

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZECŁAW ZIELONE – POLE” Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 ROKU.

W 2013r. Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Kordian Graf	- Prezes Zarządu
Andrzej Durda	- Z-ca Prezesa
Andrzej Kwiatkowski	- Członek Zarządu

Od dnia 28.06.2013r. w składzie:

Jerzy Trędowicz	- Prezes Zarządu
Andrzej Durda	- Z-ca Prezesa
Danuta Kuzmider	- Członek Zarządu

W 2013 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.

W 2013 roku nastąpiły bardzo istotne zmiany w zakresie funkcjonowania Spółdzielni w szczególności:

- Zakończono proces inwestycyjny realizacji nowych inwestycji budowlanych.
- Rozpoczęto prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi we własnym zakresie.

Decyzją Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z XII 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 brak środków finansowych, stagnację na rynku nieruchomości oraz brak gwarancji realizacji podstawowego celu Spółdzielni w procesach inwestycyjnych, czyli powiększania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Decyzją Rady Nadzorczej Spółdzielni w lipcu 2013r. wypowiedziano wieloletnią umowę dotyczącą zarządzania gospodarką mieszkaniową Spółdzielni „Przecław Zielone – Pole” przez Spółdzielnię „Przecław”.

Podstawowym powodem wypowiedzenia umowy był obowiązek wynikający z ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych o prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi we własnym zakresie, eliminując tym samym podmiot pośredniczący. 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.

Stan funduszu remontowego na koniec 2013r. przedstawia się następująco:

- Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych	: 476.416,95,-
- Fundusz remontowy infrastruktury osiedla	: 366.088,42,-
- Fundusz remontowy nieprzekazany przez SM Przecław	: 209.027,49,-
- Fundusz remontowy infrastruktury nieprzekazany przez SM Przecław	: 6.541,62,-

Zarząd Spółdzielni realizując ustawowy obowiązek przeprowadził następujące przeglądy techniczne:

- przegląd budowlany,
- przegląd elektryczny,
- przegląd gazowy,
- przegląd kominiarski i wentylacyjny

W wyniku przeprowadzonych przeglądów przystąpiono do opracowania rocznego planu gospodarczego/remontowego zasobów Spółdzielni w 2014r.

Z dniem 01.11.2013r. w wyniku wypowiedzenia umowy SM Przecław, Spółdzielnia Mieszkaniowa Przecław Zielone Pole rozpoczęła prowadzenie we własnym zakresie gospodarkę zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni z saldem zerowym. W wyniku, czego wszelkie zobowiązania czynszowe powstałe do 30.10.2013r należy rozliczać z SM Przecław a zobowiązania czynszowe powstałe od dnia 01.11.2013r. z Naszą Spółdzielnią.

Zaległości w opłatach czynszowych.

Zaległości w opłatach czynszowych na koniec 2013r. wynosiły : **165.931,20,-** PLN

W związku z rozpoczęciem prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi przystąpiono do szczegółowej analizy kosztów eksploatacji i pozostałych kosztów czynszowych będących podstawą do uchwalenia planu finansowego na 2014r. Plan finansowy kosztów i przychodów jest podstawą do sporządzenia kalkulacji stawki eksploatacyjnej oraz pozostałych kosztów czynszowych obciążających wszystkie zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

Konsekwencją wypowiedzenia umowy o zarządzanie z SM Przecław było wypowiedzenie wszelkich dotychczasowych umów dotyczących świadczenia usług na rzecz Spółdzielni i zawarcie nowych na korzystniejszych zasadach.

Z uwagi na to, iż Spółdzielnia „Przecław Zielone – Pole” nigdy nie dysponowała własną administracją Osiedla zaszła konieczność pilnej organizacji służb administracyjnych.

W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert wybrano ofertę firmy ZPH Damian Hochhaus, z którą to zawarto umowę w zakresie świadczenia usług administracji technicznej osiedla.

Spółdzielnia prowadząca proces inwestycyjny zobligowana jest do corocznego przeprowadzenia lustracji. Realizując ten obowiązek Zarząd zlecił przeprowadzenie lustracji Spółdzielni za 2012r. Lustracja została zakończona w dniu 16.09.2013r. Protokół po lustracyjnym został przedstawiony na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w grudniu 2013 r.

Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia w 2013r.

Na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w czerwcu 2013r – członkowie Spółdzielni złożyli łącznie 8 wniosków:

1). Wniosek dotyczący połączenia Spółdzielni SM Przecław z SM Przecław Zielone Pole.

Wniosek nie został zrealizowany w związku z brakiem porozumienia pomiędzy Spółdzielniami w szczególności:

- nie przekazania przez SM Przecław środków finansowych funduszu remontowego należnego SM Przecław Zielone – Pole w kwocie **215.569,11 zł.**

- nie przekazania przez SM Przecław należnych SM Przecław Zielone – Pole lokali użytkowych w budynku nr. 81A,

2. Rozwiązanie umowy o prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi SM Przecław Zielone – Pole przez SM Przecław.

Wniosek został zrealizowany. W lipcu 2013r SM Przecław Zielone – Pole wypowiedziała umowę, i z dniem 01.11.2013r. przejęła prowadzenie GZM we własnym zakresie.

3. Budowa dodatkowych miejsc parkingowych w sąsiedztwie budynków 92 i 93.

Wniosek nie został zrealizowany i przekazany do realizacji w 2014r.

4. Przeprowadzenie zewnętrznego Audytu dotyczącego prawidłowości prowadzonej gospodarki finansowej Spółdzielni.

Wniosek w trakcie realizacji. Wyniki audytu zostaną zaprezentowane na W. Z. w 2014r.

5. Przeprowadzenie lustracji Spółdzielni za 2012 r.

Wniosek został zrealizowany. Przeprowadzono lustrację za 2012r. a protokół po lustracyjnym został przedstawiony na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w XII 2013 r.

6. Wypowiedzenie umowy najmu biura przy ul. Południowej 25 w Szczecinie.

Wniosek nie został zrealizowany w związku z odmową SM Przecław przekazania lokali użytkowych należących do Spółdzielni. Aktualnie trwa proces sądowy o wydanie lokali.

7. Umieszczenie na stronie internetowej do 30.09.2013r. bilansów, rachunków zysków i strat, sprawozdań Rady, Zarządu.

Wniosek nie został zrealizowany. Został przekazany do realizacji w 2014r.

8. Opracowanie planu ochrony osiedla i przeprowadzenie nowego postępowania ofertowego na wybór nowej firmy ochroniarskiej.

Wniosek został zrealizowany. Opracowano plan ochrony osiedla oraz przeprowadzono konkurs ofert na ochronę osiedla. W wyniku przeprowadzonego konkursu wyłoniono nową firmę ochroniarską – Gustaw – Gemini.

Prezes Zarządu

Jerzy Trędowicz

Członek Zarządu

Danuta Kuzmider