

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” z działalności w roku 2013

W 2013 roku Zarząd w składzie:

- ✓ dr Tomasz Kufel – Członek Zarządu oddelegowany z Rady Nadzorczej
- ✓ mgr inż. Konrad Zygar – Członek Zarządu oddelegowany z Rady Nadzorczej

działał od 27.06.2013 r.

Do dnia 26.06.2013 r. członkami Zarządu byli:

- ✓ lek. med. Kordian Graf – Prezes Zarządu
- ✓ mgr. inż. Andrzej Durda – Zastępca Prezesa
- ✓ Mirosław Krupiński – Zastępca Prezesa

Rok 2013 był dwudziestym pierwszym rokiem działania Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie dotyczy okresu od 27.06.2013 r. do 31.12.2013 r.

Prezes Zarządu Kordian Graf i Zastępca Prezesa Mirosław Krupiński złożyli rezygnacje z pełnienia funkcji członków zarządu przed Walnym Zgromadzeniem, które odbyło się 26.06.2013 r. Andrzej Durda złożył rezygnację w trakcie trwania obrad Walnego Zgromadzenia.

I. SPRAWY CZŁONKOWSKIE:

Do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” w dniu 31 grudnia 2013 roku należało 455 członków.

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

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

Od wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych na wnioski członków Spółdzielni dokonano 21 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 wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony pozytywnie.

Od 1.08.2013 r. zrezygnowano z pobierania opłaty za pakiet TV analogowej i domofon.

W związku z wejściem w życie 1.07.2013 r. przepisów tzw. „ustawy śmieciowej” zmieniony został sposób rozliczania opłaty za śmieci przez skorelowanie tej opłaty z ilością zużytej przez członków wody (wyrażoną w m³). W taki sam sposób Spółdzielnia rozlicza się z Gminą, która wybrała parametr zużytej wody jest obiektywny i miarodajny, a obliczona za jego pomocą opłata jest najsprawiedliwsza z pozostałych możliwych do wyboru metod. Poprzedni Zarząd nie opracował odpowiednio wcześniej tych zasad, dlatego zaczęły one obowiązywać od 1.08.2013 r. Wysokość opłaty wynosi 4,5 zł/m³ i jest związana z selektywną zbiórką odpadów komunalnych. W tym celu na terenie Spółdzielni zostały udostępnione odpowiednie pojemniki. W przypadku braku segregacji śmieci opłata wyniosłaby 7,05 zł/m³. Apelujemy do wszystkich mieszkańców naszej Spółdzielni o poważne podejście do segregowania odpadów. Jeżeli wszyscy będziemy segregować odpady według sposobu ustalonego przez Gminę to:

- 1) zaoszczędzimy własne pieniądze płacąc niższą stawkę,
- 2) jeżeli Gmina z naszą pomocą wykaże się odpowiednią ilością segregowanych odpadów i nie zapłaci kar środowiskowych, to ceny za wywóz nieczystości komunalnych nie będą rosnąć,
- 3) stosując prawidłową segregację i dbając o środowisko zrobimy coś bardzo ważnego dla przyszłych pokoleń.

II. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna w 2013r. nie była prowadzona.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZECŁAW” w swoich zasobach mieszkaniowych posiadała 283 lokale mieszkalne, 3 lokale użytkowe (Apteka, Agencja PKO, biuro Interkom), 145 garaży oraz w ramach administracji zleconej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PRZECŁAW – ZIELONE POLE” do dnia 31.10.2013 r. 727 lokali mieszkalnych, 17 lokali użytkowych, 246 garaży i w ograniczonym zakresie 21 domków w zabudowie szeregowej.

Do 31.08.2013 r. pomieszczenie w budynku 48 i 54B bezumownie zajmowała firma „Interkom” uiszczając jedynie opłaty eksploatacyjne nie ponosząc jednocześnie kosztów zużywanej w lokalach energii elektrycznej. W związku z tym wystąpiliśmy o zapłatę długu w wysokości 33 483,90 zł za wykorzystaną energię elektryczną w okresie od dnia 1.09.2010 r. do dnia 31.08.2013 r. Uгода w tej sprawie została podpisana 2.09.2013 r.

