

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI

ZARZĄDU

Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zakopanem

za 2017 rok

Zakopane 31 marca 2018

Zarząd Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 92 ust. 2 pkt 6 Statutu przedstawia Członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2017 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2017 roku.

1. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym Zarząd zgodnie z §92 ust. 1 Statutu kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz. W roku 2017 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd pracując w składzie:

Lp.	Funkcja	Imię i Nazwisko	Czas pełnienia funkcji
1.	Przewodniczący Zarządu Spółdzielni	mgr Ronald Szczygieł	20.05.2015r. – nadal
2.	Członek Zarządu	mgr Agnieszka Płoska	27.10.2014r. – nadal
3.	Członek Zarządu	mgr Małgorzata Kowalczyk	13.07.2015r. – nadal

Zarząd Spółdzielni w swojej działalności podejmował decyzje w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawne m.in.: „Prawo spółdzielcze”, „Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych”, „Ustawę o własności lokali”, „Prawo budowlane”, „Kodeks cywilny”, „Ustawę o gospodarce nieruchomościami”. Podejmowane działania służyły zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, utrzymaniu nieruchomości w należytym stanie technicznym oraz podniesieniu ich wartości rynkowej. Zarząd w roku 2017 odbył 15 posiedzeń, na których podjęto 16 uchwał niezbędnych dla realizacji i poprawy gospodarki Spółdzielni: finansowej, remontowo-konserwacyjnej, modernizacyjnej, a tym samym zrealizował zadania rzeczowe określone planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni. W oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd realizował wymóg ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie zawartych aktów notarialnych.

W ramach wykonywania swoich obowiązków Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, która analizowała przedłożone sprawy wydając stosowne opinie.

↵

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono:

- weryfikację sprawozdania finansowego za rok 2016 przez biegłego rewidenta,
- badanie prawidłowości sporządzania oświadczeń o wysokości spłat członków spółdzielni dot. kwartalnej spłaty kredytów mieszkaniowych oraz terminowości przesyłania ich do PKO BP SA oddział w Nowym Sączu.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli są w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – dnia 10.06.2017 roku – frekwencja wynosiła 3,23%. Podjęto 12 uchwał i 4 wnioski, które skierowano do realizacji przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podjęło uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

W celu zacieśnienia współpracy z mieszkańcami i zachęcenia ich do aktywności w zakresie dbałości o nieruchomości wspólne, Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisami regulaminu Samorządu Mieszkańców zorganizował zebrania w dniach 10.10.2017 r. – 23.10.2017r. W powyższym terminie odbyło się 12 zebrań na których średnia frekwencja wyniosła 10.44%. Z uwagi na niską frekwencję na trzech osiedlach nie odbyły się zebrania. Ponadto w dniu 26.04.2017 r. zorganizowano zebranie samorządu mieszkańców Zborowskiego 3.

Zarząd Spółdzielni w trakcie roku realizował uchwały podjęte przez organy nadzorujące tj. Walne Zgromadzenie Członków i Radę Nadzorczą. W swojej pracy kierował się obowiązującymi przepisami, dobrem członków oraz rachunkiem ekonomicznym. Do swojej pracy włączył i wykorzystywał opinie przedstawicieli samorządu mieszkańców.

Zgodnie z uchwałą RN z dnia 29.11.2016 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej oraz ilości etatów na rok 2017 stan etatów wynosił 19,75.

Na dzień 31.12.2017 roku stan zatrudnienia wynosił ogółem 20 osób tj. 18,75 etatów w tym:

Pracownicy umysłowi 16 osób – 14,75 etatu

Pracownicy fizyczni 4 osoby – 4,00 etaty

W 2017 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 20,45

- w ilości etatów: 19,20

Na rok 2018 uchwałą 39/10 z dnia 05.10.2017 została zatwierdzona struktura organizacyjna, w której uwzględniono 18,50 etatu.

W roku sprawozdawczym Zarząd zajmował się dążeniem do realizacji przyjętych planów rocznych dla działalności Spółdzielni, utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej, a zwłaszcza racjonalizacją wydatków i kosztów w elementach zależnych bezpośrednio od Spółdzielni. Równocześnie podejmowano radykalne działania dla egzekucji zaległości czynszowych poprzez kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Na skutek prowadzonych rozmów z przedstawicielami Gminy i Zarządem spółki TESKO utrzymana została zwiększona częstotliwość odbioru nieczystości stałych, co wpłynęło na poprawę porządku w zadaszeniach na odpady oraz jakość segregacji prowadzonej przez mieszkańców.

Ponadto zgodnie z decyzją Zarządu na osiedlach, gdzie dopuszczają warunki techniczne przystąpiliśmy (w miarę posiadanych środków) do wykonania oddzielnych zadaszeń na odpady dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Prace udało się zakończyć dla osiedli Kasprusie Górne oraz Kościelna. Na rok 2018 planowane są prace dla osiedla Chramcówki, Orkana oraz budynku Stolarczyka 12.

W 2017 roku Zarząd dokonał rozliczenia mediów z mieszkańcami w tym rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni.

Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni za 2017 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 66 301,02 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,

5

- nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 30 513,91 zł powstała na działalności GZM.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra o czym świadczą wyniki przedstawione w sprawozdaniu finansowym oraz wskaźniki ekonomiczno-finansowe.

2. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W dniu 09.09.2017 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 wpływająca między innymi na zasady uzyskiwania członkostwa w Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami z rejestru członków Spółdzielni wykreślono 169 osób natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało przyjętych 246 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2017 r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła 1 243 członków.

W stosunku do 2016 roku (1 166) liczba członków zwiększyła się o 77 osób.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 1 424 lokali mieszkalnych,
- 54 lokale użytkowe i 92 garaże.

W roku 2017 zostało spisanych 8 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia od 2012 roku na podstawie zawartych umów zarządza lub administruje wspólnotami mieszkaniowymi. Na dzień 31.12.2017 roku było to dziewięć wspólnot tj. o dwie więcej niż w 2016 roku.

- administruje nieruchomościami: Gimnazjalna 14, Łukaszówki 8, Kamieniec 10e, Makuszyńskiego 16a, Chotarz-Bór 1, Nędzy Kubińca 206, 206a – od 01 czerwca 2017 roku (trzy ostatnie Wspólnoty spoza zasobów Spółdzielni, przyjęte do administrowania),
- zarządza nieruchomościami: Kamieniec 10i, Kasprusie 3, Szkolna 14f – te budynki zostały wspólnotami na skutek przeniesienia odrębnej własności wszystkich lokali na danej nieruchomości;

Na koniec 2017 roku w budynkach Spółdzielni na 1424 lokale mieszkalne:

- 1 015 stanowią wyodrębnione nieruchomości lokalowe,
- 399 stanowią spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 10 stanowią spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

3. WYKONANE REMONTY I KONSERWACJE

W roku 2017 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie w kwocie 926 852,84 zł. Roboty remontowe były wykonywane przez firmy zewnętrzne w oparciu o zapisy „Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów”, natomiast zespół konserwatorów Spółdzielni zajmował się usuwaniem bieżących awarii oraz wykonywaniem drobnych prac konserwacyjnych. Najważniejsze prace wykonane w roku 2017: remont instalacji elektrycznych, remonty balkonów i zadaszeń nad wejściami, kominów, dróg, chodników, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwniczkach. Remontowano również orywnowanie, bramy i ogrodzenia oraz schody wejściowe. Wykonano nowe wiaty śmietnikowe, wylewki w korytarzach piwnic oraz odwodnienie ścian piwnicznych, jak również dokończenie robót dociepleniowych, na wielu nieruchomościach wprowadzono system klucza centralnego. Na bieżąco wymieniane są uszkodzone piony kanalizacji sanitarnej oraz instalacji wody użytkowej.

W okresie jesiennym dokonano obowiązkowego przeglądu stanu technicznego wszystkich budynków, wykonano również okresowe badanie instalacji elektrycznych i odgromowych. Wpisy do ksiąg obiektów budowlanych są dokonywane na bieżąco. Plan remontów na rok 2018 zakłada wydatki w wysokości 1 127 350,00 zł, z czego na dzień dzisiejszy wykonano już prace na kwotę 88 839,00 zł.

5

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2017 rok przedstawiamy poniżej.

FUNDUSZ REMONTOWY

2017 rok

I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓŁEM

• Stan na 01.01.2017 r.	-	2.425.704,81 zł
• Zwiększenia 2017 r.	-	1.293.792,19 zł
• Zmniejszenia 2017 r.	-	934.631,59 zł
• Stan na 31.12.2017 r.	-	2.784.865,41 zł

Z tego :

A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI

• Stan na 01.01.2017 r.		1.980.382,04 zł
• Zwiększenia :	-	1.293.792,19 zł
1. Odpis w koszty zgodnie z uchwałą R. Nadz. (452- 44)	-	1.144.693,54 zł
2. Przeksięgowanie z f. ogólnego zgodnie z uchwałą NR 6/2008 Walnego Zgromadz. Członków Z 21.06.2008 r.	-	7.778,75 zł
3. Wpływy z pozostałych tytułów	-	141.319,90 zł
• Zmniejszenia :	-	926.852,84 zł
4. Remonty	-	926.852,84 zł

Z tego:

Zakres rzeczowy robót

• remont kominów	-	20.423,96 zł
• remont dróg i chodników	-	118.463,71 zł
• malowanie klatek schodowych	-	26.692,25 zł
• awarie wod-kan i c.o.	-	72.811,70 zł
• remont balkonów	-	111.552,00 zł
• wiaty smietnikowe	-	118.323,00 zł
• prace dociepleniowe	-	46.094,32 zł

• naprawa ściany zewnętrznej	-	10.576,71 zł
• ogrodzenia i bramy	-	10.937,43 zł
• naprawa i remont rynien	-	11.014,00 zł
• prace ogrodnicze	-	64.442,54 zł
• stolarka okienna	-	114.180,47 zł
• remont instalacji elektrycznej	-	22.505,33 zł
• naprawa schodów wejściowych	-	5.797,00 zł
• badanie instal. elektrycznej i odgromu-		7.841,94 zł
• prace projektowe	-	10.118,80 zł
• naprawa dachu, daszki	-	59.501,75 zł
• wylewka piwnic	-	9.575,34 zł
• pojemniki na odpady	-	20.598,74 zł
• remont muru	-	27.313,00 zł
• klucz centralny	-	16.138,83 zł
• odwodnienie, burzówka	-	17.503,79 zł
• inne	-	4.446,23 zł
Stan na 31.12.2017 r.	-	2.347.321,39 zł

B. Fundusz Remontowy

OGÓLNY PRZEKSZTAŁCENIA
(Uchwała NR 6/2008 W.Z.Cz.
Z 21 czerwca 2008 r.)

• Stan na 01.01.2017 r.	-	445.322,77 zł
• Zwiększenia.	-	x
• Zmniejszenia – przeksięgowania na nieruchom -		7.778,75
• Stan na 31.12.2017 r.	-	437.544,02 zł

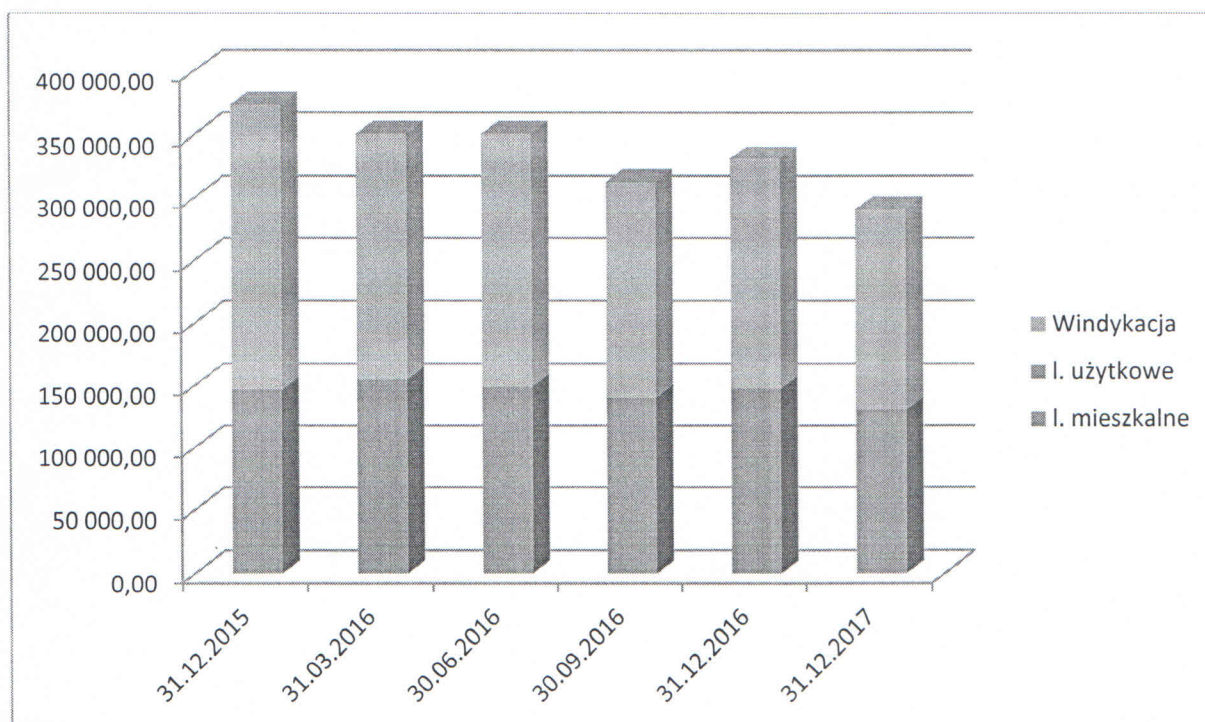
Przedstawiony rzeczowy wykaz robót wykazuje, że zaplanowane środki zostały racjonalnie wykorzystane i w całości zabezpieczały występujące potrzeby w tym zakresie.

5

4. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W wyniku postępowań sądowych wszczętych w 2017 roku wydane zostały 56 nakazy zapłaty w sprawach o zapłatę z powództwa Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem. W przypadku braku dobrowolnej zapłaty, Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem kierowała wnioski do komornika celem przymusowej egzekucji.

W okresie sprawozdawczym na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych oraz w toku postępowań egzekucyjnych Spółdzielnia odzyskała znaczne środki z tytułu zaległości na opłatach eksploatacyjnych. Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku ubiegłego wg stanu na 31.12.2017 zmalało o 41 071,39 zł. zmianę wielkości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni 2017 roku przedstawia poniższy wykres.



Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.

Stan na 31.12.2016r.	Stan na 31.12.2017r.	(-) 13 644,94
130 359,66	116 714,72	

5

Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Stan na 31.12.2016r..	Stan na 31.12.2017r.	(-) 3 844,01
17 488,95	13 813,79	

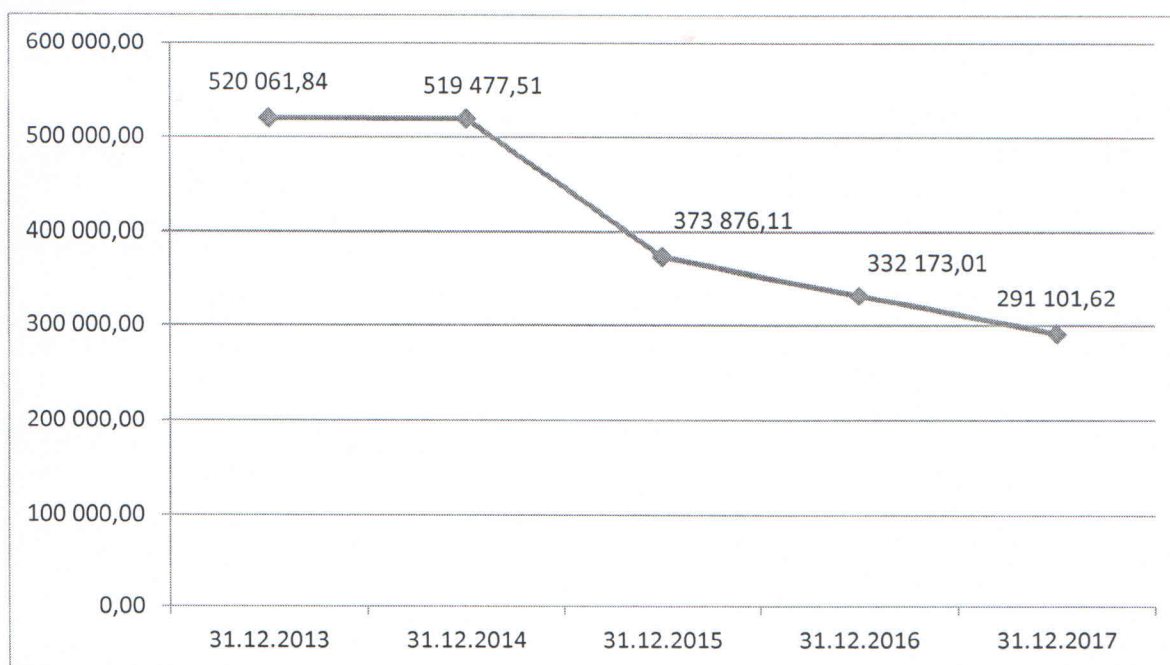
Zadłużenie ogółem.

Stan na 31.12.2016r.	Stan na 31.12.2017r.	(-) 17 320,10
147 848,61	130 528,51	

Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.

Stan na 31.12.2016r.	Stan na 31.12.2017r.	(-) 23 751,29
184 324,40	160 573,11	

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat wielkość zadłużenie zmniejszyła się o ponad 55%. Zmiany wielkości zadłużenia w poszczególnych latach przedstawia poniższy wykres.



Powyższe dane potwierdzają poprawną politykę Zarządu skierowaną na dochodzenie należności z tytułu zaległości czynszowych, która winna być kontynuowana w latach następnych. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w roku 2017 wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 3,97% w stosunku do naliczeń opłat rocznych,
- dla lokali użytkowych 6,19% w stosunku do naliczeń opłat rocznych.

W obydwu przypadkach wskaźnik uległ poprawie w stosunku do roku poprzedniego.

W 2017 roku toczyły się również inne sprawy cywilne prowadzone zarówno w trybie procesowym jak i w trybie nieprocesowym, jak np. sprawy o służebność przejazdu czy sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Piaseckiego wznowienie postępowania

W dniu 06.12.2017r. została zainicjowana jedna z ważniejszych spraw, z punktu widzenia interesów gospodarczych spółdzielni. Składający skargę o wznowienie postępowania w sprawie zakończonej prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem o sygn. akt I Ns 115/08, zażądali zmiany opisanego wyżej postanowienia w zakresie dotyczącym stwierdzenia zasiedzenia działki 293/1 przez Zakopiańską Spółdzielnię Mieszkaniową w Zakopanem, domagając się zwrotu kosztów postępowania.

Sprawa o sygn. akt I Ns 115/08 była wznowiona na wniosek Powiatu Tatrzańskiego i zakończyła się zmianą wskazanego wyżej postanowienia w ten sposób, że postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 17.05.2016r. w sprawie o sygn. akt. I Ns 553/1 uwidoczniony został podział działki 293 o powierzchni 0,4105 ha na działkę 293/1 o powierzchni 0,3662 ha, którą nabyła Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem i działkę 293/2 o powierzchni 0,0443 ha, którą nabył Powiat Tatrzański. O ile Powiat Tatrzański zbył nabytą przez zasiedzenie działkę 293/2 i nie jest adresatem roszczeń spadkobierców, spółdzielnia musi dołożyć wszelkich niezbędnych starań mających na celu obronę jej interesów.

5. PODSUMOWANIE

Przedstawione wyniki potwierdzają prawidłowość funkcjonowania i zarządzania Spółdzielnią oraz dobrą, stabilną jej sytuację finansową. Zobowiązania Spółdzielni regulowane są terminowo. W wyniku ciągłych negocjacji wysokości oprocentowania lokat terminowych z bankami uzyskano zwiększenie przychodów. Wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące sytuację majątkową, finansową i zdolność płatniczą Spółdzielni w minionym roku były dobre.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania Członkom Spółdzielni za włożony wkład pracy na dobro mieszkańców budynków, osiedla oraz Spółdzielni, czynny udział w organizowanych zebraniach, gdzie przekazywane były cenne uwagi i spostrzeżenia członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że dalsze kontynuowanie tak dobrej współpracy i zrozumienia pomiędzy Członkami Spółdzielni, Radą Nadzorczą, a Zarządem przyczynia się dla ogólnie rozumianego i oczekiwanego dobra Spółdzielni.

Sprawozdanie przyjęte na posiedzeniu Zarządu dnia 17.04.2018 r.

Za Zarząd:

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
M. Kowalczyk
Członek Zarządu
mgr Małgorzata Kowalczyk

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
A. Płaska
Członek Zarządu
mgr Agnieszka Płaska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU
R. Szczygieł
mgr Ronald Szczygieł