

XXX LAT NASZEJ SPÓŁDZIELNI ZAWIADOMIENIE O WALNYM ZGROMADZENIU

CZERWIEC 2014 BIULETYN INFORMACYJNY www.smgwarkow.pl

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GWARKÓW

LIST DO MIESZKAŃCÓW

Szanowni Państwo,
tym listem chcę powiadomić Was o mojej rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Waszej Spółdzielni. Rezygnacja stanie się faktem, gdy Walne Zgromadzenie, zwołane na dzień 24 czerwca br., podejmie uchwałę o odwołaniu mnie z funkcji Prezesa Zarządu, gdyż wymaga tego ustawa - Prawo spółdzielcze oraz Statut Spółdzielni. Po tym oficjalnym akcie rozstanę się z Państwem ostatniego dnia czerwca, po ponad jedenastu latach zarządzania zasobami mieszkaniowymi i majątkiem Spółdzielni "G-JL" i Spółdzielni "Gwarków", która w 2008 r. wydzieliła się z "G-JL".

Obejmowałem prezesurę SM "G-JL" 26 marca 2003 roku, kto wie, czy nie w najtrudniejszym okresie od jej powstania. Zastałem Spółdzielnię niewypłacalną, z zadłużeniem przekraczającym półtoraroczny przychód, kwalifikujący ją do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Wraz z tyle co wybraną, jeszcze niedoświadczoną Radą Nadzorczą podjęliśmy decyzję o naprawie Spółdzielni. Zaakceptowany przez gremia spółdzielcze, konsekwentnie realizowany plan naprawy i restrukturyzacji finansów, pozwolił na zlikwidowanie długów i ogłoszenie po prawie 3 latach, na koniec 2006 roku, zakończenie wychodzenia z głębokiego dołu.

Rozpoczęliśmy nowy etap. Przygotowany wieloletni plan modernizacji substancji mieszkaniowej w zasadzie jest na ukończeniu. Kończy się termomodernizacja, mamy w znacznej części zmodernizowane instalacje wewnętrzne. Jesteśmy po wstępnych rozmowach z dostawcą ciepła o współfinansowaniu modernizacji sieci zewnętrznych. Zbliża się więc czas, gdy będzie można zadbać o radykalną zmianę estetyki osiedla i części wspólnej budynków, modernizując klatki schodowe oraz drogi i chodniki, by osiedle jako całość mogło stać się chlubą mieszkańców.

Nie tylko zmiany w wyglądzie osiedla i wartości zaistniały w minionym czasie, lecz zmieniła się też mentalność osób zamieszkających. Nie zdarzają się już grubiańskie, niegrzeczne zachowania w stosunku do pracowników Spółdzielni, wyzwiska, które w pierwszych latach były codziennością. Są natomiast słowa uznania, sym-

patii i szacunku dla grona pracowników i Zarządu. W tej sytuacji trudno się rozstawać, lecz uważam, że nadszedł czas na "świeżą krew", dlatego też złożyłem rezygnację i pozostaje mi jedynie mieć nadzieję, że mój następca wraz z nowo wybraną Radą Nadzorczą będą kontynuowali modernizację osiedla, tym bardziej, że zostawiamy Spółdzielnię w dobrej kondycji, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Kolejny bowiem raz, niezależny (tak jak w latach poprzednich) rewident księgowy, badając sprawozdanie finansowe za rok 2013 wyraził pogląd, iż Spółdzielnia ma się dobrze, co zawarł w raporcie udostępnionym Państwu przy materiałach przygotowanych do omówienia na Walnym Zgromadzeniu. Pozostawiamy zatem Spółdzielnię bez długów, a toczący się jeszcze proces o odzyskanie z SM "G-JL" należnych środków finansowych i środków trwałych może Spółdzielni "Gwarków" przysporzyć dodatkowych walorów, które pozwolą przyspieszyć realizację planów.

Ponieważ nie wszyscy mieszkańcy będą brali udział w moim ostatnim Walnym Zgromadzeniu, tą drogą chcę podziękować wszystkim sympatykom i oponentom (życie bez nich straciłoby swój kolor), a także członkom Rady Nadzorczej za minione lata wspólnego wysiłku i pracy. Nowej Radzie Nadzorczej i Zarządowi życzę pomyślności i sukcesów, a członkom, właścicielom i ich rodzinom, a zatem wszystkim mieszkańcom życzę zdrowia, pomyślności, dobrych sąsiedzkich stosunków, miłej atmosfery i radości z zamieszkiwania na tym osiedlu. Zapraszam wszystkich członków do udziału w zwołanym na 24 czerwca br. Walnym Zgromadzeniu (*porządek obrad i skrót sprawozdania z działalności Zarządu za 2013 r. zamieszczamy na dalszych stronach "Biuletynu"; pełny tekst sprawozdań dostępny jest na naszej stronie internetowej*), by wybrać Prezesa Zarządu i członków Rady Nadzorczej świadomych odpowiedzialności, rzetelnych w wykonywaniu obowiązków, znających spółdzielczość i jej problemy, ludzi godnych zaufania, tak aby nie zwyciężył populizm i gadulstwo.

Serdecznie dziękuję i pozdrawiam.

RYSZARD KOBIŃSKI

XXX LAT NASZEJ SPÓŁDZIELNI

(1984 - 2014)

W dniu 8 lutego 1984 roku Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział III Cywilny wpisał do rejestru "GÓRNICZĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ PRZY KOPALNI WĘGLA KAMIENNEGO "GLIWICE" W GLIWICACH. Tak się zaczęła historia naszej Spółdzielni. Jak nietrudno obliczyć, w tym roku obchodzimy, jako Spółdzielnia, trzydzieste urodziny. To wystarczająco długi okres, tak w życiu każdego człowieka jak w istnieniu każdej organizacji, aby odwołać się do wspomnień, przypominając różne zdarzenia, które miały wpływ na jej funkcjonowanie. Zwłaszcza, że z historii zawsze warto wyciągać wnioski na przyszłość. Jeżeli chcemy, aby nasza Spółdzielnia sprawnie funkcjonowała przez kolejnych, co najmniej 30. lat, to powinniśmy wyciągnąć wnioski zarówno z naszych dokonań, a było ich wiele, szczególnie w ostatnich latach, jak i z błędów, które - niestety - zostały popełnione w minionych latach...

I

Zanim doszło do rejestracji Spółdzielni, najpierw - w maju 1983 roku - odbyło się Zebranie Założycielskie, w którym wzięło udział 36 członków - założycieli. To gremium m.in. powołało na stanowisko pierwszego prezesa Spółdzielni pana Tadeusza Kopcia, który to stanowisko pełnił przez dziewięć lat.

Początkowo w planach Spółdzielni było wybudowanie tylko dwóch domów wielorodzinnych (w których miały znaleźć się 82 mieszkania) na osiedlu Przyszówka - Zygmontowska (Literatów I) w Gliwicach-Labędach.

Walne Zgromadzenia w 1985 roku oraz w 1987 roku podjęły decyzję o celowości rozszerzenia programu działalności Spółdzielni, polegającą na wybudowaniu systemem gospodarczym:

- 305 mieszkań w domach wielorodzinnych na os. Jasna,
- 323 mieszkań w domach wielorodzinnych na os. Literatów II,
- 53 domów jednorodzinnych na os. Waryńskiego.

Siedem lat po utworzeniu Spółdzielni, podczas Zebrania Przedstawicieli w dniu 27 czerwca 1991 roku podjęto uchwałę o zmianie nazwy. Odtąd nasza Spółdzielnia funkcjonowała pod nazwą **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "G - JL"** (Gwarków - Jasna Literatów).

Przez prawie całą pierwszą dekadę swojego istnienia Spółdzielnia miała drobne kłopoty finansowe, ale nie rzutowały one w dramatyczny sposób na jej funkcjonowanie.