Łącznie na dzień 31.12.2013 roku powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła 20.298,23 m² i przedstawiała się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	SM „PRZECLAW”
Lokale mieszkalne [m ²]	17.765,90
Lokale użytkowe [m ²]	168,98
Garáže [m ²]	2.363,35
Razem	20.298,23

Od dnia 1.11.2013 r. Spółdzielnia zarządza tylko własnymi zasobami mieszkaniowymi w skład, których wchodzi 9 budynków mieszkalnych wielolokalowych z 283 lokalami mieszkalnymi, 3 użytkowymi i 145 garażami.

Do końca 2013 r. księgi rachunkowe Spółdzielni prowadziła Kancelaria Prawno - Podatkowa DEBET s.c. W związku z negatywną oceną sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, Zarząd zdecydował o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem na koniec roku 2013. Dane zawarte w sprawozdaniu finansowym są nierzetelne i dlatego Zarząd odmówił na podstawie art. 52 ust. 2 Ustawy o rachunkowości podpisania sprawozdania finansowego za rok 2013.

Przyczyną odmowy jest sporządzenie sprawozdania niezgodnie z nadrzędną zasadą prawdziwego i wiernego obrazu o której mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o rachunkowości w myśl której jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Nierzetelność polega głównie na ewidencjonowaniu do 31.10.2013 r. w księgach rachunkowych i prezentowaniu w jednym sprawozdaniu finansowym transakcji dotyczących dwóch odrębnych podmiotów (SM „Przeclaw” i SM „Przeclaw – Zielone Pole”) co jest niezgodne z art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

IV. STRUKTURA ZATRUDNIENIA I ZAKRES PRAC

W wyniku rozwiązania umowy w zakresie administracji i eksploatacji zasobami mieszkaniowymi S. M. „Przeclaw – Zielone Pole”, która trwała od 1.06.1995 r. do 31.10.2013 r. Zarząd S. M. „Przeclaw” zmuszony był do restrukturyzacji zatrudnienia i dostosowania ilości pracowników do własnych zasobów.

Na dzień 31.12.2013 r. Spółdzielnia zatrudniała na umowę o pracę 7 pracowników, w tym:

- Dyrektora,
- Referenta d/s administracji – kasjera,
- Konserwatora elektryka,
- Konserwatora dekarza,
- 3 sprzątaczkę posesji.

Od 01.10.2013 r. zmieniono Ochronę Osiedla z firmy TAURUS na firmę GUSTAW SECURITY Sp. z o.o.

Z dniem 31.07.2013 r. Rozwiązano umowę na usługi prawne z Kancelarią Wódkiewicz – Sosnowski za porozumieniem stron, a od 1.08.2013 r. została zawarta umowa na obsługę prawną z Radcą Prawnym Panią Ewą Niciejewską.

Obsługa administracyjno-biurowa mieszkańców osiedla odbywała się na bieżąco w siedzibie Spółdzielni.

V. FUNDUSZ REMONTOWY I REMONTY

Dużą część prac remontowo-konserwacyjnych, prac gospodarczych i porządkowych prowadzono we własnym zakresie, co obniżyło koszty utrzymania osiedla i towarzyszącej infrastruktury.

Ważną sferą aktywności Administracji Osiedla była działalność w dziedzinie remontów zasobów. W zasobach S.M. "PRZECŁAW" wykonano prace remontowe w zakresie infrastruktury technicznej – kartoteka konta 805-01 w/g załącznika Nr 1 na łączną kwotę 5.935,73 zł.

Na poszczególnych nieruchomościach w zasobach S.M."PRZECŁAW" wykonano remonty na łączną kwotę 50.706,83 zł – załącznik Nr 2 kartoteka konta 856. Zestawienia funduszu remontowego i wykonania poszczególnych nieruchomości w 2013 r. obrazuje załącznik Nr 3.

Od 2008 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami przychody i rozchody Funduszu Remontowego Spółdzielni rejestrowane są dla poszczególnych nieruchomości oddzielnie. Saldo rozliczeń pozwala na właściwe planowanie wydatków. Zaznaczają się jednak znaczne dysproporcje w wyniku Funduszy Remontowych starych zasobów i nowszych .

Na dzień 31-12-2013 roku część nieruchomości S.M. „Przeclaw” posiadała ujemne saldo FR na kwotę 21.542,93 zł, pozostałe nieruchomości dodatnie saldo na kwotę 197.786,10 zł. Ogólne saldo 176.243,17 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.

