

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ “WYBRZEŻE” W SŁAWNIE ZA 2018 ROK**

## **I. ZAGADNIENIA OGÓLNE**

### **Podstawowe dane o Spółdzielni**

W skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej “Wybrzeże” w Sławnie wchodzi 16 nieruchomości ustanowionych w celu przeniesienia przedmiotu odrębnej własności lokali, do których należy:

- 36 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- budynek biurowy o powierzchni 530,42 m<sup>2</sup> /siedziba Spółdzielni/ wraz z lokalami użytkowymi i dwoma mieszkalnymi przy ul. Witosa 9
- 30 garaży przy ul. Witosa 9
- 32 garaże przy ul. Kościuszki 7
- 23 garaże nowo wybudowane – Kompleks garaży Witosa 9
- grunty będące własnością Spółdzielni o powierzchni 6,09 ha
- grunty w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 118 m<sup>2</sup>

Ilość lokali wyodrębnionych razem z lokalami użytkowymi wg stanu na dzień 31.12.2018 r. wynosi 594 szt., a w poszczególnych nieruchomościach przedstawia się to następująco:

- nieruchomość Matejki – 12 lokali
- nieruchomość Okrzei – 96 lokali
- nieruchomość Mieszka I 12 – 12 lokali
- nieruchomość Centrum – 45 lokali
- nieruchomość Chopina 17 – 7 lokali
- nieruchomość Basztowa 12 – 21 lokali
- nieruchomość Jedności Narodowej – 28 lokali

- nieruchomość Armii Krajowej – 21 lokali
- nieruchomość Słoneczna – 50 lokali
- nieruchomość Witosa – 185 lokali
- nieruchomość Racibora – 38 lokali
- nieruchomość Garaże – Witosa 9 - 6 garaży
- nieruchomość Witosa 2a - 10 lokali
- Nieruchomość Kościuszki – 43 lokale ( 24 lokale + 19 garaży)
- Nieruchomość Kompleks Garaży Witosa 9 – 20 garaży

Mienie Spółdzielni nie przyłączone do żadnej z nieruchomości stanowią grunty o łącznej powierzchni 1,35 ha zabudowane wymiennikowniami, trafostacjami, parkingami, drogami dojazdowymi i trawnikami oraz przeznaczone pod przyszłą zabudowę.

W budynkach znajduje się 1 236 mieszkania o powierzchni użytkowej 59 718,33 m<sup>2</sup> , z czego 15 mieszkań jest zasiedlonych na podstawie umowy najmu. Na dzień 31.12.2018 posiadamy 23 mieszkania lokatorskie.

Ponadto Spółdzielnia posiada 27 lokali użytkowych o powierzchni 1 744,24 m<sup>2</sup>, w tym 6 o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i 5 o odrębnej własności do lokalu (16 w najmie).

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzeszała 1 108 członków, którzy wnieśli udział w latach poprzednich oraz 390 członków przyjętych w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku. Razem na dzień 31.12.2018 roku zrzeszonych było 1 498 członków.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zlikwidowała członków oczekujących.

## **Władze Spółdzielni**

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd Spółdzielni

Skład Zarządu:

- Kazimierz Olejniczak -Prezes Zarządu - Kierownik Spółdzielni
- Grzegorz Tworek - członek Zarządu – Kierownik Działu GZM

## **Wykonywanie obowiązków przez Zarząd**

Na przestrzeni roku 2018 Zarząd odbył 49 posiedzeń, z których sporządzono protokoły i podjęto 7 uchwał.

Głównymi tematami posiedzeń Zarządu było rozpatrywanie :

1. Spraw członkowskich, a wśród nich między innymi:
  - przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - ustanowienia praw do lokali spółdzielczych,
  - skreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - rozpatrywanie pism członków Spółdzielni,
  - ustanowienia prawa odrębnej własności lokali,
2. Spraw Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:
  - zawieranie umów i aneksów z dostawcami mediów oraz innych usług,
  - rozwiązywanie i zawieranie umów z dzierżawcami lokali użytkowych należących do Spółdzielni,
  - ogłaszanie przetargów na wykonanie konserwacji i remontów zasobów Spółdzielni,
  - opracowywanie projektów planów gospodarczo - finansowych, w tym stawek na pokrycie kosztów GZM,
  - bieżąca ocena i kontrola realizacji planów gospodarczo - finansowych,
  - podejmowanie decyzji w sprawie wymiany stolarki okiennej oraz