Prawdziwe kłopoty "G- JL" zaczęły się w czerwcu 1993 roku wraz z wyborem nowej Rady Nadzorczej, która - niestety - zaczęła podejmować uchwały, które nie tylko naruszały Prawo spółdzielcze, ale co gorsze zasady ekonomii, doprowadzając w efekcie naszą Spółdzielnię na skraj upadłości!

II

Aby nie być gołosłownym odnotujmy tu dwie szczególnie bulwersujące uchwały Rady Nadzorczej. Uchwała nr 39 z 28 stycznia 1994 roku zobowiązywała Zarząd Spółdzielni do natychmiastowego wstrzymania pobierania 20 proc. dochodów rodzin brutto tytułem spłaty kredytu i odsetek od członków Spółdzielni.

Z kolei uchwała nr 40 Rady Nadzorczej z tego samego dnia zobowiązywała Zarząd do wstrzymania, i to w trybie bezwarunkowym, wytaczania nowych pozwów sądowych członkom Spółdzielni z tytułu posiadanych przez nich zaległości w spłacie kredytu i odsetek. Zarząd został ponadto zobligowany do wstrzymania toczących się już spraw oraz egzekucji sądowych w stosunku do członków Spółdzielni z tytułu zaległości w spłacie kredytu i odsetek.

Wydaje się, że nie będzie żadnym nadużyciem określenie ww. decyzji ówczesnych członków naszej Rady Nadzorczej mianem sabotażu gospodarczego. Członkowie RN, kreując się na "dobrych wujków", przyjaznych rzekomo członkom Spółdzielni, w rzeczywistości zadziałali w ewidentny sposób na ich szkodę, narażając także na dramatyczne kłopoty całą Spółdzielnię. Do dziś wielu członków cierpi z powodu tych nieodpowiedzialnych decyzji ówczesnej Rady Nadzorczej.

Brak należnych wpływów spowodował dodatkowe obciążanie pozostałych członków Spółdzielni, ponadto ww. uchwały doprowadziły do nieregulowania przez wielu członków należności wobec banku z tytułu zaciągniętego kredytu inwestycyjnego i powstania zobowiązań przeterminowanych w latach 1994-1998. Zobowiązania kredytu przeterminowanego, według stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku, łącznie wynosiły 3.357.989 zł!

Wprawdzie lustrator, który w 1996 roku kontrolował poczynania Zarządu i Rady Nadzorczej SM "G- JL", nakazał uchylić te uchwały, jako sprzeczne zarówno z prawem jak i regułami ekonomii, tym niemniej szkody, która powstała długo nie dało się naprawić. A wiele wskazywało, że rok 1996 może być ostatnim rokiem funkcjonowania Spółdzielni. Zapaść finansowa, która stała się udziałem Spółdzielni, a która była konsekwencją zupeł-

nie irracjonalnych decyzji podejmowanych przez zarządzających Spółdzielnią sprawiła m.in., że jesienią 1996 roku PEC - Gliwice odciał dostawę ciepła do naszych zasobów mieszkaniowych.

III

Nieodpowiedzialna działalność Rady Nadzorczej doprowadziła do zwołania w dniu 11 września 1996 roku Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków, które miało podjąć decyzję odnośnie dalszej działalności Spółdzielni.

Podczas NZPCz powołano m.in. Komisję w celu rozliczenia Zarządu Spółdzielni z jego działalności, w składzie: Stanisława Bielec, Krystian Kornecki i Krystyna Lamboj. Niestety, na powołaniu Komisji się skończyło, bo żadnej kontroli ostatecznie ona nie przeprowadziła.

Wprawdzie przewodniczący Rady Nadzorczej został odwołany podczas NWZCz, a pozostali członkowie RN zostali odwołani podczas Zebrania Grup Członkowskich przed kolejnym NZPCz w listopadzie 1996 roku, tym niemniej dla członków Spółdzielni było to małe pocieszenie. Sprawców ich kłopotów bowiem odwołano, ale problemy, z którymi musiała się zmagać Spółdzielnia, nadal pozostały.

Na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniach 12 i 20 listopada 1996 roku wybrano nową Radę Nadzorczą Spółdzielni w następującym składzie: Bałazy Jolanta, Bielec Stanisława, Dudziński Wojciech, Gadkowski Ireneusz, Kucharski Stanisław, Matyaszek Grzegorz, Rochowicz Zbigniew, Sobota Mariusz, Stańczyk Agnieszka, Tuliński Zbigniew, Włoch Jan.

Rok później zmieniono Statut Spółdzielni, ograniczając skład Rady Nadzorczej do dziewięciu osób. Byli to: Bałazy Jolanta, Bielec Stanisława, Dudziński Wojciech, Gadkowski Ireneusz, Głowacki Marek, Kucharski Stanisław, Rochowicz Zbigniew, Sobota Mariusz, Urbaniak Kazimierz.

Rada Nadzorcza powołała najpierw (grudzień 1996 roku) Zarząd, na którego czele stanęła p.o. prezesa Zarządu Danuta Jaśkiewicz, a w maju 1997 roku na stanowisko prezesa powołano Zbigniewa Morzyckiego.

IV

Rada Nadzorcza i Zarząd SM "G-JL" deklarowały, że swoimi działaniami naprawia błędy poprzedników, wprowadzając Spółdzielnię na prostą, szczególnie odbudowując jej finanse. Rzeczywistość okazała się, niestety, bardzo odległa od tych zapowiedzi. Ze smutkiem wypada stwierdzić, że poczynania Rady Nadzorczej i Zarządu w latach 1997 - 2002, to była terapia, która sprawiła, że pacjent, czyli Spółdzielnia, znalazła się ponownie w stanie więcej niż dramatycznym. Podjęto w tym czasie wiele decyzji, które pozostawały w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, nadto narażały Spółdzielnię i jej członków na konsekwencje finansowe.

Oto kilka przykładów bezprawnych decyzji podjętych przez ludzi, którzy naówczas kierowali pracami Spółdzielni.

W 1998 roku bezprawnie podjęto decyzje o budowie 54 boksów garażowych na osiedlu Łabędy (brak uchwały ZPCz w tej kwestii, brak funduszu celowego na te inwestycje, koszty budowy ponieśli wszyscy członkowie). Razem z odsetkami za zwłokę i kosztami postępowania sądowego przyszło nam zapłacić ok. 800 tys. złotych. Częściowy zwrot kosztów tej inwestycji nastąpił przy ustanawianiu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, dopiero po 2003 r.

Bezprawnie udzielono bonifikaty na wykup mieszkań - strata Spółdzielni z tego tytułu wyniosła 53.414,93 zł. Bezprawnie podjęto decyzję o pokrywaniu strat i rozdysonowaniu nadwyżki wynikającej z nadpłat.

Za 2001 rok Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe pod względem rzetelności i poprawności sporządzenia i przekazała je do zatwierdzenia przez ZPCz; według biegłej, badającej to sprawozdanie, zostało ono... sfalszowane.

W tym okresie, w czasie skrajnie złej sytuacji finansowej Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej pobrali - niezgodnie z prawem - trzykrotnie nagrody i diety w kwocie 24.000 zł.

Były członek Zarządu, pan xxxxx, w swym piśmie, z dnia 10.03.2003 r. kierowanym do Członka Spółdzielni pisze że, cyt. "... Była Główna Księgowa, pani xxxxx, przybyła na posiedzenie Rady Nadzorczej z przygotowanymi kwotami które wręczyła członkom Rady. Uzasadniła, że Spółdzielnia jest w dobrej kondycji i są pieniądze. ..."

Nie zareagowano na zawyżenia faktur na kwotę 11.776,69 zł ("bo musiałam dać biegłemu za zrobienie dobrej opinii do sądu, więc zawyżyłam fakturę" - cytata z pisma członka Zarządu pana xxxxx z dnia 10.03.2003 r.).