W dniu 18.11.2013 r. został zlecony raport z przeglądu księgowego w zakresie tworzenia i wykorzystania wyodrębnionych funduszy. Wnioski z raportu dowodzą, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw-Zielone Pole” posiada zobowiązanie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” w łącznej wysokości 878.220,87 zł o czym poniżej.

Tytułem wstępu należy wskazać, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw” w okresie od 1 czerwca 1995 r. do 31 października 2013 r. dokonała zasileń do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole”, zarówno jej funduszu remontowego indywidualnych nieruchomości, jak i funduszu remontowego infrastruktury. Ponadto po podpisaniu aneksu nr 46 do umowy dotyczącej współpracy w zakresie administracji i eksploatacji zasobów, miały miejsce transfery środków pieniężnych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole”, które obejmowały:

- przelew na kwotę 300.000,00 zł zrealizowany dnia 19 lutego 2013,
- przelew na kwotę 613.933,00 zł zrealizowany dnia 31 maja 2013.

Fundusz remontowy indywidualnych nieruchomości zasilany był z odpisów na ten cel w łącznej kwocie 1.660.675,60 zł. Z tego funduszu wydatkowano kwotę 927.688,39 zł na remonty bieżące. Tytułem rozliczenia tego funduszu przekazano do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” w dniu 31 maja 2013 r. kwotę 523.933,00 zł (przelew na kwotę 613.933,00 zł o treści *rozliczenie Funduszu Remontowego 2012*), co tworzy saldo na dzień 31 października 2013 r. w kwocie 209.027,49 zł.

W przypadku funduszu remontowego infrastruktury zasilenia te na dzień 31 października 2013 r. wyglądały następująco:

1. odpisy na fundusz remontowy	1.057.818,06 zł
2. przekięgowania kwot z tzw. Rezerwy na nierozliczone inwestycje	117.901,76 zł
3. przekięgowania z nadwyżek bilansowych SM „Przeclaw”	63.209,06 zł
4. przekięgowania odsetek	39.473,98 zł
5. przekięgowania wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	647.031,59 zł

Łącznie: 1.925.434,45 zł

Wskazane zasilenia zostały wykorzystane do kwoty 1.528.892,82 zł, co daje różnicę 396.541,63 zł. Tytułem rozliczenia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” przekazana została łączna kwota 390.000,00 zł, w dwóch przelewach: w dniu 19 lutego 2013 r. (300.000,00 zł) oraz w dniu 31 maja 2013 r. (90.000,00 zł).

Kwoty, wskazane w punktach 2-5, zostały niezasadnie ujęte w rozliczeniu funduszu remontowego infrastruktury, bowiem nie są one w żaden sposób powiązane z działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole”, o czym poniżej.

Bez uzasadnienia faktycznego i prawnego, na rozliczenie funduszu remontowego infrastruktury zaliczona została kwota 117.901,76 zł, pochodząca z rozwiązania tzw. rezerwy na nierozliczone inwestycje.

Wyżej wskazana rezerwa powstała w dniu 31 grudnia 1998 r. w kwocie 184.082,06 zł w wyniku dokonania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przeclaw” ostatecznego rozliczenia

inwestycji – budowy osiedla budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, prowadzonej w okresie styczeń 1993 r. – czerwiec 1998 r.

W dniu 23 października 2012 r., przedmiotowa rezerwa została rozwiązana przez ówczesny zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” z jednoczesną dyspozycją przeksięgowania jej na poczet funduszu remontowego, przy czym nastąpiło to proporcjonalnym podziałem do obydwu Spółdzielni. Proporcja rozdziału tych środków została oparta na wskaźniku udziału procentowego powierzchni, jednak z dokumentów księgowych wynika, że nie został wskazany sposób kalkulacji zastosowanych do rozliczenia wskaźników procentowych.

Utworzenie takiej rezerwy nie posiadało uzasadnienia ani podstawy prawnej. Żaden przepis prawa nie pozwalał bowiem na wliczenie w koszty inwestycji kwot, które do dnia jej rozliczenia nie zostały w ogóle poniesione, a następnie wykorzystanie ich w znacznie późniejszym czasie (m.in. na budowę sieci energetycznej czy zagospodarowanie terenu). Tym samym operacja ta jako błędna, musi być skorygowana w dokumentacji księgowej, zaś wypłata środków z niej pochodzących na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” jest niezasadna, a zatem winny one być zwrócone na rzecz reprezentowanej przez nas Spółdzielni.

