

**Realizacja wniosków zgłoszonych przez członków SM
„Michał”
na WZCz - Część I w dniu 04.06.2018 r.**

*** Urszula Strnad ul. Budryka 10/40**

1. Przedmiot wniosku: ścięcie żywopłotu wokół bloku nr 10 (drugi rok jest nie obcinany) i systematyczne koszenie trawy.

Odp.: żywopłot rosnący wokół budynku przy ul. Budryka 10 nie zostanie ścięty, gdyż mogłoby się to wiązać z dużym sprzeciwem pozostałych lokatorów nieruchomości. Jednocześnie informujemy, iż przedmiotowy żywopłot jest i nadal będzie regularnie przycinany, a trawa systematycznie koszona przez firmę świadczącą usługi pielęgnacji i konserwacji zieleni na zlecenie Spółdzielni.

2. Przedmiot wniosku: doprowadzić teren wokół bloku do stanu pierwotnego po termomodernizacji (wysypać gresem lub żwirem).

Odp.: Teren wokół budynku został przywrócony do stanu pierwotnego czyli tzw. teren zielony. Projekt termomodernizacji budynku nie przewidywał opaski żwirowej.

*** Ryszard Krupa ul. Stawowa 3/3**

3. Przedmiot wniosku: po przeprowadzonych pracach dociepleniowych budynku przy ul. Stawowej 3, przeprowadzić prace rekultywacyjne terenu wokół budynku związane z odchwaszczeniem, nawiezieniem ziemi, wysianiem trawy i renowacją żywopłotu.

Odp.: Prace związane z rekultywacją terenu wokół budynków po wykonanej termomodernizacji będą wykonywane sukcesywnie w ramach posiadanych środków na nieruchomości przy ul. Stawowej 3.

*** Paulina Komraus ul. Bytomska 40/39**

4. Przedmiot wniosku: wniosek o rozpoczęcie działań inwestycyjnych (nowe inwestycje), które zwiększą przychody Spółdzielni. Kolejne cięcie kosztów lada moment będzie niemożliwe, a brak przychodów ograniczy proces rozwoju i konkurencyjności SM „Michał”.

Odp.: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” planuje w pierwszym rzędzie

zwiększyć przychody w sposób, który nie będzie się wiązał z koniecznością zaangażowania środków własnych, w szczególności z tytułu obsługi i zarządzania nieruchomościami obcych nieruchomości, w tym wspólnot mieszkaniowych, nadto z tytułu zwiększonych czynszów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu.

Pozyskane w ten sposób środki mogą następnie stanowić bazę do inwestycji w zakresach związanych np. z budową lokali użytkowych lub przekształcaniem lokali mieszkalnych w lokale użytkowe.

Nadto, obecnie prowadzone są analizy ekonomiczno-finansowe pod kątem zwiększenia udziału SM „Michał” w lokalnym rynku nieruchomości zarówno komercyjnym jak i mieszkaniowym. W chwili obecnej nie można ujawnić szczegółowego planu działania w przedmiotowej materii, ponieważ w razie podjęcia działań realizacyjnych w znaczący sposób utrudniłoby to proces negocjacyjny władz SM „Michał”.

**Realizacja wniosków zgłoszonych przez członków SM
„Michał”
na WZCz - Część II w dniu 06.06.2018 r.**

*** Adam Bożek ul. Katowicka 26b/7**

- **Przedmiot wniosku:** pomalować klatkę schodową budynku przy ul. Katowickiej 26b.

Odp.: *Priorytetem robót remontowych nieruchomości przy ul. Katowickiej 26 jest termomodernizacja budynku. Remont klatki schodowej zostanie wykonany po zakończeniu termomodernizacji budynku.*

- **Przedmiot wniosku:** zabudować/ogrodzić śmietnik przy ul. Katowickiej 24,26,28.

Odp.: *Priorytetem robót remontowych nieruchomości przy ul. Katowickiej 24,26,28 jest termomodernizacja budynków. Remont śmietnika wraz z zadaszeniem i zamknięciem zostanie wykonany po zakończeniu termomodernizacji budynków.*

*** Teresa Tabor-Termin ul. Jana Pawła 4/13**

- **Przedmiot wniosku:** utworzyć i przyjąć wewnętrzny dokument tj. kodeks etyczny, zwany też kodeksem dobrych praktyk, w którym będzie określony swój stosunek do nepotyzmu, co w praktyce umożliwi niezatrudnianie osób z rodziny na stanowiskach, na których dochodzić może do zależności służbowej między nimi.

