



„LOKUM” SP. Z O. O.
UL. JAGIELLOŃCZYKA 9 11-200 BARTOSZYCE
NIP: 743-17-33-165 TEL. 089 762-52-36
www.bip.lokum-bartoszyce.pl

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

„LOKUM” Sp. z o. o. w Bartoszycach

za okres

od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018

roku

Bartoszyce 2019-08-25

Ogólne informacje o Spółce

„LOKUM” Sp. z o. o. swoje zadania w 2018 roku realizowała zgodnie z Uchwałą nr 146/XIX/2000 Rady Miejskiej w Bartoszycach powołującą Spółkę do życia z dnia 26.04.2000 roku oraz w oparciu o zapisy zawarte w „Akcje założycielskim Spółki” spisany 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 dnia 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.

Przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD - 6832 Z, oraz realizacja inwestycji na zlecenie w systemie powiernictwa inwestycyjnego i pełnienie funkcji inwestora zastępczego.

„LOKUM” Sp. z o. o. posiada następujące dokumenty legalizujące działalność Spółki:

- wpis do rejestru przedsiębiorstw w KRS o numerze 0000144399,
- numer NIP 743-17-33-165 nadany w dniu 25-08-2000r. przez Urząd Skarbowy w Bartoszycach,
- numer Regon 510997458 nadany w dniu 30-01-2009 przez Urząd Statystyczny w Olsztynie

Dnia 17 maja 2018 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników „LOKUM” Spółki z o. o. w Bartoszycach, na którym zostały podjęte uchwały:

- Uchwała Nr 01/05/2018 zatwierdzająca sprawozdanie finansowe „LOKUM” Sp. z o. o. za okres 01.01.2017r. – 31.12.2017r.,
- Uchwała Nr 02/05/2018 zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Zarządu „LOKUM” Sp. z o. o. za okres 01.01.2017r. – 31.12.2017r.,
- Uchwała Nr 03/05/2018 zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej „LOKUM” Sp. z o. o. za okres 01.01.2017r. – 31.12.2017r.,
- Uchwała Nr 04/05/2018 zatwierdzająca podział wypracowanego zysku w 2017r.,
- Uchwała Nr 05/05/2018 udzielenie Bogdanowi Popławskiemu Prezesowi Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków za 2017r.,
- Uchwała Nr 06/05/2018 w sprawie przyznania nagrody rocznej dla Prezesa Zarządu „LOKUM” Sp. z o. o.,
- Uchwały Nr 07/05/2018, Nr 08/05/2018, Nr 09/05/2018 udzielenie Radzie Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za 2017r.,
Przewodniczący RN Roman Kopański 01.01.2017r.-31.12.2017r,
Wiceprzewodniczący RN Halina Marcinkiewicz 01.01.2017r.-31.12.2017r,
Członek RN Monika Katarzyna Rejf 01.01.2017r.-31.12.2017r.,
- Uchwała nr 10/05/2018 zatwierdzająca postawione cele zarządcze na 2018 rok tj:
 - a/ uzyskanie dodatniego wyniku finansowego za rok 2018,
 - b/ złożenie w terminie sprawozdania finansowego i sprawozdania z prac Zarządu za rok 2018,
 - c/ przyjęcie ww. sprawozdań przez ZZW za rok 2018,

d/ uzyskanie absolutorium przez Prezesa Zarządu za rok 2018.

W sprawach różnych dyskutowano o przyszłości Spółki w kontekście rozszerzenia usług w zakresie zarządzania nieruchomościami. Rozpatrywano sposoby pomocy finansowej i merytorycznej dla wspólnot mieszkaniowych prowadzących inwestycje.

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 związku z wejściem ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami zostały zmienione zasady zatrudnienia Prezesa Zarządu z umowy o pracę, która obowiązywała od 1 września 2000r. na kontrakt managerski obowiązujący od 01 lipca 2017r.

Działalnością Spółki w 2018 roku kierował jednoosobowy Zarząd:

Prezes Zarządu Bogdan Popławski,

Główny księgowy Bożena Marta Rymko zatrudniona na tym stanowisku od 01 września 2000r.

W składzie Rady Nadzorczej w 2018 roku jako przedstawiciele Właściciela – Burmistrza Miasta Bartoszyce byli:

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

Wszyscy członkowie RN pracowali na podstawie uchwał nr 10/05/2017, 11/05/2017, 12/05/2017 z dnia 30.05.2017r. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję – kadencja do 15.06.2020r.

Kapitały na dzień bilansowy 31.12.2017r.		na dzień 31.12.2018r.
- własny	659.924,26 zł	668.468,54 zł
w tym:		
- podstawowy	571.350,00 zł	571.350,00 zł
- rezerwowy	82.346,73 zł	88.574,26 zł
- zysk netto	6.227,53 zł	8.544,28 zł

Kapitał podstawowy dzieli się na 11.427 równych i niepodzielnych udziałów, każdy o wartości nominalnej 50,00 zł. 100 % udziałów posiada Gmina Miejska Bartoszyce. Wartość bilansowa udziału na koniec okresu sprawozdawczego wynosi 58,50 zł., wzrost o 1,30% w stosunku do roku 2017 i o 17,00% w stosunku do dnia powołania Spółki do życia zwracając uwagę, że Spółka działa „non profit”. W roku sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany struktury własności w kapitale podstawowym.

Statutowe cele Spółka realizowała w 2018 roku zatrudniając średnio 19 osób w przeliczeniu na pełne etaty w tym: 1 osoba na urlopie bezpłatnym-oddelegowana do pracy w Samorządzie Powiatu Bartoszyce oraz Prezes Zarządu na kontrakcie managerskim 01 lipca 2017r.

Na podstawie decyzji Rady Nadzorczej Spółka nie przeprowadziła badania bilansu za 2018 rok.

Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z prac Zarządu za rok poprzedzający tj. 2017 zostało zatwierdzone przez ZZW w dniu 17.05.2018r. Uchwałą Nr 01/05/2018 i Uchwałą Nr 02/05/2018, a wypracowany zysk decyzją właściciela został przeznaczony na remont placu zaplecza budynku

Spółki oraz na dalsze przystosowanie sieci komputerowej do wymogów ustawy o ochronie danych osobowych RODO Uchwałą Nr 04/05/2018.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2017 zgodnie z art. 69 Ustawy o rachunkowości zostało złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS S. Rej. w Olsztynie w dniu 29.05.2018r., a stosownie do art. 27 Ustawy w dniu 21.05.2018r. zostały złożone w Urzędzie Skarbowym w Bartoszycach.

Księgi rachunkowe za rok 2018 zostały zamknięte dnia 30.01.2019r. w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

Działalność Spółki w 2018 roku

Zarząd „LOKUM” Sp. z o. o. wypełniając swoje statutowe obowiązki administrował w 2018 roku zasobem komunalnym Gminy Miejskiej Bartoszyce na podstawie Umowy o zarządzanie zawartej w dniu 31 grudnia 2015 roku na okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz zasobem wspólnot mieszkaniowych na podstawie indywidualnych bezterminowych umów z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi miasta Bartoszyce.

W ramach swojej działalności na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka zarządzała ogólną powierzchnią wynoszącą 102.328,47 m² (zwiększenie pow. zarządzanej w stosunku do 2017 rok o 3.456,69), co stanowi 178 budynków zarządzanych przez Spółkę w całości (budynki komunalne – 37, budynki wspólnot mieszkaniowych – 140 i 1 budynek będący własnością TBS Bartoszyce) oraz 6 lokali mieszkalnych w 5 budynkach, w których Spółka zarządza tylko powierzchnią komunalną. W zarządzanych budynkach znajduje się 2.157 lokali w tym mieszkalnych 2.011 i użytkowych 146.

Rok budowy zarządzanych nieruchomości:

a/ rok budowy przed 1945 rokiem:

- budynki komunalne 25 szt.,
- budynki wspólnot mieszkaniowych 99 szt.

b/ rok budowy lata 1945 – 1960:

- budynki komunalne 9 szt.,
- budynki wspólnot mieszkaniowych – 9 szt.

c/ rok budowy po 1960 roku:

- budynki komunalne 4 szt.,
- budynki wspólnot mieszkaniowych 32 szt.

W tym miejscu trzeba zaznaczyć jak trudnym i stwarzającym wiele problemów jest zarządzanie tak starym zasobem mieszkaniowym gdzie prawie 70% zarządzanych nieruchomości to budynki zbudowane przed 1945 rokiem. Przykładem, ile pracy zostało włożone przez Spółkę w zarządzanie w/w nieruchomościami pod względem stanu technicznego niech będzie fakt, iż 174 budynki znajdujące się na terenie miasta Bartoszyce posiada instalację wodno-kanalizacyjną (tylko cztery budynki znajdujące się na terenie Gminy Bartoszyce nie posiadają w pełnym zakresie w/w instalacji), 98 budynków posiada instalację centralnego ogrzewania zasilaną z miejskiej sieci ciepłowniczej lub własne systemy na olej opałowy, lub gaz (stan na 01.09.2000r. to 52 budynki). Na dzień 31.12.2018r. 82 budynki posiadają instalację na ciepłą wodę (stan na 01.09.2000 roku – 9 budynków).

