

**S P R A W O Z D A N I E**  
**Z PRACY ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„CENTRUM” W OSTROŁĘCE**  
**Z A R O K 2016**

---

Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2016 kierował Spółdzielnią Mieszkaniową „CENTRUM” w Ostrołęce w składzie:

1. Ryszard Roman Sowa - Prezes Zarządu
2. Małgorzata Dauksza - Społeczny Zastępca Prezesa
3. Jakub Frydryk - Społeczny Członek Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2016r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” zrzeszała 2233 członków.

W ciągu całego 2016 roku Zarząd odbył 41 protokółowanych posiedzeń.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych podjął szereg decyzji, a między innymi :

11 - decyzji o przyjęciu w poczet członków w związku z przedłożeniem umów kupna-sprzedaży i darowizn mieszkań,

53 - decyzje o przyjęciu do wiadomości faktu nabycia mieszkań bez członkostwa w związku z przedłożeniem umów kupna-sprzedaży i darowizn mieszkań,

3 - decyzje o przyjęciu w poczet członków współmałżonków.

W 2016 roku Spółdzielnia przekształciła Aktem Notarialnym w odrębną własność lokalu 14 mieszkań z czego:

- 5 mieszkań lokatorskich,
- 9 mieszkań własnościowych.

Na dzień 31.12.2016r. ogółem w Spółdzielni zostało przekształconych w odrębną własność lokalu 789 mieszkań, z czego:

- 420 mieszkań lokatorskich,
- 369 mieszkań własnościowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” jest specyficzną Spółdzielnią pod względem ilości mieszkań o niespłaconych kredytach.

Na 2089 mieszkań - 77 mieszkań jest obciążonych kredytem.

Lokatorzy mieszkań kredytowych oprócz opłat za użytkowanie lokali spłacają także miesięczny normatyw kredytu mieszkaniowego.

Łączna opłata za mieszkanie przekroczyła kwotę 800 zł. miesięcznie.

W ciągu 2016 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” podejmował następujące działania, których głównym celem było zmniejszenie zadłużeń w opłatach za użytkowanie lokali.

- wielokrotnie w ciągu roku wysyłano wezwania do uregulowania zaległych opłat za użytkowanie lokali - wysłano 2257 wezwań do zapłaty,
- skierowano do Sądu 100 spraw na kwotę 186 702,05 zł., dla wszystkich wyroków wystąpiono o nadanie klauzuli wykonalności,
- wystąpiono do Sądu o nadanie prawomocnym wyrokom sądowym klauzuli wykonalności na współmałżonków, co pozwoliło Komornikowi na wszczęcie

- egzekucji z wynagrodzenia za pracę lub z innych dochodów oraz ruchomości będących własnością jednego ze współmałżonków,
- skierowano do Komornika 49 spraw na kwotę 186 547,20 zł.,
  - komornik przekazał Spółdzielni kwotę 58 577,20 zł.,
  - na dzień 31.12.2016 r. są zasądzone 3 egzekucje eksmisyjne,
  - umożliwiono odpracowanie części zaległych opłat za użytkowanie lokali członkom naszej Spółdzielni z trudnościami finansowymi, zatrudniając ich do sprzątanania,
  - podpisano 157 wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego, który mobilizuje członków do systematycznego wpłacania różnicy opłat za użytkowanie lokalu.
  - 27 osób wezwano na rozmowę do Gł. Księgowego.

Na wysokość zaległości opłat za użytkowanie lokali na koniec grudnia 2016 roku miały wpływ zaległości do 700 zł., stanowią one kwotę 174 406,99 zł.

Również na zadłużenie opłat ma wpływ okres świąteczny, który przyczynia się do opóźnień w uiszczaniu opłat oraz trudna sytuacja finansowa ludzi ze względu na brak pracy - bezrobocie.

Terminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokali stanowi niezbędny warunek zapewniający możliwość prawidłowego prowadzenia gospodarki w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” i ciągłości regulowania zobowiązań finansowych. Opóźnienia w regulowaniu opłat bądź brak tych opłat ze strony naszych członków zobowiązuje Zarząd do konsekwentnego egzekwowania celem niedoprowadzenia do zatoru finansowego Spółdzielni.

