

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MICHAŁ”**  
**Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 R.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”, realizując statutowy obowiązek (§94, ust. 3), przedstawia Członkom SM „Michał” doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2014 rok.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, działalności społeczno-kulturalnej, a także na obowiązującej strategii ekonomicznej i na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Rok 2014 w bieżącej działalności nie był rokiem łatwym, wymagał od wszystkich wzmożonej pracy i zaangażowania. Duże znaczenie dla utrzymania poprawnych relacji ekonomicznych i społecznych miała pogłębiająca się trudna sytuacja kraju i pogarszanie się sytuacji finansowej, materialnej wielu rodzin i przedsiębiorstw pomimo spadku poziomu bezrobocia. W naszym mieście poziom bezrobocia, na dzień 31.12.2013 r. wynosił 15,00 % a 31.12.2014 roku wyniósł już 13,50 %.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o :

- ustawę Prawo Spółdzielcze
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych
  
- ustawę o własności lokali
  
- Statut Spółdzielni
  
- uchwały Walnego Zgromadzenia
  
- uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu
  
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji,
- remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

### SPRAWY ORGANIZACYJNE

Działalnością bieżącą od 01.01.2014 r. do 31.01.2014 r. kierował organ wykonawczy, którym jest Zarząd Spółdzielni w składzie:

**Grażyna Solorz**- Prezes Zarządu,

**Teresa Tabor-Termin** – Członek Zarządu delegowany przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji,

**Krzysztof Schmidt** – Członek Zarządu delegowany przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji.

Od dnia 1 lutego 2014 r. działalnością bieżącą kierował Zarząd Spółdzielni w składzie:

**Grażyna Solorz**- Prezes Zarządu,

**Robert Kochanek** – Wiceprezes Zarządu.

Od dnia 14 lipca 2014 r. działalnością bieżącą kierował Zarząd Spółdzielni w składzie:

**Grażyna Solorz**- Prezes Zarządu,

**Robert Kochanek** – Wiceprezes Zarządu,

**Krzysztof Schmidt** – Członek Zarządu delegowany przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 200 protokółarnych posiedzeń i podjął 127 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowskie, kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności osiedli, modernizacji zasobów, działalności społeczno-kulturalnej, wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni.

Ponadto, Zarząd uczestniczył we wszystkich, tj. 14 posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Obok prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd oraz osoby wytypowane posiadające odpowiednie pełnomocnictwa, reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz, w spotkaniach tematycznych, uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek, nabywania i zbywania nieruchomości, regulacji spraw terenowych i wieczystoksięgowych.

Kontynuowane było również wydawanie własnego miesięcznika, dostarczanego mieszkańcom nieodpłatnie.

Rok 2014 był rokiem przełomowym w historii Spółdzielni. Otwierając się na szereg możliwości i korzyści oferowanych przez Unię Europejską, po raz pierwszy, starannie opracowane i złożone zostały wnioski o dofinansowania z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska na różne prace z zakresu ogólnobudowlanego.

## SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółdzielnia zrzeszyła ogółem: 1665 członków. Na przestrzeni 2014 r. liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o 86 osoby na skutek min. wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia, natomiast wzrosła o 46 nowych członków, którzy przystąpili do Spółdzielni.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Struktura zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2014 r. kształtowała się w sposób następujący:

Własność Spółdzielni:

- 175 budynków mieszkalnych,
- 2 738 lokali mieszkalnych,
- 47 lokali użytkowych,
- 13 dzierżaw terenu,
- 111 garaży wolnostojących,
- 55 garaży w budynkach,
- 19 reklam na budynkach,
- 14 pomieszczeń gospodarczych,
- Targowisko przy ul. Orzeszkowej (przekazane w dzierżawę).

Spółdzielnia obsługiwała w 2014 r. jedną wspólnotę - „Wspólnota Mieszkaniowa Michał I ” składającą się z:

- 4 budynków mieszkalnych,
- 72 lokali mieszkalnych

- 29 lokali mieszkalnych wykupionych

Administrowanie zasobami prowadzone jest przez dwie Administracje:

ADM 1 MICHALKOWICE

ADM 2 SIEMIANOWICE

W 2014 r. firma Dr Spil na zlecenie SM „Michał” dokonała przebudowy istniejących placów zabaw przy ul. Stawowej i Bytomskiej. Po dokonaniu wszystkich modernizacji dysponujemy placami zabaw, spełniającymi wszelkie aktualne normy bezpieczeństwa, potwierdzone stosownymi certyfikatami.

Środki pieniężne w banku, w tym lokata na rachunku bankowym, na dzień 31.12.2014 r. wynosiły: **5 993 597,47 zł.**

Gospodarka remontowa była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni, Radę Nadzorczą i opiniowane przez Rady Osiedli.

W 2014 r. Centralny Fundusz Remontowy wykazywał następujące saldo

- na 31.12.2014 r.: **213 088,75 zł**

W 2014 r. Fundusz Remontowy wykazywał następujące saldo:

- na 31.12.2013 r.: - 17 788,71 zł
- naliczenie w roku 2014 r.: 2 331 841,16 zł
- wykorzystanie w roku 2014 r.: 2 233 777,57 zł
- saldo na 31.12.2014 r.: + **80 274,88 zł**

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE ORAZ SPRAWY SĄDOWE

Windykacja wierzytelności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa między innymi w oparciu o Statut Spółdzielni czy Kodeks Cywilny. Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez lokatorów i kontrahentów ma znaczący wpływ na ograniczenie płynności finansowej Spółdzielni.