Profesjonalne zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi oraz nieposzlakowana opinia Spółki zaowocowała podpisaniem umów o zarządzanie w 2018 roku z trzema dużymi wspólnotami. Ponadto w ramach

umowy z Gminą Miejską Bartoszyce zwiększono powierzchnię zarządzaną o nieruchomości przy ul. Wyszyńskiego 5a w której prowadzona jest opieka przedszkolna oraz przeprowadzane sukcesywnie w 2018 roku przez Urząd Miasta inwentaryzacje powierzchni nieruchomości wspólnot mieszkaniowych i prostowanie ich udziałów.

Przeciętna powierzchnia mieszkania w zarządzanych nieruchomościach to:

- lokale mieszkalne 45,31 m² (91.391,61 m²/2.017 szt.)
w tym:
- lokale mieszkalne w budynkach komunalnych 36,09 m² (14.002,47 m²/388 szt.)
- lokale mieszkalne komunalne w budynkach wsp. mieszkaniowych 44,91 m² (10.553,19 m²/235 szt.)
 - lokale własnościowe 55,28 m² (77.056,86 m²/1.394 szt.)

Średnia ilość osób zgłoszonych do zamieszkania na jeden lokal mieszkalny:

- lokale mieszkalne – 1,92 os./mieszk.
- lokale mieszkalne komunalne – 1,43 os./mieszk.
- lokale mieszkalne własnościowe – 2,25 os./mieszk.

Stawki czynszowe za lokale mieszkalne w nieruchomościach będących własnością Gminy Miejskiej Bartoszyce po zastosowaniu uchwalonych w Programie Mieszkaniowym zwyzek i zniżek kształtowały się na poziomie:

- czynsz socjalny - 0,50zł/m²
- czynsz bazowy - 2,57zł/m²
- najniższy czynsz - 1,03zł/m² - ul. Kętrzyńska 29
- najwyższy czynsz - 4,50zł/m² - ul. Warszawska 10
- śr. stawka czynszu - 2,76zł/m²

W roku 2018 Spółka zgodnie z decyzjami Urzędu Miasta Bartoszyce przeprowadziła następujące działania:

- zmiana statusu z lokalu komunalnego na lokal socjalny - 4
- zmiana statusu z lokalu socjalnego na lokal komunalny - 7
- przydział lokali mieszkalnych realizowanych z listy mieszkaniowej- 4
- wykonane eksmisje - 8
- zamiany mieszkań - 1
- przydział lokali zamiennych - 3
- wolne lokale mieszkalne – 30 w tym:
 - a/ budynki do rozbiórki:
 - Kajki 6 - 5 lokali,
 - Boh. Warszawy 4 - 6 lokali
 - b/ lokale przygotowywane do ponownego zasiedlenia – 19.
- wolne lokale użytkowe - 18 w tym:
 - a/ Hubalczyków 2 - 7 lokali budynek po remoncie,
 - b/ Dworcowa 1 - 5 lokali budynek do remontu,
 - c/ Wajdy 10 - 5 lokali,
 - d/ Boh. Warszawy 4 - 1 lokal budynek do rozbiórki.

W ramach podjętych uchwał w 2018 roku Spółka przeprowadziła remonty w 80 budynkach wspólnot mieszkaniowych finansowanych z funduszu remontowego o łącznej wartości 1.599.823,06 zł. (powyższe remonty finansowane były w całości z funduszu remontowego oraz z kredytów bankowych zabezpieczonych przypisem funduszu remontowego – wartość zaciągniętych kredytów 308.368,12 zł).

	2018r.	2017r.
- roboty ogólnobudowlane	- 312.177,19	552.535,01
- rem. dachów	- 521.264,96	158.684,03
- docieplenia budynków	- 0,00	245.969,33
- rem. instalacji elektrycznej	- 152.896,99	208.775,75
- rem. instalacji co i cw	- 613.483,92	431.023,81

Wartość przeprowadzonych remontów w stosunku do 2017 roku została na tym samym poziomie, zmieniła się tylko struktura rodzajowa remontów.

Zrealizowano 91% podjętych uchwał inwestycyjnych. Pozostałe uchwały, których nie wykonano z różnych powodów takich jak brak funduszy czy wycofania się Wspólnoty z realizacji, czy też w przypadku podłączeń do miejskiej sieci ciepłowniczej nastąpienia zmian w harmonogramie dostaw wymiennikowni dla Spółki „COWIK” - przeniesiono na 2019 roku.

Spółka zakończyła V etap realizacji inwestycji polegającej na wyeliminowaniu gazu i innych systemów grzewczych w systemie ogrzewania mieszkań i podgrzania zimnej wody – podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej nieruchomości przy ulicy Traugutta (cała ulica), Warszawska 12 i 13, Poniatowskiego 19a, Bema 5. Powyższa inwestycja poprawiła bezpieczeństwo mieszkańców tych Wspólnot oraz podniosła czystość powietrza w tych rejonach miasta.

W roku 2018 przystąpiono do realizacji prac VI etapu inwestycji obejmującego nieruchomości usytuowane przy 11-Listopada, Grota Roweckiego, Bema 13 i 15, Pl. Konstytucji 3-go Maja 2 i 2a polegających na przygotowaniu projektów technicznych do podłączenia ww. budynków do miejskiej sieci ciepłej w zakresie podgrzania zimnej wody oraz poboru ciepła. Prace podłączeniowe rozpoczną się po zakończeniu sezonu grzewczego i potrwać do listopada 2019r. Zakres planowanych inwestycji w tym zakresie jest mniejszy niż w roku 2018, Spółka w obecnej chwili jest jeszcze w trakcie negocjacji z Spółką „COWIK”, co do dalszych podłączeń.

W planach Spółki oraz wspólnot mieszkaniowych jest wyeliminowanie nieprzyjaznych środowisku naturalnemu i bezpieczeństwu mieszkańców systemów grzewczych.

Przez okres ostatnich 5 lat prowadzenia tego programu wyeliminowano w 46 nieruchomościach niekorzystne systemy ogrzewania i podgrzania zimnej wody. Uważamy, iż tak duża ilość podłączeń do miejskiego systemu grzewczego jest autentycznym sukcesem Spółki „LOKUM” w ułatwianiu życia ludziom oraz w poprawie czystości powietrza w naszym Mieście.

Spółka „LOKUM” w grudniu 2015 roku rozpoczęła rozmowy z Zarządami Wspólnot o możliwości dofinansowania prac inwestycyjnych prowadzących do oszczędności energetycznych z programów pomocowych Unii Europejskiej. Do powyższego programu zostały zaproszone Wspólnoty Mieszkaniowe, które swoimi planowanymi remontami na 2016 roku wpisałyby się w ten program oraz posiadały ważne projekty techniczne. Spółka stworzyła porozumienie między Wspólnotami na zasadzie umowy partnerskiej z wyłonieniem lidera i napisaniem jednego dla wszystkich Wspólnot studium wykonalności i wniosku o dofinansowanie. Takie rozwiązanie dało możliwość zaoszczędzenia czasu przy pisaniu wniosku i studium dla każdej Wspólnoty oddzielnie oraz zmniejszyło koszt wynagrodzenia dla firmy przygotowującej powyższy wniosek.

Projekt realizowany był w partnerstwie 10 wspólnot mieszkaniowych: Wspólnota Mieszkaniowa Bema 2, Wspólnota Mieszkaniowa Brzeszczyńskiego 4, Wspólnota Mieszkaniowa Kilińskiego 1, Wspólnota Mieszkaniowa Krótka 3, Wspólnota Mieszkaniowa Piłsudskiego 1, Wspólnota

Mieszkańcowa Plac Konstytucji 3-go Maja 33-34-35, Wspólnota Mieszkańcowa Poniatowskiego 6, Wspólnota Mieszkańcowa Poniatowskiego 7, Wspólnota Mieszkańcowa Poniatowskiego 11A, Wspólnota Mieszkańcowa Prusa 1.

W/w partnerstwo potwierdzone było stosowną umową partnerską zawartą w dniu 19 maja 2016 roku pomiędzy LIDEREM Wspólnota Mieszkańcowa Prusa 1 a pozostałymi partnerami wymienionymi wyżej.

Zakres robót w ramach projektu obejmuje między innymi:

- ocieplenie ścian zewnętrznych budynku,
- ocieplenie stropu piwnicznego,
- ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji,
- ocieplenie stropodachu,
- hydroizolacja ścian fundamentowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku,
- wykonanie wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej zasilanej z sieci miejskiej,
- montaż systemu telemetrii ze zdalnym odczytem urządzeń pomiarowych,
- wymiana zaworów termostatycznych,
- montaż podzielników kosztów ze zdalnym odczytem,
- wymiana oświetlenia klatek schodowych i korytarzy piwnicznych z zastosowaniem lamp typu LED,

Bezpośrednimi odbiorcami byłoby 786 użytkowników 260 mieszkań znajdujących się w budynkach mieszkalnych objętych niniejszym przedsięwzięciem.

Koszt realizacji inwestycji w ww. zakresie wynosił 3 950 528,00 złotych w tym koszty kwalifikowane w kwocie 3 944 528,00 złotych.

