

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU KOLUSZKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

Poniższe sprawozdanie dotyczy działalności Zarządu Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2022 roku

Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Koluszkach jest wpisana w prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział KRS rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000097292.

I WSTĘP

W 2022 roku Zarząd pracował w składzie:

- Prezes Zarządu – Ewa Kołodziej-Chyćńska,
- Z-ca Prezesa Zarządu – Damian Ćmiel,

II DZIAŁANIA ORGANIZACYJNO-PRAWNE

Głównym przedmiotem działalności Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin.

Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność operacyjną polegającą na prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie jej członków i osób niebędących członkami oraz gospodarowaniu majątkiem własnym.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi powierzone jest Zarządowi Spółdzielni w ramach jego zakresu działania określonego w Statucie oraz w umowach (aktach not) zawieranych z właścicielami lokali stanowiących odrębne własności lokali.

W ramach eksploatacji zasobów mieszkaniowych prowadzone były działania zapewniające dostawę wody i odprowadzenie ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawę energii elektrycznej administracyjnej, a także zapewnienie porządku na terenie zasobów mieszkaniowych.

Obsługa, eksploatacja, konserwacja oraz usuwanie awarii urządzeń i instalacji wodno-kanalizacyjnych dokonywana jest we własnym zakresie przez pracowników Spółdzielni. Pracownicy w ramach wykonywanych obowiązków realizowali wnioski i zgłoszenia awarii w możliwie krótkim czasie. Priorytetem były zgłoszenia o charakterze pilnym, które zagrażały bezpieczeństwu lub mieniu mieszkańców.

Zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane wykonywano wymagane przeglądy okresowe budynków.

Rok 2022 był kolejnym, kiedy kontynuowano ustanawianie odrębnych własności lokali mieszkalnych. Wnioski w tym zakresie były realizowane przez Zarząd Spółdzielni na bieżąco.

Na dzień 31.12.2022 roku :

- liczba członków Spółdzielni wynosi: 1074
- liczba lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię to: 1038,
- liczba lokali z ustanowioną odrębną własnością to: 565, z tego lokali mieszkalnych: 540, garaży: 24, lokali użytkowych: 1

- liczba lokali użytkowych wraz z garażami zarządzanymi przez Spółdzielnię to: 238,
- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych to: 52 460 m²,
- powierzchnia lokali użytkowych wraz z garażami to: 5300,68 m².

Strukturę nieruchomości w zasobach Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowi 11 nieruchomości wieloobektowych oraz 8 nieruchomości jednoobektowych.

Na 31.12.2022 r Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała we władaniu niezmiennie 130 887 m² gruntów, w tym 128 435 m² stanowiły grunty zabudowane. Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia posiadała prawo wieczystego użytkowania to 20 520 m²,
Powierzchnia gruntów będących własnością Spółdzielni to: 2 869 m², z czego zabudowana: 221 m²,
Powierzchnia gruntów, których Spółdzielnia jest współwłaścicielem – w nieruchomościach, w których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność: 107 498 m²

Ogółem zasoby Spółdzielni stanowią 24 działki gruntu, dla których każda posiada urzędzoną Księgę Wieczystą.

Zgodnie z Uchwałą Nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Zarząd kontynuuje działania dotyczące uregulowania stanu prawnego gruntów w zakresie przejęcia przez Gminę Koluszki części działek o dotychczasowych numerach ewidencyjnych : 26/34, 26/33, 268/1. Zakończyliśmy już uregulowania związane z działką Nr 526/2

Szczególną uwagę zwracamy na ubezpieczenie majątku Spółdzielni, regularnie podnoszone są wartości m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

W 2022 roku Zarząd odbył 47 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 40 Uchwał, wydano 2 zarządzenia.

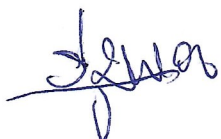
III REMONTY I KONSERWACJE

Każdy zarządca nieruchomości zobowiązany jest do utrzymania zasobów w stanie przynajmniej nie pogorszonym. W przypadku naszej Spółdzielni działania remontowo-konserwacyjne zmierzają nie tylko do utrzymania, ale i do polepszenia stanu technicznego zasobów. W tym celu realizowane były zadania wynikające w uchwalonego na 2022 rok przez Radę Nadzorczą planu remontów Spółdzielni.