- dofinansowania kosztów wymiany z funduszu remontowego,
- bieżąca analiza należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, opłat za najem i innych,
  - windykacja zaległości,
  - wykonanie instalacji centralnie ciepłej wody w budynku Mieszka I 12,
  - rozliczenie zużycia ciepła,
  - plany remontów i ich realizacja,
  - przeglądu jesienno - zimowego i przygotowania zasobów do sezonu zimowego,
  - opracowanie projektów regulaminów Spółdzielni,
  - sprawy związane z zarządzaniem Wspólnotami Mieszkaniowymi (w tym odbycie 168 zebrań Wspólnot Mieszkaniowych)
  - innych wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni
  - przyjęcie w administrowanie 2 nowych wspólnot.

**Stan środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31 grudnia 2018 roku**

<b>Nazwa</b>	<b>Wartość netto</b>
Budynki	14 266 957,55
Maszyny i urządzenia techniczne	6 875,58
Pozostałe środki trwałe	91,47
Prawa własności gruntów	666 550,59
Wartości niematerialne i prawne	0
Środki trwałe w budowie	48 015,05
<b>Ogółem</b>	<b>14 988 490,24</b>

**Koszty remontów zrealizowanych w 2018 roku**

Ogólna kwota kosztów remontów sfinansowanych środkami funduszu remontowego w roku 2018 wyniosła 909 069,06 zł. Na kwotę tę składają się:

<b>L.p.</b>	<b>Rodzaj robót remontowych</b>	<b>Kwota kosztu</b>
1	Montaż okien - dofinansowanie wymiany okien dokonanej przez	10691
2	Wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną	4742,63
3	Remonty bieżące i konserwacja infrastruktury	140 926,66
4	Siedziska na klatki schodowe	760,48
5	Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej	40 049,70
6	Remont instalacji elektrycznej	8 695,45
7	Pojemniki na ulotki	976,00
8	Naprawa kominów	3 554,10
9	Konserwacja i naprawa domofonów	20 251,40
10	Usługi kominiarskie	28 640,70
11	Przycięcie drzew i krzewów	18 679,91
12	Docieplenie fundamentów	24 927,44
13	Wykucie otworów wentylacyjnych	16 058,36
14	Wykonanie parkingów i chodników	52 490,58
15	Montaż lamp wewnętrznych na klatkach schodowych	25 345,67
16	Remont klatek schodowych	184 369,46
17	Remont tarasu	55 836,00
18	Wykonanie wjazdu dachowego	13 442,19
19	Wymiana rur spustowych i rynien	3501,87
20	Uzupełnienie placów zabaw	22 848,45
21	Naprawa balkonów i loggii	38 452,55
22	Wykonanie instalacji CCW i cyrkulacji	80 769,30
23	Utwardzenie drogi	4679,42
24	Deratyzacja, dezynsekcja	1 476,00
25	Remont dachu	9 605,37
26	Brama wjazdowa	1 224,35
27	Naprawa elewacji	2 960,68
28	Remont elewacji-malowanie i czyszczenie	56 124,00
29	Naprawa daszku	2 328,91
30	Remont schodów	3 149,84
31	Montaż poręczy i balustrad	13 230,00
32	Monitory	1 921,20
33	Wymiana zaworów gazowych	5 400,00
34	Remont i konserwacje budynków	8 043,39

Źródłami finansowania powyższych wydatków w roku 2018 były:

- przychody z odpisu na fundusz remontowy 1 100 818,46 zł
- rozliczenie wkładu budowlanego 71 154,14 zł

Po trudach i znojach prawie 3-letnich działań, udało się nam wybudować we wszystkich mieszkaniach I budynku spółdzielczego, tj. Mieszka I 12 - instalację centralnie ciepłej wody czyli zlikwidować piecyki gazowe. Koszt podgrzewu to 0,23 do 0,25 GJ, tj. 15,00 zł/m<sup>3</sup>. To wielki sukces.

