

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok” w Sopocie,
w roku 2018.

I. Organy Spółdzielni i ich działalność.

1. Walne Zgromadzenie.

W dniu 11.06.2018, 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 2017 oraz sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu. Podjęto uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

2. Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza prowadziła swoją działalność przez okres od stycznia do czerwca w składzie kończącym kadencję, a od posiedzenia Walnego Zgromadzenia w składzie wybranym na nową, trzyletnią kadencję. Sprawozdanie z jej działalności w 2018 roku przedstawione zostało w odrębnym dokumencie.

3. Zarząd.

Skład Zarządu Spółdzielni od 01.01.2018 do 31.12.2018 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 62 uchwały. 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 86.800 m², w tym:
 - grunty własne pod budynkami mieszkalnymi 22.258 m², z tego wg stanu na 31.12.2018 wyodrębniono własność 14.233 m² (wobec 14.063 m² na koniec roku 2017, 13.743 m² na koniec roku 2016, 13.643 m² na koniec roku 2015, 13.474 m² na koniec roku 2014 i 13.412 m² na koniec roku 2013),
 - grunty w wieczystym użytkowaniu 64.542 m², których powierzchnia w ciągu roku uległa zmniejszeniu o 161 m².
- 14 budynków mieszkalnych z 673 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 34.669,38 m² – z tego wyodrębniono własność 428 mieszkań (63,6% zasobów), o łącznej powierzchni użytkowej 22.292,58 m² (64,3% zasobów). W roku sprawozdawczym wyodrębniono własność 6 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 301,90 m²,
- 4 pawilony usługowe o łącznej powierzchni 3.163,03 m² (na wynajem i potrzeby własne Spółdzielni). Według stanu na dzień 31.12.2018, po rozwiązaniu umowy z najemcą przyziemia w pawilonie przy Mazowieckiej 26, wynajmowanych było 2.362,45 m² (31.12.2017 wynajmowano 2.708,78 m², 31.12.2016 wynajmowano 2.528,48 m², a 31.12.2015 wynajmowano 2.244,68 m²),
- 1 pawilon handlowy, przeznaczony na wynajem, o powierzchni 25,00 m² (wynajęty),
- 1 pawilon na potrzeby własne (biuro, archiwum i warsztat) o powierzchni 197,10 m²,
- parking o powierzchni 3.212,20 m².

2. Zatrudnienie.

W roku sprawozdawczym w Spółdzielni średnioroczne zatrudnienie wynosiło 9,2 etatu, w tym:

- gospodarz domu - 1 etat,
- konserwatorzy - 2 etaty,
- administracja - 6,2 etatu, 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 oraz 0,3 etatu Zastępcy Prezesa Zarządu (przez okres 8 miesięcy).

III. Sprawy członkowskie i mieszkaniowe.

1. Członkowie.

Spółdzielnia 31.12.2018 liczyła 681 członków (na koniec 2017 roku 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 650 lokali, 22 lokale zajmowane były przez osoby nie posiadające prawa członka Spółdzielni i 1 lokal zajmowany był bez tytułu prawnego (sprawa prowadzona z Gminą Miasta Sopotu).

W roku 2018 w poczet członków przyjęto 14 osób. Częściowe wyłączenie organów Spółdzielni z procesu decyzyjnego w sprawach przyjmowania, skreślania i wykreślania z listy członków, co wynika wprost ze zmienionych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spowodowało ograniczenie kontroli nad ilością naszych członków.

2. Mieszkańcy.

Na dzień 31.12.2018 Spółdzielnia liczyła 1230 mieszkańców (wobec 1239 mieszkańców na 31.12.2017, 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 mieszkańców 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 31.12.2018 mieszkańcy Spółdzielni zajmowali 673 mieszkania o powierzchni użytkowej 34.669,38 m², w tym:

- 428 (rok wcześniej 422, dwa lata wcześniej 414) - wyodrębniona własność lokali,
- 240 (rok wcześniej 244, dwa lata wcześniej 252) - na prawach własnościowych,
- 4 (rok i dwa lata wcześniej 6) - 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 2018 rok i jego aktualizacji. Bilans otwarcia roku 2018 wyniósł 233.645,35 PLN (nie rozliczone płatności na rzecz GPEC). Środki w łącznej kwocie 762.120,84 PLN, zgromadzone na Funduszu remontowym, pochodziły z: odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych oraz dźwigów osobowych w wysokości 685 tys. PLN, odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych w wysokości 36 tys. PLN oraz odszkodowań uzyskanych od ubezpieczyciela i innych przychodów w wysokości 41 tys. PLN. Wydatki wyniosły łącznie 971.569,03 PLN, a stan funduszu na 31.12.2018 wyniósł 24.197,16 PLN. W ciągu roku rozliczono kwotę 233.461,66 PLN z bilansu otwarcia, za przygotowanie przez GPEC pomieszczeń węzłów cieplnych i synchronizację instalacji wewnętrznych w budynkach oraz za dodatkowe opomiarowanie węzłów cieplnych. Realizacja planu remontów przedstawiała się następująco:

- Zmodernizowano instalację ppoż w budynkach przy ulicy Kujawskiej 29 i 32 (nawodnienie suchych pionów). Kolejne etapy prac, obejmujące wymianę drzwi oraz system oddymiania, realizowane będą w latach 2019 - 2021.
- Przeprowadzono remonty/konserwację instalacji hydrantowych na terenie całego osiedla.
- Kontynuowano remonty balkonów i loggii (w roku sprawozdawczym łącznie 13 sztuk), 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 (w 2019 roku w związku z zakończeniem jego działalności, obsługę przejęła spółka Elszyk).
- Wykonano zaplanowany remont instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku przy ulicy Kujawskiej 32. Był to ostatni etap, rozpoczętej w 2012 roku, realizacji programu kompleksowych remontów klatek schodowych.

- Zakończono rozpoczętą w roku 2016 realizację remontów instalacji elektrycznych w częściach wspólnych piwnic – w roku sprawozdawczym objęto nimi budynki przy ulicy Mazowieckiej 15, 17, 19 i 32 oraz Kujawskiej 29, 32, 35 i 41.
- Roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne wykonywano na bieżąco, w pełnym przewidzianym planem i przepisami zakresie. Dodatkowo przeprowadzono przeglądy instalacji gazowej, w związku z przełączeniami 10 budynków do nowej sieci.
- 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 drobne remonty wejść do wiatrołapów najbardziej wymagających napraw, ze względu na ich stan techniczny. Prace o analogicznym charakterze kontynuowane będą w kolejnych latach.
- Zrealizowano ostatni etap prac przy budowie i wyposażaniu osiedlowej „siłowni na świeżym powietrzu” obejmujący min. ogrodzenie całego terenu.
- Po zakończeniu podstawowego programu remontów/modernizacji wentylacji budynków mieszkalnych wykonywano prace o charakterze wycinkowym i interwencyjnym.
- Zakończono realizację programu remontów pomieszczeń ogólnego użytku w piwnicach budynków mieszkalnych (prace zostały przeprowadzone w ostatnich pięciu budynkach).
- 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 (ławki, ogrodzenia ogródków etc.).
- Kontynuowano remonty balkonów i loggii (w 2018 roku 13 sztuk).
- Kontynuowano nasadzenia krzewów.

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
31.12.2018	141.458,76 zł	105.204,76 zł	36.254,00 zł

Należności za lokale mieszkalne w rozbiciu na okresy, wg stanu na 31.12.2018

zadłużenie powyżej 12 miesięcy	0,00
zadłużenie powyżej 6 miesięcy	17.835,64
zadłużenie powyżej 3 miesięcy	17.940,61
zadłużenie powyżej 1 miesiąca	29.823,34
zadłużenie do 1 miesiąca	39.605,17

Zaległości za lokale użytkowe obejmują sprawę skierowaną na drogę postępowania sądowego.

Łącznie wskaźnik zaległości dotyczący lokali mieszkalnych, w całym 2018 roku kształtował się na relatywnie niskim poziomie poniżej 3% 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 sześć spraw. Kolejna ze spraw o egzekucję z nieruchomości zakończona została skuteczną licytacją lokalu mieszkalnego, przeprowadzoną przez komornika sądowego (sprawa jego objęcia jest w toku).

3. Sytuacja finansowa i gospodarcza – bieżąca i przewidywana.

W ciągu roku obrachunkowego, tak jak w siedmiu minionych latach, 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 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), co skutkuje koniecznością podniesienia opłaty eksploatacyjnej, począwszy od lipca 2019 roku.

VII. System informatyczny.

System informatyczny funkcjonował w całym omawianym okresie bez zastrzeżeń. Podobnie jak w latach poprzednich, prowadzono bieżącą analizę jego działania oraz modułów dedykowanych naszym potrzebom. Poszerzono zakres stosowania systemu o dodatkowe bloki związane z windykacjami oraz zakresem informacji, towarzyszących kierowanym do mieszkańców pismom o zmianach opłat eksploatacyjnych. Uruchomiono funkcjonalność umożliwiającą właścicielom mieszkań bezpośredni dostęp, drogą internetową, do dotyczących ich informacji o stanie rozliczeń (loginy i hasła można otrzymać w biurze Spółdzielni). Należy 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 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.

Wyniki dostaw ciepła przez GPEC z Elektrociepłowni Wybrzeże, poddawane są szczegółowej analizie, możliwej m.in. dzięki dodatkowo zainstalowanym w ciągu roku miernikom. Potwierdzają się wyliczenia z poprzedniego sezonu, wskazujące na oszczędności, w porównaniu z kosztami dostaw realizowanych przez OPEC, o około 22%. Oznacza to odczuwalne oszczędności dla naszych mieszkańców.

X. Opomiarowanie zaopatrywania w wodę.

Mocą uchwały Rady Nadzorczej kontynuowane będzie stosowanie wodomierzy posiadających funkcję odczytu wskazań drogą radiową i całego systemu transmisji odczytywanych danych do komputerowego systemu finansowo-księgowego Spółdzielni (system objęty jest gwarancją producenta do 2024 roku).

XI. Lustracja ustawowa.

W marcu i kwietniu 2018 roku przeprowadził działania kontrolne lustrator, wyznaczony przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie. Pełna lustracja ustawowa naszej Spółdzielni obejmowała okres od 01.01.2015 do 31.12.2017, a jej wyniki, potwierdzające prawidłowość prowadzenia spraw Spółdzielni, planuje się przedstawić na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

Sopot, 30.03.2019

Zastępca Prezesa Zarządu

Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Kamienny Potok"

Jacek Mieszkinowski