

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu za 2018 r.

I. Stan Organizacyjno-Prawny Spółdzielni.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. zrzeszała ogółem 1043 członków.

W roku 2018 Częściowe Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni odbyło się w dniach:

- 26 czerwca 2018 r. obejmujące członków zamieszkałych na Osiedlu „Wólki” w Nowym Sączu oraz członków nie posiadających prawa do lokalu.
- 27 czerwca 2018 r. obejmujące członków zamieszkałych na Osiedlu „Wojska Polskiego” w Nowym Sączu

oraz dokończenie wyżej wymienionych zebrań odbyło się w dniach 25 i 26 września 2018 r.

Rada Nadzorcza liczyła 7 osób.

Zarząd Spółdzielni jednoosobowy, funkcję Prezesa pełnił Piotr Gawron.

Zatwierdzona struktura organizacyjna wynosiła 18 pracowników i 17,75 etatu.

Średnie zatrudnienie w roku 2018 wynosiło 15,64 etatu.

II. Sprawy Mieszkaniowe Spółdzielni.

Na koniec 2018 r. Spółdzielnia zarządzała:

1. 813 lokalami mieszkalnymi w budownictwie wielorodzinnym, w tym:

298 na osiedlu „Wólki”

515 na osiedlu „Wojska Polskiego”

W tym odrębną własność stanowią:

180 lokale na osiedlu „Wólki”

297 lokali na osiedlu „Wojska Polskiego”.

2. 336 garażami wolnostojącymi, w tym:

138 na osiedlu „Wólki”

198 na osiedlu „Wojska Polskiego”

Z czego odrębną własność stanowi:

17 garaży na osiedlu „Wólki”

12 garaży na osiedlu „Wojska Polskiego”.

3. 14 miejscami postojowymi w 4 garażach wielostanowiskowych i wszystkie stanowią odrębną własność.

4. 49 212,36 m² łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w tym:

20 380,34 m² na osiedlu „Wólki”
28 832,02 m² na osiedlu „Wojska Polskiego”

5. 5 571,00 m² łącznej powierzchni użytkowej garaży wolnostojących, w tym:

2 464,20 m² na osiedlu " Wólki"
3 106,80 m² na osiedlu „Wojska Polskiego”

6. 243,40 m² miejsc postojowych w 4 garażach wielostanowiskowych na osiedlu „Wólki”

7. 844,95 m² łącznej powierzchni użytkowej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa własności.

8. 659,55 m² łącznej powierzchni użytkowej lokali użytkowych w najmie.

9. 15,3105 ha ogólnej powierzchni gruntów, w tym:

4,4575 ha na Osiedlu „Wólki”
6,0308 ha na Osiedlu „Wojska Polskiego”.

w powierzchni gruntów jak wyżej:

- 8,6068 ha stanowią tereny w pełnej własności i są zabudowane budynkami wielorodzinnymi,
- 4,2872 ha, tereny pod 12 budynkami wielorodzinnymi na Osiedlu „Wólki”,
- 4,3196 ha, tereny pod 24 budynkami wielorodzinnymi na Osiedlu „Wojska Polskiego”,
- 0,1786 ha stanowi teren w wieczystym użytkowaniu zabudowany 1 budynkiem wielorodzinnym na Osiedlu „Wólki”, ul. Barbackiego 68.

10. 1,3582 ha stanowią tereny w wieczystym użytkowaniu zabudowane garażami wolnostojącymi, w tym 1,2540 ha to tereny Spółdzielni

- 0,5906 ha, tereny pod garażami na Osiedlu „Wólki”,
- 0,7664 ha, tereny pod garażami Osiedle „Wojska Polskiego”,

11. Tereny wspólne w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni :

- „Wólki” - 3,8471 ha
- „Wojska Polskiego” - 0,9448 ha

III. Sprawy Samorządowe.

W 2018 roku Zarząd podjął 5 uchwał na protokołowanych posiedzeniach.

W roku 2018 Zarząd zwołał Częściowe Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniach:

- 26 i 27 czerwca oraz w dniach 25 i 26 września, jako dokończenie zebrań obradujących w czerwcu, na których podjęto łącznie 14 uchwał i 22 wnioski zgłoszone do Komisji Wnioskowej.