W minionym roku zamontowaliśmy 8 mikroinstalacji fotowoltaicznych na budynkach:

- Kościuszki 7
- Basztowa 12
- Powstańców Warszawskich 3
- Armii Krajowej 18
- Armii Krajowej 11
- Witosy 4
- Racibora 5
- Witosy 9

Koszt całej mikroinstalacji wyniesie 303 681,71 zł netto. Przyznane dofinansowanie z funduszy Unii Europejskiej to kwota 180 029,93 zł, co stanowi 85% kosztów projektu. Trwają ostatnie prace, związane ze zmianą umów z firmą „Energa” oraz zgłoszenia i mikroinstalacja w kwietniu winna pracować.

- **Saldo f. remontowego na dzień 31.12.2018 r. - 302 095,80zł**

### **Zatrudnienie**

W roku 2018r. zatrudnienie pracowników etatowych wynosiło przeciętnie 31 osób w tym:

- stanowiska robotnicze 15 osób
- stanowiska nierobotnicze 16 osób

z tego:

- kobiety 23 osoby
- mężczyźni 8 osób

wg stanu na 31.12.2018 zatrudniano 31 pracowników na 28,6 etatu.

## II. WYKONANIE PLANÓW GZM -SM „WYBRZEŻE”

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN 2018	zł/m2	Wykonanie XII 2018	zł/m2
<b>KOSZTY</b>					
1	Utrzymanie czystości klatek schodowych	338 153,34	0,47	336 970,30	0,47
2	Środki czystości i sprzęt	12000,00	0,02	11 158,90	0,02
3	Energia elektryczna	55 000,00	0,08	60 835,69	0,08
4	Koszty ogólnozakładowe	590 774,15	0,82	574 270,77	0,80
5	Podatek od nieruchomości	47 000,00	0,07	45 862,80	0,06
6	Ubezpieczenie budynków	28 000,00	0,04	30 996,57	0,04
7	Opłaty bankowe	12 000,00	0,02	12 557,42	0,02
8	Inne koszty	94 000,00	0,13	64 878,00	0,09
9	Wywóz nieczystości dodatkowy, odśnieżanie, przeglądy	54 000,00	0,08	27 555,34	0,04
10	Przycinanie drzew i krzewów, koszenie trawników		0,00	37 079,31	0,05
Razem eksploatacja		1 230 927,49		1 202 165,10	1,68
11	Fundusz remontowy	1 082 000,00		1 078 039,98	1,50
12	Fundusz remontowy - legalizacja wodomierzy	42 600,00		42 609,70	0,06
Razem fundusz remontowy		1 124 600,00		1 120 649,68	1,56
Razem eksploatacja i fund.rem.		2 355 527,49		2 252 971,41	3,14
13	Usługi lokatorskie		0,00	0	0
<b>OGÓLEM KOSZTY</b>		<b>2 355 527,49</b>	<b>3,29</b>	<b>2 323 016,21</b>	<b>3,24</b>
<b>PRZYCHODY</b>					
1	Finans. stawką czynszu	926 000,00	1,29	950 474,88	1,33
2	Inne dochody	20 000,00	0,28	186 255,90	0,26
Razem eksploatacja		1 126 000,00	1,57	1 136 730,78	1,59
3	Odpis na fundusz remontowy	1 082 000,00	1,51	1 078 173,26	1,50
4	Odpis na legalizacje wodomierzy	42 600,00	0,06	42 677,85	0,06
Razem fundusz remontowy		1 124 600,00	1,57	1 120 851,11	1,56
Razem eksploatacja i fund.rem.		2250600,00	3,14	2 257 581,89	3,15
5	Usługi lokatorskie		0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM DOCHODY</b>		<b>2 250 600,00</b>	<b>3,14</b>	<b>2 257 581,89</b>	<b>3,15</b>
Powierzchnia lokali mieszkalnych		59 712,63		59718,33	

