

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie z działalności za 2020 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w 2020 roku działał w zmiennym składzie, i tak w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 11 sierpnia 2020 r. w skład Zarządu Spółdzielni wchodziły następujące osoby:

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

W związku z rezygnacją Pani Grażyny Smulczyk z pracy w Zarządzie w okresie od 12 sierpnia 2020 r. do 18 grudnia 2020 r. w jego skład wchodziły dwie osoby, tj.

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu
Andrzej Królikowski - Członek Zarządu.

W okresie od 18 grudnia 2020 r. do 25 grudnia 2020 r. Zarząd składał się z trzech osób

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu
Andrzej Królikowski - Członek Zarządu
Włodzimierz Wojciechowski - Członek Zarządu

W związku ze zgonem Pana Andrzeja Królikowskiego od dnia 25 grudnia 2020 r. Zarząd Spółdzielni był reprezentowany przez dwie osoby

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu
Włodzimierz Wojciechowski - Członek Zarządu.

Pan Włodzimierz Wojciechowski w skład Zarządu Spółdzielni został wyznaczony spośród członków Rady Nadzorczej na podstawie § 60 pkt 2 Statutu Spółdzielni do czasowego tj. do dnia 31 marca 2021 r., pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zarząd wykonując obowiązki wynikające z postanowień § 56 pkt 1.10 Statutu Spółdzielni, przedkłada niniejszym doroczną informację z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w roku 2020, wnosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 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 przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. W związku z szerzącą się pandemią koronawirusa Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w roku 2020 nie mogło się odbyć i dlatego też nie mogły być przez nie przyjęte kierunki działania Spółdzielni na rok 2020. Obok dążenia do możliwie najpełniejszej realizacji zakresu rzeczowego założonego w planie gospodarczo – finansowym 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 2020 roku 18 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywane były również sprawy z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni.

W Spółdzielni naszej na koniec 2020 roku zarejestrowanych było 2001 członków, to jest: członków mieszkających 1885, w tym współmałżonków 555, członków związanych z posiadaniem własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego (garażu) – 60, oraz członków oczekujących 56. Na koniec 2020 roku w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkiwało 35 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 rozbiu 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 2020 roku 431 lokali posiadało status odrębnej własności, 884 własnościowego prawa do lokalu i 70 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 2020 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.

W roku 2020 do Sądu Rejonowego w Kutnie skierowanych zostało 6 spraw. Wszystkie sprawy dotyczyły zapłaty zaległych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych. Na koniec 2020 roku w 5 sprawach o zapłatę Sąd zakończył postępowanie, uwzględniając powództwo Spółdzielni w całości. Jedna sprawa pozostaje w toku z uwagi na nieznanie miejsce pobytu pozwanych i konieczność ustanowienia dla nich kuratora. Spośród spraw osądzonych i opatrzonej klauzulą prawomocności 7 spraw zostało skierowanych do egzekucji. W jednej z nich toczy się egzekucja z prawa do lokalu mieszkalnego. W takim przypadku, wówczas kiedy właściciel nie ureguluje zaległych należności, lokal ten zostanie zlicytowany i zostanie on pozbawiony prawa do niego. W roku 2020 dwa takie lokale zostały zlicytowane.

Dział księgowości Spółdzielni w roku 2020 do osób zalegających w opłatach wysłał łącznie 18 ostatecznych wezwań do zapłaty. W przypadku ostatecznych wezwań do zapłaty, wówczas kiedy należności nie zostaną uregulowane, sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego. Do mieszkańców wysyłane są również potwierdzenia sald, które w przypadku istnienia długu są jednocześnie wezwaniem do zapłaty zaległych należności.

