

Przeclaw 20.04.2011r.

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”
z działalności w roku 2010

W 2010 roku Zarząd działał w następującym składzie :

- Kordian Graf - Prezes Zarządu
- Andrzej Durda - Zastępca Prezesa
- Mirosław Krupiński - Zastępca Prezesa.

Rok 2010 był osiemnastym rokiem działania Spółdzielni.

Działania Zarządu mimo jego społecznego charakteru były integralnie związane z działalnością Osiedla Zielone Pole. Zarząd bardzo aktywnie działał na polu nadzoru nad Administracją Osiedla wspierając ją w pracy. W związku z wdrożeniem w poprzednich okresach sprawozdawczych systemu rozliczeń gospodarki zasobami mieszkaniowymi „AS” uzyskano nowe lepsze narzędzia analityczne pozwalające na szybkie i sprawne reagowanie na ruch w zakresie obrotu wtórnego lokalami, a także na zjawiska ekonomiczne na rynku. Poprzez zintegrowanie tego systemu z Systemami Finansowo Księgowym „TATRA”, Systemem Kadrowo -Płacowym Symfonia, systemem Środków Trwałych Symfonia usprawniono zarządzanie przedsiębiorstwem. Usprawniano współpracę systemów z bankowością elektroniczną.

Uzyskiwane dane pozwalały na dokładną analizę zachodzących zjawisk ekonomicznych w stopniu zapewniającym płynność finansową mimo pogarszającej się sytuacji gospodarczej. Pozwoliło to na racjonalizację wydatków mimo rosnących kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, a także realizację przyjętego planu remontów.

Poza sferą typowo zarządczą i ekonomiczną zakres działalności Zarządu i podległych mu służb obejmował typowe dla spółdzielczości czynności:

I. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWO – CZŁONKOWSKA:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzono dokumentację członkowską i członkowsko – mieszkaniową.

Prowadzono korespondencję z członkami Spółdzielni w sprawach, z którymi zgłaszali się osobiście lub pisemnie.

Do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” w dniu 31 grudnia 2010 roku należało 451 członków.

Od wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych na wnioski członków Spółdzielni dokonano osiem notarialnych przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.

Zgodnie z wymogami „Prawa spółdzielczego” i Statutu Zarząd przygotował i zwołał zwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 24.06.2009 roku.

Zarząd i Administracja Osiedla współpracowała z Radą Nadzorczą wnosząc do niej sprawy istotne dla Spółdzielni oraz aktywnie uczestniczyli w tych posiedzeniach.

II. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna w 2010r. nie była prowadzona.

III. 1. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Eksploatacja obiektów na osiedlu „Zielone Pole” była podstawową i jedyną działalnością jaką prowadzono w 2010 roku. Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZECLAW” w swoich zasobach mieszkaniowych posiadała 282 lokale mieszkalne, 3 lokale użytkowe (Apteka, Agencja PKO, pomieszczenie „Interkomu”), 146 garaży oraz w ramach administracji zleconej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PRZECLAW – ZIELONE POLE” 726 lokali mieszkalnych, 18 lokali użytkowych, 240 garaży i w ograniczonym zakresie 21 domków w zabudowie szeregowej.

Łącznie na dzień 31.12.2010 roku powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła **67.097,31 m²** i przedstawiała się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	SM „PRZECLAW”	SM „PRZECLAW - ZIELONE POLE”	RAZEM
Lokale mieszkalne [m ²]	17.765,90	42.159,04	59.924,94
Lokale użytkowe [m ²]	168,98	1.126,80	1.295,78
Garaże [m ²]	2.363,35	3.513,24	5.876,59
Domki w zabudowie szeregowej [szt.]	-	21	21
Razem	20.298,23	46.799,08	67.097,31

Rozpatrując pod względem powierzchni użytkowej S.M. „PRZECLAW – ZIELONE POLE” stanowi 69,75% w stosunku do całości zarządzanych zasobów, S.M. „PRZECLAW – 30,25%, zaś pod względem ilości lokali mieszkalnych S.M. „PRZECLAW - ZIELONE POLE” 72%, S.M. „PRZECLAW” - 28%.

