

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU KOLUSZKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2020

Poniższe sprawozdanie dotyczy działalności Zarządu Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2020 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 2020 roku Zarząd pracował w składzie:

1. od 01.01. – 31.05.2020 r:
 - Prezes Zarządu – Ewa Kołodziej-Chycińska,
 - Z-ca Prezesa Zarządu – Krzysztof Kaczorowski,
2. od 01.06.-08.07.2020 r:
 - Prezes Zarządu – Ewa Kołodziej-Chycińska,
 - Z-ca Prezesa Zarządu – Sylwia Bądzior,
3. od 09.07.- 31.12.2020 r:
 - 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 mieszkaniowych, 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 2020 roku kontynuowano aktualizację regulaminów wewnętrznych Spółdzielni. Zmieniono między innymi regulaminy:

- tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w KSM,
- rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w KSM,
- politykę rachunkowości,
- rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni,
- obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale,

Na bieżąco wprowadzane są zmiany sposób dokonywanych dotychczas rozliczeń z tytułu zużycia wody, energii cieplnej zarówno z użytkownikami lokali w zasobach Spółdzielni jak i z innymi odbiorcami korzystającymi np. z węzłów ciepłych należącymi do KSM.

 RADA NADZORCZA
Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
95-040 Koluszki, ul. Sikorskiego 11

Rok 2020 był kolejnym , kiedy kontynuowano ustanawianie odrębnych własności lokali mieszkalnych. Wnioski w tym zakresie były realizowane przez Zarząd Spółdzielni na bieżąco.

Na dzień 31.12.2020 roku :

- liczba członków Spółdzielni wynosiła: 1053,
- liczba lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię to: 1038,
- liczba lokali z ustanowioną odrębną własnością to: 545, z tego lokali mieszkalnych: 522, garaży: 22, 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:

Nieruchomość nr 1 :

1. Budynek nr 1 – ul. Żwirki 15 – 12 lokali mieszkalnych – 399 m² p.u.,
2. Budynek nr 2 – ul. Żwirki 17 – 12 lokali mieszkalnych – 399 m² p.u.,
3. Budynek nr 3 – ul. Traugutta 11 – 16 lokali mieszkalnych – 476,12 m² p.u.,
4. Budynek nr 4 – ul. Traugutta 9 – 12 lokali mieszkalnych -545,44 m² p.u.,
5. Budynek nr 5 – ul. Traugutta 7 – 12 lokali mieszkalnych – 547,34 m² p.u.,
6. garaże samochodowe wbudowane – 2 sztuki – 26,50 m² p.u.

Nieruchomość nr 2:

1. budynek nr 1 przy ul. Budowlanych 6 – 75 lokali mieszkalnych – 3228,50 m² p.u.,

Nieruchomość nr 3:

1. garaże samochodowe murowane – 26 sztuk – 554,69 m² p.u.,

Nieruchomość nr 4

1. budynek nr 5 –ul. Ludowa 5 – 70 lokali mieszkalnych – 2 851,50 m² p.u.,
2. budynek nr 6 – ul. Głowackiego 27 b – 45 lokali mieszkalnych – 1890, 50 m² p.u.,

Nieruchomość nr 5

1. Budynek nr 4 – ul. Głowackiego 27 – 30 lokali mieszkalnych – 1288,20 m² p.u.,
lokal użytkowy 26,73 m² p.u.,
lokal użytkowy wolny 16,34 m² p.u.

Nieruchomość nr 7

1. Budynek gospodarczo-garazowy – 81,40 m², w tym:
- garaże samochodowe – 3 sztuki – 42,94 m² p.u.,
- komórki lokatorskie – 3 sztuki – 38,46 m²p.u.

Nieruchomość nr 9

1. Budynek nr 7 –ul. Głowackiego 12 – 45 lokali mieszkalnych – 2 158,55 m² p.u.,
lokal użytkowy – 27,10 m²p.u.,
lokal użytkowy - wolny – 40,90 m²p.u.,
2. Budynek nr 8 przy ul. Głowackiego 10 – 45 lokali mieszkalnych – 2 158,55 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 24,00 m² p.u.

