

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzec” za 2019 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzec” kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz jako organ kolegialny. Do jego kompetencji należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz czynności nie zastrzeżonych w ustawach lub statucie innym organom Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie :

- Krzysztof Dremza - Prezes Zarządu
- Maciej Januszkiewicz - Z-ca Prezesa Zarządu

Funkcję Główniej Księgowej pełniła p. Barbara Śniegula.

W związku ze złożonym przez p. Krzysztofa Dremzę wnioskiem o rezygnacji z funkcji Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza z dniem 31.12.2019r. odwołała p. Krzysztofa Dremzę z funkcji Prezesa Zarządu. Z dniem 1.01.2020r. członkowie Rady wybrali na Prezesa Zarządu p. Macieja Januszkiewicza i na Z-cę Prezesa Zarządu p. Ilonę Przedwolską-Suchorzewską.

W okresie od stycznia do grudnia 2019r. Zarząd Spółdzielni odbył 16 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywane były m. in. sprawy : mieszkaniowe, gospodarczo-finansowe, dotyczące utrzymania zasobów mieszkaniowych, windykacji zadłużeń w opłatach za lokale oraz sprawy wnikające z bieżącej działalności. Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą rozpatrywał i omawiał wnioski składane do Spółdzielni.

Działalność organizacyjna i gospodarcza Spółdzielni w okresie sprawozdawczym prowadzona była w oparciu o :

- ➔ Statut Spółdzielni,
- ➔ Roczny plan rzeczowo – finansowy opracowany przez Zarząd Spółdzielni, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
- ➔ Strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą.

W roku 2019 działania Spółdzielni ukierunkowane były przede wszystkim na :

- 1) **gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,**
- 2) **działalność inwestycyjną.**

Ponadto działalność Spółdzielni obejmowała :

- 3) sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- 4) windykacje należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże,
- 5) działalność społeczno – wychowawczą.

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Podstawowe zadania **gospodarki zasobami mieszkaniowymi** są niezmiennie i polegają głównie na zapewnieniu mieszkańcom :

- ➔ nieprzerwanej dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody, energii elektrycznej, dostawy wody oraz sprawności wind osobowych,
- ➔ właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- ➔ remontów i bieżącej konserwacji budynków,
- ➔ utrzymania właściwego stanu sanitarno – porządkowego budynków oraz ich otoczenia,
- ➔ utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- ➔ racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi.

Ważniejsze prace remontowe wykonane w zasobach naszej Spółdzielni :

- roboty dekarско – blacharskie,
- roboty malarskie : malowanie klatek, elewacji budynków i naprawa balkonów,
- roboty murarskie w tym remont patio w budynku Podmiejska 32,
- wymiana stolarki okiennej w klatkach schodowych,
- remonty instalacji ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, wymiana tablic i opraw oświetleniowych,
- legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy,
- wymiana podzielników ciepła i zaworów grzejnikowych,
- przeglądy instalacji wentylacyjnej, gazowej, elektrycznej, solarowej i ogólnobudowlane,
- chodniki i drogi, remonty szlabanów
- remont nawierzchni sportowej boiska do koszykówki na Polach Marsowych,
- wymiana dźwigów osobowych – **Podmiejska 34** (kl. 2, 5, 9), **Prymasa Stefana Wyszyńskiego : 1** (kl. 1); **13** (kl. 6, 7, 12, 14, 16, 17, 20); **21** (kl. 1, 2, 9),

Plan remontów poprzedzony jest przeglądami budynków.

W 2019 roku na remonty przeznaczono - 5.723.900,- zł.

Ważniejsze przedsięwzięcia eksploatacyjno – konserwacyjne :

- bieżące naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- konserwacja małej architektury, zakup koszy, ławek, naprawy urządzeń,
- utrzymanie terenów zielonych, nasadzenia drzew i krzewów,
- utrzymanie pogotowia technicznego,
- naprawy dekarско – blacharskie w tym balkonów,
- naprawy nawierzchni dróg i chodników, parkingów,
- czyszczenie kanalizacji,
- naprawy domofonów i szlabanów,
- naprawy drzwi i okien w klatkach schodowych,
- roboty murarskie i malarskie.

W 2019 roku na konserwację przeznaczono – 721.710,- zł.

