

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W ŁOBZIE Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2024

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w Łobzie funkcjonuje od 1966 roku, jej siedziba znajduje się w Łobzie przy ulicy Murarskiej 9A. Zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000086299.

Zasady Funkcjonowania Spółdzielni regulują przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni, uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w 2018 roku.

Zgodnie z postanowieniami Statutu, w 2024 roku sprawozdawcze Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w trzech częściach: w Resku 10.06.2024 r., w Węgorzynie 11.06.2024 r. oraz w Łobzie 12.06.2024 r.

Walne Zgromadzenie w ramach swoich kompetencji podejmowało uchwały w sprawie:

1. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie za rok 2023,
2. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie za rok 2023,
3. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie za rok 2023,
4. podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok,
5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2024/2025,
6. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Jolancie Wasielewskiej za rok 2023,
7. udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Katarzynie Rzepkowskiej za rok 2023,
8. udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Zdzisławowi Błaszczakowi za rok 2023
9. przyjęcia wniosków wynikających listu polustracyjnego z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2019-2022

Walne Zgromadzenie Członków, w drodze głosowania, większością głosów przyjęło wszystkie uchwały z porządku obrad.

W 2024 roku pracowała Rada Nadzorcza w składzie wybranym na WZCz w 2022 r., która ukonstytuowała się następująco:

Prezydium Rady:

Ireneusz Kabat - Przewodniczący Rady

Marek Paszkowski - Z-ca Przewodniczącego

Alicja Niedźwiedź - Sekretarz

Komisja Rewizyjna:

Maria Burdyk - Przewodnicząca

Edmund Smulski - Z-ca Przewodniczącego

Danuta Galczak – Sekretarz

Jolanta Jasińska - Członek

Komisja ds. Gospodarki Zasobami

Mieszkaniowymi:

Mariusz Szpryngacz - Przewodniczący

Krzysztof Ilewicz - Z-ca Przewodniczącego

Iwona Żyła - Sekretarz

Barbara Król - Członek

Stanisława Barcikowska - Członek

W okresie sprawozdawczym obejmującym rok 2024, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” pracował w następującym składzie:

Jolanta Wasielewska – Prezes Zarządu

Katarzyna Rzepkowska – Członek Zarządu

Zdzisław Błaszczków – Członek Zarządu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie, kierował działalnością Spółdzielni, reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje nie zastrzeżone w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, realizując obowiązki wynikające z Ustawy o rachunkowości (art.49), z ustawy Prawo Spółdzielcze (art. 48) oraz ze Statutu Spółdzielni (§ 54 ust. 2 pkt 8).

Działalność Spółdzielni w 2024 roku koncentrowała się na realizacji zadań określonych przez Radę Nadzorczą w planie finansowo-gospodarczym oraz realizacji kierunków przyjętych przez Walne Zgromadzenie.

I. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 1626 Członków. Po 7 września 2017 roku, czyli z dniem wejścia nowelizacji ustaw spółdzielczych - osoby posiadające spółdzielcze tytuły prawne do lokalu (własnościowe lub lokatorskie) zostają Członkami Spółdzielni z mocy prawa, bez składania deklaracji członkowskiej. Osoby posiadające prawo odrębnej własności, aby zostać Członkami Spółdzielni składają deklarację członkowską (druk na stronie internetowej Spółdzielni i w biurze SM), nie wnosząc opłat.

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni realizował przekształcenia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Członkowie, którzy złożyli na piśmie żądanie przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, po uiszczeniu opłaty za grunt i po umówieniu terminu w Kancelarii Notarialnej, podpisywali akt notarialny przenoszący własność lokalu. W 2024 r. zrealizowano 10 żądań o przeniesienie prawa odrębnej własności. Na dzień 31 grudnia 2024 roku, struktura praw spółdzielczych kształtowała się następująco:

1. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 569

w tym: w Łobzie 474, w Resku 63, w Węgorzynie 32

2. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – 2

w tym: w Łobzie 0, w Resku 2, w Węgorzynie- 0

3. odrębna własność lokalu mieszkalnego – 814

w tym: w Łobzie 603, w Resku 147, w Węgorzynie 64

4. własność Spółdzielni, mieszkania w najmie – 6

w tym: w Łobzie 4, w Resku 2, Węgorzynie 0

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na dzień 31 grudnia 2024 roku zasoby Spółdzielni stanowiły 44 budynki wielorodzinne z 1391 mieszkaniami o powierzchni 70 830, 24 m² i 50 lokalami użytkowymi o powierzchni 4 315,24 m² zlokalizowane w trzech miastach: w Łobzie, Resku i Węgorzynie.

