

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie z działalności za 2022 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w 2022 roku działał w zmiennym składzie, i tak w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 24 lutego 2022 r. w skład Zarządu Spółdzielni wchodziły następujące osoby:

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu,
Agnieszka Mrowicka - Członek Zarządu.

W okresie od 24 lutego 2022 r. do 11 lipca 2022 r. w jego skład wchodziły trzy osoby, tj.

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

W okresie od 11 lipca 2022 r. do 25 października 2022 r. w skład Zarządu wchodziło

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu,
Agnieszka Mrowicka - Członek Zarządu,

Od 25 października 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. Zarząd składał się z trzech osób, tj.

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu,
Krzysztof Jaźwiński - Członek Zarządu,
Błażej Nowakowski - Członek Zarządu.

Pan Krzysztof Jaźwiński i Błażej Nowakowski w skład Zarządu Spółdzielni zostali wyznaczeni spośród członków Rady Nadzorczej na podstawie § 60 pkt 2 Statutu Spółdzielni do czasowego pełnienia tej funkcji.

Zarząd wykonując obowiązki wynikające z postanowień § 56 pkt 1.10 Statutu Spółdzielni, przedkłada niniejszym coroczną informację z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w roku 2022, wnosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 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.

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 2022 roku 19 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywane były również sprawy z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni.

W Spółdzielni naszej na koniec 2022 roku zarejestrowanych było 1905 członków, to jest: członków mieszkających 1834, w tym współmałżonków 514, członków związanych z posiadaniem własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego (garażu) – 16, oraz członków oczekujących 55. Na koniec 2022 roku w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkiwały 22 osoby posiadające prawo odrębnej własności, lecz nie będące członkami Spółdzielni.

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 2022 roku 449 lokali posiadało status odrębnej własności, 878 własnościowego prawa do lokalu i 58 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 Delikatesy i apteka.

W 2022 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 nie pogorszonym, 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.

W roku 2022 do Sądu Rejonowego w Kutnie skierowanych zostało 10 spraw, wszystkie sprawy dotyczyły zapłaty zaległych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych. We wszystkich sprawach Sąd zakończył postępowanie, uwzględniając powództwo Spółdzielni w całości. Spośród spraw osądzonych i opatrzonych klauzulą prawomocności 11 spraw zostało skierowanych do egzekucji komorniczej. Trzy z nich zostały umorzone ze względu na spłatę należności przez dłużników.

Dział księgowości Spółdzielni w roku 2022 do osób zalegających w opłatach wysłał łącznie 66 wezwań do zapłaty, w tym 23 ostateczne wezwania 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.

Podjęmowane przez Spółdzielnię wymienione wyżej działania windykacyjne spowodowały, że kwota zadłużeń czynszowych na dzień 31.12.2022 roku wyniosła 596.614,65 PLN.

W roku 2022 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 wraz z poniesionymi wydatkami na remonty przedstawia sytuacja finansowa Spółdzielni za 2022 rok, stanowiąca uzupełnienie do niniejszego sprawozdania.

W roku 2022 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. W marcu 2022 r. Bank Gospodarki Krajowej potwierdził przyznanie tzw. premii termomodernizacyjnych, co jest warunkiem koniecznym, aby podpisane umowy były ważne. Jednakże do organizowania przetargów na przeprowadzenie termomodernizacji tych budynków nie przystąpiliśmy ze względu na, przede wszystkim, fakt, że większość mieszkańców tych budynków, obawiając się późniejszych trudności ze spłatą zaciągniętych kredytów bankowych na ten cel, wyraziła swoją dezaprobatę dla dalszej realizacji tego zadania. Wydaje się, że zadanie to, przy stale rosnących kosztach obsługi kredytu, można byłoby zrealizować tylko pod warunkiem późniejszej, po zakończeniu inwestycji, jednorazowej spłaty zaciągniętego kredytu. Dlatego też Rada Nadzorcza Spółdzielni, obawiając się o jej późniejszą kondycję finansową uchwałą nr 92 z dnia 22 czerwca 2022 r., przynajmniej na razie, odstąpiła od wykonania zadania termomodernizacji budynków, wykreślając je z planu remontów na rok 2022 r.

