

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie z działalności za 2019 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w 2019 roku działał w niezmiennym składzie:

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu,
Andrzej Królikowski - Członek Zarządu,
Grażyna Smulczyk - Członek Zarządu.

Zarząd wykonując obowiązki wynikające z postanowień § 56 pkt 10 Statutu Spółdzielni, przedkłada niniejszym doroczną informację z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w roku 2019, wnosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok.

Działalność Spółdzielni i jej Zarządu na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, sformułowane w rocznym planie gospodarczo – finansowym i kierunkach działania, przyjętych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni odbyte w dniu 27 czerwca 2019 roku. Obok dążenia do możliwie najpełniejszej realizacji zakresu rzeczowego założonego w planie gospodarczo – finansowym oraz programu działalności społeczno – kulturalnej kontynuowane były prace związane z:

- poprawą ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni i utrzymaniem jej płynności finansowej,
- racjonalizacją wydatków i polepszeniem organizacji pracy,
- wyborem najkorzystniejszych ofert firm budowlanych, wykonujących usługi na rzecz Spółdzielni,
- wyborem najkorzystniejszej oferty ubezpieczenia mienia Spółdzielni oraz
- szeroko pojętymi sprawami związanymi z dyspozycją lokalami i sprawami członkowskimi.

Dla realizacji wyżej wymienionych zadań Zarząd Spółdzielni odbył w 2019 roku 17 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywane były również sprawy z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni.

W Spółdzielni naszej na koniec 2019 roku zarejestrowanych było 2024 członków, to jest: członków mieszkających 1908, w tym współmałżonków 574, członków związanych z posiadaniem własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego (garażu) – 60, oraz członków oczekujących 56. Na koniec 2019 roku w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkiwało 37 osób posiadających własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, lecz nie będących członkami Spółdzielni. Tak znaczna zmiana ilości członków Spółdzielni w stosunku do lat poprzednich spowodowana została nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 9 września 2017 r., która to spowodowała, że członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, lub jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności. Współmałżonkowie stali się członkami spółdzielni z mocy prawa, bez konieczności dokonania wpłaty udziału i wpisowego.

Na zasoby mieszkaniowe naszej Spółdzielni składają się 33 budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane na Os. Wyzwolenia – 5 szt., Os. Traugutta i przy ulicy Łąkowej – 20 szt. oraz Os. Traugutta Zachód – 8 szt., o łącznej powierzchni użytkowej – 64.562,92 m². W rozbiciu na poszczególne osiedla wygląda to następująco:

- Osiedle Wyzwolenia - 13.058,90 m²

- Osiedle Traugutta i Łąkowa - 40.717,82 m²
- Osiedle Traugutta Zachód - 10.786,20 m²

Ogółem Spółdzielnia zarządza 1384 lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem mieszkalnym przekształconym na użytkowy; biuro Zarządu Spółdzielni przy ul. Łąkowej 5/21. Z podanej liczby lokali na dzień 31 grudnia 2019 roku 418 lokali posiadało status odrębnej własności, 888 własnościowego prawa do lokalu i 79 lokatorskiego prawa do lokalu.

Dodatkowo Spółdzielnia posiada cztery budynki użytkowe, kontener - świetlicę oraz w zarządzie 60 sztuk garaży w trzech segmentach. Na budynki użytkowe składają się:

- budynek biurowy Traugutta 22a – Administracja i Księgowość,
- budynek bazy technicznej,
- budynek dawnej myjni samochodowej przy ulicy Łąkowej, przejętej za długi od dzierżawcy działki gruntu, aktualnie służący jako magazyn Spółdzielni,
- pawilon handlowy S-400 ul. Łąkowa 3a – w najmie, aktualnie sklep Miła i apteka.

W 2019 roku Spółdzielnia nasza nie posiadała żadnych pustostanów do zasiedlenia i w związku z tym nie były organizowane przetargi na pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokalu.

