

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie z działalności za 2024 .

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie w 2024 roku i pierwszej połowie 2025 roku działał w następującym składzie ;

Rafał Zajączkowski – Prezes Zarządu

Tomasz Banasiak - Członek Zarządu

Jadwiga Pawłowska- Członek Zarządu .

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 były prace związane z ;

- poprawą ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni i utrzymaniem jej płynności

Finansowej,

- racjonalizacją wydatków polepszenie organizacji pracy ,

- wyborem najkorzystniejszych ofert budowlanych ,wykonujących usługi na rzecz Spółdzielni .

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

Dla realizacji wyżej wymienionych zadań Zarząd Spółdzielni odbył 13 protokołowanych posiedzeń , na których rozpatrywane były również sprawy z bieżącej działalności Spółdzielni.

W spółdzielni naszej na koniec 2024 roku zarejestrowanych było 1879 członków, to jest; członków mieszkających 1811 , w tym współmałżonków 496,

Członków związanych z posiadaniem własnościowego prawa własności do lokalu użytkowego (garażu) 13, oraz członków oczekujących 55 .

Na koniec 2024 roku w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkiwały 27 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 Łąkowej- 20 szt. oraz na 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 m ² |
| - Osiedle Traugutta i Łąkowa | - 40.717,82 m ² |
| - Osiedle Traugutta Zachód | - 10.786,20 m ² |

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 2024 roku 465 lokali posiadało status odrębnej własności, 871 własnościowego prawa do lokalu i 49 lokatorskiego prawa do lokalu.

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

- budynek biurowy Traugutta 22a - Administracja i Księgowość,
- budynek bazy technicznej,
- budynek dawnej myjni samochodowej przy ul. 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 roku 2024 Spółdzielnia 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 stosuje następujące działania w celu wyegzekwowania należności :

1. wezwania do zapłaty,
2. ostateczne (przesądowe) wezwania do zapłaty,
3. kierowanie do sądu pozwów w celu uzyskania nakazów zapłaty,
4. kierowanie uzyskanych nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej,
5. egzekucja należności przez zlicytowanie lokalu mieszkalnego czy też użytkowego.

W 2024 roku zostało wniesionych 10 pozwów o zapłatę na łączną kwotę 67.630,00 zł. Wszystkie sprawy zostały zakończone wydaniem nakazów zapłaty i skierowane do komornika celem wszczęcia egzekucji.

Podejmowane przez spółdzielnię wymienione wyżej działania windykacyjne spowodowały, że kwota zadłużeń czynszowych na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 654.032,05 zł.

W roku 2024 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 2024 rok, stanowiąca uzupełnienie do niniejszego sprawozdania. W roku 2024 Spółdzielnia nie prowadziła termomodernizacji budynków.

Zarząd przeprowadził analizę kosztów i zużycia energii cieplnej w zasobach Spółdzielni za rok 2024 .Łącznie na rzecz podgrzania wody, centralnego ogrzewania w zasobach zużyto 37.260 GJ. Tendencja jest spadkowa z uwagi na wyższą temperaturę zewnętrzną ,choć sezon grzewczy trwa prawie 7 miesięcy. Jeśli chodzi o całkowity koszt dostawy ciepła do zasobów , to za rok 2024 wyniósł 6.992.426,54 zł/brutto , z tego opłata zmienna 5.208.002,16 zł , opłata stała 1.784.424,38 zł. Spółdzielnia Przeprowadziła modernizację centralnego ogrzewania w klatkach schodowych bloków Okoniewskiego 2 , Okoniewskiego 4 , Okoniewskiego 7n, Dąbrowskiego 4 ,Waryńskiego 5 . Realizacja powyższych prac pozwoliła o wystąpienie do Kogeneracji o zdjęcie 2% mocy , zgodę otrzymaliśmy od 1 lutego 2025 roku . Dalsze prace modernizacyjne w pomieszczeniach pralni i suszarni zostaną wykonane po zakończeniu sezonu grzewczego , co pozwoli o wystąpieniu do dostawcy ciepła o kolejne zmniejszenie mocy .Prace modernizacyjne centralnego ogrzewania zostaną przeprowadzone także w blokach Traugutta 8 (klatki schodowe , pralnie i suszarnie) , Łąkowa 13 a (klatki schodowe) .Od 1 września 2024roku dostawca ciepła podniósł ceny za zamówioną moc cieplną o 26,89 % do kwoty 14.799,89 zł/netto/MW, wzrosły także ceny ciepła o 15,96% tj. do kwoty 88,21zł/netto/GJ. Spółdzielnia nie podnosiła cen od 1 września, zrobiła to dopiero od 1 stycznia 2025 roku .Od 1 stycznia zostały cofnięte rekompensaty jakie posiadała SM do dopłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę / cofnięto wszystkim / . W 2024 roku dokonano modernizacji instalacji ciepłej wody w blokach Traugutta 24 i 26 ,w 2025 zostaną wykonane prace także na Traugutta 12 celem zmniejszenia ilości zużywanych GJ .Należy przekonywać mieszkańców naszej spółdzielni do korzyści finansowych , jakie można uzyskać przez umiejętne regulowanie zaworami termostatycznymi. Zużycie ciepła niewątpliwie jeszcze bardziej obniżyło się , gdyby lokatorzy podjęli decyzję ocieplenia swoich nieruchomości .

