

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG”
ZA 2014 ROK.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” na przestrzeni roku 2014 koncentrowała się na realizacji zadań określonych przez Radę Nadzorczą w rocznym planie gospodarczym, a także na przyjętych przez Walne Zgromadzenie kierunkach działań na lata 2014 – 2018.

Wiele działań implikowały również przepisy prawa, między innymi dotyczące poddaniu się kontrolom oraz potrzebą uczestniczenia Spółdzielni w życiu gospodarczym regionu, w konferencjach i seminariach tematycznych organizowanych przez Śląską Izbę Budownictwa i Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, do których Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” należy jako członek tych organizacji.

Pomimo obiektywnie negatywnych dla mieszkalnictwa uwarunkowań zewnętrznych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” zakończyła rok 2014 dobrymi wynikami finansowo – gospodarczymi. W porównaniu do wyników osiągniętych za 2013 rok nadwyżka bilansowa wzrosła o 115%. Podziału nadwyżki dokona Walne Zgromadzenie w kompetencjach którego leży podjęcie uchwały w efekcie której Członkowie Spółdzielni winni uzyskać wymierne korzyści finansowe.

Najważniejsze zadania, które były realizowane w 2014 roku przez Zarząd Spółdzielni to:

- utrzymanie właściwych relacji wskaźników ekonomicznych,
- realizacja prac przyjętych w planie remontów na 2014 rok,
- poprawa stanu technicznego i estetycznego zasobów,
- umacnianie pozycji solidnego i rzetelnego zarządcy zasobów mieszkaniowych.

W 2014 roku Spółdzielnia utrzymywała, mimo występujących zaległości w opłatach za lokale, dobrą i stabilną płynność finansową. Gospodarka finansowa w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej prowadzona była w oparciu o środki własne a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane były terminowo.

Zarząd kontynuował działania przyjęte w 2006 roku w procedurach ISO zmierzające do utrzymania poniżej 6% wskaźników zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat za lokale w stosunku do obowiązujących rocznych naliczeń. Działania w tym zakresie skupiły się na prowadzeniu skuteczniejszych form windykacji, co przyniosło pozytywny efekt, gdyż wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2014 roku wyniósł 3,8%. Taki poziom zaległości w opłatach na tle zaległości występujących u innych zarządców nieruchomości należy do najniższych oraz pozwala na utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielnia podejmowała również działania polegające na wszczęciu przez komornika egzekucji z nieruchomości dłużnika, dokonywaniu wpisu egzekucji hipotek przymusowych na lokalach dłużników, w szczególności do których była prowadzona windykacja przez banki czy inne podmioty.

Gospodarka remontowa prowadzona była zgodnie z planami przyjętymi przez statutowe organy Spółdzielni oraz w oparciu o obowiązujące regulaminy i zalecenia z przeglądów okresowych. W ramach przyjętego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego na rok 2014 wykonano szereg prac mających wpływ na utrzymanie zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym, zapewniając bezpieczeństwo mieszkańców oraz należyte walory estetyczne nieruchomości i obiektów budowlanych.

Przeprowadzono również obowiązkowe przeglądy wynikające z Ustawy - Prawo Budowlane, w tym w szczególności przeglądy kominiarskie dot. przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz szczelności instalacji gazowej.

I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE I CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

W 2014 roku Zarząd SM „Metalurg” prowadził działalność w następującym składzie osobowym:

Prezes Zarządu Spółdzielni

Kierownik Bieżącej Działalności - inż. Andrzej Madej

Zastępca Prezesa Zarządu - mgr Renata Rogusz

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

W 2014 roku Zarząd odbył 82 posiedzenia, na których podejmował uchwały istotne dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związanych z realizacją przyjętego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego, w tym planu remontów oraz uchwał Walnego Zgromadzenia.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie 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 Komisjach problemowych, podczas których referowano przygotowane informacje i analizy dotyczące tematyki posiedzeń oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

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

Prawidłowość działania Spółdzielni w 2014 roku była kontrolowana przez zewnętrzne organy kontrolne:

- Bank Polski PKO S.A. w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej oraz rozliczeń z bankiem spłat kredytu mieszkaniowego,
- Bank Gospodarstwa Krajowego w zakresie przeprowadzenia oceny stanu technicznego i estetycznego oraz sprawdzenia użytkowania budynku Stara 12B,
- Komendę Miejską oraz Straży Pożarnej w Dąbrowie Górniczej w zakresie przestrzegania przepisów ppoż. oraz spełniania wymagań ochrony ppoż. w zakresie stosowanych rozwiązań technicznych.

