

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie z działalności za 2021 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w 2021 roku działał w zmiennym składzie, i tak w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. w skład Zarządu Spółdzielni wchodziły następujące osoby:

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu,
Włodzimierz Wojciechowski - Członek Zarządu.

W okresie od 1 kwietnia 2021 r. do 1 lipca 2021 r. w jego skład wchodziły dwie osoby, tj.

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu
Agnieszka Mrowicka - Członek Zarządu.

W okresie od 1 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Zarząd składał się z trzech osób

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu
Agnieszka Mrowicka - Członek Zarządu
Włodzimierz Wojciechowski - Członek Zarządu

W związku z chorobą Prezesa Zarządu od dnia 1 lipca 2021 r. w skład Zarządu Spółdzielni wszedł Pan Włodzimierz Wojciechowski, który w jego skład został wyznaczony spośród członków Rady Nadzorczej na podstawie § 60 pkt 2 Statutu Spółdzielni do czasowego tj. do dnia 31 grudnia 2021 r., pełnienia tej funkcji.

Zarząd wykonując obowiązki wynikające z postanowień § 56 pkt 1.10 Statutu Spółdzielni, przedkłada niniejszym doroczną informację z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w roku 2021, wnosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 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 2021 nie mogło się odbyć i dlatego też nie mogły być przez nie przyjęte kierunki działania Spółdzielni na rok 2021. W związku z powyższym w dniu 12 lipca 2021 r. Zarząd podjął uchwałę nr 10/2021 w sprawie przeprowadzenia korespondencyjnego głosowania w formie pisemnej uchwał Walnego Zgromadzenia dotyczących:

- sprawozdania finansowego i podziału wyniku za rok 2019 i 2020,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2019 i 2020,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2019 i 2020.

Zawiadomieniem z dnia 16 lipca 2021 roku członkowie Spółdzielni listownie lub dostarczając do skrzynek pocztowych poinformowani zostali, że głosowanie nad powyższymi uchwałami odbędzie się wyłącznie w formie korespondencyjnej w dniach od 24 do 25 sierpnia 2021 roku. Możliwym będzie wrzucenie do spółdzielczej urny wyborczej wypełnionej przez członka Spółdzielni imiennej karty do głosowania lub odesłanie jej listem zwykłym lub poleconym. Ważnym było to, aby listy te były dostarczone do Spółdzielni najpóźniej do dnia 25 sierpnia 2021 roku.

W dniu 26 sierpnia 2021 sporządzono protokół komisji skrutacyjnej, w którym stwierdzono, że członkom Spółdzielni wydano 1932 karty do głosowania, oddano 248 ważnych głosów (nieważnych głosów nie było). Na poszczególne uchwały oddano następujące ilości głosów:

Uchwała – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie i podziału wyniku za rok
2019 - za uchwałą: 216

- przeciw uchwale: 28
- 2020 - za uchwałą: 222
- przeciw uchwale: 26

Uchwała – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie za rok

- 2019 - za uchwałą: 218
- przeciw uchwale: 30
- 2020 - za uchwałą: 220
- przeciw uchwale: 28

Uchwała – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie za rok

- 2019 - za uchwałą: 218
- przeciw uchwale: 30
- 2020 - za uchwałą: 218
- przeciw uchwale: 30

Stwierdzić należy, że w wyniku przeprowadzonego głosowania korespondencyjnego, poddane pod głosowanie uchwały zostały przyjęte. O wynikach przeprowadzonych głosowań członkowie Spółdzielni zostali poinformowani poprzez wywieszenie uchwał na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych wszystkich budynków Spółdzielni, na tablicy informacyjnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Uchwały te zostały przedstawione w Banku PKO S.A. udzielającego Spółdzielni kredytów na termomodernizację budynków.

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,
- szeroko pojętymi sprawami związanymi z dyspozycją lokalami i sprawami członkowskimi.

Dla realizacji wyżej wymienionych zadań Zarząd Spółdzielni odbył w 2021 roku 17 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywane były również sprawy z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni.