Z całą stanowczością należy podkreślić, iż podczas ZPCz w czerwcu 2002 roku rozpatrywano wniosek lustratora w sprawie ustalenia diet dla członków Rady Nadzorczej. Podczas rozpatrywania tego wniosku członkowie Rady Nadzorczej zwrócili się z prośbą do Przedstawicieli Członków, żeby nie przyznawać diet, ponieważ Spółdzielnia jest w złej kondycji finansowej i Spółdzielnia nie stać na płacenie diet, a członkowie Rady Nadzorczej chcą pracować za darmo, co podczas kontroli przeprowadzonej w Spółdzielni w 2004 r. okazało się nieprawdą.

V

Po sześciu latach tak rozumianej "naprawy", w dniu 4.03.2002 r. PEC - Gliwice ponownie zagroził wstrzymaniem dostaw ciepła z tytułu niepłacenia faktur za dostarczane ciepło. Zadłużenie Spółdzielni wobec PEC-u na dzień 31.12.2001 r. urosło do kwoty 788.479,58 zł (bez odsetek).

Ciąg dalszy na str. 4

XXX LAT NASZEJ SPÓŁDZIELNI

(1984 - 2014)

Ciąg dalszy ze str. 3

Po czasie okazało się, że płacono wysokie odsetki od przeterminowanych należności. Zadłużenie było tak wysokie, że w jednym z miesięcy zapłacono 50.000 zł odsetek, a nie sumę podstawową za dany miesiąc.

Na koniec 2002 roku, według sprawozdania finansowego, Spółdzielnia posiadała zobowiązania krótkoterminowe za zakup towarów i usług w wysokości - 1.901.948,25 zł oraz odsetki od nieterminowych płatności faktur, które wynosiły około 500.000 zł. Na ich pokrycie nie było pieniędzy, a przed drzwiami Spółdzielni ustawiali się wierzyciele, grożąc złożeniem wniosku o upadłość Spółdzielni.

W październiku 2002 roku z funkcji prezesa Zarządu SM "G- JL" został odwołany prezes Zarządu i główna księgowa, w stosunku do których wszczęto postępowanie karne.

Po odwołaniu Prezesa Rada Nadzorcza wyłoniła nowy Zarząd Spółdzielni ze swego grona. W skład tego Zarządu wchodził: Stanisława Bielec (prezes), Kazimierz Urbaniak (wiceprezes ds. techniczno - eksploatacyjnych) oraz Elżbieta Smolarczyk (główna księgowa).

Teraz oni - wspierani przez członków Rady Nadzorczej - mieli po raz kolejny w historii naszej Spółdzielni uzdrawiać ją po nieudolnych działaniach poprzedników. Uzasadnione wątpliwości wielu członków Spółdzielni budził fakt, że w roli "naprawiaczy" obsadzili się ludzie, którzy przez poprzednie lata tolerowali - abstrahujemy z jakich powodów - naganne, bardzo szkodliwe dla Spółdzielni działania poprzedniego prezesa. Do dziś nie wiadomo, dlaczego wtedy, niejako na bieżąco, nie naprawiali Spółdzielni?

Niestety, naprawianie Spółdzielni przez Zarząd okazało się totalną porażką. Działania zarządzających polegały bowiem na zaciąganiu kredytów i częściowym spłacie zobowiązań przeterminowanych, co doprowadziło do jeszcze większego zadłużenia Spółdzielni. Zaciągnięto bowiem kredyt obrotowy w Banku Spółdzielczym, na spłatę przeterminowanych zadłużeń w kwocie 400.000 zł, przez co zadłużenie Spółdzielni wzrosło o naliczone od tej kwoty odsetki w wysokości 58.472 zł. Zaciągnięta kwota kredytu, jak widać z wyżej przedstawionych liczb, nie była w stanie pokryć nawet odsetek, nie mówiąc już o kwocie głównej zadłużenia.

O bałaganie, jaki panował w Spółdzielni w tym czasie niech świadczy fakt, że Spółdzielnia przez całe lata ponosiła koszty utrzymania porządku i remontów infrastruktury

wybudowanej dla 53 domków jednorodzinnych przy ul. Waryńskiego i na osiedlu Przyszówka, chociaż od 1995 roku budynki te były już poza Spółdzielnią!

VI

W lutym 2003 roku do Rady Nadzorczej Spółdzielni na kadencję przypadającą na lata 2003-2006, wybrano następujące osoby:

1. Bielec Marian (od 27 maja 2004 r.)
2. Botor Jerzy (do czerwca 2005 r.)
3. Imiołek Jacek
4. Kobza Danuta
5. Kucharski Stanisław
6. Pławeczki Czesław
7. Pietrasz Mieczysław
8. Sobota Mariusz (do 3 grudnia 2003 r.)
9. Szukowski Ryszard
10. Żerebecka Teresa (do 14 grudnia 2004 r.)
11. Laksa Gabriela (od czerwca 2005 r.)

W marcu 2003 roku powołany został także nowy Zarząd z prezesem Ryszardem Kobińskim na czele.

Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą, porządkując dokumentację i księgowość Spółdzielni zbudował brakującą, pełną analitykę kredytową, którą wszystkie dotychczasowe Zarządy powinny prowadzić i uzgadniać z Bankiem oraz ustalił zobowiązania mieszkańców Spółdzielni z tytułu normatywu. Na dzień 28 lutego 2005 r. zaległości z tytułu normatywu powyżej trzech miesięcy posiadało 229 mieszkańców SM "G-JL", których zobowiązania główne wynosiły 2.360.225,86 zł + odsetki. Należy również zaznaczyć, iż kredyty inwestycyjne zaciągnięte na początku lat 90-tych na budowę mieszkań, zostały rozliczone dopiero przez obecny Zarząd Spółdzielni. Ostatnie saldo kredytowe uzgodniono z Bankiem PKO BP w 2010 r.

W 2005 roku powołana została Komisja (jej skład: Ryszard Szukowski - przewodniczący, Czesław Pławeczki - sekretarz oraz Danuta Kobza), która przez osiem miesięcy, kontrolując wszystkie dostępne dokumenty, badała nieprawidłowości w działalności Spółdzielni w latach 1994 - 2002. Chodziło nie tylko o ujawnienie nieprawidłowości, jakie były popełniane w przeszłości, ale także o wypracowanie mechanizmów, które sprawią, że za kilka lat nie będzie trzeba znowu "uzdrawiać" Spółdzielni. Komisja opracowała blisko 50-stronicowy dokument, który został przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków w czerwcu 2005 roku.

A oto co m.in. ustaliła Komisja.

Na koniec 1996 r. w Spółdzielni występowały niedobory na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 549.281 zł, gdy tymczasem na koniec 2002 r. niedobory te osiągnęły kwotę 1.741.893,22 zł.

Należy również przypomnieć, iż w 1998 r., na wniosek Zarządu i Rady Nadzorczej, Zebranie Przedstawicieli Członków podjęło Uchwałę Nr 14/98 z 5.06. 998 r. w sprawie „zlikwidowania niedoboru z lat poprzednich”, ustalając stawkę 0,20,- zł/m² p.u.m. miesięcznie, przez okres 5 lat.

Powierzchnia lokali mieszkalnych w SM "G-JL" wynosiła - 49.180,5 m² p.u.m.:

■ 49.180,5 m² p.u.m. x 0,20,- zł = 9.836,10,- zł x 12 m-cy = 118.033,20,- zł x 5 lat = 590.166,00,- zł.

W latach 1997 - 2002 r. 33 Członków Spółdzielni wystąpiło do Zarządu o ustanowienie spółdzielczo - własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zarząd wskazywał, jakie kwoty Członkowie występujący z wnioskami, muszą wpłacić na konto Spółdzielni, natomiast wpłacone kwoty (według posiadanego wykazu z lat 1999-2001 r. - 16 Członków wpłaciło kwotę 126.756,25 zł), Zarząd wydatkował według własnego uznania, nie rozliczając tych mieszkań w banku kredytującym. Mieszkania te w Spółdzielni figurowały, jako mieszkania spółdzielczo-własnościowe, natomiast w Banku, jako spółdzielczo-lokatorskie okredytowane; od tych mieszkań bank kredytujący naliczał normatyw, który obciążył spółdzielnię, a zatem z konieczności spłacali go wszyscy członkowie Spółdzielni.

