

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG”**  
**ZA 2013 ROK**

Działalność Zarządu Spółdzielni w roku 2013 koncentrowała się na realizacji zadań określonych przez organy statutowe Spółdzielni, w tym przyjętych przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczym oraz w kierunkach działań uchwalonych na lata 2011 – 2014 przez Walne Zgromadzenie.

Najważniejsze zadania realizowane w 2013 roku to między innymi:

- realizacja prac przyjętych w planie remontów,
- poprawa stanu technicznego i estetycznego zasobów,
- realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków,
- utrzymanie właściwych relacji wskaźników ekonomicznych.

Gospodarka remontowa prowadzona była zgodnie z planami przyjętymi przez statutowe organy Spółdzielni oraz w oparciu o obowiązujące regulaminy i zalecenia wynikające z przeglądów okresowych.

W ramach przyjętego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego na rok 2013 wykonano szereg prac mających wpływ na utrzymanie zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym, zapewniając bezpieczeństwo mieszkańców oraz należyte walory estetyczne nieruchomości i obiektów budowlanych.

W 2013 roku zakończono działania dla poprawy parametrów ciepłej wody użytkowej poprzez montaż zaworów regulacyjnych podpionowych na instalacji ciepłej wody.

Zarząd Spółdzielni podjął działania w celu pozyskania dodatkowych źródeł finansowania prac remontowych w oparciu o ustawę o efektywności energetycznej z dnia 15 kwietnia 2011 roku. W ramach tych działań Spółdzielnia, po opracowaniu audytów przystąpiła do przetargu ogłoszonego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i ubiega się o pozyskanie środków na prace wykonane i zakończone po 1 stycznia 2011 roku oraz planowane do realizacji do 2016 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” utrzymywała dobrą i stabilną płynność finansową przez cały 2013 rok mimo występujących zaległości w opłatach za lokale. Gospodarka finansowa w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej prowadzona była w oparciu o środki własne, a zobowiązania za media, roboty remontowe i inne usługi regulowane były terminowo.

Zarząd Spółdzielni kontynuował w 2013 roku działania zmierzające do utrzymania przyjętych w procedurach Systemu Zarządzania Jakością, według normy PN-EN ISO 9001: 2009, wskaźników zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat za lokale poniżej 6% w stosunku do obowiązujących rocznych naliczeń. Działania w tym zakresie skupiły się na zawieraniu ugód na spłatę zadłużenia oraz prowadzeniu skuteczniejszych form windykacji. W celu zabezpieczenia wiarygodności Spółdzielni podejmowano również działania polegające na egzekucji z prawa do lokalu, w szczególności do których była prowadzona windykacja przez inne podmioty.

Spółdzielnia oprócz zarządzania własnymi zasobami mieszkaniowymi, świadczy usługi dla wspólnot mieszkaniowych na podstawie zawartych umów o zarządzanie nieruchomościami wspólnymi.

W 2013 roku Spółdzielnia świadczyła usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi na rzecz 10 Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. 11-go Listopada, ul. Mickiewicza, ul. Starej, ul. 1-go Maja oraz ul. Krasińskiego. Spółdzielnia od kilku lat sprawuje zarząd na nieruchomościami zespołu domów jednorodzinnych przy ul. 9-go Maja oraz zespołów garaży przy ul. Kopernika i Oś. Robotniczego.

#### **I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE I CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE**

W 2013 roku Zarząd SM „Metalurg” prowadził działalność w następującym składzie osobowym:

Prezes Zarządu Spółdzielni

Kierownik Bieżącej Działalności - Andrzej Madej

Zastępca Prezesa Zarządu - Renata Rogusz

W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegalnie, podejmując decyzje w formie uchwał i zarządzeń. Członkowie Zarządu realizowali sprawy zgodnie z przyjętym podziałem obowiązków i odpowiedzialności za realizację zadań.

W 2013 roku Zarząd odbył 84 posiedzenia, na których podejmował uchwały istotne dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegalnie przez Zarząd należały sprawy eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, zadłużeń w opłatach za lokale oraz bieżąca analiza i ocena wyników gospodarczo - finansowych Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia z zakresu spraw członkowsko - mieszkaniowych oraz wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz jej Komisji problemowych, podczas których referowano przygotowane informacje i analizy dotyczące tematyki posiedzeń oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

Członkowie Zarządu ponadto brali udział w spotkaniach i naradach organizowanych przez Urząd Miasta oraz inne podmioty, z którymi Spółdzielnia współpracuje.

