

SPRAWOZDANIE
z działalności Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Suszu w 2019r.



Susz, 2020 rok.

Szanowni Spółdzielcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Suszu – przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Zarządu w roku 2019 roku.

W sprawozdawczym okresie Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

1. Marcin Mądry – Prezes Zarządu
2. Paweł Młynarczyk – Członek Zarządu

Zarząd w swej działalności w znacznej mierze koncentrował się na prowadzeniu najważniejszych zadaniach organizacyjno – gospodarczych, a zwłaszcza na:

- 1) dążeniu do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni, poprzez analizę kosztów mediów, tj. centralne ogrzewanie, zużycie zimnej i podgrzanie ciepłej wody, oświetlenie klatek schodowych, itp.
- 2) wykonywaniu zaleceń i uchwał organów samorządowych Spółdzielni (Walnego Zebrania Członków, Rady Nadzorczej),
- 3) prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu zasobów w niepogorszonej formie technicznej, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańców i polepszenie komfortu zamieszkiwania,
- 4) analizie zadłużenia oraz prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali,
- 5) prowadzeniu w uzgodnieniu z mieszkańcami działalności modernizacyjnej budynków,
- 6) wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw,
- 7) rozpatrywaniu spraw członkowsko - mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem wniosków związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych i przenoszeniem na własność członków spółdzielni,
- 8) prowadzenie bieżących napraw dróg, chodników, sieci kanalizacyjnej oraz oświetlenia Osiedla,
- 9) zawieranie umów z dzierżawcami lokali użytkowych, ustalanie stawek opłat za dzierżawę i wynajem lokali,
- 10) reprezentowanie interesów Członków i właścicieli lokali na zewnątrz Spółdzielni.

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub uwag zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni, w tym usuwanie awarii w częściach wspólnych budynku, przeprowadzanie napraw bieżących.

W sprawozdawczym okresie odbyło się 12 posiedzeń Zarządu.

Najważniejsze zrealizowane zadania.

1. Do jednych z głównych zadań Zarządu należy windykacja zadłużenia od osób, które w sposób notoryczny unikają płatności czynszu. Dzięki podejmowanym działaniom zadłużenie wśród mieszkańców znacząco się obniżyło.
2. Zarząd prowadził również działania w celu pozyskania najemcy wolnego lokalu użytkowego. Na prowadzoną w internecie kampanię promocyjną odpowiedziało kilka podmiotów (osób). Ostatecznie dopiero w marcu 2020 roku została podpisana dwuletnia umowa na najem lokalu.
3. Zarząd reprezentował Spółdzielnię podczas wielu spotkań, w tym: z pracownikami Powiatowego Urzędu Pracy w Łławie w celu pozyskania środków finansowych na zatrudnienie osoby do pracy na terenie Spółdzielni. W 2019 roku pozyskano środki na zatrudnienie jednej osoby.
4. W celu kontynuacji poprawy stanu technicznego infrastruktury na terenie Spółdzielni zostały wymienione stare niewydolne lampy na nowe ledowe. W chwili obecnej do wymiany pozostało 6 lamp.

5. Na prośbę mieszkańców bloku przy ul. Dworcowej 4 Zarząd zrobił rozeznanie rynku w celu oszacowania wartości remontu parkingu przy bloku od strony ul. Dworcowej. Na dzisiaj koszty remontu szacowane na około 60-70tys. zł. i przewyższają możliwości finansowe Spółdzielni. Zarząd nie wyklucza wykonania remontu w późniejszym czasie.
6. W sprawozdawanym okresie praca Zarządu ukierunkowana była również na przygotowaniu i rozstrzygnięciu przetargów na zaplanowane inwestycje, tj.
 - przetarg na remont budynków K3, K6, K8, M19 – w postępowaniu oferty złożyły dwie firmy. Najkorzystniejszą ofertę na remont budynku K8 złożyła firma p. Krzysztof Michałek i została dopuszczona przez komisję przetargową do realizacji. Oferty złożone na pozostałe budynki zostały odrzucone ze względu na zbyt wysoką cenę.
 - przetarg na remont klatek schodowych w bloku K8 – wpłynęła tylko jedna oferta p. Witolda Bogdańskiego. Oferta została odrzucona ze względu na zbyt wysoką cenę. Kolejny postępowanie przetargowe skutkowało obniżeniem ceny przez w/w wykonawcę, która została zaakceptowana przez Komisję przetargową.
 - przetarg na izolację fundamentów bloku mieszkalnego przy ul. Dworcowej 4 – jedyną ofertę w postępowaniu złożyła firma p. Witolda Bogdańskiego z Susza. W ocenie komisji przetargowej oferta była korzystna w związku z czym podpisano umowę na realizację zadania.
 - przetarg na remont dachu na bloku K3 – jedyną ofertę złożyła firma p. Marcina Chojnowskiego z Krzywca. W ocenie komisji przetargowej oferta była korzystna w związku z czym podpisano umowę na realizację zadania.
 - kolejną zrealizowaną inwestycją w 2019 roku był remont bloku na Os. J. Korczaka 1.
7. W celu uzyskania możliwie najniższych cen usług Zarząd wystosował zapytania ofertowe na usługi hydrauliczne i elektryka. Wpłynęła jedna oferta na świadczenie usług elektryka od p. Włodzimierza Jabłońskiego, z którym Spółdzielnia nawiązała współpracę. Usługi hydrauliczne realizowane są w przypadku zgłoszeń i awarii bieżących przez hydraulików dysponujących w danym momencie czasem na możliwie najszybszą interwencję.
8. Zarząd wystosował również zapytania do okolicznych kancelarii prawnych w celu rozeznania rynku odnośnie świadczenia usług radcy prawnego. Na przesłane zapytanie odpowiedziało kilka kancelarii, jednak najkorzystniejszą ofertę złożył Radca Prawny – Krzysztof Dawidowski z Prabut. Zarząd podjął decyzję o nawiązaniu współpracy z w/w radcą.
9. Zarząd spotkał się również z komornikiem sądowym Maciejem Garczyńskim w sprawie przedstawienia informacji odnośnie etapu prac związanych z wyegzekwowaniem zadłużenia od dłużników, wobec których prowadzi postępowanie.
10. W dniach od 26.03 do 29.03.2019 odbył się pierwszy od lat odczyt wodomierzy przeprowadzany przez pracowników Spółdzielni. Uzyskane informacje pozwoliły zweryfikować poprawność podawanych przez mieszkańców wskazań wodomierzy.
11. Zarząd pozyskał również dodatkowych pracowników do wykonywania prac porządkowych na terenie Spółdzielni. Staż zawodowy odbywali pracownicy skierowani przez MGOPS w Suszu. Koszty odbycia trzymiesięcznego stażu w całości finansowane były przez instytucję zewnętrzną.
12. 26 kwietnia na terenie Spółdzielni pojawili się uczestnicy WTZ w Suszu, którzy uczestniczyli w akcji „Każdemu sercu bliska ochrona środowiska” Mimo tego, że teren Spółdzielni nie wymaga zbyt intensywnego sprzątnięcia to uczestnikom akcji udało się zebrać sporą ilość odpadów, m.in. na ul. Dworcowej i Warmińskiej.
13. Na większy został wymieniony paczkomat, dzięki czemu Spółdzielnia pozyskuje wyższe środki za wynajem gruntu pod urządzenie.
14. Dopiero w czerwcu Spółdzielnia otrzymała informację z KRS o zatwierdzeniu nowego Statutu Spółdzielni, który został uchwalony przez Walne Zebranie Członków w grudniu 2018 roku. Statut obowiązuje bez zmian do dnia dzisiejszego.
15. Na przełomie lipca i sierpnia a później we wrześniu wystąpiły duże problemy z jakością wody, przede wszystkim w bloku przy ul. Dworcowej. Po wielu interwencjach i monitach ze

