

Sprawozdanie
z działalności Zarządu za 2009 rok
Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach

Szanowni Państwo!

Szanowni Członkowie!

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach co roku na spotkaniach z członkami przedstawia informację o działalności Spółdzielni z minionego roku. Sprawozdanie obejmuje okres od 1.01.2009' do 31 grudnia 2009 roku. Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się na realizacji zadań nakreślonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, sformułowane w rocznym planie gospodarczo-finansowym i kierunkach działania przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli Członków na lata 2006 – 2010 roku

I. Organizacja i zakres działania Spółdzielni

Działalnością Spółdzielni w ubiegłym roku kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu - Pani Barbara Gryko
 - Z-ca Prezesa d/s Technicznych - Pan Antoni Ginter
- wykonując swe obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału kompetencji dokonanego pomiędzy członkami Zarządu. Rok 2009 był pięćdziesiątym rokiem działania naszej Spółdzielni. Był również okresem wyjątkowej pracy wszystkich organów samorządowych i pracowników Spółdzielni, w związku z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzającej wiele istotnych zmian prawnych w spółdzielczości mieszkaniowej.

Przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, że Zarząd Spółdzielni jest organem zarządzającym i wykonawczym Spółdzielni, określają zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach Statutu i Regulaminie Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Zarząd w ubiegłym roku podczas 13-stu posiedzeń podejmował decyzje kolegialne dotyczące:

- ◆ spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- ◆ przygotowania projektu planu gospodarczo-finansowego i remontowego,
- ◆ zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach

zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- ◆ podejmowania uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,
- ◆ realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podejmowania decyzji w sprawie przeniesienia praw do lokali,
- ◆ zawierania umów z wykonawcami remontów w zasobach Spółdzielni, prowadzenia polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałania z organami władz administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
- ◆ analizowania informacji przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczące bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- ◆ zwoływania Zebrań Walnych Zgromadzeń oraz składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności Spółdzielni.

Ponadto członkowie Zarządu referowali opracowane materiały, sprawozdania, regulaminy, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni, zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i Komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

II. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na koniec 2009 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 2622 członków, w tym 114 wyczekujących, a 2462 legitymujących się statusem członków zamieszkałych w zasobach spółdzielczych.

W minionym roku zrezygnowało z członkostwa 51 osób, podwójne członkostwo posiadało 175 współmałżonków, a kandydatów na członków było 175 osób. Spółdzielnia spełnia wszystkie wymogi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na mocy której, na wniosek spółdzielcy ustanawia odrębną własność lokalu.

Ogółem w 2009 roku w naszej Spółdzielni na wniosek spółdzielców zostało przekształconych 289 mieszkań, w tym:

- ◆ z prawa lokatorskiego na wyodrębnioną własność - 44 mieszkań,
- ◆ z prawa spółdzielczego własnościowego na wyodrębnioną własność - 245 mieszkań,

Wszystkie składane wnioski o przeniesienie własności Spółdzielnia realizuje w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 31 lipca 2007 roku i kolejno nowelizującej obowiązującej z dniem 30.12.2009. Zarząd w 2009 roku zawarł 2 umowy najmu lokalu w związku z nie możliwością zbycia lokalu.

III. Zasoby mieszkaniowe i gospodarka gruntami.

W-2009 roku wielkość zasobów mieszkalnych w stosunku do 2008 roku nie uległa zmianie. Spółdzielnia posiada w eksploatacji 66 budynków w tym 65 mieszkalnych, w których jest 2576 mieszkań zamieszkałych przez 5732 osób zarejestrowanych na koniec 2009 roku. Powierzchnia użytkowa zasobów wynosi ogółem 139.021 m² (tj.105 działek) w tym zabudowanych o powierzchni 113,214m². Spółdzielnia do wszystkich gruntów posiada uregulowany stosunek prawny (użytkowanie wieczyste). Wiek posiadanych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni jest różny,.

Najstarsze budynki mają 48 lat. a najmłodsze 18 lat. Starzenie się zasobów wymaga nakładów finansowych, w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym, estetycznym, dostosowanych do obowiązujących przepisów prawa budowlanego, jak również spełnienia oczekiwań naszych członków.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni poza sprawami gospodarczo-finansowymi, nadzorowaniem, administrowaniem zasobów, prowadzi odpowiednią politykę nad właściwym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych poprzez odpowiednią gospodarkę remontową i konserwacyjną. Mimo dużych nakładów finansowych jakie Spółdzielnia przeznacza na właściwe utrzymanie zasobów, są one jednak niewystarczające do obecnie występujących potrzeb na poszczególnych nieruchomościach (dotyczy robót dociepleniowych i modernizacyjnych)

IV. Gospodarka remontowa.

Zgodnie z zapisem w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych art.6.1 ust.3, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten cel obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje prawo z wyodrębnioną własnością. Spółdzielnia posiada „Regulamin funduszu remontowego” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2005 z 19.04.2005r. W regulaminie określono podstawy prawne, zasady tworzenia funduszu i podstawowe źródła zasilania oraz wydatkowania tego funduszu.