Wniosek o dofinansowanie projektu „Poprawa efektywności energetycznej poprzez kompleksową termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Bartoszycach” został złożony i zarejestrowany pod numerem RPWM.04.03.02-28-0022/16 w Urzędzie Marszałkowskim, oraz poddany ocenie w zakresie wymogów formalnych. Pomimo udzielonych wyjaśnień do uwag, które zostały przekazane beneficjentowi w trakcie oceny, wniosek został uznany za niekompletny i odrzucony od dalszej oceny merytorycznej. Trzeba zauważyć, iż wspólnoty mieszkańcowe biorące udział w powyższej aplikacji nie poniosły żadnych kosztów związanych z pisaniem projektu.

Mając na uwadze fakt, że doświadczenie nabywa się poprzez korzystanie z możliwości uczestniczenia w procesach pozyskiwania środków finansowych biorąc udział m.in. w takich konkursach, Wspólnoty Mieszkańcowe biorące udział w poprzednim konkursie zdecydowały się w mniejszym gronie ponownie złożyć wniosek o dofinansowanie w nowym rozdaniu ogłoszonego konkursu „Poprawa efektywności energetycznej poprzez kompleksową termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych” (wyeliminowano nieruchomości, które posiadały lokale użytkowe, one to zaważyły na odrzuceniu wniosku na etapie sprawdzania formalnego). Do zawarcia umowy partnerskiej przystąpiły WM: Bema 2, Kilińskiego 1, Poniatowskiego 6, Poniatowskiego 7, Poniatowskiego 11 A, Placu Konstytucji 3-go Maja 33-34-35, Prusa 1. Dokonano wyboru Lidera Projektu którym została Wspólnota Mieszkańcowa Prusa 1. W procesie przygotowawczym do złożenia ponownego wniosku wykorzystano opracowaną dokumentację techniczną, audyty energetyczne i inne materiały. Przygotowany wniosek o dofinansowanie projektu został złożony dnia 29 marca 2017 roku. Etap oceny formalnej wniosek przeszedł pozytywnie

w miesiącu marcu 2018 roku. Jednak na etapie oceny merytorycznej Urząd Marszałkowski odrzucił nasz wniosek mimo wielu wyjaśnień i formalnie złożonego protestu.

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 sprawozdania z działalności za 2017 rok Wspólnotom Mieszkaniowym na zwoływanych zebraniach właścicieli lokali.

W miesiącu lutym i marcu 2018 roku Spółka przeprowadziła zebrania sprawozdawcze za 2017 rok ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, na których przedstawiono sytuację finansową, realizację podjętych uchwał, propozycje przyszłych inwestycji na podstawie przeglądów nieruchomości, windykację oraz propozycje do podjęcia uchwał zezwalających na skuteczne działanie wspólnot w okresie od 01-04-2018 do 31-03-2019 roku. Poprawne administrowanie nieruchomością, podnoszenie standardu technicznego budynku, efektywna polityka finansowa – obniżenie kosztów eksploatacyjnych, pozyskiwanie pożytków dla wspólnot mieszkaniowych, wzrost świadomości właścicieli – dały pozytywny rezultat, w wyniku którego 70% wspólnot mieszkaniowych zmieściło się w ustalonej stawce zaliczek na eksploatację i konserwację w okresie całego 2017 roku oraz pozyskały dodatkowe środki finansowe zwiększające fundusz remontowy - z reklam, wynegocjowanych oprocentowań w banku – lokat funduszu remontowego.

Sprawozdanie złożono 140 Wspólnotom Mieszkaniowym w tym 60 Wspólnotom „Małym” do 7 lokali oraz 80 Wspólnotom „Dużym” powyżej 7 lokali. Procentowa uśredniona frekwencja właścicieli na zebraniach wyniosła:

- Wspólnoty Małe 94,00%
- Wspólnoty Duże 63,00%
- Ogółem: 78,00%

Zebrania prowadzone były zgodnie z przygotowanym i zatwierdzonym na poszczególnych zebraniach porządkiem zebrania.

Wspólnoty Mieszkaniowe realizując pkt 5 porządku zebrania podejmowały uchwały:

- uchwała o ustalenie stawek na rok 2018 a w tym:
 - stawka na wynagrodzenie Zarządcy na rok 2018 w wysokości 0,83 zł/m² pow. użytkowej lokalu .
 - stawki na konserwację i eksploatację – w zależności od potrzeb:

Wspólnoty Duże:

❖ najniższa stawka na konserwację i eksploatację	0,60 zł/m ²
❖ najwyższa stawka na konserwację i eksploatację	1,80 zł/m ²
❖ średnia stawka na konserwację i eksploatację	1,04 zł/m ²
❖ najniższa stawka Funduszu Remontowego	0,70 zł/m ²
❖ najwyższa stawka Funduszu Remontowego	5,00 zł/m ²
❖ średnia stawka Funduszu Remontowego	2,01 zł/m ²

Wspólnoty Małe

❖ najniższa stawka na konserwację i eksploatację	0,70 zł/m ²
❖ najwyższa stawka na konserwację i eksploatację	1,80 zł/m ²
❖ średnia stawka na konserwację i eksploatację	1,20 zł/m ²
❖ najniższa stawka Funduszu Remontowego	0,60 zł/m ²
❖ najwyższa stawka Funduszu Remontowego	4,00 zł/m ²
❖ średnia stawka Funduszu Remontowego	2,40 zł/m ²

Podejmowane były również uchwały na podstawie których uzupełniano składy Zarządów Wspólnot, odwoływano poszczególnych członków, określano zakres robót na poszczególnych nieruchomościach itp.

Uchwały określające zakres robót realizowanych ze środków Funduszu Remontowego Wspólnot Mieszkaniowych dotyczyły między innymi:

1. Opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej zasilanej z sieci miejskiej (pozwoli to na likwidację istniejących piecyków gazowych do podgrzania ciepłej wody) realizacja planowana na 2018 i 2019 rok,
2. Opracowanie dokumentacji projektowej na docieplenie ścian zewnętrznych budynku i ich realizacja w 2018 roku (ograniczenie strat ciepła i oszczędności w opłatach za centralne ogrzewanie),
3. Opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej remontu dachów z wymianą dachówki z realizacją w 2018 i roku-2019 rok (dotyczy budynków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej- poprawa stanu technicznego budynków),
4. Remonty klatek schodowych- poprawa wyglądu i stanu technicznego części wspólnych budynków,
5. Przebudowa instalacji elektrycznej klatek schodowych z montażem czujek ruchu i montażem opraw i lamp energooszczędnych typu LED- zmniejszenie zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku.
6. Remonty instalacji gazowej – przebudowa podejść gazowych i zaworów odcinających.

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 były wytycznymi kierunków działań w 2018 roku.

W ramach umowy o zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym „LOKUM” Sp. z o. o. prowadziła bieżące naprawy, konserwację oraz zapewniła najemcom komunalnym obsługę eksploatacyjną, na które w 2018r. wydatkowała kwotę:

		2018 rok	2017 rok	2016 rok	
1	koszty konserwacji	224.411,88 zł	177.272,87 zł	187.178,63 zł	26,59%
2	koszty eksploatacji	270.693,11 zł	318.449,14 zł	246.049,57 zł	15,00%
3	koszty energii	690.486,82 zł	660.601,06 zł	33.152,49 zł	4,52%
	Razem	1.185.591,81 zł	1.156.323,07zł	1.066.380,69 zł	2,53%

Wzrost kosztów tylko o 26,59% w stosunku do 2017 roku (wzrost płacy minimalnej) jest odzwierciedleniem racjonalnej gospodarki prowadzonej przez Urząd Miasta i Spółkę „LOKUM” w zakresie remontów i eksploatacji, co wiąże się z poprawą techniczną zamieszkałych nieruchomości w komunalnych budynkach mieszkalnych i użytkowych oraz wzrostem cen usług konserwacyjnych i zastosowanych materiałów. Budżet Miasta Bartoszyce na 2018 rok uwzględnił większość sugestii konserwacyjno-remontowych

wynikających z rocznych przeglądów składanych przez Spółkę. Uruchomione zostały takie programy remontowe jak:

- przygotowanie odzyskanych mieszkań do ponownego zasiedlenia,
- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej,
- remonty instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków komunalnych,
- remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych i gazowych,
- remonty systemów grzewczych,
- bieżąca konserwacja oraz bieżące naprawy.

Istotnym problemem jest duża potrzeba prac remontowych, a nie tylko konserwacyjnych jakie przeprowadza Spółka w ostatnich latach w komunalnych zasobach mieszkaniowych wynikających z rocznych przeglądów nieruchomości. Z każdym rokiem powiększa się różnica w wyglądzie zewnętrznym i stanie technicznym między budynkami komunalnymi a budynkami Wspólnot Mieszkaniowych na niekorzyść tych pierwszych. Aby wyrównać różnice należy zwiększyć nakłady finansowe w budżecie Właściciela a tym samym zintensyfikować prace remontowe. Każdy rok odkładania decyzji o remontach powoduje dalszą degradację zasobów. Potrzeby remontowe są znane Radzie Nadzorczej Spółki jak i Właścicielowi mienia komunalnego.

