

Gubin, dnia 31 marca 2025 rok



**SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
W GUBINIE**

ROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie za rok 2024

- finansowe – na dzień 31 grudnia 2024 roku;
- sprawozdanie z działalności Zarządu za okres 01.01.2024r. – 31.12.2024r.

1.	Wstęp	3
1.	Podstawa prawna.....	3
2.	Stan formalny Zarządu i stan przekazania obowiązków.....	3
2.	Sprawozdanie finansowe wg stanu na dzień 31.12.2024r.....	4
1.	Wynik finansowy z działalności gospodarczej na dzień 31 grudnia 2024 roku	4
2.	Wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi	4
3.	Wynik finansowy działalności opodatkowanej	4
4.	Zestawienie wyników finansowych z działalności gospodarczej netto porównawczo za okres 31 grudzień 2023 do 31 grudzień 2024r.....	5
5.	Wynik finansowy z działalności gospodarczej poszczególnych pionów Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 roku	5
6.	Bilans i Rachunek zysków i strat	5
3.	Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2024 rok	6
	Część I ogólna.....	6
1.	Sprawy statutowe i sprawy członkowskie.	6
2.	Sprawy mieszkaniowe.....	6
3.	Ogólny wynik finansowy Spółdzielni.....	6
4.	Stan wykonania przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia.....	7
1.	Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 26.06.2024r.	7
	Część II - Zadania wykonanie przez Zarząd w okresie 02.11.2024r. – 31.12.2024r.	8
4.	Podsumowanie	14

1. Wstęp

1. Podstawa prawna

1. Niniejsze sprawozdanie zostało przygotowane przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie i przedłożone Radzie Nadzorczej na podstawie § 106 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie i zostanie przedłożone Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie zgodnie z § 106 ust.2 pkt. 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie.

2. Stan formalny Zarządu i stan przekazania obowiązków

1. Z uwagi na fakt, iż w roku sprawozdawczym nastąpiła zmiana składu Zarządu w osobie Prezesa Zarządu, sprawozdanie z działalności zostaje podzielone na dwie części: część ogólna i okres od 02.11.2024 – 31.12.2024r.
2. W niniejszym sprawozdaniu zaznaczyć należy z całą powagą, iż w momencie objęcia obowiązków przez nowego Prezesa Zarządu, nie doszło do protokolarnego przekazania Spółdzielni nowemu Prezesowi Zarządu, a tym samym nie zostały protokolarnie przekazane:
 1. Sprawy statutowe i sprawy członkowskie.
 2. Stan finansów i gospodarki Spółdzielni na dzień 31.10.2024 roku.
 3. Stan realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
 4. Sprawy kadrowo- płacowe.
 5. Polityka Ochrony Danych Osobowych (RODO).
 6. Mienie Spółdzielni.
 7. Ochrona mienia i środków finansowych Spółdzielni.
 8. Bezpieczeństwo i higieny pracy , ochrona przeciwpożarowa.
 9. Postępowanie z dokumentami i archiwizacja.
 10. Systemy informatyczne.
 11. Ewidencja środków trwałych.
 12. Stan funduszy prowadzonych przez Spółdzielnię (fundusz zasobowy, fundusz udziałowy, fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych)
 13. Stan realizacji planu gospodarczego za rok 2024.
 14. Wykaz i forma obowiązujących regulaminów.
3. Spółdzielnię w dniach 01 stycznia 2024r. do dnia 8 lipca 2024r. kierował Zarząd w składzie:
 1. Lech Kiertyczak – Prezes Zarządu
 2. Waldemar Kopytiuk – Zastępca Prezesa Zarządu

4. W dniu 8 lipca 2024 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie podjęła uchwałę nr 6/2024 w sprawie odwołania Pana Lecha Kiertyczaka z funkcji Prezesa Zarządu i członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.
5. Spółdzielnią w dniach 8 lipca 2024r. do dnia 2 listopada 2024r. kierował Zarząd w składzie:
 1. Waldemar Kopytiuk – Zastępca Prezesa Zarządu
 2. Andrzej Gołaszewski – Członek Zarządu (oddelegowany z ramienia Rady Nadzorczej uchwałą nr 7/2024 z dnia 8 lipca 2024r. w sprawie oddelegowania członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie – do czasu powołania Prezesa Zarządu. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia)
6. Spółdzielnią w dniach 2 listopada 2024r. do dnia 31 grudnia 2024r. kierował Zarząd w składzie:
 1. Robert Sikora - Prezes Zarządu
 2. Waldemar Kopytiuk – Zastępca Prezesa Zarządu