Nieruchomość nr 10

Budynki garażowe murowane – 45 boksów – 713,78 m² p.u.,

Nieruchomość nr 11

1. Budynek nr 1 – ul. 11 Listopada 35A – 50 lokali mieszkalnych – 2 713,15 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 45,00 m² p.u.,
2. Budynek nr 2 – ul. 11 Listopada 35 – 40 lokali mieszkalnych – 2 178,40 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 16,45 m² p.u.,
3. Budynek nr 3 – ul. 11 Listopada 33A – 50 lokali mieszkalnych – 2 713,15 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 44,50 m² p.u.,
4. Budynek nr 4 – ul. 11 Listopada 33 B – 30 lokali mieszkalnych – 1 633,80 m² p.u.,
5. Budynek nr 5 – ul. 11 Listopada 33B – 30 lokali mieszkalnych – 1 633,89 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 24,70 m² p.u.

Nieruchomość nr 12

1. Budynek nr 6 – ul. Sikorskiego 1 – 50 lokali mieszkalnych – 2 730,00 m² p.u.,
- lokal użytkowy – prawo własnościowe – 60,00 m² p.u.,
2. Budynek nr 7 – ul. 11 Listopada 31A – 40 lokali mieszkalnych – 2 186,60 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 24,70 m² p.u.
- lokal użytkowy – 9,50 m² p.u.
3. Budynek nr 8 – ul. Sikorskiego 3 – 40 lokali mieszkalnych – 2 186,60 m² p.u.
- lokal użytkowy – odrębna własność – 24,70 m² p.u.
- lokal użytkowy – 24,70 m² p.u.

Nieruchomość nr 13

1. Budynek nr 9 – ul. Sikorskiego 7 – 30 lokali mieszkalnych – 1 639,95 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 20,00 m² p.u.,
2. Budynek nr 10 – ul. Sikorskiego 7a – 30 lokali mieszkalnych – 1 639,95 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 24,70 m² p.u.,
3. Budynek nr 11 – ul. Sikorskiego 5 – 50 lokali mieszkalnych – 2 730,00 m² p.u.,
- lokal użytkowy – prawo własnościowe 44,50 m² p.u.,
- lokal użytkowy – 24,90 m² p.u.

Nieruchomość nr 14

1. Budynek nr 14 – ul. Sikorskiego 9 – 36 lokali mieszkalnych – 1 943,82 m² p.u.,
- lokal użytkowy 19,30 m² p.u.,
- lokal użytkowy 19,30 m² p.u.,
- lokal użytkowy wolny 60,00 m² p.u.,

Nieruchomość nr 15

1. Garaże samochodowe blaszane – 43 szt 747,62 m² p.u.,
2. Budynki garażowe murowane – 52 boksy 824,40 m² p.u.,

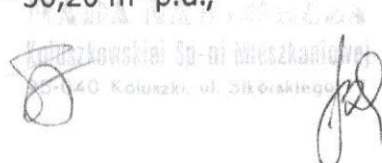
Nieruchomość nr 16

Pawilon handlowy – ul. 11 Listopada 33 C 46,72 m² p.u.,

Nieruchomość nr 18

Pawilon handlowy – ul. Sikorskiego 3a i 3b – 36,20 m² p.u.,

40 Koluszki, ul. Sikorskiego



Nieruchomość nr 19

1. Budynek nr 15 – ul. Sikorskiego 11 – 33 lokale mieszkalne – 1 988,03 m² p.u.,
 - lokal użytkowy nr 1 – 51,83 m² p.u.,
 - lokal użytkowy nr 2 – 54,00 m² p.u.,
 - lokal użytkowy nr 3 – 61,30 m² p.u.,
 - lokal użytkowy nr 4 i 5 – 115,80 m² p.u.,
 - lokal użytkowy nr 6 – 61,30 m² p.u.,
 - lokal użytkowy nr 7 – 62,50 m² p.u.,
2. Budynek administracyjno-biurowy – ul. Sikorskiego 11 – 815,52 m² p.u.,
3. Budynek nr 16 – ul. Andersa 3 – 20 lokali mieszkalnych – 1090,35 m² p.u. ,
 - lokal użytkowy – 24,70 m² p.u.,
4. Budynek nr 17 – ul. Andersa 1 – 30 lokali mieszkalnych – 1636,95 m² p.u.,
 - budynek usługowy – własnościowe prawo – 33,56 m² p.u.,
 - lokal użytkowy – 12,00 m² p.u.,
 - lokal użytkowy wolny – 24,70 m² p.u.,
5. Budynek nr 18 – ul. Andersa 1 – 8 lokali mieszkalnych – 477,84 m² p.u.,
6. Budynek nr 19 – ul. Andersa 5 – 20 lokali mieszkalnych – 1090,35 m² p.u.,