W roku 2016 uzyskano z tytułu odsetek od lokat i rachunku bieżącego środki w wysokości 44 946,77 zł. .

Działalność społeczną, kulturalną i oświatową SM „CENTRUM” w roku 2016 prowadzono jako realizację Uchwały Nr 8 Walnego Zgromadzenia z dnia 11 czerwca 2015 roku w sprawie kierunków działania Spółdzielni na lata 2015 - 2020.

Skromne warunki lokalowe i niewielkie środki finansowe przeznaczone na działalność społeczną, kulturalną i oświatową nie pozwalają na prowadzenie przez Spółdzielnię samodzielnie szerszych form działalności kulturalnej.

Dlatego też Zarząd Spółdzielni przy aprobacie Rady Nadzorczej podejmował działania polegające głównie na włączaniu się do wspólnych imprez kulturalnych dla członków i mieszkańców naszych zasobów, udzielaniu wsparcia finansowego oraz pomocy technicznej przy organizacji różnych imprez kulturalnych i oświatowych instytucjom i organizacjom działającym na terenie naszego osiedla jak: Ostrołęckie Centrum Kultury, Szkoła Podstawowa Nr 10, Świetlica „GWIAZDKI”- działająca przy Zespole Placówek Wsparcia Dziennego, Przedszkola Miejskie Nr 1 i 9, Filia Nr 2 Miejskiej Biblioteki Publicznej, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, Rada Osiedla „Centrum”.

Wspólne działania skierowane były zarówno do dorosłych, młodzieży jak i dzieci. Ponadto Spółdzielnia wspierała, aktywizowała i promowała inicjatywy mieszkańców dotyczące kreowania i zagospodarowania najbliższego miejsca zamieszkania (terenu wokół swojego bloku, parku, skwerku ) i organizowała konkursy mające na celu zachęcanie członków do upiększania swoich balkonów oraz poprawy estetyki terenu wokół bloku.

W związku z Uchwaleniem w roku 2015 przez Walne Zgromadzenie „Kierunków działania Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” na lata 2015-2020”, Zarząd Spółdzielni w minionym roku podjął szereg działań mających na celu ich realizację, w szczególności w zakresie optymalizacji zużycia energii, poprawy estetyki otoczenia, jak i samych budynków.

W 2016 roku dokonano docieplenia 8 stropodachów budynków zasobu Spółdzielni, tj. Berlinga 4 i 10 A, Hubalczyków 3, Roweckiego „Grota” 2, Sucharskiego 1 i 3, Pileckiego 11A oraz Sikorskiego 6. Tym samym zakończony został trwający kilka lat proces docieplania stropodachów budynków mieszkalnych. Przeprowadzenie robót dociepleniowych było podstawą do wystąpienia do ENERGA Ciepło - dostawcy energii cieplnej, z wnioskiem o zmniejszenie mocy zamówionej w w/w budynkach, co niewątpliwie przyczyniło się do obniżenia kosztów ogrzewania.

Dodatkowo zlecono specjalistycznej firmie docieplenie dylatacji znajdującej się między ścianami szczytowymi budynków Kleberga 11 i pawilonem handlowym przy ul. Sikorskiego 4. Wykonane docieplenie pozwoli „zatrzymać” dostarczane do budynków ciepło.

W celu rzetelnego przeprowadzania rozliczeń ciepła na poszczególnych budynkach ( obowiązek nałożony zapisami Ustawy Prawo Energetyczne ) oraz precyzyjnego określenia ilości zużywanych GJ na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu zimnej wody, Zarząd Spółdzielni w 2016 roku podpisał umowę z ENERGA Ciepło na montaż (we wszystkich budynkach Spółdzielni posiadających węzeł cieplny) podliczników energii cieplnej w węzłach ciepłowniczych. Ze względu na koszt prace podzielone zostały na III etapy. W minionym roku zrealizowano I etap - zamontowano podliczniki w 33 budynkach. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” jako jedyna w Ostrołęce, uzyskała również dostęp do systemu Aplikacji Odbiorców Mediów, dzięki któremu mamy możliwość śledzenia wskazań podliczników, a tym samym dokonywania ich analiz.