Odp.: *Spółdzielnia Mieszkaniowa jest podmiotem prywatnym o nieskomplikowanej strukturze organizacyjnej, która realizuje swoje cele ze środków nie pochodzących ze źródeł publicznych, dodatkowo działa na zasadach szczególnej transparentności wobec swoich członków, a to wobec możliwości uzyskiwania przez członków wszelkich informacji związanych z działalnością Spółdzielni, zarówno, co do kwestii organizacyjnych, finansowych oraz realizowanej polityki rozwoju (uprawnienia wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu).*

W tych okolicznościach brak podstaw do tworzenia jakiś szczególnych norm, czy uregulowań, poza tymi, które już funkcjonują i stanowią podstawę kontroli realizowanej zarówno przez organy Spółdzielni, jak i bezpośrednio przez jej Członków.

Natomiast, co do kwestii polityki kadrowej w Spółdzielni to skupiona jest ona przede wszystkim na pozyskiwaniu pracowników dysponujących odpowiednimi

kwalifikacjami, wiedzą, czy doświadczeniem, z zachowaniem eliminowania sytuacji bezpośredniej podległości służbowej osób, które wykazują jakiegokolwiek więzi osobiste.

W wyniku przeprowadzanych kontroli zewnętrznych, nie zostały wykazane żadne uchybienia w tym zakresie.

- **Przedmiot wniosku:** wyjaśnić brak zainteresowania jakością wykonywanych prac remontowych przez Komisję Remontową, która została wybrana z członków Rady Nadzorczej.

Odp.: Członkowie Komisji Remontowej z pomocą służb technicznych Spółdzielni z pełną wnikliwością i rzetelnością dokonują odbiorów wykonanych przez firmy zewnętrzne prac remontowo - budowlanych. Do Spółdzielni nie wpłynęły żadne pisemne zastrzeżenia, co do dokonywanych odbiorów, zarówno od Rad Osiedli, jak i mieszkańców.

- **Przedmiot wniosku:** umieścić na stronie internetowej Spółdzielni schemat

organizacyjny, który będzie czytelniejszą formą przedstawienia stanowisk.

Odp.: Na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczono schemat organizacyjny w takiej wersji, w jakiej został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Został on sporządzony zgodnie ze standardami i aktualnymi przepisami i na chwilę obecną nie wymaga żadnych zmian.

- **Przedmiot wniosku:** udzielić informacji o odbytych szkoleniach przez Zarząd

i pracowników SM „Michał” i ich zasadność.

Odp.: Zarząd wraz z pracownikami SM Michał uczestniczył w szkoleniach związanych z wchodzącymi w życie zmianami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmianami w Ustawie o podatku od towarów i usług oraz zmianami w Prawie Budowlanym. Każdorazowo szkolenia te związane są merytorycznie z zakresem obowiązków osób uczestniczących w szkoleniach i mają na celu jeszcze lepsze przygotowanie do wypełnianie obowiązków wynikających z umowy o pracę i zabezpieczenie interesów Spółdzielni w toku podejmowanych decyzji związanych z jej zarządzaniem.

Szkolenia organizowane zostały przez firmy wyspecjalizowane takie jak:

- Regionalny Związek Rewizyjny,
- Ośrodek Szkoleniowy Training,
- Krajowe Centrum Rachunkowo – Podatkowe,
- Europejskie Centrum Edukacji,
- Ośrodek szkolenia Systematycznego.

Tematy szkoleń;

- zmiany w prawie budowlanym (nowe normy budowlane, formy zgłoszeń budowlanych, omówienie zarządzania budynkami wielorodzinnymi itp.)
- prawo techniczne i organizacyjne , aspekty eksploatacji i utrzymania

- zasobów mieszkaniowych,
- aktualne uwarunkowania finansowe, prawne i organizacyjne działalności Spółdzielni po wejściu nowelizacji ustawy,
- wycinka i konserwacja drzew,
- szkolenia związane w podatkiem od towarów i usług (VAT)
- ochrona przeciwpożarowa,
- bilansowe, podatkowe zamknięcie roku,
- windykacja należności po nowelizacji ustawy,
- plan gospodarczy oraz naliczenia opłat po nowelizacji ustawy.

- **Przedmiot wniosku:** poszerzyć działalność Komisji ds. Kultury i Sportu o działalność na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych.

