Tczew 01.09.2013r

**Informacje nr 1 / 2013 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota”.**

 Zmieniając styl i sposób zarządzania naszą Spółdzielnią Mieszkaniową „ Wspólnota” Zarząd postanowił informować kwartalnie wszystkich Członków Spółdzielni i Lokatorów o podjętych działaniach i kierunkach dalszych działań zarządczych na rzecz naszej Spółdzielni.

Informacja zawiera następujące szczegółowo(za wyj, poz. drugiej) omówione informacje:

 - zmiany w organach spółdzielni;

 - działania w minionym okresie – tematy tylko zasygnalizowane;

 - nowa umowa bankowa z PKO Bank Polski SA;

 - remont mieszkania przy ul. 30 Stycznia 17B/15;

 - skorygowany plan remontowy Spółdzielni;

 - lustracja w Spółdzielni;

 - wybór firmy na administratora Spółdzielni;

 - windykacja należności;

**1. Zmiany w organach Spółdzielni:**

Jak Państwo wiecie 05.06.2013r miało miejsce Walne Zebranie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota”. Zebranie było przełomowe bo oprócz standardowych punktów zawierało wnioski o odwołanie poprzedniego Zarządu i zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

 W wyniku uchwały nr 4/13 WZ nie udzieliło absolutorium poprzedniemu Zarządowi i uchwałami 1/14,2/14,3/14 odwołał poprzedniego Prezesa Romana Ormianina z funkcji Prezesa i członków Zarządu Panie: Irenę Jakubiak, Halinę Hinz z funkcji Członków Zarządu.

 Walne Zgromadzenie uchwałami 2/15 oraz 3/15, także wypowiedziało się w sprawie Rady Nadzorczej odwołując z funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Pana Stanisława Chmielewskiego oraz z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Spółdzielni Pana Bronisława Fabicha.

 W związku z powyższym WZ w wyborach uzupełniających powołało do Rady Nadzorczej Spółdzielni Panią Ewę Figuła oraz Panią Wiesławę Grabarczyk na stanowisko Członków Rady Nadzorczej.

 Zatem obecny skład Rady Nadzorczej po wewnętrznym ukonstytuowaniu przedstawia się następująco:

 1. **Roman Grzonkowski** – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej

 „Wspólnota”;

 2. **Wiesława Grabarczyk** – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej;

 3. **Ewa Figuła**  – Sekretarz Rady Nadzorczej;

 WZ podjęło także uchwały 1/16 i 2/16 rekomendujące Radzie Nadzorczej i powołało na stanowisko Prezesa Spółdzielni Pana Piotra Zacharek oraz na stanowisko Członków Zarządu Panią Marlenę Karbowską i Pana Andrzeja Wojciechowskiego.

 Rada Nadzorcza uchwałą Nr 21/2013 z dn.05.06.2013 wybrała na stanowisko:

 - Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” – Piotra Zacharek;

 - Członków Zarządu Spółdzielni : Marlenę Karbowską i Andrzeja Wojciechowskiego;

 Zatem obecny skład Zarządu Spółdzielni przedstawia się następująco:

 1. **Piotr Zacharek** – Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”.

 2. **Marlena Karbowska** - Członek Zarządu;

 3. **Andrzej Wojciechowski** - Członek Zarządu;

**2. Działania w minionym okresie – tematy tylko zasygnalizowane;**

Zarząd natychmiast przystąpił do przejmowania zarządzania spółdzielnią : ustalając termin przekazania protokolarnego spraw i dokumentów Spółdzielni na dzień 26.06.2013 co niestety nastąpiło z winy przekazujących dopiero w dniu 16.07.2013r.

