

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”
z działalności w roku 2012

W 2012 roku Zarząd działał w następującym składzie :

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

Rok 2012 był dwudziestym 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”, kadrowo-płacowym „Symfonia”, 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 na 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 2012 roku należało 451 członków.

Od wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych na wnioski członków Spółdzielni dokonano 18 notarialnych przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i jednego garażu w prawo odrębnej własności . W roku sprawozdawczym do Zarządu Spółdzielni w sprawie ustanowienia pełnej własności wpłynęły trzy wnioski, które zostały pozytywnie załatwione.

Zgodnie z wymogami „Prawa spółdzielczego” i Statutu Zarząd przygotował i zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 27 czerwca 2012 roku.

II. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna w 2012 roku nie była prowadzona.

III. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Eksploracja obiektów na osiedlu „Zielone Pole” była podstawową i jedyną działalnością jaką prowadzono w 2012 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 31.12.2012 roku powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła **67.247,22 m²** i przedstawiała się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	SM „PRZECŁAW”	SM „PRZECŁAW – 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
Garaże [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. „Przecław – Zielone Pole” stanowi 68,82% w stosunku do całości zarządzanych zasobów, S.M. „Przecław” – 31,18%, zaś pod względem ilości lokali mieszkalnych S.M. „Przecław – Zielone Pole” 72%, S.M. „Przecław” - 28%.

2. STRUKTURA ZATRUDNIENIA I ZAKRES PRAC

Na dzień 31.12.2012 roku Spółdzielnia zatrudniała na umowę o pracę 12 pracowników, w tym:

- dyrektora,
- administratora,
- referenta d/s administracji- kasjera
- konserwatora ślusarza – hydraulika,
- konserwatora elektryka,
- konserwatora dekarza,
- 6 sprzątaczek posesji oraz
- 4 sprzątaczkę posesji w ramach samozatrudnienia na działalność gospodarczą i 1 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 roku wprowadzono na osiedle „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 2012 rok w zasobach S.M. "Przeclaw" wykonano prace remontowe w zakresie infrastruktury technicznej – kartoteka konta 805-01 w/g załącznika nr 1 na łączną kwotę **12.475,47 zł**, zaś w zasobach zleconych przez S.M. "Przeclaw – Zielone Pole" w/g załącznika nr 2 – kartoteka konta 805-02 na kwotę **34.759,71 zł**.

Na poszczególnych nieruchomościach w zasobach S.M. "Przeclaw" wykonano remonty na łączną kwotę **82.178,77 zł** – załącznik nr 3 kartoteka konta 856, zaś w zasobach S.M. "Przeclaw – Zielone Pole" na kwotę **68.298,19 zł** – załącznik nr 4 kartoteka konta 856. Zestawienia ogólnego funduszu remontowego i wykonania w 2012 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 nowych.

Na dzień 31-12-2012 roku część nieruchomości SM „Przeclaw” posiadała ujemne saldo FR na kwotę **75.277,41 zł**, a odpowiednio SM „Przeclaw – Zielone Pole” **193.973,13 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 31.12.2012 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych wynosiły:

- 1) w S.M. "Przeclaw" - **153 093,31 zł**,
- 2) w S.M. "Przeclaw – Zielone Pole" - **119 170,40 zł**,

Zaległości przekraczające 3 miesiące to odpowiednio :

-SM „Przeclaw” - **35 236,29 zł**

-S.M. "Przeclaw – Zielone Pole" - **56 121,23 zł**

Zarząd planuje zakup modułów windykacyjnych do oprogramowania AS ,
naliczanie odsetek karnych oraz zlecenie profesjonalnej firmie windykacyjnej
ściągnięcie należności .

5.REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEGO WALNEGO ZGROMADZENIA.

1.Zobowiązano Zarząd do pisemnego wypowiedzenia się w sprawie
mieszkańców o przebudowę parkingu przy bloku nr 53"b" poprzez
„poszerzenie istniejącego parkingu o dwa miejsca parkingowe
przy jednoczesnej likwidacji zaniedbanych krzaków", a Radę Nadzorczą
do weryfikacji całej sprawy.

Przebudowa parkingu wymaga środków inwestycyjnych, których Spółdzielnia
w obecnym czasie nie posiada. Jednocześnie Zarząd informuje, że nie ma
uprawnień do dysponowania środkami wszystkich członków
z przeznaczeniem na inwestycję, która będzie służyć mieszkańcom tylko
jednej nieruchomości.

2.Zagospodarowanie terenu ogrodu należącego do Spółdzielni,
a przynależnego do posesji Przeclaw 53"a"/2 – pisemna interwencja
mieszkańców.

Wniosek zrealizowano – wycięto zbyt wysokie drzewa powodujące
nadmierne zaciemnienie mieszkań.

3.Postawienie dodatkowych koszy śmietnikowych w rejonie wybiegu dla psów
i przy „parku" przed szkołą.

Wniosek zrealizowano.

4.Rozważenie możliwości zawarcia formalnych umów o nieodpłatne, ale pod
pewnymi warunkami, korzystanie przez mieszkańców parterowych mieszkań
z terenu przylegającego do ich mieszkań.

Zarząd Spółdzielni po wnikliwym przeanalizowaniu całokształtu zagadnienia
postanowił nie formalizować istniejącego stanu prawnego.

6. 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 interwencją patrolu policji lub Straży Gminnej.

W okresie sprawozdawczym ochrona osiedla podejmowała 64 interwencje, 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, obfitego podlewania kwiatów na balkonach, grillowania w pobliżu okien, wystawiania worków ze śmieciami na klatkę schodową itp.

Wiele było także skarg i uwag na właścicieli samochodów blokujących wjazdy do garaży i parkujących bezpośrednio przed wejściem do klatek schodowych oraz altanek śmietnikowych uniemożliwiających wywóz śmieci, a także parkujących na całej szerokości chodnika zmuszając pieszych i matki z wózkami do obchodzenia samochodów po jezdni. Nowym problemem mieszkańców są skargi na użytkowników ogródków, którzy z braku pielęgnacji i zaniedbań dopuścili do nadmiernego wzrostu drzew głównie świerków, tuji i brzozy ograniczając dostęp światła słonecznego do mieszkań oraz pojawienia się mchu i korzeni drzew na sąsiednich ogródkach. Od czasu nasadzenia osiemnastoletnie świerki i brzozy osiągnęły 8-10 m wysokości i 43-60 cm obwodu pnia.

Dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia, osiedle jest całodobowo monitorowane za pośrednictwem 32 kamer i patrolu pieszego. Z zapisów obrazu często korzysta Policja i Straż Gminna 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.

ZARZĄD:
PREZES ZARZĄDU

lekt med. Kordian Graf

1.

ZASTĘPCA PREZESA

2. *mgr inż. Andrzej Durda*

ZASTĘPCA PREZESA

3.

Mirosław Krupński