Tczew Grudzień 2016r

**Informacja Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota” za rok 2016.**

Informujemy Członków i Lokatorów Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota”, że w minionym 2016r Zarząd i Rada Nadzorcza koncentrowały swoje działania wokół następujących spraw:

- dalsze notarialne wyodrębnianie mieszkań i wykup gruntów pod budynkami Spółdzielni;

- Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni i uchwały WZ.

- realizacja planu Remontowego 2016;

- działania oszczędnościowe wokół infrastruktury budynków;

- lustracja – ogólnie wyniki

- zadłużenie i windykacja zaległości czynszowych dłużników Spółdzielni;

- dyżury RN i Zarządu Spółdzielni;

**1. Notarialne wyodrębnianie mieszkań i wykup gruntów pod budynkami Spółdzielni.**

Po notarialnym wyodrębnieniu mieszkań przy **ul. Paderewskiego 9-10** i Sądowych zmianach w Księdze Wieczystej Starostwo Powiatowe podjęło decyzję o sprzedaży gruntów i ostatecznie w maju 2016r grunty wokół tego budynku zostały wykupione.

Budynki przy **ul. 30-go Stycznia 17 i Kusocińskiego 1** czekają dalej na uregulowania prawne wokół działek związanych z wyodrębnieniem i statusem garaży. Niestety mimo znacznego zaawansowania prac nie doszło do podpisania z Zarządem firmy Eaton Truck Components Sp. z o.o. notarialnego aktu sprzedaży działki 89/18, działania w tym zakresie będą kontynuowane w 2017r.

Dla budynku przy **ul. Orzeszkowej 9** złożono pismo o odwieszenie postepowania, które zostało zawieszone w 2015r i rozpoczęliśmy proces przygotowywania dokumentów do notarialnego wyodrębnienia . Poinformowano lokatorów budynku o warunkach wyodrębnienia. Niestety tylko kilka osób do tej pory spełniło warunki i z nimi w najbliższym czasie Zarząd zamierza spotkać się u notariusza. Apelujemy w tym momencie o spełnienie warunków wyodrębnienia co umożliwi dalsze procedowanie w tej sprawie w 2017r.

Budynek przy **ul. Jedności Narodu 21** – z uwagi na inne zasady wykupu ziemi od Gminy Miejskiej w Tczewie, która była właścicielem działki pod budynkiem , po odwieszeniu postępowania zawieszonego w 2015 Zarząd podjął decyzje o jednorazowym wykupieniu w imieniu Członków Spółdzielni pozostałej do wykupienia części gruntu. Warunki notarialnego przepisania udziałów w gruncie dla ustanowienia pełnej własności na mieszkaniu Zarząd przekazał mieszkańcom, niestety i dla tego budynku tylko kilkanaście osób spełniło do tej pory warunki wyodrębnienia. Apelujemy o spełnienie warunków i zgłaszanie tego faktu do administratora Spółdzielni, abyśmy mogli zaplanować podpisywanie aktów u notariusza.

Prosimy Członków Spółdzielni o wyrozumiałość działań w tym zakresie, ponieważ uzależnione one są od skompletowania wszystkich określonych biurokratycznymi wymogami potrzebnych dokumentów. Często po jednym kroku do przodu musieliśmy wykonać dwa kroki wstecz, aby pójść dalej. Informujemy, że działania z wykupem będą prowadzone konsekwentnie budynek za budynkiem do szczęśliwego zakończenia.

**2. Walne Zgromadzenie i uchwały Walnego Zgromadzenia .**

Dnia 15.06.2016r miało miejsce Walne Zebranie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej

„Wspólnota” w Tczewie na którym podjęto następujące uchwały:

* Uchwała nr 1/5 – w sprawie: przyjęcia Porządku Obrad WZ.
* Uchwała nr 2/11 – w sprawie: przyjęcia sprawoz. z działalności Zarządu- za rok 2015.
* Uchwała nr 3/11 – w sprawie: przyjęcia sprawoz. finansowego Spółdzielni- za rok 2015.
* Uchwała nr 4/11 – w spr.:przyjęcia spr. z działal. Rady Nadzor. Spółdzielni-za rok 2015.
* Uchwała nr 5/11 – w spr.: udzielenia absolut. dla Prezesa Zarządu Spół. p. Piotra Zacharek.
* Uchwała nr 6/11 – w spr.:udziel. absolut. dla Członka Zarz. Spół. p. A.Wojciechowskiego.
* Uchwała nr 7/11 – w sprawie: udziel. absolut.dla Członka Zarz. Spół. p. D. Łukaszewskiej.
* Uchwała nr 8/12 – w sprawie: przesunięcie środków pieniężnych w wysokości 60 000,0 zł z Funduszu Eksploatacyjnego na Fundusz Remontowy dla zbilansowania zadań remontowych objętych Planem Remontowym na 2016r.
* Uchwała nr 9/13 – w sprawie: nowelizacji- zmianie do Statutu Spółdzielni w §§ 30 i 40.
* Uchwała nr 10/14 – w spr.: wyboru Członka Rady Nadzorczej – p.W. Góralewicz - 30 S.13,
* Uchwała nr 11/14 – w spr.: wyboru Członka Rady Nadzorczej – p. B. Kulczyk – p. 9-10,
* Uchwała nr 12/14 – w spr.: wyboru Członka Rady Nadzorczej – p. J. Bartczak-Kulpa – J.N. 21

**3. Realizacja Planu Remontowego 2016;**

Zakończono termomodernizację dla bud. przy ul. 30-go Stycznia 17.

Realizując wieloletni plan termomodernizacyjny dla budynków naszej Spółdzielni i po pokonaniu

procedur biurokratycznych banku PKO SA, co trwało od czerwca do 29. września i po spłaceniu w całości

poprzedniego kredytu Zarząd podpisał w dniu 29.09.2016r. umowę kredytową na remont

termomodernizacyjny dla budynku przy ul. Paderewskiego 9- 10, w wysokości 231 360,0 zł(po odjęciu

premii termomodernizacyjnej).

Kredyt pozwolił Zarządowi uzyskać premię termomodernizacyjną od Banku Gospodarstwa Krajowego w

wysokości 39 419 zł.

Wybrany wykonawca przystąpił do prac 10.08.2016r,co pozwoliło zakończyć remont w grudniu 2016r.

Równolegle przeprowadzono prace związane z modernizacją podwórka dla tego budynku, tj.

ukształtowaniem odwodnienia , częściowym utwardzeniem i odtworzeniem ogrodzenia oraz bramy

wjazdowej.

Po dokonaniu analizy finansowej i uzyskaniu decyzji Rady Nadzorczej zatwierdzającej plan remontowy

na 2017r podejmiemy decyzję, w którym miesiącu rozpoczniemy działania wokół wniosku kredytowego i

podpiszemy umowę na realizację prace termomodernizacyjnych dla budynku przy ul. Kusocińskiego 1.

Pozostałe budynki będziemy starali się zrealizować w kolejnych latach.

**4. Działania oszczędnościowe wokół infrastruktury budynków ;**

Działania w 2016r koncentrowaliśmy na zmniejszeniu zużycia energii elektrycznej dla części wspólnych budynków i uporządkowaniu spraw związanych z rozliczaniem zimnej wody.

Informujemy, że w 2016r zakończyliśmy wymianę wodomierzy dla budynku ul. Orzeszkowej 9 zarówno na zimną jak i na ciepłą wodę . Wysiłek ten ponieśliśmy na koszt Spółdzielni pokrywając go z funduszu eksploatacyjnego. Z tego też funduszu zrealizowaliśmy wymianę domofonów , odtworzenie ogrodzenia i bramy wjazdowej oraz ukształtowanie odwodnienia dla budynku przy ul. Paderewskiego 9-10.

Dla budynków przy ul. 30-go Stycznia 17 i Kusocińskiego1 ponieśliśmy częściowe koszty związane z regulacją odwodnienia . Dalsze prace wokół tych budynków będą kontynuowane w 2017r.