Inne ważne działania podjęte w tym okresie:

- ustalenie planu pracy na czerwiec i lipiec 2013r;

- uwierzytelnienie podpisów u notariusza;

- przyjęcie wypowiedzenia umowy o pracę przez Panią Irenę Jakubiak – upływa z dniem

 31.10.2013r;

- złożenie wniosku w Banku PKO Bank Polski SA o zmianę osób reprezentujących Spółdzielnię

 i zawarcie nowej umowy Bankowej;

- złożenie wniosku do Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku o zarejestrowanie zmian w

 Organach Spółdzielni;

- uhonorowanie **Pani Jadwigi Holz** podziękowaniem za aktywne uczestnictwo i wytrwałość

 mimo zaawansowanego wieku w Walnym Zgromadzeniu. Członków Spółdzielni w dn.

 05.06.13r;

- wystąpienie do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji;

- ustalenie zmiany funkcjonowania godzin pracy biura administracyjnego Spółdzielni – Infor.

 przekazano mieszkańcom budynków Spółdzielni;

- przyjęcie wypowiedzenia umowy zlecenia na konserwację zakresu hydraulicznego przez

 Pana Edwarda Kaszubowskiego – upłynęło w dniu 31.08.2013r.

- podjęcie uchwały o zniesieniu pokrywania przez Spółdzielnię za mieszkańców opłaty

 bankowej w wysokości 2,80 zł – inform. Przekazano mieszkańcom budynków Spółdzielni;

- zawarcie nowej umowy Bankowej z Bankiem PKO Bank Polski SA;

- zawarcie umowy z Krajową Radą Spółdzielczą o przeprowadzenie pełnej lustracji w dn.

 08.07. – 21.08.2013r – ostateczny termin wydania protokołu 04.09.2013r;

- zebranie ofert od 4- ch firm funkcjonujących na terenie Tczewa w sprawie administrowania

 budynków naszej Spółdzielni;

- uchwalenie i uzyskanie zatwierdzenia od Rady Nadzorczej dla realizacji „Skorygowanego

 Planu Remontowego na lata 2013/2014”;

- podjęcie uchwały w sprawie wyboru Agencji Nieruchomości „ Paluszkiewicz” na

 administratora budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” i uzyskanie zgody Rady

 Nadzorczej Spółdzielni na zawarcie stosownej umowy w tym zakresie z administratorem;

- przygotowanie wniosków do złożenia w Starostwie, w sprawie wykupu po preferencyjnych

 cenach gruntów, na których pobudowane są nasze budynki;

- wybór firmy budowlanej „Kamiński” z Gniewa na wykonanie remontu dachu przy ul.

 Jedności Narodu 21 i remontu kominów przy ul. Paderewskiego 9-10;

- ustalono opłaty za wykonywanie kserokopii dokumentów na życzenie Członków Spółdzielni;

- spotkanie z Administratorem i ustalenie planu przejęcia administrowania Spółdzielnią ;

- upoważnienie administratora do pozyskiwania za Spółdzielni wszelkich informacji

 potrzebnych do przejęcia administrowania;

 **3. Nowa umowa bankowa z PKO Bank Polski SA;**

 Pierwszą umową zmienioną przez Zarząd była umowa z Bankiem PKO Bank Polski SA na

 prowadzenie rachunku Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Tczewie.

 W dniu 28.06.2013r zawarto z Bankiem PKP Bank Polski SA następujące umowy:

 - umowa rachunku bieżącego, w ramach której prowadzony jest także rachunek

 pomocniczy;

 - umowa rachunku lokacyjnego „Korzyść”

Umowy pozwalają Zarządowi na bieżąco( w każdej chwili poprzez łącze elektroniczne z bankiem) kontrolować wpływy na konto spółdzielni, dokonywać bieżących analiz, dokonywać elektronicznych przelewów, bieżąco analizować wpłaty dłużników.

Warunki umowy pozwalają zredukować koszty funkcjonowania Spółdzielni z **7 808,87 zł w 2012r do około 1 200 zł rocznie w latach następnych – daje to 6 - krotne zmniejszenie kosztów.**

System bankowy w którym umowa funkcjonuje pozwala na zsynchronizowanie z systemem rejestrującym opłaty od mieszkańców i na bieżąco ustalać jaki jest poziom realnych pieniędzy na poszczególne obszary działalności spółdzielni.