Razem na prace remontowe i konserwacyjne w 2019 roku wydatkowano 6.445.610,- zł.

Realizacja prac remontowych i konserwacyjnych wykonywana jest w oparciu o plan rzeczowo – finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wyboru wykonawców robót inwestycyjnych i remontowych dokonuje powołana w tym celu komisja przetargowa zgodnie z przepisami wewnętrznego „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi finansowane ze środków Spółdzielni”. Dokonując wyboru komisja kieruje się przede wszystkim takimi kryteriami jak fachowość, rzetelność wykonawcy oraz proponowana cena.

2. Działalność inwestycyjna.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała działalność inwestycyjną „Panorama Dobrzec” - w kwietniu 2019r. oddano do użytku i rozliczono ostatni z wieżowców przy Al. Wojska Polskiego 62c. Budynek mieszkalny wielorodzinny obejmuje 88 mieszkań, 15 garaży i 7 lokali użytkowych. Kolejna oddana do eksploatacji i rozliczona inwestycja to budynek mieszkalno-garażowy przy ulicy St. Wojciechowskiego 7, który obejmuje 28 mieszkań i 11 garaży oraz 17 miejsc postojowych.

W trakcie realizacji jest inwestycja „Nowy Dobrzec” obejmująca cztery budynki A1, A2, B1 i B2 przy ulicy Aliny Szapocznikow (dawniej Graniczna). Dokumentację projektową opracowała Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna Architekta Janusza Wypycha. W pierwszym etapie budowane są 2 budynki A1 i A2. Przetarg na wykonanie wygrała firma REM-BUD Grzebyszak sp. j. z Jarocina. Termin realizacji 20.05.2019 – 30.06.2021r. Uchwałą Rady Nadzorczej zatwierdzono wstępne koszty budowy mieszkań, garaży i miejsc parkingowych. Budynki A1 i A2 obejmują po 48 mieszkań, 16 garaży i 32 miejsca parkingowe. Sprzedaż rozpoczęto w czerwcu 2019r. - wszystkie mieszkania, garaże i miejsca parkingowe zostały sprzedane. Z nabywcami zawarto umowy o budowę lokali, a następnie ustanawiane będą odrębne własności tych lokali.

Budynek B1 obejmuje 64 mieszkania, 22 garaże i 42 miejsca parkingowe. Pozwolenie na budowę uzyskano 12.12.2019r. Uchwałą nr 5 Rady Nadzorczej z dnia 27.01.2020r. zatwierdzono wstępny koszt budowy mieszkań, garaży, miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych. Wszystkie lokale zostały sprzedane, Spółdzielnia jest na etapie podpisywania umów z nabywcami.

Zainteresowanie zakupem mieszkań jest bardzo duże. Zaufanie okazane przez nowych nabywców świadczy o tym, że Spółdzielnia na rynku mieszkaniowym postrzegana jest jako inwestor wiarygodny i rzetelny. Budynki wykonane zostały w najnowszej technologii, zastosowano materiały ceramiczne, wentylację hybrydową, panele solarne lub fotowoltaiczne, półpodziemne pojemniki na odpady komunalne oraz instalacje światłowodowe – do korzystania z mediów elektronicznych. Wszystkie budynki spełniają standardy dostępności do potrzeb osób z niepełnosprawnością. Prowadzona działalność inwestycyjna przynosi Spółdzielni wymierne korzyści ekonomiczne. Pozyskane środki z obsługi inwestycyjnej i nadzoru zasilają prowadzoną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

Główną rolę w działalności członkowsko-mieszkaniowej, tak jak w latach ubiegłych spełnia obsługa członków Spółdzielni w zakresie realizacji umów cywilno - prawnych tj. darowizn, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp.

Według stanu na dzień **31.12.2019r** w rejestrze członków Spółdzielni zarejestrowanych było **5.699 osób**.

W okresie sprawozdawczym członkami Spółdzielni zostało 290 osób, natomiast 201 osoby zostały skreślone z rejestru w związku ze zbyciem lokalu lub zgonem członka.