Pozytywnym podejściem właściciela do powyższych problemów było wyasygnowanie w budżecie miasta na 2018 rok środków finansowych na przeprowadzenie remontu kapitalnego kamienicy z lokalami użytkowymi przy ul. Hubalczyków 2 (remont kapitalny) oraz dokończenie remontu budynku przy ul. Wajdy 10 (remont instalacji co cw i zw).

Poniesione nakłady na remonty i konserwację budynków komunalnych przynoszą wymierne korzyści w postaci oszczędności na kosztach eksploatacyjnych i w wyglądzie zewnętrznym tych nieruchomości.

Przypis czynszu i opłat mieszkaniowych w wybranych budynkach komunalnych:

L.p.	wyszczególnienie	Wajdy 10	Hubalczyków 2	Mazurska 17	Przemysłowa10A	Słowackiego 1
1	czynsz	169.261,12	5.115,31	bez czynszu	7.051,85	71.763,92
2	Opłaty - media	85.720,49	12.319,48	9.779,44	48.732,24	172.901,20
	Razem:	254.981,61	17.434,79	9.779,44	55.784,09	244.665,12

Koszty eksploatacyjno-konserwacyjne wybranych budynków komunalnych:

L.p.	wyszczególnienie	Wajdy 10	Hubalczyków 2	Mazurska 17	Przemysłowa10A	Słowackiego 1
1	koszty eksploatacji	64.926,42	22.805,17	4.133,24	13.583,55	27.756,74
2	koszty konserwacji	11.358,93	5.742,62	736,71	11.231,04	15.918,22
3	koszty energii (c.o., c.w., z.w. i kanalizacja, energia elektryczna, gaz)	81.262,95	25.149,10	4.909,49	53.116,19	151.081,76
	Razem:	157.548,30	53.696,89	9.779,44	77.930,78	194.756,72

Zgodnie z założeniem z 2016 roku od 1 stycznia 2017 roku prowadzona jest księgowość oddzielnie dla każdej nieruchomości komunalnej w układzie analitycznym. Właściciel może porównać przypis przychodów i poniesione koszty na każdym budynku.

„LOKUM” Sp. z o. o., działając 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 2018 roku składające się z bilansu na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz rachunku zysku i strat w wariantcie porównawczym,

- Bilans na dzień 31 grudnia 2018 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość	2.056.446,14 zł
- Rachunek zysków i strat na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazuje wartość zysku podatkowego w wysokości	8.544,28 zł
- Podatek dochodowy zapłacony w 2018 roku to kwota	0,00 zł
- Przychody Spółki kształtowały się na poziomie	2.615.342,65 zł
Składowymi przychodu są:	
I/ przychody ze sprzedaży	2.536.776,75 zł
II/ przychody operacyjne	52.940,29 zł
III/ przychody finansowe	25.623,61 zł
- Koszty Spółki zamknęły się wartością –	2.606.710,89 zł
I / koszty z działalności statutowej	2.482.296,93 zł
II / pozostałe koszty operacyjne	110.869,68 zł
III/ koszty finansowe	13.629,76 zł
- Dochód na dzień bilansowy 31.12.2018r.	8.544,28 zł
- Należności zamknęły się kwotą	911.614,84 zł
Największą należnością są zaległości z tytułu czynszów i odsetek od najemców komunalnych i wynoszą	810.296,61 zł
Należność ta dzięki wzmożonej pracy działu windykacji w porównaniu do 2017 roku spadła o 101.663,45 zł., a ogólna kwota należności zmalała o 50.547,56 zł.	
- Zobowiązania to kwota -	1.387.977,60 zł
Największym wierzycielem Spółki jest Gmina Miejska Bartoszyce i jest to zobowiązanie w kwocie	1.254.053,13 zł
zaległości z tytułu czynszu i opłat za lokale mieszkalne i użytkowe jest księgowana narastająco od dnia 01.09.2000r. w budynkach komunalnych (wartość przejętych zobowiązań przez Spółkę „LOKUM” we wrześniu 2000 roku to kwota 300.065,52 zł).	

Kwota ww. zaległości nie stanowi „de facto” zobowiązania Spółki wobec Urzędu Miasta Bartoszyce i jest księgowana na rozrachunkach najemców z Gminą Miejską Bartoszyce, są to nieściągnięte zobowiązania czynszów i opłat mieszkaniowych od najemców komunalnych. Mimo pauperyzacji społeczeństwa Bartoszyce minimalne zwiększenie o 27.120,71 zł. w stosunku do 2017 roku tych zobowiązań świadczy o skutecznej pracy windykacji przy ograniczonych możliwościach prawnych.

Wszystkie zobowiązania figurujące na dzień 31.12.2018 roku (w stosunku do kontrahentów i budżetu państwa) zostały spłacone do dnia 31.01.2019r.

- **Fundusze specjalne** – kaucje mieszkaniowe, które są własnością Gminy Miejskiej Bartoszyce ulokowane zostały na rachunku bankowym i na koniec 2018 roku wynosiły 85.831,66 zł. Różnica 52,79 zł (wzrost) w wartości stosunku do 2017 roku wynika z oprocentowania w/w rachunku kaucji oraz wypłat kaucji przy wykupie mieszkań.

- **Środki pieniężne** będące w dyspozycji Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawia poniższa tabela **310.730,84 zł**

1	Rachunek bankowy	221.899,18
2	Rach. kaucji mieszkaniowych	85.831,66
3	Kasa	3.000,00

- **Przekazanie środków z czynszu za lokale komunalne:**

Zgodnie z umową o zarządzanie mieniem komunalnym pomiędzy Urzędem Miasta Bartoszyce a Spółką „LOKUM” środki finansowe zebrane w postaci czynszów i opłat mieszkaniowych za lokale komunalne zostały w całości rozliczone i przekazane do właściciela w dniu 17.01.2019r. Wartość przekazanych czynszów wyniosła 1.649.059,59 zł. jest to o 4522,74zł. więcej niż wynika z wyliczeń za 2018 rok.

Stan zatrudnienia i płace

Stan zatrudnienia na koniec 2018 roku wynosił 20 osób, (w tym 1 osoba na urlopie bezpłatnym + Prezes na umowie managerskiej).

Zestawienie płac zasadniczych na rok 2013 – 2018

Rok	Średnia płaca zasadnicza bez Zarządu 18 osób	Średnia płaca zasadnicza z nagrodami bez Zarządu 18 osób
2013	2.460,56	2.715,36
2014	2.403,61	2.788,06

Rok	Średnia płaca zasadnicza bez Zarządu 19 osób	Średnia płaca Zasadnicza z nagrodami bez Zarządu 19 osób
2015	2.392,28	2.634,39
2016	2.490,61	2724,65
Rok	Średnia płaca zasadnicza bez Zarządu 18 osób	Śr. płaca bez Zarządu z nagr. 18 osób
2017	2.867,15	3.095,98
2018	2.868,35	3.123,72

Zarządzeniem Prezesa Zarządu Nr 2 z dnia 02.01.2004r. w porozumieniu z Komisją socjalną Spółki zrezygnowano z tworzenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, a w związku z tym i naliczania corocznego odpisu na ww. Fundusz. Wprowadzono wypłatę świadczeń urlopowych na ogólnych zasadach zgodnie z art. 3 ust. 16 Ustawy o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych.

W 2018 roku wypłacono świadczenie urlopowe dla 15 osób w wysokości 8.892,45 zł.

Ponadto wydatkowano na szczepienia pracowników przeciwko grypie (w związku ze specyfiką pracy) kwotę 593,85 zł oraz na okulary korekcyjne - praca 8 godzin przy komputerach - kwotę 1.750,00 zł.

Analiza ekonomiczno-finansowa

1. Analiza bilansu:

- aktywa trwałe stanowią 40.46 % całego majątku wzrost o 2,40 % do 2017r.

Wzrost wartości ww. aktywów w ostatnim roku o 64.427,07 zł jest wynikiem ciągłości podjętej w 2013 roku decyzji o modernizacji budynku Spółki, która przeprowadzona jest za zgodą właściciela. Modernizacja usprawnia pracę działu eksploatacyjno-technicznego oraz działu windyacji. Pomieszczenia biurowe zaczęły spełniać wymogi przepisów PIP i BHP. Poprawiony został wizerunek Spółki jaki przystoi profesjonalnemu zarządcy nie tylko od frontu, ale również od tyłu budynku Spółki, a także budynków gospodarczych i placu manewrowego na zapleczu nieruchomości (położenie polbruku i wykonanie ogrodzenia z bramą wjazdową), ta ostatnia inwestycja zostanie zakończona w 2019 roku.

Pożądanym objawem jest wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich 5 lat wzrósł o ponad 300,5 tys. zł. i przełożył się na wzrost wartości 1 udziału.

