

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok” w Sopocie, w roku 2015.

### I. Organy Spółdzielni i ich działalność.

#### 1. Walne Zgromadzenie.

W dniu 09.03.2015 odbyło się nadzwyczajne posiedzenie Walnego Zgromadzenia, które zgodnie z uchwałą numer 1/2014 Walnego Zgromadzenia, podjętą w dniu 09.06.2014, miało rozpatrzyć projekt inwestycji budowlanej na terenie Spółdzielni. Biorący udział w WZ członkowie Spółdzielni zdecydowali jednak o wykreśleniu merytorycznych punktów porządku obrad posiedzenia i w związku z tym zostało ono zakończone. W dniu 15.06.2015, zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutem Spółdzielni, odbyło się Walne Zgromadzenie SM „Kamienny Potok”. Zrealizowano porządek obrad obejmujący przede wszystkim rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2014 oraz sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu. Podjęto uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

#### 2. Rada Nadzorcza.

Walne Zgromadzenie SM „Kamienny Potok” w dniu 15.06.2015 dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję 2015-2018. Skład Rady Nadzorczej i sprawozdanie z jej działalności w 2015 roku przedstawione zostały w odrębnym dokumencie.

#### 3. Zarząd.

Skład Zarządu Spółdzielni w całym roku 2015 był następujący:

- Prezes Zarządu
  - Jacek Mieszkowski
- Zastępca Prezesa Zarządu
  - Jerzy Bobowik

W okresie sprawozdawczym odbyło się 31 protokołowanych posiedzeń Zarządu Spółdzielni, w trakcie których podjęto 77 uchwał. Rozpatrywane były sprawy związane z planami gospodarczo-finansowymi, sprawozdaniem finansowym, planem i harmonogramem remontów, analizą regulaminów wewnętrznych, planem układu komunikacyjnego, zaopatrywaniem spółdzielni w ciepło, projektami inwestycji mieszkaniowych, systemem monitoringu osiedlowego, zasobami mieszkaniowymi, windykacjami, inwestycjami, systemem komputerowym oraz bieżącą działalnością. Istotna część podejmowanych uchwał dotyczyła spraw zgłaszanych Zarządowi przez mieszkańców, w tym:

- rozłożenia zadłużeń na raty i umorzenia odsetek,
- przyjęcia w poczet członków,
- wystąpienia ze Spółdzielni,
- spraw lokalowych,
- spraw gospodarczo-finansowych
- propozycji do planu remontów
- uwag do wewnętrznego układu komunikacyjnego.
- utrzymania terenów zielonych i ogródków przydomowych

## II. Informacje ogólne.

### 1. Zasoby.

- całkowita powierzchnia gruntów w gestii Spółdzielni wynosi 87.001 m<sup>2</sup>, w tym:
  - grunty własne pod budynkami mieszkalnymi 22.258 m<sup>2</sup>, z tego wg stanu na 31.12.2015 wyodrębniono własność 13.642 m<sup>2</sup> (wobec 13.474 m<sup>2</sup> na koniec roku 2014 i 13.412 m<sup>2</sup> na koniec roku 2013),
  - grunty w wieczystym użytkowaniu 64.743 m<sup>2</sup>, których powierzchnia w ciągu roku uległa zmniejszeniu o 9 m<sup>2</sup>.
- 14 budynków mieszkalnych z 673 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej, 34.669,38 m<sup>2</sup> – z tego wyodrębniono własność 409 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 21.330,20 m<sup>2</sup>. W roku sprawozdawczym wyodrębniono własność 5 mieszkań (wobec 2 w roku 2014) o łącznej powierzchni użytkowej 230,90 m<sup>2</sup>,
- 4 pawilony usługowe o łącznej powierzchni 3.163,03 m<sup>2</sup>, w tym do wynajmu 2.712,76m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień 31.12.2015 wynajmowanych było 2.244,68 m<sup>2</sup>, a od maja 2016 wynajmowane będą wszystkie pomieszczenia jakimi dysponuje Spółdzielnia,
- 1 pawilon handlowy przeznaczony na wynajem o powierzchni 25,00 m<sup>2</sup> (wynajęty),
- 1 pawilon na potrzeby własne (biuro, archiwum i warsztat) o powierzchni 197,10 m<sup>2</sup>,
- parking o powierzchni 3.212,20 m<sup>2</sup>.