2. STRUKTURA ZATRUDNIENIA I ZAKRES PRAC

Na dzień 31.12.2010r. Spółdzielnia zatrudniała na umowę o pracę 13 pracowników, w tym:

- Dyrektora,
- Administratora,
- Referenta d/s administracji- kasjera
- Konserwatora ślusarza – hydraulika,
- Konserwatora elektryka,
- Konserwatora dekarza,
- 7 sprzątaczek posesji oraz
- 4 sprzątaczkę posesji w ramach samozatrudnienia na działalność gospodarczą i jednego pracownika sezonowego na umowę- zlecenie do zagospodarowania, pielęgnacji i utrzymania zieleni,
- Specjalistę Kadrową - umowa zlecenie
- Administratora sieci komputerowej -umowa zlecenie

Spółdzielnia prowadziła księgowość poprzez Kancelarię Prawno- Podatkową DEBET.

Obsługa administracyjno-biurowa mieszkańców osiedla oraz przyjmowanie opłat eksploatacyjnych odbywała się na bieżąco w siedzibie Spółdzielni.

Dużą część prac remontowo-konserwacyjnych, prac gospodarczych i porządkowych prowadzono we własnym zakresie, co obniżyło koszty utrzymania osiedla i towarzyszącej infrastruktury oraz zapewniło właściwy stan techniczny obiektu.

Ze względu na rozbudowę osiedla i towarzyszącej infrastruktury, a wraz z nią rosnącą ilość mieszkańców, potrzeb i problemów związanych z eksploatacją głównie niedrożnych pionów kanalizacyjnych, przecieków wodnych, przepalonych bezpieczników i nieszczelności instalacji gazowej od dnia 10.09.2007 r. wprowadzono na Osiedla Pogotowie Lokatorskie jako doraźną pomoc w usuwaniu awarii i jej skutków po godzinach urzędowania, soboty, niedziele i święta.

Ważną sferą aktywności Administracji Osiedla była działalność w dziedzinie remontów zasobów. Opierała się ona o uchwalane przez Rady Nadzorcze obu Spółdzielni Plany. Zgodnie z przyjętym Planem Remontów na 2010 rok w zasobach SM "PRZECŁAW" wykonano prace remontowe w zakresie infrastruktury technicznej – kartoteka konta 805-01 w/g załącznika Nr 1 na łączną kwotę brutto **50.459,11 zł**, zaś w zasobach zleconych przez S.M."PRZECŁAW-ZIELONE POLE" w/g załącznika Nr 2 – kartoteka konta 805-02 na kwotę brutto **67.159,90 zł**. Na poszczególnych nieruchomościach w zasobach S.M."PRZECŁAW" wykonano remonty na łączną kwotę **109.732,95 zł** – załącznik Nr 3 kartoteka konta 856, zaś w zasobach S.M."PRZECŁAW-ZIELONE POLE" na kwotę **188.747,54 zł** – załącznik Nr 4 kartoteka konta 856.

Zestawienia ogólnego funduszu remontowego i wykonania w 2010 roku obrazuje załącznik Nr 5.

Od 2008 roku zgodnie z nowo obowiązującymi przepisami przychody i rozchody Funduszu Remontowego Spółdzielni rejestrowane są dla poszczególnych nieruchomości oddzielnie. Saldo rozliczeń pozwala na właściwe planowanie wydatków, a w najbliższej przyszłości zbliży lokatorów do problemu zarządzania własną posesją, jak ma to miejsce we wspólnotach mieszkaniowych. Zaznaczają się jednak znaczne dysproporcje w wyniku Funduszy Remontowych starych zasobów i nowszych.

Na dzień 31-12-2010 roku część nieruchomości SM „PRZECŁAW” posiadały ujemne saldo FR na kwotę **78.201,71 zł**, a odpowiednio SM „PRZECŁAW-ZIELONE POLE” **204.837,50 zł**

Wnioski z takiego stanu sugerują, aby zgodnie z obowiązującymi przepisami zindywidualizować stawkę FR w stosunku do każdej nieruchomości, a to oznacza podwyżkę wpłat na FR w tych przypadkach.