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

Podstawowym źródłem finansowania działalności w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz warunkiem prawidłowego zarządzania są opłaty wnoszone za lokale, które płacone terminowo, co miesiąc, umożliwiają prawidłową działalność gospodarczą Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w celu utrzymania dyscypliny płatniczej prowadzi działania zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni procedurą windykacyjną wierzytelności pieniężnych.

Wobec osób, które naruszają postanowienia statutu w zakresie obowiązku wnoszenia należnych opłat za zajmowane lokale, w pierwszej kolejności prowadzone są działania wewnątrzspółdzielcze polegające na wysyłaniu wezwań do zapłaty, indywidualnych kontaktach z dłużnikami oraz umożliwianiu spłaty zaległości w ratach. Prowadzone są także stosowne działania informacyjne skierowane do mieszkańców dotyczące możliwości skorzystania z pomocy socjalnej państwa w uiszczaniu opłat za użytkowanie lokalu.

Znaczącą pomocą w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań mają dodatki mieszkaniowe, chociaż liczba osób pobierających dodatki ulega sukcesywnemu obniżeniu, co wynika z konieczności spełnienia kryteriów określonych stosownymi przepisami.

W okresie od stycznia do grudnia 2014 roku z tej formy pomocy skorzystało 10 mieszkańców zasobów Spółdzielni na łączną kwotę 23 689,20 zł tj. o 3 osoby mniej w porównaniu do roku poprzedniego.

W przypadku, kiedy działania wewnętrzzspółdzielcze nie przynoszą zamierzonych skutków, następuje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Spółdzielnia prowadzi działania windykacyjne we własnym zakresie, nie obciążając dłużników dodatkowymi kosztami zewnętrznych firm windykacyjnych. W roku 2014 skierowano do Sądu 20 spraw o zapłatę zaległych opłat za lokale na łączną kwotę 61 382 zł, w tym 18 spraw zakończyło się uzyskaniem przez Spółdzielnię prawomocnych nakazów zapłaty a 2 sprawy są w toku postępowania sądowego.

Z powodu uporczywego uchylania się od regulowania należności wobec Spółdzielni w roku 2014 wykreślonych zostało 2 członków. Postępowaniem związanym z pozbawieniem członkostwa objętych było 8 osób.

W 6 przypadkach spisano ugody na spłatę zadłużenia – co skutkowało zawieszeniem procedury wykreślenia z członkostwa w Spółdzielni oraz wystąpienia z pozwem na drogę sądową.

Aktualnie prowadzonymi działaniami windykacyjnymi objętych jest 15 osób, w tym 2 podmioty gospodarcze, z tego jeden znajduje się w postępowaniu egzekucyjnym.

Pełny monitoring zobowiązań prowadzonych przez Spółdzielnię daje możliwości szybkiego i skutecznego reagowania, co wyklucza zaistnienie zadłużenia przeterminowanego.

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.

W skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wchodzi 22 budynki mieszkalne wielorodzinne, 20 lokali użytkowych i 132 garaże. Ponadto Spółdzielnia sprawuje zarząd nad osiedlem domów jednorodzinnych przy ul. 9 Maja, nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. 11 Listopada 17, Mickiewicza 8, 9, 15, 21, 25, Stara 13 i 15, Krasińskiego 45 i 1-go Maja 51 oraz nad dwoma zespołami garaży. Zarządzanie nieruchomościami należącymi do Spółdzielni odbywa się głównie na podstawie zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz prawa wewnętrznego tj. statutu spółdzielni. Zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni wykonywane jest przez Zarząd a kontrola i nadzór leży w kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”. Należy podkreślić, że zarządzanie majątkiem Spółdzielni nie polega na osiągnięciu dochodów z nieruchomości lokalowych, ale na utrzymaniu równowagi pomiędzy przychodami i kosztami w nieruchomościach przy założeniu realizacji planów gospodarczych z korzyścią dla Członków Spółdzielni.

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Podstawowym źródłem finansowania remontów jest odpis na fundusz remontowy, wnoszony w opłatach za lokale.

Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o roczny plan gospodarczy.

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 z wewnętrznych pożyczek pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami.

Na podstawie okresowych przeglądów oraz przy uwzględnieniu zgłoszonych i przyjętych do realizacji wniosków i po przeprowadzeniu konsultacji zostały ustalone na 2014 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.

Realizacja prac remontowych przyjętych w Planie Remontów na 2014 rok przebiegała zgodnie z opracowanym harmonogramem oraz terminami określonymi w umowach z wykonawcami, którzy zostali wyłonieni w drodze przetargu nieograniczonego lub zapytania o cenę, jeżeli zakres robót był niewielki i była pilna potrzeba ich wykonania.

