

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI

ZARZĄDU

Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zakopanem

za 2019 rok

Zakopane 27 marca 2020

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 2019 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2019 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 2019 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd pracując w składzie:

Lp.	Funkcja	Imię i Nazwisko	Czas pełnienia funkcji
1.	Prezes Zarządu	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.
4.	Członek Zarządu	Małgorzata Czaicka	01.03.2019r. - 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 2019 odbył 31 posiedzeń, na których podjęto 208 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 2018 przez biegłego rewidenta,
- kontrolę analityki kredytów mieszkaniowych przez Bank PKO BP o/Sosnowiec,
- badanie lustracyjne działalności Spółdzielni za okres 2016-2018 przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni :

- dnia 08.06.2019 roku – sprawozdawcze – frekwencja wynosiła 5,02%.
- Podjęto 9 uchwał.

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 10.10.2019 r. – 14.11.2019 r. W celu zwiększenia frekwencji zebrania zostały zorganizowane na terenie poszczególnych nieruchomości budynkowych. W powyższym terminie odbyły się 22 zebrania na których średnia frekwencja wyniosła 22,47%. Ponadto w dniu 26.04.2019 r. zorganizowano zebranie samorządu mieszkańców Zborowskiego 3 na którym frekwencja wyniosła 16,26% oraz dnia 17.06.2019r. zorganizowano zebranie mieszkańców przy ulicy Żeromskiego 8 na którym frekwencja wyniosła 57,14%.

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 01.10.2018 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej oraz ilości etatów na rok 2019 stan etatów wynosił 18,50.

Na dzień 31.12.2019 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 2019 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 19

- w ilości etatów: 18,50

Na rok 2020 uchwałą 19/33 z dnia 19.09.2019 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.

Nadal prowadzone są rozmowy z przedstawicielami Gminy i Zarządem spółki TESKO na temat utrzymania czystości w wiatach śmietnikowych, wywozu odpadów gabarytowych oraz zmiany sposobu rozliczania opłat za wywóz śmieci. Obecnie przyjęte rozwiązanie powoduje ciągły wzrost kosztów wywozu śmieci ponoszonych przez mieszkańców, oraz premiuje osoby wynajmujące lokale, które w większości przypadków zadeklarowały jedną osobę do opłat. Dzięki utrzymanej częstotliwości odbioru nieczystości stałych, w większości przypadków udaje się utrzymać porządek w zadaszeniach na odpady oraz jakość segregacji prowadzonej przez mieszkańców.

Ponadto zgodnie z decyzją Zarządu na osiedlach, gdzie dopuszczały warunki techniczne wykonaliśmy oddzielne zadaszenia na odpady dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Na rok 2020 planowane są prace dla budynku Orkana 5c.

5

W 2019 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 2019 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 77 684,35 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 38 468,36 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 36 osób, natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przyjęte 252 osoby.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła 1 415 członków.

W stosunku do 2018 roku (1 199) liczba członków wzrosła o 216 osób.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

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

W roku 2019 zostało spisane 4 akty notarialne – 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 31.12.2019 roku było to jedenaście Wspólnot.

- administrowała nieruchomościami: Gimnazjalna 14, Łukaszówki 8, Kamieniec 10e, Makuszyńskiego 16a, Garaże – Żeromskiego, Chotarz-Bór 1, Nędzy Kubińca 206, 206a, Bukowina Tatrzańska Wierch Głodowski 91 – (cztery ostatnie Wspólnoty spoza zasobów Spółdzielni, przyjęte do administrowania),
- zarządzała nieruchomościami: Kamieniec 10i, Kasprusie 3, Szkolna 14f – te budynki zostały wspólnotami na skutek przeniesienia odrębnej własności wszystkich lokali na danej nieruchomości;

Na koniec 2019 roku w budynkach Spółdzielni na 1 405 lokali mieszkalnych:

- 1 017 stanowią wyodrębnione nieruchomości lokalowe,
- 380 stanowią spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 8 stanowią spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

3. WYKONANE REMONTY I KONSERWACJE

W roku 2019 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie w kwocie 1 320 986,38 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 2019: 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 balkony, na wielu nieruchomościach wprowadzono system klucza centralnego oraz wykonano oświetlenie sterowane czujnikiem ruchu. Na

bieżąco wymieniane są uszkodzone piony kanalizacji sanitarnej, instalacji wody użytkowej oraz instalacji domofonowej.