Nieruchomość nr 20

1. Budynek nr 36 – ul. Andersa 8 – 20 lokali mieszkalnych – 1 094,90 m² p.u.,
2. Budynek użytkowo-mieszkalny – ul. Andersa 8A – 151,80 m² p.u., w tym:
 - część mieszkalna – 71,97 m² p.u.,
 - część użytkowa – 79,83 m² p.u.,
3. Budynek nr 37 – ul. Andersa 10 – 20 lokali mieszkalnych – 1 133,99 m² p.u.
4. Budynek nr 38 – ul. Andersa 10A – 20 lokali mieszkalnych – 1 094,90 m² p.u.,

Nieruchomość nr 21

1. Budynek nr 28 – ul. Andersa 2 – 16 lokali mieszkalnych -908,96 m² p.u.

Nieruchomość nr 22

1. Budynek garażowo-usługowy 1 szt, 51,34 m² p.u., w tym :
 - garaż samochodowy – 1 szt – 33,34 m² p.u.
 - lokal usługowy – 1 szt – 18,00 m² p.u.

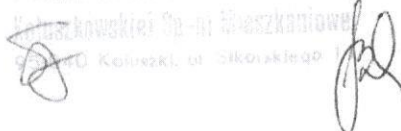
Nieruchomość nr 24

Tzw „ Baza Spółdzielni” – budynki warsztatowe, garaże, lokale socjalne, lokale użytkowe.

Na 31.12.2020 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.

Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Sikorskiego 11, 05-110 Koluszki



Zgodnie z Uchwałą Nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Zarząd kontynuuje działania dotyczące uregulowania stanu prawnego gruntów w zakresie przejęcie przez Gminę Koluszki części działek o dotychczasowych numerach ewidencyjnych : 26/34, 26/33, 268/1, 526/2 oraz o przejęcie przez Spółdzielnię działek gruntu o numerach ewidencyjnych : 104/7, 106/7 i 109/7.

W 2020 roku Zarząd odbył 60 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 57 Uchwał, wydano 11 zarządzeń.

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 2020 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 2020 roku wyniosła ogółem 350 909,15 zł, a termomodernizacyjnych: : 968 888,41 zł.

Ogółem robót remontowo-termomodernizacyjnych wykonano za kwotę 1 319 797,56 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. Ponadto do października 2020 roku kontynuowane były wypłaty partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej. Wymieniono także pozostałe oświetlenia na LED.

W roku 2020 Spółdzielnia nie dokonywała zwiększenia substancji mieszkaniowej.

Do ważniejszych wykonanych w 2020 roku w poszczególnych nieruchomościach robót remontowo-termomodernizacyjnych należą:

Nieruchomość Nr 1 – Osiedle Żwirki

- docieplenie stropodachu, ścian podłużnych oraz izolacja fundamentów budynku Żwirki 17, naprawa pokryw włazowych,
- wymiana istniejącego oświetlenia klatek schodowych na lampy Led- Traugutta 11 i Traugutta 7,
- naprawa instalacji antenowej Żwirki 17,
- naprawa dekarska na dachu pralni i komórki,

Nieruchomość Nr 2 – Osiedle Budowlanych

- wymiana instalacji poziomej zimnej wody,
- naprawa nawierzchni drogi dojazdowej przy budynku,
- uzupełnienie ubytków na termoizolacji ścian szczytowych,
- wymiana zaworu regulacyjnego na węźle,

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
10-040 Koluszki ul. Sikorskiego 1