Ważnym problemem, z którym borykają się nie tylko spółdzielnie, ale i wszyscy zarządcy nieruchomości w kraju jest sprawa zadłużeń czynszowych mieszkańców. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nakłada na zarządców obowiązek polegający na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również do podejmowania czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nie. Aby tego dokonać koniecznym jest dysponowanie określonymi funduszami, które uzyskujemy z opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy. Aby opłaty te były regularnie uiszczane zmuszeni jesteśmy niejednokrotnie do podejmowania drastycznych kroków w celu ich wyegzekwowania. Spółdzielnia nasza stosuje następujące działania w celu wyegzekwowania należności:

1. wezwania do zapłaty,
2. ostateczne (przedsądowe) wezwania do zapłaty,
3. kierowanie do sądu wniosków w celu uzyskania nakazów zapłaty,
4. kierowanie uzyskanych nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej,
5. egzekucja należności przez zlicytowanie lokalu mieszkalnego czy też użytkowego,
6. wzywanie osób zalegających w opłatach na posiedzenia Rady Nadzorczej,
7. kierowanie do sądu wniosków o eksmisję.

W roku 2019 do Sądu Rejonowego w Kutnie skierowanych zostało 12 spraw. Wszystkie sprawy dotyczyły zapłaty zaległych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych. Na koniec 2019 roku w 9 sprawach o zapłatę Sąd zakończył postępowanie, uwzględniając powództwo Spółdzielni w całości. Trzy sprawy wycofano z Sądu z uwagi na dobrowolną spłatę zadłużenia. Spośród spraw osądzonych i opatrzonej klauzulą prawomocności 9 spraw zostało skierowanych do egzekucji. W 3 sprawach toczy się egzekucja z prawa odrębnej własności lokalu lub własnościowego prawa do lokalu. W takim przypadku, wówczas kiedy właściciel nie ureguluje zaległych należności, lokal ten zostanie zlicytowany i zostanie on pozbawiony prawa do niego. W roku 2019 jeden taki lokal został zlicytowany.

Dział księgowości Spółdzielni w roku 2019 do osób zalegających w opłatach wysłał łącznie 65 wezwań do zapłaty i ostatecznych wezwań do zapłaty. W przypadku

ostatecznych wezwań do zapłaty, wówczas kiedy należności nie zostaną uregulowane, sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego.

Ważną czynnością, którą dokonuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni w celu wymuszenia bardziej regularnego uiszczania opłat czynszowych są przeprowadzane rozmowy z lokatorami posiadającymi zadłużenie czynszowe. Lokatorzy ci informowani są wówczas o możliwościach uzyskania ewentualnej pomocy finansowej ze strony Gminy, jak również podejmowane są decyzje rozkładające spłatę długu w ratach. Lokatorzy uporczywie uchylający się od regulowania opłat czynszowych kierowani są na drogę postępowania sądowego. W roku 2019 odbyły się dwa spotkania Rady Nadzorczej i Zarządu z zadłużonymi lokatorami: w dniu 24 stycznia 2019 r. – zaproszono 43 osoby, przybyła jedna z nich, oraz w dniu 19 września 2019 r. – zaproszono 34 osób, przybyły dwie osoby. Należy tutaj jednak zaznaczyć, że mimo to, iż na te spotkania przybywa bardzo niewiele osób, to mimo to okazują się one skuteczne, bo część zaproszonych osób spłaca dług w całości lub częściowo.

Podejmowane przez Spółdzielnię wymienione wyżej działania windykacyjne spowodowały, że kwota zadłużeń czynszowych na dzień 31.12.2019 roku wyniosła 395.694,03 PLN i dotyczyła 562 osób. Wskaźnik zaległości czynszowych w stosunku do roku 2018 wzrósł o 0,17 % i wyniósł 5,26 %, zaś liczba osób zalegających w opłatach nieznacznie zmalała. Są to niewielkie różnice w porównaniu do lat ubiegłych, ale zaznacza się pozytywna tendencja stabilizacji. Mimo ciężkiej sytuacji materialnej wielu naszych mieszkańców, ogólne zadłużenie i ilość zalegających utrzymuje się na podobnym poziomie.