Odp.: Podejmowane obecnie przez Komisję działania oraz organizowane przedsięwzięcia, czy konkursy kierowane nie są tylko do ludzi młodych, ale również tych, którzy wskazani zostali w treści wniosku. Żadne z zamierzeń Komisji nie posiada ograniczonego kręgu adresatów, tak jest chociażby w odniesieniu do organizowanego od kilku lat Pikniku Rodzinnego, który jest imprezą otwartą, w której mogą brać udział i biorą osoby z wszystkich grup wiekowych: dzieci, młodzież, dorośli i osoby starsze, jak również osoby niepełnosprawne. W ten sposób następuje integracja społeczności lokalnych oraz poprawa wzajemnych relacji pomiędzy mieszkańcami zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. Dodatkowo, w chwili obecnej Spółdzielnia uczestniczy w realizacji projektów mających na celu dostęp do nieruchomości dla osób niepełnosprawnych lub starszych, poprzez likwidację barier architektonicznych (budowa podjazdów).

- **Przedmiot wniosku:** wniosek o graficzne porównanie kosztów spółdzielni w latach 2016 i 2017 za: koszt eksploatacji lokali mieszkalnych; użytkowych; garaży; koszt centralnego ogrzewania; koszt dostawy wody i odprowadzenie ścieków; koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców; koszt konserwacji domofonów; koszt odpisu na fundusz remontowy; koszty działalności kulturalnej; koszty działalności finansowej; pozostałe koszty.

Odp.: Wynik z pozostałej działalności prezentowany jest w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni w pozycji pasywa, dział A.VI oraz w RZIS w pozycji O. jako zysk/strata netto.

Wynik z GZM prezentowany jest jako saldo w RZIS w pozycji M. (nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego) oraz w szyku rozwartym w bilansie po stronie aktywów, dział IV (nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości), po stronie pasywów, dział IV (nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości).

Działalność finansowa i operacyjna opisana jest z wyszczególnieniem kwot w RZIS w pozycjach: D, C, E, H. Natomiast koszty wg kont rodzajowych z podziałem na kwoty widnieją w pozycji B I-VIII.

Rozliczenie przychodów i kosztów CO i CWU jest zgodne z prawem

energetycznym, efektywności energetycznej.

Rozliczenie ZW i ścieków następuje zgodnie z Ustawą z dnia 07.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Z 2006, nr 123 poz 858 z późn. zm) oraz Ustawa z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2013 roku poz. 1222 z późn. zmian).

Działalność kulturalna SM Michał sprowadza się do działalności społeczno-kulturalnej na rzecz mieszkańców:

- w roku 2016 koszty organizacji imprez wynosił 10 400,17
- w roku 2017 koszt organizacji imprez wynosił 12 229,58.

(Załącznik do wniosku nr 8).

- **Przedmiot wniosku:** wniosek o graficzne porównanie przychodów spółdzielni w latach 2016 i 2017, opłat za lokale mieszkalne; użytkowe; garaże; opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców; opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków; opłaty za dostawę centralnego ogrzewania; opłaty za domofony; odpis na fundusz remontowy, lokale mieszkalne; przychody działalności finansowej; pozostałe przychody.

Odp.: Wynik z pozostałej działalności prezentowany jest w pozycji pasywa, dział A.VI oraz w RZIS w pozycji O. jako zysk/strata netto.

Wynik z GZM prezentowany jest jako saldo w RZIS w pozycji M. (nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego) oraz w szyku rozwartym w bilansie po stronie aktywów, dział IV (nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości), po stronie pasywów, dział IV (nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości).

Działalność finansowa i operacyjna opisana jest z wyszczególnieniem kwot w RZIS w pozycjach: D, C, E, H. Natomiast koszty wg kont rodzajowych z podziałem na kwoty widnieją w pozycji B I-VIII.

Rozliczenie przychodów i kosztów co i cwu jest zgodne z prawem energetycznym, efektywności energetycznej.

Rozliczenie ZW i ścieków następuje zgodnie z Ustawą z dnia 07.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Z 2006, nr 123 poz 858 z późn. zm) oraz Ustawa z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2013 roku poz. 1222 z późn. zmian).

(Załącznik do wniosku nr 9).

- **Przedmiot wniosku:** wniosek o graficzne porównanie zaległości czynszowych w latach od 2013 do 2017 tj. zaległości bieżące; zaległości zasądzone oraz wyjaśnienie jakie są stosowane formy odzyskania zaległości przez SM „Michał” i jakie one stanowią procent w przychodach Spółdzielni.

Odp.: Załącznik do wniosku nr 10.

- **Przedmiot wniosku:** przedstawić przewidywany rozwój Spółdzielni, jak

również przedstawić starania Zarządu do poprawienia standardów zamieszkiwania w zasobach SM „Michał”.

Odp.: *Działania w celu poprawy standardów zamieszkiwania i rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” przebiegają zgodnie ze „Strategią Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w Siemianowicach Śląskich na lata 2015 – 2020”, przyjętą przez Zarząd w 2015 roku.*