

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU KOLUSZKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2023

Poniższe sprawozdanie dotyczy działalności Zarządu Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 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 2023 roku Zarząd pracował w składzie:

- Prezes Zarządu – Ewa Kołodziej-Chycińska,
- 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 2023 był kolejnym, kiedy kontynuowano ustanawianie odrębnych własności lokali mieszkalnych. Wnioski w tym zakresie były realizowane przez Zarząd Spółdzielni na bieżąco.

Na dzień 31.12.2023 roku :

- liczba członków Spółdzielni wynosi: 1038
- liczba lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię to: 963,
- liczba lokali z ustanowioną odrębną własnością to: 527, z tego lokali mieszkalnych: 483, garaży: 43, lokali użytkowych: 1

- liczba lokali użytkowych wraz z garażami zarządzanymi przez Spółdzielnię to: 238,
- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych to: 49 421,18 m²,
- powierzchnia lokali użytkowych wraz z garażami i powierzchnia tzw mienia KSM to: 7 542 m².

Strukturę nieruchomości w zasobach Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowi 11 nieruchomości wieloobektowych oraz 7 nieruchomości jednoobektowych.

Na 31.12.2023 r Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała we władaniu 121 607 m² gruntów.

Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia posiadała prawo wieczystego użytkowania to 20 520 m²,

Ogółem zasoby Spółdzielni stanowiły 23 działki gruntu, dla których każda posiada urzędzoną Księgę Wieczystą.

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

W 2023 roku Zarząd odbył 45 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 46 Uchwał, wydano 4 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 2023 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 2023 roku wyniosła ogółem 523 341,82 zł, termomodernizacyjnych: 74 580,44 zł. W tym miejscu należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż największa pozycja remontów i prac termomodernizacyjnych tj docieplenie ścian podłużnych budynku Ludowa 5 zostało wykonane w 2023 roku, natomiast płatności za prace dokonano w 2024 roku. Jest to kwota ponad 760 tys zł. Założono, że w pierwszej kolejności będą wykonywane roboty, które pozwolą na prawidłowe funkcjonowanie instalacji wewnętrznych (niwelowanie występowania awarii) oraz docieplenia budynków, w celu uzyskania oszczędności energii cieplnej. Analizując zużycie energii cieplnej w latach 2021-2023 zaobserwowaliśmy spadek zużycia energii cieplnej (z 39 241 GJ w 2021 r do 31 217 GJ w 2023 r.). Jest to zamierzony efekt prowadzonych dociepleń. Niepokoi jednak zjawisko wzrostu cen ciepła wprowadzanych przez miejską ciepłownię: Koluszkowskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp z o.o., ponieważ koszt zużytej energii cieplnej wzrósł na przełomie lat 2021 – 2023 z 290 do prawie 500 tys zł. W tej sprawie prowadzimy rozmowy z Burmistrzem Miasta Koluszki przy udziale Zarządu KPGK sp z o.o. Głównym tematem spotkań są taryfy opłat i konieczność modernizacji sieci ciepłowniczych pod

kątem rozwiązania problemu strat ciepła.

Od 2024 roku planujemy rozpocząć korzystanie z programów termomodernizacyjnych WFOŚ w Łodzi. Dzięki uzyskanym dofinansowaniom będziemy mogli zwiększyć coroczny zakres prac i przyspieszyć termomodernizację zasobów Spółdzielni.

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. 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.

V CZĘŚĆ FINANSOWA

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

Plan finansowy Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023 rok został zatwierdzony 22 maja 2023 roku przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 19/2023.

Wynik finansowy roku 2023 ukształtował się na poziomie: brutto: 150 946,54 zł i składa się na niego:

- zysk brutto na poszczególnych nieruchomościach w wysokości: (-) 94 084,22 zł,
- zysk brutto z działalności gospodarczej w wysokości: 245 030,76 zł.

Po obowiązkowym pomniejszeniu o podatek dochodowy w wysokości 52 175,00 zł do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków pozostaje zysk netto w wysokości 192 855,76 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 130 965,12 zł, w tym nastąpi sfinansowanie ujemnego wyniku rozliczenia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków w wysokości 12 048,97 zł

Uzyskane w 2023 roku przez poszczególne nieruchomości pożytki w wysokości łącznie: 49 841,67 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 31.12.2023 roku wynosiła 287 293,72zł, stanowiło to 2,97% w stosunku do naliczeń

rocznych.

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 2023 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.

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 . Duży wzrost płacy minimalnej spowodował wzrost także cen usług, co przyczyniło się do konieczności zwiększenia stawek opłat z tytułu eksploatacji i remontów.

Koluszki, dn 26.03.2024 r.

Prezes Zarządu

mgr Ewa Kołodziej-Chyć

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr inż. arch. Damian Ćmiel