W Spółdzielni naszej na koniec 2021 roku zarejestrowanych było 1922 członków, to jest: członków mieszkających 1851, w tym współmałżonków 529, członków związanych z posiadaniem własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego (garażu) – 16, oraz członków oczekujących 55. Na koniec 2021 roku w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkiwało 34 osób posiadających 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 sprawiła, 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 2021 roku 442 lokali posiadało status odrębnej własności, 880 własnościowego prawa do lokalu i 63 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 Mila i apteka.

W 2021 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 2021 do Sądu Rejonowego w Kutnie skierowanych zostało 21 spraw, w tym 17 spraw dotyczyło zapłaty zaległych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych, 1 sprawa dotyczyła stwierdzenia nabycia spadku po zmarłym członku Spółdzielni i 3 sprawy o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko spadkobiercom. Na koniec 2021 roku w 15 sprawach o zapłatę Sąd zakończył postępowanie, uwzględniając powództwo Spółdzielni w całości. Wszystkie trzy wnioski o nadanie klauzuli wykonalności zostały uwzględnione. W toku pozostają pozostałe sprawy o zapłatę i sprawa o stwierdzenie nabycia spadku. 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 2021 jeden taki lokal został zlicytowany.

Dział księgowości Spółdzielni w roku 2021 do osób zalegających w opłatach wysłał łącznie 103 wezwania do zapłaty, w tym 26 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.

W roku 2021 Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni, ze względu na sytuację epidemiczną, odstąpiła od tradycyjnych już spotkań z lokatorami posiadającymi zadłużenie czynszowe.

Podejmowane przez Spółdzielnię wymienione wyżej działania windykacyjne spowodowały, że kwota zadłużeń czynszowych na dzień 31.12.2021 roku wyniosła 433.354,72 PLN i dotyczyła 512 osób. Wskaźnik zaległości czynszowych dla lokali mieszkalnych w stosunku do roku 2020 zmalał o 0,16 % i wyniósł 4,73 %, 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 2021 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 2021 planu remontów nie został w pełni wykonany ze względu na brak obsady pracowniczej, zbyt wysokie wyceny robót i brak środków na nie, bądź też 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 2021 rok, stanowiąca uzupełnienie do niniejszego sprawozdania, a które zostanie złożone przez Głównego Księgowego Spółdzielni.

W roku 2021 Spółdzielnia nie prowadziła termomodernizacji budynków, choć przygotowania do podjęcia tych robót trwały. Mieszkańcy budynków przy ulicy Łąkowej 9, 11 i 13 oraz Traugutta 20 wyrazili zgodę na przeprowadzenie tych robót na ich nieruchomościach. W związku z tym podjęte zostały działania związane z realizacją tego zadania takie jak: wykonanie audytów energetycznych, opinii i ekspertyz ornitologicznych, projektów budowlanych i instalacyjnych, do Rejonowej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi wystąpiono z wnioskiem o wyrażenie zgody o wydanie zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do dziko występujących lub innych niż dziko występujących gatunków zwierząt objętych ochroną. Decyzję zezwalającą pod określonymi w niej warunkami otrzymaliśmy w listopadzie 2021 roku. Umowy kredytowe dotyczące finansowania tych zadań na wskazanych budynkach zostały podpisane z Bankiem PKO S.A. w listopadzie 2021 roku. Na dzień pisania niniejszego sprawozdania nie otrzymaliśmy jeszcze potwierdzeń z Banku Gospodarki Krajowej dotyczących przyznania tzw. premii termomodernizacyjnej, co jest warunkiem koniecznym, aby podpisane umowy z bankiem były ważne.