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 2020 zakłada wydatki w wysokości 1 029 580,87 zł.

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2019 rok przedstawiamy poniżej.

FUNDUSZ REMONTOWY

2019 rok

I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓŁEM

• Stan na 01.01.2019 r.	- 2.839.782,46 zł
• Zwiększenia 2019 r.	- 1.177.887,44 zł
• Zmniejszenia 2019 r.	- 1.326.749,26 zł
• Stan na 31.12.2019 r.	- 2.690.920,64 zł

Z tego :

A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI

• Stan na 01.01.2019 r.	2.408.783,44 zł
• Zwiększenia :	- 1.177.887,44 zł
1. Odpis w koszty zgodnie z uchwałą R. Nadz. (452- 44)	- 1.168.570,72 zł
2. Przeksięgowanie z f. ogólnego zgodnie z uchwałą NR 6/2008 Walnego Zgromadz. Członków Z 21.06.2008 r.	- 5.762,88 zł
3. Wpływy z pozostałych tytułów	- 3.553,84 zł
• Zmniejszenia :	- 1.320.986,38 zł
4. Remonty	- 1.320.986,38 zł

Z tego:

Zakres rzeczowy robót

- naprawa kominów - 11.127,00 zł
- remont dróg i chodników - 355.069,00 zł
- malowanie klatek schodowych - 83.547,00 zł
- awarie wod-kan i c.o. - 92.119,00 zł
- remont balkonów - 166.383,00 zł
- ogrodzenia i bramy - 11.251,00 zł
- prace ogrodnicze - 63.946,00 zł
- naprawa instalacji elektrycznej - 19.677,00 zł
- naprawa schodów wejściowych - 7.806,00 zł
- badanie instal. elektrycznej i odgromu- 8.284,00 zł
- prace projektowe - 35.145,00 zł
- naprawa dachu, daszki - 7.371,00 zł
- pojemniki na odpady - 17.517,00 zł
- remont muru - 89.466,00 zł
- klucz centralny - 17.046,00 zł
- gotowe balkony - 184.032,00 zł
- domofony - 24.382,00 zł
- oprawy oświetlenia - 12.221,00 zł
- izolacje i obróbki balkonów - 17.278,00 zł
- wymiana stolarki okiennej - 19.899,00 zł
- roboty na instal. wod-kan i c.o. - 157.362,00 zł
- pozostałe - 3.605,38 zł

Stan na 31.12.2019 r. - 2.265.684,50 zł

B. Fundusz Remontowy

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

- **Stan na 01.01.2019 r. - 430.999,02 zł**
- **Zwiększenia. - x**

- **Zmniejszenia** – przeksięgowania
na nieruchomości - 5.762,88
- **Stan na 31.12.2019 r.** - 425.236,14 zł

