

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ZRZESZENI”
W ELBLĄGU**

SPRAWOZDANIE

**ZARZĄDU
SM „ZRZESZENI”**

ZA ROK 2019.

MAJ 2020 rok

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU SM „ZRZESZENI” W ELBLĄGU
ZA OKRES OD 01.01.2019 r. DO 31.12.2019 r.**

Zarząd SM „Zrzeszeni” w Elblągu w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. działał w składzie:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Prezes Zarządu | – Adam Basiukiewicz |
| 2. Z – ca Prezesa Zarządu | – Romuald Tadeusz Wojciechowicz |

W roku 2019 działania Zarządu skierowane były na:

- realizację planu remontów przyjętego na rok 2019,
- kontynuację działań mających na celu zwiększenie dostępności miejsc postojowych dla pojazdów na osiedlu,
- podjęcie działań w kierunku poszukiwania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- kontynuację działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych na modernizację zagospodarowania przestrzeni osiedla,
- realizację Ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw, w kwestii własności lokali,
- kontynuowanie działań windykacyjnych,

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 27 protokołowanych posiedzeń, w trakcie których podjął 37 uchwał, które dotyczyły między innymi :

- spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- spraw administracyjnych

W roku 2019, zgodnie z planem remontów, wykonaliśmy remont klatek schodowych oraz wspólnych pomieszczeń piwnicznych w budynku przy ul. J. Chełmońskiego 12 oraz ul. W. Kossaka 7. Podobnie jak w latach poprzednich zakres tego remontu objął między innymi: wymianę balustrad schodowych, szlifowanie posadzek i stopni schodów z lastryka, renowację wypraw ściennych wyprawą VARIUS- CHIPS, położenie wylewki samopoziomującej w piwnicznych korytarzach , wymianę oświetlenia na oświetlenie energooszczędne (z czujkami ruchu na klatkach schodowych) oraz wymianę drzwi wejściowych do piwnic budynków. Wartość wykonanych tam robót zamknęła się kwotą 602.522,13 złotych.

Poza wymienionymi pracami, na tych obiektach, dokonaliśmy również wymiany instalacji domofonowej analogowej na instalację cyfrową. Na prace te wydatkowaliśmy kwotę 11.716,81 złotych.

W ramach pozostałych prac remontowych i modernizacyjnych na budynkach w roku sprawozdawczym wykonaliśmy między innymi:

- wymianę oświetlenia na oświetlenie energooszczędne na budynkach przy ulicy J.Chełmońskiego 7 i L. Wyczółkowskiego 1 za kwotę 10.532,13 złotych oraz w budynkach przy ul. J. Chełmońskiego 9 i W. Kossaka 9 za kwotę 13.637,16 złotych i w budynku przy ul. L. Wyczółkowskiego 13 za kwotę 5.675,40 złotych.

Wśród prac ogólnych wykonaliśmy między innymi:

- naprawę nawierzchni dróg osiedlowych za kwotę 19.343,45 złotych,
- wymianę słupów oświetleniowych oraz modernizację lamp na terenie osiedla za kwotę 18.940,33 złotych,
- konserwację i nasadzenia zieleni na osiedlu za łączną kwotę 46.764,29 złotych,
- remont pokrycia dachu na budynku gospodarczym Spółdzielni za kwotę 11.552,11 złotych.

W roku 2019 z funduszu remontowego wydatkowaliśmy łącznie kwotę 996.672,81 złotych. W kwocie tej mieści się spłata kredytów termomodernizacyjnych o wartości 196.937,23 złotych. Na koniec roku sprawozdawczego nasze zadłużenie do banku z tego tytułu wyniosło 951.992,14 zł.

W ramach kontynuacji działań związanych z dostępnością na osiedlu miejsc postojowych, w roku sprawozdawczym powiększyliśmy parking za budynkiem przy ul.L.Wyczółkowskiego 3-5 (od strony biura Spółdzielni) o 8 miejsc postojowych. Dzięki podjęciu tych prac poprawiliśmy warunki parkingowe dla mieszkańców budynku przy ul.L.Wyczółkowskiego 5 oraz dla interesantów odwiedzających biuro Spółdzielni.

Z uwagi na fakt, że Spółdzielnia nasza nie dysponuje wolnymi gruntami pod zabudowę mieszkaniową, w roku sprawozdawczym Zarząd rozpoczął poszukiwania takich terenów. W porozumieniu z Prezydentem Miasta Elbląga przygotowaliśmy koncepcję wymiany gruntów, która stwarzałaby możliwość wybudowania na osiedlu jeszcze jednego budynku mieszkalnego. Ponieważ wymiana gruntów, zgodnie z paragrafem 20 ust.5 Statutu Spółdzielni, wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, Zarząd wystąpi do Walnego Zgromadzenia, o podjęcie uchwały w powyższej kwestii.

