

**SPRAWOZDANIE**  
**z działalności Zarządu**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi**  
**za okres 2018 roku**

**I. Zagadnienia organizacyjne i ogólne**

W okresie od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Zarząd Spółdzielni był jednoosobowy w osobie:

- **Prezes Zarządu – Zenon Pabjańczyk**

Do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię upoważnieni byli:

- **Pełnomocnik Zarządu – Główna Księgowa – Ryszarda Agacka (do dnia 30.10.2018 r.)**
- **Pełnomocnik Zarządu – Główna Księgowa – Sylwia Zawislak (od dnia 01.11.2018 r.)**
- **Pełnomocnik Zarządu – Krystyna Dobroszek**

Prezes Zarządu i Pełnomocnicy powołani zostali na swoje funkcje uchwałami Rady Nadzorczej – zgodnie z wymaganiami Statutu. Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, niezastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej, oraz w sprawach organizacyjnych, prawnych i gospodarczych – niosących skutki finansowe. W 2018 roku odbyło się 22 posiedzenia Zarządu, które były protokołowane i podpisywane przez uczestników.

Na podstawie prawomocnych uchwał organów samorządowych Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Pełnomocnicy wpisani są do Krajowego Rejestru Sądowego w Łodzi pod numerem KRS: 0000196592.

Organizacyjnie Spółdzielnia podzielona jest na trzy piony, z których dwa podporządkowane są Prezesowi Zarządu, a jeden Pełnomocnikowi Zarządu – Główniej Księgowej. Stan zatrudnienia na koniec 2018 r. wynosił 16 pracowników, w tym 13 umysłowych i 3 fizycznych. Warunki zatrudnienia i wynagradzania są zgodne z Kodeksem Pracy i Regulaminem Wynagradzania Pracowników Spółdzielni – obowiązującym od 1 stycznia 2007 r. Dokumentacja personalna wszystkich pracowników jest zgodna z wymaganiami obowiązującymi w Polsce. Archiwizacja i przechowywanie dokumentacji personalnej, dokumentacji z pracy Zarządu i wszystkich dokumentów związanych z pracą Rady Nadzorczej jest zgodna z wymaganiami przepisów państwowych i Statutem Spółdzielni.

**II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Stan zasobów Spółdzielni na koniec 2018 r. przedstawiał się następująco:

**1/ Budynki ogółem – 32 szt.**

w tym:

- mieszkalne - 23 szt.
- inne (pawilony, garaże, hydrofornie) - 9 szt.

**2/ Mieszkania ogółem – 2038 szt.**

w tym:

- własnościowe	- 1 121 szt. (55,00 % całości)
- lokatorskie	- 15 szt. (0,75 % całości)
- odrębna własność	- 901 szt. (44,20 % całości)
- najem	- 1 szt. (0,05 % całości)

### 3/ Powierzchnia ogółem

- lokale mieszkalne – 89 506 m<sup>2</sup>
- lokale użytkowe, garaże, hydroformie – 8 272 m<sup>2</sup>
- dzierżawa terenów pod kioski – 146 m<sup>2</sup>

## III. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni są opłaty wnoszone za użytkowanie lokali. Wszystkie opłaty eksploatacyjne wnoszone od lokali mieszkalnych kalkulowane są według wymagań gospodarki bez wynikowej (non profit) obowiązującej w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja. Opłaty od lokali użytkowych i gruntów dzierżawionych (działalność gospodarcza Spółdzielni) wnoszone są według stawek określonych w umowach o najem lokalu użytkowego bądź dzierżawę terenu.

Zestawienie przychodów i kosztów nieruchomości mieszkalnych za 2018 r., na które to koszty składają się następujące pozycje: koszty bezpośrednie, podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste gruntów, dzierżawa wodomierzy, badanie szczelności instalacji gazowej, eksploatacja domofonów, eksploatacja dźwigów, wywóz śmieci, koszty wynagrodzeń i koszty organów samorządowych – wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami wysokości **169 596,58 zł**.

Zestawienie dochodów z działalności opodatkowanej za 2018 r., na które to dochody składają się następujące pozycje: dochody z najmu lokali użytkowych, dochody z dzierżawy terenów, dochody z odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat i dochody z lokat bankowych wykazuje wynik dodatni w wysokości **314 777,93 zł** brutto, co po potrąceniu obowiązkowego podatku dochodowego daje zysk netto w wysokości **254 972,93 zł**.

