

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI

ZARZĄDU

Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zakopanem

za 2020 rok

Zakopane 30 marca 2021

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 2020 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2020 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 2020 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	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”. Podjęte działania służyły zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, utrzymaniu nieruchomości w należytym stanie technicznym oraz podniesieniu ich wartości rynkowej. Zarząd w roku 2020 odbył 20 posiedzeń, na których podjęto 77 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 2019 przez biegłego rewidenta,
- kontrolę analityki kredytów mieszkaniowych przez Bank PKO BP o/Sosnowiec,

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2020, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Z uwagi na panujące obostrzenia, w związku z zagrożeniem epidemicznym zebranie odbyło się dopiero dnia 05.09.2020 roku – frekwencja wynosiła 2,44%. Podjęto 11 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.

Z uwagi na panujące obostrzenia oraz znaczny wzrost zakażeń na terenie powiatu tatrzańskiego w roku 2020 nie było możliwe zorganizowanie zebrań samorządu mieszkańców. Mając jednak na uwadze utrzymanie współpracy z mieszkańcami i zachęcenia ich do aktywności w zakresie dbałości o nieruchomości wspólne, Zarząd Spółdzielni pozostawał w stałym kontakcie z mieszkańcami i przedstawicielami samorządu mieszkańców poszczególnych nieruchomości.

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 19.09.2019 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej oraz ilości etatów na rok 2020 stan etatów wynosił 18,50.

Na dzień 31.12.2020 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 2020 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 19

- w ilości etatów: 17,83

Na rok 2021 uchwałą 15/62 z dnia 28.10.2020 r. 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 bieżąco prowadzone były 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. Jak już informowaliśmy, 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 dopuszczaly warunki techniczne wykonaliśmy oddzielne zadaszenia na odpady dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Na rok 2021 planowane są prace dla budynku Orkana 5c.

Informujemy, że zgodnie z informacjami przekazanymi na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Członków, w celu poprawy „bilansu wodnego” poszczególnych nieruchomości, Zarząd podjął decyzję o zakupie systemu do zdalnego odczytu wodomierzy. W roku 2020 dokonano wymiany wodomierzy we wszystkich lokalach użytkowych oraz ciepłomierzy C.C.W.U. Równocześnie rozpoczęto wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych w budynkach gdzie zgromadzone środki na to pozwalają. Z uwagi na panujące zagrożenie epidemiczne nie wszyscy mieszkańcy decydują się na wymianę wodomierzy. Wymiana będzie kontynuowana w roku 2021 i docelowo obejmie wszystkie nieruchomości.

W 2020 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 2020 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 61 754,05 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 78 631,58 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 60 osób, natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przyjęte 77 osoby.

Według stanu na dzień 31.12.2020 r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła 1 432 członków.

W stosunku do 2019 roku (1 415) liczba członków wzrosła o 17 osób.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 1 405 lokali mieszkalnych,
- 57 lokali użytkowych i 81 garaży.

W roku 2020 zostało spisane 12 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 31.12.2020 roku było to dziesięć Wspólnot.

- administrowała nieruchomościami: Gimnazjalna 14, Łukaszówki 8, Kamieniec 10e, Makuszyńskiego 16a, Chotarz-Bór 1, Bukowina Tatrzańska Wierch Głodowski 91, Bukowina Tatrzańska ul. Leśna 10 – (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 2020 roku w budynkach Spółdzielni na 1 405 lokali mieszkalnych:

- 1 026 stanowią wyodrębnione nieruchomości lokalowe,
- 372 stanowią spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 7 stanowią spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

3. WYKONANE REMONTY I KONSERWACJE

W roku 2020 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie w kwocie 953 213,93 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 2020: 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 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 2021 zakłada wydatki w wysokości 941 340 zł.

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2020 rok przedstawiamy poniżej.

FUNDUSZ REMONTOWY 2020 rok

I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓŁEM

• Stan na 01.01.2020 r.	-	2.690.920,64 zł
• Zwiększenia 2020 r.	-	1.145.667,27 zł
• Zmniejszenia 2020 r.	-	958.836,31 zł
• Stan na 31.12.2020 r.	-	2.877.751,60 zł

Z tego :

A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI

• Stan na 01.01.2020 r.		2.265.684,50 zł
• Zwiększenia :	-	1.145.667,27 zł
1. Odpis w koszty zgodnie z uchwałą R. Nadz. (452- 44)	-	1.140.004,89 zł
2. Przeksięgowanie z f. ogólnego zgodnie z uchwałą NR 6/2008 Walnego Zgromadz. Członków Z 21.06.2008 r.	-	5.622,38 zł
3. Wpływy z pozostałych tytułów	-	40,00 zł
• Zmniejszenia :	-	953.213,93 zł
4. Remonty	-	953.213,93 zł

Z tego:

