

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

### **z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok” w Sopocie, w roku 2016.**

#### **I. Organy Spółdzielni i ich działalność.**

##### **1. Walne Zgromadzenie.**

W dniu 15.06.2016, zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutem Spółdzielni, odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia SM „Kamienny Potok”. Zrealizowano porządek obrad obejmujący przede wszystkim: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2015 oraz sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu. Podjęto uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

##### **2. Rada Nadzorcza.**

Walne Zgromadzenie SM „Kamienny Potok” w dniu 15.06.2016 dokonało wyboru uzupełniającego członków Rady Nadzorczej, na kadencję kończącą się w czerwcu 2018 roku. Skład Rady Nadzorczej i sprawozdanie z jej działalności w 2016 roku przedstawione zostały w odrębnym dokumencie.

##### **3. Zarząd.**

Skład Zarządu Spółdzielni w całym roku 2016 był następujący:

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

W okresie sprawozdawczym odbyło się 39 protokołowanych posiedzeń Zarządu Spółdzielni, w trakcie których podjęto 89 uchwał. Rozpatrywane były sprawy związane z planami gospodarczo-finansowymi, sprawozdaniem finansowym, planem i harmonogramem remontów, analizą i aktualizacją regulaminów wewnętrznych, planem układu komunikacyjnego, zaopatrywaniem spółdzielni w ciepło, budową przez GPEC osiedlowego systemu ciepłowniczego, modernizacją systemu ppoż., projektami remontów ciągów komunikacyjnych, systemem monitoringu osiedlowego, zasobami mieszkaniowymi, windykcjami, systemem komputerowym oraz bieżącą działalnością. Istotną 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 31.12.2016 wyodrębniono własność 13.743 m<sup>2</sup> (wobec 13.643 m<sup>2</sup> na koniec roku 2015, 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 nie uległa zmianie.
- 14 budynków mieszkalnych z 673 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej, 34.669,38 m<sup>2</sup> – z tego wyodrębniono własność 414 mieszkań (61,5% zasobów), o łącznej powierzchni użytkowej 21.587,20m<sup>2</sup> (62,3% zasobów). W roku sprawozdawczym wyodrębniono własność 5 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 257,00 m<sup>2</sup>,
- 4 pawilony usługowe o łącznej powierzchni 3.163,03 m<sup>2</sup> (na wynajem i potrzeby własne Spółdzielni). Według stanu na dzień 31.12.2016 wynajmowanych było 2.528,48 m<sup>2</sup> (31.12.2015 wynajmowano 2.244,68 m<sup>2</sup>),
- 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 etatów, w tym:

- gospodarz domu - 1 etat,
- konserwatorzy - 2 etaty,
- 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 31.12.2016 liczyła 679 członków (na koniec 2015 roku 679 członków, na koniec 2014 roku 675 członków, a na koniec 2013 roku 691), zajmujących 649 lokali, 23 lokale zajmowane były przez osoby nie posiadające prawa członka Spółdzielni i 1 lokal zajmowany był bez tytułu prawnego.

W roku 2016 w poczet członków przyjęto 17 osób, 6 członków skreślono w związku z ich zgonem, 2 członków wykreślono, a 9 członków wystąpiło ze Spółdzielni, w związku z utratą tytułu prawnego do lokali.

### 2. Mieszkańcy.

Na dzień 31.12.2016 Spółdzielnia liczyła 1250 mieszkańców (wobec 1.268 mieszkańców na dzień 31.12.2015, 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 31.12.2016 mieszkańcy Spółdzielni zajmowali 673 mieszkania o powierzchni użytkowej 34.669,38 m<sup>2</sup>, w tym:

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

### IV. Sprawy techniczne i remontowe.

Prace remontowe realizowano na podstawie zatwierzonego przez Radę Nadzorczą S.M. „Kamienny Potok” Planu remontów na 2016 rok i jego aktualizacji. Bilans otwarcia roku 2016 wyniósł 6.134,54 PLN. Środki w łącznej kwocie 727.725,73 PLN, zgromadzone na Funduszu Remontowym, pochodziły z: odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych w wysokości 624.050,40 PLN, odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych w wysokości 33.375,94 PLN, odszkodowań uzyskanych od ubezpieczyciela w wysokości 3.179,77 PLN oraz funduszu remontowego dźwigów osobowych w wysokości 60.985,08 PLN. Wydatki wyniosły łącznie 610.253,35 PLN, a stan funduszu na 31.12.2016 wynosił 117.472,38 PLN. Stan na koniec roku zawiera kwotę w wysokości 101.000,00 PLN za przygotowanie przez GPEC pomieszczeń węzłów ciepłych i synchronizację instalacji wewnętrznych w budynkach, której zafakturowanie zostało przesunięte na 2017 rok, w konsekwencji opóźnienia ustaleń finalnych warunków rozliczeń.