W maju 2010 r. z powództwa Członka Spółdzielni toczyła się sprawa o spłatę kredytu, którego wysokość na dzień 30.09.2009 r. w wynosiła 166.752,65 zł. Członek ten w styczniu 2003 r. otrzymał ze Spółdzielni zaświadczenie podpisane przez dwóch Członków Zarządu o rozliczeniu mieszkania w banku kredytującym, o przekształceniu mieszkania lokatorskiego i ustanowieniu spółdzielczo - własnościowego prawa do lokalu. Wpłacone przez niego pieniądze do kasy Spółdzielni nie zostały odprowadzone do banku kredytującego; przeznaczono je na spłatę długów.

Przedstawione wyżej zadłużenia wynikły z błędnych decyzji Zarządów i niekompetencji członków Rad Nadzorczych, jako organu kontrolno - nadzorczego działającego rzekomo zgodnie ze Statutem.

Łączne zobowiązania Spółdzielni i wobec Spółdzielni (zewnątrzne i wewnętrzne) na koniec 2002 r. wynosiły ponad 10.500.000 zł.

Nieprawidłowości również występowały na funduszu remontowym.

Naliczenia i wpływy na fundusz remontowy osiedla Jasna - Gwarków w okresie 1997 - 2002 roku wynosiły ok. 1.457.862 zł, z czego na remonty na osiedlu Jasna-Gwarków wydano kwotę 479.559,21 zł (według faktur), natomiast kwota ok. 978.302,79 zł zniknęła z konta funduszu remontowego osiedla.

Wyliczenie wpłat na fundusz remontowy osiedla Jasna-Gwarków za lata 1997-2002 zostało przeprowadzone, biorąc pod uwagę wysokość naliczenia, które wówczas wynosiło śr. 1zł/ m² p.u.m.:

■ p.u.m., os. Jasna-Gwarków - 17.355,5 m² p.u.m. x 1,- zł x 12 m-cy x 7 lat = 1.457.862,- zł,

■ 1.457.862,- zł - 479.559,21,- zł = 978.302,79,- zł.

Przedstawione powyżej fakty są zaledwie niewielką częścią "dokonań" tak "prężnie" działających byłych Zarządów i byłych Rad Nadzorczych, które miały rzekomo uzdrawiać sytuację w Spółdzielni, a w rzeczywistości tylko pograżały ją w coraz większych kłopotach ekonomicznych i nie tylko.

Być może rozsiewane tu i ówdzie nieprawdziwe informacje na temat osób, które autentycznie zrobiły coś dobrego i pożytecznego dla Spółdzielni i jej członków mają odsunąć uwagę spółdzielców od tych, które w przeszłości zapisali, niestety, czarną kartę w historii SM "G-JL", a dzisiaj w dalszym ciągu chcą mieć wpływ na organy Spółdzielni i jej finanse.

VII

Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "G-JL" w dniu 27 kwietnia 2008 roku podjęło uchwałę w sprawie podziału Spółdzielni i wydzielenia się osiedla "Jasna-Gwarków" i utworzenia **Spółdzielni Mieszkaniowej "GWARKÓW"**, która została wpisana do rejestru sądowego w dniu 18 sierpnia 2008 roku. Prezesem nowej Spółdzielni został pan Ryszard Kobiński, który od 2003 roku wraz z zastępcami intensywnie porządkował (co najważniejsze: bardzo konsekwentnie i skutecznie) finanse Spółdzielni. To, co inni zapowiadali, czyli naprawę Spółdzielni, to dopiero oni zrealizowali. Udało się to dzięki wsparciu Rady Nadzorczej, ale także dzięki konstruktywnemu współdziałaniu ze strony wielu członków Spółdzielni. Korzystając z okazji chcemy im za to serdecznie podziękować.

Podział jeszcze nie został zakończony. W dalszym ciągu w sądach, prowadzone są dwie sprawy podziałowe, dotyczące przejęcia majątku, który zgodnie z Uchwałą 12/ZPCz/2008 Zebrania Przedstawicieli Członków S.M. "G-JL" w Gliwicach z dn. 22.04.2008 r. powinien zostać nam przekazany do grudnia 2008 r.

Poniżej przedstawiamy, co od marca 2003 roku wspólnie udało nam się zrobić w naszej Spółdzielni:

- w październiku 2004 r., ze środków bieżących spłacono zobowiązania krótkoterminowe za zakup towarów i usług oraz kredyt obrotowy wraz z odsetkami, w kwocie 2.360.420,25 zł (staraniem Zarządu Spółdzielni ok. 500 tys. złotych wierzyciele nam umorzyli);
- do końca 2006 r. spłacono do Banku kredytującego zobowiązania przeterminowane z tytułu normatywu za lata 1994 - 1998, w kwocie 1.107.556,53 zł;
- ok. 2,5 mln zł odsetek karnych, na podstawie zawartej ugody, Bank kredytujący umorzył Spółdzielni;

Ciąg dalszy na str. 6

XXX LAT NASZEJ SPÓŁDZIELNI (1984 - 2014)

Ciąg dalszy ze str. 5

- pod koniec marca 2010 r. ostatecznie rozliczono zadania inwestycyjne i uzgodniono z Bankiem kredytującym salda kredytowe dotyczące zadań inwestycyjnych z początku lat 90;
- z Bankiem kredytującym rozliczono wszystkie 33 mieszkania, na których ustanowiono w latach 1997-2002 spółdzielczo - własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a nie rozliczono tych mieszkań w Banku kredytującym;
- zapłacono wszystkie zobowiązania finansowe poprzednich Zarządów.

Od października 2004 r. rozpoczęto remonty:

- wymalowano wszystkie klatki schodowe,
- wymieniono wszystkie drzwi wejściowe do klatek schodowych;
- wymieniono w budynkach wszystkie rury wodne, stalowe na PP,
- przeprowadzono modernizację c.o., w budynkach - Jasna 15 - 23 i Gwarków 2 - 20, polegającą na montażu termozaworów, likwidacji centralnych odpowietrzników i montaż indywidualnych odpowietrzników oraz przeprowadzono regulację CO,
- dokończono wyprowadzanie instalacji gazowej z mieszkań na klatkę schodową,
- przeprowadzono remont wszystkich dachów na osiedlu wraz z demontażem wykuszy;
- przeprowadzono termomodernizację sześciu budynków (17 klatek),
- do termomodernizacji pozostały dwa budynki (7 klatek),
- przeprowadzono kapitalny remont siedziby Zarządu,
- ponadto usuwano awarie i likwidowano skutki dewastacji.

VIII

W grudniu 2011 roku, mieszkańcy z budynku przy ul. Gwarków 34 - 38, postanowili skorzystać z zapisu art. 24¹, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęli decyzję, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r., o własności lokali. Tworząc Wspólnotę Mieszkaniową mieszkańcy nie byli świadomi, jak się wydaje, jakie koszty dodatkowe będą ponosić za dostarczone media, usługi i udostępnienie terenów. Inicjatorzy założenia Wspólnoty i Zarządca nie uświadamiali mieszkańców o nieuniknionych podwyżkach opłat za mieszkania. W celu obniżenia opłat

eksploatacyjnych mieszkańcy sami koszą trawę i przycinają żywopłot oraz drzewa na terenie Wspólnoty. Wszystkie sprawy sądowe między Spółdzielnią a Wspólnotą, dotyczące opłat za dostarczanie mediów i udostępnienie śmietnika, są wygrane przez Spółdzielnię, co powoduje dodatkowe koszty dla mieszkańców Wspólnoty.