Zakres rzeczowy robót

• nasady kominowe	-	16.415,00 zł
• remont dróg i chodników	-	84.161,00 zł
• malowanie klatek schodowych	-	38.211,00 zł
• obsługa geodezyjna	-	4.700,00 zł
• remont balkonów	-	202.390,00 zł
• ogrodzenia i bramy	-	41.421,00 zł
• prace ogrodnicze	-	87.875,00 zł
• naprawa instalacji elektrycznej	-	7.651,00 zł
• naprawa schodów wejściowych	-	5.000,00 zł
• badanie instal. elektrycznej i odgromu-		9.587,00 zł
• opaski odwadniające	-	30.818,00 zł
• naprawa dachu, daszki	-	8.299,00 zł
• pojemniki na odpady	-	3.812,00 zł
• remont muru oporowego	-	8.404,00 zł
• wymiana rynien	-	9.000,00 zł
• mycie, malowanie elewacji	-	44.910,00 zł
• domofony	-	42.134,00 zł
• oprawy oświetlenia	-	12.026,00 zł
• izolacje i obróbki balkonów	-	26.213,00 zł
• wymiana stolarki okiennej	-	23.999,00 zł
• roboty na instal. wod-kan i c.o.	-	101.235,00 zł
• prace dociepleniowe	-	117.164,00 zł
• wymiana ciepłomierzy	-	7.579,00 zł
• monitoring	-	1.970,00 zł
• oznakowanie	-	1.058,00 zł
• wymiana wodomierzy	-	16.132,00 zł
• pozostałe	-	1.049,93 zł
Stan na 31.12.2020 r.	-	2.458.137,84 zł

B. Fundusz Remontowy

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

• Stan na 01.01.2020 r.	-	425.236,14 zł
• Zwiększenia.	-	x
• Zmniejszenia – przeksięgowania na nieruchom	-	5.622,38
• Stan na 31.12.2020 r.	-	419.613,76 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

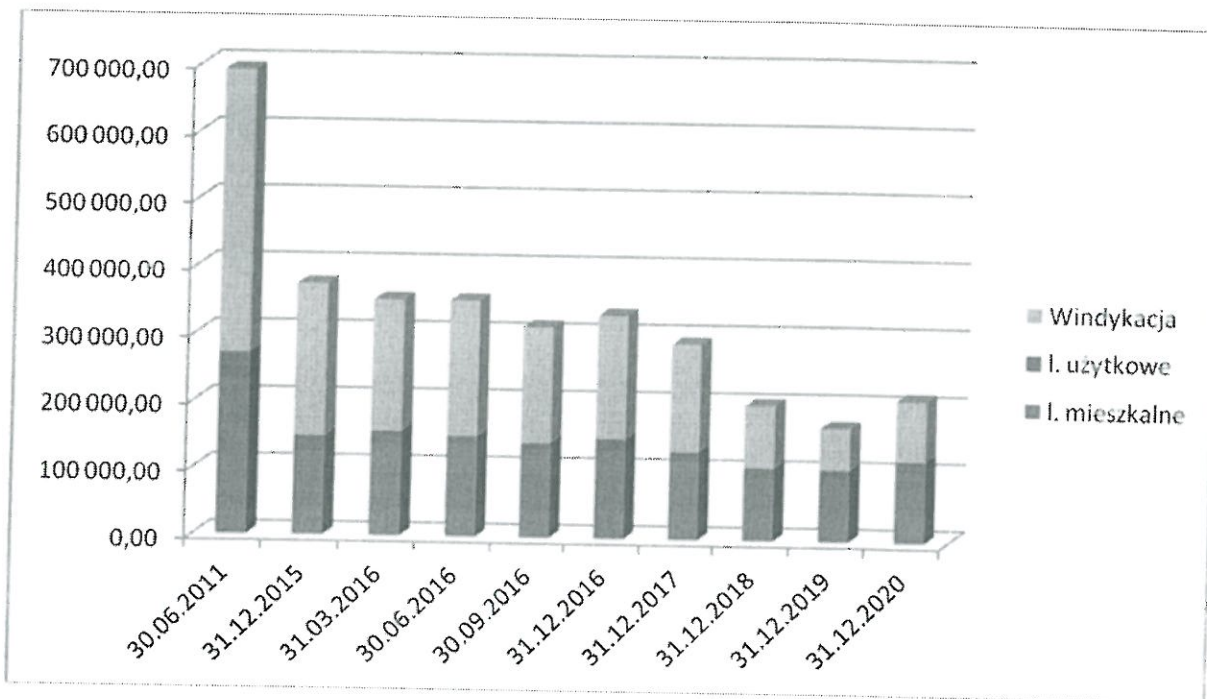
4.1 Zadłużenie i windykacja

W 2020r. Spółdzielnia wytoczyła 43 sprawy o zapłatę wymagalnych opłat eksploatacyjnych, w stosunku do 29 spraw w roku 2019. Spora grupa osób zalegających z opłatami na rzecz spółdzielni wносиła do Zarządu prośby o rozłożenie na raty zaległości zasądzonych tytułami wykonawczymi. Z uwagi na panujące zagrożenie epidemiczne oraz długotrwały lockdown Zarząd Spółdzielni podchodził do każdej z tych spraw indywidualnie, mając na uwadze zarówno sytuację osobistą wnioskodawców, jak i troskę o zachowanie płynności finansowej. Warunkiem rozłożenia płatności w czasie było bieżące regulowanie opłat eksploatacyjnych.

