

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZECŁAW - ZIELONE POLE” Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU.

W 2015 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przecław – Zielone Pole” działał w składzie:

Krzysztof Jura - Prezes Zarządu

Arkadiusz Hejzner - Z-ca Prezesa Zarządu

I. Działalność statutowa Zarządu Spółdzielni.

W 2015 roku Zarząd, jako statutowy organ wykonawczy, kierował Spółdzielnią podejmując decyzje oraz uchwały umożliwiające realizację zadań planowanych, a także dotyczących zarządzania, co spełniało wymogi Statutu i odpowiednich regulaminów wewnętrznych wynikających ze Statutu. Jednocześnie Zarząd reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz, w sprawach wynikających ze statutowych kompetencji, przed organami samorządowymi, organami nadzoru i kontroli.

Wszystkie decyzje istotne do oceny działalności Zarządu, a także określające zakres i sposób załatwiania spraw ważnych i priorytetowych dla Spółdzielni – Zarząd przedstawiał członkom Rady Nadzorczej na kolejnych posiedzeniach. Ułatwiło to organom nadzorczo – kontrolnym Spółdzielni m. in. na bieżąca kontrolę wdrażania i realizacji uchwał i wniosków.

W ramach uchwalonej przez Radę Nadzorczą Struktury Organizacyjnej Spółdzielni, Spółdzielnia realizowała swoje zadania poprzez zatrudnienie na pełnych etatach trzech osób w tym dwóch członków zarządu i jednego pracownika biurowego. Dodatkowo zawarte są umowy z biurem rachunkowym ds. księgowości, kadr i płac oraz administratorem technicznym osiedla.

W wyniku postępowania sądowego odzyskaliśmy od SM „Przecław” pomieszczenia biurowe i administracyjne. Począwszy od dnia 01.08.2015 r. biuro Spółdzielni mieści się w budynku Przecław 81A/2.

II. Proces inwestycyjny

W 2015 roku Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

W związku z decyzją o zakończeniu procesu inwestycyjnego budowy domów w zabudowie szeregowej przy ul. Zbójnickiej oraz delegacją Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni próbował sprzedać pozostałe działki budowlane, jednakże bez skutku, mimo ogłoszenia w 2015 r. dwóch przetargów nieograniczonych o zasięgu regionalnym i ogólnopolskim. Jednakże w dalszym ciągu będziemy podejmowali działania zmierzające do zbycia w/w nieruchomości.

W wyniku wykonania ekspertyzy dotyczącej prawidłowości rozliczenia ostatniego zadania inwestycyjnego w Przecławiu oraz ujawnienia nieprawidłowości związanych z tym rozliczeniem, Zarząd wraz z Radą Nadzorczą Spółdzielni skierował zawiadomienie o popełnieniu przez były Zarząd przestępstwa polegającego na wyrządzeniu przez członków Zarządu znacznej szkody majątkowej członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Przecław – Zielone Pole” w Szczecinie poprzez nieprawidłowe rozliczenie inwestycji budowy budynków mieszkalnych położonych w Przecławiu.

Realizując wniosek polustracyjny dotyczący rozliczenia zadania inwestycyjnego „Zbójnicka” (realizacja czterech budynków szeregowych), Zarząd wraz z Radą Nadzorczą złożył zawiadomienie do Prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa przez były Zarząd i Radę Nadzorczą na szkodę Spółdzielni Mieszkaniowej „Przecław – Zielone Pole”, polegającego na nadużyciu udzielonych uprawnień i niedopełnieniu obowiązków podczas zarządzania sprawami finansowymi Spółdzielni oraz ich nadzorowania, skutkującymi powstaniem znacznej straty, która w świetle przeprowadzonej lustracji, mogła sięgnąć kwoty 2.099.094,45 zł.

Na dzień przedłożenia sprawozdania są prowadzone postępowania Prokuratorskie w/w sprawach.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby Spółdzielni zostały oddane do eksploatacji w latach 1995 -2009 . Budynki zostały wybudowane w technologii mieszanej oraz tradycyjnej, wyposażone w indywidualną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, zimnej wody, instalację kanalizacyjną, elektryczną, gazową, domofonową, telefoniczną i telewizyjną.

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych na 31.12.2015 r. przedstawia się następująco: 33 budynki wielorodzinne o łącznej powierzchni użytkowej – 47.035,94 m² z czego:

RODZAJ LOKALU	ILOŚĆ	POW. UŻYTKOWA w m²
Lokale mieszkalne	723	42158,44
Lokale użytkowe	19	1275,66
Garaże	239	3601,84
RAZEM	981	47035,94

W 2015 r. wyodrębniono na własność:

- 4 dwustanowiskowe miejsca postojowo – garażowe o łącznej pow. użytkowej 120,30 m²
- 10 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej – 620,63 m².

Dotychczas do dnia 31.12.2015 r. wyodrębniono łącznie na odrębną własność:

- 183 lokale mieszkalne, co stanowi **25,31 %** łącznej ilości lokali mieszkalnych,

- 46 lokale garażowe, co stanowi **19,25 %** łącznej ilości lokali garażowych.

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia dysponuje po wyodrębnieniu na własność gruntami:

- własnościowymi o pow. 84.601,54 m²,
- inwestycyjnymi do sprzedaży (Zbójnicka) – 6855 m².

Grunty w odrębnej własności – 6.443,19 m²

W wyniku przeprowadzonych przeglądów stwierdzono wieloletnie bardzo duże zaległości w realizacji bieżących prac remontowych i konserwacyjnych, co skutkuje niezadawalającym stanem technicznym i estetycznym administrowanych zasobów. Praktycznie każdy budynek wymaga podjęcia pilnych działań konserwacyjno- remontowych w mniejszym lub większym zakresie. W związku z czym w 2015 r. został uchwalony wieloletni plan remontowy, mający na celu rewitalizację istniejących zasobów, przywracając tym samym dobry stan techniczny i estetyczny administrowanych zasobów Spółdzielni. Wdrożenie realizacji uchwalonego planu oraz ograniczone dotychczasowe środki finansowe, skutkowały koniecznością podwyższenia odpisu na fundusz remontowy. Mając na uwadze ograniczone możliwości finansowe wielu rodzin postanowiono podwyżkę odpisu remontowego rozłożyć na dwie raty. Pierwsza od 01.01.2016 r. do kwoty 1,20/m², druga od 01.01.2017 r. do kwoty 1,89/m². Stosowny wzrost odpisu na fundusz remontowy pozwoli nam w najbliższych latach przywrócić dobry stan techniczny i estetyczny administrowanych zasobów. Realizując wykonanie planu remontowego w 2015 postawiliśmy w pierwszej kolejności na poprawienie stanu technicznego i estetycznego istniejących zasobów.

Poniżej podajemy zestawienie rodzaju wykonanych prac wraz z jej nakładami finansowymi.

Łącznie w 2015 r. wydatkowano z funduszu remontowego - **375.140,27**

Z funduszu infrastruktury - **34.833,68**

Łącznie : 409.973,95

Zestawienie rodzajów wykonywanych prac wraz z poniesionymi nakładami finansowymi w 2015 r.	
Remonty dachów, usuwanie przecieków	54 969,26 zł
Remonty balkonów	16 500,00 zł
Malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi	36 515,23 zł
Remont ściany fundamentowej	16 323,66 zł
Remont kominów	98 073,29 zł
Wymiana komunikacji dachowej	73 829,99 zł
Wymiana kolektorów wodnych i wodomierzy	53 687,12 zł
Naprawa instalacji odgromowej	15 018,30 zł
Remont infrastruktury osiedlowej	34 833,68 zł
Materiały	10 223,42 zł
ŁĄCZNIE	409 973,95 zł

Roczne naliczenie funduszu remontowego w 2015 r. wynosi - **292.753,52 zł**

Dochodzony a nieprzekazany fundusz remontowy od SM „Przeclaw” :

- fundusz remontowy – **209.027,49 zł**

- fundusz infrastruktury – **6.541,62 zł**

łącznie nieprzekazany fundusz remontowy od SM „Przeclaw” : **215.569,11 zł**

Celem zobrazowania faktycznego stanu technicznego zasobów naszej Spółdzielni oraz konieczności podjęcia pilnych działań remontowych zaplanowaliśmy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia prezentację wizualną, obrazującą faktyczny stan techniczny zasobów Spółdzielni.

W 2016 r. w ramach ograniczonego funduszu remontowego jesteśmy w stanie wykonać tylko niezbędne i konieczne prace remontowe. Zakres tych prac obejmuje:

LP.	Planowany zakres prac remontowych w 2016 r.
1	Wymiana kolektorów wodnych 80,82,86,87,89,90,91,93,
2	Remont klatek 57b,92a,92c,92d,93d,93e,94d,96a,96b,97,97a,97b,97c
3	Remont kominów 57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,79,80,87 (62 kom. spalinowe + 40 kom.wentylacyjne)
4	Remont balkonów 60a/6, 60a/8 ,61a/3, 61a/5, 61a/7, 94/1
5	Wymiana oświetlenia z czujnikami ruchu (wiatrotapy SM)
6	Renowacja podbitek dachowych 57,58,59,60,61,62,63,64,65,66
7	Remont zapadniętej podłogi 95b (parter wejście)
8	Remont zadaszania ganków wejściowych 92-92f, 93-93e
9	Likwidacja przecieków dachowych i wodnokanalizacyjnych
10	Remont lukarn klatka 57a

2. Remont infrastruktury ogólnej

LP.	Planowany zakres prac remontowych
1	Remont kanalizacji deszczowej na odc. 40m (Przeclaw 59c)
2	Częściowy remont chodnika 57 i 81a,za blokiem 97 i 98 ,podejścia do klatek 82,82a,83, 2 miejsca postojowe 60

W 2015 r. przeprowadzono wszystkie obowiązkowe przeglądy, wynikające z przepisów prawa, tj. przeglądy szczelności instalacji gazowej oraz drożności i skuteczności przewodów kominowo - wentylacyjnych oraz stanu technicznego budynków.

Dla posiadanych budynków prowadzone są książki obiektów budowlanych, do których zgodnie z art. 64 ust.1 prawa budowlanego, dołączono protokoły z przeprowadzonych przeglądów.

IV. Zadłużenie i windykacja

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni za używanie lokali, użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i usługowo – użytkowymi. Opłaty winny być wnoszone, co miesiąc z góry do 10 – go każdego miesiąca na indywidualne konto użytkownika.

W końcu roku udostępniono na bazie własnej strony internetowej elektroniczny dostęp do indywidualnego konta czynszowego (e-czynsze iAS), wprowadzając tym samym możliwość zapoznania się na bieżąco ze stanem salda opłat z tytułu utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Na stronie tej są umieszczone aktualne informacje o wymiarze miesięcznych opłat z wyszczególnieniem składników opłat, o dokonanych z tego tytułu wpłatach oraz saldzie konta.

Pomimo podejmowanych działań windykacyjnych zadłużenie w opłatach na dzień 31.12. 2015 r. wyniosło **168.252,95** PLN w tym zadłużenie od SM „Przeclaw” w kwocie : **36.409,58** obejmujące niezapłacone faktury za bezumowne korzystanie z biur Spółdzielni.

Zarząd podejmował różnego rodzaju działania dyscyplinujące w zakresie bieżącego wnoszenia opłat:

1. Działania przed - sądowe – zmierzające do odzyskania należności poprzez:

- wysyłanie wezwań do zapłaty, mających na celu polubowne rozstrzygnięcie sporu,
- propagowanie wśród dłużników informacji o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego,
- ustalenie z dłużnikiem dodatkowych terminów spłaty zadłużenia,
- monitorowanie terminowego spłacania zadłużenia w ratach,
- wysyłanie informacji o stanie sald, umożliwiających wyjaśnienie przyczyn ewentualnych rozbieżności.

2. Postępowanie sądowe.

W przypadku braku możliwości polubownego odzyskania wierzytelności Spółdzielni

kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego poprzez:

- przygotowanie i gromadzenie niezbędnych dokumentów,
- sporządzanie pozwów i ich przesłanie do właściwego Sądu,
- wystąpienie do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności.

3. Postępowanie egzekucyjne.

- wysłanie wezwań do dobrowolnego uregulowania zasądzonych kwot,
- przygotowanie wniosków o przekazanie spraw do komornika wraz ze wskazaniem sposobu przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego,
- składanie dokumentów do kancelarii komorniczej,
- egzekucja komornicza (konta bankowe, zajęcie wynagrodzenia),
- egzekucja z nieruchomości dłużnika (zajęcie i licytacja komornicza).

W 2015 r. skierowano do sądu 28 pozwów o zapłatę na kwotę 32.579,58, gdzie w wyniku egzekucji komorniczych do końca roku wyegzekwowano kwotę 24.948,37 zł.

Proces odzyskiwania długów jest zadaniem żmudnym, a efekty uzyskiwane są po długotrwałej działalności windykacyjnej. Pomimo tego Zarząd będzie prowadził w dalszym ciągu wzmożoną politykę windykacyjną celem utrzymania bieżącej płynności finansowej Spółdzielni w interesie wszystkich jej członków.

V. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

W roku sprawozdawczym 2015 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw – Zielone Pole” realizowała na bieżąco wszystkie swoje zobowiązania i nie posiada zobowiązań o przeterminowanych terminach płatności. Na dzień sporządzenia bilansu utrzymana jest pełna płynność finansowa Spółdzielni.

Szczegółowe zestawienia wraz z bilansem i rachunkiem wyników za 2015 r. znajdują się w sprawozdaniu finansowym za 2015 r.

VI. Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia w 2015 r.

Na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w czerwcu 2015 r. – członkowie Spółdzielni złożyli łącznie do realizacji 2 wnioski:

1). Wniosek dotyczący oznaczenia parkingu przy budynkach nr 64, 65, 63 z oznaczeniem tylko dla mieszkańców w/w posesji.

Wniosek nie został zrealizowany z uwagi na ogromny deficyt miejsc postojowych oraz z uwagi, iż jest to teren ogólnie - spółdzielczy przeznaczony do korzystania przez ogół

spółdzielców. Nie możemy ograniczać dysponowania terenem tylko do ograniczonej grupy spółdzielczej w ramach solidaryzmu spółdzielczego.

2). Wniosek dotyczący lepszego oznakowania ciągów komunikacyjnych.

Wniosek zrealizowano poprzez umieszczenie odblaskowych tablic kierunkowych, ułatwiających dojazd do poszczególnych posesji.

VII. Podsumowanie

Zarząd uznaje, że wypełnił swoje obowiązki wobec Członków Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi i deklaruje dalszą kontynuację podjętych i podejmowanych działań wspólnie z Radą Nadzorczą, dążąc do poprawy stanu technicznego, warunków zamieszkiwania a także estetyki zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Przedkładając Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za 2015 r. wnioskujemy o ich zatwierdzenie oraz udzielenie Zarządowi absolutorium.

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Jura

Z-ca – PREZESA

Arkadiusz Hejzner