Podkreślić również należy, co jest istotne w niniejszej sprawie, że przedmiotowa rezerwa miała ścisły związek z realizacją i rozliczeniem procesu inwestycyjnego zasobów własnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” i dotyczyła wyłącznie jej członków. Tym samym dokonana przez ówczesny zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” dystrybucja środków z niej pochodzących na rzecz członków innej Spółdzielni (Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole”) poprzez zasilenie jej wyodrębnionego funduszu remontowego infrastruktury, została podjęta z przekroczeniem przysługujących temu zarządowi kompetencji i z pokrzywdzeniem członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”.

Kolejną kwestią jest brak tytułu prawnego do przekazania na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” części nadwyżek bilansowych wypracowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przeclaw” w latach 2008, 2009, 2010 oraz 2011 na zasilenie subfunduszy remontowych obu Spółdzielni. Zgodnie z wolą członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” wyrażoną w treści uchwał walnego zgromadzenia podjętych w przedmiocie rozdysponowywania wypracowanych nadwyżek bilansowych, dodatnie wyniki finansowe z wyżej wskazanych lat miały być przekazane na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”, z przeznaczeniem na remonty infrastruktury osiedlowej. Wypłata na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” została dokonana przez ówczesny zarząd z przekroczeniem kompetencji i wbrew dyspozycji uprawnionego organu. Łączna kwota dokonanych niezasadnych wypłat wynosi 63.209,06 zł i ta kwota winna być

zwrócona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przeclaw-Zielone Pole” na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”.

Pozycja	Nadwyżka bilansowa	SM Przeclaw-Zielone Pole	
	PLN	%	PLN
2008	11.777,40	68,60	8.079,30
2009	22.140,86	69,73	15.438,82
2010	27.900,07	69,73	19.454,72
2011	29.498,86	68,60	20.236,22
Razem	91.317,19	----- ----	63.209,06

Podkreślić również należy, że wypracowanych nadwyżek bilansowych w żaden sposób nie można powiązać z jakąkolwiek działalnością gospodarczą prowadzoną przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przeclaw-Zielone Pole”. Wynikają one wyłącznie z działalności zarządczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”. Nadto z łączącej strony umowy z dnia 1 czerwca 1995 r. nie wynika zobowiązanie do przekazania części nadwyżek bilansowych do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole”.

Zasilenie funduszu remontowego infrastruktury Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” w latach 1999, 2002 i 2005 nastąpiło również kwotami z przerachowań uzyskanych odsetek od środków pieniężnych zdeponowanych na bieżących oraz lokacyjnych rachunkach bankowych. Takie działanie nie było dopuszczalne tak w świetle zasad ogólnych, jak i regulacji szczególnych dotyczących wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego. Przychody z odsetek z lokowania nadwyżek bilansowych z bieżącej działalności powinny stanowić bowiem element wyniku finansowego podlegający rozliczeniu w sposób właściwy dla części wyniku, do którego zostałyby zakwalifikowane. Z tego tytułu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” przekazana została łączna kwota 39.473,98 zł, która winna być zwrócona na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”.

Pozycja	Odsetki przerachowane	SM Przeclaw-Zielone Pole	
	PLN	%	PLN
01-12.1999	26.333,56	63,92	16.832,41
01-09.2002	19.055,97	63,92	12.180,58
01-12.2005	16.221,10	64,49	10.460,99
Razem	61.610,63	----- ----	39.473,98

Kolejnym elementem zadłużenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” jest kwestia zwrotu zasilenia funduszu remontowego infrastruktury w łącznej kwocie 647.031,59 zł tytułem rozliczenia wyniku powstałego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w okresie do 2011 r.

