

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

### **z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok” w Sopocie, w roku 2017.**

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

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

W dniu 19.06.2017, 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 2016 oraz sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu. Podjęto uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Wobec braku quorum nie głosowano sprawy zbycia prawa użytkowania wieczystego trzech działek, zlokalizowanych przy ulicy Kujawskiej, będących własnością gminy Sopot. W celu zrealizowania tego punktu, na dzień 20.11.2018 zostało zwołane kolejne posiedzenie Walnego Zgromadzenia, na którym reprezentowana była przewidziana statutem ilość członków Spółdzielni i które podjęło uchwały o zbyciu prawa wieczystego użytkowania trzech działek o łącznej powierzchni 161 m<sup>2</sup>.

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

Rada Nadzorcza prowadziła swoją działalność przez cały rok w niezmienionym składzie. Sprawozdanie z jej działalności w 2017 roku, przedstawione zostanie w odrębnym dokumencie.

##### **3. Zarząd.**

Skład Zarządu Spółdzielni od 01.01.2017 do 31.12.2017 był następujący:

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

W okresie sprawozdawczym odbyło się 19 protokołowanych posiedzeń Zarządu Spółdzielni, w trakcie których podjęto 75 uchwał. Rozpatrywane były sprawy związane z planami gospodarczo-finansowymi, sprawozdaniem finansowym, planem i wieloletnim harmonogramem remontów, analizą i aktualizacją regulaminów wewnętrznych, planem układu komunikacyjnego, zaopatrywaniem spółdzielni w ciepło i analizą jego kosztów po zmianie dostawcy na GPEC, modernizacją systemu ppoż., projektami remontów ciągów komunikacyjnych, systemem monitoringu osiedlowego, zasobami mieszkaniowymi, windykacjami, systemem komputerowym, konsekwencjami zmian ustaw spółdzielczych 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,

- rozbudowy siłowni na świeżym powietrzu,
- remontów ulic gminnych,
- uwag do wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- utrzymania terenów zielonych i ogródków przydomowych.

## II. Informacje ogólne.

### 1. Zasoby.

- całkowita powierzchnia gruntów w gestii Spółdzielni wynosi 86.961 m<sup>2</sup>, w tym:
  - grunty własne pod budynkami mieszkalnymi 22.258 m<sup>2</sup>, z tego wg stanu na 31.12.2017 wyodrębniono własność 14.063 m<sup>2</sup> (wobec 13.743 m<sup>2</sup> na koniec roku 2016, 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 64.703 m<sup>2</sup>, których powierzchnia w ciągu roku uległa zmniejszeniu o 40 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 422 mieszkań (62,7% zasobów), o łącznej powierzchni użytkowej 21.990,68m<sup>2</sup> (63,4% zasobów). W roku sprawozdawczym wyodrębniono własność 8 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 403,48 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 31.12.2017 wynajmowanych było 2.708,78 m<sup>2</sup> (31.12.2016 wynajmowano 2.528,48 m<sup>2</sup>, a 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 pozostawało, w stosunku do roku poprzedniego, bez zmian i wynosiło 9 osób/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 31.12.2017 liczyła 674 członków (na koniec 2016 roku 679 członków, na koniec 2015 roku 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 (od 2018 roku zawarto umowę najmu).

W roku 2017 w poczet członków przyjęto 19 osób, 6 członków skreślono w związku z ich zgonem, 4 członków wykreślono, 9 członków wystąpiło ze Spółdzielni w związku z utratą tytułu prawnego do lokali, a 5 członków utraciło członkostwo w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## 2. Mieszkańcy.