W roku sprawozdawczym Zarząd kontynuował działania mające na celu pozyskanie dofinansowania zewnętrznego dla realizacji projektów poprawiających warunki zamieszkiwania mieszkańców. W wyniku oceny projektu przyznano nam dofinansowanie ze środków Unijnych na wdrożenie rozwiązań Technologii informacyjno – komunikacyjnej w ramach Regionalnego Programu Województwa Warmińsko - Mazurskiego na lata 2014-2020. Zrealizowany projekt obejmował m. in. dostawę i wdrożenie systemów informatycznych : Kadry i e-BOK, dostawę i wdrożenie systemu monitoringu wizyjnego oraz dostawę sprzętu biurowego w postaci zestawów komputerowych, urządzeń wielofunkcyjnych, niszczarki

dokumentów i kserokopiarki. Wartość zrealizowanego projektu zamknęła się kwotą 327.789,32 złotych (z czego 256.147,99 złotych stanowi dofinansowanie z UE). Dzięki realizacji projektu mieszkańcy uzyskali m.in. możliwość dostępu do swoich kont czynszowych poprzez internet.

Kolejne dofinansowanie, które Zarząd pozyskał w 2019 roku to dofinansowanie w wysokości 100.000 złotych z Ministerstwa Sportu i Turystyki na realizację projektu OSA. W jego ramach zrealizowaliśmy łącznie się ze sobą 2 place zabaw i 2 siłownie zewnętrzne w rejonie ul. W. Kossaka (obok parkingu przy J. W.). Tereny rekreacyjne zostały ogrodzone i wyposażone w urządzenia zabawowe, urządzenia do ćwiczeń siłowych, monitoring oraz oświetlenie zewnętrzne. Wartość tego projektu zamknęła się kwotą 474.926,88 złotych. O ile w latach następnych pojawią się środki zewnętrzne, które będą mogły wesprzeć nasze działania związane z realizacją projektów poprawiających warunki zamieszkiwania mieszkańców, Zarząd na pewno złoży stosowne aplikacje.

W roku 2019 Zarząd kontynuował przenoszenie własności lokali zgodnie z Ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw. Na wniosek członków Spółdzielni i właścicieli spółdzielczych praw do lokali przenieśliśmy prawo własności 16 lokali mieszkalnych. Na koniec roku sprawozdawczego w zasobach S. M. "Zrzeszeni" w Elblągu znajdowało się 674 lokale wyodrębnione, co stanowiło 61,00 % ogółu zasobów Spółdzielni. W stosunku do roku 2018 jest to wzrost o 1,54%.

W roku 2019 Zarząd realizował przyjętą politykę windykacyjną. Do sądu skierowano 4 sprawy o zapłatę. W celu odzyskania należności wysłaliśmy 141 wezwań zwykłych i 28 wezwań przed sądowych o zapłatę oraz skierowaliśmy do komornika 2 sprawy z wyrokami sądowymi o egzekucję naszych należności. Prowadzone w 2019 roku działania windykacyjne doprowadziły do obniżenia zadłużenia. Nastąpił spadek zobowiązań lokatorów do Spółdzielni z tytułu zadłużeń czynszowych i normatywnych o 77.594,87 złotych tj. o 15,77% w stosunku do analogicznego okresu roku 2018. Polityka windykacyjna prowadzona przez Zarząd kontynuowana będzie w 2020 roku.

W roku 2019 w Spółdzielni przeprowadzone były dwie kontrole zewnętrzne. W dniach od 2 kwietnia do 12 lipca 2019 r. Spółdzielnia została poddana lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku. Lustracja była efektem umowy zawartej w dniu 14.03.2019 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „ZRZESZENI” w Elblągu. O wynikach tej kontroli Członkowie Spółdzielni zostaną poinformowani podczas Walnego Zgromadzenia przy omawianiu listu polustracyjnego.

Drugą kontrolą, jaką przeprowadzono w Spółdzielni w 2019 roku, była kontrola Państwowej Inspekcji Pracy w Olsztynie ODDZIAŁ w Elblągu, którą przeprowadzono w okresie od 07.10 do 21.10 .2019 roku. Kontrola dotyczyła przestrzegania przepisów BHP w Spółdzielni. Zalecenia wydane podczas kontroli zostały wykonane.

W minionym roku nie wystąpiły zdarzenia, które zagrażałyby istnieniu Spółdzielni. Zarząd zwróci się do Walnego Zgromadzenia, aby kwotę w wysokości 10.721,61 zł z dodatniego wyniku bilansowego za rok 2019 przeznaczyć na dofinansowanie funduszu remontowego ogólnego Spółdzielni, w związku z rosnącymi kosztami prac remontowych.

Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o :

- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2019 rok,
- przyjęcie proponowanego podziału wyniku bilansowego za rok 2019,
- określenie najwyższej sumy zobowiązań na 2020/2021r. na poziomie 5,5 mln. zł.

Elbląg, 20.05.2020 r.

**Zarząd
SM „ZRZESZENI”**

Z-CA PREZESA
ds. technicznych
mgr inż. Romuald Tadeusz Wojciechowicz

PREZES ZARZĄDU
mgr Adam Pasiukiewicz