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

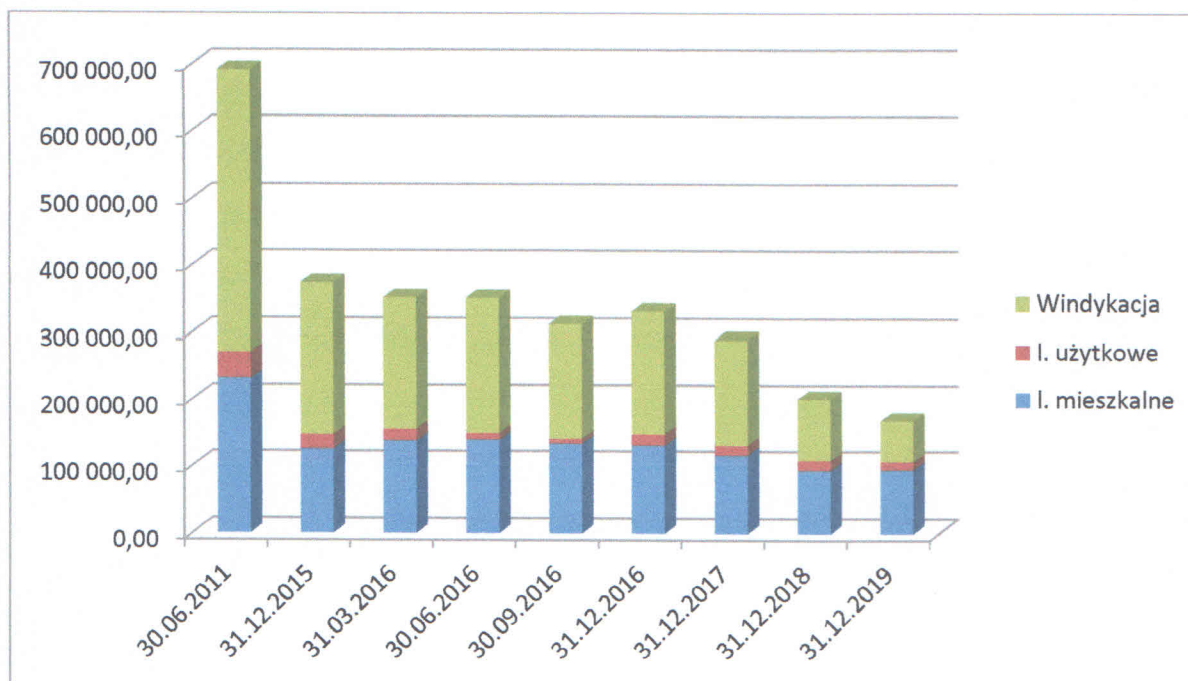
4. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

4.1 Zadłużenie i windykacja

W 2019r. Spółdzielnia wytoczyła 29 spraw o zapłatę wymagalnych opłat eksploatacyjnych. Spora grupa osób zalegających z opłatami na rzecz spółdzielni wносиła do Zarządu prośby o rozłożenie na raty zaległości zasądzonych tytułami wykonawczymi. Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze zarówno sytuację osobistą wnioskodawców, jak i troskę o zachowanie płynności finansowej, najczęściej wyrażał zgodę na przedłużenie terminu zapłaty oraz ratalną spłatę.

W przypadku braku zainteresowania płatnościami po stronie dłużników, Spółdzielnia wносиła o wszczęcie postępowań egzekucyjnych kierując wnioski do komornika sądowego celem windykacji zasądzonych kwot. W celu zabezpieczenia swoich roszczeń Spółdzielnia występowała także do Wydziału V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zakopanem o wpisy hipotek na zabezpieczenie roszczeń.

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 31.12.2019 zmalało o 30 615,48 zł. Zmianę wielkości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni ostatnich lat przedstawia poniższy wykres.



Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.

Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.	
93 680,29	94 577,88	(+) 897,59

Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.	
14 562,68	12 076,07	(-) 2 486,61

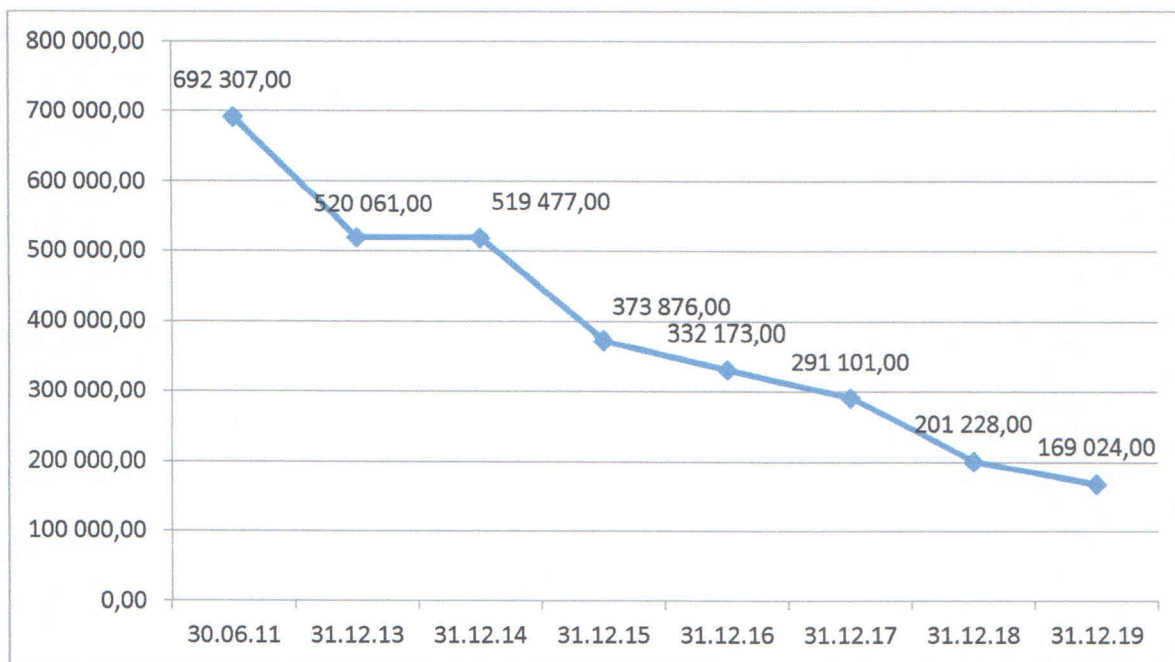
Zadłużenie ogółem.

Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.	
108 242,97	106 653,95	(-) 1 589,02

Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.

Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.	
92 985,64	62 370,16	(-) 30 615,48

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat wielkość zadłużenie zmniejszyła się o blisko 70%. 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 2019 wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 2,35% w stosunku do naliczeń opłat rocznych,
- dla lokali użytkowych 3,76% w stosunku do naliczeń opłat rocznych.

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

W 2019 roku toczyły się również inne sprawy cywilne prowadzone zarówno w trybie procesowym jak i w trybie nieprocesowym, jak np. sprawy dotyczące służebność przejazdu.

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

Niewątpliwie jedną z ważniejszych spraw sądowych toczących się w 2019r. była sprawa o wznowienie postępowania prowadzona pod sygn. akt I Ns 794/17 dotycząca niezabudowanej działki o nr ewid. 293/1 przy ul. Piaseckiego. Na skutek skargi o wznowienie postępowania w sprawie zakończonej prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem o sygn. akt I Ns 115/08, Sąd Rejonowy w Zakopanem uwzględnił wniosek o wznowienie zmieniając opisanego wyżej postanowienia o zasiedzeniu. W związku z niekorzystnym rozstrzygnięciem Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem podjęła decyzję o wniesieniu apelacji od orzeczenia sądu pierwszej instancji, która została rozpatrzona jej oddaleniem przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w dniu 20.02.2020r. Oddalając apelację spółdzielni Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w pełni podzielił stanowisko Sądu Rejonowego w Zakopanem. Zarówno w pierwszej, jak i drugiej instancji Zakopiańską

Spółdzielnię Mieszkaniową w Zakopanem reprezentował adwokat Michał Kołodziejcki. W następstwie nieuwzględnienia apelacji, pomimo wszelkich niezbędnych starań Zarządu oraz należytej reprezentacji pełnomocnika mec. Kołodziejckiego, zaistniała konieczność poniesienia kosztów postępowania, w tym kosztów adwokackich strony przeciwnej.

4.3 Ochrona danych osobowych

Wejście w życie rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO), wymusiło na Spółdzielni konieczność dostosowania do jego postanowień. W celu sprawdzenia poziomu przygotowania do obecnie obowiązujących przepisów w roku 2019 został przeprowadzony w Spółdzielni audyt, którego zalecenia są w trakcie wdrażania. Ochrona danych osobowych jest procesem ciągłym i wymusza na nas podjęcie dodatkowych działań oraz poniesienie dodatkowych często nie małych kosztów. Wdrożenie RODO jest prowadzone nie tylko na poziomie dokumentacji i procedur, ale również na poziomie praktycznego zastosowania procedur. W związku z obowiązującymi przepisami prosimy Państwa o wyrozumiałość w sprawie ograniczeń co do zakresu udzielanych przez pracowników informacji jak również sposobu obsługi zapewniającej poufność przekazywanych informacji.

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 27.03.2020 r.

Za Zarząd:

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
Flasbe
Członek Zarządu
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
Małgorzata
Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU
Ronald
mgr Ronald Szczygieł