Prawidłowość działania Spółdzielni w 2013 roku była kontrolowana oprócz Rady Nadzorczej przez zewnętrzne podmioty:

- Bank Polski PKO S.A. w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej oraz rozliczeń z bankiem spłat kredytu mieszkaniowego.
- Komendę Miejską Straży Pożarnej w Dąbrowie Górniczej w zakresie przestrzegania przepisów ppoż. oraz spełniania wymagań ochrony ppoż. w zakresie stosowanych rozwiązań technicznych.
- Komendę Miejską Policji oraz Straży Miejskiej w zakresie utrzymania nieruchomości w należyтым stanie estetycznym.
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w zakresie należytego utrzymania obiektów mieszkaniowych i placów zabaw.

Kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości czy niezgodności stanu faktycznego z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

W sierpniu i wrześniu 2013 roku została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pełna lustracja działalności SM „Metalurg” za lata 2010 – 2012.

Na podkreślenie zasługuje fakt, iż Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach i badający Lustrator pozytywnie ocenili działalność Spółdzielni we wszystkich jej obszarach wykazując, że prowadzona jest ona zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, statutem oraz wynikających z niego postanowień i regulaminów wewnętrznych. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wynikami badania lustracyjnego przyjęła w dniu 20 listopada 2013 roku protokół z lustracji pełnej działalności SM „Metalurg” wraz z listem polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z dnia 29 października 2013 r. i skierowała pod obrady Walnego Zgromadzenia Członków SM „Metalurg” dla podjęcia stosownej uchwały.

W 2013 roku prowadzono intensywne działania windykacyjne w celu wzmoczenia dyscypliny płatniczej zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni instrukcją windykacji wierzytelności pieniężnych.

Działania windykacyjne prowadzone były i nadal są, wobec osób, które naruszają postanowienia statutu w zakresie obowiązku wnoszenia należnych opłat za zajmowane lokale.

W pierwszej kolejności prowadzone są działania wewnętrzzspółdzielcze polegające na wysyłaniu wezwań do zapłaty, indywidualnych kontaktach z dłużnikami w celu umożliwiania spłaty zaległości w ratach, po zawarciu stosownych ugód.

Prowadzone są także stosowne działania informacyjne skierowane do mieszkańców dotyczące możliwości otrzymania dodatków mieszkaniowych i pomocy w uiszczaniu opłat za użytkowanie lokalu, po spełnieniu wymogów określonych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

W okresie 2013 roku z tej formy pomocy skorzystało 11 mieszkańców na łączną kwotę 16 184, 74 zł.

W przypadku, kiedy działania wewnętrzzspółdzielcze nie przynoszą zamierzonych skutków, następuje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

W roku 2013 skierowano do Sądu 17 spraw o zapłatę zaległych opłat za lokale na łączną kwotę 71 455, 00 zł, które zakończyły się uzyskaniem przez Spółdzielnię prawomocnych nakazów zapłaty.

W 8 przypadkach spisano ugody na spłatę zadłużenia – co skutkowało zawieszeniem procedury wykreślenia z członkostwa w Spółdzielni oraz wystąpienia z pozwem na drogę sądową.

W dwóch przypadkach odstąpiono od egzekucji komorniczej, w związku z uregulowaniem przez dłużników w znacznej części zaległych opłat i zawarciem stosownych porozumień o przejęciu zapłaty pozostałej kwoty zadłużenia przez osoby wspólnie zamieszkujące z dłużnikiem.

Systematycznie i konsekwentnie prowadzone czynności windykacyjne w zakresie ściągania należności za używanie mieszkań spowodowały, że wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat wyniósł w 2013r. 4,7%.

Poziom zaległości w opłatach w stosunku do innych zarządców nieruchomości jest utrzymywany poniżej średniej i nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni.

W 2013 roku kontynuowano proces aktualizacji wewnętrznych aktów prawnych w zakresie ich dostosowania do treści aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Zarząd Spółdzielni realizując zadania określone w Statucie SM „Metalurg” opracował nowelizację czterech regulaminów, które po uzyskaniu pozytywnej opinii prawnej zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

## **II. ZAGADNIENIA W ZAKRESIE EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

Podstawowymi zagadnieniami w zakresie eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, jest spełnienie wymogów określonych przepisami prawa, utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz działania dla poprawy warunków zamieszkiwania.