W roku 2021 przystąpiliśmy do wykonania zadania dotyczącego 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 ciepłej 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. 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. Wobec podjęcia tak późnej decyzji przez BGK zdecydowaliśmy, że roboty związane z przebudową sieci ciepłowniczej przesuwamy na rok 2021. W roku 2020 wyłoniliśmy jedynie wykonawcę tego zadania i wystąpiliśmy 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. Do wykonania robót przystąpiono po zakończeniu sezonu grzewczego w maju 2021 r. gromadząc wcześniej niezbędne materiały i sprzęt i podpisując protokół wprowadzenia na budowę w dniu 17 maja 2021 r. Zadanie zostało wykonane sprawnie i bez większych komplikacji i w dniu 30 sierpnia 2021 r. pomiędzy przedstawicielami Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie i GPEC Serwis Gdańsk został podpisany protokół końcowego odbioru robót. Liczymy na to, że dzięki tej inwestycji zdecydowanie zmniejszy się ryzyko awarii magistrali ciepłowniczej a przede wszystkim ograniczymy zużycie ciepła Osiedla Traugutta i Łąkowa na rzecz centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Zarząd przeprowadził analizę kosztów i zużycia energii ciepłej w zasobach naszej Spółdzielni za 2021 rok. Łącznie na rzecz podgrzania wody i centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni zużytych zostało **45.212 GJ** energii ciepłej, w tym na rzecz centralnego ogrzewania **32.459 GJ** co stanowi 72 % całego zużycia, natomiast do podgrzania ciepłej wody **12.753 GJ** co stanowi 28 % zużycia i relacje te są podobne jak w latach ubiegłych. Jeżeli chodzi zaś o całkowite koszty dostawy ciepła do zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię to za rok 2021 wyniosły one **4.548.798 zł** i były wyższe jak w roku 2020 aż o **706.055 zł**, tj. o **18,4 %**. Zużycie ciepła na rzecz centralnego ogrzewania w roku 2021 było również zdecydowanie wyższe jak w roku 2020, bo aż o **3.238 GJ**. Na taki stan rzeczy miał wpływ zapewne wzrost wielkości taryfy na ciepło od listopada 2020 r., który przeniósł się na rok 2021, oraz fakt zmiany tej taryfy (czytaj wzrost), który nastąpił pod koniec października 2021 roku. Dodatkowo należy zauważyć że centralne ogrzewanie wyłączone było dopiero maju 2021 r. i włączone już pod koniec września tego roku. Wszystkie te okoliczności sprawiły, że wpłacane przez mieszkańców w przeciągu roku 2021 zaliczki na rzecz dostawy ciepła do lokali mieszkalnych nie pokryły rzeczywistych kosztów dostawy tego ciepła do mieszkań. Wobec powyższego na zdecydowanej większości nieruchomości wystąpił niedobór dokonanych wpłat nad rzeczywistymi kosztami i wyniósł on razem – 362.128,17 zł. Niestety, ale niedobór ten

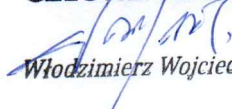
będzie podlegał spłacie jednorazowo lub w indywidualnych ratach przy fakturach czynszowych.

Wydaje się, że należy powtórzyć to, co twierdzi większość odbiorców ciepła w kraju, że mimo naszych działań zmierzających do ograniczenia zużycia ciepła i zmniejszenia kosztów jego dostawy, poprzez prowadzenie termomodernizacji budynków, czy wymianę magistral ciepłowniczych, zakłady energetyczne rekompensują sobie te poczynania zmianą taryfy, oczywiście w górę.

Spółdzielnia nasza w roku 2021 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 2021, jeszcze raz prosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

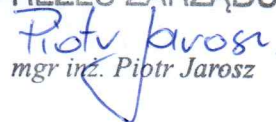
CZŁONEK ZARZĄDU


Włodzimierz Wojciechowski

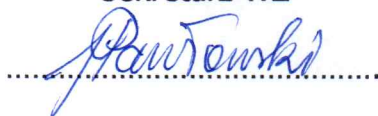
CZŁONEK ZARZĄDU


Agnieszka Mrowicka

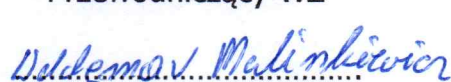
PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Piotr Jarosz

Sekretarz WZ


.....

Przewodniczący WZ


.....