W roku 2019 realizacja planu remontów i konserwacji ograniczała się do środków, które Spółdzielnia mogła uzyskać z części wnoszonej przez lokatorów opłaty eksploatacyjnej (dotyczy konserwacji) oraz z wyodrębnionego odpisu na fundusz remontowy (dotyczy remontów i modernizacji na budynkach oraz remontów ogólnych, dotyczących terenów, budowli i urządzeń wspólnych – drogi, chodniki, parkingi, place zabaw itp). Zakres rzeczowy zatwierdzonego na rok 2019 planu remontów został w większości wykonany, bo tylko za wyjątkiem części robót na kilku budynkach tj. ze względu na brak współpracy właścicieli lokali nie wymieniono stolarki okiennej lub nie dokonano zwrotu kosztów jej wymiany w trzech lokalach mieszkalnych, ze względu na planowaną termomodernizację budynku wstrzymane zostały roboty blacharskie na budynku Łąkowa 3 oraz czasowo wstrzymano modernizację komina wentylacyjnego na budynku Łąkowa 9. Zakres rzeczowy wraz z poniesionymi wydatkami na remonty przedstawia sytuacja finansowa Spółdzielni za 2019 rok, stanowiąca uzupełnienie do niniejszego sprawozdania, a które zostanie złożone przez Głównego Księgowego Spółdzielni.

Wobec podjęcia decyzji o rezygnacji z udziału w konkursie organizowanym przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i przeprowadzeniu termomodernizacji budynków przy wsparciu środkami tego funduszu, Zarząd podjął decyzję dotyczącą wykonania tego zadania na zasadach określonych w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów z wykorzystaniem premii termomodernizacyjnej. Kolejnym budynkiem, po przeprowadzonej wcześniej termomodernizacji budynków przy ulicy Traugutta 24 i Traugutta 26, Łąkowa 5 i Łąkowa 7, który został poddany termomodernizacji był budynek przy ul. Traugutta 16. W dniu 12 marca 2019 r. została podpisana umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną BGK na przeprowadzenie remontu tego budynku. Pismem z dnia 24 maja 2019 r. Bank Gospodarki Krajowej zawiadomił nas o przyznaniu premii termomodernizacyjnej, która zostanie wypłacona po wykonaniu remontu tego budynku i uruchomieniu kredytu finansującego to zadanie. Wypłacona premia termomodernizacyjna

poniejsza kredyt do spłaty. Przetarg nieograniczony na termomodernizację budynku przy ulicy Traugutta 16 ogłoszony został na dzień 12 lipca 2019 r. Oferty na wykonanie robót określonych w projektach i kosztorysach złożyło pięć firm. Komisja przetargowa dokonała wyboru wykonawcy na przeprowadzenie termomodernizacji budynków. Na wykonawcę tych robót została wybrana firma Energo-Bud Przemysław Trafalski z Oleszcza, legitymująca się doświadczeniem w wykonawstwie podobnych robót, oraz, która zaoferowała cenę usługi w granicach przyznanego kredytu bankowego. Poważny problem w wykonaniu termomodernizacji stanowiły sprawy związane z gniazdowaniem w szczelinach między płytami i w otworach w płytach ptaków i nietoperzy. Niezbędna była ekspertyza przeprowadzona przez ornitologa i chiropterologa oraz wystąpienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o udzielenie zezwolenia na odstępstwa od zakazów w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Zgodę na takie odstępstwa otrzymaliśmy od RDOŚ 23 sierpnia 2019 r. Zobowiązywała ona nas do wykonywania robót dociepleniowych pod nadzorem ornitologa oraz wykonaniu w ocieplonych ścianach schronów dla nietoperzy i powieszeniu na nich skrzynek lęgowych dla ptaków. Umowy na wykonawstwo robót termomodernizacyjnych podpisane zostały w dniu 24 lipca 2019 r. Protokół przekazania placu budowy firmie dociepleniowej został podpisany w dniu 28 sierpnia 2019 r. i mogła ona wówczas przystąpić do wykonywania robót. Termin zakończenia wszelkich prac termomodernizacyjnych został ustalony na dzień 30 listopada 2019 r. Roboty zostały zakończone w terminie podpisaniem w dniu 25 listopada 2019 r. protokołu końcowego wykonania robót.