Pozycja	Wynik za okres na	SM Przeclaw-Zielone Pole	
	GZM		
	PLN	%	PLN
do 1998	-1.039,95	63,92	-664,74
1999	19.796,09	63,92	12.653,66
2000	-26.707,88	63,92	-17.071,68
2001	86.749,20	63,92	55.450,09
2002	115.014,85	63,92	73.517,49
2003	164.300,85	61,38	100.847,86
2004	106.149,70	64,49	68.455,94
2005	118.041,89	64,71	76.384,91
2006	4.237,56	68,60	2.906,97
2007	-16.142,11	68,60	-11.073,49
2008	5.479,80	68,60	3.759,14
2009	197.790,96	69,73	137.919,64
2010	143.024,85	69,73	99.731,23
2011	64.452,72	68,60	44.214,57
Razem	981.148,53	-----	647.031,59

Zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze, a następnie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zasadą jest, że gospodarka zasobami mieszkaniowymi ma charakter bezwynikowy, a występujące w danym okresie rozliczeniowym nadwyżki winny być uwzględnione w kalkulacji opłat eksploatacyjnych w kolejnym roku. Jako sprzeczne z ustawowymi uregulowaniami należy uznać przekazanie tych nadwyżek na poczet funduszu remontowego (innych subfunduszy).

Wskazana powyżej łączna kwota zasilila fundusz remontowy infrastruktury Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” wbrew przepisom prawa, a zatem winna być zwrócona.

Wskazać również należy, że kwoty przekazane tytułem rozliczenia wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zostały przekazane nie tylko wbrew przepisom prawa, ale również

wbrew postanowieniom łączącej strony umowy z dnia 1 czerwca 1995 r., stosownie do której Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw-Zielone Pole” dokonała na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” cesji wierzytelności wobec członków z tytułu zapłaty należności czynszowych co dodatkowo zostało potwierdzone pismem z dnia 13.02.2014 od Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole. Tym samym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw-Zielone Pole” zrzekła się prawa do rozliczenia na jej rzecz ewentualnej nadwyżki na wyniku z gospodarki jej zasobami mieszkaniowymi w kolejnych latach, w których wypracowana została wyżej wskazana kwota.

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw” posiada wierzytelność wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” z tytułu zapłaconego w jej imieniu:

1. podatku od nieruchomości za 2013 r. w kwocie 8.221,50 zł,
2. ubezpieczenia nieruchomości, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole”, w listopadzie 2013 r. w kwocie 2.382,98 zł.

Powyższe wskazuje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw-Zielone Pole” posiada zobowiązanie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” w łącznej wysokości 878.220,87 zł.

Jednocześnie należy przyjąć, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw” posiada zobowiązanie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole” w łącznej kwocie 209.027,49 zł jako zgromadzony w okresie styczeń 2013 r. – październik 2013 r. fundusz remontowy pochodzący z wpłat członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw-Zielone Pole”.

VI. OPŁATY I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Kryzys gospodarczy poskutkował wzrostem ilości dłużników zalegających z opłatami eksploatacyjnymi, do których kierujemy wezwania do zapłaty, a w ostateczności za pośrednictwem Radcy Prawnego kierujemy pozwy do Sądu Rejonowego w Szczecinie.

Na dzień 31.12.2013r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych wynosiły:

- 1) S.M.”PRZECLAW” - 169.500,00 zł,
- 2) S.M.”PRZECLAW-ZIELONE POLE” - 41.690,00 zł,

Porównując wysokość zaległości czynszowych należy wskazać jej spadek z ca. 252.404,44 zł na początek roku 2013 do ca. 211.190,00 zł na koniec roku 2013. Świadczy to o skuteczności działań Zarządu w tym obszarze. Jednym z elementów zwiększających skuteczność windykacji było wprowadzenie od dnia 01.08.2013 r. naliczania odsetek od nieterminowych wpłat co dodatkowo w dłuższym okresie powinno polepszyć ściągalskość płatności czynszowych.

VII. WNIOSKI KOŃCOWE

Zarząd w okresie swojej działalności był otwarty 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 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 uniemożliwiając 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 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 zdeterminowany do doskonalenia zarządzania i dalszego restrukturyzowania Spółdzielni.

ZARZĄD:

**Prezes Zarządu
S.M. "PRZECLAW"**


dr. Tomasz Kufel

1.

**Członek Zarządu
S.M. "PRZECLAW"
oddelegowany z Rady Nadzorczej**


mgr inż. Konrad Zygar

2.

**Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych przez Walne
Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw”
w Przeclawiu w dniu 26.06.2013 r. oraz 21.11.2013 r.**

1. Wniosek o wykonanie ekspertyzy stanu garażowiska podziemnego.
Wykonano opinię techniczną wraz z kosztorysem. Stosowny kosztorys zawiera załącznik nr 4.
2. Wniosek o stworzenie strony internetowej Spółdzielni.
Wniosek został zrealizowany. Strona Spółdzielni jest dostępna pod adresem WWW.smprzeclaw.pl
3. Wniosek o udzielenie mandatu władzom S.M. „Przeclaw” do podjęcia rozmów w sprawie połączenia S.M. „Przeclaw” z S.M. „Przeclaw – Zielone Pole”.
Zainicjowano działania zmierzające do wyjaśnienia powiązań i wzajemnych rozliczeń. Zaproponowano zawarcie ugody, która została odrzucona przez Zarząd S.M. „Przeclaw – Zielone Pole”.
4. Wniosek o poprawę jakości wody.
W dniu 18 lutego 2014 r. rozstrzygnięty został przetarg na opracowanie dokumentacji technologicznej i montaż stacji zmiękczenia na ujęciu w Ustowie, zaopatrującym w wodę mieszkańców Warzymic i Przeclawia. Stacja zmiękczenia wody składać się będzie z pięciu zbiorników – kolumn jonowymiennych, wypełnionych specjalną żywicą. Przez nią przepuszcza się stężony roztwór soli kuchennej. W twardej wodzie przepływającej przez żywicę jony wapnia i magnezu zastępowane są jonami sodu. W wyniku tych procesów w stacji zmiękczenia uzyskuje się wodę całkowicie pozbawioną twardości. Takiej nie można jednak dostarczyć odbiorcom, bo zbyt niski poziom wapnia i magnezu jest szkodliwy dla zdrowia. Miękka woda jest mieszana w odpowiednich proporcjach z wodą o zbyt wysokiej twardości. Tym sposobem uzyskuje się pożądany, bezpieczny dla zdrowia stopień jej twardości.
5. Wniosek o udostępnienie informacji dotyczącej zasad wyłaniania wykonawców robót budowlanych i remontowych, odbioru wykonanych prac ze strony S.M. „Przeclaw” oraz egzekwowanie gwarancji.
Dotychczas w Spółdzielni nie było ustalonych i usankcjonowanych zasad dotyczących wyłaniania wykonawców robót budowlanych i remontowych oraz odbioru wykonanych prac.

6. Wniosek o zobligowanie Zarządu do sformułowania zasad nasadzeń roślin wysokopiennych i ich pielęgnacji.
Wniosek został przesunięty do realizacji na rok 2014.
7. Wniosek o zbadanie możliwości innego operatora TVK.
Z końcem 2013 r. nastąpiła zmiana operatora świadczącego usługi TVK na terenie Spółdzielni.
8. Wniosek o zobowiązanie Zarządu do rewizji wszystkich umów S.M. „Przeclaw” zawartych z podmiotami zewnętrznymi (windykacja, obsługa księgową, obsługa informatyczna, ochrona itd.).
Wniosek został zrealizowany. Większość umów została rozwiązana i na podstawie konkursu ofert wyłoniono nowych dostawców usług.
9. Wniosek o zmianę głosowania w wyborach osobowych.
Zaproponowano odpowiednie zmiany do regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia do przegłosowania na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26.06.2014 r.
10. Wniosek o analizę i możliwość założenia podliczników w garażowcu podziemnym i pod budynkami mieszkalnymi. Wniosek o pomiar prądu w garażach.
Wniosek został zrealizowany. Stosowny kosztorys zawiera załącznik nr 5.
11. Wniosek o wprowadzenie energooszczędnego oświetlenia na terenie osiedla.
Po analizie stwierdzono, że w większości osiedla występuje oświetlenie energooszczędne.
12. Wniosek o zmianę liczenia głosów w głosowaniach – tylko asesory bez powoływania komisji wyborczej.
Po analizie prawnej wprowadzenie takiej zmiany okazało się niemożliwe.
13. Wniosek o zmianę statutu S.M. „Przeclaw”, zmianę ilości członków Zarządu i Rady Nadzorczej.
Wniosek został zrealizowany. Projekt statutu został przedłożony do wglądu i będzie głosowany na Walnym Zgromadzeniu.

**Prezes Zarządu
S.M. "PRZECLAW"**

dr Tomasz Kufel

**Członek Zarządu
S.M. "PRZECLAW"
oddelegowany z Rady Nadzorczej**

mgr inż. Konrad Zygar