2. Sprawozdanie finansowe wg stanu na dzień 31.12.2024r.

1. Wynik finansowy z działalności gospodarczej na dzień 31 grudnia 2024 roku

Wyszczególnienie	31 grudnia 2023r.	31 grudnia 2024r.
Wynik finansowy	406 437,52	172 460,06

2. Wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Wyszczególnienie	31 grudnia 2023r.	31 grudnia 2024r.
Wynik finansowy	-331 849,87	-235 553,80

3. Wynik finansowy działalności opodatkowanej

Wyszczególnienie	31 grudnia 2023r.	31 grudnia 2024r.
Wynik finansowy	406 437,52	172 460,06

4. Zestawienie wyników finansowych z działalności gospodarczej netto porównawczo za okres 31 grudzień 2023 do 31 grudzień 2024r.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2023r.	31 grudnia 2024r.	2024/2023 [%]
Wynik finansowy	406 437,52	172 460,06	- 42,43%

5. Wynik finansowy z działalności gospodarczej poszczególnych pionów Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 roku

Wyszczególnienie	31 grudnia 2023r.	31 grudnia 2024r
Spółdzielnia Mieszkaniowa (eksploatacja)	-331 849,87	-235 553,80
Wspólnoty Mieszkaniowe	157 869,45	92 354,09
Najem i inne (pozostałe przychody operacyjne)	248 568,07	80 105,97
Koszty ogólnego zarządu	989 024,90	1 048 966,67

6. Bilans i Rachunek zysków i strat

1. Bilans za rok obrotowy sporządzony na dzień: 31 grudnia 2024 roku zamknął się:
 1. sumą bilansową po stronie aktywów i pasywów w kwocie : **9.282.180,57 zł** (słownie: dziewięć milionów dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące sto osiemdziesiąt złotych 57/100)
 2. Wynikiem z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (**za lata poprzedzające okres sprawozdawczy**) w wysokości **-358.152,77 zł** (słownie: minus trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote 77/100), **który nie został** rozliczony zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o *spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. 2024.558 t.j.), a wykazany w aktywach bilansu jako różnica pomiędzy niedoborem krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych a nadwyżką rozliczeń międzyokresowych.
 3. Niedoborem z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (**za okres sprawozdawczy**) w kwocie **-235.553,80 zł** (słownie: minus dwieście trzydzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy złote 80/100), wykazany w aktywach bilansu.

2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2024r. do 31.12.2024r., zamknął się:
 1. Wynikiem z działalności gospodarczej brutto: **172.460,06 zł** (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych 06/100)
 2. Wynikiem z pożytków z nieruchomości wspólnych, który zostanie rozliczony zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 t. j.) w kwocie netto: **26.292,22 zł** (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 22/100).
 3. Wynikiem finansowym z działalności gospodarczej netto: **156.939,06 zł** (słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści dziewięć złotych 06/100)

3. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2024 rok

Część I ogólna

1. Sprawy statutowe i sprawy członkowskie.

1. Ilość Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie na dzień 31.12.2024r. wynosił - 701. W roku 2024 przyjęto 7 członków a wykreślono 17. Wg stanu na dzień 31.12.2023r. ilość członków wynosiła 711 członków. Różnice pomiędzy ilością członków wykreślonych, a przyjętych wynikają ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z której wynika, że osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być członkiem, lecz nie jest to obowiązkowe. Coraz więcej nabywców prawa odrębnej własności lokalu nie wyraża chęci złożenia deklaracji członkowskich.
2. Rejestr członków prowadzono na bieżąco.