IX

Przypominamy na łamach "Biuletynu" historię naszej Spółdzielni - dobrze udokumentowaną faktograficznie - nie bez powodu. Uważamy bowiem, że dokładne przesłedzenie tego wszystkiego, co się w niej działo w minionych latach, to znakomita *l e k c j a* dla nas wszystkich. Lekcja pokazująca, jak dramatyczne mogą być konsekwencje wybierania dla organów samorządu spółdzielczego populistów, osób bez wyobraźni ekonomicznej, nie znających dobrze przepisów, nie radzących sobie z działaniem na rzecz ogółu spółdzielców. Niestety, ta lekcja nie została w przeszłości w należyty sposób odrobiona przez mieszkańców, którzy wyraźnie na wyrost obdarzyli kredytem zaufania ludzi, którzy zwiedli ich potem na całej linii. Stawianie na populistów i demagogów zawsze, niestety, kończy się tak samo - kłopotami, i to dużymi dla wszystkich. Przytoczona wyżej historia "G-JL" jest tego najlepszą ilustracją.

Przecież nasza Spółdzielnia za sprawą nieodpowiedzialnych ludzi prawie że splajtowała! Przez minioną dekadę, gdy Spółdzielnią zarządzali już fachowcy z prawdziwego zdarzenia, w Spółdzielni udało się zrealizować wiele przedsięwzięć służących poprawie jakości zamieszkiwania. Niektórzy, malkontenci, powiedzą, że można było zrobić jeszcze więcej. Tak, ale miejmy koniecznie na uwadze, że przez wiele lat byliśmy zmuszeni "sprzątać" po różnych nieudacznikach, spłacać wielomilionowe zadłużenia, które zostawili nam w "spadku". Taka jest cena - bardzo wysoka! - rządów niekompetentnych ludzi.

Dlatego powinniśmy wyciągnąć lekcję z historii naszej Spółdzielni i wykazać się na przyszłość dużą mądrością i roztropnością przy wyborze osób, które będą miały wpływ na sposób funkcjonowania SM "GWARKÓW".

Skończyliśmy- jako Spółdzielnia - trzydzieści lat. Jesteśmy na początku kolejnego etapu w historii naszej Spółdzielni. Wyrażamy nadzieję, że osoby w przyszłości kierujące Spółdzielnią będą to czyniły w taki sposób, aby się nam - spółdzielcom, jak najlepiej mieszkało w jej zasobach.

RADA NADZORCZA SM "GWARKÓW"

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Gwarków" w Gliwicach działając na podstawie art. 39 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn. zm.) oraz art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn. zm.) i § 20 ust. 3 i 9 Statutu Spółdzielni zwołuje:

WALNE ZGROMADZENIE,

które odbędzie się dnia 24 czerwca 2014 r. o godz. 16.00 w Gimnazjum nr 4 w Gliwicach przy ul. Asnyka 36, z następującym porządkiem obrad:

- | | | |
|---|--|---|
| 1. Otwarcie Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. | 9. Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 r. - podjęcie uchwały. | 18.1. Ustalenie liczby członków Rady Nadzorczej na kadencję 2014-2017 - podjęcie uchwały, |
| 2. Wybór Prezydium Zgromadzenia. | 10. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2013 rok - podjęcie uchwały. | 18.2. Powołanie członków Rady Nadzorczej na kadencję 2014-2017 - podjęcie uchwały. |
| 3. Przyjęcie porządku obrad. | 11. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2013 rok - podjęcie uchwały. | 19. Odczytanie protokołu Komisji Uchwał i Wniosków. |
| 4. Wybór Komisji:
4.1. Mandatowo-Skrutacyjnej,
4.2. Wyborczej,
4.3. Uchwał i Wniosków. | 12. Rozpatrzenie wniosku Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2013 - podjęcie uchwały. | 20. Zakończenie obrad. |
| 5. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo - Skrutacyjną prawidłowości zwołania Zgromadzenia. | 13. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Prezesa Zarządu w związku ze złożoną rezygnacją. | U w a g a : |
| 6. Przyjęcie protokołów z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 27.06.2013 r. oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 29.10.2013 r. | 14. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Prezesa Zarządu. | 1. Protokół z Walnego Zgromadzenia z 2013 r. oraz z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 29.10.2013 r., sprawozdania, projekt Statutu i projekty uchwał dot. spraw objętych porządkiem Zgromadzenia, będą udostępnione członkom Spółdzielni do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej dostępnej w zakładce MIESZKAŃCY od dnia 09.06.2014 r. |
| 7. Rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej w sprawach wykluczenia/wykreślenia - podjęcie uchwał. | 15. Podjęcie uchwały o określeniu najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2014. | 2. Tryb i zasady obradowania reguluje § 22 Statutu Spółdzielni. |
| 8. Przedstawienie opinii niezależnego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2013. | 16. Podjęcie uchwały o podziale nadwyżki bilansowej za rok 2013. | 3. W Zgromadzeniu mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie Spółdzielni, dlatego prosimy zabrać ze sobą dowód osobisty. |
| | 17. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Statutu Spółdzielni. | |
| | 18. Wybory członków Rady Nadzorczej. | |

Zarząd

KRECIA ROBOTA...

W ostatnich dniach mamy do czynienia z artykułami prasowymi, w których pojawiają się nieprawdziwe informacje na temat działań Zarządu SM "Gwarków" w stosunku do Wspólnoty Gwarków 34-38. Publikacje te są inspirowane przez członków tej Wspólnoty, którzy w sądzie poprzegrywali sprawy ze Spółdzielnią, a w związku z tym nie pozostało im nic innego jak rozsiewanie plotek i sianie zamętu.

W naszym przekonaniu celem tej nagonki medialnej jest destabilizacja Spółdzielni, a w konsekwencji jej rozbicie. Pojawienie się ww. publikacji przed Walnym Zgromadzeniem też nie jest, jak się zdaje, przypadkowe. Niektórzy bowiem zechcą zapewne merytoryczną debatę zamienić w szkodliwą "pyskówkę". Głęboko wierzymy w mądrość członków naszej Spółdzielni, którzy odpowiednio ocenią poczynania ludzi ewidentnie działających na szkodę spółdzielców.

Rada Nadzorcza, Zarząd

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM "GWARKÓW" ZA 2013 ROK (SKRÓT)

Sprawozdanie sporządzone zostało w oparciu o dane ujęte w sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r., zweryfikowane w styczniu i lutym br. przez firmę audytorską Kancelarię Usług Finansowo-Księgowych "REWISTO" Krzysztof Stoszek z siedzibą w Tarnowskich Górach, wybraną przez Radę Nadzorczą w drodze zbierania ofert. Kancelaria ta jest pomiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych i jest wpisana na listę uprawnionych pod numerem 2772.

Jak co roku Spółdzielnia funkcjonowała w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę Prawo spółdzielcze oraz Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 18 czerwca 2008 r. i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu rejestracji Spółdzielni tj. 13.08.2008 r.

Statutowym organem Spółdzielni odpowiedzialnym za całokształt działalności jest jednoosobowy zarząd, wykonywany przez p. Ryszarda Kobińskiego - Prezesa Zarządu, przy pomocy pełnomocników: p. Jolanty Tchórzewskiej- gł. księgowej i p. Anny Koszmider - koordynatora ds. eksploatacji zasobów.

Na dzień 31.12.2013 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 281 członków, z tego:

zamieszkałych na prawach spółdzielczych - 153 z czego:

- na prawach lokatorskich - 19,
- na prawach własnościowych - 134,

a zamieszkałych na prawach własności odrębnej - 128.

W 2013 r. na odrębną własność przeniesionych zostało 4 lokale mieszkalne.

Od 2008 r. przewłaszczone w odrębną własność 149 mieszkań, z ogólnej liczby 308 lokali mieszkalnych.