Realizację uchwał i wniosków przedstawia oddzielne sprawozdanie.

IV. Sytuacja Finansowa.

Na 31.12.2018 r. Spółdzielnia miała wobec swoich kontrahentów i dostawców mediów zobowiązania w wysokości

| | |
|-------------------------|--------------|
| - MPEC | - 308 813,45 |
| - Sąddeckich Wodociągów | - 56 634,06 |
| - CRYOGAS | - 20 971,59 |
| - INSTAL – ELGAZ | - 10 157,69 |
| - TAURON Sprzedaż | - 3 450,92 |
| - SITA | - 3 365,28 |
| - PKP Energetyka | - - |

Zadłużenie kredytowe

54 521,61

V. Analiza Wyniku Finansowego.

Bilans za 2018 rok po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą zł **22 089 151,38**
Rachunek strat i zysków wykazuje:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Przychody | - 5 092 854,27 |
| w tym: | |
| - przychody z należności czynszowych | 4 825 400,48 |
| - przychody lokale użytkowe i garaże | 251 906,79 |
| - przychody z dzierżaw | 23 534,16 |
| - przychody z domków | 600,00 |
| - przychody z dział. społeczno-wych. | 4 728,04 |
| - przychody z dział. podst. | 7 500,40 |
| - zmiana stanu produktów | -20 824,60 |
| Koszty działalności podstawowej | 5 333 033,83 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 21 672,35 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 24 434,64 |
| Przychody finansowe | 11 047,59 |
| Koszty finansowe | 2 454,02 |

| | |
|---|------------------|
| Zysk brutto na działalności | -234 348,28 |
| Podatek 19 % | 16 046,00 |
| Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM (strata) | 304 801,45 |
| Zysk netto | 54 407,17 |

VI. Analiza Zaległości Czynszowych i Kredytowych.

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 488 256,52 zł i dotyczyło 609 osób, w tym:

- osiedle „Wólki” - 197 076,74 zł dotyczy 228 osób
- osiedle „Wojska Polskiego” - 291 179,78 zł dotyczy 381 osób
- zadłużenie garaże - 13 070,47 zł, dot. obu Osiedli razem.

Zadłużenie kredytowe członków na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 41 284,74 zł

Fundusz społeczno-wychowawczy tworzony jest z wpłat dokonywanych przez użytkowników mieszkań w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- Osiedle „Wojska Polskiego” – 0,50 zł/mieszkanie,
- Osiedle „Wólki” - 1,00 zł/mieszkanie.

Środki zgromadzone na tym funduszu wspomagają organizację imprez osiedlowych takich jak „Dzień Dziecka”, Dzień Seniora”, ferie zimowe, wakacje oraz imprezy okolicznościowe organizowane dla naszych członków. Dofinansowano też zakup paczek żywnościowych z okazji świąt dla najuboższych mieszkańców.

VII. Dodatki Mieszkaniowe.

Na dzień 31.12.2018 r. z dodatków mieszkaniowych korzystało 18 osób, użytkowników lokali mieszkalnych w tut. Spółdzielni.

Dodatki mieszkaniowe są pomocą dla osób, które spełniają określone ustawą warunki. Oprócz metrażu, aby starać się o pomoc, dochód na osobę samotną w 2018 r. nie mógł przekraczać 1.802,15 zł, a w rodzinie 1.287,25 zł brutto.

Spółdzielnia jest zobowiązana do powiadamiania opieki społecznej w przypadku, gdy osoby pobierające dodatki mieszkaniowe nie płacą terminowo opłat za używanie mieszkania co skutkuje zwrotem dodatku do Urzędu.

VIII. Egzekucja Należności.

W okresie sprawozdawczym wniesione sprawy sądowe i egzekucji komorniczej skutkowałą spłatą zadłużenia na kwotę 89.487,83 zł.

IX. Działalność Inwestycyjna.

Działalność Inwestycyjna w 2018 roku

I .Osiedle Wojska Polskiego

Budownictwo mieszkaniowe

Spółdzielnia zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowych na tym Osiedlu z powodu braku terenów.