Wynik z całej działalności Spółdzielni w 2018 r. jest dodatni i wynosi;

$$254\,972,93\ \text{zł} - 169\,596,58\ \text{zł} = \mathbf{85\,376,35\ \text{zł}}$$

## IV. Gospodarka ciepłem i wodą

Koszty centralnego ogrzewania nieruchomości mieszkalnych wyniosły w 2018 r. – 2 621,9 tys. zł, koszty podgrzania wody 1 116,6 tys. zł, a koszty zimnej wody i ścieków 1 146,2 tys. zł.

Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz zużycie zimnej wody i ścieków Spółdzielnia rozliczy z użytkownikami mieszkań zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczeń zmienionym uchwałą Rady Nadzorczej w październiku 2017 r.

Zużycie ciepła w ostatnich 14 latach w zasobach Spółdzielni przedstawiało się następująco:

- 2005 rok – 86 726,17 GJ tj. 100,0%
- 2006 rok – 79 333,57 GJ tj. 91,5%



- 2007 rok – 77 637,15 GJ tj. 89,5%
- 2008 rok – 74 118,02 GJ tj. 85,5%
- 2009 rok – 74 445,37 GJ tj. 85,8%
- 2010 rok – 80 525,05 GJ tj. 92,9%
- 2011 rok – 70 381,22 GJ tj. 81,2%
- 2012 rok – 72 323,29 GJ tj. 83,4%
- 2013 rok – 70 806,79 GJ tj. 81,6%
- 2014 rok – 62 797,25 GJ tj. 72,4%
- 2015 rok – 63 679,19 GJ tj. 73,4%
- 2016 rok – 66 505,43 GJ tj. 76,7%
- 2017 rok – 65 038,88 GJ tj. 75,0 %
- 2018 rok – 62 329,19 GJ tj. 71,9%

## V. Sprawozdanie z działalności remontowej i konserwacyjnej

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości zobowiązana jest do utrzymania swych zasobów w niepogorszonym stanie, zapewniającym wymagany Statutem standard mieszkaniowy członkom i ich rodzinom oraz zapewniającym prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w pawilonach handlowych i garażach w najmie.

Działania Spółdzielni podzielić można na następujące grupy:

- remonty i modernizacje
- awarie i bieżąca eksploatacja
- tereny zewnętrzne utwardzone i zielone

Fundusz remontowy w 2018 r. przedstawiał się następująco:

• bilans otwarcia	+	216 800,52 zł
• przychody funduszu l. m.	+	1 073 998,00 zł
• przychody funduszu G	+	7 765,00 zł
• poniesione koszty l. m.	–	1 262 538,62 zł
• poniesione koszty G	–	4 001,54 zł
• <b>wynik (+)</b>	+	<b>32 023,36 zł</b>

W ramach funduszu remontowego wykonane zostały remonty nieruchomości budynkowych, garaży i ich otoczenia oraz terenów dzierżawionych.

W zasobach Spółdzielni służących działalności gospodarczej przeprowadzono remonty pawilonów handlowych, których wartość wyniosła 187 457,41 zł. W siedzibie Spółdzielni także przeprowadzono remonty, na ogólną kwotę 10 826,09 zł.

### 1. Remonty

#### a) Remonty w nieruchomościach mieszkaniowych

Remonty w 2018 r. prowadzone były na podstawie Planu Remontów przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą. Wszystkie prace remontowe wykonane zostały przez firmy zewnętrzne wyłonione w przetargach – na podstawie zawartych umów.

W 2018 r. w nieruchomościach mieszkalnych wykonane zostały następujące prace budowlane:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie [zł]
1	Remont balkonów i balustrad	290 940,84
2	Roboty nawierzchniowe	153 360,84
3	Roboty ogólnobudowlane	473 290,66
4	Remont dźwigów	121 628,12
5	Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne wewnętrzne	75 414,26
6	Roboty elektryczne	64 800,00
7	Pogotowie budowlane	47 369,64
8	Projekty, nadzory, opinie techniczne, mapy, ekspertyzy	14 514,00
9	Wymiana stolarki okiennej	10 647,00
10	Roboty dekarские awaryjne	7 623,68
11	Roboty dekarские	1 928,65
12	Instalacje teletechniczne AZART	794,89
13	Remont domofonów	226,04
	<b>Razem</b>	<b>1 262 538,62</b>

**b) Remonty w pawilonach handlowych i siedzibie Spółdzielni**

Remonty w 2018 r. prowadzone były na podstawie Planu Remontów przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą. Wszystkie prace remontowe wykonane zostały przez firmy zewnętrzne.

