

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie
z działalności za 2023 i pierwsze półrocze 2024 roku.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w 2023 i pierwszej połowie 2024 roku działał w zmiennym składzie, w skład Zarządu Spółdzielni wchodziły następujące osoby:

W styczniu :

Piotr Jarosz - Prezes Zarządu,

Krzysztof Jaźwiński- Członek Zarządu

Błażej Nowakowski – Członek Zarządu

Od lutego do czerwca:

Piotr Jarosz – Prezes Zarządu

Krzysztof Jaźwiński – Członek Zarządu

Mirosław Falkowski- Członek Zarządu

Od czerwca do lipca-

Piotr Jarosz – Prezes Zarządu

Tomasz Banasiak – Członek Zarządu

Tomasz Rapsiewicz- Członek Zarządu

Od lipca do września:

Tomasz Banasiak – Członek Zarządu

Tomasz Rapsiewicz – Członek Zarządu

Od września do października:

Rafał Zajączkowski – Prezes Zarządu

Tomasz Banasiak – Członek Zarządu

Tomasz Rapsiewicz – Członek Zarządu

Od października do stycznia 2024 roku:

Rafał Zajączkowski – Prezes Zarządu

Tomasz Banasiak – Członek Zarządu

Od lutego do nadal:

Rafał Zajączkowski – Prezes Zarządu

Tomasz Banasiak – Członek Zarządu

Jadwiga Pawłowska - Członek Zarządu

W lipcu 2023 roku po wieloletniej pracy odszedł na emeryturę Prezes Zarządu Pan Piotr Jarosz. Na jego miejsce Rada Nadzorcza powołała Pana Rafała Zajączkowskiego.

Zarząd wykonując obowiązki wynikające z postanowień § 56 pkt 1.10 Statutu Spółdzielni, przedkłada niniejszym coroczną informację z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie za rok 2023 i połowę 2024, wnosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 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.

Ponadto w drugiej połowie 2023 roku oraz pierwszej połowie 2024r. Zarząd podjął szereg czynności zmierzających do poprawy wizerunku osiedla oraz zmniejszających koszty eksploatacyjne. W ramach tych działań trwają prace związane z:

- sukcesywną wymianą żarówek na oświetlenie led w korytarzach,
- redukcją ilości żeberek grzejnikowych na klatkach schodowych które generują niepotrzebne koszty.

Spółdzielnia Mieszkaniowa razem z Urzędem Gminy będzie brała udział w projekcie wymiany lamp oświetleniowych ulicznych na lampy energooszczędne typu led. Planowana wymiana nastąpi w tym roku. Przeprowadzono korektę drzew przy garażach przy ul. Łakowej, która w połowie została sfinansowana przez Urząd Gminy w Żychlinie. Na osiedlu zamontowano trzy nowe place zabaw z czego dwa były sfinansowane w całości przez Urząd Gminy, jednocześnie zlikwidowano kilka starych placów zabaw, które były niebezpieczne i nieestetyczne (nie spełniały wymogów unijnych, jednocześnie generując duże koszty utrzymania).

Dla realizacji wyżej wymienionych zadań Zarząd Spółdzielni odbył w 2023 roku 19 protokołowanych posiedzeń, a w pierwszym półroczu 2024 6 posiedzeń na których rozpatrywane były również sprawy z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni.

W Spółdzielni naszej na koniec 2023 roku zarejestrowanych było 1888 członków, to jest: członków mieszkających 1820, w tym współmałżonków 503, członków związanych z posiadaniem własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego (garażu) – 13, oraz członków oczekujących 55. Na koniec 2023 roku w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkiwały 20 osób posiadających 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 Łakowej – 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 Łakowa 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. Łakowej 5/21. Z podanej liczby lokali na dzień 31 grudnia 2023 roku 453 lokali posiadało status odrębnej własności, 877 własnościowego prawa do lokalu i 55 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 Łakowej, przejętej za długi od dzierżawcy działki gruntu, aktualnie służący jako magazyn Spółdzielni,
- pawilon handlowy S-400 ul. Łakowa 3a – w najmie, aktualnie sklep Delikatesy i apteka.

W 2023 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 ekonomicznej – 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.

W 2023 roku zostało wniesionych 7 pozwów o zapłatę na łączną kwotę 44 352 zł. Dwie sprawy zakończyły się wydaniem nakazów zapłaty, trzy sprawy cofnięto z uwagi na zawarcie ugody z dłużnikami, w tym jeden dłużnik spłacił dług w całości. Dwie sprawy są jeszcze w toku. W pierwszym półroczu 2024 roku wniesiono 4 pozwy o zapłatę na łączną kwotę 35 307 zł. W jednej sprawie wydano już nakaz zapłaty.

Dział księgowości Spółdzielni w roku 2023 do osób zalegających w opłatach wysłał łącznie 101 wezwań do zapłaty, w tym 39 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. W pierwszej połowie 2024r Zarząd spotykał się z dłużnikami. Na sześć zaproszonych osób, stawili się 5. Z przybyłymi osobami podpisano zobowiązania do spłaty zadłużenia oraz bieżących wpłat z tytułu naliczeń czynszowych. Kwoty spłat ustalono indywidualnie z każdym lokatorem w formie dobrowolności stawki.

Podejmowane przez Spółdzielnię wymienione wyżej działania windykacyjne spowodowały, że kwota zadłużeń czynszowych na dzień 31.12.2023 roku wyniosła 643 132,38 PLN.

W roku 2023 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 2023 rok, stanowiąca uzupełnienie do niniejszego sprawozdania.

Zarząd przeprowadził analizę kosztów i zużycia energii cieplnej w zasobach naszej Spółdzielni za 2023 rok. Łącznie na rzecz podgrzania wody i centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni zużytych zostało **36.069 GJ** energii cieplnej, w tym na rzecz centralnego ogrzewania **27.554 GJ** co stanowi 76 % całego zużycia, natomiast do podgrzania ciepłej wody **8.514 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. W roku 2022 na rzecz podgrzania wody na tej części zasobów zużytych zostało **7.922 GJ** energii cieplnej, zaś w roku 2023 zużycie to wyniosło **8.514 GJ**, czyli było wyższe o 0,592 GJ.

Jeżeli chodzi zaś o całkowite koszty dostawy ciepła do zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię to za rok 2023 wyniosły one **6.128.249 zł** i były wyższe jak w roku 2022 o **1.626.328 zł**. Na taki stan rzeczy wpływ miał powrót 23% stawki VAT na energię cieplną (w styczniu 2022 r. stawka wynosiła 8%, w pozostałych miesiącach 2022 r. 5%). Wobec tak zaistniałej sytuacji, okazało się, że wpłacane przez mieszkańców w przeciągu roku 2023 zaliczki na rzecz dostawy ciepła do lokali mieszkalnych z nawiązką pokryły rzeczywiste koszty dostawy tego ciepła do mieszkań. Wobec powyższego na większości 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 2024 roku.

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 2023 nie prowadziła, działalności kulturalno – wychowawczej, spółdzielnia nie prowadziła również termomodernizacji budynków.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie, przedstawiając niniejszą informację o swej działalności w roku 2023 i pierwszej połowie roku 2024, jeszcze raz prosi o jej przyjęcie oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

Członek Zarządu

Jadwiga Pawłowska

Członek Zarządu

Tomasz Banasiak

Sekretarz WZ

Aneke Gierke

Przewodniczący WZ

Grzegorz Repka