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 2020 odbyły się dwa spotkania Rady Nadzorczej i Zarządu z zadłużonymi lokatorami: w dniu 23 stycznia 2020 r. – zaproszono 35 osób, przybyły dwie z nich, oraz w dniu 30 września 2020 r. – zaproszono 34 osoby, przybyła jedna osoba. 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 31.12.2020 roku wyniosła 400.695,91 PLN i dotyczyła 534 osób. Wskaźnik zaległości czynszowych w stosunku do roku 2020 zmalał o 0,37 % i wyniósł 4,89 %, zaś liczba osób zalegających w opłatach również 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 2020 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 2020 planu remontów nie został w

100% wykonany, bo za wyjątkiem montażu zaworów podpionowych zimniej wody na budynku przy ul. Okoniewskiego 4, w lokalu przy ul. Dąbrowskiego 4 nie nastąpił zwrot za wymianę instalacji elektrycznej ze względu na brak przedstawienia przez lokatora dokumentacji, w budynku Traugutta 1 nie została wykonana wymiana pionu z.w. i c.w. (zadanie przeniesione na rok 2021), w budynku Traugutta 2 nie wykonano wylewki betonowej w piwnicy (piwnica nie została udostępniona przez lokatora), w budynku Traugutta 4 wymianę poziomą w piwnicy i pionu z.w. i c.w. przeniesiono na rok 2021, wymianę pionu z.w. i c.w. w budynku Łąkowa 9 również przeniesiono na rok 2021. Montaż daszków nad balkonami na ostatniej kondygnacji w budynku Łąkowa 7 został również przeniesiony na rok 2021. Wykonanie tych prac, związanych szczególnie z koniecznością wejścia pracowników do lokali mieszkalnych, zostało odroczone głównie ze względu na panującą w kraju pandemię. Zakres rzeczowy wraz z poniesionymi wydatkami na remonty przedstawia sytuacja finansowa Spółdzielni za 2020 rok, stanowiąca uzupełnienie do niniejszego sprawozdania, a które zostanie złożone przez Głównego Księgowego Spółdzielni.

W roku 2020 Spółdzielnia kontynuowała program termomodernizacji budynków na podstawie ustawy o termomodernizacji i remontach, przy wykorzystaniu środków z Banku Gospodarki Krajowej w postaci tzw. premii termomodernizacyjnej. Kolejnymi budynkami, których mieszkańcy wyrazili aprobatę dla przeprowadzanej termomodernizacji były budynki Łąkowa 3, Traugutta 12, Traugutta 14 i Traugutta 18. Z Bankiem PKO BP została podpisana umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną BGK na przeprowadzenie remontu tych budynków. Bank Gospodarki Krajowej zawiadomił nas o przyznaniu dla tych zadań premii termomodernizacyjnej, która zostanie wypłacona po wykonaniu remontu budynków i uruchomieniu kredytów finansujących te zadania. Wypłacona premia termomodernizacyjna pomniejsza kredyt do spłaty. Przetarg nieograniczony na termomodernizację budynków przy ulicy Traugutta 12, 14, 18 oraz Łąkowa 3 ogłoszony został na dzień 31 marca 2020 r. Oferty na wykonanie robót określonych w projektach i kosztorysach złożyły cztery firmy. Komisja przetargowa dokonała wyboru wykonawcy na przeprowadzenie termomodernizacji budynków. Na wykonawcę tych robót wybrany został Zakład Ogólnobudowlany HATTERM z Aleksandrowa Kujawskiego, który wykonywał już u nas podobnego rodzaju roboty w latach wcześniejszych i legitymuje się doświadczeniem w wykonawstwie podobnych robót. 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 od RDOŚ otrzymaliśmy, ale 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 10 kwietnia 2020 r. Do końca 2020 roku udało się zakończyć prace termomodernizacyjne na budynku przy ulicy Łąkowej 3. Prace te jednak na budynkach na Osiedlu Traugutta Zachód przesunęły się na rok 2021 ze względu na powstrzymywanie ich przez ornitologa sprawującego nad nimi nadzór. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, że z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej udało się nam załatwić dotację celową do zakupu schronów dla nietoperzy i budek lęgowych dla ptaków w kwocie ponad 14 tysięcy złotych.

