Sprawozdanie
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON"
z działalności za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018r.

Sprawozdanie Zarządu sporządzono na podstawie art.38 §1 pkt 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), §36 ust.2 Statutu SM „KLAKSON" oraz art.49 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.(Dz.U. z 2009 Nr 152, poz.1223 z późn. zm.).

Działalność Spółdzielni w 2018r., koncentrowała się na bieżącej realizacji zadań statutowych, wykonywaniu planowanych remontów, bieżącej konserwacji, w tym usuwaniu wszelkiego rodzaju awarii, prowadzeniem prac związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali.

Sprawozdanie to zawiera zagadnienia, którymi zajmował się Zarząd Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem.

Działalność organizacyjna

W 2018 r. Zarząd Spółdzielni działał kolegialnie, kierując działalnością Spółdzielni i reprezentując ją na zewnątrz. Podejmował uchwały, zarządzenia lub decyzje, dotyczące Spółdzielni w ramach uprawnień, wynikających z ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu SM „KLAKSON".

Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

Jacek Barszczewski - Prezes Zarządu 01.12.2016 r. – 30.06.2018r. i od 03.07.2018

Grażyna Kujawa - Nieetatowy Członek Zarządu od 26.04.2017 r.

Teresa Szyszka - Nieetatowy Członek Zarządu od 04.07.2017 r.

Jerzy Zbiczak - Nieetatowy Członek Zarządu od 10.10.2017 r.

Joanna Pawlak - Nieetatowy Członek Zarządu od 10.04.2018 r.

W 2018 r. odbyły się 22 posiedzenia Zarządu Spółdzielni. Wszystkie posiedzenia Zarządu Spółdzielni są zaprotokołowane i podpisane przez członków uczestniczących w posiedzeniach. W posiedzeniach Zarządu uczestniczyli również członkowie Rady Nadzorczej, Główna Księgowa, Radca Prawny, pracownicy oraz członkowie i mieszkańcy spółdzielni.

W 2018 r. na posiedzeniach Zarządu rozpatrzono oraz podjęto uchwały w 17 sprawach.

Ponadto, na posiedzeniach Zarządu analizowano wyniki finansowe Spółdzielni i stopień wykorzystania środków funduszu remontowego, podejmowano decyzje w bieżących sprawach dotyczących usuwania awarii, usterek, itp. oraz sposobu ich naprawy.
Zarząd podejmował również działania zmierzające do wyegzekwowania zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. W 2018r. nastąpił spadek zaległości w opłatach eksploatacyjnych

w porównaniu z rokiem 2017. Wg ewidencji księgowej na dzień 31.12.2018r. zaległości wynosiły 70 827,80 zł, czyli prawie o 25% mniej w porównaniu z rokiem 2017r. (zadłużenie na dzień 31.12.2017r. wynosiło 94 335,47)
Naliczenie miesięczne opłat eksploatacyjnych całej Spółdzielni wynosi **245 753,30**zł, zaległość w opłatach eksploatacyjnych wynosi 28,82 % opłat miesięcznych.
Problem zaległości w opłatach eksploatacyjnych i sposoby ich windykacji jest analizowany na bieżąco (co najmniej raz na miesiąc) na posiedzeniach Zarządu, co zostało udokumentowane w protokołach i podejmowanych decyzjach.
Konsekwentne przestrzeganie przez dział księgowości, Kancelarię Radcy Prawnego jak również organy statutowe Spółdzielni ustalonych procedur w procesie windykacji zobowiązań przyczyniły się do obniżenia zadłużenia z tytułu eksploatacji / długoterminowe-wyroki sądowe, nakazy komornicze z 45 631,86 zł na koniec 2017 r. do 36 192,89 zł na koniec 2018 r./

W trakcie posiedzeń Zarządu przeanalizowano również:
- Statut /przyjęcie jednolitego tekstu/,
- regulaminy: Gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Przetargów na roboty, usługi i dostawy wykonywane w SM Klakson,
- strukturę (schemat organizacyjny) Spółdzielni,
- stan zatrudnienia,
- wynik finansowy Spółdzielni,
- oceny realizacji wyników pokontrolnych z przeglądu technicznego instalacji gazowej i przewodów wentylacyjnych,
- prowadzonych prac remontowych i bieżącej eksploatacji,
- wyników przeglądu technicznego (rocznego) budynków.

Na bieżąco rozpatrywano pisma od członków Spółdzielni.

Zgodnie z wnioskami polustracyjnymi z 2017 r. i przyjętymi na Walnym w2018 uchwałami, dostosowano:
Regulaminy wewnętrzne do aktualnie obowiązującego Statutu.
Zintensyfikowano windykację należności wraz z odsetkami stosując wszelkie działania przewidziane prawem.
Dokonano kalkulacji odpisów na fundusz remontowy by lepiej zabezpieczał potrzeby remontowe na nieruchomościach.
Opracowano i wprowadzono do stosowania nowe zasady polityki rachunkowości i nowy Zakładowy Plan Kont

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Na dzień 31 grudnia 2018 r. SM „KLAKSON" liczyła 627 członków.
W związku z Nowelizacja Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych – Ustawa z 20.07.2017r.

Zatrudnienie i sprawy pracownicze

Spółdzielnia prowadzi swą działalność w oparciu o etatowe zatrudnienie pracowników, a także nieetatowych członków Zarządu.

Na koniec 2018r. zatrudnienie wynosiło:
- pracownicy umysłowi – 5,5 etatu (6 osób)
- pracownicy fizyczni – 3,5 etatu (4 osoby)

Z dniem 31.07.2018 odszedł na emeryturę jeden pracownik biurowy. Jego zakres czynności rozdzielono i nie zatrudniono nikogo na to miejsce. Zmieniono strukturę organizacyjną. Zatrudniono jednego gospodarza rejonu na osiedlu Poręba.
W związku z chorobą i długotrwałym zwolnieniem lekarskim dotychczasowego gospodarza na osiedlu Bazylianówka, zatrudniono na umowę zlecenia, a następnie na czas oznaczony nową osobę.
Przyjęto 62 zgłoszenia interwencyjne od mieszkańców, które załatwiano na bieżąco w ramach własnych możliwości lub za pomocą firm zewnętrznych.

Zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym dokonano rocznych przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni oraz przeglądu instalacji gazowo – wentylacyjnej.

Wykonano dodatkowe miejsca parkingowe na osiedlu Poręba / 11 szt./
Planowane są nowe parkingi i garaże. Prace będą kontynuowane w 2019 roku.
Założony plan remontów na 2018 rok wykonano dla większości nieruchomości.

PODSUMOWANIE

Podstawowym zadaniem Zarządu w roku 2019 będzie dalsze prowadzenie działań w zakresie poprawy funkcjonowania Spółdzielni.
Planuje się w roku 2019 dalsze prace remontowe i modernizacyjne w zasobach Spółdzielni, zgodnie z zatwierdzonym planem remontów. Prowadzone będą także bieżące naprawy zgłaszanych usterek, uszkodzeń i braków.
Zarząd będzie prowadził prace zmierzające do termomodernizacji budynków /szczególnie osiedle Poręba i Bazylianówka/ oraz poszukiwał środków zewnętrznych na te prace.
Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, zapewniona jest pełna płynność finansowa.

CZŁONEK ZARZĄDU
Grażyna Kujawa

CZŁONEK ZARZĄDU
Teresa Szyszka

CZŁONEK ZARZĄDU
Joanna Pawlak

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Zbiczak

PREZES ZARZĄDU
mgr Jacek Barszczewski