

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG”
ZA 2015 ROK.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” przedstawia doroczne sprawozdanie z działalności i sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” na przestrzeni minionego roku koncentrowała się na realizacji zadań przyjętych przez Walne Zgromadzenie w kierunkach działań i planie realizacji przedsięwzięć na lata 2014 – 2022 oraz określonych przez Radę Nadzorczą w rocznym Planie Gospodarczym na 2015 rok.

Rok 2015 SM „Metalurg” zakończyła dobrymi wynikami finansowo- gospodarczymi osiągając, podobnie jak w latach poprzednich, nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka wykazana w bilansie za 2015 rok wynosi 342 929,20 zł i będzie podlegała podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Metalurg”.

Najważniejsze zadania, które były realizowane przez Zarząd Spółdzielni to:

- utrzymanie właściwych relacji wskaźników ekonomicznych,
- realizacja prac przyjętych w planie remontów na 2015 rok,
- poprawa stanu technicznego i estetycznego zasobów,
- ograniczenie zużycia energii cieplnej i elektrycznej.

W zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej i remontowej gospodarka finansowa prowadzona była w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane były terminowo, zgodnie z zawartymi umowami.

Zarząd kontynuował działania przyjęte w 2006 roku w procedurach ISO zmierzające do utrzymania wskaźników zadłużenia z tytułu opłat za lokale poniżej 6% w stosunku do obowiązujących rocznych naliczeń.

Działania w tym zakresie skupiły się na prowadzeniu skuteczniejszych form windykacji, co przyniosło pozytywny efekt. Wskaźnik zadłużenia za 2015 rok kształtuje się na poziomie 3,6%. Porównanie danych z analogicznego okresu roku ubiegłego wskazuje, iż wskaźnik zaległości obniżył się o 0,2 punktu procentowego i należy do jednego z najniższych wykazywanych przez innych zarządców nieruchomości w Dąbrowie Górniczej.

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

W 2015 roku Spółdzielnia podjęła współpracę z Krajowym Rejestrem Długów, co zaowocowało zmniejszeniem zadłużenia w opłatach za lokale.

Stan zaległości w opłatach na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniósł 163 164,39 zł, co nie stanowi zagrożenia dla utraty płynności finansowej Spółdzielni.

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

W ramach przyjętego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczego na rok 2015 wykonano prace mające wpływ na utrzymanie zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym, ograniczenie zużycia energii oraz poprawę estetyki części wspólnych nieruchomości i budynków.

ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE I CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

W sprawach bieżącej działalności Zarząd Spółdzielni działał kolegialnie, podejmując decyzje w formie uchwał i zarządzeń.

Członkowie Zarządu realizowali sprawy zgodnie z przyjętym podziałem odpowiedzialności za realizację zadań.

W 2015 roku Zarząd SM „Metalurg” prowadził działalność w składzie:

Prezes Zarządu Spółdzielni

Kierownik Bieżącej Działalności - inż. Andrzej Madej

Zastępca Prezesa Zarządu

- mgr Renata Rogusz

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 98 posiedzeń, na których podejmował uchwały istotne dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związane 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.

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

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

Prawidłowość działania Spółdzielni w 2015 roku była kontrolowana przez zewnętrzne organy kontrolne:

- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego - w zakresie stanu technicznego obiektów budowlanych,
- Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie - w zakresie rozliczeń i spłaty kredytu dot. budynku Stara 12B,
- Straż Pożarna 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 przekazywanymi przez Spółdzielnię rozliczeniami i informacjami.

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

Wobec osób naruszających postanowienia statutu w zakresie obowiązku wnoszenia należnych opłat za zajmowane lokale, w pierwszej kolejności prowadzone były działania wewnątrzspółdzielcze polegające na odbywaniu indywidualnych rozmów z dłużnikami oraz po zawarciu ugody umożliwianiu spłaty zaległości w dogodnych ratach.

Prowadzone były także stosowne działania informacyjne skierowane do mieszkańców dotyczące możliwości skorzystania z pomocy socjalnej państwa w uiszczaniu opłat za użytkowanie lokalu (dodatki mieszkaniowe).

W okresie sprawozdawczym z tej formy pomocy skorzystało 10 mieszkańców.

W przypadku, kiedy działania wewnątrzspółdzielcze nie przynosiły zamierzonych skutków, następowało skierowanie spraw na drogę postępowania sądowego.

W roku 2015 skierowano do Sądu 17 spraw o zapłatę zaległych opłat za lokale na łączną kwotę 48 821,68 zł. W wyniku podjętych działań zrealizowano nakazy sądowe na kwotę 30 135,25 zł.