3. PLACE ZABAW I OCHRONA ZIELENI

Pracownicy Spółdzielni na bieżąco dokonywali przeglądu i napraw urządzeń zabawowych i ogrodzenia na placach zabaw i boisku, doposażenia placów zabaw w nowe urządzenia, okresowej wymiany piasku w piaskownicach, napraw i malowania ławek, wymiany

zniszczonych wkładów w betonowych koszach. Na placu zabaw Nr 2 kompleksowo wymieniono ogrodzenie wraz z bramkami wejściowymi na trwałe segmenty ocynkowi. W okresie wiosennym i jesiennym uzupełniali nowymi nasadzeniami zniszczone drzewka i krzewy oraz wykonywali cięcia sanitarne istniejącego drzewostanu.

W okresie wegetacji prowadzili niezbędne zabiegi chemicznej ochrony, nawożenia i pielęgnacji.

4. OPŁATY I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Kryzys gospodarczy poskutkował wzrostem ilości dłużników zalegających z opłatami eksploatacyjnymi, których nękamy wezwaniami, a w ostateczności za pośrednictwem Kancelarii Adwokackiej kierujemy pozwy do Sądu Rejonowego w Szczecinie.

Na dzień 31.12.2010r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych wynosiły:

- 1) w S.M."PRZECLAW" - 112.634,37 zł, a nadpłaty 15.238,07 zł
 - 2) w S.M."PRZECLAW-ZIELONE POLE" - 102.990,05 zł, a nadpłaty 43.092,57 zł
- Zaległości przekraczające 3 miesiące to odpowiednio
- | | |
|------------------------------|----------------|
| -SM „PRZECLAW” | - 96.973,95 zł |
| -S.M."PRZECLAW-ZIELONE POLE” | - 55.692,15 zł |

Analizując dynamikę zaległości czynszowych należy wskazać jej wzrost z ca. 122.140,-zł na początek roku do ca. 152.035,39 zł na koniec roku co świadczy ,że mimo prowadzonej dyscypliny windykacyjnej należy wprowadzić dodatkowe narzędzia walki z niepłacącymi lokatorami .

Zarząd planuje zakup modułów windykacyjnych do oprogramowania AS ,naliczenie odsetek karnych oraz zleceniu profesjonalnej firmie windykacyjnej ściąganie należności .

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Administracja Osiedla była otwarta na wszelkie uwagi jego mieszkańców starając się w miarę szybko i skutecznie na nie reagować.

Najtrudniejsze z nich, a była ich zdecydowana większość to skargi na stosunki międzyludzkie, agresję i brak wzajemnego porozumienia często kończące się w Rewirze Dzielnicowych.

W okresie sprawozdawczym ochrona osiedla podejmowała 63 interwencji, z których sporządziła stosowne notatki. Większość z nich dotyczyła zakłócania ciszy nocnej i głośnej muzyki, hałasu, szczekania lub wycia psa pozostawionego bez opieki w mieszkaniu lub na balkonie.

Wiele było także skarg i uwag na właścicieli samochodów blokujących wjazdy do garaży i parkujących bezpośrednio przed wejściem do klatek schodowych oraz altanek śmietnikowych

uniemożliwiający wywóz śmieci, a także parkujących na całej szerokości chodnika zmuszając pieszych i matki z wózkami do obchodzenia samochodów po jezdni.

Dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia, osiedle jest całodobowo monitorowane za pośrednictwem 32 kamer i patrolu pieszego. Z zapisów obrazu często korzysta Policja jako dowód przy różnych zdarzeniach drogowych, stłuczkach, wandalizmie, kradzieżach, itp.

Zarząd Spółdzielni jest w dalszym ciągu zdeterminowany do doskonalenia zarządzania organizmem jakim jest Osiedle Zielone Pole.

Reasumując działania Zarządu i Administracji Osiedla sprawiają, że Osiedle „Zielone Pole” jest osiedlem dobrze zarządzanym, bezpiecznym i atrakcyjnym o czym świadczą wysokie ceny mieszkań jakie znajdujemy na rynku wtórnym.

ZARZĄD:

PREZES ZARZĄDU

lek. med. Kordian Graf

1.

ZASTĘPCA PREZESA

mgr inż. Andrzej Durda

2.

ZASTĘPCA PREZESA

Mirosław Krupiński

3.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
" PRZECŁAW "
Przeclaw 81 A/2
72-005 PRZECŁAW
tel./fax 91-311-76-16; 91-311-78-00
NIP 852-04-10-837