

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” W WAŁBRZYCHU W ROKU 2022.

SZANOWNI PAŃSTWO

Już po raz kolejny mamy przyjemność złożyć Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu.

Rada Nadzorcza, Uchwałą nr 7 z 2023 r zatwierdziła podział Walnego Zgromadzenia na sześć części wraz z podziałem Członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach.

Kolejny trudny rok za nami , wojna w Ukrainie, a co za tym idzie gwałtowny wzrost cen surowców energetycznych, paliwa, prądu , gazu, gwałtowne zmiany cen materiałów budowlanych, wysoka inflacja, ciągłe zmiany przepisów powodują duże problemy w racjonalnym zarządzaniu nieruchomościami. Niemniej jednak robimy wszystko by te niedogodności zminimalizować dla Państwa jak najbardziej. I dzisiaj przedstawiamy Państwu to sprawozdanie:

W pierwszej kolejności przedstawimy Państwu informację o sytuacji finansowo -ekonomicznej Spółdzielni.

Od 01.08.2007r. tj. od czasu obowiązywania nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, koszty eksploatacji każdej nieruchomości rozliczane są oddzielnie.

Po rozliczeniu kosztów utrzymania nieruchomości w oparciu o art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych i po uwzględnieniu pożytków netto w wysokości 118 158,21 zł , w 2022 roku Spółdzielnia osiągnęła w części nieruchomości stanowiących zasoby mieszkaniowe nadwyżkę przychodów nad kosztami - w wysokości 127 516,76 zł., a w części nadwyżkę kosztów nad przychodami - w kwocie 375 425,81 zł. Wyniki zostaną skorygowane o dofinansowanie dla członków Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego. Kwoty te pozostają na rozliczeniach międzyokresowych i mają bezpośredni wpływ na wzrost, lub obniżkę stawki eksploatacyjnej w poszczególnych nieruchomościach.

Natomiast na działalności gospodarczej Spółdzielni, podlegającej opodatkowaniu, wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 874 347,53 zł .

Po opodatkowaniu pozostałej działalności Podatkiem Dochodowym od Osób Prawnych - w wysokości 198 264,00 zł, do rozliczenia pozostała kwota 676 083,53 zł. Uchwała Rady Nadzorczej nr 16/2021 z dnia 21.12.2021 r przewidywała następujący podział środków:

- na dofinansowanie dla członków spółdzielni - 124 655,91 zł
- pozostała kwota w wysokości - 551 427,62 zł, zgodnie z zapisami w/w uchwały, winna być przekazana na wspólny fundusz remontowy, z którego udzielane są pożyczki dla poszczególnych nieruchomości.

Bilans Spółdzielni sporządzony na 31 grudnia 2022 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 54 343 420,14 zł

Po stronie aktywów, na w/w sumę składają się :

1. aktywa trwałe	35 195 904,65 zł
2. aktywa obrotowe	19 147 515,49 zł

Po stronie pasywów na w/w sumę składają się :

1. Fundusze własne	39 107 056,28 zł
2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 236 363,86 zł

Dzięki zachowaniu dyscypliny wydatków, dobrze przygotowanym planom oraz prawidłowej gospodarce lokalami użytkowymi Spółdzielnia osiągnęła dobry wynik.

Dużym problemem w działalności Spółdzielni są zadłużenia członków, właścicieli i najemców wobec Spółdzielni w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe i wynoszą one na 31.12.2022 r.

1. lokale mieszkalne	3 291 530,07 zł
2. lokale użytkowe	329 296,38 zł
razem :	3 620 826,45 zł

Spółdzielnia nasza posiada 6 budynków wybudowanych ze środków kredytowych, i są to 4 budynki w Głuszycy, 1 w Jedlinie i 1 w Wałbrzychu przy ul. Kasztanowej. Zadłużenie wobec banku zostało umorzone na mocy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

Niestety pozostało zadłużenie członków zamieszkałych w tych budynkach z tytułu spłaty kredytu wobec spółdzielni w wysokości 35 634,89 zł. Zarząd podejmuje dalsze działania w celu odzyskania tego zadłużenia.