Z powodu uporczywego uchylania się od regulowania należności wobec Spółdzielni w roku 2015 wykreślonych zostało 2 członków. Postępowaniem związanym z pozbawieniem członkostwa objętych było 9 osób.

W 7 przypadkach spisano ugody na spłatę zadłużenia - co skutkowało zawieszeniem procedury wykreślenia z członkostwa w Spółdzielni oraz wystąpienia z pozwem na drogę sądową.

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, zgodnie z wnioskami kierowanymi przez mieszkańców.

W skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wchodzi 22 budynki mieszkalne wielorodzinne, 20 lokali użytkowych i 132 garaże. Spółdzielnia sprawuje także zarząd nad nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. 11 Listopada 17, ul. Mickiewicza 8, 9, 15, 17, 21, 25, ul. Stara 13, ul. Krasieńskiego 45 i 1-go Maja 51 oraz nad osiedlem domów jednorodzinnych przy ul. 9 Maja i dwoma zespołami garaży na Osiedlu Robotniczym oraz przy ul. Kopernika.

Zarządzanie nieruchomościami należącymi do Spółdzielni odbywa się na podstawie zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz prawa wewnętrznego tj. statutu spółdzielni.

Należy podkreślić, że zarządzanie to 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.

Jest to jedno z podstawowych zadań Zarządu Spółdzielni.

Prace remontowe są głównym czynnikiem wpływającym na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym. Ich systematyczna realizacja zgodnie z występującymi potrzebami na podstawie opracowanych planów rocznych gwarantuje mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków i lokali.

Głównym 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, który przyjmuje Rada Nadzorcza po ocenie występujących potrzeb z uwzględnieniem możliwości finansowych każdej nieruchomości i budynku.

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.

Potrzeby remontowe na 2015 rok w poszczególnych nieruchomościach ustalone zostały na podstawie okresowych przeglądów wykonanych w 2014 roku, przy uwzględnieniu zgłoszonych i przyjętych do realizacji wniosków oraz po przeprowadzeniu konsultacji.

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 zagrożeniom życia i zdrowia mieszkańców.

Realizacja prac remontowych przyjętych w Planie Remontów na 2015 rok przebiegała zgodnie z opracowanym harmonogramem oraz terminami określonymi w umowach z wykonawcami, którzy zostali wyłonieni w drodze przetargu nieograniczonego lub w oparciu o zapytanie o cenę, jeżeli zakres robót był niewielki i zachodziła pilna potrzeba wykonania prac.

W ramach wydatków z funduszu remontowego w 2015 roku zostały zrealizowane następujące prace mające wpływ na utrzymanie zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym i poprawę zużycia energii wynikające z zatwierdzonego planu przez Radę Nadzorczą:

- sprawdzenie izolacji na sieci ciepłej, odcięcie i zaślepienie odcinka sieci ciepłowniczej do budynku przy ul. Osiedle Robotnicze 6A,
- wymiana drzwi przeciwpożarowych wejściowych do piwnic w budynkach przy ul. Osiedle Robotnicze 3A, 4A, 5A, 7A i 8A.
- wymiana ciepłomierzy mieszkaniowych w budynkach przy ul. Starej 11A, 11B i 11C oraz Starej 12A i 12B,
- wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody na wodomierze z systemem radiowego odczytu w budynku nr 13 przy ul. Augustynika,
- remont balkonów w budynkach przy ul. Konopnickiej 30 kl. IV i V i ul. Augustynika 17A kl. II.
- wymiana opraw oświetleniowych w wiatrołapach na ledowe z czujnikami ruchu i zmierzchu w budynkach przy ul. Augustynika 11, 13, 13A 15, 15A, 17 i 17A.

W harmonogramach remontów zostały przyjęte i wykonane zgłoszone przez mieszkańców dodatkowe prace m.in. w zakresie wykonania i montażu proggu zwalniającego z kostki brukowej na drodze dojazdowej do budynku nr 7A przy ul. Osiedle Robotnicze i remontu schodów terenowych przy ul. Tierieszkowej 5. Prace powyższe zlecane były wykonawcom, którzy są umieszczeni na liście kwalifikowanych dostawców usług.

W ramach planu remontów w 2015 roku oraz na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Metalurg” z dnia 16 czerwca 2015 roku wykonano prace termomodernizacyjne i remontowe na budynku nr 4A przy ul. Osiedle Robotnicze. Prace zostały zrealizowane zgodnie z audytem energetycznym i opracowanym projektem budowlanym docieplenia tego budynku, w założonych kosztach przyjętych do planu na 2015 rok. Wykonane prace przyniosły mieszkańcom już pozytywne efekty i oszczędności, gdyż zmniejszyły się koszty ogrzewania w stosunku do poprzednich okresów rozliczeniowych.