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. Niestety z uwagi na trudną sytuację na rynku pracy, pomimo podejmowanych działań zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku

ubiegłego wg stanu na 31.12.2020 wzrosło o 28 142,22 zł. Zmianę wielkości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni ostatnich lat przedstawiają poniższe wykresy i tabele.



Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.

Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2020r.	
94 577,88	104 914,95	(+) 10 337,07

Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2020r.	
12 076,07	15 861,78	(+) 3 785,71

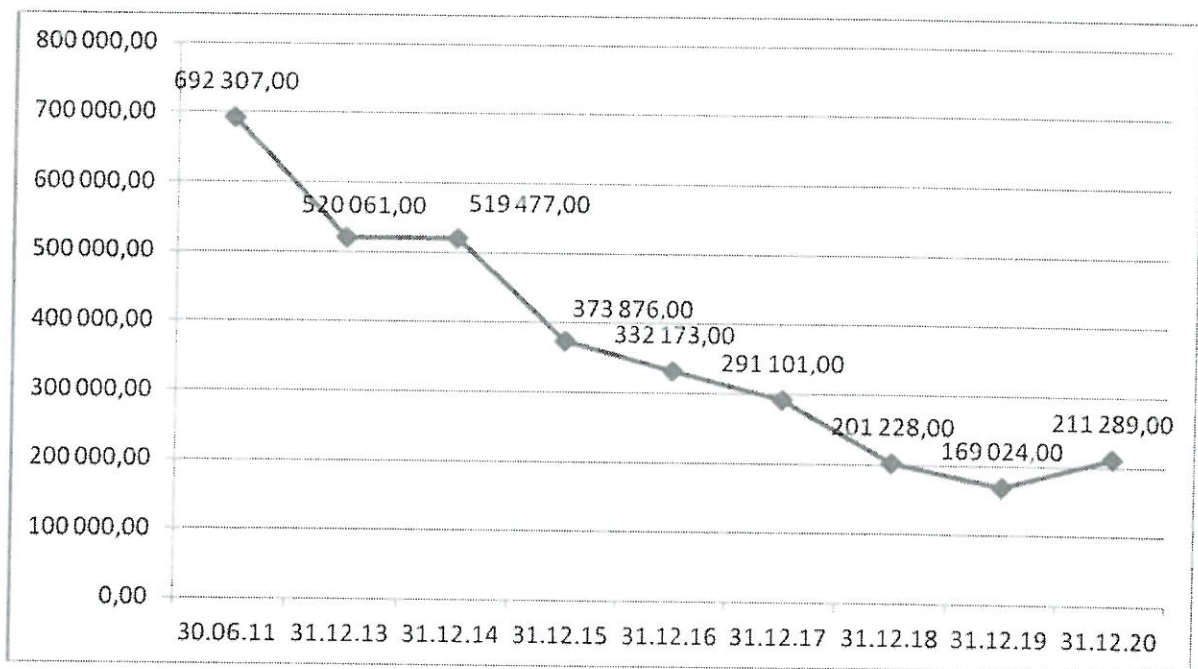
Zadłużenie ogółem.

Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2020r.	
106 653,95	120 776,73	(+) 14 122,78

Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.

Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2020r.	
62 370,16	90 512,38	(+) 28 142,22

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 2020 wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 2,83% w stosunku do naliczeń opłat rocznych,
- dla lokali użytkowych 4,50% w stosunku do naliczeń opłat rocznych.

W 2020 roku toczyły się również inne sprawy cywilne prowadzone zarówno w trybie procesowym jak i w trybie nieprocesowym.

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

Niewątpliwie jedną z ważniejszych spraw sądowych toczących się w ostatnich latach była sprawa dotycząca niezabudowanej działki o nr ewid. 293/1 przy ul. Piaseckiego. Jak już informowaliśmy w związku z niekorzystnym rozstrzygnięciem przed Sądem Rejonowym w Zakopanem, 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. Pod koniec 2020 roku kancelaria prawna reprezentująca nowego właściciela nieruchomości firmę Air Tours Poland – Centrum Podróży Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wystąpiła do spółdzielni z wnioskiem o zawarcie umowy o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu. Stanowisko Zarządu w sprawie zaproponowanych przez wnioskodawcę wariantów przebiegu służebności jest negatywne

4.3 Ochrona danych osobowych

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. Utrzymujące się bardzo niskie a nawet zerowe stopy procentowe wymuszają na Zarządzie prowadzenie ciągłych negocjacji wysokości oprocentowania lokat terminowych z bankami. 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 30.03.2021 r.

Za Zarząd:

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
[Signature]
Członek Zarządu
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
[Signature]
Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU
[Signature]
mgr Ronald Szczygiel