**4. Remont mieszkania przy ul. 30 Stycznia 17B/15;**

 Wypełniając obowiązek poprzedniego Zarządu informujemy 48 Członków Spółdzielni, którzy pismem z dn.07.05.2013r wystąpili o pisemne sprawozdanie finansowe z wykonania remontu tego mieszkania i publiczne podanie go do wiadomości, a także pozostałych Członków Spółdzielni o podsumowaniu tego sprawozdania, które obrazuje załącznik do przesyłanej informacji pod tytułem „ Remont mieszkania w budynku przy ul. 30-go Stycznia 17B/15 na dzień 31.12.2012r. i 25.02.2013r.” – końcowy koszt remontu to 42 308,78 zł.

Zwracamy uwagę, że koszt remontu wobec pierwotnych założeń (pismo poprzedniego Zarządu z dn. 21.12.2012r – koszt oferowany przez firmę „Somiko” - 8.500,0 zł) zwiększył się 5 krotnie.

**5. Skorygowany plan remontowy Spółdzielni**;

Zarząd podjął uchwałę i dostał na nią aprobatę od Rady Nadzorczej dla skorygowania planu remontowego przygotowanego przez poprzedni Zarząd. Podstawą korekt są następujące tezy:

- remontować to na co są realne pieniądze;

- dokończenie remontów wszystkich dachów budynków Spółdzielni, aby nie ciekły, były

 bezpieczne dla przechodzących wokół przechodniów w zależności od sytuacji na

 budynkach;

- nie ujmować w planie remontów rzeczy typowo eksploatacyjnych, jak: przeglądy, drobne

 naprawy, wymiana zużytych elementów wyposażenia;

- podejmować zadania w pierwszej kolejności dla budynków o największym remontowym

 Bilansie Otwarcia;

 Stąd jeszcze w tym roku przyjęto m.in. do remontu :

 1. Dach bud. przy ul. Jedn. Narodu 21 – 50 % i wynegocjowanie płatności na rok 2014 za

 II- gie 50%;

 2. Kominy przy ul. Paderewskiego 9-10;

 3. Budowa śmietnika przy ul. 30 Stycznia 13;

Pozostałe remonty takie jak : dach bud. ul. Orzeszkowej; dok. rem. dachu bud. ul. 30 Stycznia 13; dokończenie rem. dachu bud. 30-Stycznia 15, budowa śmietnika przy ul. Jed. Narodu 21 przesunięto na rok następny. Oczywiście rozpoczęcie realizacji każdego z punktów uzależnione jest od bieżącego stanu konta Spółdzielni.

**6. Lustracja w Spółdzielni;**

 Zgodnie z umową lustracyjną odbyła się w Spółdzielni od 08.07 – 21.08.2013r..

Zarząd po zapoznaniu się z projektem protokołu wniósł do Lustratora i Krajowej Rady Spółdzielczej umotywowane uwagi, zastrzeżenia i oczekiwania wyjaśnień.

Na 04.09.2013r przewidziano przekazanie końcowego protokołu po lustracyjnego, następnie zostanie on przekazany do Krajowej Rady Spółdzielczej, skąd Spółdzielnia otrzyma wnioski i zalecenia po lustracyjne.

**7. Wybór firmy na administratora Spółdzielni;**

 Kierując się tezą obniżenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni Zarząd zaprosił do złożenia ofert na administrowanie naszą Spółdzielnią do czterech firm funkcjonujących na terenie Tczewa i świadczących usługi w tym zakresie :

- Biuro Nieruchomości „Promyk”.

- Sitkiewicz Administrowanie i Zarządzanie Nieruchomościami.

- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Tczewie, ul. Kołłątaja 9

- Agencja Nieruchomości „ Paluszkiewicz „.