W ramach planu remontów w 2014 roku między innymi wykonano zabezpieczenia i docieplenia stropodachów wraz z kominami w budynkach na Osiedlu Robotniczym 3A, 8A, Augustynika 13, 15, 15A, Konopnickiej 30 kl. I-III, izolacją termiczną stropów piwnic budynku przy ul. Os. Robotnicze 4A oraz poprawą estetyki części wspólnych elewacji budynków przy ul. Augustynika 11, 13, 13A, 15, 15A i 17.

Należy podkreślić, że dotychczas wykonane prace na budynkach m.in. ocieplenie stropodachów, ocieplenie cokołów oraz wymiana okienek piwnicznych przyniosły już pozytywne efekty, gdyż koszty ogrzewania znacząco się zmniejszyły w stosunku do poprzednich okresów rozliczeniowych.

Dlatego zostały podjęte działania, aby przeprowadzić jak najszybciej prace wpływające na zwiększenie efektywności energetycznej budynków, by uzyskać odpowiedni komfort cieplny oczekiwany przez mieszkańców.

W oparciu o wnioski mieszkańców ul. Os. Robotniczego 3A, 4A, 5A, 7A i 8A oraz ul. Tierieszkowej 5 w sprawie zmiany istniejącego docieplenia budynków, przyjęte w „Kierunkach rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2014 - 2018” zostały opracowane audyty energetyczne i projekty budowlane docieplenia tych budynków.

W harmonogramach remontów i konserwacji zostały przyjęte i wykonane zgłoszone przez mieszkańców dodatkowe prace w zakresie wymiany zaworów regulacyjnych podpionowych oraz kolektorów instalacji ciepłej wody i cyrkulacji w budynkach przy ul. Augustynika 9 i 11 oraz remontu balkonów od strony ulicy w budynku przy ul. Konopnickiej 30.

Zgodnie z przepisami art.62 ustawy Prawo budowlane przeprowadzone zostały kontrole okresowe, w tym między innymi instalacji gazowej i odbiorników gazu oraz przewodów kominowych.

Prace realizowane były przez wykonawców wyłonionych spośród oferentów, którzy zostali zakwalifikowani na listę kwalifikowanych dostawców i złożyli oferty zgodnie z ogłoszeniem o przetargu. Realizacja prac przebiegała zgodnie z zawartymi umowami i przyjętymi harmonogramami prac.

W 2014 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 kolejnym dniu roboczym.

Usterki i awarie zgłaszane w Administracji Spółdzielni dotyczyły głównie:

- przecieków na instalacji ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- niedrożności kanalizacji sanitarnej,
- uszkodzonych samozamykaczy, zamków oraz domofonów.

Sprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania były tematem spotkań z przedstawicielami Policji i Straży Miejskiej. Kontynuacja tej współpracy ma na celu poprawę bezpieczeństwa, ograniczenie dewastacji w budynkach i w ich rejonie oraz działania dla wyeliminowania zajmowania miejsc parkingowych na terenie nieruchomości Spółdzielni.

Dotychczasowe działania przyniosły efekty, w tym w szczególności poprawie uległy możliwości korzystania z miejsc parkingowych przez mieszkańców na nieruchomości przy ul. Augustynika 11-17.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” dążąc do dalszego doskonalenia form zarządzania nieruchomościami własnymi i na zlecenie będzie kontynuować oszczędne gospodarowanie dla systematycznej poprawy stanu technicznego zasobów, w ramach przyjętych „Kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2014 – 2018”.

Gromadzone środki finansowe na funduszu remontowym będą w pierwszej kolejności służyły realizacji przedsięwzięć, które zwiększą efektywność energetyczną budynków i umożliwią uzyskanie zwrotu poniesionych nakładów w ramach tzw. Białych Certyfikatów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” oczekuje obecnie na rozstrzygnięcie przez Urząd Regulacji Energetyki przetargu na uzyskanie świadectw efektywności energetycznej, do którego zgłoszono przedsięwzięcia zrealizowane w latach 2011 - 2014.

W ramach działalności inwestycyjnej będą kontynuowane prace związane z przygotowaniem dokumentacji technicznej oraz uzgodnień dla uzyskania pozwolenia na budowę nowych mieszkań na terenie Osiedla Robotniczego.

Podsumowując efekty działalności za rok 2014 należy stwierdzić, że kondycja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” jest dobra i nie ma zagrożeń jej sprawnego funkcjonowania jak również zachowana jest płynność finansowa.

Oceny zewnętrznych podmiotów kontrolujących działalność Spółdzielni są pozytywne. Efektem tych ocen jest uzyskana nagroda i tytuł „Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej 2014” w kategorii spółdzielń zarządzających zasobami własnymi oraz nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych o wielkości do 100 tys. m² p.u.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” wyraża serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do uzyskania przez Spółdzielnię dobrych wyników ekonomicznych i realizacji zadań w 2014 roku.

Zarząd SM „Metalurg”