2. Sprawy mieszkaniowe

1. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 572 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni i 364 lokalami we wspólnotach mieszkaniowych, w tym:
 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali – 13
 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali – 233
 3. Prawo odrębnej własności do lokali - 326

3. Ogólny wynik finansowy Spółdzielni

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kondycja finansowa Spółdzielni była zła co wynika ze sprawozdania finansowego za rok 2024. Niemniej jednak dzięki prowadzonej działalności opodatkowanej (zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, działalność komercyjna w postaci wynajmów i dzierżaw) środki finansowe pozwalały i nadal pozwalają w pełni

realizować zadania Spółdzielni, która nie posiada żadnych zaległości zarówno podatkowych, pracowniczych jak i kontrahentowych. Na bieżąco pokrywano koszty i zobowiązania. Wynik bilansowy nie jest odzwierciedleniem faktycznej kondycji firmy, a ujemny wynik eksploatacji i utrzymania nieruchomości wskazuje, iż wypracowywane zyski z działalności opodatkowanej przez poszczególne działy Spółdzielni są zbyt małe dla pokrycia kosztów ogólnego zarządu (kosztów prowadzenia działalności gospodarczej). Wskazać należy, iż długotrwałą przyczyną zaistniałej sytuacji, było nieprawidłowe szacowanie kosztów a tym samym przychodów z eksploatacji. Prawidłowe stawki eksploatacyjne w znaczny sposób pozwoliły by zmniejszyć narastające z tego tytułu straty. Również rozliczanie w latach poprzednich różnic pomiędzy kosztami a przychodami, co wprost wynika z obowiązku określonego w § 73 Statutu, który mówi, iż *„Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym”*, w znaczny sposób w ocenie Zarządu wpłynęła by na lepszą kondycję finansową Spółdzielni.

Ponadto wskazać należy na wysoki poziom całkowitego zadłużenia z tytułu należności czynszowych, który wg stanu na dzień 31.12.2023r. kształtował się na poziomie: **186.442,55 zł**, a już wg stanu na dzień 31.10.2024r. wynosił **194.843,06 zł**. W podokresie wskazanym na wstępie niniejszego sprawozdania czyli od dnia 02.11.2024 do dnia 31.12.2024r. stan zadłużenia spadł do poziomu **177.629,31 zł**, czyli o kwotę: **17.213,75 zł**. Jest to efektem determinacji w działaniu nowego składu Zarządu między innymi poprzez intensyfikację windykacji prowadzoną przez dział prawny Spółdzielni pod ścisłym nadzorem Zarządu. Wg stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania stan zadłużenia zmalał do poziomu **172.587,91 zł**.

4. Stan wykonania przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 26.06.2024r.

1. UCHWAŁA Nr 9/2024 w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości (gruntu pod garażami) przy ul. Pułaskiego

1. Zarząd został zobowiązany do realizacji uchwały. Uchwała nie została zrealizowana. Obecny Zarząd w okresie sprawozdawczym ustalił, iż księgi wieczyste przedmiotowej nieruchomości nie są uporządkowane. Nie ujawniono w księgach wieczyste wybudowanych garaży i nie ustalono osób, które wybudowały je ze środków własnych. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym

budynek należy do tej osoby/podmiotu która dysponuje gruntem. Z uwagi na przewlekłość sprawy obecny Zarząd podejmie się realizacji uchwały, która nie została zrealizowana.

2. UCHWAŁA Nr 4/2024 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023

1. Zarząd został zobligowany do realizacji uchwały. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zadecydowało, iż Zarząd Spółdzielni winien przeznaczyć ogólnie na inwestycje kwotę 189.800,00 zł. Środki nie zostały przeznaczone na żaden z w/w celów. Obecny Zarząd po analizie treści uchwały zawnioskował do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej. Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku obecnego Zarządu i uchwałą nr 8/2025 z dnia 24 marca 2025r. podjęła decyzję o przypisaniu do funduszy remontowych wszystkich nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni kwoty 99.220,00 zł proporcjonalnie do powierzchni użytkowych, a pozostałą część przeznaczono na zadania inwestycyjne wskazane przez Zarząd w roku 2025.

Część II - Zadania wykonanie przez Zarząd w okresie 02.11.2024r. – 31.12.2024r.

1. Zarząd na bieżąco wdrażał się i poznawał stan gospodarki Spółdzielni. Poprzez współpracę z Radą Nadzorczą w ramach posiadanych kompetencji i uprawnień każdego z organów na bieżąco omawiano problemy i składano sprawozdania ze swojej działalności na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, gdzie szczegółowo i kompleksowo przedstawiano sprawozdania z działań Zarządu, zgłaszano wnioski i problemy.
2. Zgodnie z przyjętą przez Radę Nadzorczą koncepcją funkcjonowania Spółdzielni przedstawioną na etapie konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu, przygotowano i przedstawiono na posiedzeniu w dniu 12.12.2024 nowe regulaminy, które zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą odpowiednio uchwałami: 12/2024; 15/2024; 14/2024; 13/2024:
 1. **Regulamin Pracy, a w nim:**
 1. organizacja i porządek w procesie pracy. System pracy i okres rozliczeniowy,
 2. podstawowe prawa i obowiązki stron stosunku pracy,
 3. kontrola trzeźwości i obecności środków działających podobnie do alkoholu,
 4. rozkład i czas pracy,

5. wysokość wynagrodzenia, termin i sposób wypłaty wynagrodzenia,
6. urlopy wypoczynkowe,.
7. sposób organizacji pracy:
 1. zatrudnianie i zwalnianie pracowników
 2. ewidencja czasu pracy, zwolnienia,
 3. odpoczynek i przerwy w pracy,
 4. kontrole pracowników,
 5. podróże służbowe,
 6. świadczenia socjalne,
 7. ochrona pracy kobiet i wykaz prac wzbronionych kobietom.
 8. procedura wprowadzenia pracy zdalnej

2. Regulamin Wynagradzania, a w nim:

1. ogólne zasady wypłaty wynagrodzenia i wypłaty innych świadczeń pracownikom Spółdzielni oraz zasady ochrony danych osobowych pracowników.
2. składniki wynagrodzenia stosowane w zawartej w umowie o pracę pomiędzy pracodawcą a pracownikiem:
3. wynagrodzenie zasadnicze pracowników Spółdzielni (kategorie zaszeregowania, taryfikator wynagrodzeń)
4. wynagrodzenie Zarządu
5. dodatek do wynagrodzenia za pracę w godzinach nocnych.
6. dodatek za pracę w godzinach nadliczbowych.
7. premia uznaniowa
8. dodatek funkcyjny
9. inne świadczenia finansowe i rzeczowe:
10. wynagrodzenie chorobowe
11. nagroda jubileuszowa
12. odprawy
13. diety
14. dodatek finansowy na zakup okularów korygujących wzrok
15. świadczenia finansowe i rzeczowe związane z BHP
16. sposób wypłaty wynagrodzenia i innych należności finansowych oraz zasady realizacji potrąceń.

3. Regulamin Organizacyjny, a w nim:

1. struktura organizacyjna wraz ze schematem organizacyjnym
2. postanowienia szczegółowe a w nich zakresy działania poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni

4. Regulamin Pracy Zarządu, a w nim:

1. skład Zarządu, wybór, powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu oraz zasady wynagradzania.
2. zadania i tryb pracy Zarządu:
3. zwoływanie i przebieg posiedzeń Zarządu
4. zadania realizowane przez Zarząd, a wynikające z obowiązującego stanu prawnego (prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni, negocjowanie i podpisywanie umów handlowych, prowadzenie remontów i napraw budynków i sprzętu, zakupy niezbędnego sprzętu i wyposażenia oraz opracowywanie projektów planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, określenie zasady finansowych, według których prowadzone są księgi rachunkowe Spółdzielni (Polityka rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie), określenie zasad wewnętrznego obiegu dokumentów oraz zasad przechowywania oraz niszczenia dokumentów (Regulaminu ładu dokumentacyjnego – przechowanie i niszczenie dokumentów Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie), bieżące składanie pisemnych sprawozdań z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej oraz po zakończeniu roku obrachunkowego sporządzanie sprawozdania rocznego, bilansu i rachunku zysków i strat oraz przedkładanie ich do zbadania przez Radę Nadzorczą, poddawanie Spółdzielni ustawowej lustracji, wykonywanie następujących przeglądów , określonych przepisami prawa, do których należy:
 5. roczny i pięcioletni przegląd budowlany budynków i budowli;
 6. roczny przegląd kominiarski
 7. okresowe pomiary elektryczne, tj.: rezystancji izolacji elektrycznych i urządzeń elektrycznych, skuteczności ochrony od porażeń elektrycznych i rezystancji instalacji odgromowej budynków;
8. Ponadto:
 1. nabywanie i zbywanie w granicach upoważnienia oraz obowiązujących przepisów środki trwałe,