Realizowanie zadań remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych następowało w formie zleceń firmom zewnętrznym wyłonionym w drodze przetargów, konkursów ofert oraz przez wykonawstwo własne Spółdzielni.

Wartość robót remontowych wykonanych w 2022 roku wyniosła ogółem 364 541,26 zł, termomodernizacyjnych: 412 059,11 zł. Ogółem tytułem robót remontowo-termomodernizacyjnych wydatkowano kwotę 776 600,31 zł.

Założono, że w pierwszej kolejności będą wykonywane roboty, które pozwolą na prawidłowe funkcjonowanie instalacji wewnętrznych (niwelowanie występowania awarii) oraz docieplenia ścian i stropodachów budynków, w celu uzyskania oszczędności energii cieplnej.



2



W roku 2022 Spółdzielnia nie dokonywała zwiększenia substancji mieszkaniowej. Zrealizowano natomiast inwestycje polegającą na powstaniu 7 garaży blaszanych na terenie działki tzw BAZY przy ul. 11 Listopada w Koluszkach . To przedsięwzięcie miało za zadanie zmniejszyć koszty związane z opłatą z tytułu wieczystego użytkowania przypadającą na ten grunt.

Do ważniejszych wykonanych w 2022 roku w poszczególnych nieruchomościach robót remontowo-termomodernizacyjnych należą:

Nieruchomość Nr 1 – Osiedle Żwirki

- malowanie klatek schodowych na osiedlu,
- wymiana przyłącza zimnej wody (usunięcie awarii),
- prace tynkarskie, usuwanie przecieków, itp. prace konserwacyjne.

Nieruchomość Nr 2 – Osiedle Budowlanych

- wykonano docieplenie dwóch szczytów budynku,,
- docieplono stropodach,
- naprawiono nawierzchnie do parkowania,
- remont balkonów i elewacji wg wniosków mieszkańców,

Nieruchomość Nr 4 – budynki Głowackiego 27B, Ludowa 5

- wykonano docieplenie dwóch szczytów budynku Ludowa 5,
- docieplono stropodach Ludowa 5,
- wykonano prace remontowe na węźle cieplnym ,
- czyszczenie wymienników ciepła,

Nieruchomość Nr 5 – budynek Głowackiego 27

- wymiana zaworów, przedłużek itp. prace remontowe instalacyjne.

Nieruchomość Nr 9 – budynki: Głowackiego 10 i 12

- wymiana rur poziomych w piwnicy, zaworów oraz podejść do pionów na instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku Głowackiego 10
- wymiana wodomierzy na odczyt radiowy Głowackiego 12 47 szt zw, 47 szt cwu,
- prace instalacyjne na rozdzielaczach, inne remontowe

Nieruchomość Nr 11 – budynki: 11 Listopada 33a, 33b, 35, 35a, 35b,

- wykonano docieplenie stropodachów budynków 11 Listopada 33B i 11 Listopada 35B,
- prace remontowe na węźle cieplnym ,
- wymiana legalizacyjna wodomierzy w budynku 11 Listopada 35B 32 szt cwu , 32 szt zw,
- naprawa balkonów , usuwanie przecieków – wg zgłoszeń,

Nieruchomość Nr 12 – budynki Sikorskiego 1 i 3, 11 Listopada 31a

- malowanie 4 klatek schodowych w budynku Sikorskiego 3,
- wymiana wodomierzy na odczyt radiowy w budynku 11 Listopada 31A 42 szt cwu, 42 szt zw
- remont balkonów według zgłoszeń,
- wykonanie hydroizolacji nad dachem 11 Listopada 31A,
- prace remontowe na wymienniku ciepła Sikorskiego1,

Nieruchomość Nr 13 – budynki: Sikorskiego 5,7,7A

- prace remontowe na wymienniku ciepła,
- wykonano docieplenie stropodachów budynkach Sikorskiego 7, 7A i Sikorskiego 5
- miejscowe uszczelnienie dachów, elewacji, prace remontowe,
- naprawa balkonów według zgłoszeń,

Nieruchomość Nr 14 – budynek Sikorskiego 9

- naprawy loggi według zgłoszeń,
- prace remontowe na wymienniku ciepła ,
- malowanie klatek schodowych – dokończenie prac z 2021 roku.