Zarząd prowadzi dość rygorystyczną politykę działań wobec dłużników, i tak w 2022 roku:

- Wystąpiono do Sądu z **osiemdziesięcioma czterema** pozwami o zapłatę na kwotę **336023,47 zł** dotyczącymi lokali mieszkalnych oraz z **pięcioma** pozwami o zapłatę na kwotę **11599,51 zł** dotyczącymi lokali użytkowych. Łącznie skierowano do Sądu **osiemdziesiąt dziewięć** spraw o zapłatę na łączną kwotę **347622,98 zł**
Ponadto skierowano do Sądu **dziewięć** innych spraw, w tym:
 - **siedem** spraw o stwierdzenie nabycia spadku,
 - **dwie** sprawy o opuszczenie i opróżnienie lokalu,

Łącznie wystąpiono do Sądu ze **dziewięćdziesięcioma ośmioma** sprawami.
- Prowadzono postępowanie komornicze w **czterdziestu czterech** sprawach na łączną kwotę **232572,84 zł**
Wpłaty egzekucyjne od komornika we wszystkich postępowaniach egzekucyjnych Spółdzielni zamknęły się kwotą **421 892,93 zł**
- Spółdzielnia prowadzi także przy udziale komornika w stosunku do **dwunastu** lokali mieszkalnych licytację ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz w stosunku do **sześciu** lokali mieszkalnych prowadzi licytację z prawa odrębnej własności.
Łącznie prowadzonych jest **osiemnaście** licytacji.
- W wyniku przeprowadzonych komisji windykacyjnych, na które wezwano **dziewięćdziesiąt dziewięć** osób oraz po przeprowadzeniu innych czynności windykacyjnych (tj. mailowych oraz telefonicznych monitów), a także po wysłaniu wezwań do zapłaty **czterdzieści dziewięć osób** spłaciło zadłużenie na kwotę **388 918,61 zł**
- Zarząd podjął **sto sześćdziesiąt** decyzji o rozłożeniu spłaty zaległości w ratach na kwotę i zawarł **trzydzieści jeden** ugód pozasądowych dotyczące spłaty zadłużenia na łączną kwotę **403 724,02 zł**

- Spółdzielnia odzyskała **pięć** mieszkań ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia po odzyskaniu i sprzedaży lokali w drodze przetargu pokryje istniejące na nich zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych.
- W wyniku rozliczenia wartości rynkowej dwóch lokali mieszkalnych Spółdzielnia odzyskała kwotę **11 230,53 zł**

Teraz poinformuję Państwa o stanie zaawansowania prac związanych z przekształceniami własnościowymi w naszej Spółdzielni:

Wnioski i przekształcenie prawa do lokali stan na 31.12.2022r

Do końca 2022 roku rejestr wniosków zawiera 3782 pozycji, a w 2022 roku złożono 21 nowych wniosków o przekształcenie praw do lokali.

Spółdzielnia cały czas przyjmuje nowe wnioski od zainteresowanych osób. Na każdy wniosek wnioskodawca uzyskał odpowiedź.

W roku 2022r Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” podpisał 24 nowych aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia własności lokalu .

Łącznie do 31.12.2022r podpisano 2817 aktów notarialnych.

W temacie przekształceń mieszkań na prawo odrębnej własności chcielibyśmy również przypomnieć, że osoby, które przekształciły mieszkanie i oczekują w kolejce na wymianę stolarki okiennej lub na wypłatę za wymianę tej stolarki tracą te uprawnienia.

Teraz przedstawię państwu rozliczenie funduszu remontowego za rok 2022

W roku 2022 ze środków funduszu remontowego finansowano:

Wym. stol. okiennej w mieszkaniach	36 804,42
Przebudowa zieleni	30 148,04
Remonty dachów	485 503,53
Izolacje ścian, kan. deszczowa	59 378,49
Remonty terenowe (chodniki, schody, śmietniki)	15 490,91
Remont klatek schodowych i portali	1 283 504,58
Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych	552 921,30
Spłata kredytu	346 677,82
Spłata funduszu wspólnego	1 963 301,48
Sieć ciepła i węzły	32 199,35
Fundusz remontowy wspólnot	145 282,03
Rozliczenie ze wspólnotą	57 612,61
Wymiana dźwigu/sterowania	169 980,93
Wymiana domofonów	59 176,79
Wymiana pionów i wodomierzy	516 461,31
Przeglądy techniczne, tablice	2 384,86

Remonty awaryjne

Instalacji wodno-kanalizacyjnych	612 194,81
Ogólnobudowlane	549 171,54
Instalacji elektrycznych	173 495,82
Dźwigów	67 705,32
Domofonów	200 440,20
RAZEM	7 359 836,14

W roku 2022 wydano na remonty, spłatę kredytów i pożyczek z funduszu wspólnego oraz wpłatę środków finansowych na fundusz remontowy wspólnot: kwotę **7 359 836,14 zł.**

Przy czym wpływy na fundusz remontowy nieruchomości, w roku 2022 wyniosły: 5 007 472,05 (naliczenia funduszu od mieszkań, wpłata za wymianę stolarki okiennej, wpłaty za usługi przy wymianie grzejników, sprzedaż blachy trapezowej z demontażu), przy czym naliczenia funduszu remontowego od mieszkań wyniosły - 4 983 657,73 zł.