W minionym roku, w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkiwało wraz z rodzinami 221 właścicieli lokali, z czego 128 było członkami Spółdzielni, a 93 nie wyraziło chęci wstąpienia do naszej korporacji. Są to przeważnie osoby, które objęły lokale w drodze kupna lub dziedziczenia.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia władała 2,7474 ha gruntów, z czego 1,8484 ha gruntów to grunty oddane przez Gminę w użytkowanie wieczyste, i 0,6263 ha to grunty, do których Spółdzielnia ma prawo własności. Ponadto użytkowaliśmy 0,1332 ha w zwykłym użytkowaniu. W tym okresie powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia miała tytuł praw-

ny uległa zmniejszeniu o 0,022925 ha. Zmiana ta była wywołana przeniesieniem na rzecz właścicieli własności ułamkowych części gruntu związanych z przewłaszczonymi lokalami.

Bilans sporządzony na dzień zamknięcia roku obrotowego 2013, tj. na 31.12.2013 r. wykazał po stronie aktywów i pasywów kwotę 6.911.090,78 zł. a rachunek zysków i strat wykazał zysk netto w wysokości 238.954,87 zł. Majątek Spółdzielni jest sfinansowany: funduszami własnymi w 60% i zobowiązaniami w 40% .

W obcych źródłach finansowania, 22% sumy bilansowej stanowią zobowiązania krótkoterminowe. Natomiast zobowiązania długoterminowe, będące odsetkami od kredytów inwestycyjnych, skapitalizowane i wykupione przez budżet - kredytów długoterminowych w okresie spłaty 40 lat, zaciągniętych przed 1992 r. na budowę osiedla - stanowią 16,72% sumy bilansowej. Problem ten dotyczy 9 lokali i jest spłacany w formie comiesięcznego normatywu, przez tych członków, którzy dotychczas nie zakończyli spłacania tego zobowiązania.

Największą pozycję w majątku zajmują rzeczowe aktywa trwałe, które stanowią 51% sumy bilansowej. Ogólna suma majątku i suma finansowania wzrosła o 888 tys. zł tj. o 15% Aktywa trwałe spadły o 4% tj. o 190 tys.. zł, w wyniku przeniesienia majątku na osoby fizyczne, które przejęły mieszkania wraz z ułamkową częścią gruntu za "symboliczną złotówkę". Kwota ta odzwierciedla wartość ewidencyjną przekazanego majątku, a nie wartość rynkową, która jest kilkakrotnie większa. Wzrosły natomiast aktywa obrotowe aż o 96%, czyli o 1.078 tys. zł., skutkiem wzrostu inwestycji krótkoterminowych.

Niezależny biegły rewident księgowy w konkluzji oceny wskaźników ekonomicznych Spółdzielni za rok 2013 stwierdza, że **"wskaźniki struktury finansowania są na poprawnym poziomie, wskazując na pokrycie majątku trwałego funduszami własnymi w 89% i brak zadłużenia", oraz że "Spółdzielnia finansuje działalność własnymi środkami, nie posiłkując się kredytami (z wyjątkiem kredytu inwestycyjnego z dawnych lat)".** Ponadto potwierdza brak zagrożeń w działalności Spółdzielni jak i brak obciążenia spółdzielni innymi kredytami, niż wyżej wspomnianym kredytem inwestycyjnym z dawnych lat i zauważa, że **"wskaźniki płynności finansowej w roku obrotowym (badanym) znacznie się poprawiły, a po-**

ziom wskaźników ekonomicznych świadczy o posiadaniu przez spółdzielnię płynności finansowej”.

Spółdzielnia wg stanu na 31.12.2013 r. administrowała 278 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 15.685 m², które usytuowane były w 8 nieruchomościach - budynkach mieszkalnych, 50 garażami o powierzchni 753,44 m² i 7 lokalami użytkowymi o powierzchni 763,63 m². Osiągnięte w 2013 r. przychody z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 2 032 587,28 zł, z czego:

- wpłaty z eksploatacji podstawowej wyniosły 1.468.466,08 zł,

- wpłaty na fundusz remontowy 564.121,20 zł,

Przychody z tytułu działalności pozaoperacyjnej 341.637,83 zł w tym odsetki od zaległości eksploatacyjnych, zasilające gospodarkę zasobami mieszkaniowymi: 49.870,68 zł.

Koszty utrzymania zasobów ogółem wyniosły 2.145.395,42 zł, w tym eksploatacji podstawowej zamknęły się kwotą 1.581.274,22 zł, a koszty remontów i bieżącego utrzymania zasobów kwotą 572. 045,29 zł.

Wynik finansowy na gospodarce zasobami wyniósł - 112.808,19 zł, a ogólny wynik (zysk) netto z działalności Spółdzielni ukształtował się na poziomie 238.954,87 zł.

Zgodnie z przedstawioną wyżej zasadą, nadwyżka kosztów nad wpływami podlega rozliczeniu w roku następnym, lub może być pokryta (w zakresie obciążającym członków) z wyniku wypracowanego na działalności gospodarczej. Na etapie konstruowania planu gospodarczego na 2014 rok uwzględniono zmiany opłat eksploatacyjnych mając na uwadze likwidację niedoborów występujących na nieruchomościach.

Łączny wynik netto z działalności Spółdzielni za rok 2013 wyniósł 238.954,87 zł, z tego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 112.808,14 zł.

Wszystkie wolne środki pieniężne Spółdzielnia lokuje na lokatach terminowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - dochody osiągane z innej działalności, niż mieszkaniowa, podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

W 2013 roku, tak jak co roku, Zarząd miał na celu pełne zabezpieczenie potrzeb mieszkańców, przy zachowaniu zasady minimalizowania kosztu, prowadząc działalność eksploatacyjną i remontową.

Działalność prowadzono w pięciu głównych grupach kosztów, tj.:

1. eksploatacji lokali,
2. eksploatacji nieruchomości wspólnej,
3. utrzymaniu mienia ogólnospółdzielczego,
4. kosztów zarządzania,
5. kosztów organów samorządowych.

Ad. 1. W eksploatacji lokalu mieszczą się koszty:

centralnego ogrzewania (opłata stała, zmienna), dostawy zimnej wody i odbiór ścieków, wywozu nieczystości, rozliczania mediów, na które składają się koszty: odczytu wodomierzy, oraz wymiany wodomierzy, utrzymania domofonów, koszty podatku od nieruchomości związanego bezpośrednio z lokalem.

Ad. 2. W ramach eksploatacji nieruchomości wspólnej lokator uczestniczy w kosztach: sprzątnięcia, pielęgnacji zieleni, akcji zima i wymiany piasku, prowizji bankowych, korekty zużycia wody, kosztów regresów ubezpieczeniowych, podatku od nieruchomości, energii elektrycznej potrzebnej do oświetlenia pomieszczeń wspólnych w budynkach (klatki schodowe, korytarze, piwnice itp.), konserwacji i przeglądów technicznych (obligatoryjne przeglądy budynków, koszty bieżącej konserwacji), ubezpieczeń (majątkowego, cywilnego deliktowego z tytułu administrowania zasobami i z tytułu szkód powstałych na skutek zalań i awarii sieci wod-kan.).

Ad. 3. Na koszty utrzymania mienia spółdzielczego, na terenach będących nieruchomościami niemieszkaniowymi, składają się koszty: utrzymania zieleni, utrzymanie zimowe, sprzątnięcie, podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości w części dotyczącej majątku wspólnego.

Ad. 4. Koszty zarządzania odzwierciedlają ponoszone nakłady na koszty ogólnego zarządu oraz koszty funkcjonowania administracji.

Ad. 5. Koszty organów samorządowych, to koszty funkcjonowania organów Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd w części, w której nie wykonuje czynności w imieniu przedsiębiorstwa, jakim jest Spółdzielnia.

W zakresie prac remontowych w 2013 roku główny wysiłek skierowany był na następujących pracach:

1) roboty mające na celu utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym: roboty instalacyjne - przeróbki i naprawy, utrzymanie małej architektury, roboty elektryczne wynikające ze zwykłego zużycia oraz dewastacji, roboty malarskie - głównie odnawianie sprzętu małej architektury i zabawowego, roboty konserwacyjne blacharsko - dekarские, pozostałe, takie jak prace przy parkingach i chodnikach, utrzymanie zieleni.