Prace remontowe i termomodernizacyjne na 2016 rok dotyczące budynków przy ul. Augustynika 9 i ul. Tierieszkowej 5 zostały przyjęte do realizacji i wprowadzone do Planu Gospodarczego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w oparciu o wnioski mieszkańców tych budynków. W listopadzie 2015 roku został ogłoszony przetarg na wybór wykonawców prac w celu ustalenia rzeczywistych kosztów realizacji zadań.

W myśl przepisów art.62 ustawy Prawo budowlane przeprowadzone zostały kontrole okresowe, w tym między innymi instalacji gazowej i odbiorników gazu oraz przewodów kominowych. Realizacja prac przebiegała zgodnie z zawartymi umowami i przyjętymi harmonogramami prac.

W 2015 roku dofinansowano 20% poniesionych kosztów wymienionej przez mieszkańców stolarki okiennej, która została komisyjnie zakwalifikowana do wymiany, a jej wymiana nastąpiła zgodnie z zaleceniami Spółdzielni.

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

Po otrzymaniu zgłoszenia obsługa pogotowia awaryjnego każdorazowo 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 zimnej i ciepłej wody, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- niedrożności kanalizacji sanitarnej,
- braku energii elektrycznej,
- uszkodzonych samozamykaczy, zamków oraz domofonów.

W 2015 roku Spółdzielnia zawarła umowę na wykonanie prac na koszt UPC Polska w zakresie budowy sieci teletechnicznych na terenie nieruchomości SM „Metalurg”.

Prace zostały zrealizowane i mieszkańcy mają możliwość dokonywania wyboru operatora, który będzie świadczył na ich rzecz usługi telekomunikacyjne w zakresie np. dostępu do Internetu.

Pozwoli to na konkurencję w tym zakresie, gdyż ze względu na brak sieci innych operatorów przez wiele lat usługi mogła świadczyć tylko jedna firma.

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 nieuprawnionego 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, 13, 13A, 15, 15A i 17.

Od sierpnia 2005 roku SM „Metalurg” w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zarządza nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, zgodnie z zawartymi umowami.

Już w 2015 roku Spółdzielnia sprawowała zarząd nad nieruchomościami należącymi do 10 wspólnot, o łącznej powierzchni mieszkalnej 12 068 m² p.u. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Wspólnot Mieszkaniowych powierzonymi Spółdzielni zwiększyło znacznie zakres obowiązków pracowników, jednak zatrudnienie pozostało na niezmiennym poziomie.

Wpływy z tej działalności za okres 2005 – 2015 wyniosły ok. 600 000 zł.

Kwota ta została w całości przeznaczona na dofinansowanie działalności bieżącej Spółdzielni oraz funduszu remontowego. Dodatkowe wpływy z w/w działalności pozwalają na zmniejszenie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych dla członków spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” uzyskała w 2015 roku świadectwa efektywności energetycznej tzw. Białe Certyfikaty o wartości 162 toe (ton oleju ekwiwalentnego), które następnie zostały sprzedane za kwotę 155 699 zł netto na giełdzie towarowej. Uzyskane przychody mają wpływ na wysokość nadwyżki bilansowej, której podziału dokona Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W 2015 roku Spółdzielnia przystąpiła do kolejnej edycji przetargu organizowanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetycznej w kategorii przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej, za które można uzyskać świadectwa efektywności energetycznej. Przedmiotem oferty przetargowej Spółdzielni są przedsięwzięcia związane z modernizacją oświetlenia elektrycznego, które wykonano w budynkach mieszkalnych.

Spółdzielnia oczekuje obecnie na rozstrzygnięcie przedmiotowego przetargu.

Podsumowując uzyskane efekty i działalność za rok 2015 należy stwierdzić, że kondycja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” jest dobra. Nie ma zagrożeń jej funkcjonowania, zachowana jest płynność finansowa. Dobre wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi to efekt systematycznej optymalizacji kosztów zależnych od Spółdzielni.

Wyniki na pozostałych rodzajach działalności, które wpływają w budżecie Spółdzielni na nadwyżkę bilansową wspomagając działalność remontową i eksploatacyjną potwierdzają, że Spółdzielnia jest pewnym i stabilnym podmiotem gospodarczym.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” wyraża serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do uzyskania przez Spółdzielnię dobrych wyników ekonomicznych i realizacji zadań w 2015 roku.

Zarząd SM „Metalurg”