Realizacja planu gospodarczego w 2013 roku prowadzona była w oparciu o stosowaną od kilku lat, zasadę równoważenia kosztów z przychodami przy stałym dążeniu do ograniczenia kosztów.

Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem, rozliczane były w 2013 roku z mieszkańcami w dwóch okresach półrocznych. Zaliczki na poczet kosztów dla poszczególnych lokali ustalone były na podstawie kosztów poniesionych w poprzednich okresach rozliczeniowych.

Rozliczenie za wodę z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji prowadzone jest na podstawie comiesięcznych odczytów wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach, a w przypadku wody zimnej na potrzeby jej podgrzania - w grupowych węzłach cieplnych.

Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozliczane są z zaliczkowymi wpływami określonymi wg indywidualnego zużycia w poprzednich okresach rozliczeniowych, dla każdego lokalu odrębnie co jest unormowane w stosownym regulaminie przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Koszty prac remontowych są odnoszone do poszczególnych nieruchomości i budynków, dlatego ich rozliczenie, prowadzone na podstawie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego, daje czytelny i pełny obraz na koniec danego okresu rozliczeniowego.

Z uwagi na różne potrzeby remontowe występujące w poszczególnych nieruchomościach i budynkach prowadzona jest w Spółdzielni zasada różnicowania wysokości odpisów na fundusz remontowy.

Umożliwia to wykonanie prac zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym, którego podstawą jest przyjęcie do realizacji prac, przy uwzględnieniu występującego salda na funduszu remontowym.

W nieruchomościach, gdzie na funduszu remontowym występuje saldo ujemne, do wykonania przyjmuje się te prace, których realizacja jest konieczna ze względu na obowiązujące przepisy oraz spełnienie norm bezpieczeństwa, korzystając również z wewnętrznych pożyczek w przypadku gdy zgromadzone środki na danym budynku czy nieruchomości są niewystarczające.

Na podstawie okresowych przeglądów oraz przy uwzględnieniu zgłoszonych i przyjętych do realizacji wniosków i po przeprowadzeniu konsultacji zostały ustalone na 2013 rok potrzeby remontowe na poszczególne nieruchomości.

Przy opracowaniu planu remontów kierowano się kryteriami określającymi stopień pilności realizacji zadań remontowych, poprawę stanu majątku trwałego Spółdzielni pod względem technicznym i estetycznym jak również przeciwdziałaniu zagrożeniu życia i zdrowia mieszkańców.

W ramach wydatków z funduszu remontowego w 2013 roku zrealizowane zostały prace modernizacyjno – remontowe wynikające z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu:

#### 1. Osiedle Robotnicze

- zabezpieczenie i docieplenie stopodachów w budynkach nr 4A, 5A,
- wymiana wodomierzy zimnej wody na wodomierze z systemem radiowego odczytu w budynkach 3A, 4A, 5A i 7A,
- wymiana zaworów grzejnikowych termostatycznych oraz regulacja instalacji centralnego ogrzewania w budynku nr 7A,
- remont schodów wejściowych do budynku nr 4A .

#### 2. ul. Tierieszkowej 5

- wymiana wodomierzy zimnej wody na wodomierze z systemem radiowego odczytu,
- remont balkonów części konstrukcyjnych wg kwalifikacji i zabezpieczonych środków finansowych.

#### 3. Osiedle przy ul. Augustynika

- wymiana wodomierzy zimnej wody na wodomierze z systemem radiowego odczytu w budynkach przy ul. Augustynika 11, ul. Kopernika 24, ul. Stara 11A, 11B, 11C, 12A i 12B ,
- opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej koncepcji poprawy estetyki części wspólnych elewacji budynków przy Augustynika 11, 13, 13A, 15, 15A i 17,
- montaż zaworów podpionowych i pompy cyrkulacyjnej oraz regulacja instalacji ciepłej wody Augustynika 13A, 15A i 17 ,
- zabezpieczenie i docieplenie stopodachów w budynkach przy ul. Augustynika 11 i 13A, 11A kl. II- IV ,
- malowanie klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń ogólnego użytku w budynku Augustynika 9,
- uszczelnienie złączy płyt elewacyjnych budynku przy ul. Augustynika 13A, Augustynika 13 kl. III i IV, Augustynika 17A kl. IV,
- wymiana obróbki dylatacji na dachu Augustynika 11A kl. II,
- wykonanie zabezpieczeń przed gnieźdzeniem się ptaków – Augustynika 9 i 17A oraz Stara 11B i 12B,
- naprawa elewacji w rejonie kl. III i IV budynku przy ul. Kopernika 24,
- remont cokołu i wykonanie ogrodzenia budynku od strony seg E przy ul. Konopnickiej 30.