2. zawieranie umowy dzierżawy i najmu oraz umowy w zakresie inwestycji i kapitalnych remontów w granicach upoważnień i obowiązujących przepisów,
 3. zaciąganie pożyczek i inne zobowiązania majątkowe w granicach upoważnienia i obowiązujących przepisów,
 4. prowadzenie rejestru członków Spółdzielni, przyjmowanie Członków Spółdzielni, zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni;
 5. realizacja uchwały organów Spółdzielni (Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza) do których wykonania Zarząd został zobligowany;
 6. rozpatrywanie złożonych do Zarządu – skarg i wniosków Członków Spółdzielni oraz pracowników Spółdzielni ;
 7. zgłaszanie wniosku o upadłość Spółdzielni, w przypadku powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni,
 8. zgłaszanie wniosku o likwidację Spółdzielni, w przypadku powstania warunków uzasadniających likwidację Spółdzielni,
 9. zapewnienie sprawnej obsługi organizacyjnej i technicznej wszystkich organów Spółdzielni (Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza);
 10. odpowiedzialność za aktualne zapisy w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz za przesłanie po zakończeniu roku obrotowego do Krajowego Rejestru Sądowego wymaganych dokumentów, zgodnie z przepisami prawa;
 11. odpowiedzialność za aktualne zapisy w księgach wieczystych;
 12. reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz, współdziałanie i występowanie do organów, instytucji i administracji państwowej, a także do sądów i prokuratury w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni oraz podejmowanie decyzji w tych sprawach.
 13. oświadczenie woli, pełnomocnictwa oraz upoważnienia.
 14. wewnętrzna działalność kontrolna Spółdzielni.
 15. odpowiedzialność dyscyplinarna i karna Członków Zarządu
3. Dokonano analizy wyników finansowych z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za okres 10 miesięcy 2024r. Zarząd zawnioskował do Rady Nadzorczej o podjęcie decyzji w sprawie zmiany stawek eksploatacyjnych z zachowaniem ustawowych terminów. Rada Nadzorcza po wspólnej z Zarządem wnikliwej analizie przychyliła się do wniosku i podjęła uchwałę w sprawie zmiany

stawek eksploatacyjnych – uchwała nr 16/2024 z dnia 12.12.2024r. Za słuszność w ocenie Zarządu należy uznać ówczesną postawę, biorąc pod uwagę wynik finansowy Spółdzielni za cały okres sprawozdawczy, co wskazano w rozdziale 2 niniejszego sprawozdania.

