobów mieszkalno-użytkowych administrowanych przez „LOKUM" Sp. z o. o. – wpłynęły 2 oferty

„EKO-BART" Mizio, Kamiński Bartoszyce

2011r.	2010r. (Bartko)
310,00 zł/t	313,20 zł/t (8 % VAT)

IV. Przedmiot zamówienia: „Dostawa oleju opałowego do kotłowni Struga 12A, Przemysłowa 10A - wpłynęły 2 oferty

Stacja Paliw Michał Pawłowicz Połęcze

2011r.	2010r. (Żuralski)
3,84 zł brutto /1 l oleju	2,71 zł brutto /1 l oleju

V. Zaproszenie do składania ofert: „Wykonanie usług kominiarskich w budynkach mieszkalno-użytkowych administrowanych przez „LOKUM" Sp. z o. o. w Bartoszycach" - wpłynęły 2 oferty

Spółdzielnia „KOMINIARZ" w Olsztynie Zakład Kominiarski w Bartoszycach

	2011r.	2010r.
Ryczałt - miesiąc	- 1.950,00 + 8 % VAT	1.666,68 + 7 % VAT

1 lokal (przegląd okresowy)	- 17,00 + 23 % VAT	14,00 + 22 % VAT
1 mb przewodu	- 1,80 + 23 % VAT	1,50 + 22 % VAT
1 szt. podłączenia	- 3,00 + 23 % VAT	2,50 + 22 % VAT

VI. Zaproszenie do składania ofert: „Wykonanie usług w zakresie deratyzacji i dezynsekcji w budynkach mieszkalno-użytkowych administrowanych przez „LOKUM" Sp. z o. o. w Bartoszycach" - wpłynęło 5 ofert

P.U.-H. DERTEX DDD Jarosław Ryms Burszewo

	2011r.	2010r. (Insekt)
Ryczałt - miesiąc	- 731,71 + VAT = 900,00	1.100,44 brutto
Dezynsekcja 1 lokal	- 30,80 + VAT = 36,90	42,70 – 1 lokal
Roboty dodatkowe	- Rg – 90,00	

Uwagi końcowe

Reasumując sprawozdanie należy zaznaczyć, iż jednym z podstawowych zadań Spółki było i jest zarządzanie nieruchomościami wynikające z zawartych umów z Gminą Miejską Bartoszyce oraz umów ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Realizując zadania Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz.741 z późniejszymi zmianami) dążymy do podejmowania wszelkich decyzji i dokonujemy wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w zarządzane nieruchomości.

Pomimo znacznych naszym zdaniem sukcesów rzeczywistość często daleka jest od ideału i często spotykamy skrajne zachowania niektórych właścicieli, które komplikują bądź uniemożliwiają podejmowanie decyzji istotnych dla sprawnego zarządzania wspólną nieruchomością. Właściciele albo rezygnują ze swoich uprawnień (tym bardziej, że nie grożą im z tego tytułu żadne konsekwencje) albo korzystają z nich z nadmiernym zapałem. W tym właśnie widzimy cel swoich dalszych działań, zmierzających do uświadomienia wszystkich właścicieli (nie tylko zarządów) o ich wielkiej roli, jaką mają do wypełnienia, mogąc w pełni decydować o przyszłości swoich nieruchomości, o ich stanie technicznym, o ich estetycznym wyglądzie zewnętrznym.

Zarząd Spółki wystąpił do Rady Nadzorczej, a następnie na Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników, które odbyło 16 czerwca 2011 roku do Właściciela o przeznaczenie wypracowanego zysku za 2010 roku, w kwocie 31.001,51 zł na remonty i konserwację zasobu mieszkaniowego komunalnego w latach 2011-2012r. w kwocie 11.001,51 zł, a także na przeprowadzenie remontu schodów prowadzących do pomieszczeń piwnicznych w których znajdują się świetlice i archiwa Spółki (schody nie spełniają wymogów bezpieczeństwa) oraz przygotowanie projektu adaptacji pomieszczeń mieszkalnych na pomieszczenia użytkowe w budynku Spółki ul. Jagiellończyka 8A (powierzchnie wykorzystywane w budynku głównym nie spełniają wymagań przepisów BHP i Ustawy o Ochronie Danych Osobowych) w kwocie 20.000,00 zł. Powyższe prace inwestycyjne zostały zakończone w miesiącu grudniu 2011 roku. Ostateczny koszt adaptacji klatki schodowej piwnicznej wyniósł 12.300,00 zł. Ponadto został sporządzony własnymi siłami projekt zagospodarowania pomieszczeń w łączniku budynku na cele biurowe.

W konkluzji niniejszego sprawozdania z prac Zarządu należy zauważyć, iż wszystkie w/w tematy były przedstawiane i omawiane regularnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2011 roku. Sposoby ich rozwiązywania i podejmowane metody działania uzyskiwały pełną aprobatę Rady Nadzorczej Spółki. Trafność podejmowanych przez Zarząd decyzji i rozwiązań doprowadziła do znaczącego zmniejszenia kosztów własnych Spółki i wypracowania zysku w wysokości 19.331,84 zł. a także do podniesienia na profesjonalny poziom współpracy ze Wspólnotami Mieszkaniowymi i zdecydowanej poprawy jakości świadczonych usług.

Poprawność działań w zakresie zarządzania lokalami komunalnymi Spółki „LOKUM" zostało potwierdzone przez Najwyższą Izbę Kontroli Delegatura w Olsztynie.

W dniach 11.04.–01.06.2011r. została przeprowadzona kompleksowa kontrola działalności „LOKUM" Sp. z o. o. w Bartoszycach za lata 2008-2009 przez Najwyższą Izbę Kontroli Delegatura w Olsztynie, która pozytywnie oceniła realizację przez spółkę zadań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Bartoszyce. Podstawą pozytywnej oceny było wywiązywanie się z obowiązków zarządcy nieruchomości w zakresie zapewnienia właściwego stanu technicznego zarządzanego zasobu, a także prawidłowe pobieranie i odprowadzanie na rachunek gminy czynszów z tytułu najmu lokali komunalnych.

Odzwierciedleniem poprawnej działalności finansowej i zarządczej Spółki było uzyskanie przez nią pozytywnej opinii od właściciela na Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników, które to odbyło się 12 czerwca 2012 roku .

Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lokum Spółki z o.o. w Bartoszycach:

- Uchwała 01/06/2012 – zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Spółki za okres 2011r,
- Uchwała 02/06/2012 – zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Zarządu w 2011r,
- Uchwała 03/06/2012 - zatwierdzająca sprawozdanie z działalności RN w 2011r,
- Uchwała 04/06/2012 – zatwierdzająca podział wypracowanego zysku w 2011r,
- Uchwała 05/06/2012 – udzielenie absolutorium dla Zarządu Spółki za 2011r,
- Uchwały od 05 do 07/06/2012 – Udzielenie absolutorium poszczególnym członkom RN za 2011r.

Uwaga: wszystkie tabele zawierające dane osobowe są do wglądu w siedzibie Spółki.

Bartoszyce 05-09-2012r. Sporządził: