

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZECŁAW - ZIELONE POLE” Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU.**

W 2014 r. Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

**Do dnia 14.01.2014 r.**

Jerzy Trędowicz - Prezes Zarządu

Danuta Kuszmidler - Członek Zarządu

**Od dnia 14.01.2014 r. w składzie:**

Krzysztof Jura - Prezes Zarządu

Arkadiusz Hejzner - Z-ca Prezesa

## **Działalność statutowa zarządu Spółdzielni.**

W 2014 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. bieżącą kontrolę wdrażania i realizacji uchwał i wniosków.

W ramach uchwalonej przez Radę Nadzorczą Struktury Organizacyjnej Spółdzielni w 2014 r, 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, administratorem technicznym osiedla, spółką radców prawnych oraz z biurem rachunkowym obsługującym sprawy kadrowo płacowe.

## **Proces inwestycyjny**

W 2014 roku nastąpiły bardzo istotne zmiany w zakresie funkcjonowania Spółdzielni w szczególności:

- Zakończono proces inwestycyjny realizacji nowych inwestycji budowlanych.

Decyzją Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z grudnia 2013r. postanowiono zakończyć dalszą realizację inwestycji „ZBÓJNICKA”. Podjęto uchwałę wyrażającą zgodę na sprzedaż

wybudowanych czterech segmentów domów mieszkalnych oraz sprzedaż pozostałych działek budowlanych.

Decyzja powyższa poprzedzona była szczegółową analizą skutkującą wstrzymaniem jej dalszej realizacji z uwagi na brak środków finansowych, stagnację na rynku nieruchomości oraz brak gwarancji realizacji podstawowego celu Spółdzielni w procesach inwestycyjnych, czyli powiększania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Realizując decyzję Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni dokonał sprzedaży czterech wybudowanych segmentów domów mieszkalnych w tym:

- jeden segment mieszkalny został sprzedany, na bazie zawartej umowy przedwstępnej, osobie indywidualnej za kwotę : **580.000,00** PLN brutto.

- trzy segmenty mieszkaniowe zostały sprzedane wykonawcy robót w ramach kompensaty zobowiązań za kwotę : **1.502.971,47** PLN brutto.

łącznie uzyskano ze sprzedaży kwotę: **2.082.971,47** PLN brutto.

Na okoliczność zakończenia procesu inwestycyjnego dokonaliśmy rozliczenia zadania inwestycyjnego „Zbójnicka”. W wyniku dokonanego rozliczenia ujawniono kwotę ujemną w wysokości **4.385.168,05** PLN wydatkowaną a niepokrytą przychodami ze sprzedaży domów na dzień rozliczenia zadania inwestycyjnego „Zbójnicka”. W/w kwota obejmuje następujące składniki do pokrycia:

- koszty nabycia działki : **1.912.314,33**
- koszty dokumentacji : **169.930,42**
- koszty podatku : **834,68**
- koszty zarządu adm. : **2.302.088,62**

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 trzech przetargów nieograniczonych o zasięgu regionalnym i ogólnopolskim. Jednakże w dalszym ciągu będziemy podejmowali działania zmierzające do zbycia w/w nieruchomości.

Z uwagi, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność inwestycyjną w 2013 r. zobligowana była do przeprowadzenia corocznej lustracji problemowej zadania inwestycyjnego. Na tą okoliczność Zarząd Spółdzielni zlecił w październiku 2014 r. przeprowadzenie lustracji Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu w Szczecinie. Protokół po lustracyjny wraz z wnioskami polustracyjnymi zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu w 2015 r.

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 byłą Zarząd przestępstwa polegającego na wyrządzeniu przez członków

Zarządu znacznej szkody majątkowej członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw – Zielone Pole” w Szczecinie poprzez nieprawidłowe rozliczenie inwestycji budowy budynków mieszkalnych położonych w Przeclawiu.

### **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Zasoby Spółdzielni zostały oddane do eksploatacji w latach 1995 -2009 r. 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 31.12.2014 r. przedstawia się następująco:

33 budynki wielorodzinne o łącznej powierzchni użytkowej – 47.035,90 m<sup>2</sup> z czego: -

Lokale mieszkalne stanowią 42.158,44 m<sup>2</sup> - 723 lokale,

Lokale użytkowe stanowią 1.275.66 m<sup>2</sup>- 19 lokali,

Garaże stanowią 3.601,84 m<sup>2</sup> -239 lokali.

W 2014 r. wyodrębniono na własność:

- 9 miejsc postojowo – garażowych/ w tym 3 w wyniku przeprowadzonych przetargów/ o łącznej pow. użytkowej 134,44 m<sup>2</sup>

- 2 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej – 125,20 m<sup>2</sup>.

Dotychczas do dnia 31.12.2014 r. wyodrębniono łącznie na odrębną własność:

- 173 lokale mieszkalne, co stanowi **23,93 %** łącznej ilości lokali mieszkalnych,

- 42 lokale garażowe, co stanowi **17,57 %** łącznej ilości lokali garażowych.

Na dzień 31.12.2014 r. Spółdzielnia dysponuje po wyodrębnieniu na własność gruntami :

- własnościowymi o pow. 72.280,82 m<sup>2</sup>,

- drogowymi o pow. 13.170 m<sup>2</sup>,

- w użytkowaniu wieczystym – 471 m<sup>2</sup>,

- inwestycyjnymi do sprzedaży ( Zbójnicka) – 6855 m<sup>2</sup>.

Rok 2014 r. był pierwszym od 20 lat, w którym to rozpoczęto prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi we własnym zakresie, tym samym realizujemy podstawowy obowiązek wynikający z Prawa Spółdzielczego oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Dotychczasowe zlecone pośrednictwo nie gwarantowało Naszej Spółdzielni bezpośredniej kontroli nad ponoszonymi kosztami i wynikającej z nich prawidłowej kalkulacji kosztów eksploatacji oraz pozostałych opłat czynszowych. Pozbawiało Nas prowadzenia prawidłowej racjonalnej gospodarki funduszem remontowym doprowadzając do stopniowej dekapitalizacji majątku Spółdzielni.

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 2014 r. opracowaliśmy wieloletni plan remontowy, mający na celu rewitalizację istniejących zasobów, przywracając tym samym dobry stan techniczny i estetyczny administrowanych zasobów Spółdzielni. Stosowny projekt uchwalenia

wieloletniego planu remontowego przedstawimy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2015 r. Realizując wykonanie planu remontowego 2014 postawiliśmy w pierwszej kolejności na zapewnienie bezpieczeństwa przechodu i stanu technicznego budynków. Na tą okoliczność wykonaliśmy regulację ciągów pieszych wraz z wejściami do budynków w niezbędnym zakresie technicznym. Ogromna liczba zalań mieszkań zmusiła nas do usuwania nieszczelności dachów wraz ze stopniową wymianą niezbędnej komunikacji dachowej, umożliwiającej bezpieczne poruszanie się po połaci dachowej celem wykonania niezbędnych prac remontowo – konserwacyjnych i przeglądów technicznych. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny kolektorów wodnych, dokonaliśmy częściowej wymiany, zastępując dotychczasowe stalowe nowymi z PE. W wyniku przeprowadzonego przeglądu instalacji elektrycznej ujawniono 26 niesprawnych uziomów budynkowych stąd wykonaliśmy 26 nowych uziomów, gwarantując bezpieczeństwo ogromowe eksploatowanych budynków. W ramach estetyzacji istniejących zasobów wyremontowaliśmy trzy klatki schodowe. Dodatkowo wybudowaliśmy dodatkowe miejsca parkingowe w rejonach budynków 92f i 92 oraz przebudowę parkingu w rejonie budynków 91 -92.

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

|                                                         |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| - regulacja istniejących chodników                      | - 58.556,23 |
| - przebudowa wejść do klatek schodowych                 | - 59.821,53 |
| - likwidacja zalań dachowych                            | - 88.405,36 |
| - wymiana kolektorów wodnych                            | - 17.074,80 |
| - wykonanie nowych parkingów                            | - 18.955,94 |
| - regulacja ciągów pieszych i jezdnych w rejonie poczty | - 21.788,22 |
| - pl. Zabaw                                             | - 39.944,58 |
| - pozostałe materiały                                   | - 16.423,63 |

Łącznie wydatkowano z funduszu remontowego w 2014 r. – **364.180,62** . Roczne naliczenie funduszu remontowego wynosi **-292.659,30**

Dochodzony a nie przekazany fundusz remontowy od SM „Przeclaw” :

- fundusz remontowy – **209.027,49**
- fundusz infrastruktury – **6.541,62**

Wszelkie dotychczasowe działania są kroplą w morzu potrzeb a zakres prac remontowych do pilnego wykonania jest ogromny. Ograniczone środki finansowe nie pozwalają nam ich w pełni zrealizować, stąd zachodzi konieczność zwiększenia odpisów na fundusz remontowy, aby nie doprowadzić do dalszej degradacji istniejących zasobów. 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 2015 r. w ramach ograniczonego funduszu remontowego jesteśmy w stanie wykonać tylko niezbędne i konieczne prace remontowe. Zakres tych prac obejmuje:

- wymiana kolektorów wodnych bud. nr 62,81,82,83,84,85,86 – 42 szt.
- wymiana liczników wody 790 szt. całe zasoby Spółdzielni,
- naprawa kominów budynki nr. 81,84,85,93,

- remont ściany fundamentowej bud. nr 65
- remonty balkonów bud. nr 59,60 ,
- likwidacja przecieków dachowych
- remont murku przy alei do skalniaka,
- remont klatek schodowych bud. nr. 57c, 93f, 93g,
- częściowa renowacja podbitek dachowych.

W 2014 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.