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Plan 2018</b>	<b>Wykonanie XII 2018</b>
<b>G Z M</b>		
Przychody	3 481 720,00	3 510 010,50
Koszty	3 493 847,49	3 496 166,52
<b>Wynik</b>	<b>-12 127,49</b>	<b>13 843,98</b>
<b>WODA I KANALIZACJA</b>		
Przychody	880 800,00	870 927,32
Koszty	880 800,00	870 984,68
<b>Wynik</b>	<b>0,00</b>	<b>-57,36</b>
<b>OPLATA ZA ODPADY KOMUNALNE</b>		
Przychody	435 000,00	428 794,03
Koszty	435 000,00	428 775,04
<b>Wynik</b>	<b>0,00</b>	<b>18,99</b>
<b>CENTRALNE OGRZEWANIE</b>		
Przychody	1 571 000,00	1 517 132,56
Koszty	1 571 000,00	1 517 132,56
<b>Wynik</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TV KABLOWA</b>		
Przychody	24 000,00	32 908,22
Koszty	24 000,00	32 916,16
<b>Wynik</b>	<b>0,00</b>	<b>-7,94</b>
<b>CIEPŁA WODA</b>		
Przychody	360 000,00	385 213,91
Koszty	360 000,00	385 215,48
<b>Wynik</b>	<b>0,00</b>	<b>-1,57</b>
<b>OGÓLEM SPÓLDZIELNIA</b>		
Przychody	6 752 520,00	6 744 986,54
Koszty	6 764 647,49	6 731 190,44
<b>Wynik za rok sprawozdawczy</b>	<b>-12 127,49</b>	<b>13 796,10</b>



Rachunek zysków i strat za rok 2018 zamknął się zyskiem netto w wysokości **121 045,40 zł** i stanowi zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej. Podlega on podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd proponuje przeniesienie wyniku w wysokości 107 249,30 zł na działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym Członków, a pozostałą kwotę w wysokości 13 796,10 na fundusz zasobowy.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków.

Koszty działalności operacyjnej w latach 2017-2018 wynikające z rachunku zysku i strat wyniosły:

- Rok 2017            6 365 919,97 zł
- Rok 2018            6 613 275,32 zł

**zwiększenie o ok. 2,5 %**

Podstawowym rodzajem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków, gospodarka lokalami mieszkalnymi i użytkowymi znajdującymi się w zasobach Spółdzielni, podejmowanie działań mających na celu utrzymanie posiadanych zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

Przychodami Spółdzielni są wnoszone przez członków oraz mieszkańców i najemców:

- opłaty eksploatacyjne,
- czynsze dzierżawne,
- opłaty za wodę i kanalizację,
- opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
- opłaty za wywóz nieczystości,
- inne przychody:

- ➔ przychody z administrowania wspólnotami; na dzień 31 grudnia 2018 administrujemy 178 wspólnotami o powierzchni 86 098 m<sup>2</sup>, a osiągnięte w roku 2018 przychody stanowią kwotę 877 170,73 zł,
- ➔ przychody finansowe z odsetek od wkładów spłacanych w ratach oraz odsetek naliczanych za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni.

Wysokość stawek dla opłat eksploatacyjnych członków Spółdzielni ustalana jest na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów.

Do zastosowania proponowanych przez Zarząd stawek wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.

Cena zimnej wody i kanalizacji ustalana jest przez „Wodociągi i Kanalizacja” Sp. z o.o. w Sławnie i zatwierdzana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Koszty i przychody dostawy wody i odprowadzenia ścieków winny się bilansować zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ( Art. 6 ust.6 pkt 3 i Art. 26 ust. 2. Dz. U. Nr 72, poz. 747, z późniejszymi zmianami).

Cena energii cieplnej ustalana jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Sławnie i zatwierdzana przez Urząd Regulacji Energetyki. Koszty zakupu energii cieplnej składają się z kosztów stałych płaconych przez 12 miesięcy i kosztów zmiennych płaconych w okresie pobierania energii cieplnej na potrzeby CO i CCW.

Cena usług wywozu nieczystości ustalana jest przez Radę Miasta Sławno i od 1 lipca 2013 naliczana jest na podstawie zużytej wody w roku poprzednim.

Dodatkowe przychody jakie Spółdzielnia Mieszkaniowa wypracowała ponad te wynikające z opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych wyniosły w roku poprzednim 1 252 428,61 zł.

## Oplaty za c.o. w sezonie grzewczym 2017/2018

Koszty energii ciepłej do rozliczenia w okresie grzewczym od miesiąca sierpnia 2017 roku do miesiąca lipca 2018 roku wyniosły 1 451 832,67 zł. Naliczone w tym okresie zaliczki wyniosły 1 678 383,02 zł. Nadwyżka zaliczek nad kosztami za poprzedni sezon grzewczy wyniosła **226 550,35 zł**.