Pozostałą kwotę przeznaczono ze wspólnego funduszu remontowego.

Rozliczenie wydatków i przychodów na poszczególnych nieruchomościach, oraz stan środków remontowych funduszu remontowego wspólnego przedstawiono w załączniku do sprawozdania sporządzonym w formie elektronicznej.

Chciałbym teraz przedstawić Państwu sytuację z rozliczeniem ciepła i wody.

Podobnie jak w latach ubiegłych stwierdzamy, że pomimo wzrostu cen energii cieplnej, koszty ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach w których zainstalowano podzielniki są mniejsze niż w budynkach bez podzielników przy podobnym sposobie pozyskiwania ciepła.

Aktualnie odczyty podzielników odbywają się drogą radiową. Do mieszkań wchodziło tylko w przypadkach reklamacji rozliczeń, bądź pojawienia się informacji o błędach podzielnika. W budynkach z systemem „adapterm” umożliwiającym dostosowywanie węzła cieplnego do bieżącego poboru ciepła wg wskazań podzielników zanotowano kilku procentową oszczędność energii cieplnej. W roku ubiegłym średnie miesięczne koszty ogrzewania w przeliczeniu na 1m² powierzchni mieszkań kształtowały się następująco:

- w Wałbrzychu na Piaskowej Górze – 2,96 zł.
- w Wałbrzychu przy ul Kasztanowej 5-7 – 3,05 zł.
- w Boguszowie-Gorcach - 2,58 zł.
- w Głuszycy w budynku przy ul Ogrodowej 3,49 zł., natomiast w budynkach przy ul. Łukasiewicza i Pionierów od 3,09 do 4,16 zł

W sprawie rozliczeń wody informujemy, że działania nasze polegające na stosowaniu wodomierzy o wyższej klasie dokładności i montowaniu przed każdym wodomierzem zaworów antykropelkowych przynoszą wyraźny efekt w postaci zmniejszenia różnic pomiędzy sumą zużycia wody zarejestrowaną przez liczniki lokalowe a sumą zużycia wykazanego przez liczniki główne, które są podstawą wystawiania faktur przez Wałbrzyskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji. Różnice rozliczane są w formie wody uzupełniającej proporcjonalnie do zużycia w lokalu.

Niedobory wody w spółdzielni występowały zawsze i kształtowały się następująco:

- Do roku 2006 nie rozliczano wody na nieruchomości, i wówczas wynosiły one w skali spółdzielni od 15,9 % do 23,5%
- w roku 2021 wyniosły - 1,59 %,
- w roku 2022 wyniosły - 1,11 %.

W niektórych budynkach różnice te są wyższe, dlatego działania zmierzające do ustalenia przyczyn powstawania różnic są skoncentrowane na nieruchomościach w których różnice są największe. W budynkach tych przeprowadzane są kontrole w lokalach. Wyniki kontroli wskazują, że najczęstszą przyczyną tych różnic są przecieki urządzeń spłukujących w toaletach, dlatego apelujemy do wszystkich użytkowników o bieżące kontrolowanie tych urządzeń.

W 2022r ograniczenia pandemiczne zostały w większości przepisów zniesione dlatego spółdzielnia działała normalnie, kontakt z członkami odbywał się bezpośrednio, spółdzielnia była otwarta, niemniej jednak dla wygody członków wszystkie problemy załatwiane były również telefonicznie i mailowo. Na bieżąco prowadzone były prace konserwacyjne, awaryjne i remontowe. Spółdzielnia nadal zarządzała sześcioma wspólnotami mieszkaniowymi (dwie wspólnoty w Głuszycy, dwie w Jedlinie-Zdroju i dwie na Piaskowej Górze), jedną wspólnotą lokali użytkowych przy ul. Broniewskiego 65d

Dziękuję Państwu za uwagę.

Wałbrzych dnia 28.03.2023r.