W 2018 r. w pawilonach handlowych i siedzibie Spółdzielni wykonane zostały następujące prace budowlane:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie [zł]
<b>A) Pawilony handlowe</b>		
1	Naprawa schodów i murka od strony wsch. – paw nr 18	3 186,48
2	Naprawa i konserwacja dachu – paw. nr 16/17	27 944,28
3	Wymiana grzejników w aptece – paw. 16/17	10 699,90
4	Utwardzenie terenu przy paw. nr 16/17	9 634,75
5	Sprawdzenie i konserwacja dachów w paw. nr 4 i nr 30	3 759,03
6	Projekty, nadzory, awarie, dopłata do wymiany okien	10 209,07
7	Budowa windy zewnętrznej	122 023,90
	<b>Razem</b>	<b>187 457,41</b>
<b>B) Siedziba Spółdzielni</b>		
1	Malowanie elewacji wejściowej - wschodniej	8 504,35
2	Pogotowie awaryjne	2 321,74
	<b>Razem</b>	<b>10 826,09</b>

**2. Awarie i bieżąca eksploatacja techniczna**

Zestawienie ilości zgłoszeń lokatorskich w 2018 roku:

- Pogotowie mieszkaniowe Prym – 110 zgłoszeń
- KARSO czyszczenie kanalizacji – 12 zgłoszeń



- Krawczyk wymiana pionów i podejść – 8 zgłoszeń
- Instalacja AZART – 31 zgłoszeń
- Pogotowie dźwigowe Dźwig Service – 38 zgłoszeń
- Instalacja Domofonów – 218 zgłoszeń
- Konserwatorzy Spółdzielni – 1851 zgłoszeń

### 3. Tereny zewnętrzne

Tereny zewnętrzne (drogi, chodniki, parkingi, ulice), a także tereny zielone (skwery, klomby, trawniki, rabatki) zajmujące ok. 16 ha powierzchni Osiedla wymagają zarówno utrzymania pod względem sanitarno-porządkowym jak i należytej konserwacji zieleni. Prace porządkowo-sanitarne i część prac ogrodniczych wykonywana jest przez dużą firmę sprzątającą. Natomiast część prac ogrodniczych takich jak wykonywanie skwerów, klombów, rabat i trawników zlecana była do wyspecjalizowanych firm ogrodniczych.

Plan uporządkowania gospodarki zielenią w 2018 roku zatwierdziła Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Poniżej przedstawiamy wykonanie rzeczowe i finansowe tego planu.

Lp.	Prace do wykonania	Wykonanie [zł]
1	Drzewa – wycinka i pielęgnacja	32 891,12
2	Wiatrołomy – fundusz awaryjny	1 134,00
3	Pielęgnacja krzewów i rabat ozdobnych	21 000,00
4	Sprzęt ogrodniczy i wymiana elementów infrastruktury	500,00
5	Konserwacja urządzeń zabawowych	1 998,00
6	Zakup ziemi kompostowej, trawy i roślin jednorocznych	5 172,00
7	Nowe Rabaty – według uzyskanych zezwoleń WOŚ	27 231,20
8	Rezerwa	8 986,58
	<b>Razem</b>	<b>98 912,90</b>

## VI. Gospodarka gruntami

Powierzchnia gruntów znajdujących się we władaniu Spółdzielni w 2018 r. nie zmieniła się i wynosi 185 873,00 m<sup>2</sup> w tym:

- grunty pod nieruchomościami mieszkalnymi – 92 558,00 m<sup>2</sup>
- grunty pod hydroforniami – 3 701,00 m<sup>2</sup>
- grunty pod garażami własnościowymi – 1 157,00 m<sup>2</sup>
- grunty pod pawilonami handlowymi – 9 818,00 m<sup>2</sup>
- grunty pod siedzibą Spółdzielni i garażami w najmie – 3 534,00 m<sup>2</sup>
- grunty własne – 3 475,00 m<sup>2</sup> (tereny wspólne)
- grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym – 71 630,00 m<sup>2</sup> (tereny wspólne).