Ogółem w roku 2009 środki finansowe przeznaczone na remonty zasobów stanowią kwotę **2.275.138zł**

- ◆ pozostałość z 2008 roku - 270.026zł,
- ◆ odpis podstawowy od lokali mieszkalnych - 2.005.112 zł.
- ◆ udział w kosztach Urzędu Miasta na zadaniach wspólnych - 48.700zł,
- ◆ pożyczka wewnętrzna z funduszu zasobowego - 400.000zł

Z zaplanowanych środków wydatkowano na remonty kwotę 2.269.294zł.

Prace remontowe wykonywane były w formie zleconej (wykonawcy wyłaniani z przetargów lub z wyboru ofert) jak i przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni.

Do ważniejszych prac jakie Spółdzielnia wykonała w 2008 roku należy zaliczyć:

- ◆ wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do budynków -187.815,-zł
- ◆ wymianę stolarki okiennej klatek schodowych - 60.501,-zł.
- ◆ remont balkonów, logi wraz z wymianą obróbek blacharskich - 87.211,-zł,
- ◆ wykonanie gł.próby szczelności instalacji gazowej wraz z wymianą zaworów przy odbiornikach gazowych - 200.626,-zł
- ◆ docieplenie ścian budynków wraz z wymianą obróbek blacharskich i parapetów - 535.119,- zł,
- ◆ docieplenia stropodachów - 150.827,-zł
- ◆ remont chodników - 166.988,-zł
- ◆ wymianę osłon balkonowych - 167.656zł
- ◆ remont instalacji odgromowej - 65.493zł
- ◆ roboty ogólnobudowlane - 60.160,-zł

Gospodarka remontowa była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi w kierunkach rozwoju Spółdzielni oraz harmonogramami dociepleniowymi.

Największy udział w kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych ma centralne ogrzewanie. Przeprowadzone w latach ubiegłych modernizacje węzłów ciepłowniczych i montaż automatyki pogodowej oraz sukcesywne prace termomodernizacyjne budynków, pozwalają na optymalne oszczędne

gospodarowanie energią ciepłą mimo rosnących cen energii cieplnej. W 2009 roku dokonano odpisu w kosztach eksploatacji na konserwacji naszych zasobów w wysokości 554.335zł. Środki te były niezbędne do pokrycia kosztów prac konserwacyjno-remontowych wykonywanych przez naszych konserwatorów. Spółdzielnia zatrudnia ośmiu konserwatorów o różnych zawodach, którzy wykonują prace konserwacyjne i remontowe oraz usuwają awarie i usterki zgłaszane przez mieszkańców. W związku z tym, że Spółdzielnia systematycznie przeznaczają środki na konserwację i remonty, ilość awarii zgłoszeń z roku na rok maleje.

W 2009 roku nasi członkowie zgłosili 1641 zgłoszeń, które nie wszystkie dotyczyły, usterek i awarii, a które dotyczyły to w szczególności:

- ◆ instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- ◆ instalacji elektrycznych, gazowych,
- ◆ przecieków przez elewację i miejscowe dachów,
- ◆ prac stolarskich (szklenia okien w częściach wspólnych, .naprawy po dewastacjach drzwi, okienek piwnicznych itp),

Zatrudnieni w Spółdzielni konserwatorzy oprócz usuwania awarii i usterek bieżących, wykonują również prace remontowe w okresie całego roku. W 2009 r wykonane w/w prace remontowe przez konserwatorów zamknęły się w kwocie 140.780,96zł i dotyczyły :

- ◆ wykonanie oraz wymianę osłon balkonowych w 4-budynkach,

V. Wyniki ekonomiczne działalności Spółdzielni za 2009 rok

1. Wymiar zatrudnienia w 2009r w stosunku do założonego planu zamknął się na poziomie 98% , a fundusz płac 93,9%, pozostałe wyniki działalności kształtowały się następująco:

lp	Wyszczególnienie	Koszty w 2009r w zł	Przychody z 2009r w zł	Wynik w zł
1	Koszty zasobów mieszkaniowych ogółem	6.796.238,85	6.573.836,08	-222.402,77
	w tym:			
	- woda i kanalizacja	1.589.389,86	1.589.389,86	
	- wywóz nieczystości	598.691,36	606.180,58	+7.489,22
	- koszty eksploatacji	4.608.157,63	4.378.265,64	-229.891,99

2	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	3.720.119,99	3.720.119,99	
3	Sprzedaż usług	8.482,77	8.482,77	
4	Sprzedaż wewnętrzna konserwatorów na rzecz remontów	140.780,96	140.780,96	
5	Pozostałe przychody i koszty operacyjno-finansowe	154.387,54	219.773,21	+65.385,67
6	Lokale użytkowe	217.263,28	486.170,09	+268.906,81
7	Podatek dochodowy	68.768,-	+59.831,89	- 68.768,-
Razem		11.106.041,39	11.149.163,10	+43.121,71

Nadwyżka z działalności Spółdzielni za 2009 rok stanowi kwotę 43.121,71zł. została zaksięgowana i uwzględniona w planie finansowo-gospodarczym do rozliczenia w 2010 roku.