- aktywa obrotowe stanowią 59,54 % aktywów ogółem:

Majątek obrotowy – zmalał o 24,38 tys. zł w stosunku do 2017 roku, na tę wartość składają się spadek należności krótkoterminowych (nie

splacone należności od Urzędu Miasta) oraz wzrost stanu środków pieniężnych,

- w pasywach bilansu wzrosła kwota kapitału własnego o 8,54 tys. zł - aby ten wzrost wpływał stabilnie na finanse Spółki, należy w dalszym ciągu wypracowany zysk netto przeznaczać na jego wzrost. W związku z powyższym udział kapitałów w finansowaniu majątku spółki wynosi 32,51% (jest to stosunek aktywów do kapitału własnego), co jest pozytywnym i korzystnym zjawiskiem wpływającym na stabilność finansową spółki,
- kapitał podstawowy nie uległ zmianie i wynosi 85,47% kapitałów własnych i jest źródłem finansowania działalności Spółki w 32,51%,
- kapitał rezerwowy to 13,25% kapitału własnego (wzrost o 0,74% w stosunku do 2017r.) i 4,31% kwoty pasywów (wzrost o 5,64%)
- zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 31.496,35 zł tj. wzrost o 2,32% w stosunku do roku poprzedniego, głównie wobec Gminy Miejskiej (wynikających z procedury przekazywanych przez Spółkę czynszów,
- rezerw na zobowiązania nie tworzą.

2. Analiza rachunku zysku i strat:

Rachunek zysku i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 8.544,28 zł., przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 0,42%. Wyliczając ten wskaźnik uzyskujemy informację o tym, ile zysku brutto (lub straty) przynosi jeden złoty uzyskanych wpływów ze sprzedaży (rok 2017 – 0,30)
- przychodów ogółem 0,33 % (rentowność netto rok 2017 – 0,25). Wskaźnik ten informuje o tym, ile zysku netto uzyskuje się z jednego złotego przychodów ze sprzedaży. Im wartość tych wskaźników jest wyższa, tym efektywność finansowa firmy jest większa, co oznacza, że Spółka utrzymała ten najważniejszy wskaźnik na niezbędnym poziomie mimo pokaźnego zaawansowania w prace modernizacyjne budynku biurowego i budynków zaplecza oraz placu manewrowego, nadmienając że Spółka nie jest ustawiona do maksymalizacji zysku tylko w statucie ma zapisaną funkcję służebną,
- zaangażowanie kapitału własnego 1,28% (rok 2017- 0,94 %). Wskaźnik ten opisuje relację pomiędzy wypracowanym zyskiem netto, a wielkością zaangażowanych kapitałów własnych. Mówi nam, ile groszy zysku netto przyniósł każdy złoty zaangażowanego kapitału własnego. Powszechnie uznaje się, że jest to najważniejszy spośród wszystkich wskaźników rentowności, pokazuje bowiem właścicielom, jak efektywnie "pracuje" ich kapitał. Wzrost tego wskaźnika jest korzystnym zjawiskiem w poprawnej działalności ekonomicznej Spółki, gdyż jego źródło leży w kwotowym wzroście kapitałów własnych przy jednoczesnym wzroście wyniku finansowego. Uzyskanie poprawności wskaźnikowej Spółki nastąpiło wskutek przeznaczenia wypracowanych zysków za poprzednie lata na kapitał zakładowy, co świadczy o poprawnej przyjętej przez Zarząd i Właściciela Spółki strategii finansowej nastawionej na dalszy rozwój firmy.

Analiza rachunku zysków i strat wykazuje proporcjonalny wzrost przychodów ze sprzedaży oraz kosztów z działalności Spółki.

Rok	Przychody	Koszty	Zysk
2016	2.303.948,44	2.297.361,17	6.587,27
2017	2.484.136,53	2.477.909,00	6.227,53
2018	2.536.776,75	2.482.296,93	8.544,28

Pozytywnym wynikiem jest uzyskanie przez Spółkę „LOKUM” zysku w kwocie 54.479,82 zł. z działalności statutowej.

2. Analiza wskaźnikowa:

a) Wskaźnik płynności finansowej I stopnia:

aktywa obrotowe – należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy
zobowiązania krótkoterm. – zobow. krótkoterm. powyżej 12 m-cy

– wskaźnik płynności finansowej I stopnia wynoszący w 2018 roku 0,73
– spadek o 1,04 (wzrost należności UM oraz przeksięgowania z tych zaległości z zobowiązań powyżej 12 miesięcy w zobowiązania do 12 miesięcy). O dobrej płynności firmy świadczy taki stan, gdy wartość majątku obrotowego jest wyższa od wielkości zobowiązań bieżących, a więc gdy wartość tego wskaźnika jest wyższa od 1. Doświadczenia praktyczne wskazują, że wartość wskaźnika bieżącej płynności w większości wypadków powinna mieścić się w przedziale od 1,0 do 2,0. Spadek wartości tego wskaźnika nie wskazuje na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań (potwierdzeniem powyższego faktu jest brak odsetek za zwłokę w regulowaniu zobowiązań),

b) Wskaźnik płynności II stopnia:

aktywa obrot.- zapasy – kr. term. RMK–należ. z tyt.dost. i usł. pow.12 mc
zobowiązania krótkotermin.-zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc

– wskaźnik płynności finansowej II stopnia kształtuje się na tym samym poziomie co wskaźnik I stopnia. Analizowany wskaźnik w liczniku ma wielkość zapasy, które w naszym przedsiębiorstwie nie występują. Konstrukcja tego wskaźnika opiera się na założeniu, że zapasy są najmniej płynnym składnikiem aktywów obrotowych, stąd gdy zajdzie potrzeba szybkiego uregulowania wymaganych zobowiązań, istnieje duże prawdopodobieństwo, że upłynnienie tego składnika aktywów pociągnie za sobą trudności, lub nie będzie w całości możliwe. Jeżeli zatem w strukturze aktywów obrotowych dominują zapasy, to poprzednio omawiany wskaźnik może mylnie informować o rzeczywistej płynności firmy. O dobrej płynności można mówić, gdy poziom tego wskaźnika to wielkość 1,0 do 1,2 i jest porównywalny ze wskaźnikiem płynności finansowej I stopnia.

c) Wskaźnik płynności finansowej III stopnia:

inwestycje krótkoterminowe
zobowiązania krótkotermin. – zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12mc

– wskaźnik płynności finansowej III stopnia to wartość 0,34 w 2018 roku – spadek o 0,48 w stosunku do 2017 roku (pożądana wartość to 0,1-0,2 krotność). Wysoki poziom tego wskaźnika oznacza, że nie występuje ograniczenie płynności natychmiastowej.

- d) Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej
$$\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$$

– wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej to wartość 0,66 w 2018 roku przy spadku o 0,04 w stosunku do 2017 roku.

Porównanie w/w wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej nie wskazuje na występowanie w Spółce jakichkolwiek zakłóceń w terminowym regulowaniu wymaganych zobowiązań.

3. Rotacja środków obrotowych

– produktywność aktywów:

$$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$$

Wskaźnik produktywności aktywów ocenia efektywność gospodarowania majątkiem i w 2018 roku wynosił 1,23 – wzrost o 0,04 zł. informując, że 1 złotówka zaangażowanego kapitału przyniosła 0,23 zł przychodu.

4. Złote reguły

a) Złota reguła bilansowania:

$$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$$

Złota reguła bilansowa – wynosząca w 2018 roku 80,34 % (pożądana wartość 100,00 %) informuje o prawidłowości sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej Spółki, gdy jej wartość jest bliska 100.

b) Złota reguła finansowania:

$$\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$$

Tą prawidłowość w Spółce potwierdza również złota reguła finansowania wynosząca 48,65% mówiąca, że zobowiązania Spółki nie przekraczają połowy kapitału własnego, czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej.

5. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym:

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki sprawozdania finansowego stwierdzić można, że mimo występujących niedużych odchyłeń wskaźników ekonomicznych od wskaźników normatywnych jako bezpiecznych, nie ma zagrożenia dla kontynuacji działalności spółki w roku następnym.

Analiza windykacyjna lokali komunalnych 2018 roku

Na podstawie opracowanych tabel dotyczących stanu zadłużenia najemców lokali komunalnych, zestawień spraw sądowych, efektywnej ściągальności oraz tabulogramów sprzedaży sporządzono sprawozdanie windykacji należności za 2018 rok. Podstawowymi formami radzenia sobie z zaległościami czynszowymi najemców są: rozkładanie na raty istniejących zadłużeń, odpracowywanie oraz odroczeniami terminu płatności zaległości.

Efektywna ściągальność w roku 2018 na wszystkich lokalach komunalnych wyniosła 101,01%. Najniższa ściągальność przypadła na I kwartał 2018 roku – 91,98%. W kolejnych okresach stopniowo wzrastała i wynosiła następująco: II kwartał 2018 roku – 101,96%, III kwartał 2018 roku – 103,54% i w IV kwartale osiągnęła 108,35%. Biorąc pod uwagę podział na rodzaje lokali komunalnych w roku 2018 efektywna ściągальność utrzymała się na bardzo dobrym poziomie, na lokalach mieszkalnych wyniosła 99,79%, na lokalach socjalnych 112,82%, a na lokalach użytkowych 102,13%.

Rozważając powyższe efektywna ściągальność 2018 roku uzyskała bardzo dobry wynik, ponieważ wyniosła ponad 100% oraz utrzymała się na poziomie roku poprzedniego (2017 rok – 102,00%).

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2018 roku wyniósł 577.675,29 zł, co stanowi spadek w stosunku do 31.12.2017 roku o 41.484,20 zł (-6,70%).

