Ostrów Wlkp. 15.05.2008 r.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni
za okres od 19.06.2007 r. do 15.05.2008 r.
Janusz Michalak – Prezes
Sławomir Jędrzejewski – Zastępca Prezesa Główny Księgowy
Irena Szymkowiak – Członek Zarządu
Walne Zgromadzenie Sprawozdawczo-Wyborcze

Witam Państwa po raz kolejny na Walnym Zgromadzeniu , tym razem sprawozdawczo-wyborczym. Ze względu na ilość spraw i obszerny porządek obrad postaram się nie przeciągać czasu. Są jednak sprawy które zawsze były ważne, a dla Spółdzielni bardzo ważne. Jednym z tych problemów jest zadłużenie członków i lokatorów wobec Spółdzielni. Z pewną ulgą i zadowoleniem mogę powiedzieć, że utrzymuje się tendencja spadkowa, którą obserwujemy od 2005 roku. Zadłużenie czynszowe wynosiło odpowiedni
na koniec roku 2005 : 309730,- PLN
2006 : 288376,- PLN
2007 : 270015,-PLN
a zadłużenie na koniec kwietnia 2008 roku wynosi : 270301,- PLN
w tym poszczególne bloki :
Bojanowskiego 1 : 20779,-
Harcerska 2 : 16034,-
Harcerska 4 : 31233,-
Harcerska 6 : 35158,-
Harcerska 8 : 26190,-
Harcerska 10 : 38104,-
Al. Słowackiego 6 : 17419,-
Zana 12 : 5419,-
60 Pułku Piechoty : 16749,-
Dembińskiego 22 : 34893,-
Dembińskiego 24 : 28318,-
Zadłużenie kredytowe na dzień 31.03.2008 r. wynosi odpowiednio:
Dembińskiego 22 : 68675,- PLN
Dembińskiego 24 : 178163,- PLN.

Oczywiście nie są to takie efekty, żeby nas zadowalały , dlatego wciąż są czynione działania mające na celu obniżanie tego zadłużenia. Aktualnie jest kolejnych kilka spraw sądowych, mamy kilka wyroków, egzekucji komorniczych, cyklicznie wzywamy zadłużone osoby do rozmów i uzgodnień na temat spłaty zadłużenia. Zdajemy sobie sprawę, że sprawy sądowe nie są przyjemne dla nikogo, zarówno dla Spółdzielni jak i dla Zarządu, są jednak konieczne jeśli chcemy poważnie traktować naszą własność.

Kolejną ważną sprawą to wykonanie planu remontowego za 2007 rok oraz plany remontowe na przyszłość. W roku 2007 wykonano między innymi

- dalsza wymiana pionów i poziomów ciepłej i zimnej wody (ul. Dembińskiego22 i 24 oraz 60 Pułku Piechoty)
- wymiana termozaworów przy ul. Zana oraz Bojanowskiego
- malowanie i remont klatek schodowych
- zakup części materiałów na remont chodnika

i wiele innych prac i bieżących remontów.
Na realizację planu remontowego wydano kwotę : 164764,-PLN.

W roku 2008 w dalszym ciągu trwa wymiana pionów i poziomów przy ul. Dembińskiego, przewidujemy dalszy montaż termozaworów (przy ul. Harcerskiej2 do 8), wykonano już remont i naprawę chodnika przy ul. Harcerskiej 10, wykonano parking w szczycie bloku Harcerska 10. W planach tegorocznych jest jeszcze między innymi dokończenie remontu instalacji elektrycznej w piwnicach przy 60 Pułku Piechoty, malowanie pralni i suszarni, rozpoczęcie naprawy balkonów i parapetów przy balkonach. Na te zadania ogłosiliśmy przetarg w TV Kablowej i oczekujemy na korzystne oferty. Kolejnym zadaniem do wykonania jest odwodnienie parkingu przy ul. Harcerskiej 10. Na to ostatnie zadanie uzyskaliśmy już warunki zabudowy, zgodę Wodkanu na podłączenie i jeśli tylko pozwolą na to środki finansowe to chcemy to zadanie też wykonać. Jest to jednocześnie realizacja jednego z wniosków z poprzedniego WZ. Pragnę poinformować, że jak co roku zwracaliśmy się do naszych członków o przedstawienie propozycji remontowych, analizowaliśmy zadania remontowe wspólnie z Radą Nadzorczą jak również z Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Wszystkie prace były zlecane na podstawie ogłoszeń i składanych ofert, a w skład komisji wchodzili członkowie RN oraz wspomniany Inspektor. Trzeba tu jednak powiedzieć , że sytuacja na rynku budowlanym jest w dalszym ciągu bardzo trudna i na niektóre prace aktualnie pomimo ogłoszeń nie mamy ofert. Będziemy je pozyskiwać w kontaktach bezpośrednich, a następnie wspólnie już z nową Radą analizowali.

