

S P R A W O Z D A N I E

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. W. Z. NAŁKOWSKICH w LUBLINIE

z działalności Spółdzielni za 2013 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich jest średniej wielkości spółdzielnią mieszkaniową na terenie miasta Lublina. Pomimo licznych problemów wynikających z trudnej sytuacji finansowej społeczeństwa, również naszych członków i mieszkańców, dzięki doświadczonej kadrze pracowników z powodzeniem realizuje cele statutowe, a także plany remontowe dotyczące głównie bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania naszych zasobów. Spółdzielnia kontynuuje również działania zmierzające do zmniejszenia skali zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie w roku sprawozdawczym zarządzała 51 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Na dzień 31.12.2013 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 2.669 członków w tym :

- z tytułu posiadania mieszkania - 2.282 (na ogólną liczbę 2.706 mieszkań - włączając 22 członków wspólnoty Nałkowskich 107), pozostali właściciele nie są członkami,
- z tytułu współczłonkostwa - 329
- z tytułu posiadania garażu - 33
- z tytułu posiadania lokalu użytkowego - 25 (w tym 1 członek wspólnoty Nałkowskich 107)

W 2013 r. jedna osoba została wykluczona z rejestru członków przez Radę Nadzorczą w związku z zadłużeniem czynszowym.

W 2013 r. przekształcono w odrębną własność 10 lokali w tym :

- 4 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych
- 5 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych
- 1 spółdzielcze własnościowe prawo do garażu

Ogólna liczba lokali przekształconych w odrębną własność w Spółdzielni wynosi :

- 1601 lokali mieszkalnych
- 109 garaży
- 10 lokali użytkowych

W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię jest 2706 lokali mieszkalnych w tym :

- 1578 mieszkań z prawem odrębnej własności
- 1078 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- 50 lokatorskich praw do lokali mieszkalnych

270 garaży w tym :

- 97 z prawem odrębnej własności
- 173 spółdzielczych własnościowych praw

Z rejestru członków skreślono 77 członków w związku ze śmiercią, sprzedażą mieszkań, darowizną, podziałem majątku, wykluczeniem i wykreśleniem z rejestru członków.

Przyjęto w poczet członków 26 osób z tytułu kupna mieszkania, darowizny, nabycia spadku, kupna mieszkania w drodze przetargu.

W 2013 r. Spółdzielnia odzyskała 2 mieszkania od dłużników, które zostały sprzedane w drodze przetargu - odzyskano zadłużenie w wysokości 62.108,59 zł.

Zarząd odbył 15 protokołowanych posiedzeń w sprawach członkowsko-mieszkaniowych oraz 55 w sprawach ogólnych, natomiast w sprawach bieżących zbierał się codziennie. Ponadto Zarząd przyjmował wszystkich zainteresowanych członków oraz inne osoby w każdy poniedziałek w godz. 14⁰⁰ -17⁰⁰.

Spółdzielnia zarządza dwiema wspólnotami mieszkaniowymi Nałkowskich 132 i Samsonowicza 37 o łącznej ilości 100 mieszkań.

W zarządzaniu gospodarką mieszkaniową Zarząd kładzie nacisk na podnoszenie standardu posiadanych zasobów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego i funkcjonalnego zapewniając ich trwałość i użyteczność na długie lata.

W celu wspólnego rozwiązywania problemów mieszkańców Spółdzielnia współpracuje z samorządami domowymi, władzami i Radą Miasta, Radą Dzielnicy Wrotków, MOPR, Stowarzyszeniem Rodzin Katolickich, Polskim Towarzystwem Mieszkaniowym, Dyrekcjami Szkół i Przedszkoli zlokalizowanych na terenie osiedla oraz innymi instytucjami.

W 2013 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie prowadził swoją działalność w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 203 r. Nr 119, poz. 116 z późn. zm.) oraz obowiązujący Statut Spółdzielni (tekst jednolity z dnia 30.06.2012 r.).

W roku 2013 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie :

Prezes Zarządu

1. 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r. – mgr inż. Piotr Gałka

Z-ca Prezesa Zarządu

1. 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r. – inż. Roman Szmidt

Członek Zarządu

1. 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r. - mgr inż. Mariusz Wójcik

Nadzór nad prawidłową gospodarką finansową sprawował Główny Księgowy – mgr inż. Mariusz Wójcik.

