

**Sprawozdanie**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Ignacego Łukasiewicza w Krośnie z działalności**  
**za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

Realizując obowiązek wynikający z Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni, Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności za 2016 rok.

Zarówno struktura organizacyjna jak i zatrudnienie w spółdzielni pozostało na nie zmienionym poziomie i nadal jest zatrudnionych siedem osób na 6,5 etatu. Zarząd składa się z dwóch osób zatrudnionych na 1,5 etatu, a pozostałe pięć osób jest zatrudnionych: dwie na stanowiskach administracyjnych i trzy osoby obsługi.

W roku 2016 zarząd podjął 4 uchwały dotyczące, tj. zwołania walnego zgromadzenia, przyjęcia w poczet członków, ustalenia nowej stawki podatku od nieruchomości i z tytułu wieczystego użytkowania gruntu czy w sprawie ustalenia powierzchni użytkowej dla lokalu przy ul. Naftowa 30/7.

Liczba członków spółdzielni utrzymała się na podobnym poziomie i na koniec roku 2016 wynosiła 213 członków i w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyła się o cztery osoby. Stan taki spowodowany jest obowiązującymi przepisami, które pozwalają aby nabywcy mieszkań nie musieli być członkami spółdzielni.

Zasób mieszkaniowy spółdzielni składa się z 12 budynków, a jeden budynek należący do wspólnoty jest zarządzany przez spółdzielnię.

W 2016 roku zostało zbyte dwa mieszkania, które były zajmowane na podstawie umów najmu. Jedno przy ul. Niepodległości 20, z którego zostali wyeksmitowani państwo Nidzińscy. Mieszkanie to zostało sprzedane w trybie przetargowym, na które zgłosił się jeden kandydat. Mieszkanie zostało zbyte za kwotę 120 500,00 zł, natomiast drugie przy ul. Podchorążych 21 zostało zwolnione w wyniku śmierci lokatorki i jako stanowiące własność spółdzielni zostało również zbyte w trybie przetargowym za kwotę 113 500 zł.



Uzyskane ze sprzedaży środki zostały przekazane na Centralny Fundusz Remontowy.

Aktualnie pozostało jeszcze do sprzedaży mieszkanie w budynku przy ul. Podchorążych 21, w stosunku do którego jest orzeczenie sądowe o eksmisji jego mieszkańców, ale ze względu na brak lokalu socjalnego nie doszło jeszcze do komorniczej egzekucji. Dostarczenie lokalu socjalnego ciąży na gminie Krosno, która z tego tytułu płaci należny czynsz i inne opłaty obciążające ten lokal.

W 2016 roku zostało skierowanych do sądu siedem spraw sądowych z tytułu zaległości w opłatach czynszowych. Wszystkie sprawy zakończyły się wydaniem prawomocnych nakazów o zapłatę dochodzonych należności. Do tej pory jedna sprawa została spłacona całkowicie, dwie spłacają zadłużenie dobrowolnie natomiast cztery zostały skierowane na drogę postępowania egzekucyjnego. Jedna sprawa Pani Alicji Szałankiewicz została umorzona z powodu braku środków możliwych do wyegzekwowania na poczet dochodzonych w egzekucji należności, natomiast dwie pozostałe są w trakcie prowadzonej egzekucji.

Stan zadłużenia czynszowego w 2016 roku uległ poprawie, a analizując roczne wskaźniki zadłużenia, w przekroju kilku ostatnich lat odnotowaliśmy systematyczny spadek zadłużeń. Na koniec 2016 roku roczne zaległości na lokalach mieszkalnych to kwota stanowiąca ok. 5 % ogólnej kwoty naliczeń czynszowych, co w skali regionu podkarpackiego dla Spółdzielni Mieszkaniowych jest wynikiem bardzo dobrym. Wynik taki jest efektem działań w zakresie windykacji zadłużeń. Zarząd Spółdzielni wysyłał upomnienia do osób zalegających, przeprowadzał z dłużnikami rozmowy indywidualne, ustalając warunki spłaty zadłużenia, w których zawarto ugody na ratalną spłatę zadłużenia. W sytuacji nie wywiązywania się z podjętych zobowiązań lub w przypadku ich braku, kierowano sprawy na drogę sądową lub egzekucyjną.