4. Dokonano analizy i audytu w zakresie przeglądów technicznych i treści ksiąg obiektów budowlanych. Nie wszystkie przeglądy były realizowane prawidłowo, czego przykładem może być obiekt użytkowy przy ul. Piastowskiej 30. Na uwagę zasługuje fakt, iż od wielu lat naruszano obowiązek prawny w zakresie dokonania przeglądu stanu technicznego tego budynku. (przeglądy stanu technicznego dla tego obiektu nie były przeprowadzane) Zarząd w trybie pilnym dokonał przeglądu. Uzyskano pozytywny protokół z przeglądu.
5. Podjęto decyzję o sukcesywnych spotkaniach z zarządami wspólnot mieszkaniowych celem zapoznania się z bieżącymi potrzebami i sugestiami w zakresie poprawy współpracy w obszarze zarządzania nieruchomościami. Przeprowadzono spotkania ze wszystkimi zarządami wspólnot mieszkaniowych.
6. Dokonano analizy akt osobowych pracowników Spółdzielni. Stwierdzono rozbieżności w zakresie stanowisk pracy w umowach o pracę a strukturą zatrudnienia zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą. Wszystkie rozbieżności zostały do końca miesiąca listopada ujednolicone poprzez wprowadzenie stosownych aneksów do umów o pracę.
7. Dokonano analizy stanu ewidencji środków trwałych Spółdzielni. W wyniku analizy stwierdzono, że w Spółdzielni nie była prowadzona ewidencja obciążeniowa pracowników. Żaden z pracowników nie posiadał na swoim stanie wyposażenia za które odpowiadał i które przyjął na swój stan potwierdzając to własnoręcznym podpisem. Przygotowano i wprowadzono ewidencję obciążeniową pracowników.
8. Dokonano analizy sposobu przeprowadzania przez Spółdzielnię zarówno w swoich zasobach jak i wspólnot mieszkaniowych deratyzacji. Stwierdzono, że Spółdzielnia nie posiada zawartych umów z profesjonalną firmą, posiadającą uprawnienia, wiedzę i doświadczenie do przeprowadzania usług DD. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę bardzo silne, narastające pojawianie się gryzoni w mieście, a szczególnie na osiedlu E. Plater, podjęto decyzję o rozpoczęciu i przeprowadzeniu jeszcze w roku 2024 profesjonalnej deratyzacji przez firmę zewnętrzną całego osiedla E. Plater na wszystkich zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię. Działania te zostały skoordynowane przez PUM Sp. z o.o w Gubinie

po wspólnym wypracowaniu rozwiązania polegającego na koordynacji działań PUM w zakresie dokonywania deratyzacji w niektórych studniach kanalizacyjnych w drogach bezpośrednio w bliskim sąsiedztwie budynków Spółdzielni i budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

9. Wprowadzono nowe zasady obiegu dokumentów, ze szczególnym uwzględnieniem zatwierdzenia płatności i dokonywania przelewów. Na dzień dzisiejszy przelewy są podpisywane tylko przez Prezesa i Główną Księgową lub przez innego członka Zarządu lub osobę upoważnioną przez Prezesa Zarządu, która to każdorazowo została zobowiązana do przedstawiania Prezesowi zestawień płatności w postaci zestawienia tabelarycznego na każdy dzień z załączonymi do nich dokumentami finansowymi, po wcześniejszym formalno-prawnym i merytorycznym sprawdzeniu przez osoby funkcyjne i zatwierdzeniu ich przez Prezesa Zarządu.
10. Prezes Zarządu jako osoba posiadająca Licencję Zarządcy Nieruchomości, przeprowadził szczegółową analizę w zakresie poprawności dokumentacji związanej z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi. Niestety jako kwestię bardzo poważną wskazać należy istotne naruszenie prawa w zakresie wypełnienia obowiązku posiadania przez zarządcę nieruchomości polisy OC dla każdej zarządzanej przez siebie nieruchomości. Po otrzymaniu opinii prawnej w tym zakresie, która jednoznacznie potwierdziła stanowisko Prezesa Zarządu. (opinia prawna została przedstawiona Radzie Nadzorczej) stwierdzono naruszenie treści art. 146 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.0.1145.t.j), który wskazuje w ust. 3: *„Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.”*, a w ust. 3a wskazano: *„Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, aktualnego na dzień zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością stanowi załącznik do tej umowy. Zarządca nieruchomości niezwłocznie informuje stronę umowy o zarządzanie nieruchomością o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.”*, art. 3b z kolei mówi: *„Jeżeli zarządca nieruchomości nie dopełnił obowiązków, o których mowa w ust. 3a, strona umowy o zarządzanie*

nieruchomością, po uprzednim wezwaniu w formie pisemnej zarządcy nieruchomości do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę o zarządzanie nieruchomością ze skutkiem natychmiastowym.”