II. Osiedle Wólki

Spółdzielnia jest wieczystym użytkownikiem terenów położonych na Osiedlu „Wólki”, które są przewidziane pod budownictwo mieszkaniowe.

Budownictwo wielorodzinne

- W 2018 roku Spółdzielnia rozpoczęła realizację budynku wielorodzinnego na działce 3/52 w obr. 80 o powierzchni 0,2824 ha przy ul. Barbackiego. W realizowanym budynku zaprojektowane zostały mieszkania kat. M-1, M-2 i M-3, łącznie 18 mieszkań. W parterze budynku zaprojektowano garaże wielostanowiskowe oraz komórki lokatorskie.
Przewidywany termin zakończenia realizacji budynku – III kwartał 2019 r.
- W miejscu zaplanowanych zespołów segmentów jednorodzinnych nr 1 i 2 przy ul. Boya-Żeleńskiego Spółdzielnia przewiduje realizację budynku wielorodzinnego.
Obecnie Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miasta o wprowadzenie zmiany w opracowywanym planie zagospodarowania terenu osiedla Wólki. Po zatwierdzeniu i uprawomocnieniu się przestrzennego planu zagospodarowania terenu Spółdzielnia zleci opracowanie dokumentacji projektowej budynku wielorodzinnego.

Budownictwo jednorodzinne

- Działki, za ogrodzeniem budynku wielorodzinnego przy ul. Barbackiego 68 do ogródków działkowych, położone za rzędem segmentów jednorodzinnych przy ul. Boya-Żeleńskiego, o powierzchni ogółem 1,65 ha przewidziany jest pod inwestycję segmentów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Na tym

terenie zaprojektowano i zaplanowano realizację 7 zespołów segmentów jednorodzinnych, łącznie 38 segmentów.

Inwestycja została rozpoczęta w czerwcu 2017 roku. Podzielona jest na dwa etapy:

- I etap: trzy zespoły Nr „7” – 6 segmentów, Nr „6” – 5 segmentów, Nr „5” – 5 segmentów, łącznie 16 segmentów rozpoczęto w II kw. 2017 r. – planowane zakończenie zespołów nr „7” i „6” II kw. 2019 r.
Zespół segmentów Nr „5” będzie kontynuowany po sprzedaży wolnych segmentów w zespołach Nr „6” i Nr „7”.
 - II etap: dwa zespoły Nr „4” – 5 segmentów, Nr „3”- 4 segmenty, Nr „2” – 4 segmenty, łącznie 9 segmentów wraz z uzbrojeniem i urządzeniem terenu. Termin rozpoczęcia realizacji uzależniony jest od zainteresowania tym segmentami nabywców.
- Po zrealizowaniu wymienionych wyżej inwestycji, Spółdzielnia nie będzie dysponować terenami pod zabudowę.

X. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

W 2018 r. naliczenia na fundusz remontowy wynosiły ogółem: 515 029,45 zł, z czego:

- na osiedlu „Wólki” - 207 962,44 zł
- na osiedlu „Wojska Polskiego” - 307 067,01 zł

Szczegółowy wykaz i rozliczenie funduszu remontowego na Osiedlach zawiera załącznik do sprawozdania.

Prace remontowe

Oś. „Wojska Polskiego” :

Prace na osiedlu Wojska Polskiego przeprowadzone w 2018 roku:

1. Rokitniańczyków 29 – remont schodów zewnętrznych wraz z uzupełnieniem ubytków na elewacji - **kwota 1200,00 zł**
2. Rokitniańczyków 31 – wymiana lamp przy wejściu do klatki na ledowe z czujnikiem czasowo-ruchowym oraz montaż podnożek do drzwi wraz z ogranicznikami -