4. Windykacja należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości podejmuje działania mające na celu właściwą eksploatację zasobów, co wiąże się z koniecznością ponoszenia odpowiednich kosztów. Koszty te pokrywane są z comiesięcznych wpływów z opłat za użytkowane lokale niezależnie od posiadanego tytułu prawnego. Na prowadzenie racjonalnej gospodarki w zakresie eksploatacji oraz remontów ma zatem wpływ zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zaległości powstałe na poszczególnych nieruchomościach ograniczają niejednokrotnie realizację konkretnych zadań rzeczowych na tych budynkach, stąd tak istotna jest odpowiednia windykacja należności.

W oparciu o procedurę windykacyjną, Zarząd Spółdzielni podejmował w 2019 roku następujące działania :

- wysyłano na bieżąco : wezwania do zapłaty i na rozmowę, propozycje spłaty zadłużenia w ratach, monity ostateczne, pisma przedsądowe.
- wezwania do osób zalegających z dopłatą do dodatku mieszkaniowego,
- skierowano do sądu 33 sprawy,
- uzyskano 2 wyroki eksmisyjne (jedną eksmisję wykonano w listopadzie 2019r.),
- podpisywano zobowiązania o spłacie zadłużenia bieżącego i należności zaszczonych,

- kierowano do egzekucji komorniczej w wypadku niewywiązania się ze zobowiązania.

Spółdzielnia mając na uwadze wysokie koszty postępowań sądowych i komorniczych w pierwszej kolejności proponuje dłużnikom zawarcie ugody na spłatę zadłużenia. Brak reakcji ze strony osoby zalegającej powoduje skierowanie sprawy do sądu lub egzekucji komorniczej. W wypadku długotrwałego uchylania się od spłaty zadłużenia, celem odzyskania należności Spółdzielnia podejmuje działania prawne zmierzające do eksmisji lub licytacji komorniczej. Odzyskane mieszkania lokatorskie zostają sprzedane w drodze przetargu.

Podejmowane przez Zarząd działania windykacyjne prowadzone są systematycznie i prawidłowo. Kwota zadłużenia na dzień **31.12.2019r.** na lokalach mieszkalnych wyniosła **1.221.106,- zł**, co stanowi **5,23 %** wymiaru rocznego.

5. Działalność społeczno - wychowawcza.

Zgodnie ze statutem do kompetencji Zarządu należy sporządzanie programów działalności społecznej i kulturalno-oświatowej. Na osiedlu działa Klub Promonta i Seniora, które proponują bogatą ofertę programową dla dzieci i młodzieży oraz osób starszych. Na wyróżnienie zasługują sekcje: modelarstwa lotniczego i kolejowego, szachowa, języka angielskiego, astrologiczna, koszykówki. Sekcja koszykówki działająca przy Spółdzielni współpracuje z Kaliskim Towarzystwem Koszykówki organizując dla dzieci bezpłatne zajęcia z profesjonalnymi trenerami.

W ramach działalności kulturalno-oświatowej Spółdzielnia organizuje dla dzieci półkolonie letnie i zimowe. W miesiącu czerwcu 2019r. odbył się osiedlowy „Festyn Rodzinny” z licznymi atrakcjami. Co roku na Polach Marsowych odbywają się Międzynarodowe Rozgrywki Młodzieżowej Koszykówki „Kaliski Streetball”.

Podsumowując efekty działalności Spółdzielni za rok 2019 należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra. Potwierdza to opinia biegłego rewidenta w związku z dokonaniem badania sprawozdania finansowego za rok ubiegły. Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych zabezpiecza spłatę kredytów i zobowiązań wobec kontrahentów świadczących usługi na rzecz Spółdzielni oraz ZUS-u, budżetu i Urzędu Miasta. Stabilność finansową Spółdzielni oraz brak zagrożeń w dalszym funkcjonowaniu dokumentuje również przeprowadzona lustracja działalności inwestycyjnej za 2019 rok.

Przedstawione sprawozdanie prezentuje działalność Spółdzielni jako prawidłową i skuteczną, o czym świadczy właściwe utrzymanie zasobów w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania, a także efektywnie prowadzona działalność inwestycyjna.

Na zakończenie w imieniu Zarządu dziękuję Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz członkom Rady Osiedla „W” i „P” za współpracę i pomoc w skutecznym rozwiązywaniu problemów.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„DOBREZEC”
w Kaliszu