

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU  
MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
" INSTAL" W 2018 ROKU

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa " INSTAL" powołana została uchwałą Zebrania Założycielskiego dnia 21. grudnia 1983 r. i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000089101, działa w oparciu o Prawo Spółdzielcze i Statut MSM " INSTAL" zgodny z Prawem Spółdzielczym.

W 2018r. Zarząd składał się z 4. Członków, działał na podstawie Statutu oraz Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 25.września 2008r.

Członkowi Zarządu:

Małgorzata Ruta-Ejfler- Prezes Zarządu

Barbara Szwakop – Członek Zarządu

Janusz Jażdżyk – Członek Zarządu

Janusz Lewandowski – Członek Zarządu

W dniu 06. grudnia 2018r. do siedziby Spółdzielni wpłynęła rezygnacja Pan Janusza Jażdżyka z pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni z dniem 31.grudnia 2018r. Rada Nadzorcza MSM INSTAL uchwałą nr 1/2019 z dn. 17.stycznia 2019r. przyjęła rezygnację Pana Janusza Jażdżyka z członkostwa w Zarządzie Spółdzielni.

Członkowie Zarządu brali udział w 12 posiedzeniach, które odbywały się w siedzibie Spółdzielni we Wrocławiu przy ul. Porannej 34. Podejmowano decyzje, które miały wpływ na gospodarkę finansową Spółdzielni oraz gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Omawiano i rozpatrywano wnioski i podania członków Spółdzielni kierowane do Zarządu.

Rozpatrywano wnioski o przyjęcie w poczet nowych członków Spółdzielni i podejmowano stosowne uchwały.

Zarząd kontynuował kompletowanie dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia prac remontowych elewacji budynku wraz z balkonami, usytuowanego przy ul. Trzebnickiej nry 86-88-90 i Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego nry 2,3,4,5 we Wrocławiu.

Na zleceni Spółdzielni został wykonane badanie kamerą termowizyjną budynku przy ul. Trzebnickiej nry 86-88-90 i ul. Wyb. Conrada Korzeniowskiego 2,3,4,5 we Wrocławiu. Badanie wykonała firma „Ciepłobadacz” Kamil Waszczuk.

Zlecono również wykonanie rozszerzonego audytu termomodernizacyjnego z uwzględnieniem docieplenia budynku. Audyt wykonała firma Robert Waluk z/s we Wrocławiu. Dokumentacja

związana z audytem termomodernizacyjnym zostanie wykorzystana przy wniosku o udzielenie premii termomodernizacyjnej przy kredycie na remont i termomodernizację budynku.

Zlecono wykonanie projektu zamiennego uwzględniającego docieplenie w/w budynku pracowni architektonicznej pod firmą ARCHIMMODICUS Mariusz Fabianowski Grzegorz Kędzierski sp. j. z/s we Wrocławiu. Projekt zamienny został wykonany.

W dniu 28. listopada 2018r Zarząd przeprowadził spotkanie z właścicielami lokali mieszkalnych i usługowych znajdujących się w budynku przy ul. Trzebnickiej nr 86-88-90 i ul. Wyb. Conrada Korzeniowskiego nr 2,3,4,5 we Wrocławiu, na którym przedstawił dokumentację projektu remontu elewacji i balkonów wraz z dociepleniem oraz wstępne warunki kredytowania inwestycji przedstawione przez Bank PKO BP S.A. w trzech wariantach : kredyt na 10 lat, 15 lat i 20 lat.

W ramach projektu remontu elewacji i balkonów, Zarząd przeprowadził procedurę wyłonienia w drodze przetargu firmy, która wykona prace remontowe galerii komunikacyjnych w budynku przy ul. Trzebnika 86-88-90 i ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2,3,4,5. W efekcie przeprowadzonego przetargu, zakończonego w dniu 06. września 2018r. komisja wybrała ofertę firmy STOOSIEM Andrzej Piskorowski z/s w Świdnicy ( aktualnie z/s we Wrocławiu).

Prace remontowe rozpoczęto w listopadzie 2018r.

W kwietniu 2018r. Zarząd podjął procedurę zmierzającą do wyłonienia firmy, która wymieni wodomierze w lokalach mieszkalnych i usługowych znajdujących się w zasobach MSM INSTAL.

W efekcie przeprowadzonego przetargu, zakończonego w dniu 07. czerwca 2018r komisja przetargowa wybrała ofertę wymiany wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym, złożoną przez firmę BEMETERS Polska Sp. z o.o. z/s w Psarach. Wybrana oferta zawierała również zakup zdalnego systemu odczytu stanu wodomierzy.

W listopadzie 2018r., zgodnie z planem remontów, Spółdzielnia rozpoczęła prace związane z remontem elewacji budynku przy ul. Wietrznej 32 - Porannej 13,15,17,19, 21,23 we Wrocławiu. Wykonanie prac powierzono firmie Dragon Sp. z o.o. z/s we Wrocławiu.

W związku ze zmianami przepisów ustawy z dnia 15. grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisów ustawy z dnia 16. września 1982r. Prawo Spółdzielcze, przygotowano projekt nowego Statutu Spółdzielni, uwzględniający wprowadzone zmiany. Nowy Statut został przyjęty w dniu 21. czerwca 2018r, uchwałą nr 12/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i zarejestrowany przez Sąd.

W dniu 17. maja 2018r. Zarząd wprowadził Politykę Bezpieczeństwa Przetwarzania Danych Osobowych oraz wyznaczył przedstawiciela Administratora Danych Osobowych. Wprowadzenie nowych zasad bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych, związane było z wejściem w życie w dniu 25. maja 2018r. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679

oraz przepisów ustawy z dnia 10.maja 2018r.o ochronie danych osobowych.