Jedyny wzrost zaległości wystąpił na lokalach mieszkalnych. W porównaniu do roku ubiegłego należności zwiększyły się o 5.687,96 zł. Jednak należy zauważyć, że suma zaległości lokali mieszkalnych i socjalnych na koniec roku sprawozdawczego wyniosła 543.023,97 zł i znacznie zmalała w stosunku do zaległości na dzień 31.12.2017 roku – 579.488,54 zł o 36.464,57 zł. Trzeba pamiętać, iż w ciągu roku występują zmiany statutu lokalu mieszkalnego (zamiana z lokalu socjalnego na lokal mieszkalny lub odwrotnie) .Nie uwzględniając przeksięgowañ w roku 2018 pomiędzy lokalami mieszkalnymi i socjalnymi zadłużenie na dzień 31.12.2018 roku zmniejszyłoby się na lokalach mieszkalnych o 15.850,70 zł, a na lokalach socjalnych o 20.613,87 zł,. Jednocześnie można stwierdzić, iż właśnie w/w przeksięgowania są głównym powodem wzrostu zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Spadek zadłużenia wystąpił na pozostałych rodzajach lokali. W porównaniu do roku ubiegłego na lokalach socjalnych zadłużenie zmalało o 42.152,53 zł (po uwzględnieniu w/w przeksięgowañ), a także na lokalach użytkowych należności zmniejszyły się 5.019,63 zł. Pomimo spadku zadłużenia na lokalach użytkowych nadal na stanach finansowych widnieją zaległości byłych najemców zasądzone przez Sąd Rejonowy w Bartoszycach:

- lokal użytkowy ul. Kętrzyńska 25, zadłużenie podstawowe na dzień 31.12.2018 wyniosło 4.756,13 zł.
- lokal użytkowy ul. Kętrzyńska 35, zadłużenie podstawowe na dzień 31.12.2018 – 3.535,18 zł.
- lokal użytkowy ul. Hubalczyków 2 - zadłużenie podstawowe na dzień 31.12.2018 roku wyniosło 708,37 zł.

Komornik nie egzekwuje w/w należności – postępowania są umarzone.

W roku sprawozdawczym właściciel zasobów komunalnych umorzył zadłużenia czynszowe oraz odsetki ustawowe na kwotę 35.167,36 zł (zaległość podstawowa 23.461,19 zł, odsetki 11.706,17 zł) Dotyczy to głównie najemców zmarłych oraz nieznanych z aktualnego miejsca pobytu.

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych zmierzających do spłaty należności stosuje się: wysyłanie zawiadomień i wezwań do zapłaty, ciągle monitorowanie stanu zadłużenia, podpisywanie ugód w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia, postępowanie przedsądowe, sądowe oraz egzekucyjne, wypowiedzenie umowy najmu, składanie pozwów o eksmisję i przeprowadzanie eksmisji oraz możliwość odpracowanie długu w formie świadczenia rzeczowego.

W roku 2018 wysłano 728 pism na kwotę 704.951,99 zł. Rozbijając na rodzaje wezwań wysłano: wezwania do zapłaty 574 szt., wezwania przedsądowe 97 szt., propozycje ugodowego załatwienia sprawy 48 szt., zawiadomienia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu 5 szt., wypowiedzenia umowy najmu 3 szt. i wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu 1 szt.

Pomimo dużego spadku zadłużenia, ilość podpisanych ugód w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia oraz ilość odpracowanych zaległych należności przez najemców wypadła podobnie jak w roku uprzednim, czyli najslabiej od kilku lat. W 2018 roku zostało zawartych tylko 19 Ugód na sumę 59.037,91 zł (kwota obejmuje zaległość podstawową, odsetki, koszty sądowe oraz koszty komornicze). Większość dłużników wywiązuje się z podpisanych zobowiązań. W roku sprawozdawczym na spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego zdecydowały się jedynie 3 osoby. Suma odpracowania należności wyniosła 10.532,00 zł (Zał. Nr 11). Biorąc pod uwagę ilość wysłanych wezwań i pism do dłużników, mamy do czynienia z małym zainteresowaniem korzystania z w/w form rozwiązywania problemów finansowych.

Rezultatem intensywnej pracy windykacji jest również duża ilość oddawanych spraw do sądu. W 2018 roku skierowano ogólnie 52 sprawy (tak jak w roku poprzednim), w tym 47 o zapłatę na sumę 120.041,80 zł oraz 5 o eksmisję. Uzyskano 45 nakazów zapłaty (wyroków) na kwotę 129.000,55 zł wraz z kosztami sądowymi oraz 6 o opróżnienie lokalu. W sądzie pozostały 3 sprawy o zapłatę i 1 o eksmisję. Z w/w spraw o zapłatę najemcy w roku sprawozdawczym spłacili 45.610,42 zł (w podanej kwocie nie są ujęte koszty sądowe). Do komornika oddano 32 sprawy na kwotę 149.594,18 zł. Umorzone już wcześniej postępowania, ponownie trzeba oddawać do egzekucji komorniczej przynajmniej raz na trzy lata, żeby nie uległy przedawnieniu. W roku sprawozdawczym komornik umorzył tylko 40 postępowań na sumę 75.634,61 zł. Ponadto w 2018 roku komornik przekazał należności na sumę 42.937,93 zł. Kwota ta składa się na zaległości czynszowe i odsetkowe 32.821,31 zł, koszty sądowe 5.522,73 zł i koszty komornicze 4.593,89 zł. Należy nadmienić, iż zakończył 13 postępowań na kwotę 41.818,71 zł. Kwota zakończonych spraw przez komornika występuje w należnościach, jakie komornik przekazał w roku sprawozdawczym, czyli w kwocie 42.937,93 zł.

Reasumując powyższe, należy zauważyć, iż windykacja prowadzona przez Spółkę w miarę możliwości i starań jest skuteczna w swoich działaniach. W ciągu roku sprawozdawczego zadłużenie zmniejszyło się o 41.484,20 zł. Pomimo sporego spadku zaległych należności garstka dłużników podejmuje współpracę z działem windykacji, przykładem jest ilość podpisanych Ugód w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia oraz brak chętnych na spłatę należności w formie świadczenia rzeczowego. Ponadto nadal można zauważyć pozytywne rezultaty działań na lokalach socjalnych, gdzie Urząd Miasta Bartoszyce przy zakończeniu umowy najmu nie wyraża zgody na ponowne jej podpisanie z Dłużnikami, przez co część z nich zobowiązuje się spłacać zaległe należności w ratach. Uporanie się

z problemem niepłacenia przez najemców zobowiązań jest jednym z największych wyzwań, z którym musi zmierzyć się spółka wykorzystując wszystkie aspekty prawne związane z windykacją należności.

Analiza windykacyjna lokali własnościowych 2018 roku

Sprawozdanie windykacji należności za 2018 rok zostało przedstawione na podstawie opracowanych tabel dotyczących stanu zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych, zestawień spraw sądowych i komorniczych oraz podpisanych ugód w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia.

Efektywna ściagalność ze wszystkich lokali własnościowych w roku sprawozdawczym wyniosła **97,93%**. najniższa ściagalność przypadła na I kwartał 2018 roku – 81,92%, zaś najwyższą uzyskano w IV kwartale – 114,64%. Powyższe dane pokazują, iż działalność windykacyjna w stosunku do lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych jest skuteczna. Na lokalach mieszkalnych wynosi 97,80%, a na lokalach użytkowych 101,00%.

Zadłużenie lokali własnościowych na dzień 31.12.2018 roku wyniosł 215.946,15 zł. Stanowi to wzrost zaległości w stosunku do roku ubiegłego o 38.481,71 zł (21,68%). Zaległości zwiększyły się na wszystkich rodzajach lokali. Na lokalach mieszkalnych wzrosły o 37.734,90 zł (22,10%), natomiast na lokalach użytkowych o 746,81 zł (11,04%).

Zgodnie z ustawą o własności lokali każdy członek wspólnoty mieszkaniowej zobowiązany jest do wpłacania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu i utrzymanie części wspólnych nieruchomości. Na koszty zarządu składają się w szczególności wydatki na remonty, bieżącą konserwację oraz utrzymanie porządku i czystości. Opłacane są z nich faktury za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. W końcu służą one regulowaniu należności z tytułu ubezpieczenia budynku, podatków i innych opłat publicznoprawnych, jak również wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy. Ustawa wymaga, aby zaliczki te właściciel mieszkania przekazał na konto wspólnoty do 10. dnia każdego miesiąca.

Prowadzone procedury windykacyjne w stosunku do właścicieli są następujące: na początku wysyłane są wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe z terminem na spłatę zobowiązań w całości lub w ratach, następnie od stycznia 2016 roku wysyłamy również propozycje ugodowego załatwienia sprawy w formie rozłożenia zadłużenia na raty lub podpisania ugody w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia. W 2018 roku wysłano 733 sztuk różnego rodzaju wezwań na kwotę 1.627.810,77 zł. Rozbijając na rodzaje wezwań wysłano: wezwania do zapłaty 534 szt., wezwania przedsądowe 145 szt. i propozycje ugodowego załatwienia sprawy 54 szt.