kwota 320,00 zł

3. Rokitniańczyków 33 – wymiana lamp w wiatrolapach na ledowe z czujnikiem czasowo-ruchowym - **kwota 825,00 zł**,
- wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych z kostki brukowej - **kwota 10537,64 zł**,
4. Rokitniańczyków 35 – naprawa orygnowania na wiatrolapie pierwszej klatki – montaż rynny stalowej wraz z wykonaniem nowej obróbki blacharskiej – **kwota 324,00 zł**
5. Rokitniańczyków 33 i 35 – ułożenie płyt betonowych przy drodze oraz płyt ażurowych jumbo wzdłuż krawężnika – **kwota 1350,00 zł**
6. Rokitniańczyków 27 – malowanie dwóch klatek schodowych – **kwota 36504,00 zł**,
- usunięcie ubytku na elewacji oraz montaż zabezpieczeń przeciw ptactwu – **kwota 250,00 zł**
7. Browarna 33 – poprawienie zapadniętej kostki brukowej na chodniku – **kwota 200,00 zł**
8. Browarna 30 i 32 – modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych – **kwota 2720 zł oraz 6120,00 zł**
9. Browarna 37 – wymiana lamp na ledowe z czujnikiem czasowo-ruchowym (piwnica i parter) – **kwota 300,00 zł**
10. Browarna 41 – docieplenie kawałka stropu i ścianki w przestrzeni strychowej – **kwota 400,00 zł**
11. Browarna 42 – wymiana dojść do klatek schodowych z kostki brukowej – **kwota 4822,29 zł**,
- wymiana lamp na ledowe z czujnikiem czasowo-ruchowym **kwota 2226,00 zł**
12. Browarna 48 i 50 – wykonanie chodnika pod pojemnik na odpady – ułożenie płyt chodnikowych na pisku – **kwota 200,00 zł**

Oś. „Wólki „:

Konstanty 12

- przełożenie kawałka chodnika – **kwota 4864,65 zł**,
- remont nawierzchni asfaltowej (podwórko) - **kwota 8610,06 zł**,
wykonanie instalacji elektrycznej zasilanie lampy oświetlenia zewnętrznego – **108,00 zł**,
- powiększenie otworu drzwiowego do lokalu użytkowego oraz ocieplenie odcinka ściany – **kwota 700,01 zł**

Konstanty 14

- malowanie dachu oraz obróbek blacharskich – **kwota 49853,61 zł**,
- wykonanie i zamontowanie metalowej kraty z drzwiami wejściowymi – **kwota 2900,01 zł**,
- podwyższenie balustrady balkonowej w mieszkaniu nr 18 – **kwota 524,67 zł**

Konstanty 16

- malowanie dachu oraz obróbek blacharskich - **kwota 16795,77 zł**,
- renowacja otwartej klatki schodowej – **kwota 13995 zł**

Konstanty 27

- naprawa tynku na czołach płyt balkonowych i malowanie sufitów balkonów mieszkania nr 20 – **kwota 2484,00 zł**,
- remont pokrycia dachu mieszkania 11 – **kwota 3837,27 zł**,
- malowanie elewacji wejścia do mieszkania nr 16 – **kwota 768,05 zł**,
- modernizacja oświetlenia klatki schodowej – **kwota 160,00 zł**

Konstanty 29

- remont pokrycia dachu mieszkania nr 18 – **kwota 2506,85 zł**,
- renowacja otwartej klatki schodowej (remont przewiązki) – **kwota 11348,95 zł**,
- wymiana czujnika zmierniczowego – **kwota 97,18 zł**,

Barbackiego 34

- malowanie dachu oraz obróbek blacharskich – **kwota 25059,58 zł**,
- malowanie elewacji (przejście) - **kwota 4130,51 zł**

Barbackiego 38

- remont czoła balkonu m. 33, 34, 56 x 2, 37, 38 - **kwota 9729,24 zł**,

- skucie i uzupełnienie odpadającego tynku z sufitu klatki schodowej A – **kwota 312,36**
- naprawa stopnia biegu schodowego klatki A – **kwota 96,84 zł,**
- modernizacja oświetlenia klatki schodowej m. 7 i 8 – **kwota 200,00 zł,**
- wymiana zaworów ciepłej wody przed wodomierzami m. 32 – **kwota 200,01 zł.**

Barbackiego 40

- malowanie dachu oraz wymiana rynien i rur spustowych nad mieszkaniem nr 17 – **kwota 5142,12 zł,**
- modernizacja oświetlenia klatki schodowej – **kwota 1930,90 zł.**

Barbackiego 28

- remont czoła balkonu m. nr 19,20 i 21 – **kwota 4860,00 zł**

Barbackiego 46

- remont pokrycia dachu m. 13, 14 i 15 - **kwota 7764,29 zł,**
- remont czoła balkonu m. 21 i 22 – **kwota 2180,00 zł.**

- Ponadto: - **remont śmietników – kwota 15993,93 zł,**
 - **remont korytarza w budynku biurowym Spółdzielni – kwota 6396,53 zł,**
 - **wykonanie ocieplenia i elewacji na ścianie poczty – kwota 7118,18 zł.**

Dostawa i rozliczenie CO, zimnej i ciepłej wody.