Zarząd czyni wszelkie starania w odzyskaniu należności, prowadzi systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

Prowadzone są rozmowy z dłużnikami, którzy zalegają z opłatami, umożliwia im się spłatę zadłużenia w ratach. W ostateczności, gdy po wielu rozmowach i deklaracjach dłużników wciąż nie następuje spłata należności, sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego.

Saldo zadłużenia na koniec 2014 r. wynosi **3 245 682,97 zł** w tym :

- zaległości czynszowe: **1 846 205,32 zł** w tym:
  - saldo lokali mieszkalnych: **1 705 647,74 zł** w tym:

saldo Administracji Siemianowice: **822 284,33 zł**

saldo Administracji Michałkowice: **859 324,00 zł**

saldo Administracji Zleconej: **24 039,41 zł**

- saldo lokale użytkowe: **133 024,88 zł**

- saldo garaże: **7 532,70 zł**

- zaległości sądowe: **1 399 477,65 zł**

Stan zadłużenia zaległości bieżących na dzień 31.12.2014 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r. wzrósł się o kwotę **645 922,72 zł**.

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2014 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r. zmniejszył się o kwotę **505 212,43 zł** z uwzględnieniem bezskutecznej egzekucji.

Lokatorów znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej kierujemy do Urzędu Miejskiego w celu otrzymania dotacji mieszkaniowej. Z tej formy w 2014 r. skorzystało 188 rodzin na kwotę **371 164,55 zł**.

W 2014 r. przeprowadzono 14 eksmisji, Gmina Siemianowice Śląskie przyznała 11 lokali socjalnych.

W 2014 r. skierowano do sądu 550 spraw o zapłatę na kwotę **1 238 386,10 zł**. Prawomocnymi wyrokami zakończyło się 131 spraw na kwotę **295 882,32 zł**.

Aktualnie oczekuje w Sądzie na wyroki 419 spraw o zapłatę na kwotę **942 503,78 zł**. Umorzono 256 postanowień egzekucyjnych na kwotę **515 872,97 zł**. Odzyskano ze spraw Sądowych zasądzonych kwotę **347 352,07 zł**.

Posiadamy 126 wyroków eksmisyjnych z lat 2000-2014, w tym 45 wyroków bez lokali socjalnych oraz 81 z lokalami socjalnymi. Zarówno lokale socjalne jak i pomieszczenia tymczasowe dla osób nie posiadających prawa do lokali socjalnych winna dostarczyć Gmina Siemianowice Śląskie.

Zawarliśmy 20 ugód z lokatorami na spłatę zaległości w ratach, na kwotę **167 428,06 zł**.

Z tytułu nie dostarczenia lokali socjalnych Gmina Siemianowice Śląskie zapłaciła Spółdzielni odszkodowanie w kwocie **337 581,08 zł**.

#### **Lokale użytkowe:**

- do kancelarii prawnej przekazano 9 spraw o zapłatę na kwotę: 44 612,93 zł z lokali użytkowych przy ul. Michałkowickiej 107, Krakowskiej 1, Pocztowa 4, Pocztowej 5.

- otrzymaliśmy 4 wyroki na kwotę 17 845,55 zł z lokali użytkowych przy ul. Pocztowej 4 i Pocztowej 5.
- na dzień 31.12.2014 r. bez wyroku pozostaje 5 spraw o zapłatę na kwotę 26 767,38 zł z lokali użytkowych.
- w 2014 roku przeprowadzono 1 eksmisję z lokalu użytkowego przy ul. Michałkowskiej 107.

#### **Garáže:**

- do kancelarii prawnej została przekazana 1 sprawa z garażu o zapłatę na kwotę 209,56 zł na którą, nie otrzymaliśmy wyroku: dotyczące garażu z ul. Lipowej 2.
- 2 najemców garaży posiadających zaległości na kwotę 8 617,06 zł oczekuje na eksmisję: dotyczy ul. Wieczorka i ul. Świerczewskiego 64.
- 1 najemca garażu posiadający zaległości na kwotę 747,70 zł oczekuje na wyrok: dotyczy ul. Świerczewskiego 64.

### **PODSUMOWANIE**

Rok 2014 był kolejnym dobrym rokiem zarówno w zakresie ekonomiczno-finansowym jak i gospodarczym. Działalność gospodarcza Spółdzielni uzyskała globalnie wynik dodatni w kwocie netto **640 198,19 zł**.

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić że nasza Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo. Było to możliwe dzięki dobrej współpracy i zaangażowaniu wszystkich organów Spółdzielni i konsekwentnej realizacji zadań.

Szanowni Państwo zdajemy sobie sprawę z faktu, że nie wszystkie sprawy zgłaszane przez naszych mieszkańców załatwione zostały zgodnie z ich oczekiwaniami. Należy jednak stwierdzić, że wszelkie działania Zarządu Spółdzielni w 2014 r., zgodnie z oceną biegłych badających sprawozdanie finansowe, były prowadzone prawidłowo.



Przedstawiając niniejsze Sprawozdanie Zarząd składa serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza działaczom organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni, oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

Kończąc pragnę podziękować w imieniu Zarządu Radzie Nadzorczej Spółdzielni, za współpracę, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów naszej społeczności, pracownikom Spółdzielni za bieżącą realizację zadań oraz utrzymywanie zasobów w dobrej sprawności technicznej.

Z poważaniem

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał”  
CZŁONEK ZARZĄDU  
*Krzysztof Schmidt*

WICEPREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”  
*Robert Kochanek*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”  
*Grażyna Solorz*