### 2. Zatrudnienie.

W roku sprawozdawczym w Spółdzielni średnioroczne zatrudnienie wynosiło 9,25 etatu, w tym:

- gospodarz domu - 1 etat,
- konserwatorzy - 2 etaty oraz 0,25 etatu osoby odpracowującej zaległości,
- administracja - 6 etatów, w tym: 1 etat - kierownik Spółdzielni, 1 etat - główny księgowy, 1 etat - finanse, księgowość i czynsze, 2 etaty – sprawy techniczne i eksploatacyjne, 1 etat - sprawy administracyjne, członkowskie i pracownicze.

## III. Sprawy członkowskie i mieszkaniowe.

### 1. Członkowie.

Spółdzielnia 31.12.2015 liczyła 679 członków (na koniec 2014 roku 675 członków, a na koniec 2013 roku 691), zajmujących 647 lokali, 25 lokali zajmowanych było przez osoby nie posiadające prawa członka Spółdzielni i 1 lokal zajmowany był bez tytułu prawnego.

W roku 2015 w poczet członków przyjęto 31 osób, 5 członków skreślono, 5 członków wykreślono, a 17 członków wystąpiło ze Spółdzielni, w związku z utratą tytułu prawnego do lokali.

### 2. Mieszkańcy.

Na dzień 31.12.2015 Spółdzielnia liczyła 1.268 mieszkańców (wobec 1.294 mieszkańców na dzień 31.12.2014, 1.304 mieszkańców na dzień 31.12.2013 i 1.320 na dzień 31.12.2012).

Od kilku lat obserwowany jest proces zmniejszania się ilości osób zamieszkujących budynki zarządzane przez Spółdzielnię i nic nie wskazuje na to, aby tendencja ta uległa zmianie.

### 3. Lokale mieszkalne.

Według stanu na 31.12.2015 mieszkańcy Spółdzielni zajmowali 673 mieszkania o powierzchni użytkowej 34.669,38 m<sup>2</sup>, w tym:

- 409 (rok wcześniej 404) - wyodrębniona własność lokali,
- 257 (rok wcześniej 261) - na prawach własnościowych,
- 6 (rok wcześniej 7) - na prawach lokatorskich
- 1 (bez zmian) - w gestii Spółdzielni

## IV. Sprawy techniczne i remontowe.

Prace remontowe realizowano na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą S.M. „Kamienny Potok” Planu remontów na 2015 rok i jego aktualizacji. Bilans otwarcia roku 2015 wyniósł 81.962,91 PLN. Środki w łącznej kwocie 726.546,35 PLN, zgromadzone na Funduszu Remontowym, pochodziły z: odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych w wysokości 624.050,43 PLN, odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych w wysokości 21.330,94 PLN, odszkodowania uzyskanego od ubezpieczyciela w wysokości 5.179,90 PLN, wpłaty EDF (sponsora systemu monitoringu osiedlowego) w wysokości 15.000,00 PLN oraz funduszu remontowego dźwigów osobowych w wysokości 60.985,08 PLN. Wydatki wyniosły łącznie 802.374,72 PLN, a stan funduszu na 31.12.2015 wyniósł 6.134,54 PLN.

Realizacja planu remontów przedstawiała się następująco:

- W oparciu o wspólny projekt z miejską spółką Aqua i Invest Komfort, zrealizowano inwestycję obejmującą budowę instalacji wodociagowych i ppoż. po parzystej stronie ulicy Mazowieckiej. Koszty przedsięwzięcia w większości pokrył deweloper, a wodociąg został przekazany do eksploatacji spółce Aqua.
- W dalszym ciągu wypłacano członkom Spółdzielni ekwiwalenty za wymianę/modernizację okien.
- Na bieżąco przeprowadzano remonty dźwigów osobowych, zgodnie z wytycznymi Urzędu Dozoru Technicznego i opiniami specjalistów z Elwigu.
- Wykonano zaplanowane remonty instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynków przy ulicy Mazowieckiej 17, 19, 28 i 30. Jest to kolejny etap, rozpoczętej w 2012 roku, realizacji programu kompleksowych remontów klatek schodowych.
- Kontynuowano porządkowanie instalacji elektrycznych w częściach wspólnych piwnic.
- Wykonano nową hydroizolację (oraz drenaż) budynków przy ulicy Kujawskiej 32 i 34.
- Wyremontowano klatki schodowe w budynkach przy ulicy Mazowieckiej 17 i 19 oraz rozpoczęto remonty klatek schodowych w budynkach przy ulicy Mazowieckiej 28 i 30.
- Przeglądy techniczne wykonywano na bieżąco w pełnym przewidzianym planem i przepisami zakresie.