Nieruchomość Nr 4 – budynki Głowackiego 27B, Ludowa 5

- montaż siatek w pomieszczeniach piwnicznych w budynku Głowackiego 27B,
- remont balkonów według zgłoszeń,
- wymiana zaworu bezpieczeństwa na węźle

Nieruchomość Nr 5 – budynek Głowackiego 27

- docieplenie budynku Głowackiego 27,

Nieruchomość Nr 9 – budynki: Głowackiego 10 i 12

- wymiana zaworów odcinających piony w budynku Głowackiego 12
- naprawa chodnika w szczycie budynku Głowackiego 12,
- wymiana oświetlenia na LED na klatkach schodowych i przed wejściem – Głowackiego 12,

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

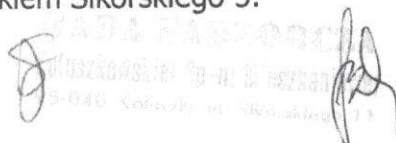
- docieplenie ścian podłużnych wraz z demontażem i utylizacją azbestu, docieplenie stropodachu , naprawa balkonów , malowanie ścian szczytowych budynku 11 Listopada 35,
- wymiana zaworów i głowic termostatycznych przy grzejnikach oraz zaworów wody na pionach – wg zgłoszeń ,
- naprawa balkonów – wg zgłoszeń,
- wymiana zaworów spawanych na kołnierzowe w wymienniku ciepła 11 Listopada 35A,
- wymiana rury zimnej wody w piwnicy 2, wymiana zaworów , wymiana rury zimnej wody na pionie , wymiana zaworu 5/4 – 11 Listopada 35,
- wymiana wodomierzy na radiowe – 11 Listopada 35,
- naprawa wiatrołapu 11 Listopada 35A

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

- wymiana zaworów i głowic termostatycznych przy grzejnikach oraz zaworów wody na pionach – wg zgłoszeń ,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej,
- montaż stojaków na rowery wraz z wykonaniem podłoża,
- wymiana oświetlenia na LED : Sikorskiego 1, Sikorskiego 3, 11 Listopada 31A,
- wymiana zaworów na wymienniku ciepła Sikorskiego 1,
- montaż układu ograniczenia przepływu, uzupełnienie izolacji termicznej na wymienniku ciepła Sikorskiego 1,
- wymiana Regulatora RG 24 11000 co na wymienniku Sikorskiego 1

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

- wymiana zaworów i głowic termostatycznych przy grzejnikach oraz zaworów wody na pionach – wg zgłoszeń ,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej,
- montaż stojaków na rowery wraz z wykonaniem podłoża,
- naprawa balkonu według zgłoszeń,
- remont instalacji sanitarnej przy budynkach Sikorskiego 7 i Sikorskiego 7A
- wymiana rury zimnej wody w piwnicy budynku Sikorskiego 5,
- wykonanie 10 miejsc parkingowych przed budynkiem Sikorskiego 5.


KADRA NARZĘDZI
Sikorskiego 5-7 i 7A
5-040 Kolonia w Krakowie (1)

Nieruchomość Nr 14 – budynek Sikorskiego 9

- naprawa loggi według zgłoszenia,
- montaż zaworu bezpieczeństwa, uzupełnienie izolacji termicznej – wymiennik ciepła Sikorskiego 9,
- remont instalacji sanitarnej przy budynku Sikorskiego 9.

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

- wymiana zaworów i głowic termostatycznych przy grzejnikach oraz zaworów wody na pionach – wg zgłoszeń ,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej,
- remont balkonów – wg zgłoszeń ,

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

- wymiana zaworów i głowic termostatycznych przy grzejnikach oraz zaworów wody na pionach – wg zgłoszeń ,
- remont balkonów i loggi według zgłoszeń

Nieruchomość Nr 20 – budynek Andersa 2

Malowanie zewnętrznych wejść „ ganków” do klatek schodowych

Ponadto wykonano niezbędne prace konserwacyjne na budynkach tzw mienia Spółdzielni. Były to między innymi:

- pokrycie dachu papą termozgrzewalną oraz naprawy dekarские na budynkach garażowych i użytkowych,
- wymiana części okien na Sali przy ul. Sikorskiego 11.