W okresie sprawozdawczym działalność Zarządu obejmowała następujące zakresy przedmiotowe :

1. Inwestycyjno-remontowy
2. Eksploatacyjny
3. Ekonomiczno-finansowy

4. Społeczno-wychowawczy
5. Samorządowy – związany z obsługą organów wewnętrznych Spółdzielni

Działalność inwestycyjna i remontowa prowadzona była przez własne służby Spółdzielni i wykonawców zewnętrznych działających na zlecenia i pod nadzorem Spółdzielni.

Działalność eksploatacyjna realizowana była przez pracowników zatrudnionych w Dziale Techniczno-Eksploatacyjnym oraz przez gospodarzy rejonów i konserwatorów.

Działalność społeczno-wychowawczą na rzecz członków Spółdzielni i mieszkańców w 2013 r. prowadził Klub Osiedlowy „Źródło” Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich przy ul. Samsonowicza 25.

Istotne sprawy, nad którymi obradował Zarząd w roku sprawozdawczym dotyczyły m.in.:

- ustalenia planów ekonomicznych, remontowych, inwestycyjnych i ich realizacji
- spraw członkowsko-mieszkaniowych
- analizowania bieżącej sytuacji ekonomiczno-finansowej (koszty i dochody)
- analizowania zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i przedstawiania na posiedzeniach Rady Nadzorczej propozycji rozwiązań mających na celu zmniejszenie skali zadłużenia
- analizowania wysokości stawek opłat za użytkowanie lokali w oparciu o czynniki zależne i niezależne od Spółdzielni
- prowadzenia rozmów i negocjacji z osobami zadłużonymi w celu znalezienia rozwiązań umożliwiających spłatę tych zadłużeń
- analizowania bieżących problemów eksploatacyjnych i remontowych
- spraw prawnych
- organizowania przetargów na roboty inwestycyjne, remontowe, eksploatacyjne i inne
- nadzorowania przebiegu robót remontowo-konserwacyjnych oraz usuwania usterek powykonawczych
- analizy wykonania konserwacji zieleni w zasobach Spółdzielni
- analizy i kontroli zużycia wody ciepłej i zimnej w całych zasobach Spółdzielni
- przeprowadzania inwentaryzacji rocznej majątku Spółdzielni
- kontynuowania wdrażania zmian wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym m.in. ustanawiania odrębnych własności lokali
- wprowadzania zmian w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni
- opracowania i podejmowania uchwał regulujących bieżącą działalność Spółdzielni
- analizowania działalności społeczno-wychowawczej realizowanej przez spółdzielczy klub osiedlowy „Źródło”
- realizacja postulatów zgłaszanych przez członków oraz samorządy domowe
- analiza uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia z roku 2012.
- omówienia wyników bilansu za 2012 r.
- kontynuacji wdrażania programu komputerowego

W przyszłych latach pozostaje jeszcze do wykonania wiele zadań wynikających z opracowanego w 2013 roku przez Zarząd Spółdzielni planu wieloletniego.

Do najistotniejszych planowanych zadań należą m.in.:

- wymiana pionów gazowych
- wymiana wewnętrznych linii zasilających (dotyczy instalacji elektrycznych na klatkach schodowych)
- zwiększenie ilości miejsc parkingowych
- remonty zniszczonych miejsc parkingowych
- remonty istniejących ciągów pieszo-jezdnych
- wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych
- wymiana drzwi wejściowych do budynków
- wykonanie wiatrołapów
- usuwanie glonów ze ścian elewacyjnych
- wyposażanie w urządzenia placów zabaw
- podniesienie estetyki budynków poprzez malowanie elewacji, klatek schodowych i korytarzy
- zagospodarowanie dwóch byłych wymiennikowni

W pozostałej części niniejszego sprawozdania znajdują się załączniki charakteryzujące kolejno poszczególne dziedziny działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im.W.Z.Nałkowskich w Lublinie w roku 2013, które tworzą jego integralną część :

Załącznik nr 1. Działalność inwestycyjno-remontowa

Załącznik nr 2. Działalność eksploatacyjna

Załącznik nr 3. Sprawozdania finansowe

Załącznik nr 4. Działalność społeczno-kulturalna