### **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.

Pomimo podejmowanych działań windykacyjnych zadłużenie w opłatach na dzień 31.12. 2014 r. wyniosło **137.438,08** PLN. Jednocześnie w porównaniu do stanu z roku poprzedniego spadło o **17%** (30.493,12). Struktura zadłużenia przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne : 95.736,91 PLN
- lokale użytkowe : 41.701,17 PLN( w tym SM Przecław – **25.482,88 PLN**)

Wskaźnik zadłużenia dla całej Spółdzielni wynosi: **5,84 %**

Działania windykacyjne podejmowane przez spółdzielnię można podzielić na trzy grupy:

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 Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego poprzez:

  - przygotowanie i gromadzenie niezbędnych dokumentów,

- sporządzenie pozwów i ich przesłanie do właściwego Sadu,
- 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 celu poprawy dostępności do indywidualnego salda opłat, w drugiej połowie 2015 r. uruchomimy elektroniczny dostęp do indywidualnych kont, co spowoduje możliwość bieżącego zapoznania się ze stanem salda opłat z tytułu utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garażowych.

### **Aktualna Sytuacja finansowa Spółdzielni**

W roku sprawozdawczym 2014 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 2014 r. znajdują się w sprawozdaniu finansowym za 2014 r.

### **Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia w 2014r.**

Na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w czerwcu 2014 r – członkowie Spółdzielni złożyli łącznie 8 wniosków:

#### 1). Wniosek dotyczący zmian przeliczania odpadów komunalnych według zużycia wody.

Wniosek nie został zrealizowany, jako sprzeczny z decyzją Walnego Zgromadzenia o utrzymaniu dotychczasowej zasady sposobu rozliczania w/w opłat według m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.

#### 2). Wniosek dotyczący podania terminu realizacji nowej elewacji budynku nr.61

Wniosek ujęty w wieloletnim programie remontowym Spółdzielni. Termin realizacji uzależniony od możliwości finansowych.

#### 3). Wniosek dotyczący zobowiązania Zarządu i administracji osiedla o przyjęcie jednakowego sposobu informowania wszystkich członków spółdzielni o istotnych zdarzeniach dotyczących członków.

Wniosek został zrealizowany.

4). Wniosek zobowiązujący Zarząd do wystąpienia do Gminy Kołbaskowo w zakresie ustawienia znaków zakazu zatrzymywania się i postoju na odcinku drogi Gminnej po jednej stronie.

Realizując w/w wniosek Zarząd wystąpił ze stosownym pismem do Gminy Kołbaskowo. W odpowiedzi uzyskaliśmy odpowiedź informującą, że na drodze Gminnej zostały ustawione znaki D-40 „Strefa zamieszkania”. Zgodnie z oznakowaniem w strefie zamieszkania wolno parkować wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Czyli działa tu zasada odwrotna, niż na drodze publicznej: nie szukamy znaku „zakaz parkowania”, by wiedzieć gdzie nie wolno parkować, lecz szukamy znaku „parkować dozwolono”. W związku z powyższym Gmina poinformowała Straż Gminną o konieczności przeprowadzania częstszych kontroli, jak również prosimy o powiadamianie Straży Gminnej o indywidualnych przypadkach nieprawidłowego parkowania pojazdów.

5). Wniosek dotyczący ustawienia i zamontowanie słupków w rejonie rond wewnątrz osiedla.

Z uwagi na ogromny deficyt miejsc parkingowych na naszym osiedlu i braku alternatywnych możliwości parkowania wniosku nie zrealizowano.

6). Wniosek dotyczący przeniesienia siedziby Spółdzielni na teren Przecławia.

Wniosek w trakcie realizacji: Aktualnie trwa postępowanie sądowe ze Spółdzielnią Przecław o wydanie lokali w budynku 81A/2 na rzecz SM „Przecław – Zielone Pole”

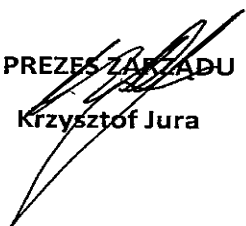
7). Wniosek dotyczący obniżenia opłaty za korzystanie z infrastruktury osiedlowej dla lokali użytkowych niebędących w zasobach Spółdzielni.

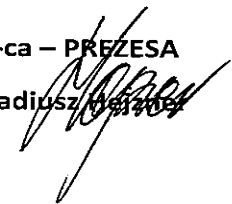
Wniosek został zrealizowany. Opłaty w/w decyzją Rady Nadzorczej zostały obniżone.

8) Wniosek dotyczący zobowiązania Zarządu do zmiany sposobu naliczania opłat za śmieci – zamiast dotychczasowych m<sup>2</sup> stosować przelicznik m<sup>3</sup> wody.

Wniosek nie został zrealizowany, jako sprzeczny z decyzją Walnego Zgromadzenia o utrzymaniu dotychczasowych zasad sposobu rozliczania w/w opłat według m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.

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 2014 r. wnioskujemy o ich zatwierdzenie oraz udzielenie nam absolutorium.

  
PREZES ZARZĄDU  
Krzysztof Jura

  
Z-ca – PREZESA  
Arkadiusz Wójcik