W roku 2019 trwały równolegle przygotowania do realizacji kolejnych zadań związanych z termomodernizacją budynków. Chodzi tutaj o przeprowadzenie robót dociepleniowych na budynku przy ulicy Łąkowej 3 oraz robót termomodernizacyjnych obejmujących również wymianę węzłów cieplnych na trzech budynkach na Osiedlu Traugutta Zachód tj. Traugutta 12, 14, 18. Na budynkach przy ulicy Traugutta 12 i 14 mają być dodatkowo zamontowane solary do podgrzania wody. Wykonanie audytów energetycznych, projektów docieplenia i instalacyjnych, opinii ornitologicznych i decyzji RDOŚ, podpisanie umów kredytowych i otrzymanie decyzji Banku Gospodarki Krajowej o przyznaniu premii termomodernizacyjnej przebiegło w miarę sprawnie, przez co już na początku roku 2020 mogliśmy ogłosić przetarg nieograniczony na wykonanie wspomnianych wyżej zadań.

Niezmiernie ważnym zadaniem, do którego wykonania trwały przygotowania w 2019 roku było zadanie przebudowy sieci ciepłej kanałowej centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na sieć preizolowaną wraz z przyłączami do budynków Os. Traugutta 5, 7, 8, 9, 10, 11. Sieć ta jest siecią już kilkudziesięcioletnią, awaryjną, generującą oprócz strat czynnika grzewczego również znaczne straty energii cieplnej na przesyle. Sieć ta wymaga pilnego przeprojektowania i wymiany na sieć nowej generacji. Wykonane audyty energetyczne sieci, projekty wraz z kosztorysami wykazały, że zadania tego nie jesteśmy w stanie wykonać własnymi siłami, przede wszystkim ze względu na wielkość zadania i jego koszty. Istniała możliwość finansowania zadania, podobnie jak przy termomodernizacji budynków, z ustawy o termomodernizacji i remontach, przy możliwości uzyskania z Banku Gospodarki Krajowej premii termomodernizacyjnej lub też przy wykorzystaniu środków z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w Łodzi. Mimo, że finansowanie czekającego nas zadania środkami z NFOS okazywało się korzystne, to jednak żądane przez Fundusz warunki zabezpieczenia udzielonej pożyczki były takie, na które nie było nas stać, albo nie mogliśmy ich spełnić. Dlatego też zdecydowaliśmy o tym, aby wesprzeć się środkami z Banku Gospodarki Krajowej, jako premią termomodernizacyjną, podobnie jak przy docieplaniu budynków. Umowa kredytu

inwestorskiego Nasz Remont z premią BGK z Bankiem PKO BP została podpisana 10 lutego 2020 r. Aktualnie oczekujemy na decyzję Banku Gospodarki Krajowej o przyznaniu premii termomodernizacyjnej. Po otrzymaniu decyzji ogłosimy przetarg.