W 2016 roku wykonano następujące prace remontowe:

- montaż daszków nad czwartymi piętrami w budynku przy ul. Stefana Batorego 9,
- modernizacja instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Lewakowskiego 8
- wymiana stolarki okiennej piwnicznej oraz wykonanie obróbek blacharskich w budynku przy ul. Lewakowskiego 9
- wymiana stolarki okiennej piwnicznej w budynku przy ul. Lewakowskiego 13,
- remont klatek schodowych wraz z modernizacją oświetlenia w budynku przy ul. Naftowa 10,
- częściowy remont dachu oraz wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych w budynku przy ul. Naftowa 30,
- ocieplenie ściany balkonowej oraz wymiana stolarki okiennej na poziomie piwnicznym w budynku przy ul. Niepodległości 20,
- modernizacja instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Podchorążych 9,
- remont chodnika, remont opaski odbojowej oraz budowa dojazdu wraz z miejscami parkingowymi przy budynku Podchorążych 21,
- rozplantowanie klinca na dojeździe i podwórzu przy budynku Węglówka 220,
- remont instalacji gazowej oraz malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Wyzwolenia 7;

Na poprzednim Walnym Zgromadzeniu informowaliśmy o przygotowywaniu dokumentacji w związku z możliwością ubiegania się o dotację ze środków unijnych na zadania dotyczące termomodernizacji, gdzie beneficjentem może być również spółdzielnia mieszkaniowa. Dotyczy to dwóch nieruchomości, tj. Węglówka 220 oraz Lewakowskiego 9. Dzisiaj możemy już powiedzieć, że wniosek dotyczący nieruchomości w Węglówce został oceniony pozytywnie, czego skutkiem jest podpisanie umowy z Urzędem Marszałkowskim w Rzeszowie o współfinansowaniu remontu tego budynku w wysokości 85 %, gdzie wysokość dotowanych środków to kwota ponad 550 000 zł - przy wartości całego zadania wynoszącego przeszło 712 000 zł. Aktualnie pracujemy nad przygotowaniem



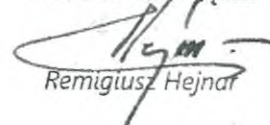
dokumentacji przetargowej w celu wyłonienia wykonawcy robót, które mają się rozpocząć jeszcze w 2017 roku. Zakres prac obejmuje wykonanie izolacji pionowej fundamentów, izolacji stopów, wymianę instalacji c. o. oraz ocieplenie całego budynku.

Podobna sytuacja jest w przypadku budynku Lewakowskiego 9 gdzie zakres planowanych prac jest powiększony o budowę własnego źródła ciepła gdyż aktualnie blok ten jest zaopatrywany przez kotłownię gazową zlokalizowaną w innej - obcej nieruchomości. W początkowej fazie wniosek został złożony do Podkarpackiego Funduszu Ochrony Środowiska w Rzeszowie tak jak w przypadku wniosku budynku Węglówka 220, lecz na etapie ogłoszenia przez Marszałka Województwa listy beneficjentów, wykluczono miasto Krosno. Zdecydowano wtedy o złożeniu nowego wniosku do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, który aktualnie jest na II etapie oceny, tj. oceny merytorycznej.

Celem tych działań jest poprawa stanu technicznego w/w budynków, ich unowocześnienie poprzez zastosowanie najnowszych technologii stosowanych w budownictwie oraz wymiana instalacji grzewczych i modernizacja źródeł ciepła. Realizacja założonych prac spowoduje, że budynki będą estetyczne i tańsze w eksploatacji zarówno pod względem zapotrzebowania na energię cieplną lecz także energię elektryczną. Wzrośnie ich atrakcyjność a co ważne również ich wartość.

Na zakończenie składamy podziękowania za współpracę mieszkańcom spółdzielni, jej członkom, pracownikom, a także Radzie Nadzorczej VIII i IX kadencji, która dopiero niedawno rozpoczęła swoją pracę. Równocześnie życzymy wszystkim równie dobrej współpracy oraz czerpania satysfakcji z wykonywanej pracy.

**Prezes Zarządu**



Remigiusz Hejnat

Krosno, dn. 01.06.2017 r.