Koniecznie w tym miejscu muszę powiedzieć, że cała wymiana pionów i poziomów w zasobach Spółdzielni jest wykonywana przez naszych pracowników, a jest to praca bardzo ciężka. Oszczędzamy w ten sposób znaczne środki, które można przeznaczyć na inne cele. Termozawory są kupowane bezpośrednio od producenta po negocjacjach cenowych w Danfoss Grodzisk Mazowiecki. Podsumowując w skrócie plany remontów warto zaznaczyć, że planujemy wydać na remonty w 2008 roku kwotę. ok. 197500,- PLN. tj. ok. 30000,- PLN więcej niż w ubiegłym roku. Warunkiem tego jest jednak utrzymanie się tendencji spadku zadłużenia.

Po licznych naciskach i interwencjach w odpowiednich instytucjach w tym u Prezydenta Miasta zamontowano próg zwalniający przy ul. Harcerskiej. Wiemy , że istnieje problem braku miejsc parkingowych na osiedlach, ale jest to bardzo

trudne do rozwiązania. W przyszłym roku chcemy uzyskać kilkanaście miejsc parkingowych na osiedlu Harcerska 2 do 8. Musi się to jednak odbywać w zgodzie z przepisami budowlanymi. Widzimy, że samochody parkują w bardzo różnych miejscach, ale na nasze prośby, tłumaczenia , lokatorzy nie reagują, a czasami odpowiadają w sposób delikatnie mówiąc niegrzeczny, a wręcz wulgarny. Nie wszyscy poczuwają się do tego, że jest to nasza wspólna własność. Jeśli mają Państwo jakieś pomysły, aby ten problem rozwiązać chętnie je uwzględnimy.

Kolejnym bardzo ważnym zadaniem, które w tym okresie zrealizowaliśmy to doprowadzenie do zawarcia umów o odrębnej własności. Wymagało to wielu spotkań i uzgodnień zarówno w Sądzie jak i biurze notarialnym, uzyskania zaświadczeń z Banku itp.. Można powiedzieć, że przecieraliśmy ścieżki. Miło mi poinformować, że w miesiącu kwietniu 2008 roku zostały u notariusza podpisane pierwsze umowy o odrębnej własności. Było to bardzo trudne zadanie w związku ze zmieniającą się ustawą i zasadami podziału nieruchomości. Pomimo wystąpień z naszej strony do wielu organizacji w tym do Krajowej Rady Spółdzielczej nie uzyskaliśmy wiążącej wykładni przepisów i podjęliśmy ryzyko dalszego nie dzielenia gruntów, zachowując w ten sposób kilka nieruchomości wielobudynkowych, które zostały stworzone na wyraźne życzenie lokatorów, oszczędzając dodatkowych kosztów podziału. Ostatecznie opłaciło się to i możemy już zawierać umowy z członkami naszej Spółdzielni. W szczególności jest to jednak przydatne rozwiązanie dla lokatorów z kredytami, gdyż mają stworzoną możliwość uzyskania własności. Aby w tym pomóc do wszystkich osób, które mają kredyt wysłaliśmy aktualną informację o możliwości spłaty kredytu, wyliczając dokładnie kwotę na dany dzień do spłacenia, co stwarza następnie możliwość zawarcia umowy o odrębnej własności. Spotkało się to z bardzo dużym zainteresowaniem tych osób, kilkanaście osób wstępnie wyraziło chęć spłaty kredytu jeszcze w tym roku co pozwoli im uzyskać własność. Warto tutaj zaznaczyć w okresie kilku lat udało nam się przekonać znaczną grupę osób do spłaty kredytu. Aktualnie mieszkań lokatorskich, kredytowych jest 15 przy ul. Dembińskiego 22 oraz 27 mieszkań przy ul. Dembińskiego 24. Tym samym zmniejsza się nam zobowiązanie wobec banku PKOBP dotyczące spłaty kredytów. Oczywiście wszyscy zainteresowani zgodnie z ustawą i wymogami zostali powiadomieni o wyłożeniu uchwał i rozpoczęciu tego procesu. Na wykonanie tego procesu zebrano i wydano w latach 2002 do 2005 r. ok. 63000,- PLN. Wykorzystując możliwości ustawy wystąpiliśmy do Urzędu Wojewódzkiego o zwrot uzasadnionych kosztów w kwocie 63880,- PLN. Aktualnie oczekujemy na odpowiedź z Urzędu po wysłaniu kolejnych uzupełniających dokumentów i zaświadczeń między innymi z Urzędu Skarbowego.

Miło jest nam słyszeć, że inne Spółdzielnie mieszkaniowe pytają nas jak przeprowadzić proces odrębnej własności i proszą o spotkania i pomoc w doprowadzeniu do stanu jaki jest w naszej Spółdzielni.

