

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
" INSTAL" W 2017 ROKU

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa " INSTAL" powołana została uchwałą Zebrania Założycielskiego dnia 21-12-1983 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.

Zarząd składał się z 4 członków i działał na podstawie Statutu oraz Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 25.września 2008r.

W 2017r. nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni.

Do 06. lutego 2017r. Zarząd pracował w składzie:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| - Józef Wieczorek | - Prezes Zarządu |
| - Barbara Szwakop | - Członek Zarządu |
| - Janusz Lewandowski | - Członek Zarządu |
| - Marek Rogowski | - Członek Zarządu |

W dniu 06.lutego 2017r. Pan Marek Rogowski złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu.

W dniu 05.04.2017r. Pan Józef Wieczorek – Prezes Zarządu, ze względu na niemożliwość sprawowania funkcji Prezesa Zarządu, z przyczyn niezależnych od niego, powierzył kierowanie zakładem pracy tj. MSM INSTAL członkowi Zarządu Pani Barbarze Szwakop.

W dniu 01.06.2017r. do Zarządu Spółdzielni wybrana została Pani Małgorzata Ruta-Ejfler a w dniu 06.07.2017r. do Zarządu Spółdzielni został wybrany Pan Janusz Jażdżyk.

Skład Zarządu Spółdzielni od 06.lipca 2017r.

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| - Józef Wieczorek | - Prezes Zarządu |
| - Barbara Szwakop | - Członek Zarządu |
| - Janusz Lewandowski | - Członek Zarządu |
| - Małgorzata Ruta-Ejfler | - Członek Zarządu |
| - Janusz Jażdżyk | - Członek Zarządu |

Do dnia 30. września 2017r. Prezes Zarządu Pan Józef Wieczorek był zatrudniony na podstawie umowy o pracę – 3/4 etatu , pozostali członkowie Zarządu pełnili swoje funkcje

społecznie i nie otrzymywali żadnych wynagrodzeń i diet . W grudniu 2017r. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2017r. wypłacono nieetatowym członkom Zarządu jednorazowo kwotę 300,00 brutto za pracę na rzecz Spółdzielni w 2017r.

Prezes Zarządu ustąpił z pełnionej funkcji w dniu 30.września 2017r.w związku z przejściem na emeryturę.

Od dnia 01.listopada 2017r. uchwałą Rady Nadzorczej MSM INSTAL, Prezesem Zarządu została Małgorzata Ruta-Ejfler, zatrudniona na ½ etatu na okres 3 miesięcy. Od dnia 01.02.2018r. Rada Nadzorcza Spółdzielni zawarła z Prezesem Zarządu umowę o pracę na czas nieokreślony , zwiększając wymiar czasu pracy do 3/4 etatu.

W MSM "INSTAL" w 2017 roku w Biurze Zarządu Spółdzielni do bieżącej obsługi finansowej i technicznej byli zatrudnieni pracownicy na warunkach umowy o pracę – 3 etaty .

Członkowie Zarządu brali udział w 11 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. Rozpatrywano, po szczegółowym omówieniu wnioski i podania członków Spółdzielni kierowane do Zarządu.

Omawiano plany roczne, które kierowano do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą

Rozpatrywano wnioski o przyjęcie w poczet nowych członków Spółdzielni.

Zarząd podjął działania związane z opracowaniem nowego Statutu Spółdzielni, dostosowując go do znowelizowanych przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy o własności lokali i innych obowiązujących przepisów prawa.

W dniu 26.września 2017r. Zarząd zawarł z Gmina Wrocław umowę w formie aktu notarialnego na ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego przy ul. Trzebnickiej 88 we Wrocławiu. Zgodnie z zawartą umową, Gmina Wrocław wpłaciła na rachunek bankowy MSM INSTAL kwotę łączną 94 654,38 zł brutto wraz z podatkiem VAT z tytułu poniesionych przez Spółdzielnie kosztów za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez Gminę Wrocław, za nieprzedawniony okres roszczeń. Kwota ta została zadysponowana , decyzją Zarządu na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości przy ulicy Trzebnicka i Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego na 2017r. w wysokości 11 691,69 zł. Pozostała kwota - 65 263,09zł została zadysponowana jako dodatkowy wpływ na fundusz remontowy w/w osiedla.

W 2017r. członkowie Zarządu reprezentowali Spółdzielnię przy podpisywaniu umów w formie aktów notarialnych, przenoszących własnościowe spółdzielcze prawo do lokali w odrębną własność (zawarto pięć umów).

W dniu 27.listopada 2017r. Zarząd zorganizował przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. Wygodnej 2 nr lokalu 22 we Wrocławiu, znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej INSTAL we Wrocławiu.

Przetarg został przeprowadzony zgodnie z Regulaminem przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej INSTAL we Wrocławiu z dnia 29.września 2016r.

W efekcie przeprowadzonego przetargu własność lokalu została przeniesiona na osobę, która zaoferowała najwyższą kwotę tj. 172 000,00 złotych.

Kwota uzyskana w wyniku przetargu, do wysokości 38 387,95 złotych pokryła zadłużenie z tytułu opłat bieżących za użytkowanie w/w lokalu i prowadzonych spraw sądowych w stosunku do dotychczasowego członka Spółdzielni, zajmującego lokal. Pozostała kwota została zgodnie z art. 16a ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych została zdeponowana na rachunku bankowy Spółdzielni i podlega zwrotowi spadkobiercom.

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

W okresie od 02-01-2017 do 30-12-2017 przyjęto 582 zgłoszenia o awariach i usterkach, które były usuwane na bieżąco.

Niebagatelnym 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 czynszowe na dzień 31-12-2017 r wynosiły:

1. Osiedle Trzebnicka - Conrada - 103 596,97zł.
 2. Osiedle Kluczborska - Wygodna - 30 573,66 zł.
 3. Osiedle Skarbowców - 78 160,77 zł.
- co daje kwotę ogółem - 212 331,40 zł na lokalach mieszkalnych.

Zadłużenie spadło w stosunku do 2016r. o ok. 10%

Rozliczenie funduszu Remontowego

Z tytułu opłaty przeznaczonych na fundusz remontowy w 2017r. tj. 528 762,12 zł wydatkowano 620 342, 90 zł .

Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia funduszu, stanu początkowego, zwiększeń i zmniejszeń w roku obrotowy 2017 oraz stanu na koniec 2017r. na poszczególne nieruchomości ,znajdujące się w zasobach Spółdzielni ,przedstawiono w informacji dodatkowej sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia w 2017 roku nie prowadziła inwestycji budowy z powodu braku wolnych środków na sfinansowanie zakupu gruntów.

Zarząd przewiduje , że głównymi zadaniami w 2018r., podobnie jak w 2017 roku będą remonty i bieżąca eksploatacja zasobów oraz wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym co usprawni rozliczenie wody a przede wszystkim zmniejszy straty występujące jako różnica w dostarczonej ilości wody a stanem zużycia wody podawanym przez lokatorów. Koniecznym jest również przeprowadzenie remontu elewacji budynku przy ul. Trzebnickiej i Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego we Wrocławiu, przy rozeznaniu konieczności 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 są regulowane na bieżąco. W 2017 r 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 2017 dla MSM INSTAL oraz INFORMACJI DODATKOWEJ do sprawozdania finansowego.

Członkowie Zarządu MSM INSTAL:

Barbara Szwakop

Szwakop Barbara

Małgorzata Ruta-Ejfler

Małgorzata Ruta-Ejfler

Janusz Lewandowski

Janusz Lewandowski

Janusz Jazdzyk

Janusz Jazdzyk