W 2024 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała szereg napraw i remontów:

1. Naprawa drogi między budynkami Traugutta 5 i 7 .
2. Naprawa drogi w szczycie budynku Traugutta 10.
3. Podwieszenie i naprawa sufitu w pomieszczeniu garażowym przy bazie remontowej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Wymiana pokrycia dachowego w budynku magazynowym „myjnia”.
5. Wymiana obróbek blacharskich (rynien) w budynkach :

- Okoniewskiego 2 - 32mb
- Okoniewskiego 4 - 32 mb
- Dąbrowskiego 4 - 32 mb
- Traugutta 5 - 54 mb
- Traugutta 10 - 28 mb (strona północna)
- Traugutta 10 - 41 mb (strona południowa)

6. wykonanie konserwacji poszycia dachowego (smarowanie masą bitumiczną :

- Okoniewskiego 2 - 384 m²
- Okoniewskiego 4 - 384 m²
- Dąbrowskiego 4 - 384 m²
- Waryńskiego 5 - 545 m²
- Traugutta 14 - 150 m²
- Traugutta 20 - 292 m²
- Traugutta 5 - 270 m²
- Traugutta 7 - 270 m²

7. Wykonanie wymiany wyłazów dachowych wraz z obróbką :

- Traugutta 20 - 1 szt.

8. Wykonanie obróbek blacharskich kominów wentylacyjnych blachą oc. I oklejenie obróbek papą termozgrzewalną :

- Traugutta 16 - 6 szt.

- Traugutta 18 - 3 szt.

- Traugutta 24 - 6 szt.

- Traugutta 26 - 4 szt.

- Łąkowa 3 - 11 szt.

- Łąkowa 5 - 9 szt.

9. Wykonanie obróbek blacharskich ogniomuru :

- Traugutta 8 - 10 szt.

10. Zabezpieczenie łączenia ogniomuru z dachem blachą ocynkowaną i papą termozgrzewalną :

- Traugutta 14 - 15 m² (2 szt.)

- Traugutta 16 - 15 m² (3 szt.)

- Traugutta 18 - 15 m² (2 szt.)

- Łąkowa 3 - 10 m² (2 szt.)

11. Rewitalizacja pionów kanalizacji sanitarnej poprzez nałożenie masy polimerowej wewnątrz rury w budynkach :

- Waryńskiego 5 (3 piony)

- Dąbrowskiego 4 (3 piony)

12. Remont podestu schodowego przy wejściu do klatki schodowej w budynkach :

- Łąkowa 3 - klatka III

- Łąkowa 13 a - klatka I

13. Wkonanie robót hydraulicznych – wymiana pionów ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji z przekuwaniem przez stropy w pionach mieszkań :

- Łąkowa 11a - (5 mieszkań)

- Traugutta 10 - (5 mieszkań)

- Traugutta 5 – (5 mieszkań)

14. Wykonanie poziomów instalacji z rury ocynkowanej ciepłej i zimnej wody oraz instalacji cyrkulacyjnej (piwnica) wraz z zaworami kulowymi :

- Traugutta 7

- Traugutta 9

- Traugutta 10

15. Wymiana grzejników na klatkach schodowych wraz z montażem zaworów termostatycznych i odcinających :

- Okoniewskiego 2 - (4 klatki schodowe)

- Okoniewskiego 4 - (4 klatki schodowe)

- Dąbrowskiego 4 - (4 klatki schodowe)

- Waryńskiego 5 - (5 klatek schodowych)

- Traugutta 2 - (4 klatki schodowe)

16. Renowacja szczytu budynku Traugutta 5 , odcięcie starego ciepłociągu oraz wykonanie miejsc parkingowych.

17. Wykonanie przeglądów wentylacyjnych , spalinowych oraz gazowych w zasobach mieszkaniowych.

18. Wykonanie przeglądów instalacji elektrycznych.

19. Utwardzenie terenu pod miejsca parkingowe przy sklepie „Magda” przy dużym udziale finansowym Urzędu Gminy w Żychlinie.

20. Zakupienie i montaż przez Urząd Gminy domku na plac zabaw dla dzieci – „Danonki”.

Gminy.

22. Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych :

- Traugutta 2 - 2 szt.

23. Wymiana Oświetlenia na klatkach schodowych.

24. Pielęgnacja drzew.

25. Wymiana wyłącznika prądowego w budynku bazy remontowej.

Członek Zarządu

Jadwiga Pawłowska

Członek Zarządu

Tomasz Banasiak

Prezes Zarządu

Rafał Zajczkowski

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego

Zgromadzenia

Jadwiga Pawłowska

Rafał Zajczkowski