Zarząd przeprowadził analizę kosztów i zużycia energii cieplnej w zasobach naszej Spółdzielni za 2022 rok. Łącznie na rzecz podgrzania wody i centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni zużytych zostało **39.422 GJ** energii cieplnej, w tym na rzecz centralnego ogrzewania **29.844 GJ** co stanowi 76 % całego zużycia, natomiast do podgrzania ciepłej wody **9.578 GJ** co stanowi 24 % zużycia i relacje te są nieco inne, jak w latach ubiegłych, bo przy zdecydowanie mniejszym ogólnym zużyciu ciepła zaznacza się spadek zużycia ciepła (i w GJ i w procentach) na rzecz podgrzania wody. Przyczyną takiego stanu rzeczy są oczywiście przeprowadzone termomodernizacje budynków z

montażem paneli słonecznych do podgrzania wody jak również wymiana starej magistrali ciepłowniczej na Osiedlu Traugutta. Wymiana tejże magistrali spowodowała, że oprócz zmniejszenia zużycia ciepła na rzecz centralnego ogrzewania to radykalnie spadła ilość ciepła na podgrzanie wody na Osiedlu Traugutta i Łąkowa. W roku 2021 na rzecz podgrzania wody na tej części zasobów zużytych zostało **11.029 GJ** energii cieplnej, zaś w roku 2022 zużycie to wyniosło **7.922 GJ**, czyli można przyjąć, że w okresie późnojesiennym, zimowym i wczesnowiosennym było niższe niż w roku 2021 o około 400 do 500 GJ na miesiąc.

Jeżeli chodzi zaś o całkowite koszty dostawy ciepła do zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię to za rok 2022 wyniosły one **4.501.921 zł** i były niższe jak w roku 2021 o **46.877 zł**. Na taki stan rzeczy wpływ miało jednoroczne obniżenie stawki VAT na energię ciepłą (w styczniu do 8%, w pozostałych miesiącach 2022 r. do 5%). Wobec tak zaistniałej sytuacji, mimo dwukrotnego wzrostu taryfy na ciepło (od 1 czerwca i od 1 listopada 2022 r.), okazało się, że wpłacane przez mieszkańców w przeciągu roku 2022 zaliczki na rzecz dostawy ciepła do lokali mieszkalnych z nawiązką pokryły rzeczywiste koszty dostawy tego ciepła do mieszkań. Wobec powyższego na wszystkich nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię wystąpiły nadpłaty nad rzeczywistymi kosztami. Nadpłaty te zostały indywidualnie rozliczone i będą uwzględnione w fakturach czynszowych w miesiącach kwiecień, maj, czerwiec 2023 roku.

Na jedno jednak należy zwrócić uwagę, a mianowicie na to, że mimo to iż ogólne zużycie ciepła w porównaniu do roku 2021 tak radykalnie spadło, bo aż o **5.790 GJ** oraz że podatek VAT został obniżony, to koszty dostawy energii cieplnej do zasobów już tak radykalnie nie zmalały. Wręcz można powiedzieć, że były porównywalne z rokiem ubiegłym. Świadczy to tylko o tym w jak galopującym tempie wzrastają koszty ciepła dla mieszkańców Żychlina.

Corocznie powtarzamy to samo, 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 2022 nie prowadziła, działalności kulturalno - wychowawczej.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie, przedstawiając niniejszą informację o swej działalności w roku 2022, jeszcze raz prosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

Członek Zarządu

Krzysztof Jaźwiński

Członek Zarządu

Miroslaw Falkowski

Sekretarz WZ

Banasia I.

Przewodniczący WZ