- Kontynuowano prace objęte przyjętym planem docelowego układu wewnętrznych ciągów komunikacyjnych. Realizacja kolejnych etapów uzależniona będzie od przebiegu prac przy budowie osiedlowej sieci ciepłowniczej (prace są zaplanowane na V-IX.2016) oraz ilości środków przewidzianych na ten cel w planach remontów.
- Wykonano remonty wejść do wiatrołapów najbardziej wymagających napraw, ze względu na ich stan techniczny. Prace o analogicznym charakterze kontynuowane będą w kolejnych latach.
- Kontynuowano proces ujednolicenia oznakowania klatek schodowych budynków mieszkalnych.
- Zrealizowano pierwszy etap prac przy budowie i wyposażeniu osiedlowej „siłowni na świeżym powietrzu”.
- Po zakończeniu podstawowego programu remontów/modernizacji wentylacji budynków mieszkalnych wykonywano jedynie prace o charakterze wycinkowym i interwencyjnym.
- Kontynuowano rozpoczęte w roku ubiegłym remonty pomieszczeń ogólnego użytku w piwnicach budynków mieszkalnych. Skala tych prac jest ograniczona ze względu na planowane przeznaczenie części pomieszczeń na węzły ciepłownicze.
- Usuwano na bieżąco uszkodzenia nawierzchni drogowej.
- Wymieniono i naprawiono 8 lamp oświetlenia terenu. We wszystkich lampach na terenie Spółdzielni zainstalowane są energooszczędne żarówki sodowe.
- Przeprowadzono, przy użyciu kamery, kontrolę stanu instalacji burzowej w rejonie budynku przy ulicy Kujawskiej 29 oraz ponownie kontrolę instalacji sanitarnej w rejonie budynków przy Mazowieckiej 28 i 30. Wymieniono fragment przyłącza. Uzgodniono z Saur-Neptun harmonogram cyklicznego płukania kanalizacji zapobiegającego zatorom.
- Poprawiono stan małej architektury, w tym placów zabaw dla dzieci.
- Posadzono około 100 krzewów.
- Wykonano, przy finansowym udziale sponsora EDF, system osiedlowego monitoringu, który winien poprawić bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia.

## **V. Sprawy finansowe i gospodarcze.**

### **1. Sprawozdanie finansowe.**

Sprawozdanie przedstawione jest w całości jako odrębny dokument.

## 2. Windykacja opłat eksploatacyjnych oraz czynszu za wynajem i dzierżawę.

Stan zaległości mieszkańców i najemców lokali użytkowych przedstawia się następująco:

Stan na dzień	Ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale usługowe
31.12.2015	253.962,30 zł	244.109,70 zł	9.852,60 zł

Należności za lokale mieszkalne w rozbiciu na okresy zadłużenia wg stanu na 31.12.2015:

zadłużenie powyżej 12 miesięcy	113.779,12 zł
zadłużenie powyżej 6 miesięcy	24.848,44 zł
zadłużenie powyżej 3 miesięcy	4.826,76 zł
zadłużenie powyżej 1 miesiąca	47.824,99 zł
zadłużenie do 1 miesiąca	52.830,39 zł

W roku 2015 udało się doprowadzić, czwarty rok z rzędu, do obniżenia zaległości w regulowaniu czynszu najmu za lokale użytkowe oraz zaległości za lokale mieszkalne we wszystkich kategoriach. Łącznie wskaźnik zaległości dotyczący lokali mieszkalnych w całym 2015 roku pozostawał na relatywnie niskim poziomie poniżej 5,5% rocznego wymiaru opłat. Kontynuowana jest dotychczasowa polityka w zakresie windykacji należności. Osoby, które występowały z deklaracją spłaty zaległości w ratach, z reguły uzyskiwały zgodę Zarządu, bądź Rady Nadzorczej, zaś sprawy osób uchylających się od obowiązku płatności w dłuższym okresie, kierowane były na drogę postępowania sądowego – obecnie jest to dziesięć spraw. Kolejna ze spraw o egzekucję z nieruchomości zakończona została skuteczną licytacją lokalu mieszkalnego, przeprowadzoną przez komornika sądowego. Aktualizacja należności przedstawiona została w informacji dodatkowej do bilansu i rachunku zysków i strat.