Realizacja planu remontów przedstawiała się następująco:

- Zakończono budowę 16 węzłów ciepłowniczych (14 w budynkach mieszkalnych i 2 w pawilonach – biurowym przy ul. Mazowieckiej 14 i usługowym przy ul. Mazowieckiej 26) oraz osiedlowej sieci ciepłowniczej, co umożliwiło rozpoczęcie dostaw ciepła systemowego z Elektrociepłowni „Wybrzeże”, począwszy od sezonu grzewczego 2016/2017.
- Kontynuowano remonty balkonów i loggii (w roku sprawozdawczym łącznie 20 sztuk), nadrabiając wieloletnie zaległości w tym zakresie.
- 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 34 i Kujawskiej 24. Jest to kolejny etap, rozpoczętej w 2012 roku, realizacji programu kompleksowych remontów klatek schodowych.
- Kontynuowano remonty instalacji elektrycznych w częściach wspólnych piwnic.

- Wyremontowano klatki schodowe w budynkach przy ulicy Mazowieckiej 34 oraz Kujawskiej 24. Dokończono 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, w tym zwiększenie ilości miejsc postojowych koło budynku numer 24 przy ulicy Kujawskiej (wykonanie projektu, uzyskanie pozwolenia na budowę i realizacja pierwszego etapu). Realizacja kolejnych etapów uzależniona będzie od ilości środków przewidzianych na ten cel w planach remontów na kolejne lata.
- Wykonano remonty wejść do wiatrołapów najbardziej wymagających napraw, ze względu na ich stan techniczny. Prace o analogicznym charakterze kontynuowane będą w kolejnych latach.
- Zakończono proces ujednolicenia oznakowania klatek schodowych budynków mieszkalnych.
- Zrealizowano drugi etap prac przy budowie i wyposażeniu osiedlowej „siłowni na świeżym powietrzu”.
- Po zakończeniu podstawowego programu remontów/modernizacji wentylacji budynków mieszkalnych wykonywano prace o charakterze wycinkowym i interwencyjnym.
- Kontynuowano rozpoczęte w roku ubiegłym remonty pomieszczeń ogólnego użytku w piwnicach budynków mieszkalnych.
- Usuwano na bieżąco uszkodzenia nawierzchni drogowej.
- Wymieniono i naprawiono 5 lamp oświetlenia terenu. We wszystkich lampach na terenie Spółdzielni zainstalowane są energooszczędne żarówki sodowe. Ich wymiana na oświetlenie typu LED następowała będzie sukcesywnie, w miarę postępującego wyeksploatowania punktów świetlnych, począwszy od 2017 roku.
- Przeprowadzono, przy użyciu kamery, kontrolę stanu newralgicznych odcinków instalacji burzowej oraz ponownie kontrolę instalacji sanitarnej w rejonie budynków przy Mazowieckiej 28, 30 i 32. Wymieniono fragment przykanalika. Uzgodniono z Saur-Neptun harmonogram cyklicznego płukania kanalizacji zapobiegającego zatorom.
- Poprawiono stan małej architektury, w tym placów zabaw dla dzieci, gdzie między innymi zainstalowano po dwa nowe urządzenia.
- Kontynuowano nasadzenia krzewów, ale działania takie miały w ograniczony charakter ze względu na prace przy budowie sieci ciepłowniczej.

## 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
31.12.2016	152.962,45 zł	144.888,43 zł	8.074,02 zł

Należności za lokale mieszkalne w rozbiciu na okresy wg stanu na 31.12.2015 / 31.12.2016:

zadłużenie powyżej 12 miesięcy	113.779,12 zł / 29.560,96 zł
zadłużenie powyżej 6 miesięcy	24.848,44 zł / 19.188,65 zł
zadłużenie powyżej 3 miesięcy	4.826,76 zł / 18.162,00 zł
zadłużenie powyżej 1 miesiąca	47.824,99 zł / 29.272,34 zł
zadłużenie do 1 miesiąca	52.830,39 zł / 48.704,48 zł

W roku 2016 udało się doprowadzić, piąty rok z rzędu, do istotnego obniżenia zaległości w regulowaniu czynszu najmu za lokale użytkowe oraz zaległości za lokale mieszkalne. Łącznie wskaźnik zaległości dotyczący lokali mieszkalnych w całym 2016 roku został obniżony do relatywnie niskiego poziomu poniżej 3,5% rocznego wymiaru opłat. Kontynuowana jest dotychczasowa polityka w zakresie windykacji należności. Osoby, które występowały z deklaracją spłaty zaległości w ratach, z reguły uzyskiwały na to 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 dwanaście 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 i gospodarcza – bieżąca i przewidywana.

W ciągu roku obrachunkowego Spółdzielnia nie miała jakichkolwiek problemów z utrzymaniem płynności finansowej, a ocena jej bezpieczeństwa finansowego wypadła zdecydowanie pozytywnie. Nie ma również powodów, aby zakładać pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni w nadchodzących latach, gdyż:

- Spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej obciążonej istotnym ryzykiem,
- z woli członków, wyrażonej na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, nie jest prowadzona działalność inwestycyjna,
- Spółdzielnia nie zaciągnęła kredytów i nie planuje ich zaciągania,
- sytuacja w zakresie ściągalności należności ulega stałej poprawie i jest na bardzo dobrym poziomie,
- rezerwa finansowa utrzymywana jest w więcej niż bezpiecznej wysokości,
- wzorem lat ubiegłych wolne środki plasowane są jedynie na bezpiecznych lokatach terminowych oraz lokatach automatycznych i rachunku oszczędnościowym.

Zaproponowane przez Zarząd rozpatrzenie i przyjęcie programu inwestycyjnego nie znalazło uznania członków Spółdzielni, którzy odrzucili propozycję dyskusji na ten temat. Tym samym został on odsunięty na przyszłość, a realizowany jest jedynie projekt ograniczający się do: budowy, podniesienia standardu i remontów infrastruktury osiedlowej (sieci ciepłownicze, burzowe, kanalizacyjne, wodociągowe, elektryczne, teletechniczne, ppoż., gazowe), rozbudowy i remontów ciągów komunikacyjnych, remontów części wspólnych nieruchomości, poprawy stanu zagospodarowania terenów zielonych oraz opracowania i wdrożenia programu estetyzacji osiedla.

## **VI. Usługi na rzecz mieszkańców.**

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

## **VII. System informatyczny.**

Rok sprawozdawczy był czwartym, 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 zakres jego stosowania o dodatkowe bloki związane z windykcjami. 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 trzema laty systemu, opartego na indywidualnych rachunkach bankowych dla poszczególnych lokali, pozwala potwierdzić założenie, iż wpływa on na poprawę jakości rozliczeń i zwiększenie skuteczności procedur windykcyjnych.

## **IX. Zaopatrywanie w ciepło.**

Prace przy budowie sieci magistralnej doprowadzającej ciepło systemowe z usytuowanej w Gdańsku Elektrociepłowni „Wybrzeże” oraz osiedlowej sieci ciepłowniczej wraz z węzłami cieplnymi, zakończone zostały w październiku. Rozpoczęcie dostaw ciepła nastąpiło począwszy od sezonu grzewczego 2016/2017, co docelowo oznaczało będzie istotną obniżkę kosztów ponoszonych z tego tytułu przez członków Spółdzielni. Szczegółowej analizie zostaną poddane wyniki uzyskane w związku z rozliczeniem kosztów ciepła dostarczanego z nowego źródła, które będzie miało miejsce na przełomie sierpnia i września 2017 roku.

## **X. Opomiarowanie zaopatrywania w wodę.**

Trzy 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.**

Realizacja wniosków Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z lustracji za okres od 01.01.2012 do 31.12.2014, została przedstawiona przez Zarząd na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia 15.06.2016 roku i przyjęta bez uwag. Kolejna lustracja ustawowa obejmująca okres 2015-2017, zostanie przeprowadzona w roku 2018.

## **XII. Badanie sprawozdania finansowego.**

Na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia 15.06.2016 roku, Zarząd przedstawił pozytywną opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.

Zastępca Prezesa Zarządu

Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Kamienny Potok"

Jacek Mieszkoński

Sopot, 31.03.2017