

1

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „DAŻNOŚĆ”  
W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM  
ZA 2016 ROK**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa „Dążność”  
w Nowym Dworze Mazowieckim

**działała od 01.01.2016r do 31.12.2016r. na podstawie Tekstu  
Jednolitego Statutu zarejestrowanego postanowieniem Sądu  
Rejonowego z dnia 07.08.2013r. sygnatura sprawy :  
WA.XIVNS.REJ.KRS/023479/13/497.**

Działalnością Spółdzielni w ubiegłym roku kierował Zarząd w składzie :

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Prezes Zarządu                             | - Jadwiga Zielonka  |
| 2. Zastępca Prezesa ds. Inwestycji i Remontów | - Jarosław Kulawiak |

W dniu 31.01.2017r. Rada Nadzorcza odwołała Pana Jarosława Kulawiaka z pełnionej funkcji .

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

Zadania realizowane były przez zatrudnionych w Spółdzielni pracowników przy przeciętnym zatrudnieniu w 2016r. w przeliczeniu na pełne etaty w ilości 58,67.

Podczas 39 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2016 roku, Zarząd podjął 351 kolegialnych decyzji w formie uchwał zgodnie z jego statutowymi kompetencjami. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- przygotowania projektów planu gospodarczo- finansowego, którego jednym z załączników jest plan remontów,
- zabezpieczenia i ubezpieczenia majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonego planu i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,



- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowej, współdziałania z organami administracji państwowej oraz z innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi,
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, przygotowania i składania stosownych sprawozdań z działalności,
- analizy wniosków zgłaszanych przez Walne Zgromadzenie czy poszczególnych członków Spółdzielni, Rady Osiedli i Radę Nadzorczą,
- analizy informacji opracowanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni w głównej mierze dotyczące bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- przygotowania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni,

W roku 2016 w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez PKO BP SA Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Warszawa dot. ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych „starego portfela”, która nie wykazała żadnych nieprawidłowości w tym zakresie.

W okresie od 25 stycznia. do 12 maja 2016r. została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2015r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni ( i budynków z nim związanych) oraz racjonalności ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowsko i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Wynikiem lustracji są dwa poniższe wnioski:

1. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem zaległości długoterminowych.
2. Wyeliminować wykazane w protokole uchybienia w sposobie dokumentowania przeprowadzanych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji budynków oraz wpisach w książkach obiektu budowlanego.



Zasób mieszkaniowy Spółdzielni na koniec grudnia 2016 roku liczył 3.199 lokali mieszkalnych.

Tytuły prawne do lokali w zasobie Spółdzielni przedstawia poniższy wykres:

### **STRUKTURA MIESZKAŃ SML-W "DAŻNOŚĆ" STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016R. WEDŁUG PRAWA DO LOKALI**

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu -100
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu -1641
- odrębna własność - 1436
- umowa najmu - 8
- bez tytułu prawnego -14

Na dzień 31.12.2016r. Spółdzielnia zrzeszała 3.337 członków na ogólną liczbę zamieszkałych w naszych zasobach 6.856 osób, w tym 3.334 na osiedlach „Pólko”, „Szerokołęczna” i „Tylna” i 3.522 na Osiedlu Młodych. Tę ilość zamieszkałych ustalono na podstawie oświadczeń składanych do rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych. Należy zwrócić uwagę, że na przestrzeni ostatnich lat maleje liczba członków i osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych.. Poniższe zestawienie obrazuje jak te wartości maleją w poszczególnych latach.

#### **LICZBA CZŁONKÓW**

- 31.12.2010r. 3.669
- 31.12.2011r. 3.620
- 31.12.2012r. 3.579
- 31.12.2013r. 3.518
- 31.12.2014r. 3.476
- 31.12.2015r. 3.384
- 31.12.2016r. 3.337



## LICZBA OSÓB ZAMIESZKAŁYCH

- 31.12.2010r. 7.725
- 31.12.2011r. 7.682
- 31.12.2012r. 7.564
- 31.12.2013r. 7.311
- 31.12.2014r. 7.026
- 31.12.2015r. 6.931
- 31.12. 2016r. 6.856

Liczba członków Spółdzielni malała na skutek m.in. skreślenia z rejestru członków z powodu zgonu, wykluczenia z grona członków z powodu długotrwałego zalegania z opłatami czy wystąpienia ze Spółdzielni po sprzedaży mieszkania, a kupujący nie wyrazili chęci nabycia członkostwa .

Kierunki oraz ocenę zmian w aktywach trwałych i obrotowych Spółdzielni, w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów, skuteczność prowadzonych działań windykacyjnych itp. zawiera załącznik „ *Działalność finansowa SML-W „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim w 2016r.*”

do niniejszego sprawozdania, prezentujący analizę najistotniejszych obszarów działalności finansowej SML-W „Dążność” w 2016r. Całość gospodarki finansowej Spółdzielni jest co roku badana przez biegłego rewidenta , a wyniki badań wraz z bilansem są przedstawiane do zatwierdzenia przez najwyższy organ Spółdzielni tj. Walne Zgromadzenie Członków.

Zaległości związane z nieregulowaniem opłat za lokale są przedmiotem systematycznej oceny Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. W stosunku do dłużników egzekwowanie należności następuje poprzez kierowanie spraw do sądu i komornika. Na koniec 2016r. kwota zadłużeń wynosiła 1.401.462,05 zł, w tym na lokalach mieszkalnych 1.244.395,05 zł na lokalach użytkowych 157.067,00zł.