Zarząd opracował analizę kosztów i zużycia energii cieplnej w zasobach naszej Spółdzielni za 2019 rok. Łącznie na rzecz podgrzania wody i centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni zużytych zostało **41.668 GJ** energii cieplnej, w tym na rzecz centralnego ogrzewania **29.507 GJ** co stanowi 71 % całego zużycia, natomiast do podgrzania ciepłej wody **12.161 GJ** co stanowi 29 % zużycia i relacje te są prawie identyczne jak w latach ubiegłych. Jeżeli chodzi zaś o całkowite koszty dostawy ciepła do zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię to za rok 2019 wyniosły one **3.563.711 zł** i były one wyższe jak w roku 2019 o 200.000 zł, tj. o 5,8 %. Na taki stan rzeczy miało wpływ zapewne wzrost wielkości taryfy na ciepło od lipca 2019 r. oraz fakt, że centralne ogrzewanie włączone było jeszcze przez około dwa tygodnie w miesiącu maju 2019 r. Od 1 lipca 2019 r. nastąpił znaczny wzrost taryfy za dostarczane ciepło, bo dla poszczególnych grup odbiorców wyniósł:

- budynki przy ul. Traugutta 12,14,16,18,20,22
 - opłaty stałe - o 16,8%
 - opłaty zmienne - o 19,4%
- budynki Os. Wyzwolenia i przy ul. Traugutta 24,26
 - opłaty stałe - o 3,7%
 - opłaty zmienne - o 7,0%
- budynki Os. Traugutta i przy ul. Łąkowej
 - opłaty stałe - o 5,2%
 - opłaty zmienne - o 9,2%.

Wobec tak zachowującego się zakładu dostarczającego do naszych zasobów energię ciepłą wydaje się, że skutecznym działaniem jest dalsze przeprowadzanie termomodernizacji budynków. Na budynkach poddanych dotychczas temu zabiegowi, Traugutta 16, 24, 26 i Łąkowa 5,7, zauważa się znaczne zmniejszenie zużycia ciepła, a przez to mieszkańcy mają znacznie obniżone wielkości zaliczek wpłacanych na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej do budynku.

Jedną z działalności statutowych Spółdzielni jest działalność kulturalno - wychowawcza. Prowadzona jest w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan pracy. W ramach tej działalności organizowane są:

- wycieczki krajoznawcze dla mieszkańców osiedli,
- wyjazdy do kina, teatru i na różne festyny,
- opieka nad Klubem Seniora " Ostoja ",
- orga nizacja imprez okolicznościowych z okazji świąt.

W miesiącu styczniu zorganizowano dla członków Klubu Seniora Dzień Babci i Dziadka. W miesiącu lutym dla mieszkańców osiedli zorganizowano wycieczkę do kina na film „Kogel - Mogel.

W miesiącu marcu Klub Seniora obchodził Święto Kobiet . W związku z powyższym seniorzy wyjechali do Teatru na spektakl „Cudowna terapia”.

W maju grupa seniorów oraz członków Spółdzielni wyjechała na wycieczkę krajoznawczą do Bydgoszczy.

W miesiącu maju odbył się również piknik w ośrodku agroturystycznym w Holendrach.

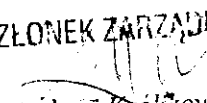
Natomiast w miesiącu lipcu grupa seniorów i członków Spółdzielni wyjechała na wycieczkę krajoznawczą do Nieborowa.


We wrześniu zorganizowano wycieczkę do Ciechocinka .

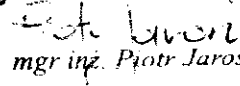
W październiku grupa członków Spółdzielni wyjechała na grzybobranie. Miesiąc listopad i grudzień również był obfity w wydarzenia kulturalne, również dla członków Spółdzielni zorganizowano wyjazd do Teatru Muzycznego na sztukę: „ The best of Muzyczny , obchodzono Święto Seniora oraz zorganizowano wyjazd do kina do Kutna.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie, przedstawiając niniejszą informację o swej działalności w roku 2019, jeszcze raz prosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Żychlinie, ul. Łąkowa 5/21
99-320 ŻYCHLIN

CZŁONEK ZARZĄDU

inż. Andrzej Królkowski

CZŁONEK ZARZĄDU PRZESZARZĄDU

Grażyna Smulczyk


mgr inż. Piotr Jarosz