Rozliczenie kosztów zużycia CO za okres grzewczy 2017/2018 zostało wykonane zgodnie z Regulaminem GZM na podstawie kosztów wykazanych przez MPEC za okres rozliczeniowy od 01 lipca 2017 do 30 czerwca 2018 roku. Budynki posiadające w tym okresie opomiarowanie grzejników zostały rozliczone na podstawie podzielników kosztów. Na Osiedlu Wólki grzejniki opomiarowane są we wszystkich budynkach z wyłączeniem Konstancy 16, gdzie koszty zostały rozliczone podziałem wg. powierzchni mieszkań, natomiast na Osiedlu Wojska Polskiego 18 budynków nie było opomiarowanych.

Koszty zimnej i ciepłej wody w 2018 roku były rozliczane z zachowaniem zasad określonych w Regulaminie GZM.

Koszt zimnej wody rozliczany był na podstawie wskazań wodomierzy głównych na budynkach. Dla budynków, w których występuje kilka wodomierzy głównych

rozliczenie kosztów zużytej zimnej wody wykonywane było oddzielnie dla poszczególnych grup mieszkań zgodnie z ich opomiarowaniem.

Cena 1 m³ zimnej wody (razem z ceną ścieków) w 2018 r. wynosiła 11,29 zł brutto. Koszt zużycia ciepłej i zimnej wody, jak też koszt ogrzewania w nowych budynkach przy ul. Barbackiego 68 i Browarnej 33, które są zarządzane przez Spółdzielnię, rozliczanie są odrębnie dla każdego z nich. Nowo oddane budynki posiadają własne wymiennikownie do celów CO i podgrzewu wody użytkowej. Wszystkie mieszkania posiadają ciepłomierze, które są podstawą do rozliczenia kosztów ogrzewania. Podzielnikiem kosztów wody ciepłej i zimnej są wodomierze mieszkaniowe.

Dostawcą ciepłej wody jest Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Nowym Sączu.

Koszt podgrzewu 1 m³ wody wyliczany jest każdorazowo po zakończeniu kwartału rozliczeniowego. Podstawą są faktycznie poniesione koszty wykazane fakturami dostawcy ciepłej wody. Wyliczenie wykonywane jest oddzielnie dla każdej wymiennikowni na Osiedlu Wojska Polskiego oraz dla Osiedla Wólki. Cena 1m³ ciepłej wody stanowi sumę kosztów podgrzewu i ceny zimnej wody do podgrzania. Opłata stała ciepłej wody wyliczana jest odrębnie dla Os. Wojska Polskiego i dla Os. Wólki.

Rozliczenie gaz

Rozliczenie kosztów zużycia gazu wykonywane jest dla odbiorców opomiarowanych przez wspólne gazomierze. Dotyczy to 8 budynków na Os. Wólki i 15 budynków na Osiedlu Wojska Polskiego. Podstawą podziału kosztu jest ilość osób zamieszkałych w mieszkaniach wspólnie zasilanych jednym gazomierzem grupowym. Rozliczenie wykonywane jest na bieżąco w okresach kwartalnych, z uwzględnieniem zmian ilości osób na przestrzeni roku. Koszt przypadający na jedną osobę jest kosztem zużycia gazu wykazany fakturami dostawcy dla poszczególnych gazomierzy, podzielony przez ilość osób. Na poczet tego kosztu pobierane są stawki zaliczkowe wyliczone szacunkowo na podstawie kosztu poniesionego za rok ubiegły. Po zakończeniu roku bilansowego wykonane zostało szczegółowe rozliczenie zaliczek i kosztów wykonanych dla każdego lokalu. Nadwyżki lub niedopłaty zostaną wykazane w książeczkach czynszowych na III kwartał 2019 r.