W 2016r. wysłano 521 wezwań do zapłaty, do sądu skierowano 132 pozwy. Zarząd na swe posiedzenia wezwał 114 osób zalegających z opłatami. W sprawach zadłużeń Zarząd podchodzi do każdej sprawy indywidualnie, w uzasadnionych przypadkach wyraża zgodę na spłatę zadłużenia w dogodnych uzgodnionych ratach i terminach.



Należy podkreślić, że zaległości osób uporczywie uchylających się od płacenia nie wpływają na wysokość opłat za używanie lokali, gdyż zadłużenia te w każdym przypadku egzekwowane są w odrębnym trybie egzekucyjnym.

Utrzymanie w należytym stanie 78 budynków wymaga stałych i różnokierunkowych działań. Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan remontów na 2016r. został wykonany ze środków uzyskanych z odpisu podstawowego na fundusz remontowy w wysokości 2,00 zł/m<sup>2</sup> w całych zasobach Spółdzielni, co obrazuje załącznik „*Sprawozdanie z działalności techniczno-inwestycyjnej za 2016rok*”.

Prawidłową działalność eksploatacyjną zasobów zapewniają :

- Administracja Osiedli „Pólko”, „Szerokołęczna” i „Tylna”
- Administracja Osiedla Młodych.

Za utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarno-porządkowego budynków i terenów oraz obsługę mieszkańców odpowiadało 34 gospodarzy i 4 administratorki.

Za właściwy stan techniczny budynków i prawidłową konserwację odpowiadał Dział Inwestycji i Remontów.

Planowane przeglądy konserwacyjne oraz bieżące usuwanie awarii usterek w instalacjach elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody a także roboty ślusarsko- spawalnicze, murarskie, szklarskie i dekarские, a więc cała konieczna konserwacja była wykonywana przez grupy konserwacyjne, wybrane komisyjnie w drodze przetargu. Szczegóły dotyczące zakresu eksploatacji i konserwacji całych zasobów spółdzielczych i skali prac w ubiegłym roku przedstawia załącznik - „*Sprawozdanie z działalności techniczno-inwestycyjnej za 2016r.-działalność konserwacyjna*”

W ubiegłym roku sprawnie i bez zakłóceń realizowane były zadania i obowiązki przypisane do pionu organizacyjno-członkowskiego Spółdzielni. Na bieżąco prowadzona była obsługa posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i komisji problemowych oraz części posiedzeń Rad Osiedli, a także spotkań z mieszkańcami poszczególnych osiedli organizowanych z inicjatywy Rad Osiedlowych.

Podjęte przez Zarząd decyzje poprzedzały konieczne do wykonania analizy i weryfikacje dokumentów oraz składane przez członków wnioski czy rozmowy ze Spółdzielcami. Zarząd korzystał z opinii kancelarii prawnej mecenas Iwony Jadach prowadzącej obsługę prawną naszej Spółdzielni, doceniając jej rzetelność, znajomość prawa spółdzielczego i profesjonalizm.



Zarząd wydał 47 zarządzeń normujących i koniecznych do usprawnienia bieżącego funkcjonowania Spółdzielni.

W ciągu 12 miesięcy ubiegłego roku do Spółdzielni wpłynęło 5.492 sztuki korespondencji. Z tej liczby na 2.827 pism udzielono odpowiedzi w terminach przewidzianych Statutem Spółdzielni.

W 2016 roku dokonano 11 przeniesień prawa odrębnej własności do lokalu, 73 skreślenia z rejestru członków. Przyjęto 26 nowych członków.

Rada Nadzorcza wykluczyła z grona członków Spółdzielni 3 osoby z powodu długotrwałego zalegania z opłatami za lokale mieszkalne

Dzięki bieżącemu monitorowaniu kosztów i wpływów we wszystkich sferach działania przyszedł czas na wymianę instalacji, malowanie klatek, naprawę zużytych schodów i układanie terakoty czy likwidację starych chodników i układanie nowych z kostki brukowej. W celu poprawy estetyki osiedli Zarząd postanowił o likwidacji kilku zbędnych piaskownic / na Osiedlu Młodych/ , zakupie nowych kolorowych urządzeń zabawowych na place zabaw, nowych estetycznych tablic ogłoszeniowych , ławek i koszy na śmieci, a także o wymianie altanek śmietnikowych. Rok 2017 będzie kontynuacją wymiany instalacji ,malowania klatek schodowych i poprawy życia mieszkańców poprzez modernizację otoczenia.

Spółdzielnia zakończyła ubiegły rok wypracowując zysk netto za rok obrotowy w wysokości 150.221,23 zł.

Dzięki wyteżonej pracy i natychmiastowemu reagowaniu na okoliczności została zachowana na kolejny rok ta sama stawka opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy.

Właściwe działanie Zarządu to utrzymanie kosztów na poziomie nieprzekraczającym rocznych założeń planowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia zarządzając zasobami mieszkaniowymi podlega ciągłej kontroli poprzez sporządzanie analiz gospodarczo- finansowych w okresach kwartalnych przedkładanych Komisji Rewizyjnej i Radzie Nadzorczej.

## ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

CZŁONEK ZARZĄDU  
*mgr Henryk Mędrocki*

PREZES ZARZĄDU  
*inż. Jadwiga Ziłłonka*