## VII. Sprawy lokalowe

### 1. Sprawy członkowsko-mieszkańcowskie

Na dzień 31.12.2018 r. w 2038 lokalach mieszkalnych Spółdzielni jest:

- 15 mieszkań lokatorskich,
- 1121 mieszkań własnościowych
- 901 mieszkań posiadających odrębną własność
- 1 mieszkanie w najmie

Decyzje dotyczące praw do lokali:

- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskie prawa do lokalu – 1,
- decyzja na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z zachowaniem nr członkowskiego – 9,
- decyzja na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z członkostwem – 44
- decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu z zachowaniem nr członkowskiego – 2,
- decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu z członkostwem – 50,
- decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu bez członkostwa – 2,

Razem decyzji dotyczących praw do lokali podjęto – 108.

W sprawach przyjęć w poczet członków, wykreśleń i skreśleń z rejestru członków podjęto następujące decyzje:

- przyjęcia w poczet członków – 282,
- skreślenia z rejestru członków – 65,
- skreślenia z rejestru członków z powodu zgonu – 49,

Na dzień 31.12.2018 r. ilość członków Spółdzielni wynosiła – 2 249 członków, czyli o 50 członków więcej niż na koniec 2017 r.

## 2. Przekształcenia lokali w odrębną własność

Stan przekształceń lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. przedstawia poniższa tabela.

### Zestawienie na dzień 31.12.2018 r.

blok	lokatorskie [szt.]	%	własnościowe. [szt.]	%	odrębna wł. [szt.]	%	razem [szt.]
1	0	0	29	38,7	46	61,3	75
2	0	0	41	68,3	19	31,7	60
3	2	1,2	95	57,6	68	41,2	165
7	0	0	52	52,5	47	47,5	99
8	1	0,6	88	53,3	76	46,1	165
10	1	1	48	48,5	50	50,5	99
11	0	0	63	70	27	30	90
12	2	4,4	29	64,4	14	31,1	45
13	1	0,8	59	49,2	60	50	120
14	0	0	29	48,3	31	51,7	60
20	0	0	97	48,3	104	51,7	201

21	3	3,9	43	55,8	31	40,3	77
22	1	1,3	39	50,6	37	48,1	77
23	0	0	54	60	36	40	90
24	0	0	31	68,9	14	31,1	45
25	1	1,1	55	61,1	34	37,8	90
26	0	0	20	44,4	25	55,6	45
27	0	0	30	66,7	15	33,3	45
28	1	1,7	44	73,3	15	25	60
31	1	1,7	37	61,7	22	36,7	60
32	1	1,1	45	50	44	48,9	90
33	0	0	48	45,7	57	54,3	105
34	1	1,3	45	60	29	38,7	75
<b>RAZEM:</b>	<b>16</b>	<b>0,8</b>	<b>1121</b>	<b>55</b>	<b>901</b>	<b>44,2</b>	<b>2038</b>

### VIII. Windykacja zadłużeń w opłatach od lokali

Zadłużenie w opłatach za lokale w nieruchomościach mieszkalnych i majątku wspólnym (lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe i dzierżawa terenu) wraz z odsetkami wyniosło na koniec 2018 r. 502 248,79 zł, co stanowi 4,26% należności. W stosunku do roku 2017 było ono niższe o 35 087,19 zł, czyli o 0,29 p.p.

Zadłużenie lokali mieszkalnych wraz z odsetkami na koniec 2018 r. wyniosło 455 696,05 zł, co stanowi 4,45% należności. W stosunku do 2017 r. było ono wyższe o 5 769,65 zł. czyli o 0,07 p. p.

Zadłużenie na majątku wspólnym wraz z odsetkami na koniec 2018 r. wyniosło 46 552,74 zł, co stanowi 2,99% należności. W stosunku do 2017 r. było ono niższe o 13 261,26 zł. czyli o 0,87 p. p.

Windykacja zadłużeń w opłatach od lokali prowadzona jest w Spółdzielni dwutorowo – przez własne służby księgowo i poprzez zewnętrzną firmę windykacyjną.