Analiza sytuacji ekonomicznej Spółdzielni pozwala stwierdzić, że dalsza kontynuacja działalności nie jest zagrożona.

Nowe uregulowania prawne w „Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007r a obowiązujące z dniem 31.07.2007r (Dz.U. Nr 125 póź.873) wywołały duże zamieszanie w relacjach członkowskich i gospodarczych każdej spółdzielni mieszkaniowej.

Zgodnie z ustawą art.4 ust.4¹ Zarząd Spółdzielni musi prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego każdej nieruchomości,
2. ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Natomiast art.6 ust. 1 ustala, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnej nieruchomości. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości w naszej Spółdzielni została przeprowadzona,

począwszy od 2000 roku. Zmiany w ustawie dotyczą również rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków odrębnie dla każdej nieruchomości.

W przypadku wyposażenia w wodomierze poszczególnych lokali rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków musi być dokonywane według wskazań wodomierzy, a tylko różnica między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, która jest rozliczana według metody określonej przez Spółdzielnię (zgodnie art.26, ust.2 i 3 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę Dz.U. Z 2001r nr 72 póź.747 z późniejszymi zmianami). Suma wskazań wodomierzy indywidualnych jest z reguły niższa od wskazań wodomierza głównego i Spółdzielnia jest uprawniona - zgodnie z art.26 ust 3 „Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków” do rozliczenia tej różnicy na użytkowników poszczególnych lokali.

W naszej Spółdzielni przyjęto metodę rozliczenia różnicy wg ilości osób zamieszkałych w lokalu. Każda przyjęta metoda nie w pełni będzie sprawiedliwa, dla wszystkich, obecnie Zarząd widzi potrzebę zmiany rozliczania z ilości osób zamieszkałych wg ilości m³ w lokalu na ilość m³ zużytej wody w lokalu począwszy od trzeciego kwartału 2010 roku..

W związku z powyższym rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali musi być dwuczłonowe:

- koszt podstawy powinien być ustalony jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³,
- koszt uzupełniający będący rozliczeniem różnicy między sumą wskazań wodomierzy indywidualnych a wskazaniem wodomierza głównego rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości m³ zużytej wody w danym lokalu.

Do bardzo trudnych spraw występujących w Spółdzielni należą zaległości w opłatach czynszowych za używanie lokali mieszkalnych. Na koniec 2009 roku zaległości wynosiły 815.056,30zł i stanowiły 7,54% rocznego obciążenia w tym ponad trzymiesięczne 558.372,81zł tj. 5,17% rocznego obciążenia.

Jest to poważny problem, trudny do rozwiązania, mimo czynionych starań w okresie całego roku, zarówno przez Zarząd jak i Radę Nadzorczą.

Zarząd był skutecznie wspierany przez Radę Nadzorczą, która doceniając ważność

problemu podejmowała wielokierunkowe działania windykacyjne. Podstawowym elementem działań windykacyjnych jest systematyczne informowanie lokatorów o stanie zadłużenia, doręczanie upomnień i wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami wspólnie z Komisją do spraw rozmów Rady Nadzorczej. celem ustalenia przyczyn występujących zadłużeń oraz informowania o konsekwencjach nieuregulowania zaległych opłat. W przypadkach uzasadnionych, przy udokumentowaniu przejściowych problemów finansowych Zarząd wspólnie z Komisją Rady Nadzorczej zgadzał się na odroczenie płatności na późniejszy termin lub rozłożenia spłaty na raty.

Dalsze uchylanie się od zapłaty i brak reakcji na wezwania dłużnika jest powodem kierowania sprawy do sądu. W 2009 roku do sądu skierowano 30 osób na kwotę 371.986,16zł, w wyniku tego przeprowadzone zostały 3 eksmisje a mieszkania sprzedane, 5 spraw zakończyło się wyrokiem o eksmisję, w tym 3 w przypadkach zapewnienia lokalu socjalnego, a 2-ch bez lokalu socjalnego.

Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza wykreśliła 1 członka ze Spółdzielni.

W związku z tym, że jest to poważny problem dla Zarządu, informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach przekazywane były do „Krajowego Rejestru Długów” zgodnie z „Ustawą o udostępnianiu informacji gospodarczych” z dnia 14 lutego 2003 r (Dz.U nr 50) skutkujące ograniczona możliwością swobodnego funkcjonowania dłużnika na rynku konsumenckim lub prowadzenia działalności gospodarczej. Działania windykacyjne będą kontynuowane również w roku bieżącym. Zarząd widzi konieczność bardziej restrykcyjnych działań dla dłużników. Konkludując, sprawozdanie nie pozwala oddać w pełni wysiłku pracowników Spółdzielni i członków Rady Nadzorczej jaki został włożony w realizację przedstawionych zadań w 2009 roku, za co Zarząd składa wszystkim, którzy się do tego przyczynili serdeczne podziękowanie, przeprasząc równocześnie tych członków, których z przyczyn niezależnych od nas, nie byliśmy w stanie w pełni zadowolić.

Dziękuję za uwagę!

Zarząd