

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

SM "RYF" za 2013r

Spółdzielnia Mieszkaniowa "RYF" zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod nu KRS 0000155013.

Spółdzielnia administruje 317 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 16.666 m².

Na koniec 2013r w Spółdzielni było zarejestrowanych 244 członków.

Na ogólną liczbę 317 mieszkań w Spółdzielni, należy wyszczególnić:

- 275 lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 34 lokali na warunkach odrębnej własności
- 5 lokali na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 3 lokali wynajętych

Skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Henryk Piasecki - Prezes Zarządu do 31.05.2013r
- mgr Stanisław Jaszczuk - Zastępca Prezes Zarządu do 20.05.2013r

- mgr inż. Małgorzata Kiwior - Prezes Zarządu od 1.06.2013r
- mgr inż. Nina Kocyan - Zastępca Prezes Zarządu od 1.06.2013r- 31.07.2013r
- mgr inż. Tomasz Dzionek - Zastępca Prezes Zarządu od 1.08.2013r

W okresie do 31.05.2013r Zarząd odbył 4 protokołowane posiedzenia, na których podjął 4 uchwały.

W okresie od 1.06.2013r Zarząd w nowym składzie odbył 9 posiedzeń, na których podjął 9 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.. :

- Wynajmu pomieszczeń
- Skreślenia zmarłych członków Spółdzielni
- Ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Optymalizacji kosztów działalności

Realizując wnioski polustracyjne ujęte w protokole lustracji za lata 2009-2011 Zarząd opracował następujące regulaminy:

1. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM "RYF"
2. Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych
3. Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w SM "RYF"
4. Regulamin ustalania wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych
5. Regulamin obliczania powierzchni użytkowej lokali w budynkach SM "RYF"
6. Regulamin odbioru robót i potwierdzenia wykorzystania materiału w SM "RYF"

Po dokonaniu dogłębnej analizy działalności Spółdzielni, Zarząd skalkulował stawkę eksploatacyjną na poziomie rzeczywistych kosztów i przedstawił ją do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Nowa stawka obowiązuje od 1 stycznia 2014r.

Ponadto Zarząd dokonał korekty stawek za poszczególne media, zgodnie z otrzymanymi fakturami od dostawców.

W minionym okresie, ze względu na występujący deficyt na funduszu remontowym, nie prowadzono remontów w zasobach Spółdzielni, a działalność ograniczono jedynie do drobnych prac i usuwania awarii. Pozwoliło to na częściowe odbudowanie ujemnego salda funduszu remontowego o kwotę 230.849,36 zł.

Polityka Zarządu zakłada sukcesywne odbudowywanie funduszu remontowego, przy jednoczesnej realizacji zatwierdzonego Planu remontów w kolejnych latach.

Stan techniczny zasobów wymaga nakładów remontowych i modernizacyjnych. Z uwagi na pilne potrzeby remontowe, konieczne jest wspomoczenie się środkami zewnętrznymi (np. na wymianę wind, czy termomodernizację), gdyż środki gromadzone na funduszu remontowym nie pozwalają na to.

Dlatego też pod koniec roku 2013, kiedy wystąpiła konieczność natychmiastowej wymiany wodomierzy, Zarząd musiaławnioskować do Rady Nadzorczej o zgodę na sfinansowanie tej wymiany indywidualnie przez mieszkańców na dogodnych warunkach ratalnych.

Aby uniknąć podobnych sytuacji w przyszłości, Zarząd wnioskował do Rady Nadzorczej o uchwalenie regulaminu funduszu remontowego, który przewiduje możliwość tworzenia funduszy celowych np. na wymianę wodomierzy.

W minionym roku prowadzone były działania zmierzające do przygotowania zasobów Spółdzielni do termomodernizacji.

Z uwagi na brak uchwały o najwyższej sumie zobowiązań, Zarząd nie mógł wystąpić z wnioskiem o dofinansowanie tych prac czy to w formie premii termomodernizacyjnej, czy też środków unijnych, a na rok 2014 zostały uruchomione przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska nowe środki, z których nasza Spółdzielnia nie skorzysta.

W minionym roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie powyżej jednomiesięcznego naliczenia. 50% tej kwoty przypada na 5 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne. W przypadkach nie możliwości polubownego rozwiązania problemu (zawieranie ugód) sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego. Prowadzone są również egzekucje komornicze.

W związku z doniesieniem do Prokuratury złożonym przez mieszkańców, Zarząd udzielał informacji organom ścigania w prowadzonej sprawie.

Na wiosek wymaganej liczby członków Spółdzielni, Zarząd zwołał i zorganizował Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się 19listopada 2013r.

W celu polepszenia komunikacji z mieszkańcami, Zarząd uruchomił stronę internetową SM "RYF".