Mieszkańcy budynków na Osiedlu Wólki i osiedlu Wojska Polskiego, którzy posiadają indywidualne umowy na dostawę gazu - rozliczają się bezpośrednio z dostawcą gazu na podstawie opomiarowania poszczególnych mieszkań.

Wywóz śmieci

Wywóz stałych nieczystości komunalnych z zasobów Spółdzielni wykonują Firmy na zlecenie Urzędu Miasta zgodnie z „ustawą śmieciową”.

Od 01 lipca 2014 roku na zarządzenie Urzędu Miasta Spółdzielnia pobiera opłaty i przekazuje do Urzędu Miasta od wszystkich użytkowników lokali. Stawka opłaty w 2018 roku pozostała bez zmian dla odpadów segregowanych i wynosiła 7,50 zł/osobę. Podstawą naliczenia opłaty były oświadczenia o ilości osób zamieszkujących lokal składane przez użytkowników.

Energia elektryczna

Rozliczanie kosztów energii elektrycznej zużytej na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, galeriach i w przejściach budynków mieszkalnych wykonane zostało zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie GZM tj.

- dla Osiedla Wólki – zgodnie z zasadą ponoszenia całkowitych kosztów przez użytkowników z uwzględnieniem lokali użytkowych i mieszkań, na podstawie zużycia wykazanego przez liczniki energii elektrycznej . Przy rozliczeniu uwzględniana była tzw. droga dojścia do lokalu. W przypadku budynków typu „C” proporcja podziału jest ściśle określona procentowo i uzależniona od położenia mieszkania.
- Dla Osiedla Wojska Polskiego – 50% kosztów rozliczana była wg ilości zgłoszonych osób i 50 % kosztów na ilość mieszkań przy uwzględnieniu drogi dojścia do lokalu i zgodnie z zasadą ponoszenia całkowitych kosztów przez użytkowników. Podstawę rozliczenia stanowiło zużycie wykazane przez poszczególne liczniki energii elektrycznej.

W przypadkach gdy ze wspólnego licznika zasilani byli indywidualni odbiorcy, koszt energii zużytej przez nich był obliczony na podstawie podliczników, a następnie o kwotę tą pomniejszono koszt przypadający do podziału na pozostałych mieszkańców.

Po zakończeniu roku obrachunkowego koszty zostały rozliczone dla każdego lokalu indywidualnie, z uwzględnieniem wniesionych w 2018 roku zaliczek. Nadpłaty lub niedopłaty zostaną wykazane w książeczkach opłat na III kwartał 2019 roku.

XI. Korespondencja.

W okresie sprawozdawczym wpłynęło do Spółdzielni:

- 2.844 pisma od członków i instytucji.

Korespondencja wysyłana przez Spółdzielnię to:

- 1.746 pism do członków i instytucji.

Sprawy dotyczące pracy Zarządu lub administracji były kierowane do odpowiednich organów i wnikliwie analizowane.

Szanowni Państwo.

W sprawie przywłaszczenia pieniędzy przez byłe pracownice księgowości Spółdzielni:

1. Była pracownica z Działu Kredytów – spłaty dokonywane są przez Komornika i w 2018 roku wpłynęło 1.602,33 zł.
Do spłaty do Spółdzielni pozostała kwota 68.388,70 zł.
2. Sprawa byłej kasjerki winnej Spółdzielni 64.394, 88 zł – brak wpłat w 2018 r. Windykacja bezskuteczna z powodu braku dochodu do zajęcia na poczet tej egzekucji.
Spółdzielnia wraz z Komornikiem Sądowym monitoruje sprawę egzekucji

tego zadłużenia poprzez poszukiwanie dochodów dłużniczki do zajęcia.

W sprawach związanych z zadłużeniem wobec Spółdzielni Zarząd i Rada Nadzorcza przykładają zwiększoną uwagę na ściagalność zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali, aby nie doprowadzić do zakłóceń płynności finansowej Spółdzielni. Do dłużników Spółdzielnia wysyła wezwania do zapłaty i w przypadku braku reakcji sprawy kieruje na drogę postępowania sądowego.