Zaliczka ustalona od 01.08.2017 r. do 31.07.2018r. dla wszystkich lokali opomiarowanych wynosiła przeciętnie 2,30 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Koszty centralnego ogrzewania w sezonie 2017/2018 wyniosły przeciętnie /opłata stała + zmienna/ **1,99 zł/m<sup>2</sup>/m-c**.

Powyższe kwoty są kwotami wynikającymi z rozliczeń globalnych. W poszczególnych lokalach zaliczki i koszty przeliczone na 1m<sup>2</sup> powierzchni kształtowały się w sposób zróżnicowany.

**Rozliczenia z tytułu opłat za korzystanie z zasobów Spółdzielni i windy kacje należności.**

**Analiza zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i użytkowych.**

### Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i garaży

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Roczny wymiar opłat w zł	5 197 866,09	5 335 894,96	5 390 755,40
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII w zł	223 068,50	216 532,31	229 426,73
3.	Poz.2: poz.1 w %	4,29	4,06	4,26
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł			
	do 2 miesięcy	72 750,15	97 157,78	104 684,88
	3 miesięczne i dłuższe ( w tym objęte nakazem zapłaty)	150 318,35 (25 lokali)	119 374,53 (19 lokali)	124741,85 (22 lokale)
5.	Liczba lokali zalegających z opłatą	402,00	451,00	397,00
6.	Liczba spraw skierowanych do Sądu	7,00	9,00	8,00

### Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Roczny wymiar opłat w zł	310 346,94	320 497,25	310 127,17
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII w zł	27 538,79	20 512,55	20 341,94
3.	Poz.2:poz.1 w %	8,87	6,40	6,56
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł			
	do 2 miesięcy	8 045,96	10 178,87	10 008,26
	3 miesięczne i dłuższe ( w tym objęte nakazem sądowym)	19 492,83 (2 lokale)	10 333,68 (1 lokal)	10333,68 (1 lokal)
5.	Liczba lokali zalegających z opłatą	23,00	26,00	22
6.	Liczba spraw skierowanych do Sądu	0	0	0

Z powyższego zestawienia danych wynika, że zadłużenie na dzień 31.12.2018r. stanowi 4,38 % rocznego naliczenia opłat, to jest 52,57 % naliczenia przeciętnego w miesiącu, w tym zadłużenie lokali mieszkalnych – 4,26 % i lokali użytkowych – 6,56% rocznego naliczenia.

Liczba spraw skierowanych do sądu w roku 2018 wyniosła 8 i w stosunku do roku 2017 zmniejszyła się o 1 sprawę.

Liczba spraw o egzekucję należności zapłaty skierowanych do Komornika w 2018 roku wynosiła 2. W 2018 roku nie wniesiono spraw o eksmisję.

Dbając o interes ogólny Spółdzielni, a tym samym jej członków, Zarząd w sposób ciągły kontrolował stan zadłużenia i podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci:

- wysyłania upomnień i wezwań do zapłaty,
- przeprowadzania rozmów z dłużnikami,
- zawierania porozumień z dłużnikami o spłacie zadłużenia w ratach,
- występowania do Urzędu Miejskiego w Sławnie z informacją, powodującą wstrzymanie dodatków mieszkaniowych.

W przypadku, kiedy wymienione powyżej formy oddziaływania nie przynosiły pożądanego efektu, Zarząd występował z roszczeniami na drogę postępowania sądowego oraz egzekwował zasądzone należności za pośrednictwem komornika.

W roku 2018 Zarząd nie skierował do Rady Nadzorczej wniosku o pozbawienie członkostwa. Nie wykonano żadnych eksmisji z lokali mieszkalnych Spółdzielni.