Na dzień 31.12.2017 Spółdzielnia liczyła 1239 mieszkańców (wobec 1250 mieszkańców na 31.12.2016, 1.268 mieszkańców na 31.12.2015, 1.294 mieszkańców na 31.12.2014, 1.304 mieszkańców na 31.12.2013 i 1.320 na 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 31.12.2017 mieszkańcy Spółdzielni zajmowali 673 mieszkania o powierzchni użytkowej 34.669,38 m<sup>2</sup>, w tym:

- 422 (rok wcześniej 414, dwa lata wcześniej 409) - wyodrębniona własność lokali,
- 244 (rok wcześniej 252, dwa lata wcześniej 257) - na prawach własnościowych,
- 6 (bez zmian) - 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 2017 rok i jego aktualizacji. Bilans otwarcia roku 2017 wyniósł 117.472,38 PLN (nie rozliczona pierwsza rata płatności na rzecz GPEC). Środki w łącznej kwocie 730.965,87 PLN, zgromadzone na Funduszu Remontowym, pochodziły z: odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych oraz dźwigów osobowych w wysokości 685.035,50 PLN, odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych w wysokości 35.755,92 PLN oraz odszkodowań uzyskanych od ubezpieczyciela i innych przychodów w wysokości 10.174,45 PLN. Wydatki wyniosły łącznie 614.792,9 PLN, a stan funduszu na 31.12.2017 wynosił 233.645,35 PLN. Stan na koniec roku zawiera kwotę w wysokości 202.000,00 PLN za przygotowanie przez GPEC pomieszczeń węzłów cieplnych i synchronizację instalacji wewnętrznych w budynkach, której zafakturowanie zostało przesunięte na 2018 rok, w konsekwencji opóźnienia ustaleń finalnych warunków rozliczeń oraz rezerwę na dodatkowe opomiarowanie węzłów cieplnych.

Realizacja planu remontów przedstawiała się następująco:

- Zmodernizowano instalację ppoż w budynku przy ulicy Kujawskiej 34 (nawodnienie suchych pionów), a w pozostałych dwóch budynkach wysokich, zadanie to zostanie zrealizowane w 2018 roku.
- Przeprowadzono remonty instalacji hydrantowej w rejonie ulicy Kujawskiej.
- Kontynuowano remonty balkonów i loggii (w roku sprawozdawczym łącznie 24 sztuki), nadrabiając wieloletnie zaległości w tym zakresie.
- W dalszym ciągu wypłacano członkom Spółdzielni ekwiwalenty za wymianę/modernizację okien w lokalach mieszkalnych i rozpoczęto wypłatę ekwiwalentów za wymianę okienek w pomieszczeniach piwnicznych.
- 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 20 i Kujawskiej 34. Jest to kolejny etap, rozpoczętej w 2012 roku, realizacji programu kompleksowych remontów klatek schodowych (do wykonania pozostaje remont uzupełniający w budynku numer 32 przy ulicy Kujawskiej).

- Kontynuowano remonty instalacji elektrycznych w częściach wspólnych piwnic – objęto nimi budynki przy ulicy Mazowieckiej 20 i 30 oraz Kujawskiej 34 (kolejne są w planie na 2018 i 2019 rok, kiedy to nastąpi zakończenie tych prac).
- 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. 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.
- Zrealizowano trzeci etap prac przy budowie i wyposażaniu osiedlowej „siłowni na świeżym powietrzu” (kolejny etap oraz ogrodzenie terenu zaplanowane są na 2018 rok).
- Po zakończeniu podstawowego programu remontów/modernizacji wentylacji budynków mieszkalnych wykonywano prace o charakterze wycinkowym i interwencyjnym.
- Kontynuowano remonty pomieszczeń ogólnego użytku w piwnicach budynków mieszkalnych (prace będą kontynuowane w ostatnich pięciu budynkach w 2018 roku).
- 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.
- Przeprowadzono, przy użyciu kamery, kontrolę stanu newralgicznych odcinków instalacji burzowej oraz ponownie kontrolę instalacji sanitarnej w rejonie budynków przy Mazowieckiej 28, 30 i 32. Uzgodniono z Saur-Neptun harmonogram cyklicznego płukania kanalizacji zapobiegającego zatorom.
- Kontynuowano program modernizacji stanu małej architektury.
- Kontynuowano nasadzenia krzewów.
- We współpracy z najemcami, przeprowadzono remonty części wspólnych pawilonów usługowych numer 22 i 26 przy ulicy Mazowieckiej.

## 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
31.12.2017	186.236,36 zł	163.719,86 zł	22.516,50 zł

Należności za lokale mieszkalne w rozbiciu na okresy, wg stanu na 31.12.2017

zadłużenie powyżej 12 miesięcy	53.249,34 zł
zadłużenie powyżej 6 miesięcy	24.701,92 zł
zadłużenie powyżej 3 miesięcy	3.679,37 zł
zadłużenie powyżej 1 miesiąca	28.569,54 zł
zadłużenie do 1 miesiąca	53.519,69 zł

Kwota zaległości za lokale mieszkalne zawiera zobowiązania objęte prawomocnym wyrokiem sądowym z grudnia 2017, ale spłaconym dopiero po 01.01.2018 oraz wyrokiem obejmującym spadek na rzecz gminy Gdynia. Po ich uwzględnieniu, stan zaległości wynosi około 118.000 PLN i jest znacznie niższy od ubiegłorocznego.

Zaległości za lokale użytkowe obejmują sprawę skierowaną już do sądu.

Łącznie wskaźnik zaległości dotyczący lokali mieszkalnych, w całym 2017 roku kształtował się na relatywnie niskim poziomie poniżej 4% 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 jedenaście spraw. Kolejna ze spraw o egzekucję z nieruchomości zakończona została skuteczną licytacją lokalu mieszkalnego, przeprowadzoną przez komornika sądowego.

### 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 wypada 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 ściągłości 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.

Realizowane są projekty obejmujące: budowę, podniesienie standardu i remonty infrastruktury osiedlowej (sieci ciepłownicze, burzowe, kanalizacyjne, wodociągowe, elektryczne, teletechniczne, ppoż., gazowe), rozbudowę i remonty ciągów komunikacyjnych, remonty części wspólnych nieruchomości, poprawę stanu zagospodarowania terenów zielonych oraz opracowanie i wdrożenie programu estetyzacji osiedla. Dodatkowo pod dyskusję na posiedzeniach Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia poddany zostanie projekt wymiany wszystkich dźwigów osobowych w budynkach Spółdzielni.

### VI. Usługi na rzecz mieszkańców.

Kolejny rok współpracy z podmiotami świadczącymi usługi pogotowia lokatorskiego i utrzymania czystości potwierdził trafność ich wyboru. Niestety, ustalany ostatnimi laty wysoki wzrost wynagrodzenia minimalnego i godzinowej stawki minimalnej, pociąga za sobą coraz wyższe koszty usług (zwłaszcza utrzymania czystości).

## VII. System informatyczny.

Rok sprawozdawczy był piątym, 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 windykacjami oraz zakresem informacji, towarzyszących kierowanym do mieszkańców pismom o zmianach opłat eksploatacyjnych. 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 czterema 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. Zaopatrzenie w ciepło.

Rozpoczęcie dostaw ciepła z Elektrociepłowni Wybrzeże nastąpiło, zgodnie z planem, począwszy od sezonu grzewczego 2016/2017. We wrześniu 2017 szczegółowej analizie poddane zostały wyniki uzyskane w związku z rozliczeniem kosztów ciepła dostarczanego z nowego źródła. Oszczędności okazały się nawet wyższe od zakładanych 20%, ponieważ koszt 1 GJ został obniżony, w porównaniu z kosztami dostaw realizowanych przez OPEC, o 22,9%. Oznacza to odczuwalne oszczędności dla naszych mieszkańców.

## X. Opomiarowanie zaopatrzenia w wodę.

Cztery 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 marcu 2018 rozpoczął działania, wyznaczony przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie, lustrator. Pełna lustracja ustawowa naszej Spółdzielni obejmie okres od 01.01.2015 do 31.12.2017, a jej wyniki planuje się przedstawić na dorocznym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia 11.06.2018.

Zastępca Prezesa Zarządu

Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Kamienny Potok"

Jacek Miśkowiński

Sopot, 30.03.2018