W przypadku, gdy właściciel zalega z opłatami na rzecz spółki czy wspólnot mieszkaniowych, coraz częściej wspólnoty mieszkaniowe muszą dochodzić należności na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej w sądzie. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa uzyskała przeciwko właścicielowi lokalu prawomocny nakaz zapłaty lub wyrok, to występuje ona o nadanie tym orzeczeniom klauzuli wykonalności. Po ich uzyskaniu kierowany jest wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wnoszący o przeprowadzenie egzekucji z rachunków bankowych, ruchomości i nieruchomości. Komornik, w pierwszej kolejności przeprowadza egzekucję w jak najmniej inwazyjny sposób. Jeżeli to nie daje żadnego efektu,

to rozpoczyna procedurę egzekucji z nieruchomości. To postępowanie jest jednak najbardziej skomplikowane i najbardziej finansowo obciążająca wierzyciela. Przykładowo należałoby wskazać koszty związane z dokonaniem opisu i oszacowania nieruchomości. Takie oszacowanie przeprowadza biegły, który posiada prawo do wynagrodzenia za stawiennictwo i wykonaną pracę. Z egzekucją z nieruchomości wiąże się także obowiązek umieszczenia obwieszczeń o licytacji, a to kolejne koszty. Takiego typu egzekucje są w naszym regionie w większości przypadków nieskuteczne. W przypadku bezskuteczności egzekucji, dług danego właściciela jest zabezpieczony poprzez wpis hipoteki przymusowej. Najskuteczniejszym rozwiązaniem byłoby przejęcie zadłużonego mieszkania przez wspólnotę mieszkaniową, lecz większości wspólnot na to nie stać.

Do sądu w 2018 roku oddano 28 spraw o zapłatę. Uzyskano 27 wyroków/nakazów zapłaty na kwotę 87.416,64 zł łącznie z kosztami sądowymi. Bez kosztów sądowych zaległości z wyroków/nakazów zapłaty wynoszą 70.654,39 zł, z czego spłacone zostało 27.436,06 zł, a pozostało do zapłaty 43.218,33 zł. Ponadto do komornika zostało skierowane 20 spraw na sumę 65.973,87 zł, w tym 1 wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Komornik zakończył 10 spraw na kwotę 20.146,98 zł, a umorzył 1 sprawę na kwotę 640,00 zł. W 2018 roku wycofaliśmy od komornika 6 spraw – kwota 29.953,33 zł z powodu dobrowolnych spłat i zgody na spłatę zadłużenia w ratach.

Organy wspólnoty mieszkaniowej muszą mieć na uwadze dobro wszystkich jej członków, co często powoduje, iż konieczne jest skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Często właściciele nie rozumieją tego, że niedokonywanie opłat bieżących w terminie naraża wspólnotę na dodatkowe koszty związane z naliczaniem odsetek przez dostawców mediów i dopiero po kilku wezwaniach do zapłaty, regulują należności. Z roku na rok przybywa właścicieli lokali, którzy niesystematycznie regulują opłaty mieszkaniowe. Coraz częściej w imieniu wspólnot kierowane są pozwy o zapłatę zaległych należności, jednak coraz częściej egzekucje należności są bezskuteczne, na co wskazują powyższe wyniki. W porównaniu do roku ubiegłego, zaległości wzrosły, mimo skierowania do sądu i komornika większej ilości spraw.

Przetargi przeprowadzone w 2018 roku

1. Zaproszenie do składania ofert na „Wykonanie konserwacji i usuwanie awarii w budynkach komunalnych administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o.”

Zadanie Nr I – Roboty ogólnobudowlane

Wybrano ofertę:

Zakład Remontowo-Budowlany „STOLBUD” Jan Podolak, 11-220 Górowo Iławeckie, ul. Nadbrzeżna 10

Stawka Rg brutto – 32,00 zł

Zadanie Nr II - Roboty elektryczne

Wybrano ofertę:

Instalatorstwo Elektryczne Ryszard Andrzejewski, 11-200 Bartoszyce, ul. Nowowiejskiego 36

Stawka Rg brutto – 22,08 zł

Zadanie Nr III - Roboty instalacyjne

Wybrano ofertę:

Firma Sanitarno-Budowlana Jan-Bud Jan Jaroszewski, 11-200
Bartoszyce, ul. Kętrzyńska 50
Stawka Rg brutto – 30,36 zł

Zadanie Nr VI - Roboty zduńskie – nie wpłynęła żadna oferta.

2. Zaproszenie do składania ofert na „Wykonanie usług kominiarskich w budynkach mieszkalno-użytkowych administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o.”

Wybrano ofertę:

Spółdzielnia „KOMINIARZ” w Olsztynie, Zakład Kominiarski Bartoszyce,
ul. Boh. Warszawy 4

Opłata roczna za konserwację – 47.599,92 zł brutto

Okresowa kontrola techniczna za 1 lokal – 27,06 zł brutto

Stawka za przeprowadzenie ekspertyzy 1 szt. – 4,31 zł brutto

Stawka za ekspertyzę 1 szt – 9,84 zł brutto

3. Zaproszenie do składania ofert na „Wykonanie usług w zakresie deratyzacji i dezynsekcji w budynkach mieszkalno-użytkowych administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. w Bartoszcach”

Wybrano ofertę:

ECO-CLEAN ul. Lubelska 8b, 11-700 Mrągowo

Ryczałt miesięczny – 550,00 zł brutto

Za usługi dotyczące dezynsekcji w 1 lokalu mieszkalnym i użytkowym (w budynkach do 5 lokali) – 1,00 zł brutto

Stawka na roboty dodatkowe – 50,00 zł brutto

4. Pogotowie techniczne – roboty elektryczne:

Wybrano ofertę:

Instalatorstwo Elektryczne Ryszard Andrzejewski, 11-200 Bartoszyce,
ul. Nowowiejskiego 36, za sumę 1.836,00 zł brutto

Pogotowie techniczne – roboty instalacyjne:

Wybrano ofertę:

Firma Sanitarno-Budowlana Jan-Bud Jan Jaroszewski, 11-200
Bartoszyce, ul. Kętrzyńska 50, na sumę 1.836,00 zł brutto.

5. Zaproszenie do składania ofert na „Wykonanie usług w zakresie utrzymania czystości w zasobach komunalnych mieszkalno-użytkowych administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o.”

Wybrano ofertę:

EL-MOP Elżbieta Lipka, Spytajny 25A, 11-200 Bartoszyce

Cena usługi za 1 m-c – 14.769,15 zł brutto

6. Zaproszenie do składania ofert na dostawę oleju opałowego Ekoterm.

Wybrano ofertę:

Stacja Benzynowa „PAMI” A. Pawłowicz Spółka Jawna, Połęczce 55,
11-200 Bartoszyce, za cenę – 3,53 zł brutto za 1 litr.

7. Wybrano oferty na roczny przegląd budynków komunalnych:
 - a) Przegląd ogólnobudowlany – Zakład Remontowo-Budowlany „MIERZBUD” Jan Mierzwa, Wiewiórki 6, stawka 20,91 zł brutto za 1 lokal.
 - b) przegląd instalacji gazowej – Instalatorstwo Wod.-Kan., C.O., Gaz Władysław Kokojejko, ul. Szarych Szeregów 16, stawka 16,00 zł brutto za 1 lokal.
8. Wybrano oferenta na wykonanie technicznej obsługi kotłowni olejowej przy ul. Przemysłowej 10, ul. Struga 12A i kotłowni gazowej przy ul. Wolskiego 5 i 7, ul. Hubalczyków 2.

Przeprowadzone postępowania przetargowe w 2018 roku – budynki wspólnot mieszkaniowych:

1. Zaproszenie do składania ofert na wymianę WLZ, oświetlenia klatki schodowej i piwnic w budynku ul. Wyszyńskiego 1, ul. Kętrzyńska 37, ul. 11 Listopada 9, ul. Poniatowskiego 3, ul. Poniatowskiego 7 i ul. Brzeszczyńskiego 4.
2. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. i c.w. w budynkach przy ul. Traugutta 1, 2. 3-6, 7-8, 9-12, 13-16, ul. Warszawska 13.
3. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie instalacji c.w. w budynkach przy ul. Traugutta 17-18, ul. Bema 5, ul. Warszawska 12
4. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie projektu budowlanego wewnętrznej instalacji c.o., c.w., cyrkulacji węzła cieplnego i przyłącza w budynkach przy Pl. Konst. 3 Maja 2 i ul. Poniatowskiego 17A.
5. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie remontu dachu w budynkach ul. Kopernika 10 – Kętrzyńska 8, ul. Boh. Monte Cassino 2, ul. Kętrzyńska 9, ul. Poniatowskiego 3 i 7, ul. Kopernika 1, ul. Kętrzyńska 10-12, ul. Wyszyńskiego 1, Pl. Konst. 3 Maja 6.
6. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie konserwacji (4 zadania: roboty ogólnobudowlane, elektryczne, stolarskie i instalacyjne).
7. Wybór oferenta na wykonanie rocznych przeglądów budynków wspólnot mieszkaniowych (przegląd ogólnobudowlany, przegląd instalacji gazowej).
8. Wybór oferenta na wykonanie dokumentacji projektowej i badań konserwatorskich budynków ul. Starzyńskiego 4 i 5.
9. Zaproszenie do składania ofert na utrzymanie czystości w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
10. Wybór oferenta na wykonanie izolacji ścian fundamentowych w budynkach Pl. Konst. 3 Maja 13, 24, ul. Kopernika 10 0 Kętrzyńska 8.
11. Wybór oferenta na nadzór w budynkach przy ul. Bema 7, Pl. Konst. 3 Maja 6, ul. Warszawska 13.
12. Zaproszenie do składania ofert na wzmocnienie budynku przy ul. Bema 7.
13. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie remontu klatki schodowej, remontu pomieszczeń użytkowych w budynkach przy ul. Piłsudskiego 1 i ul. Wyszyńskiego 1.