Niezmiernie ważnym zadaniem, do którego wykonania trwały przygotowania w 2020 roku było zadanie przebudowy sieci cieplnej kanałowej centralnego ogrzewania i

cieplej 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 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. Umowa kredytu inwestorskiego Nasz Remont z premią BGK z Bankiem PKO BP została podpisana 10 lutego 2020 r. Potwierdzenie przyznania premii termomodernizacyjnej z Banku Gospodarki Krajowej z dnia 19 maja 2020 r. otrzymaliśmy w dniu 27 maja 2020 r. Sądzymy, że tak długi okres oczekiwania na decyzję BGK związany był z ogłoszeniem w Polsce pandemii koronawirusa i praktycznie zamrożeniem działalności gospodarczej niektórych gałęzi gospodarki. Wobec zaistniałej sytuacji tzn. podjęcia tak późnej decyzji przez BGK zdecydowaliśmy, że roboty związane z przebudową sieci ciepłowniczej przesuwamy na rok 2021. W roku 2020 wyłonimy jedynie wykonawcę tego zadania i wystąpimy do banku kredytującego o aneksowanie umowy kredytowej w takim zakresie, aby przyznany kredyt mógł być wykorzystany w 2021 roku. Przetarg na przebudowę sieci ogłoszony został na dzień 23 października 2020 r. Do przetargu przystąpiło pięć firm. Przetarg wygrała Firma GPEC Serwis Gdańsk, przedstawiając, zdaniem komisji przetargowej, najkorzystniejszą ofertę pod względem kryteriów określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Aneks do umowy o kredyt bankowy został podpisany w dniu 31 grudnia 2020 r.

Zarząd opracował analizę kosztów i zużycia energii cieplnej w zasobach naszej Spółdzielni za 2020 rok. Łącznie na rzecz podgrzania wody i centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni zużytych zostało **41.736 GJ** energii cieplnej, w tym na rzecz centralnego ogrzewania **29.221 GJ** co stanowi 70 % całego zużycia, natomiast do podgrzania ciepłej wody **12.515 GJ** co stanowi 30 % 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 2020 wyniosły one **3.842.745 zł** i były one wyższe jak w roku 2019 o **279.034 zł**, tj. o **7,8 %**, mimo to, że zużycie ciepła w GJ było w tych latach prawie jednakowe. Na taki stan rzeczy miał wpływ zapewne wzrost wielkości taryfy na ciepło od listopada 2020 r. oraz fakt, że centralne ogrzewanie włączone było jeszcze miesiącu maju 2020 r. Od 1 listopada 2020 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 15,1%
 - opłaty zmienne - o 13,0%
- budynki Os. Wyzwolenia i przy ul. Traugutta 24,26
 - opłaty stałe - o 13,6%
 - opłaty zmienne - o 12,3%
- budynki Os. Traugutta i przy ul. Łąkowej
 - opłaty stałe - o 14,7%
 - opłaty zmienne - o 12,0%.

Wobec tak zachowującego się zakładu dostarczającego do naszych zasobów energię ciepłą Spółdzielnia nasza wraz z pozostałymi Spółdzelniami działającymi na terenie Żychlina wystosowała protest przeciwko tak drastycznemu podwyższeniu taryfy na ciepło skierowany do ENERGA Kogeneracja Elbląg oraz Urzędu Regulacji Energetyki Oddział w Gdańsku, jako jednostce zatwierdzającą taryfę. Odpowiedzi na protest,

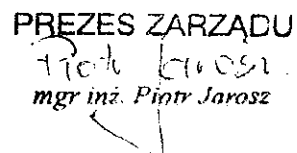
uzyskane od tych instytucji w żaden sposób nie były dla nas satysfakcjonujące i nie wpłynęły na korektę taryfy. Należy tutaj również zaznaczyć, że Burmistrz Gminy Żychlin wystosował własne pismo w tej sprawie, podpisane również przez Prezesów żychlińskich Spółdzielni, skierowane do parlamentarzystów z naszego regionu. Niestety, z ich strony do chwili obecnej nie uzyskaliśmy żadnej odpowiedzi. Wydaje się, że nasze działania zmierzające do ograniczenia zużycia ciepła i zmniejszenia kosztów jego dostawy, poprzez prowadzenie termomodernizacji budynków, zakład dostarczający energię ciepłą ENERGA Kogeneracja Elbląg rekompensuje sobie zmianą taryfy, oczywiście w górę.

Spółdzielnia nasza w roku 2020 nie prowadziła, tak jak to miało miejsce w latach ubiegłych, działalności kulturalno - wychowawczej.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie, przedstawiając niniejszą informację o swej działalności w roku 2020, jeszcze raz prosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

CZŁONEK ZARZĄDU

Włodzimierz Wojciechowski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Jarosz

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