

S P R A W O Z D A N I E
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”
z działalności w roku 2011

W 2011 roku Zarząd działał w następującym składzie :

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

Rok 2011 był dziewiętnastym 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 2011 roku należało 451 członków.

Od wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych na wnioski członków Spółdzielni dokonano 15 notarialnych przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności i jednego garażu. W roku sprawozdawczym do Zarządu Spółdzielni w sprawie ustanowienia pełnej własności nie wpłynął żaden wniosek.

Zgodnie z wymogami „Prawa spółdzielczego” i Statutu Zarząd przygotował i zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 15.06.2011 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 2011r. nie była prowadzona.

III. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Eksploatacja obiektów na osiedlu „Zielone Pole” była podstawową i jedyną działalnością jaką prowadzono w 2011 roku. Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZECLAW” w swoich zasobach mieszkaniowych posiadała 283 lokale mieszkalne, 3 lokale użytkowe (Apteka, Agencja PKO, pomieszczenie „Interkomu”), 145 garaży oraz w ramach administracji zleconej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PRZECLAW – ZIELONE POLE” 727 lokali mieszkalnych, 17 lokali użytkowych, 246 garaży i w ograniczonym zakresie 21 domków w zabudowie szeregowej.

Łącznie na dzień 31.12.2011 roku powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła **67.247,22 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	1.156,20	1.325,18
Garaze [m ²]	2.363,35	3.633,75	5.997,10
Domki w zabudowie szeregowej [szt.]	-	21	21
Razem	20.298,23	46.948,99	67.247,22

Rozpatrując pod względem powierzchni użytkowej S.M. „PRZECLAW – ZIELONE POLE” stanowi 68,82% w stosunku do całości zarządzanych zasobów, S.M. „PRZECLAW – 31,18%, zaś pod względem ilości lokali mieszkalnych S.M. „PRZECLAW - ZIELONE POLE” 72%, S.M. „PRZECLAW” - 28%.

2. STRUKTURA ZATRUDNIENIA I ZAKRES PRAC

Na dzień 31.12.2011r. 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 2011 rok w zasobach SM "PRZECLAW" wykonano prace remontowe w zakresie infrastruktury technicznej – kartoteka konta 805-01 w/g załącznika Nr 1 na łączną kwotę brutto **37.859,20 zł**, zaś w zasobach zleconych przez S.M."PRZECLAW-ZIELONE POLE" w/g załącznika Nr 2 – kartoteka konta 805-02 na kwotę brutto **25.778,51 zł**. Na poszczególnych nieruchomościach w zasobach S.M."PRZECLAW" wykonano remonty na łączną kwotę **192.891,28 zł** – załącznik Nr 3 kartoteka konta 856, zaś w zasobach S.M."PRZECLAW-ZIELONE POLE" na kwotę **276.555,12 zł** – załącznik Nr 4 kartoteka konta 856. Zestawienia ogólnego funduszu remontowego i wykonania w 2011 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 31-12-2011 roku część nieruchomości SM „PRZECLAW” posiadały ujemne saldo FR na kwotę **78.201,71 zł** , a odpowiednio SM „PRZECLAW-ZIELONE POLE” **204.827,50 zł** Wnioski z takiego stanu sugerują ,aby zgodnie z obowiązującymi przepisami zindywidualizować stawkę FR w stosunku do każdej nieruchomości, a to oznacza w tych przypadkach podwyżki wpłat na FR.

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. W okresie wiosennym i jesiennym uzupełniali

nowymi nasadzeniami zniszczone drzewka i krzewy oraz wykonywali cięcia sanitarne, korygujące i redukcyjne koron 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, windykacją przez Kancelarię Windykacyjną Zachodniopomorską a w ostateczności za pośrednictwem Kancelarii Adwokackiej kierujemy pozwy do Sądu Rejonowego w Szczecinie.