**5. Lustracja.**

Po trzech latach od poprzedniej lustracji Zarząd zwrócił się do Krajowej Rady Spółdzielczej o przeprowadzenie lustracji w naszej Spółdzielni oraz poprosiliśmy o delegowanie tej samej pani lustrator co w 2013r. Pełną lustrację z działalności przeprowadzono od 01.09. do 30.11.2016r( z przerwami). Generalnie podsumowując lustracja pozytywnie oceniła działania i kierunki działań w naszej Spółdzielni.

**5. Windykacja zaległości czynszowych dłużników spółdzielni;**

Informujemy, że zadłużenie Spółdzielni wynosiło na 30 listopada 2016r **289 733,08 zł** , a jego struktura

przedstawiała się następująco:

**31.12.2013r 31.12.2014r 30.11.2015r 30.11.2016r**

- Orzeszkowej 9 - **75 568,86 zł;** **55 734,19 zł; 30 899,90 zł; 42 641,11 zł**

- Kusocińskiego 1 - **8 844,47 zł;** **5 585,54 zł; 4 316,55 zł; 1 873,13 zł**

- 30-go Stycznia 17 - **17 019,06 zł;** **14 419,67 zł; 16 327,45 zł; 15 396,79 zł**

- 30-go Stycznia 15 - **70 198,87 zł;**  **79 824,87 zł; 79 500,90 zł; 79 135,50 zł**

- 30-go Stycznia 13 - **21 277,47 zł;** **20 629,55 zł; 20 070,03 zł; 25 200,78 zł**

- Paderewskiego 9-10 - **19 620,99 zł;** **19 376,38 zł; 24 590,44 zł; 22 423,95 zł**

- Wojska Polskiego 30 - **29 378,21 zł;** **25 882,64 zł; 24 414,44 zł; 27 570,20 zł**

- Jedn. Narodu 21 - **98 650,13 zł;** **91 322,96 zł;** **81 847,12** **zł; 75 491,62 zł**

Informujemy, że Zarząd kontroluje zadłużenie w wymiarze comiesięcznym i podejmuje działania zgodnie z Regulaminem Windykacji. Dziękujemy Członkom Spółdzielni za terminowe regulowanie czynszów i solidarne ponoszenie kosztów utrzymania naszych budynków, dziękujemy tym którzy zawarli z Zarządem ugody na spłacanie zadłużenia i z umów tych się wywiązują. Jednocześnie ponawiamy apel do osób, które nie regulują zadłużenia bądź nieregularnie realizują postanowienia umowy o spłacie zadłużenia, aby rozpoczęły realizować swoje obowiązki. Jednocześnie informujemy iż Zarząd będzie dochodził spłaty długu na drodze postępowania sądowego zgodnie z Regulaminem Windykacji obowiązującym w naszej Spółdzielni.

Zwracamy uwagę, że nie podejmowanie korespondencji przez Członków Spółdzielni od Zarządu lub Administratora Spółdzielni i nie stawianie się na wyznaczone przez Radę Nadzorczą spotkanie np. w sprawie wykreślenia z listy Członków Spółdzielni, nie wstrzymuje biegu procesu windykacyjnego. Zgodnie z § 21 Statutu naszej Spółdzielni zwrócone zawiadomienia do Członka Spółdzielni przekazywane za poświadczeniem odbioru lub przez pocztę listem poleconym i zwrócone na skutek nie odebrania przez Członka Spółdzielni przesyłki mają moc prawną doręczenia i uważane są za doręczone.

**8. Dyżury Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni;**

Przypominamy, że członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni są dostępni dla wszystkich Członków Spółdzielni i jej mieszkańców w nowej siedzibie przyjmują jeden raz w miesiącu interesantów Spółdzielni:

**Rada Nadzorcza** – w każdy pierwszy wtorek miesiąca w godz. 17:00 do 19:00;

**Zarząd Spółdzielni** – w każdy pierwszy czwartek miesiąca w godz. 17:00 do 19:00;

Można również w w/w dniach i godzinach urzędowania zgłaszać sprawy telefonicznie

pod numerem tel**. 58 532 06 86;**

Życzymy wszystkim Członkom Spółdzielni oraz pozostałym lokatorom dużo zdrowia, pogody ducha oraz realizacji planów i zamierzeń rodzinnych w 2017 roku.

Za Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Tczewie.