

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ
ZA 2009 ROK

1. Organizacja i zakres działania Spółdzielni.

Działalnością Spółdzielni w ubiegłym roku kierował Zarząd w składzie:

- Marian Gryżenia – Prezes Zarządu
- Halina Niedźwiedź – Członek Zarządu
- Stanisław Sulik – Członek Zarządu

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału dokonanego pomiędzy członkami Zarządu. Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach Statutu i Regulaminu Zarządu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Podczas 14 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w ubiegłym roku, Zarząd Spółdzielni podjął 6 kolegialnych decyzji w formie uchwał oraz inne decyzje dotyczące w szczególności tematyki z zakresów:

- a) spraw członkowsko – lokalowych
- b) przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych, termomodernizacyjnych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia;
- c) analizy wniosków zgłaszanych przez Walne Zgromadzenie pod kątem możliwości ich wykonania, kontroli, a także składania sprawozdań z realizacji wniosków podczas dorocznych zebrań;
- d) zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- e) analizowania informacji opracowywanych przez pracowników Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni;
- f) przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- g) zawierania umów, współdziałania z organami władz samorządowych oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznym,

Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

Zarząd Spółdzielni wykonał 4 spośród pięciu zaplanowanych zadań do wykonania w 2009 roku. W związku z przeznaczeniem wszystkich środków z funduszu remontowego na docieplenie bloków przebudowę sieci ciepłowniczej na osiedlu przesunięto na lata następne.

Przedłożone przez Komisję Wnioskową z Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 29 czerwca 2009 roku wnioski do realizacji zostały zrealizowane.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Działalność członkowsko – mieszkaniowa.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r. znajdowało się 19 budynków mieszkalnych z 785 mieszkaniami o łącznej powierzchni 31 155,41 m², jeden budynek administracyjno – użytkowy oraz własna kotłownia.

W ogólnej w/w liczbie mieszkań na koniec 2009 r. stanowią:

624 - o statusie spółdzielczym własnościowym

24 – o statusie spółdzielczym lokatorskim

137 – przekształconych w odrębną własność.

W 2009 r. przekształcono w wyodrębnioną własność 30 mieszkań, w tym 20 spółdzielczych własnościowych i 10 lokatorskich.

Ponadto spółdzielnia posiada w swoich zasobach:

- 71 garaży z własnościowym prawem o łącznej powierzchni 1535,20 m² oraz

- 21 lokali użytkowych z własnościowym prawem i umową najmu o powierzchni 1452,35 m².

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny wszystkich gruntów, są one własnością spółdzielni. Wszystkie działki mają akt notarialny i założoną księgę wieczystą.

Na dzień 31.12.2009 r. w Spółdzielni było zarejestrowanych 1009 członków w tym 83 oczekujących. W 2009 r. wykreślono z rejestru członków z powodu śmierci lub zbycia praw do mieszkań 38 członków i 3 kandydatów oczekujących. Przyjęto do SM 2 członków.

3. Działalność finansowa Spółdzielni.

Koszty Spółdzielni za 2009 rok wynoszą 3 070 219,52 zł.

Przychody Spółdzielni za 2009 rok wynoszą 3 289 006,43 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2009 rok wynosi 178 032,71 zł., natomiast na pozostałej działalności wynik netto wynosi 31 397,20 zł. Nadwyżkę bilansową w kwocie 31 397,20 zł. za 2009 r. Zarząd

zapropował Radzie Nadzorczej przenieść, jako przychód w 2010 r. na działalności kotłowni centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 17.03.2010 roku propozycję zatwierdziła.

W ciągu całego roku Zarząd kontynuował działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych. Do dłużników z trzymiesięcznym zadłużeniem kierowano pisma przypominające o terminowości wpłat. W przypadku braku zainteresowania się dłużnika kierowano pisma z tzw. przedsądowym wezwaniem do zapłaty. W jednym przypadku sprawę skierowano na drogę postępowania sądowego. Zapadł wyrok – spłata zadłużenia z terminem natychmiastowej wykonalności.

Pomimo bardzo intensywnych działań Zarządu problemem dla Spółdzielni jest nadal utrzymujące się wysokie zadłużenie członków i użytkowników lokali.

Na koniec 2009 roku zaległości z tytułu opłat stanowiły kwotę 148 531,67 zł. W stosunku do stycznia 2009 roku zmniejszyło się o 29 446,77 zł. Zaległości czynszowe mieszkańców stanowią 4,52% rocznych wpływów z tego tytułu. Zadłużenie użytkowników to kwota 22 163,48 zł.. Ponadto Zarząd na posiedzeniu w dniu 18 grudnia 2009 roku podjął decyzję o wprowadzeniu od dnia 1 marca 2010 roku odsetek ustawowych od zaległości czynszowych. Wszystkie dotychczas podejmowane działania muszą być bezwzględnie kontynuowane w obecnym 2010 roku.