2) roboty przygotowawcze do termomodernizacji budynku 26 a/b (likwidacja arkady i przebudowa chodnika),

3) roboty termomodernizacyjne budynków Gwarków 2-8 i 26 a/b,

Ponadto systematycznie i w miarę potrzeb w poszczególnych nieruchomościach usuwano skutki dewastacji i wykonywano naprawy i remonty bieżące związane ze zwykłym zużyciem.

Ciąg dalszy na str. 10

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM "GWARKÓW" ZA 2013 ROK (SKRÓT)

Ciąg dalszy ze str. 11

Nieruchomość	Naliczenia za okres do 31.12..2013	Stan na 31.12.2013 20%	Stan na 31.12.2013 80%	Niedopłata w stosunku do nali- czeń	Wykorzysta- nie na cel nieruchomo- ści 20%	Wykorzysta- nie na cel nieruchomo- ści 80%	Wykorzysta- nie na cele innej nieru- chomości (4-7)	Do wykorzy- stania na majątek wspólny (3-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	507.846,95	101.569,39	406.277,56	2.313,26	55.434,92	108.680,42	297.597,14	46.134,47
2	440.763,98	88.152,80	352.611,18	9.405,98	48.053,45	577.399,59	-224.788,41	40.099,35
3	359.826,91	71.965,38	287.861,53	2.104,62	35.653,35	127.692,72	160.168,81	36.312,03
4	362.734,05	72.546,81	290.187,24	3.117,08	39.322,76	693.111,75	-402.924,51	33.224,05
5	160.046,72	32.009,33	128.037,39	7.303,57	15.802,07	54.124,02	73.913,37	16.207,26
6	165.450,71	33.090,14	132.360,57	467,32	19.843,42	283.685,50	-151.324,93	13.246,72
7	406.270,94	81.254,19	325.016,75	7.100,43	34.303,98	154.989,24	170.027,52	46.950,21
8	335.414,07	67.082,81	268.331,26	2.104,42	34.116,76	705.771,35	-437.440,09	32.966,05
9	67.364,69	0	67.364,69	-	0	10.841,03	56.523,66	0
Nadwyżka bilanso- wa za 2010 rok*	140.121,44	-	-	-	-	-	-	-
2012 rok*	26.894,19							
+B.O. 2008	33.019,18							
Środki ze sprze- daży lokali	386.980,59	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	3.392.734,42	547.670,85	2.258.048,17	33.916,68	282.530,71	2.716.295,61	-	265.140,14
Pozostały fundusz remontowy (2-6-7)				393.908,10				

*zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia

ZADŁUŻENIE LOKALI

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych dotyczących lokali mieszkalnych wyniosły 157 975,46. Łączna suma zaległości z tytułu opłat stanowi 8% kwoty rocznych naliczeń i utrzymuje się na porównywalnym poziomie od kilku lat. Zaległości:

do 3 m-cy: 50 735,26 zł

do 6 m-cy: 12 879,05 zł

powyżej 6 m-cy: 94 361,15 zł

Zadłużenie z tytułu należności w opłatach czynszowych i normatywu wg stanu na dzień 31.12.2013

Adres	Ilość miesz- kań	Zaległość w opłatach czynszowych	Zaległość z tyt. normatywu
Jasna 15	2	8.258,74	-
Jasna 17	-	-	-
Jasna 19	-	-	-
Jasna 21	-	-	-
Jasna 23	1	2.424,36	-
Gwarków 2	1	857,83	-
Gwarków 4	1	1.061,61	-

Adres	Ilość miesz- kań	Zaległość w opłatach czynszowych	Zaległość z tyt. normatywu
Gwarków 6	3	18.559,06	-
Gwarków 8	1	80.089,10 **	-
Gwarków 10	-	-	-
Gwarków 12	2	4.552,17	-
Gwarków 16	-	-	-
Gwarków 18	2	2.333,32	-
Gwarków 20	3	3.634,55	-
Gwarków 22	2	6.181,84	-
Gwarków 24	3	41.427,62	-
Gwarków 26A	2	10.455,32	6.385,73
Gwarków 26B	1	1.812,05	30.495,96
Gwarków 28	4	3.751,50	-
Gwarków 30	3	41.599,12	6.509,71
Gwarków 32	2	14.996,22	-
Gwarków 40	3	20.839,07	-
Gwarków 42	-	-	-
Gwarków 44	-	-	-

**zostanie rozliczone po przeprowadzonej w 2014 r. eksmisji.

Realizując postępowanie windykacyjne, w pierwszym rzędzie wysłano do lokatorów 69 wezwań do zapłaty na kwotę 391.071,22 zł. Podpisano 8 ugód na spłatę zaległości na kwotę 104.663,31 zł. Jedna ugoda na kwotę 9.145,54 zł została w całości spłacona, pozostałe są w trakcie realizacji. W 2013 roku Sąd wydał 2 nakazy zapłaty na kwotę 24.995,48 zł. W postępowaniu sądowym znajdują się 4 sprawy na kwotę zł 57.134,20 zł.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował tworzące się zadłużenia i przedstawiał sprawozdania Radzie Nadzorczej, która podejmowała decyzje o dalszym postępowaniu.

Zarząd i Rada Nadzorcza udzielają pomocy rozkładając zaległości na raty, informując o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego, prowadzone są rozmowy by poznać warunki materialne dłużników.

W roku 2013 w dalszym ciągu obserwowano tendencję pogorszenia płynności finansowej lub wręcz jej utraty przez przedsiębiorców. Zjawisko to dotknęło także najemców lokali użytkowych naszej Spółdzielni, czego efektem były okresowe pustostany, zamiany najemców i przyrost zadłużenia.

ZADŁUŻENIE WSPÓLNOTY GWARKÓW 34-36-38

Przedstawione w sprawozdaniu za rok 2012 wyjaśnienie dotyczące rozliczeń z Wspólnotą nie zakończyły sporów.

Dnia 01.01.2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Gwarków" zawarła z nowopowstałą Wspólnotą Mieszkaniową Gwarków 34-36-38 następujące umowy:

1. Umowę nr 1/G/2012 w sprawie odpłatnego korzystania przez Mieszkańców Wspólnoty ze śmietnika usytuowanego przy ul. Bojkowskiej.

2. Porozumienie nr 1/2012 w sprawie sprzedaży Wspólnocie mediów komunalnych tzn. wodę pitną zimną, ciepło do ogrzania lokali, ciepłą wodę użytkową, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych.

Ad. 1. Umowa w sprawie odpłatnego korzystania przez Mieszkańców Wspólnoty ze śmietnika jest realizowana przez Wspólnotę bez zastrzeżeń (została wypowiedziana przez Wspólnotę ze skutkiem na dzień 30 czerwca br.).

Ad. 2. Od stycznia 2012 do kwietnia 2013 r. Wspólnota nie realizowała w pełni ww. Porozumienia w zakresie dotyczącym pokrycia kosztów z tyt. dostawy ciepła związanego z c.o. i podgrzaniem wody (opłaty za wodę i kanalizację wnoszone są w sposób prawidłowy) oraz pokrycia kosztów z tytułu 8% - kosztów własnych ponoszonych przez Spółdzielnię i 10% zysk należny Spółdzielni jako właścicielowi infrastruktury technicznej, za pomocą której dostarczane jest ciepło do budynku Wspólnoty.

W związku z powyższym Spółdzielnia skierowała sprawę na drogę postępowania sądowego. Postępowanie sądowe, które obejmowało zaległości Wspólnoty wobec Spółdzielni za okres od stycznia 2012 r. do czerwca 2012 r. za-

kończyło się wyrokiem z dnia 03.04.2013 r., w którym Sąd przyznał rację Spółdzielni, nakazując Wspólnocie wpłacić na jej rzecz kwotę 8.631,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty.