Zarząd Spółdzielni podjął niezwłoczne działania celem zawarcia wymaganych polis OC. Nadmienić należy, że wymagana prawem minimalna wartość ubezpieczenia na wszystkie zarządzane nieruchomości to 50.000 EUR. Niestety koszt takiej polisy nie był wliczony w wynagrodzenie zarządcy, które ponoszą właściciele nieruchomości wspólnych, a w związku z powyższym obciążył on rozliczenie wynagrodzenia Zarządcy we wszystkich wspólnotach. Na uwagę zasługuje fakt że wymóg ten nie był nigdy realizowany, a jest rażącym naruszeniem przepisów prawa. Zarząd ocenia brak polis jako bardzo niekorzystny, biorąc pod uwagę toczące się sprawy sądowe z powództwa mieszkańców wspólnot mieszkaniowych przeciwko Spółdzielni. Dodatkowo Zarząd dokonując analizy dokumentacji wspólnot mieszkaniowych stwierdził, że Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości korzystając z wykonawców robót budowlanych również nie wymagała posiadania przez nich polis OC, co stanowi naruszenie dodatkowo zapisów wskazanych w ust. 3 wskazanego powyżej artykułu.

4. Podsumowanie

Podsumowując sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie z działalności za rok 2024, stwierdzić należy i wskazać jako kwestię bardzo poważną, która w znaczny sposób utrudniała zarządzanie Spółdzielnią, to brak protokolarnego przekazania Spółdzielni przez ówczesne osoby zasiadające w składzie Zarządu, tj. w okresie od 8 lipca do 31.10.2024r. Dodatkowo sytuacja finansowa Spółdzielni wynikająca ze sprawozdania finansowego za rok 2024 nie pozwala na obojętną ocenę kondycji Spółdzielni. Szereg wyzwań stojących przed Zarządem w roku 2025 zarówno pod względem finansowym, gospodarczym i organizacyjnym stawia ten rok pod znakiem trudnego, a zarazem bardzo odpowiedzialnego dla przyszłego funkcjonowania Spółdzielni. Zarząd wyraża tym samym przekonanie, że dotychczasowe funkcjonowanie organów Spółdzielni, dotychczasowa dobra, konstruktywna i kreatywna współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą w obecnym składzie a Zarządem pozwoli zrealizować wszystkie cele, obowiązki i zamierzenia na rok 2025 z maksymalnymi korzyściami dla Spółdzielni i jej członków.

Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż posiada kompetencje, determinację do realizacji celu jakim jest prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gubinie czerpiąc doświadczenie z kilkudziesięcioletniej tradycji winna kierować swój wysiłek organizacyjny na podnoszenie standardów obsługi mieszkańców oraz sprawnego zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej mieszkańców. To kilkudziesięcioletnie istnienie pozwala nam stworzyć wiarygodną wizję przyszłości, dającą naszym mieszkańcom perspektywę stabilizacji i bezpieczeństwa.

Obecny Zarząd swoje cele wiąże z usprawnieniem procesów zarządzania nieruchomościami, których efektem będzie spełnianie potrzeb mieszkańców w zakresie utrzymania poziomu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej oraz podniesienie jakości życia mieszkańców. Pragniemy budować więzi społeczne i poczucie korzyści z przynależności do Spółdzielni wraz ze świadomym wyborem tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Wizją Zarządu jest wiarygodna i przyjazna Spółdzielnia, sprawnie zarządzana i spełniająca oczekiwania mieszkańców, realizująca przyjętą strategię rozwoju i działania, kierująca się dobrem i potrzebami mieszkańców, zapewniająca im odpowiednie standardy obsługi, konsekwentnie inwestująca w wiedzę i rozwój swoich pracowników, działająca zgodnie z obowiązującym stanem prawnym i uregulowaniami wewnętrznymi.

- Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano -

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w GUBINIE
ul. Westerplatte 10 E/2
66-620 GUBIN
NIP 926-000-10-82, tel. 68 359 32 05
e-mail: biuro@smgubin.pl

Podpisy

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w GUBINIE

mgr inż. Robert Sikora
.....

ZASTĘPCA PREZESA
Kierownik ds. Wspólnot Mieszkaniowych

Wioletta Dobosz
.....

CZŁONEK ZARZĄDU

Agnieszka Gajda
.....