#### 1. Windykacja zadłużeń w nieruchomościach mieszkalnych – stan na dzień 31.12.2018 r.

##### a) windykacja prowadzona przez własne służby

- sądowe nakazy zapłaty – 17 lokali na kwotę 145 108,50 zł
- wnioski windykacyjne w 2018 r. – 12 lokali na kwotę 51 040,81 zł
- całkowita spłata zadłużenie (wpłaty lokatora) – 2 lokale na kwotę 13 170,30 zł
- częściowa spłata zadłużenia (wpłaty lokatora) – 6 lokali, na kwotę 8 241,69 zł
- skuteczna egzekucja komornicza – 4 lokale, na kwotę 11 159,60 zł



- spisanie w koszty działalności Spółdzielni (brak możliwości odzyskania zadłużenia) – 2 lokale, na kwotę 6 262,80 zł.
- ugody ratalne – 27 lokali na kwotę 66 390,56 zł, w tym: całkowicie spłacone 16 lokali na kwotę 33 321,12 zł, częściowo spłacone 11 lokali na kwotę 10 391,66 zł.

b) windykacja prowadzona przez firmę zewnętrzną

- windykacja prowadzona przez firmę – 33 lokale
- częściowe wpłaty dłużników – 10 lokali na kwotę 9 365,42 zł
- całkowita spłata zadłużenia – 11 lokali na kwotę 45 268,92 zł
- ugody ratalne – 2 lokale, spłata całkowita w 2018 roku, na kwotę 6 327,15 zł

Łączna kwota zadłużenia odzyskana dzięki działalności firmy windykacyjnej w 2018 r. wyniosła – 60 961,49 zł

2. *Windykacja zadłużeń w majątku wspólnym – stan na dzień 31.12.2018 r.*

a) windykacja prowadzona przez własne służby

- prawomocny wyrok sądowy – 3 lokale na kwotę 15 889,75 zł; 1 lokal (garaż) – nieprawomocny wyrok sądowy, na kwotę – 713,16 zł, kolejny wniosek windykacyjny na kwotę 579,60 zł
- skuteczna egzekucja komornicza – 1 najemca, na kwotę 2 288,26 zł

## **IX. Stan majątkowy i sytuacja finansowa Spółdzielni w 2018 r.**

Wartość netto budynków i budowli, na skutek umorzeń ustawowych i przekształceń lokali w odrębną własność, zmalała z 39,35 mln zł do wysokości 38,34 mln zł. Razem aktywa trwałe Spółdzielni zmniejszyły się w 2018 r. z 55,55 mln zł netto do wysokości 53,79 mln zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Na koniec 2018 r. środki pieniężne na rachunkach i w kasach Spółdzielni miały wartość 2 975 192,88 zł, czyli o 726 490,29 zł więcej niż na koniec 2017 r. Wynik finansowy Spółdzielni osiągnięty z działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej (zysk netto) zamknął się kwotą 254 972,93 zł. Spółdzielnia nie zaciągnęła żadnego kredytu obrotowego, ani hipotecznego i nie jest zadłużona w żadnych instytucjach bankowych bądź finansowych.

Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych (udziałów i akcji) własnych, ani innych podmiotów gospodarczych, a także żadnych instrumentów finansowych wiążących się z ryzykiem finansowym – zarówno krajowych jak i z rynków Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Zgodnie z wytycznymi ustawy o rachunkowości podajemy istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej.

- Zdarzeniami istotnymi z punktu widzenia Spółdzielni, mającymi wpływ na jej dalszą działalność są;
  - uzyskanie zysku na działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej w wysokości 254 972,93 zł,
  - uzyskanie nadwyżki kosztów nad przychodami, na rozliczeniach nieruchomości mieszkalnych, której wysokość wyniosła 169 596,58 zł,
  - całkowite pokrycie strat na rozliczeniach nieruchomości mieszkalnych z lat poprzednich i 2018,