Omawiając ustawę o odrębnej własności jednocześnie omówiłem kilka wniosków z poprzedniego WZ. Muszę tu zaznaczyć, że aktualnie do rozwiązania pozostały sprawy własnościowe dla nieruchomości Harcerska 10 i Al. Słowackiego 6. Przed nami bardzo trudna i zapewne długa droga jak to przy własności i procesach sądowych bywa. Uzyskaliśmy najświeższe wyciągi z sądu (ksiąg wieczystych) na temat spadkobierców i udziałów innych osób w naszej działce. Jest to kilkunastu spadkobierców. Dotarliśmy do kilku osób, w tym do osób , które reprezentują część spadkobierców. Niestety część z nich nie żyje, po nich są kolejni spadkobiercy co powoduje, że ta lista wzrośnie do kilkudziesięciu. Jednak w tej chwili będzie to nasz priorytet w działaniach , aby i te dwa ostanie bloki uzyskały taką możliwość.

Chciałbym w tym miejscu omówić pozostałe wnioski z poprzedniego Walnego Zgromadzenia. Dokonano wymiany uszkodzonych termoregulatorów w budynku Zana 12. Prowadzimy monitoring i uzyskaliśmy wydruki komputerowe dla węzła Harcerska 6 na temat dostarczanego ciepła i ewentualnego przegrzewania. Nie stwierdziliśmy żadnych nieprawidłowości. Na bieżący sezon z niezależnego źródła uzyskamy informację na temat tzw. mocy zamówionej w OZEC, częściowo zostały wystawione pojemniki na selekcję odpadów, oznakowano parkingi przy ul. Dembińskiego. Z większych zadań pamiętamy o zjazdach z chodników przy ul. Harcerskiej i remontach przy 60 Pułku Piechoty, jednak te zadania są ograniczone możliwościami finansowymi. W przyszłym roku planujemy przed budynkami wykonać stojaki na rowery. Wiem też o problemie przy boisku na ul. Dembińskiego. W najbliższym czasie odnowimy i wyremontujemy siatkę przy boisku. Myślę, że wspólnie z mieszkańcami uda nam się ten problem chociaż częściowo rozwiązać. Posadziliśmy drzewka i krzewy w pobliżu boiska, ale czy to rozwiąże problem ? Jeśli nie ulegną zniszczeniu możemy zakres tych prac poszerzyć. Może mają Państwo inne pomysły, chętnie ich wysłuchamy.

Uzyskaliśmy ustną opinię od Inspektora Nadzoru Budowlanego na temat szczytu Harcerska 2 i ewentualnych pęknięć docieplenia. W opinii tej nie stwierdzono żadnych zagrożeń. Oczekujemy na opinię pisemną.

Z przykrością muszę też powiedzieć, że nie uległa zmianie sytuacja przy ul. 60 Pułku Piechoty, gdzie wciąż są największe zniszczenia, dewastacje, a pracownicy bardzo dużo czasu i energii tracą na usuwanie tych zniszczeń. NBie muszę chyba zaznaczać, że pociąga to za sobą konkretne koszty.

Pragnę poinformować, że uruchomiliśmy stronę internetową naszej Spółdzielni pod adresem www.smostrow.pl. , gdzie są aktualne informacje o Spółdzielni.

Wiem, że wielu tematów nie poruszyłem, ale czas jest jak zawsze ograniczony i dlatego zapraszam chętnych do Spółdzielni. Cieszę się , że coraz większa jest grupa osób, która nas odwiedza. Tradycyjnie co roku pragnę Państwa poinformować, że funkcjonowanie Spółdzielni tylko w godzinach od 17 do 21 jest niemożliwe. Wraz z wieloma pracownikami poświęcamy czas

dopołudniowy na rzecz Spółdzielni, gdyż jest to niezbędne. Mówiłem to w zeszłym roku, mówię i teraz, że zdajemy sobie sprawę, że też popełniamy błędy. Proszę jednak jeśli mają Państwo swoje pomysły, aby się nimi z nami podzielić, jeśli nie dzisiaj to proszę o odwiedzanie biur naszej Spółdzielni. Zaznaczam **naszej** , bo to nasza Spółdzielnia i nasza wspólna własność o czym w sposób jednoznaczny mówi Statut.

Na zakończenie jak zwykle chcę podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni za duże zaangażowanie i bardzo efektywną pracę., dzięki której wiele zadań remontowych możemy wykonywać we własnym zakresie oszczędzając znaczne środki finansowe.

Osobne podziękowania należą się ustępującej Radzie Nadzorczej, która przez 6 lat pracowała i współpracowała z nami, a nie jest to łatwa praca o czym już wkrótce przekona się nowa Rada.

Proszę Walne Zgromadzenie o zatwierdzenie sprawozdania i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Janusz Michalak

Sławomir Jędrzejewski

Irena Szymkowiak