Okolo 242 lokatorów otrzymywało dodatki mieszkaniowe na kwotę 35 899,04 zł, którą Urząd Miejski przekazuje każdego miesiąca na konto spółdzielni.

4.Fundusz remontowy.

Gospodarka remontowa była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni.

W roku 2009 wykonano następujące inwestycje:

- wymiana termozaworów co Sulika 10,8,12,16,18,14,20 –koszt 96 378,76 zł.
 - wymiana skrzynek pocztowych 785 szt. + 65 zwrotnych – koszt 34 224,49 zł.
 - rozbudowa parkingu Sulika 2A – koszt 13 725 zł.
 - docieplenie budynku Południowa 9 – koszt 496 962,51 zł.
 - odmalowanie wejść do klatek schodowych 1000 LPP 11,13,15 – 1512,51 zł.
 - docieplenie budynku Sulika 2A – koszt 516 426,80 zł. (450 000 +66 426,80) wykonano z wykorzystaniem kredytu inwestorskiego Nasz Remont PKP BP z premią termomodernizacyjną z BGK.
 - montaż stoppek do drzwi klatek schodowych 65 szt. – koszt 552,50 zł.
 - przebudowa ciągu komunikacyjnego Sulika 4A – Sulika 10 – materiały przekazał Urząd Miejski w Dąbrowie Białostockiej wartość – 44 998,59 zł. Wykonanie robót – koszt 98 820,00 zł. Spółdzielnia mieszkaniowa.
 - umowa serwisowana wykonanie usługi deratyzacji w obiektach Spółdzielni Mieszkaniowej – 2415,60 zł.
- Łączna wartość wykonanych robót to kwota 1 306 016,76 zł.

Zarząd pragnie poinformować również, że dzięki wykorzystaniu kredytu remontowego wykonane zostało docieplenie dwóch największych budynków Południowa 9 i Sulika 2A o łącznej powierzchni użytkowej 7369 m², co stanowi 19,8% całości powierzchni mieszkań w zasobach spółdzielni.

Dużym problemem w bieżącej pracy są coraz częstsze akty wandalizmu, niszczone są drzwi wejściowe do klatek schodowych, samozamykacze, oprawy oświetleniowe. W roku 2009 zgłoszonych było 957 różnego rodzaju awarii i usterek. Były one usuwane na bieżąco.

5. Zamierzenia na 2010 rok.

Zarząd w dalszym ciągu zamierza kontynuować prace termomodernizacyjne budynków. Planowane jest docieplenie kolejnych pięciu – Południowa 8 i 10 oraz Sulika 6, 6A i 10 o całkowitej powierzchni użytkowej 8178,17 m².

Planowane jest również przebudowanie drogi między garażami znajdującymi się w zasobach spółdzielni. W tej chwili trwają prace nad wyborem koncepcji przebudowy drogi. Wykonanie w kolejnym etapie dokumentacji pozwoli na wyliczenie kosztów tego przedsięwzięcia i wykonanie zadania w miesiącach letnich.

Brak porozumienia z PGKiM, co do umieszczenia na osiedlu pojemników z dużym otworem na odpady plastikowe zmusza nas do podjęcia działań zmierzających do zakupu na własny koszt pojemników siatkowych do selektywnej zbiórki odpadów model „SO1 - 3,2” ze zgniatarką do butelek plastikowych.

W miarę posiadanych środków zamierzamy również na wiosnę rozpocząć proces planowanego i racjonalnego nasadzania drzewek i krzewów ozdobnych, co przyczyni się do poprawy wyglądu terenów zielonych na terenie spółdzielni.

Doceniając wysiłek i zaangażowanie mieszkańców w imieniu Zarządu pragnę podziękować tym wszystkim, którzy na bieżąco regulują zobowiązania wobec spółdzielni, troszczą się o porządek i estetykę czują się współgospodarzami spółdzielni. To wasza postawa i ofiarność przyczyniły się do pozytywnego zamknięcia roku 2009 i stworzenia zdrowych podstaw do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni w latach następnych. Dziękuję.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

Dąbrowa Białostocka 2010-03-17

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Białostockiej

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Białostockiej

Sulik Stanisław

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Białostockiej

Halina Nędzwiedz

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Białostockiej

mgr Marian Gryzenia