Od lipca 2012 do kwietnia 2013 zaległość główna Wspólnoty wobec Spółdzielni wynosi 15.231,79 zł plus ustawowe odsetki liczone do dnia zapłaty.

Reasumując, na dzień 31.12.2013 roku Wspólnota posiada zaległości względem Spółdzielni w wysokości 23.862,98 plus ustawowe odsetki do dnia zapłaty.

Od kwietnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa Gwarków 34-36-38 realizuje wszystkie postanowienia Porozumienia nr 1/2012 na bieżąco z zastrzeżeniem, że jeżeli Sąd drugiej instancji, uchyli wyrok Sądu pierwszej instancji będzie domagała się zwrotu wpłacanych przez nią od kwietnia 2013 r. spornych kwot.

Oprócz powyższego sporu **Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi ze Wspólnotą** niżej wymienione spory sądowe:

1) o wydanie nieruchomości - lokali użytkowych o przeznaczeniu technicznym - sprawa w toku,

2) o ustanowienie służebności gruntowej na działce 212, która jest własnością Spółdzielni i 1365/6, którą Spółdzielnia posiada w wieczystym użytkowaniu, celem wybudowania przez Wspólnotę podziemnej infrastruktury technicznej (rurociągu c.o.) do nieruchomości należącej do Wspólnoty. Dnia 08.01.2014 r. Sąd oddalił postępowanie z uwagi na fakt, że projekt ugody dostarczony przez Wspólnotę nie mieścił się w ramach typowych ugód zawieranych przed Sądem.

Spółdzielnia prowadzi i prowadzi indywidualne spory sądowe z Mieszkańcami Wspólnoty (Właścicielami):

1. Z powództwa Pani xxxxx o zwrot funduszu remontowego - Sąd oddalił powództwo, apelacja też przegrana.

2. Z powództwa Spółdzielni przeciwko Panu xxxxx i Pani xxxxx - o zapłatę za korzystanie z chodników, parkingów itp. będących własnością Spółdzielni. Wyrokiem z dnia 15.03.2013 r. Sąd zasądził na rzecz Spółdzielni zapłatę kwoty 362,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami. W chwili obecnej trwają prace nad pozwem zbiorowym w stosunku do wszystkich właścicieli Wspólnoty o zapłatę za korzystanie z mienia Spółdzielni.

3. Z powództwa Pani xxxxx o uchylenie uchwały pozbawiającej ją członkostwa w Spółdzielni - sąd oddalił powództwo.

4. Z powództwa Pana xxxxx o uchylenie uchwały pozbawiającej go członkostwa w Spółdzielni - pozew został wycofany.

Trwające przez cały okres istnienia Wspólnoty rozmowy i negocjacje rokowały nadzieje, iż członkowie Wspólnoty zaakceptują istniejący stan prawny i przyjmą do wiadomości, że z chwilą wyodrębnienia majątkowego, tworząc wspólnotę powołali do życia nowy podmiot

Ciąg dalszy na str. 12

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM "GWARKÓW" ZA 2013 ROK (SKRÓT)

Dokończenie ze str. 11

gospodarczy, który ma zobowiązania w stosunku do innych właścicieli i Wspólnota musi respektować prawa właścicielskie innych podmiotów. Jednak z przebiegu ostatniego zebrania sprawozdawczego Wspólnoty, które odbyło się w marcu br. należy wnosić, iż Wspólnota kontynuuje dotychczasową linię postępowania, tzn. szkolenia organów Spółdzielni, zrzucając na nie odpowiedzialność za wszystkie nieszczęścia, jakie spotykają Wspólnotę po zmianie zarządcy.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Rozwój Spółdzielni w roku 2014 i latach następnych będzie realizowany z uwzględnieniem przyjętego w 2010 r. wieloletniego planu modernizacji zasobów, a ponadto będzie zmierzał do: doskonalenia jakości obsługi członków i osób posiadających tytuły prawne do lokali w zasobach Spółdzielni, utrzymania efektywnego poziomu gospodarki zasobami Spółdzielni, w tym wysokiego poziomu w zakresie stanu estetyczno - porządkowego i technicznego zasobów, zapewnienia bezpieczeństwa uwzględniającego wymogi wynikające z przepisów techniczno, użytkowych i przeciwpożarowych.

WYJAŚNIENIA KOŃCOWE

Na działalność Spółdzielni nie miał decydującego wpływu fakt nie zakończonego podziału majątku Spółdzielni "GJ-L", określonego uchwałą ZPCz z 22 kwietnia 2008 r. Dotyczy to zgromadzonych na koniec roku 2007 środków finansowych ulokowanych na lokatach, oraz podziału gruntów oznaczonych jako "wspólne", z czego

ok. 1,5 ha powinno przyspać SM "Gwarków". Pozostałe nasze roszczenia dot. kaucji, udziałów i innych nam należnych funduszy, zostały zaspokojone po wyroku Sądu Apelacyjnego, który potwierdził wyrok Sądu I instancji z dnia 13.02. 2013 r. i zasądził na naszą rzecz 554.086,63 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu zwrotu funduszu zasobowego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, niezwróconych kaucji gwarancyjnych, nadpłat czynszu, funduszu remontowego i dodatniego wyniku na przejętych przez Spółdzielnię "Gwarków" nieruchomościach, co **pozwoili kontynuować roboty termomodernizacyjne bez zaciągania kredytu**. Sąd oddalił nasze powództwo o zwrot 729.391,48 zł, należnej nam kwoty, z pozostałych po podziale środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży w 2006 r. gruntów, których Spółdzielnia nie wykorzystwała i przeznaczyła na przyszłą modernizację zasobów. W tej sprawie wnieśliśmy o kasację wyroku Sądu Apelacyjnego.

Nasza Spółdzielnia wystąpiła też do Sądu Rejonowego z wnioskiem o zniesienie współwłasności gruntów wskazanych w uchwale podziałowej jako "grunty wspólne", po to, by móc przeprowadzić ich podział. Na dzień redagowania niniejszego sprawozdania wiemy, że Sąd Rejonowy postanowił zlecić biegłemu sądowemu rzeczoznawcy majątkowemu wycenę tych gruntów.

Brak zakończenia przejmowania majątku nie miał jednak wpływu na działalność, którą Zarząd wykonywał na bieżąco w oparciu o środki finansowe pozyskiwane z bieżących przychodów, wpłacane przez członków i użytkowników lokali zarządzanych przez Spółdzielnię.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

CO NALEŻY DO KORPORACJI, NIE NALEŻY DO POSZCZEGÓLNYCH JEJ CZŁONKÓW

Podczas październikowego, Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni, niektórzy jej uczestnicy wyrażali pogląd, że jedna z proponowanych wtedy zmian w Statucie SM "Gwarków" jest dla nich nie do zaakceptowania, bo "może pozbawić członków ich majątku".

Trzeba jednoznacznie stwierdzić, że członkowie ci nie mają racji, co - jak się wydaje - wynika

z nieznajomości lub z niezrozumienia zasady znanej już w prawie rzymskim, a głoszącej, że "quod universitates est, non singularum", czyli **"co należy do korporacji, nie należy do jej poszczególnych członków"**.

Przepis art. 3 Prawa spółdzielczego - bo jego zamieszczenia w Statucie domagali się wspomniani członkowie, uważając, że chronić to będzie ich interesy majątkowe - nie sta-

tuuje zasady, iż członkowie są współwłaścicielami nieruchomości spółdzielczych, czy też innych praw, a zawiera jedynie określenie majątku spółdzielczego, traktowanego jako mienie prywatne, z ekonomicznego punktu widzenia. Ten punkt widzenia jest wsparty wieloma orzeczeniami Sądu Najwyższego.

Opinia Kancelarii Prawnej stanowi wkładkę do niniejszego "Biuletynu".