Zarząd Spółdzielni nawiązał także współpracę z Instytutem Gospodarki Nieruchomościami mieszczącym się w Katowicach. W 2016 roku podpisane zostały umowy na dostawę wewnętrznego oraz zewnętrznego oświetlenia energooszczędnego typu LED (opraw oświetleniowych), które ograniczają zużycie energii elektrycznej oraz emisję CO<sub>2</sub>. Dostawa oświetlenia realizowana jest w ramach Programu ENERGOOSZCZĘDNY ZARZĄDCA wdrażanego przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami na terenie RP. Współpraca pozwoliła na montaż opraw oświetleniowych wyposażonych w czujniki ruchu o zmierzchu w 5 budynkach zasobu - Sucharskiego 2, 3, Roweckiego „Grota” 4, 6 oraz Sikorskiego 47.

Wykonane zostało także oświetlenie parkowe w rejonie budynków Hubalczyków 7÷13.

W 2016 roku kontynuowano roboty związane z wymianą starych płytek chodnikowych na nawierzchnię z kostki betonowej typu „polbruk”. Omawiane roboty prowadzone były w rejonie ulic Sochaczewskiego 2, 8, 10, 12, Buczka 1÷7, Jezierskiego 4A, 4B, Hubalczyków 3, 9, 11, Pileckiego 19 ÷21. Ogółem dokonano wymiany 2.195,076 m<sup>2</sup> nawierzchni chodników.

W związku z tym, iż bezpieczeństwo mieszkańców jest dla Zarządu sprawą priorytetową w roku 2016 dokonano wymiany drzwi wejściowych do budynków

w 45 klatkach schodowych oraz dofinansowano montaż domofonów w 33 klatkach. Wykonanych zostało również szereg napraw przeciekających dachów oraz obróbek blacharskich. Wyremontowana została także elewacja (szczyt) budynku Berlinga 8, której uszkodzenie, podobnie jak usterki dachów, jest wynikiem (przechodzących w okresie letnim) dwóch nawałnic.

Wyremontowane zostały 3 osłony śmietnikowe: Madalińskiego 3, Jezierskiego 10, Pileckiego 1 oraz ustawiono wiaty śmietnikowe: Buczka 7, Hubalczyków 9 (wraz ze zmianą lokalizacji), Sikorskiego 45 i Pileckiego 17 (wraz ze zmianą lokalizacji).

Wykonano malowanie 7 klatek schodowych: Sochaczewskiego 6 kl. I i II, Pileckiego 19 kl. I i II, Sikorskiego 47 kl. I i II, Pileckiego 7 kl. I, 8 piwnic: Kleeberga 7, Sucharskiego 1, 5, 7, Madalińskiego 11, 23, 25 oraz Sikorskiego 45 kl. I oraz usunięto graffiti z elewacji 21 budynków.

Plac zabaw znajdujący się w rejonie budynków Pileckiego 1÷7 wyposażony został w nowy zestaw zabawowy, tzw. „domek” oraz 2 sprężynowce. Na placu zabaw zlokalizowanym za budynkami Berlinga - Madalińskiego ustawiono metalową zjeżdżalnię. W piaskownicach znajdujących się w zasobie Spółdzielni wymieniony został piasek.

Wiosną oraz jesienią przeprowadzono pielęgnacyjne cięcie drzew i żywopłotów. Zakupiono 14 wywrotek czarnoziem, który wbudowano na obrzeżach nowo wykonanych chodników oraz udostępniono osobom dbającym o ogródki przybłokowe oraz balkony.

W rejonie budynków Jezierskiego-Buczka wykonano 2 klomby, na których posadzono 22 szt. roślin ozdobnych.

Spółdzielnia działalność gospodarczą za 2016 rok zamknęła ogółem nadwyżką kosztów nad przychodami w łącznej kwocie 322 821,49 zł. .

z tego:

- działalność GZM zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 732 381,84 zł.,
- działalność gospodarcza zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 409 996,63 zł.