W sprawach inwestycyjnych pragnę poinformować, że w 2018 r. Spółdzielnia prowadziła inwestycje mieszkaniowe na Osiedlu „Wólki”:

1. Kontynuacja realizacji segmentów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Boya-Żeleńskiego. Realizowano 3 zespoły, łącznie 16 segmentów. Z uwagi na słabe zainteresowanie tą formą budownictwa, ograniczono zakres do 2 zespołów, tj. 11 segmentów, które obecnie są w stanie surowym zamkniętym i prowadzone są prace zewnętrzne. Przewidywany termin odbioru tych dwóch zespołów – lipiec 2019 r. Zespół trzeci będzie realizowany po sprzedaży wybudowanych 11 segmentów.
2. Rozpoczęliśmy realizację drugiego budynku wielorodzinnego przy ul. Barbackiego. W budynku jest 18 mieszkań kat. M-2 i M-3. W parterze budynku znajdują się garaże wielostanowiskowe. Przewidywany termin odbioru budynku- wrzesień/październik 2019 roku.
3. Wystąpiliśmy do Urzędu Miasta z wnioskiem o uwzględnienie w opracowywanym planie zagospodarowania terenu Osiedla „Wólki” zmianę przeznaczenia części terenu przewidzianego do zabudowy segmentami jednorodziennymi na zabudowę wielorodzinną. Po zatwierdzeniu planu przystąpimy do przygotowania inwestycji budynku wielorodzinnego w miejsce segmentów jednorodzinnych - zespołów nr 1 i 2.

Na zakończenie sprawozdania chciałbym podzielić się z Państwem informacją o bieżącej sytuacji naszej Spółdzielni po trzech miesięcznej pracy na stanowisku, które powierzyła mi Rada Nadzorcza.

Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM w wysokości 304 801,45 zł jest konsekwencją polityki Zarządu, która zawarta była w poprzednich sprawozdaniach i dotyczyła spraw inwestycyjnych. Zarząd informował nas, że „Spółdzielnia nasza jako jedyna w Nowym Sączu prowadzi inwestycje mieszkaniowe. Mając teren pod budownictwo chcemy dalej inwestować, aby zmniejszyć obciążenia dla mieszkańców.” W wyniku tego ujemny wynik na GZM planowano pokrywać z dochodu ze sprzedaży gruntów, na którym powstawało budownictwo jednorodzinne. I tak w roku 2016 zasilono nieruchomości GZM kwotą 100 000 zł, a w roku 2017 dofinansowanie to wynosiło 108 206 zł. Taka sytuacja miała mieć również miejsce za 2018 r. Jednak w wyniku oprotestowania planu budowy domów jednorodzinnych, realizacja została spowolniona, co doprowadziło do braku wpływów planowanych kwot ze sprzedaży gruntów. Jednocześnie wcześniejsze obniżenie stawek opłaty eksploatacyjnej na GZM w roku 2014, średnio 0, 20 zł/m² p.u., którą podjęła Rada Nadzorcza, pogłębiło znacznie szacowanie kosztów GZM.

Można było zapobiec tej sytuacji prowadząc w następnych latach, po obniżce, kontrolę i analizę kosztów na GZM.

Obecny Zarząd stoi na stanowisku, iż urealnienie obniżonych stawek jest konieczne i w najbliższym terminie przedstawi Radzie Nadzorczej do akceptacji te stawki.

Przewidywane dochody ze sprzedaży 11 segmentów jednorodzinnych planuje się przeznaczyć na dofinansowanie nieruchomości GZM oraz zasilenie centralnego funduszu remontowego, co pozwoli w części zrealizować słuszne wnioski mieszkańców w zakresie placów zabaw, zieleni i w miarę możliwości miejsc parkingowych, zgodnie z obowiązującymi nowymi w tym zakresie przepisami budowlanymi, które akurat w wymienionych tematach są bardzo rygorystyczne, a Zarząd jest zobligowany do ich bezwzględnego przestrzegania.

Nowy Sącz, maj 2019 r.

Pełnomocnik Zarządu:

.....

Iwona Malczak

Prezes Zarządu:

.....

Leszek Lorek