- Przewidywany rozwój Spółdzielni:
  - dbanie o bieżące potrzeby remontowo-konserwacyjne zasobów mieszkaniowych i majątku wspólnego, zmniejszanie zużycia energii poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań.
  - ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju – nie dotyczy
  - aktualna i przewidywana sytuacja finansowa  
sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, w przewidywanej przyszłości 2-3 lat, płynność finansowa powinna być zachowana.
  - nabycie akcji i udziałów – nie dotyczy
  - posiadane przez jednostkę oddziały – nie dotyczy
  - instrumenty finansowe – nie dotyczy
  - ryzyko kredytowe, zmiana cen, zakłócenia przepływów środków pieniężnych, utrata płynności finansowej – nie występuje ryzyko kredytowe z uwagi na to, że jednostka nie zaciągała dotychczas żadnych kredytów, zagrożeniem może być wzrost zadłużenia użytkowników mieszkań wobec Spółdzielni spowodowany utratą pracy bądź chorobą.
  - zarządzanie ryzykiem – nie dotyczy
  - zasady ładu korporacyjnego – nie dotyczy.

## **X. Zamierzenia na rok 2019**

Prowadzone będą bieżące prace remontowe na budynkach i obiektach ujętych w Planie remontów na 2019 r. zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Plan remontów przewiduje między innymi: docieplenie nadbudówek bloków wysokich nr 3, 7, 8, 10, 21 i 22; dokończenie wymiany okien w piwnicach w blokach nr 3, 7, 8, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 32 i 33; remont balkonów i malowanie elewacji od strony balkonów w bloku nr 33; wymiana drzwi w klatkach schodowych bloków nr 13, 24, 26, 27, 31, 32 i 34; remont wewnętrznych elektrycznych linii zasilających w blokach nr 1, 2, 11, 14 i 33; remont wiatrołapów przy wejściach do klatek schodowych bloków nr 7, 21 i 22; wymiana zespołów napędowych wind osobowych w blokach nr 3, 20 i 22 połączona z montażem samozamykaczy do drzwi wejściowych wind; naprawy i konserwacje dachów w pawilonach nr 16/17 i 18; konserwacja i naprawa schodów zewnętrznych w pawilonie nr 16/17; wymiana drzwi zewnętrznych w pawilonach nr 4 i nr 16/17; konserwacja i naprawa tarasu w pawilonie nr 16/17.

W 2019 r. Spółdzielnia zrezygnuje z usług firmy ochroniarskiej, chroniącej siedzibę Spółdzielni i przyległe budowle, z uwagi na rosnące koszty ochrony fizycznej – świadczone przez tą firmę. W to miejsce wyremontowany i zmodernizowany zostanie system ochrony elektronicznej, którego eksploatacja będzie znacznie tańsza od obecnie ponoszonych kosztów. Zakończenie prac z tym związanych planujemy na koniec kwietnia br.

Plan uporządkowania gospodarki zielenią na 2019 r. zakłada między innymi: wycinkę drzew zgodnie z potrzebami i uzyskanymi pozwoleniami; cięcia pielęgnacyjne koron drzew – zgodnie z wnioskami lokatorów; frezowanie i karczowanie pni po wykrotach; prace pielęgnacyjne na całym Osiedlu – pielenie, formowanie krzewów na rabatach przed blokami i inne specjalistyczne prace ogrodnicze; utworzenie nowych rabat w ramach realizacji zaleceń w decyzjach WOŚ Łódź. Planujemy zakup piaskownic, huštawek i bujaczków dla potrzeb placów

zabaw, a także altan i pergoli ustawionych przy tętniach i placu zabaw – służących do ochrony przed promieniowaniem słonecznym.

Działania windykacyjne mające na celu zmniejszenie zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych będą prowadzone na bieżąco. Dział Księgowości, zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej, powiadamia użytkowników mieszkań o zadłużeniu, nawet gdy jest ono b. małe, ale utrzymuje się dłuższy okres czasu. Brak odpowiedzi na pisma Spółdzielni skutkuje zaproszeniem na rozmowę z Radą Nadzorczą, a w razie dalszego nie regulowania należności, skierowanie sprawy na drogę sądową – o zapłatę. W przypadkach znacznego zadłużenia sprawę kierujemy do sądu o zapłatę i o eksmisję z lokalu. Zwiększone zostaną także zlecenia do firmy windykacyjnej, której praca w 2018 roku pozwoliła odzyskać Spółdzielni znaczne zadłużenie.

Łódź, dnia 26.03.2019 r.

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. Mikołaja Reja

Zenon  Kojan