strony Zarządu dostawca wody – ZUK w Suszu zdecydował się na intensywne płukanie sieci wodociągowej, które wyeliminowało problem.

16. W sierpniu odbył się II Piknik Rodzinny na terenie naszej Spółdzielni. Frekwencja przede wszystkim dzieci dopisała. Przygotowane przez Zarząd Spółdzielni atrakcje to m.in. nieodpłatne urządzenia zabawowe dla dzieci, animacje z konkursami, kiełbaski z grilla, losy i inne słodczyce dla wszystkich uczestników pikniku. Piknik w całości został sfinansowany ze środków pozyskanych przez Zarząd od sponsorów.
17. W październiku i listopadzie odbyły się coroczne spotkania blokowe z mieszkańcami, podczas których Zarząd przedstawił informację o stanie zaległości i funduszu remontowego na budynkach. Podczas zebrań mieszkańcy zgłaszali także swoje uwagi co do funkcjonowania budynków.
18. W grudniu Zarząd przystąpił do pracy nad aktualizacją regulaminów funkcjonujących w Spółdzielni. Do chwili obecnej uchwalony przez radę Nadzorczą został regulamin rozliczania CO i CWU.
19. Również w grudniu Zarząd podjął prace nad opracowaniem dokumentacji przetargowej pod kątem remontów bloków K3, K6, K9, M19, P20.
20. W listopadzie wykonano docieplenie kominów wentylacyjnych w bloku K6 oraz jednostkowych kominów w blokach K12 i K13. Kolejne docieplenia będą realizowane w dalszym czasie.
21. W połowie listopada do Spółdzielni wpłynęło pismo o firmy PROMEX informujące o podwyżce stawki za CO. Podwyżka została uchwalona przez Radę Nadzorczą. Stawka za CO jest to czynnik, którego wysokość nie jest zależna od organów Spółdzielni.
22. W związku z zaplanowaną na 2020 rok Lustracją Spółdzielni Zarząd zlecił zapotrzebowanie na przeprowadzenie lustracji do Związku Rewizyjnego SM RP w Warszawie.
23. Na przełomie listopada i grudnia przeprowadzono roczne przeglądy instalacji gazowych oraz kominiarskie. Na 2020 rok planowany jest 5- letni przegląd stanu technicznego budynków.
24. Zarząd uczestniczył w podpisaniu wielu aktów notarialnych dot. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.
25. Pozostała działalność Zarządu ukierunkowana była na bieżące funkcjonowanie Spółdzielni, tj. reagowanie na zgłaszane awarie, zapowietrzanie grzejników, utrzymanie porządku, itp.

Podsumowując sprawozdanie Zarząd informuje, że jego prace w całości skoncentrowane są na poprawie warunków życia mieszkańców poprzez: czuwanie nad właściwym stanem technicznym budynków oraz ich remonty, modernizację i rozbudowę małej infrastruktury oraz zieleni, itd.

Podejmując prace wynikające ze swojego zakresu obowiązków Zarząd kieruje się interesem mieszkańców poprzez finansowanie zleconych prac w sposób transparentny, podparty w zdecydowanej większości konsultacjami z mieszkańcami.

Sprawozdanie z działalności finansowo – księgowej dostępne jest w osobnym dokumencie.