### III. REALIZACJA WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ODBYTEGO W DNIACH 16-19 KWIETNIA 2018 ROKU

	<u>Wniosek</u>	<u>Sposób realizacji</u>	<u>Termin realizacji</u>
<b><u>I</u></b> <b><u>CZEŚĆ</u></b>	1. Zagospodarowanie terenów zielonych i placu zabaw między blokami Powstańców Warszawskich 1 i Jedności Narodowej 6.	Zlecono wykonanie projektu zagospodarowania terenu. Po wykonaniu projektu i uzyskaniu zezwolenia teren zostanie zagospodarowany.	2018/2019
	2. Postawienie znaków zakazu wjazdu do osłon śmietnikowych, bądź ustawienie gumowych zapór uniemożliwiających wjazd samochodów osobowych.	Na bieżąco	2018
	3. Umieszczenie w gablotach danych osobowych dzielnicowych (nazwisko i numer telefonu).	Na bieżąco	VII 2018
	4. Umieszczenie w gablotach informacji o częstszych terminach wywozu śmieci o dużych gabarytach.	Na bieżąco	VI 2018
	5. Dołączono wnioski Pana Tomasza Dziadek: - publikować spotkania Rady Nadzorczej na stronie internetowej Spółdzielni,  - publikować na stronie internetowej Spółdzielni wszystkie inwestycje remontowe, z podziałem na bloki,	- wniosek bez realizacji – art. 8 <sup>1</sup> Ust.o spółdzielniach mieszkaniowych - wniosek bez realizacji – brak potrzeb z powodu ogłaszania przetargów na	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- raz w roku podawać informacje o kosztach eksploatacji na danym bloku,</li> <li>- o nagrodach dla Zarządu, podwyżkach na funduszu remontowym i eksploatacji powinno decydować Walne Zgromadzenie</li> <li>- absolutorium powinno być udzielane w głosowaniu tajnym</li> <li>- członkowie Rady Nadzorczej powinni składać zeznania majątkowe i opowiadać swoim majątkiem za działania powodujące straty</li> <li>- umożliwić przekształcenie bloków spółdzielczych na wspólnoty</li> </ul>	<p>roboty</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wniosek częściowo do realizacji, informacje zostaną przygotowane na poszczególne nieruchomości</li> <li>- wniosek bez realizacji – kompetencja stanowiąca Rady Nadzorczej</li> <li>- § 46 Statutu Spółdzielni</li> <li>- wniosek bez realizacji, brak podstawy prawnej, Członkowie Rady Nadzorczej odpowiadają za straty wyrządzone Spółdzielni – art. 58 Ustawy Prawo Spółdzielcze</li> <li>- brak możliwości realizacji wniosku – art. 26 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych</li> </ul>	III 2019
<b><u>II</u></b> <b><u>CZEŚĆ</u></b>	1. Poprawić warunki dojścia do osłony śmietnikowej przy budynku, by nie zalegały wody opadowe.	Na bieżąco – ujęto w planach funduszu remontowego	2018
	2. Umocnić osuwające się pobocze przy budynku od strony rzeki, by nie zagrażało bezpieczeństwu mieszkańców.	Teren nie należy do Spółdzielni	----
	3. Zamontować lampy LED z czujnikiem ruchu w budynku Basztowa 12.	Montaż przy remoncie klatek schodowych	Brak środków finansowych
	4. Rozważyć propozycję zainstalowania monitoringu przy budynku Basztowa 12 i Nieruchomości Jedności Narodowej.	Wniosek bez realizacji – brak środków finansowych	
	5. Wymienić drzwi wejściowe do budynku Basztowa 12.	Rozpatrzono pozytywnie	Brak środków finansowych
	6. Zaplanować w najbliższym czasie remont klatek schodowych wraz naprawą kruszejących schodów i balustrad na	W miarę posiadania środków finansowych	2020/2021 Obecnie brak