Na dzień 31.12.2011r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych wynosiły:

- 1) w S.M."PRZECLAW" - 135135,07 zł, a nadpłaty 15800,06 zł
 - 2) w S.M."PRZECLAW-ZIELONE POLE" - 74504,16 zł, a nadpłaty 48782,51 zł
- Zaległości przekraczające 3 miesiące to odpowiednio
- SM „PRZECLAW” - 116982,33 zł
 - S.M."PRZECLAW-ZIELONE POLE" - 18648,64 zł

Analizując dynamikę zaległości czynszowych należy wskazać jej wzrost z ca. 152035,58 zł na początek roku do ca. 188402,33 zł na koniec roku co świadczy, że mimo prowadzonej dyscypliny windykacyjnej należy wprowadzić dodatkowe narzędzia walki z niepłacącymi lokatorami.

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 87 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, czy też obfitego podlewania kwiatów na balkonach.

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

Pozytywną oceną działań Zarządu Spółdzielni wystawiła lustracja ustawowa przeprowadzona w 2012 r za lata 2005-2011 ,której szczegółowe wyniki zostaną przedstawione Walnemu Zgromadzeniu.

ZARZĄD:
PREZES ZARZĄDU
lek. med. Kordian Graf
1.

ZASTĘPCA PREZESA
mgr inż. Andrzej Durda
2.

ZASTĘPCA PREZESA
Mirosław Krupiński
3.

Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” w Przeclawiu w dniu 15 czerwca 2011 roku.

1. zmobilizować ochronę osiedla do zgłaszania policji miejsc, gdzie znajdują się źle zaparkowane pojazdy utrudniające przejazd lub przejście.

Pracownicy Agencji Ochrony „Taurus” zostali dodatkowo zobowiązani do zwracania szczególnej uwagi na sprawę niewłaściwie parkowanych samochodów. Wielokrotnie prosili i proszą właścicieli pojazdów o parkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dodatkowo od 19 marca br. rozpoczęła działalność Straż Gminna – umundurowana formacja samorządowa powołana do ochrony porządku i spokoju na terenie gminy Kołbaskowo, a której to jednym z zadań jest utrzymywanie porządku w komunikacji i kontroli ruchu drogowego. Do wykroczeń, za jakie Straż Gminna może nakładać mandaty karne należy między innymi tamowanie lub utrudnianie ruchu oraz niezastosowanie się do znaku lub sygnału drogowego.

2. przeanalizować topografię terenu osiedla celem zorganizowania dodatkowych miejsc parkingowych.

Po szczegółowym i wnikliwym przeanalizowaniu terenu osiedla nie znaleziono miejsc, które nadawałyby się na dodatkowe miejsca parkingowe. W momencie projektowania osiedla zostały zachowane normy mówiące o tym, że na jedno mieszkanie powinno przypadać jedno miejsce postojowe dla samochodu. W chwili obecnej często na jedno mieszkanie nie rzadko przypadają dwa, albo i trzy samochody. Powstanie ewentualnych nowych miejsc postojowych odbyłoby się kosztem likwidacji części zieleni osiedlowej i wycinką siedemnastoletnich drzew (świerki, kasztany, lipy, brzozy, klony).

3. rozważyć możliwość całościowego załatwienia uszczelnienia garaży podziemnych (dokonać analizy techniczno – kosztowej).

Mimo usilnych działań nie znaleziono oferenta, który podjąłby się opracowania takowej analizy. Wniosek przełożono do realizacji w następnym okresie sprawozdawczym.

4. w miejsce piaskownicy przy bloku nr 48 wykonać klomb lub zagospodarować w inny sposób zielenią.

Zgodnie z wnioskiem nawieziono ziemi i nasadzono 26 (słownie : dwadzieścia sześć) sztuk wieloletnich krzewów ozdobnych zamieniając piaskownicę w piękny teren zielony.

ZASTĘPCA PREZESA
mgr inż. Andrzej Durda

ZASTĘPCA PREZESA
Miroslaw Krupiński

PREZES ZARZĄDU
lek.med. Kordian Głaf