W 2018 roku zawarto 54 umowy na roboty w budynkach wspólnot mieszkaniowych i 15 umów na roboty w budynkach komunalnych.

Uwagi końcowe

Podsumowując sprawozdanie należy zaznaczyć, iż jednym z podstawowych zadań Spółki było i jest efektywne zarządzanie nieruchomościami wynikające z zawartych umów z Gminą Miejską Bartoszyce oraz 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 poprzez sporządzanie planów gospodarczych dla poszczególnych wspólnot.

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 (pomimo, 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 spełnienia, mogąc w pełni decydować o przyszłości swoich nieruchomości, o ich stanie technicznym, a co za tym idzie o bezpieczeństwie mieszkańców, o ich estetycznym wyglądzie zewnętrznym. Poprzez sugerowanie wykonania odpowiednich inwestycji w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych Spółka oddziałuje na wygląd Miasta (remonty elewacji, powierzchni dachowych) oraz na ochronę środowiska (eliminacja tradycyjnych metod ogrzewania nieruchomości).

Nie wszystkie plany Zarządu Spółki zostały zrealizowane w 2018 roku. Projekt wdrożenia internetowego programu podglądu w naszym systemie zarządczym swojej kartoteki przez najemców komunalnych i właścicieli spotkał się z brutalną rzeczywistością, czy ma nastąpić jego wdrożenie nie do końca dopracowanego programu, przeprowadzić remont placu manewrowego na tyłach budynku Spółki. Wygrała opcja druga, a program podglądu kartotek będzie sukcesywnie wdrażany w 2019 roku wraz ze zmianą konstrukcji bazy danych z plikowych na SQL, która jest niezbędna do poprawnego działania w/w programu – program działa od 01 sierpnia 2019 roku.

W 2018 roku został zmodyfikowany i dostosowany do dzisiejszych wymogów program ochrony danych osobowych. Wdrożono nowe procedury zabezpieczające dane osobowe w naszym systemie, wprowadzono nowy uaktualniony regulamin korzystania z programów Spółki przez jej pracowników, a także przeszkolono załogę w zakresie ustawy o ochronie danych osobowych zakończonych egzaminem i podpisaniem oświadczeń o ochronie danych osobowych. Przygotowano na coroczne spotkania sprawozdawcze z wspólnotami mieszkaniowymi informację o zakresie stosowania przepisów RODO:

- do wszystkich właścicieli klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych,
- dla wszystkich wspólnot uchwały związane z RODO, oraz umowy powierzenia przetwarzania danych.

Zgodnie z uchwałami ZZW w 2018 roku zakończyliśmy remont placu na zapleczu budynku Spółki oraz przystosowaliśmy sieć komputerową do wymogów ustawy o RODO. Powyższe prace zostały zfinansowane ze środków własnych. Wartość powyższych prac w 2018 roku to kwoty 65.373,78 i 3.231,32 zł.

Dużym sukcesem Spółki zakończyły się negocjacje na prowadzenie rachunków bankowych Spółki i Wspólnot Mieszkaniowych z bankiem PKO BP. Utrzymano wszystkie koszty związane z prowadzeniem rachunków na tym samym poziomie.

W konkluzji niniejszego sprawozdania z prac Zarządu należy zauważyć, iż wszystkie w/w tematy były przedstawiane i omawiane regularnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2018 roku. Sposoby ich rozwiązywania i podejmowane metody działania uzyskiwały pełną aprobatę Rady Spółki. Trafność podejmowanych przez Zarząd decyzji i rozwiązań doprowadziła do znaczącego zmniejszenia kosztów własnych Spółki i wypracowania zysku w wysokości 8.544,28 zł mimo prowadzonych inwestycji. Postawione przed Zarządem Spółki cele zarządcze na 2018 rok zostały w całości zrealizowane przez Prezesa Spółki.

- uzyskano dodatni wynik finansowy za 2018 rok,
- złożone zostały terminowo sprawozdania za rok 2018,
- sprawozdania za 2018 rok zostały zatwierdzone przez ZZW w 2019 roku,
- ZZW udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2018.

W dniu 28 maja 2019 roku na posiedzeniu Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „LOKUM” Sp. z o. o. Właściciel Spółki Burmistrz Miasta Bartoszyce uznając zaangażowanie Spółki w wykonywanie statutowych obowiązków oraz pozytywne wyniki finansowe za 2018 rok zatwierdził uchwałami Nr 01/05/2019, 02/05/2019 i 03/05/2019 sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu i Rady Nadzorczej. Na wniosek Prezesa Zarządu i opinii Rady Nadzorczej uchwałą Nr 04/05/2019 zatwierdził podział wypracowanego zysku w wysokości 8.544,28 zł z przeznaczeniem na kontynuację unowocześniania systemów komputerowych oraz zakończenie remontu placu na zapleczu budynku Spółki poprzez postawienie nowego ogrodzenia z bramą wjazdową. Właściciel Spółki uchwałą Nr 05/05/2019 udzielił absolutorium Prezesowi Spółki - Bogdanowi Popławskiemu za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. oraz na wniosek Rady Nadzorczej uchwałą 06/05/2019 przyznał nagrodę roczną dla Prezesa Zarządu. Ponadto podjął uchwały Nr 07/05/2019, 08/05/2019, 09/07/2019 udzielające absolutorium członkom Rady Nadzorczej za rok 2018.

Dodatkowo została podjęta uchwała nr 10/05/2019 określająca nowe zasady wynagrodzenia zmiennego Prezesa Spółki na 2019 rok. Podjęcie powyższej uchwały obliguje Ustawa o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016r. poz. 120).

Podsumowując ZZW za 2018 rok analizowano przyszłość Spółki w kontekście rozszerzenia usług w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Ponadto rozpatrywano metody poprawy windykacji w kontekście odpracowywania długów przez najemców komunalnych.

Prezes Zarządu przedstawił Zgromadzeniu plany inwestycyjne i rozwojowe Spółki na lata 2019 – 2020. Uporządkowanie terenu zaplecza ogrodzenie z bramą wjazdową oraz wdrożenie programów komputerowych zezwalających na wgląd najemcy komunalnego czy też właściciela poprzez internet w kartotekę swojego lokalu, a także likwidacji kasy dla najemców komunalnych i przejście na system rozliczeń bezgotówkowych. Powyższe działanie jest zobligowane przepisami podatkowymi związanymi z wprowadzeniem kas fiskalnych a także bezpiecznym przepływem środków finansowych i poprawności rozliczeń najemców komunalnych poprzez przypisanie każdemu najemcy unikatowego niepowtarzalnego wirtualnego rachunku bankowego.

Właściciel spółki podsumowując dyskusję pogratulował pracownikom, Zarządowi i Radzie Nadzorczej osiągniętych wyników w 2018 roku. Wyraził nadzieję, iż w budżecie Miasta Bartoszyce na 2019-2020 rok znajdzie się więcej środków finansowych na remonty i konserwację zasobów komunalnych.

Stwierdził, że trafność podejmowanych przez Zarząd decyzji i rozwiązań doprowadziła do znaczącego zmniejszenia kosztów własnych Spółki i wypracowania zysku w wysokości 8.544,28 zł mimo prowadzonej inwestycji poprawiającej stan techniczny budynku oraz rocznej inflacji. Stałe podnoszenie kwalifikacji pozwala Spółce utrzymywać wzrost profesjonalizmu we współpracy ze Wspólnotami Mieszkaniowymi i zdecydowanie poprawia jakość świadczonych usług w zakresie administracji i zarządzania nieruchomościami. Świadectwem poprawności działania Spółki było przyznanie w roku 2018 Certyfikatu: Firma Godna Zaufania – Członkostwo Elitarne przyznawane jest przedsiębiorstwom cechującym się nienaganną opinią wśród klientów i kontrahentów, które uczestniczą w projekcie co najmniej jeden rok. Proces certyfikacji polega na niewykryciu negatywnych opinii na temat danego podmiotu w oprogramowaniu Wskaźnika Opinii przy zastosowaniu danych Fraz Wrażliwych oraz podpisanie umów z czterema wspólnotami mieszkaniowymi umów o zarządzanie. W dniu 31-12-2018 roku została podpisana także umowa z Gminą Miejską Bartoszyce o zarządzanie miejskim zasobem komunalnym na dalsze trzy lata.

Bartoszyce 25-08-2019r.

Sporządził: