

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU**

Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Zakopanem

za 2018 rok

Zakopane 29 marca 2019

Zarząd Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 63 ust. 2 pkt 6 Statutu przedstawia Członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2018 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2018 roku.

## **1. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

W okresie sprawozdawczym Zarząd zgodnie z § 63 ust. 1 Statutu kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz. W roku 2018 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd pracujący 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. – 28.02.2019r.

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 należyтым stanie technicznym oraz podniesieniu ich wartości rynkowej. Zarząd w roku 2018 odbył 20 posiedzeń, na których podjęto 48 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 2017 przez biegłego rewidenta,
- kontrolę przez ZUS w Nowym Sączu w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczenia składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2018 Zarząd Spółdzielni zwołał trzy Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni tj.:

- dnia 23.03.2018 roku w sprawie zmian Statutu Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem – frekwencja wynosiła 3,01%. Podjęto 2 uchwały,
- dnia 02.06.2018 roku – sprawozdawczo wyborcze – frekwencja wynosiła 4,12%. Podjęto 11 uchwał,
- dnia 08.09.2018 roku w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej Piaseckiego – frekwencja wynosiła 3,64%. Podjęto 2 uchwały.

Podjęte uchwały 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 26.09.2018 r. – 29.10.2018 r. W powyższym terminie odbyło się 15 zebrań na których średnia frekwencja wyniosła 14,93%. Ponadto w dniu 19.04.2018 r. zorganizowano zebranie samorządu mieszkańców Zborowskiego 3 na którym frekwencja wyniosła 18,4%.

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 Rady Nadzorczej z dnia 05.10.2017 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej oraz ilości etatów na rok 2018 stan etatów wynosił 18,50.

Na dzień 31.12.2018 roku stan zatrudnienia wynosił ogółem 19 osób tj. 18,50 etatów w tym:

Pracownicy umysłowi 14 osób – 13,50 etatu

Pracownicy fizyczni 5 osoby – 5,00 etatów

W 2018 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 17,91

- w ilości etatów: 17,41

Na rok 2019 uchwałą 5/2 z dnia 01.10.2018 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 lub pośrednio 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. W 2018 roku udało się zakończyć prace na osiedlu Chramcówki oraz dla budynku Stolarczyka 12. Na rok 2019 planowane są prace dla budynku Orkana 5c.

W 2018 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 2018 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 251 952,05 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 101 811,85 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 r. wpływająca między innymi na zasady uzyskiwania członkostwa w Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami z rejestru członków Spółdzielni wykreślono 113 osób, natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało przyjętych 69 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła 1 199 członków.

W stosunku do 2017 roku (1 243) liczba członków zmniejszyła się o 44 osoby.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 1 405 lokali mieszkalnych,
- 57 lokali użytkowych i 80 garaży.

W roku 2018 zostało spisanych 18 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 31.12.2018 roku jest to dziesięć Wspólnot.

- administruje nieruchomościami: Gimnazjalna 14, Łukaszówki 8, Kamieniec 10e, Makuszyńskiego 16a, Garaże – Żeromskiego, 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 2018 roku w budynkach Spółdzielni na 1 405 lokali mieszkalnych:

- 1 013 stanowią wyodrębnione nieruchomości lokalowe,
- 383 stanowią spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 9 stanowią spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

### **3. WYKONANE REMONTY I KONSERWACJE**

W roku 2018 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie w kwocie 1 091 770,62 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 2018: 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 orynnowanie, bramy i ogrodzenia oraz schody wejściowe. Wykonano nowe wiaty śmietnikowe, jak również kończono 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 2019 zakłada wydatki w wysokości 1 561 499,18 zł.

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2018 rok przedstawiamy poniżej.

## **FUNDUSZ REMONTOWY**

**2018 rok**

### **I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓŁEM**

• Stan na 01.01.2018 r.	-	<b>2.784.865,41 zł</b>
• Zwiększenia 2018 r.	-	1.153.232,67 zł
• Zmniejszenia 2018 r.	-	1.098.315,62 zł
• Stan na 31.12.2018 r.	-	<b>2.839.782,46 zł</b>

Z tego :

### **A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI**

• Stan na 01.01.2018 r.		<b>2.347.321,39 zł</b>
• Zwiększenia :	-	<b>1.153.232,67 zł</b>
1. Odpis w koszty zgodnie z uchwałą R. Nadz. (452- 44)	-	1.132.199,96 zł
2. Przeksięgowanie z f. ogólnego zgodnie z uchwałą NR 6/2008 Walnego Zgromadz. Członków Z 21.06.2008 r.	-	6.545,00 zł
3. Wpływy z pozostałych tytułów	-	14.487,71 zł
• Zmniejszenia :	-	<b>1.091.770,62 zł</b>
4. Remonty	-	1.091.770,62 zł

Z tego:

### **Zakres rzeczowy robót**

• naprawa kominów	-	450,00 zł
• remont dróg i chodników	-	390.689,00 zł
• malowanie klatek schodowych	-	83.547,00 zł
• awarie wod-kan i c.o.	-	112.714,00 zł
• remont balkonów	-	18.818,00 zł

• wiaty smietnikowe	-	83.610,00 zł
• prace dociepleniowe	-	756,00 zł
• naprawa ściany zewnętrznej	-	21.457,00 zł
• ogrodzenia i bramy	-	21.767,00 zł
• prace ogrodnicze	-	38.124,00 zł
• stolarka okienna	-	24.977,00 zł
• naprawa instalacji elektrycznej	-	5.985,00 zł
• naprawa schodów wejściowych	-	9.784,00 zł
• badanie instal. elektrycznej i odgromu-	-	2.727,00 zł
• prace projektowe	-	23.553,00 zł
• naprawa dachu, daszki	-	25.800,00 zł
• pojemniki na odpady	-	11.888,00 zł
• remont muru	-	61.509,00 zł
• klucz centralny	-	20.882,00 zł
• opaski odwadniające	-	2.626,00 zł
• domofony	-	25.915,00 zł
• oprawy oświetlenia	-	17.387,00 zł
• monitoring	-	37.851,00 zł
• oznakowanie, stojak na rowery	-	3.066,22 zł
• pozostałe	-	45.888,40 zł
<b>Stan na 31.12.2018 r.</b>	-	<b>2.408.783,44 zł</b>

#### B. Fundusz Remontowy

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

• <b>Stan na 01.01.2018 r.</b>	-	<b>437.544,02 zł</b>
• <b>Zwiększenia.</b>	-	x
• <b>Zmniejszenia – przebiegowania na nieruchom</b>	-	6.545,00
• <b>Stan na 31.12.2018 r.</b>	-	<b>430.999,02 zł</b>

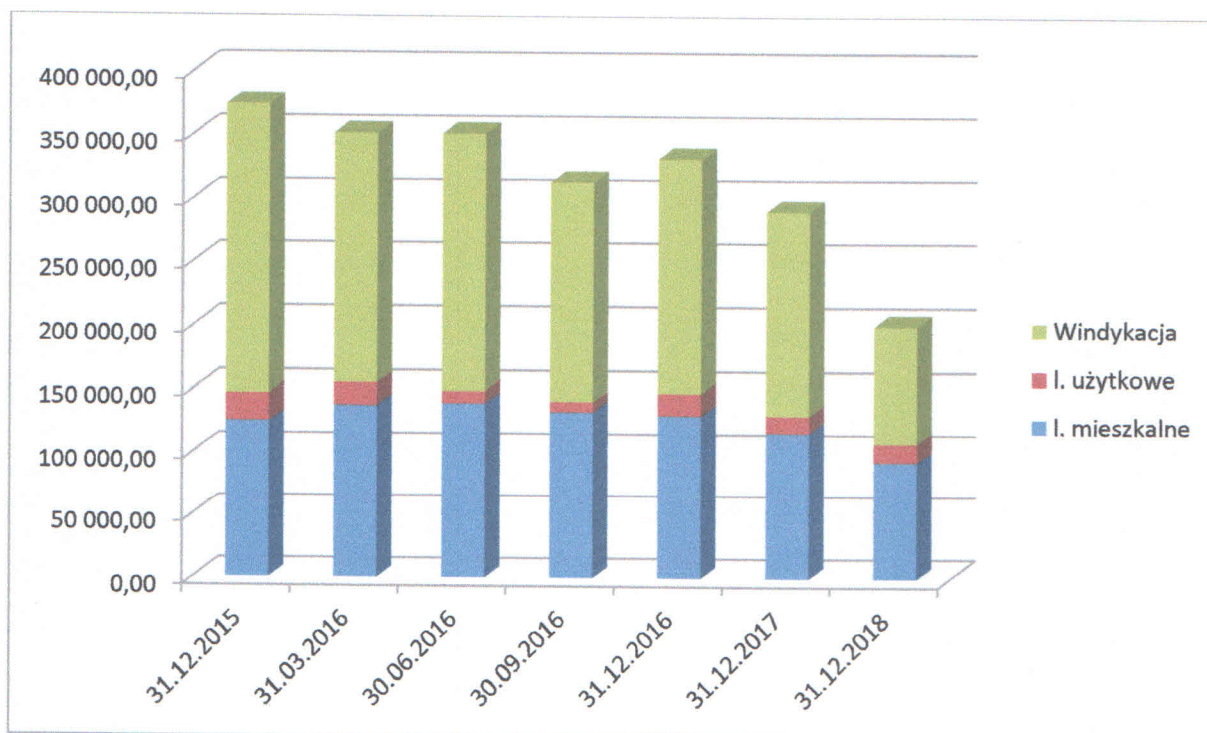


Przedstawiony rzeczowy wykaz robót wykazuje, że zaplanowane środki zostały racjonalnie wykorzystane i w całości zabezpieczyły występujące potrzeby w tym zakresie.

#### 4. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W wyniku postępowań sądowych wszczętych w 2018 roku wydanych zostało 61 nakazów 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 31.12.2018 zmalało o 89 873,01 zł. Zmianę wielkości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni ostatnich lat przedstawia poniższy wykres.



**Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.**

Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2018r.	
116 714,72	93 680,29	(-) 23 034,43

**Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.**

Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2018r.	
13 813,79	14 562,68	(+) 748,89

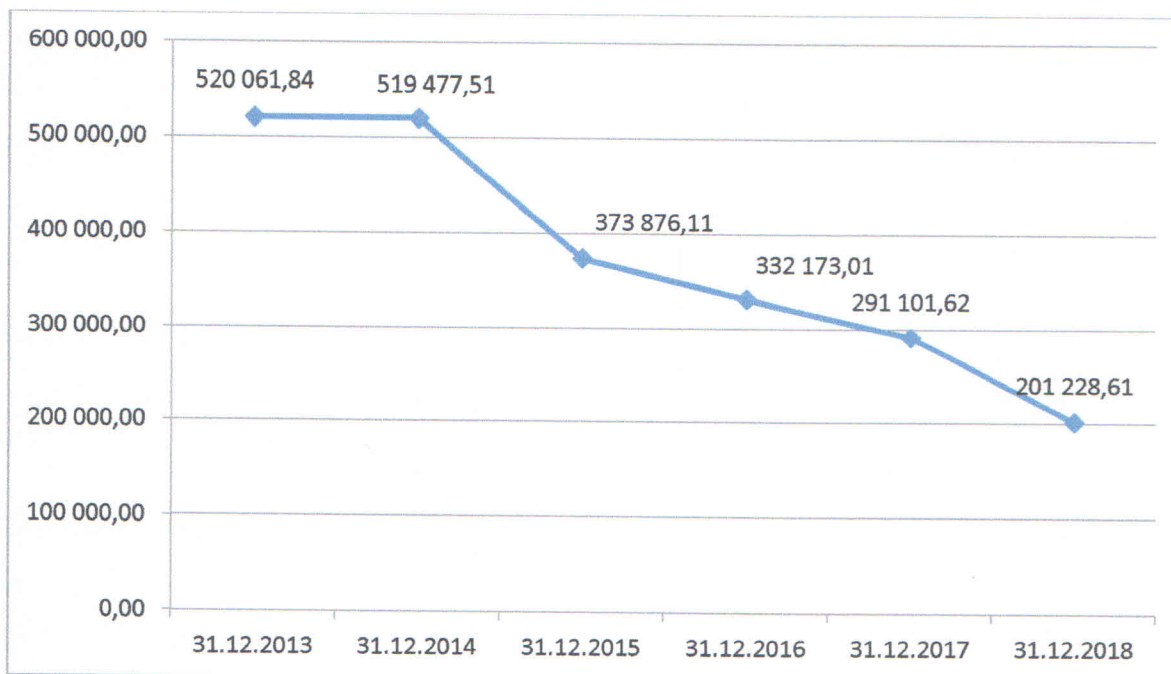
**Zadłużenie ogółem.**

Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2018r.	
130 528,51	108 242,97	(-) 22 285,54

**Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.**

Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2018r.	
160 573,11	92 985,64	(-) 67 587,47

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat wielkość zadłużenie zmniejszyła się o ponad 60%. 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 2018 wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 2,86% w stosunku do naliczeń opłat rocznych,
- dla lokali użytkowych 4,17% w stosunku do naliczeń opłat rocznych.

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

W 2018 roku toczyły się również inne sprawy cywilne prowadzone zarówno w trybie procesowym jak i w trybie nieprocesowym, jak np. sprawy dotyczące służebność przejazdu.

#### ***Piaseckiego wznowienie postępowania – sprawa o sygnaturze I NS 794/17***

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.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania sprawa o sygn. akt I NS 794/17 nie jest zakończona, jednak Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich niezbędnych starań mających na celu obronę interesów Spółdzielni.

#### **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, osiedli oraz Spółdzielni, czynny udział w organizowanych

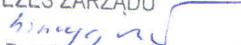
zebraniach, gdzie przekazywane były cenne uwagi i spostrzeżenia członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że dalsze kontynuowanie tak dobrej współpracy i zrozumienia pomiędzy Członkami Spółdzielni, Radą Nadzorczą, a Zarządem przyczynia się dla ogólnie rozumianego i oczekiwanego dobra Spółdzielni.

Sprawozdanie przyjęte na posiedzeniu Zarządu dnia 28.03.2019 r.

Za Zarząd:

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
  
Członek Zarządu  
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
  
Członek Zarządu  
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
PREZES ZARZĄDU  
  
mgr Ronald Szczygieł