Przekazanie administrowania w naszej Spółdzielni w ręce administratora ma na celu:

- obniżenie kosztów eksploatacyjnych funkcjonowania spółdzielni;

- obniżenie skali zadłużenia Członków i Mieszkańców wobec Spółdzielni;

- poprawę zarządzania funduszem remontowym spółdzielni;

- poprawę nadzorowania bieżącego eksploatacji budynków;

- zmiana sposobu oraz wypracowanie nowych metod kontaktowania się z mieszkańcami

 (założenie strony internetowej, wyprowadzenie elektronicznej informacji o stanie kont

 mieszkańców);

- przyspieszenie uchwalenia regulaminów rozliczania mediów;

- prawidłowe bieżące kontakty z Zarządem Spółdzielni w zakresie zatwierdzania krótko i

 długoterminowych planów administrowania i zarządzania Spółdzielnią.

- przygotowanie regulaminu windykacji zaległości czynszowych mieszkańców Spółdzielni;

Zarząd uzyskując zgodę Rady Nadzorczej wybrał Agencję Nieruchomości Paluszkiewicz na Administratora Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”.

O wyborze tej firmy zdecydowała złożona oferta, wyróżniająca się od innych przede wszystkim:

- obecnością na koszt administratora konserwatora/dozorcy, który dokonuje nie tylko

 regularnego obchodu budynków, ale wykonuje także drobne naprawy itp. oraz służy

 pomocą i radą mieszkańcom budynków.

- założenie strony internetowej na koszt administratora;

- internetowym dostępem do indywidualnego konta właściciela lokalu;

- pokrywaniem przez administratora części kosztów ekspertyz i wynagrodzenia Inspektora

 Nadzoru Budowlanego;

- pokrywaniem przez administratora kosztów wynajmu Sal na zebrania Członków Spółdzielni

 Mieszkaniowej;

- kosztami administrowania, które pozwolą zmniejszyć aktualne koszty eksploatacyjne całej

 Spółdzielni:

 2,16 zł x 10 871,40m2 x 12 miesięcy = 281 786,67zł/rok + 250 mieszk.x1zł x 12 mies. +

 250 mieszk. x 1zł x 12 mies. + 250x0,12złx12mies. = **288 146,67 zł/ rok**

Do kwoty około :

0,32 zł/m2 – koszt administrowania;

0,32 zł/m2 x 10871,40m2 x 12 mies. = 41 746,18 zł / rok

0,80 zł /m2 - inne koszty eksploatacyjne oszacowane;

0,80 zł/m2 x 10871,40 m2 x 12 mies. = 104 365,44 zł/ rok

 Razem eksploatacja w wykonaniu administratora = **146 111,62 zł;**

oraz

- internetową aplikacją realizacji płatności Spółdzielni;

- przejęciem przez administratora kosztów korespondencji z członkami Spółdzielni

 Mieszkaniowej.

**8. Windykacja należności;**

Windykację należności w imieniu Zarządu będzie przeprowadzał Administrator i będzie

 sporządzał wnioski w postępowaniu nakazowym.

 Regulamin windykacji zostanie opracowany w najbliższym czasie. Główne tezy regulaminu

 to :

- regulowanie czynszu do 15 każdego miesiąca, po tym terminie Spółdzielnia będzie naliczać

 należne odsetki;

- nie zapłacenie 3 czynszów miesięcznych powoduje uruchomienie procedury windykacyjnej;

- nie spłacenie zaległości w ciągu 1 mies. od wezwania powoduje oddanie dłużnika do windykacji sądowej;

Jesteśmy otwarci na wszelkie propozycje ze strony Członków Spółdzielni na temat kształtu regulaminu o którego treści powiadomimy po jego uchwaleniu przez Radę Nadzorczą , a także na wszelkie propozycje dotyczące wszystkich spraw Spółdzielni które nurtują Was jako Członków i jej mieszkańców.

Ze Spółdzielczym Pozdrowieniem

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Tczewie