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 – zgodnie z zaleceniami wynikającymi z ostatnio przeprowadzonej lustracji Spółdzielni.

V CZĘŚĆ FINANSOWA

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

Plan finansowy Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2020 rok został zatwierdzony 28.01.2020 roku przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 1/2020 .

Wynik finansowy roku 2020 ukształtował się na poziomie : brutto: (-) 10 258,37 zł i składa się na niego:

 Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
040 Koluszki ul. Sikorskiego 11

- zysk brutto na poszczególnych nieruchomościach w wysokości: (-) 224 440,73 zł,
- zysk brutto z działalności gospodarczej w wysokości: 234 699,10 zł.
Po obowiązkowym pomniejszeniu o podatek dochodowy w wysokości 43 895,00 zł do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków pozostaje zysk netto w wysokości 170 287,36 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 97 019,48 zł, zasilenia funduszu remontowego i termomodernizacyjnego kwotą 16 412,03 zł.
Uzyskane w 2020 roku przez poszczególne nieruchomości pożytki w wysokości łącznie: 56 855,85 zł zostaną zgodnie z dyspozycją 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.
Wzorem roku poprzedniego z zysku za 2020 rok proponujemy również sfinansować ujemny wynik rozliczenia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków w wysokości 28 790,94 zł

VI ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I WINDYKACJA

Wielkość zadłużeń czynszowych za lokale mieszkalne wraz z odsetkami wg stanu na 31.12.2020 roku wynosiła 261 691,12 zł , z tytułu lokali użytkowych wraz z odsetkami: 14 595,26 zł, z tytułu garaży wraz z odsetkami: 2239,81 zł – stanowiło to ogółem 46,2% w stosunku do naliczeń opłat w grudniu 2020 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.

W 2020 roku skierowano na drogę sądową 8 powództw o zapłatę, do Komornika o wszczęcie egzekucji 8 wniosków.

W działaniach windykacyjnych udział bierze także Rada Nadzorcza Spółdzielni, która zapraszała dłużników na swoje posiedzenia. Po przedstawieniu przyczyn

RADA NADZORCZA
Kółko Wodociągów i Kanalizacji
95-440 Katowice

powstania zaległości podejmowane były dalsze decyzje, które dotyczyły umożliwienia ratalnej spłaty , odroczenia terminu wymagalności lub wszczęcia postępowania sądowego czy też egzekucyjnego. W 2020 roku , ze względu na panującą pandemię czasowo odstąpiono od wzywiania dłużników na posiedzenia Rady Nadzorczej. Jednakże zamierzamy powrócić do tej praktyki jeżeli będzie to możliwe.

Staramy się informować i zachęcać do korzystania z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Gminę Koluszki.

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

VII ZAKOŃCZENIE

Na koniec 2020 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 pandemią koronawirusa sars cov 2 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.

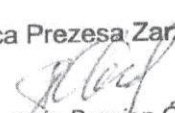
Na tę sytuację wpłynęła współpraca Rady Nadzorczej, Zarządu i pracowników oraz podjęcie konsekwentnych działań w zakresie windykacji.

Niestety nadal duże szkody i co za tym idzie koszty są ponoszone na skutek umyślnych bądź bezumyślnych dewastacji. W konsekwencji kosztami obciążani są wszyscy mieszkańcy. Nie należy więc przymykać oczu na wandalizm i chuligaństwo.

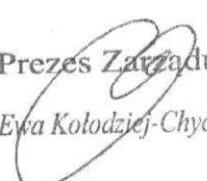
Przypominamy , że Spółdzielnia to nie Zarząd czy Rada Nadzorcza tylko ponad 1000 członków i ponad 3 tysiące mieszkańców, od zainteresowania których zależy jak będzie wyglądała przyszłość Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Koluszki, dn 31.03.2021


Zastępca Prezesa Zarządu



mgr inż. arch. Damian Ćmiel

Prezes Zarządu


mgr Ewa Kolodziej-Chyćska

RADA NADZORCZA
Koluszkowskiej Sp-ki Mieszkaniowej
95-040 Koluszki ul. Sikorskiego 11

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....
(podpis)

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....9.....
(podpis)