Nieruchomość Nr 19 – budynki Andersa 1,3,5,Sikorskiego 11

- wykonano docieplenie stropodachów granulatem wełny w budynkach Andersa 5, 1A, 3 i 1
- wymieniono (wymiana legalizacyjna) wodomierze w lokalach mieszkalnych i użytkowych w budynku Andersa 1 , 48 szt cw i 48 szt zw
- prace remontowe na wymienniku,
- remonty instalacji wod-kan, c.o.,gaz
- remont balkonów – wg zgłoszeń ,
- naprawy elewacyjne wg potrzeb, usuwanie przecieków,

Nieruchomość Nr 20 – budynki Andersa 8,10, 10A

- wymieniono wodomierze na odczyt radiowy w budynku Andersa 8/10/10a 3 szt cw, 63 szt zw
- wykonano remont balkonów i loggi według zgłoszeń,
- przeprowadzono remont wejścia do klatki schodowej
- prace remontowe na wymienniku, rozdzielaczach, instalacji wod-kan,
- czyszczenie wymienników JAD

Nieruchomość Nr 21 – budynek Andersa 2

- naprawy elewacyjne wg potrzeb, usuwanie przecieków,
- wymieniono wodomierze – 16szt wodomierzy zw

Ponadto wykonano niezbędne prace konserwacyjne na budynkach tzw mienia Spółdzielni. Ponadto realizowane są wnioski mieszkańców dotyczące wymiany czy malowania ławek, wykonania miejsc z kostki brukowej na nowe ławki i stojaki na rowery. W miarę możliwości prowadzimy prace porządkowania terenów zewnętrznych, utwardzeń, przycinki drzew i krzewów itp.

IV SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Decyzje w sprawach dotyczących przyjęć w poczet członków podejmowane są przez Zarząd na bieżąco w miarę wpływających w tych sprawach deklaracji oraz aktów notarialnych sprzedaży, darowizn , zamiany oraz innych spraw , w tym spraw spadkowych i majątkowych związanych z lokalami w zasobach KSM. Jednocześnie , sukcesywnie porządkowane są dokumentacje członkowskie .

4

V CZĘŚĆ FINANSOWA

Podstawą działalności Spółdzielni są coroczne , zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany finansowe.

Plan finansowy Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022 rok został zatwierdzony 25 stycznia 2022 roku przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 5/2022 .

Wynik finansowy roku 2022 ukształtował się na poziomie : brutto: 214 623,79 zł i składa się na niego:

- zysk brutto na poszczególnych nieruchomościach w wysokości: (-) 54 071,90 zł,
- zysk brutto z działalności gospodarczej w wysokości: 268 695,69 zł.

Po obowiązkowym pomniejszeniu o podatek dochodowy w wysokości 26 483,00 zł do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków pozostaje zysk netto w wysokości 242 212,69 zł.

Zarząd Spółdzielni w ramach polityki bilansowania wyników osiągniętych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości postanowił zawnieść do Walnego Zgromadzenia Członków KSM o podjęcie Uchwały w sprawie dofinansowania działalności GZM w kwocie 173 817,31 zł. , w tym nastąpi sfinansowanie ujemnego wyniku rozliczenia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków w wysokości 13 527,10 zł

Uzyskane w 2022 roku przez poszczególne nieruchomości przychody w wysokości łącznie: 54 868,28 zł zostaną rozdysponowane zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nadwyżki i niedobory na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostaną rozliczone zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VI ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I WINDYKACJA

Wielkość zadłużeń czynszowych za lokale mieszkalne i garaże wg stanu na 31.12.2022 roku wynosiła 274 963,37 zł , stanowiło to 47,36% w stosunku do naliczeń opłat w grudniu 2022 roku.

W stosunku do wszystkich użytkowników lokali zalegających z wnoszeniem opłat czynszowych prowadzone jest postępowanie windykacyjne na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących oraz Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w KSM .