	budynku Basztowa 12.		środków
	7. Zlikwidować kod ogólny do domofonu na budynku Basztowa 12.	Kod zmieniono	-----
	8. Rozszerzyć informację o funduszu remontowym, by ująć rozliczenie przychodów i kosztów każdego budynku.	Zmodyfikujemy rozliczenie, aby były widoczne przychody funduszu remontowego na nieruchomości i budynku	W realizacji
	9. Obsadzić krzewami lub drzewkami osłonę śmietnikową, by poprawić estetykę przy budynku.	Na bieżąco	IX-X 2018
	10. Ustawić znak zakazu wjazdu z wyłączeniem mieszkańców budynku Jedności Narodowej 38 i 40.	Zamówiono znak	VII-VIII 2018
<b><u>III</u></b> <b><u>CZEŚĆ</u></b>	<u>1. Armii Krajowej 18a i 18b</u>  - wyremontować schody wejściowe do klatek schodowych, pomyśleć o najazdach dla wózków  -wyremontować osłonę śmietnikową i dostawić pojemnik	- Ujęto w planach funduszu remontowego na bieżący rok  - pojemniki dostawiono	2018
	<u>2. Okrzei 13</u>  - zwiększyć ilość miejsc parkingowych  - wyremontować osłonę śmietnikową	- w miarę możliwości zostaną budowane nowe miejsca postojowe  -ujęto w planach funduszu remontowego	2019
	- czy istnieje możliwość wymiany instalacji elektrycznej, aby można było zamontować podgrzewacze wody i kuchnie elektryczne, a zrezygnować z instalacji gazowej  - zamontować na klatkach schodowych oświetlenie z czujnikiem ruchu  - wymienić obecne domofony, na domofony z czytnikiem lub kodem	- wykonane zostanie przy okazji remontu klatek schodowych – ujęte w planach remontowych  - w chwili obecnej brak środków finansowych	2019

<ul style="list-style-type: none"> <li>- wystąpić do UM w sprawie remontu drogi na Okrzei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zarząd wystąpi po raz kolejny o wyremontowanie ulicy Okrzei</li> </ul>	
<p><u>3. Okrzei 7</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudować osłonę śmietnikową</li> <li>- wyremontować klatki schodowe i hole</li> <li>- Wymienić drzwi wejściowe do budynku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w miarę posiadanych środków</li> <li>- brak środków finansowych</li> </ul>	<p>W latach następnych</p>
<p><u>4. Okrzei 11</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty koszenia trawy ujmować w kosztach eksploatacji, a nie w funduszu remontowym</li> </ul>	<p>zgodnie z zaleceniami polustracyjnymi, od poprzedniego roku koszty są już poprawnie księgowane</p>	
<p><u>5. Okrzei 9</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaangażować w sprawę remontu ulicy Okrzei Radnego Stanisława Szkudlarek, aby zgłosił petycję do UM w tej sprawie</li> <li>- szybko doprowadzić ciepłą wodę z MPEC do lokali</li> <li>- odnowić elewację budynków, z zastosowaniem materiałów, farb lepszej jakości</li> <li>- pomyśleć jak rozwiązać problem, zaniedbanych ogródków przy budynkach</li> <li>- zamontować krzeselka na klatkach schodowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przekazano</li> <li>- w miarę posiadanych możliwości technicznych i zgody większości właścicieli w nieruchomości</li> <li>- w miarę posiadanych środków</li> <li>- Zarząd posiada projekt zagospodarowania nieuprawianych ogródków działkowych</li> <li>- przyjęty do realizacji</li> </ul>	
<p><u>6. Armii Krajowej 11</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wnioski zostały przedstawione na piśmie i dołączone do protokołu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wnioski zostaną wykonywane po przygotowaniu planu funduszu remontowego</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zamontować skrzynki na ulotki reklamowe</li> <li>- rozpatrzyć zwiększenie stawki funduszu remontowego, w związku z dużą ilością prac zgłoszonych do wykonania</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>na 2019 i lata następne</li> <li>- skrzynki zostaną zamówione</li> <li>- plany na 2019 rok i lata następne</li> </ul>	
<b><u>IV</u></b> <b><u>CZEŚĆ</u></b>	1. Wyremontować balkony oraz przyciąć drzewa z gatunku modrzew lub wyciąć je i posadzić krzewy.	Zarząd wystąpi do UM o zgodę na wycięcie modrzewi na Osiedlu Północ	2018/2019
	2. Dołączyć do zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu informację o rozliczeniu funduszu remontowego.	Informacje dołączymy do zawiadomień na Walne Zgromadzenie	
	3. Informować mieszkańców o pracach wykonywanych na budynkach.	Informacje dołączymy do zawiadomień na Walne Zgromadzenie	
	4. Prośba o wyjaśnienie tematu ogniw fotowoltaicznych.	Wyjaśniono podczas Walnego	
	5. Usprawnić dostawę ciepłej wody do budynku Racibora 5 i pomalować schody na klatce schodowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sprawa cew powinna zostać rozwiązana w 2018 roku, w związku z modernizacją sieci podgrzewu ciepłej wody</li> <li>- schody nie będą pomalowane</li> </ul>	