## 3. Sytuacja finansowa.

W ciągu roku obrachunkowego Spółdzielnia nie miała jakichkolwiek problemów z utrzymaniem płynności finansowej, a ocena jej bezpieczeństwa finansowego wypada zdecydowanie pozytywnie. Wzorem lat ubiegłych wolne środki plasowano na bezpiecznych lokatach terminowych oraz lokatach automatycznych i rachunku oszczędnościowym. Po raz pierwszy w historii Spółdzielni kompleksowo zostały uregulowane stosunki z posiadaczami działek sąsiedzkich, z którymi zawarto umowy dzierżawy, przynoszące Spółdzielni dodatkowe przychody.

## VI. Usługi na rzecz mieszkańców.

Kolejny rok współpracy z podmiotami świadczącymi usługi pogotowia lokatorskiego i utrzymania czystości potwierdził trafność ich wyboru. Niemniej administracja Spółdzielni dążyła będzie do wyegzekwowania jeszcze lepszego standardu usług.

## VII. System informatyczny.

Rok sprawozdawczy był trzecim, w ciągu którego wykorzystywano nowy systemu informatyczny w Spółdzielni. Podobnie, jak w roku poprzednim, prowadzono bieżącą analizę funkcjonowania systemu i modułów dedykowanych naszym potrzebom oraz poszerzono jego zakres o dodatkowe bloki związane z windykacjami. Można przyjąć, że działania te przyczyniły się do dalszej poprawy jakości jego funkcjonowania, niemniej winny być prowadzone w kolejnych latach w sposób ciągły.

### VIII. System bankowy.

Analiza funkcjonowania uruchomionego przed dwoma laty systemu, opartego na indywidualnych rachunkach bankowych dla poszczególnych lokali, pozwala potwierdzić założenie, iż wpływa on na poprawę jakości rozliczeń i zwiększenie skuteczności procedur windykacyjnych.

### IX. Zaopatrywanie w ciepło.

Wspólne działania władz Sopotu i zarządów sześciu spółdzielni mieszkaniowych, posiadających zasoby na górnym tarasie naszego miasta, doprowadziły do wyboru GPEC jako podmiotu, który będzie dostawcą ciepła systemowego dla naszego osiedla. Dzięki finansowemu wsparciu ze strony UE, będzie możliwa realizacja takiego wariantu organizacji zaopatrywania Spółdzielni w ciepło dla celów centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej. Prace przy budowie osiedlowej sieci ciepłowniczej winny rozpocząć się na terenie Spółdzielni w maju, a zakończyć w październiku. Realistycznie oceniając, rozpoczęcie dostaw ciepła z elektrociepłowni „Wybrzeże” będzie zatem możliwe począwszy od sezonu grzewczego 2017/2018, co docelowo oznaczałoby istotną obniżkę kosztów ponoszonych z tego tytułu przez członków Spółdzielni.

### X. Opomiarowanie zaopatrywania w wodę.

Dwa lata doświadczeń po wymianie wodomierzy na posiadające funkcję odczytu drogą radiową wraz z wdrożeniem systemu transmisji odczytywanych danych do komputerowego systemu finansowo-księgowego Spółdzielni oraz po wymianie wodomierzy budynkowych, pozwalają jednoznacznie stwierdzić, iż działania te doprowadziły do urealnienia obciążeń i poprawy jakości rozliczeń.

### XI. Lustracja ustawowa.

W kwietniu i maju 2015 roku została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych lustracja pełna Spółdzielni za okres od 01.01.2012 do 31.12.2014. Z satysfakcją odnotowaliśmy jednoznacznie pozytywną ocenę naszej działalności w ciągu ostatnich trzech lat. Wnioski polustracyjne zostały przesłane Spółdzielni przez KZRSM w terminie umożliwiającym przedstawienie ich na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2016 roku, celem rozpatrzenia.

### XII. Badanie sprawozdania finansowego.

Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonała wyboru biegłego rewidenta, celem zbadania i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015, z których to czynności sporządzone zostaną opinia i raport.

Sopot, 31.03.2016

Zastępca Prezesa Zarządu

Jerzy Bobowski

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Kamień Sopot"

Jacek Mieszowski