Stosowane są różne techniki windykacyjne zaczynając zawsze od tych najłagodniejszych i jak najmniej obciążających finansowo użytkowników lokali . Dlatego rozpoczynamy od wysyłania wezwań do zapłaty , a w przypadku braku reakcji dłużnika kieruje się wezwania przedsądowe. Takie pisma kierowane są do użytkowników lokali posiadających zadłużenie przekraczające trzymiesięczne naliczenie opłat za lokal. Przy braku wpłaty należności w wyznaczonym terminie , sprawę kieruje się na drogę postępowania sądowego , a następnie egzekucyjnego. W stosunku do dłużników posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność kierowane są wnioski o sprzedaż tych lokali przez Komornika w trybie licytacji.

Rozszerzono także krąg osób pozywanych o zapłatę solidarnie również o osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu ze zobowiązaniem, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

W w/w Regulaminie przewidziano także możliwość przejęcia prawa do licytowanego lokalu w przypadku gdy nikt nie przystąpi do pierwszej lub odpowiednio do drugiej licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, wyznaczonej przez Komornika Sądowego , pod warunkiem uzyskania każdorazowo

zgody Rady Nadzorczej.

Staramy się informować i zachęcać do korzystania z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Gminę Koluszki. Proponujemy ratalną spłatę zadłużenia.

Zwracamy jednak uwagę, że nie może być społecznego przyzwolenia na zadłużenie wobec Spółdzielni. Wszyscy powinniśmy traktować to zjawisko jako naganne.

VII ZAKOŃCZENIE

Na koniec 2022 roku sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. KSM posiada pełną płynność finansową, terminowo reguluje należności, właściwie gospodaruje środkami pieniężnymi.

Obecnie także nie występują dające się przewidzieć zagrożenia na kolejna lata.

Pomimo trudnej sytuacji związanej z zagrożeniem epidemicznym sytuacja finansowa Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest stabilna. Prowadziliśmy bieżącą obsługę mieszkańców, eliminowane były wszystkie sytuacje awaryjne. Pomimo czasowych ograniczeń kadrowych związanych z kwarantannami i izolacjami pracowników przeprowadziliśmy niezbędne prace konserwacyjne, remontowe oraz przeglądy techniczne.

Na tę sytuację wpłynęła współpraca Rady Nadzorczej, Zarządu i pracowników oraz podjęcie konsekwentnych działań w zakresie windykacji.

Niestety niepokojącym zjawiskiem okazała się galopująca inflacja. Wzrosty cen materiałów budowlanych w znacznym stopniu ograniczyły zakres wykonanych prac remontowych i konserwacyjnych. Bardzo wzrosły także ceny usług, co spowodowało konieczność zwiększenia stawek opłat z tytułu eksploatacji, remontów i termomodernizacji. Podrożały opłaty za dostarczaną energię ciepłą przez KPGK sp z o.o. w Koluszkach. Opłaty z tytułu zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej wzrosły od lipca 2022 r o ponad 60%. Należy w tym miejscu wyjaśnić, iż wpłaty zaliczkowe są rozliczane z użytkownikami lokali mieszkalnych zgodnie z ponoszonymi kosztami z tego tytułu. Spółdzielnia jest tzw pośrednikiem, który nie może zwiększać kosztów z tego tytułu. Przeprowadziliśmy w tej sprawie spotkania z przedstawicielami Gminy Koluszki i KPGK sp. z o.o. w Koluszkach. Wyjaśniono nam, że podwyżka taryf była spowodowana wzrostem cen materiału opałowego. Faktem jest również brak zakończenia prac termoizolacyjnych na budynkach Spółdzielni. Zdajemy sobie sprawę, że w obecnych warunkach ekonomicznych przy obowiązujących cenach materiałów budowlanych i usług nie jesteśmy w stanie przyspieszyć z kontynuacją tych prac bez pomocy środków zewnętrznych. W czasie przygotowywania przedmiotowego sprawozdania trwają prace i analizy przygotowujące do wystąpienia z wnioskiem do najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków KSM o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu/pożyczki z częściowym zwrotem na wykonanie dalszych prac dociepleniowych i instalacyjnych. Pozwoli to na zmniejszenie zużycia energii cieplnej w zasobach Spółdzielni.

Koluszki, dn 31.03.2023 r.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Damian Cmieł
Data: 2023.03.31 14:39:48 CEST



Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Ewa Kołodziej-Ciycińska
Data: 2023.03.31 14:31:13
CEST

6