#### **IV. PLANOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ROK 2019 I LATA NASTĘPNE**

W roku 2019 kontynuowane będą następujące przedsięwzięcia w ramach funduszu remontowego:

- Dofinansowanie do wymiany okien
- Wymiana instalacji gazowej
- Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej
- Remonty bieżące i konserwacja infrastruktury
- Wykonanie wentylacji klatek schodowych
- Wymiana liczników ciepła w budynku przy ul. Kościuszki 7 i Witosa 2A
- Naprawa balkonów i logii (Okrzei i Os. Północ)

- Przebudowa instalacji ciepłej wody w budynku przy ul. Racibora 5
- Wymiana włazów dachowych
- Montaż lamp LED z czujnikiem ruchu
- Remont klatek schodowych w budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 1 i Chopina 17
- Naprawa schodów na klatkach schodowych w budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 2
- Remont elewacji-czyszczenie i malowanie w budynku przy ul. Racibora 4 i 5.
- Zaplanowana jest naprawa osłony śmietnikowej przy ul. Armii Krajowej 11.

Wartość remontów zaplanowanych na 2019 rok stanowi kwotę 817 669,28zł, a przypis na 2019 rok wynosi 1 138 194,63 zł.

Chcielibyśmy przejąć nowe wspólnoty w administrowanie i zarządzanie.

Podjęliśmy, za zgodą Rady Nadzorczej, działania mające na celu wybudowanie nowego budynku Racibora 5a. Jeżeli Walne Zgromadzenie zatwierdzi przygotowane Uchwały, związane z tą budową, wówczas w lipcu b.r. powinniśmy rozpocząć budowę. W budynku planowanych jest 20 mieszkań i 22 garaże.

Podjęliśmy działania związane z rewitalizacją Miasta Sławno. W rewitalizacji uczestniczy budynek Mickiewicza 3 oraz 5 Wspólnot Mieszkaniowych.

W budynku Mickiewicza 3 planujemy wykonać przebudowę centralnego ogrzewania – polegającą na budowie wymiennika ciepła, wymianie poziomów c.o., budowie instalacji ciepłej wody, co jest jednoznaczne z likwidacją piecyków gazowych, dociepleniu ścian frontowych, stropodachu oraz stropu piwnic, zgodnie z normą 2021. Wartość dofinansowania z funduszy Unii Europejskiej to 65% wartości robót wg wyceny z grudnia 2018.

Inaczej mówiąc, jeżeli wniosek zostanie rozpatrzony pozytywnie, to z wartości robót wycenionych na 1 104 578,60 zł , dofinansowanie winno wynieść 715 135,18 zł.

Tak jak co roku stanowczo mówimy, że działania Zarządu Spółdzielni i jej pracowników są i będą skierowane na podwyższenie sytuacji zarówno gospodarczej jak i ekonomicznej oraz utrzymaniu jej na jak najwyższym poziomie. Celem podjętych i podejmowanych działań jest przede wszystkim dobro i zadowolenie wszystkich członków naszej wielkiej wspólnoty spółdzielczej.

Pozwólcie Państwo, że w tym miejscu przytoczę słowa Tadeusza Kotarbińskiego: „Nie ma na to czasu, żeby tracić czas”.

Tak, drodzy Państwo szkoda marnować cenny czas na ciągle zastanawianie się, czy warto robić to czy tamto. Trzeba iść do przodu, udoskonalać to co jest, tworzyć nowe i coraz bardziej doskonalić. Tworzyć i rozwijać.

Marek Aureliusz mawiał: „Jeżeli coś jest dla Ciebie bardzo trudne, nie sądz, że to jest niemożliwe dla człowieka w ogóle”.

Myślę, że te słowa winny przyświecać nam wszystkim, by nasza Rodzina Spółdzielcza rozkwitała coraz piękniej i stała się wzorem dla innych, czego sobie i Państwu życzę z całego serca.

Bądźmy razem, a pokonamy wszystkie napotkane trudności dla nas wszystkich i następnych pokoleń.

Sławno, 01 marca 2019 r.