Prace remontowe realizowane były przez wykonawców wyłonionych spośród oferentów, którzy zostali zakwalifikowani na listę kwalifikowanych dostawców i złożyli oferty zgodnie z ogłoszeniem o przetargu.

W 2013 roku zostały wykonane wszystkie obowiązki spoczywające na zarządcy nieruchomości w zakresie przeglądów okresowych. Zostały wykonane przeglądy budowlane, kominiarskie, gazowe i elektryczne zgodnie z obowiązującym ustawowym czasookresem, a wnioski i zalecenia z nich wynikające stanowiły wskazówki do planu remontów na rok 2013 i lata przyszłe.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zostały przeprowadzone także przeglądy stanu technicznego urządzeń zabawowych znajdujących się na placach zabaw w częściach wspólnych nieruchomości Spółdzielni.

W 2013 roku dofinansowano również 20% poniesionych kosztów wymienionej przez mieszkańców stolarki okiennej, która została komisyjnie zakwalifikowana do wymiany a jej wymiana nastąpiła zgodnie z zaleceniami.

Realizowane były ponadto prace ujęte w harmonogramie konserwacji oraz prace zabezpieczające zgłoszone na pogotowiu awaryjnym.

Po otrzymaniu zgłoszenia obsługa pogotowia awaryjnego przystępowała do usuwania awarii lub po dokonaniu zabezpieczenia, dla ograniczenia kosztów, prace były wykonywane w kolejny dzień roboczy.

Usterki i awarie zgłaszane w Administracji Spółdzielni dotyczyły głównie:

- przecieków na instalacji ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- niedrożności kanalizacji sanitarnej,
- przecieków przez pokrycia dachowe,
- uszkodzonych samozamykaczy, zamków, domofonów oraz wymiany szyb w drzwiach wejściowych,
- usuwania skutków dewastacji i kradzieży.

Sprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania były tematem spotkań, które odbyły w sierpniu 2013 roku z udziałem Przedstawicieli Policji i Straży Miejskiej.

Kontynuacja współpracy z Policją i Strażą Miejską ma na celu poprawę bezpieczeństwa, ograniczenie dewastacji w budynkach i w ich rejonie oraz działania dla wyeliminowania zajmowania miejsc parkingowych na terenie nieruchomości Spółdzielni przez osoby z zewnątrz.

Dotychczasowe działania przyniosły efekty, ale są niezbędne skuteczniejsze działania Policji i Straży Miejskiej.

Rok 2013 był kolejnym rokiem dobrych wyników w gospodarce Spółdzielni, chociaż nie wszystkie założenia planowe zrealizowano w sposób w pełni satysfakcjonujący. Wskaźniki płynności zostały utrzymane na prawidłowym poziomie, co świadczy o zabezpieczeniu środków finansowych na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkańców Spółdzielni, do zwiększenia komfortu zamieszkiwania, poprawy bezpieczeństwa i utrzymywania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Od wielu lat Spółdzielnia corocznie zwiększa nakłady na remonty i przeznaczą na prace remontowe znaczne środki finansowe, dbając o właściwy stan techniczny budynków i osiedli. Oprócz środków - wpłacanych na fundusz remontowy przez mieszkańców, jest on również zasilany wpływami z działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z decyzjami podejmowanymi przez organy statutowe.

W pracach remontowych szczególny nacisk kładziony jest na prace remontowe, których celem obok poprawy stanu technicznego budynków jest obniżenie kosztów zużycia ciepła.

Sukcesywne i planowe realizowanie tych prac remontowych na budynkach w zasobach Spółdzielni umożliwi zrealizowanie oczekiwań mieszkańców w tym zakresie.

Zarząd SM „Metalurg” doceniając wysiłek i zaangażowanie mieszkańców pragnie podziękować szczególnie tym wszystkim, którzy troszczą się o porządek i estetykę nieruchomości czując się ich współgospodarzami.

Zarząd SM „Metalurg”