W sierpniu 2018r. Zarząd przyjął założenia do planu finansowego na 2019r. z uwzględnieniem zwiększenia kwot na fundusz remontowy i zwiększenia kosztów eksploatacji. Założenia do planu finansowego na 2019r. zostały przedstawione i zaakceptowane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Na podstawie przyjętych założeń, skalkulowano stawki opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, odpisu funduszu remontowego oraz opracowano plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni wraz z planami dla poszczególnych nieruchomości na rok następny.

W 2018r. w Spółdzielni została przeprowadzona lustracja za okres od 01. stycznia 2015r. do 31.grudnia 2017r. Protokół z lustracji przedłożono w siedzibie Spółdzielni w dniu 26.października 2018r. Lustrator nie wskazała na uchybienia i nieprawidłowości w pracy organów Spółdzielni, które skutkowałyby nieprawidłowym gospodarowaniem mieniem Spółdzielni lub powodowały zaległości w uiszczaniu zobowiązań wobec Skarbu Państwa. List polustracyjny zostanie odczytany podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zwołanego w 2019r.

Pismem z dnia 24. sierpnia 2018r. PKO BP S.A. dokonał, na wniosek Zarządu Spółdzielni, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 30.listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielenia premii gwarancyjnej ( t.j. Dz.U. z 2016,poz 1779), umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w łącznej kwocie 3 750 506,97 złotych. Zarząd Spółdzielni pisemnie poinformował osoby obciążone spłatą kredytu zaciągniętego na budowę lokali mieszkalnych o wartości dokonanego umorzenia na poszczególnych lokalach. Na wniosek Zarządu Spółdzielni, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyki IV Wydział Ksiąg Wieczystych, wydał postanowienie o wykreśleniu hipotek ustanowionych na rzecz PKO BP S.A. w Księdze Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Trzebnickie-Wyb.Conrada Korzeniowskiego we Wrocławiu. Postanowienie doręczono do siedziby Spółdzielni 11.02.2019r.

W 2018r. członkowie Zarządu reprezentowali Spółdzielnię przy podpisywaniu umów w formie aktów notarialnych, przenoszących własnościowe spółdzielcze prawo do lokali w odrębna własność ( zawarto 4 umowy w tym os. Skarbowców – jedna umowa, os. Kluczborska-Wygodna – jedna umowa, os. Trzebnicka-Conrada - dwie umowy).

Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych , ze względu na postępujący proces dekapitalizacji budynków, charakteryzuje się dużą ilością usterek i awarii.

W okresie od 02-01-2018r. do 30-12-2018r. przyjęto 540 zgłoszenia o awariach i usterkach, które były usuwane na bieżąco.

Znacznym problemem dla płynności finansowej Spółdzielni są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali i wywóz śmieci. W stosunku do osób, które zalegają z opłatami z tytułu eksploatacji, wysyłano wezwania o uregulowanie zobowiązań a w stosunku do osób, które nie reagowały na wezwania, kierowano sprawy na drogę sądową.

Wszystkie sprawy sądowe, dotyczące zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych, zakończyły się zasądzeniem należności na rzecz Spółdzielni a członkowie zalegający z opłatami, orzeczeniami sądów, zostali zobowiązani do uregulowania opłat wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego. Część należności została wyegzekwowana w postępowaniu komorniczym.

#### Zaległości w opłatach na dzień 31-12-2018 r. wynosiły:

1. Osiedle Trzebnicka - Conrada - 117 428,49 zł
  2. Osiedle Kluczborska - Wygodna - 56 706,12 zł
  3. Osiedle Skarbowców - 97 446,82 zł
- co daje kwotę ogółem - 271 581,43 zł na lokalach mieszkalnych.

#### Rozliczenie funduszu remontowego

Z naliczenia opłaty przeznaczonych na fundusz remontowy uzyskano kwotę ogółem 669 305,88 złotych a wydatkowano 510 546,89 złotych.

Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia funduszu, stanu początkowego, zwiększeń i zmniejszeń w roku obrotowy 2018 oraz stanu na koniec 2018r. na poszczególne nieruchomości, znajdujące się w zasobach Spółdzielni, przedstawiono w informacji dodatkowej sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia w 2018 roku nie prowadziła inwestycji budowy z powodu braku wolnych środków na sfinansowanie zakupu gruntów.

Zarząd przewiduje, że głównymi zadaniami w 2019 roku, podobnie jak w 2018 roku będą remonty i bieżąca eksploatacja zasobów. Koniecznym jest również przeprowadzenie remontu elewacji budynku przy ul. Trzebnickiej i Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego we Wrocławiu, przy uwzględnieniu docieplenia budynku oraz konieczności zaciągnięcia kredytu w banku na realizację zadania.

MSM INSTAL nie dzierżawi ani nie wynajmuje obcych środków trwałych. Wszystkie zobowiązania wobec budżetu państwa Spółdzielnia ma uregulowane.

Zobowiązania wobec ZUS oraz organów podatkowych, regulowane są na bieżąco. W 2018r. MSM INSTAL nie zaciągała kredytów bankowych.

Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych spółdzielniach i spółkach.

Wszystkie szczegółowe dane liczbowe z zakresu księgowego są przedstawione w BILANSIE I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT za rok 2018 dla MSM INSTAL oraz INFORMACJI DODATKOWEJ do sprawozdania finansowego.

Członkowie Zarządu MSM INSTAL

Barbara Szwakop

Janusz Lewandowski

Ewa Warga

Małgorzata Ruta-Ejfler