Struktura lokali w miastach kształtuje się następująco:

1. w Łobzie 29 budynków, 1081 mieszkań, 45 lokali użytkowych,
2. w Resku 10 budynków, 214 mieszkań, 5 lokali użytkowych,
3. w Węgorzynie 5 budynków, 96 mieszkań, brak lokali użytkowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, na terenie Łobza pozostają trzy wolne od najemcy lokale użytkowe.

III. REMONTY

Gospodarkę remontową w Spółdzielni prowadzi Zarząd na podstawie planu remontowego, przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej. W 2024 kontynuowano: remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i budowę pionów centralnej ciepłej wody (ul. Kościuszki 1-3 oraz rozpoczęto w budynku przy ul. Bema 1-2 w Łobzie), wykonano remonty tablic elektrycznych, mycie chemiczne elewacji, wymianę okien na wytypowanych klatkach schodowych, remonty wybranych balkonów, częściową wymianę pionów kanalizacyjnych, remont klatek, wymianę rynien, wymianę drzwi do klatek schodowych. Wykonano również inne prace poprawiające estetykę budynków oraz komfort zamieszkiwania. Prace remontowo - budowlane oraz roboty specjalistyczne Spółdzielnia realizowała poprzez powierzenie zadań firmom zewnętrznym, wybranym w organizowanych przez

Zarząd przetargach ofertowych. Zasady postępowania przy wyborze zewnętrznych wykonawców określa „Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom”.

W 2024r. realizując plan remontów wykonano:

ŁOBEZ		
Adres nieruchomości	Zakres prac	Wartość wykonanych prac (zł)
Orzeszkowej 1-1D	dokończenie robót: remont instalacji wodno - kanalizacyjnej, budowa pionów ccw, remont inst. gazowej	168 151,97
Murarska 1-2	remont instalacji wod.-kan., budowa pionów ccw, remont instalacji gazowej (1 mieszkanie)	2 701,83
Bema 3-5	dokumentacja na wym. instalacji wod.-kan., budowę pionów ccw i remont instal. gaz.	12 300
Budowlana 7-9	dokumentacja na wym. instalacji wod.-kan., budowę pionów ccw i remont instal. gaz.	7380
	remont tablic elektrycznych administracyjnych wraz z wymianą zabezpieczeń	4 940,00
Budowlana 11-14	remont tablic elektrycznych administracyjnych wraz z wymianą zabezpieczeń	13 863,55
Mickiewicza 6-8	remont tablic elektrycznych administracyjnych wraz z wymianą zabezpieczeń	5 750,00
Szkolna 9-12	remont tablic elektrycznych administracyjnych wraz z wymianą zabezpieczeń	13 465,52
	renowacja i uszczelnienie powierzchni dachowej płynną membraną polimerową wraz z dociepleniem stropodachu	178 409,41
Okopowa 18-26	remont tablic elektrycznych wraz z wymianą zabezpieczeń	22 350,00
Kościuszki 1-3	wymiana instalacji wod.-kanal. remont instal. gazowej, inst. ccw	342 565,78
Ogrodowa 5-5B Niepodległości 36-38	czyszczenie kanalizacji kuchennej	6 000,00
	RAZEM ŁOBEZ W 2024 r.	777 878,06

RESKO		
Adres nieruchomości	Zakres prac	Wartość wykonanych prac (zł)
Jedności Narodowej 2A-2B	remont tablic elektrycznych wraz z wymianą zabezpieczeń	3 993,00
Jedności Narodowej 3-4	remont tablic elektrycznych administracyjnych wraz z wymianą zabezpieczeń	5 991,00
	remont klatek schodowych	32 120,72
Borków 6-14	remont balkonów + rynny	87 264,00
Prusa 12-18	remont okładzin wejść do kiosków	36 000
Prusa 55-63	remont kiosków wejściowych	105 366,27
Długa 42-43	wymiana poziomów zimnej wody	19 000,00
Długa 44-45	wymiana poziomów zimnej wody	19 468,48
	RAZEM RESKO W 2024 r.	309 203,47

WĘGORZYNO		
Adres nieruchomości	Zakres prac	Wartość wykonanych prac (zł)
Os. Słoneczne 26-28	remont klatek schodowych	36 279,37
Grunwaldzka 24	wymiana daszków balkonowych	3 240,00
Kopernika 12-12AB	remont tablic elektrycznych	67,29
Kopernika 14-17	remont tablic elektrycznych administracyjnych	14 364,43
	wymiana posadzki w kanale piwnicy, remont kanalizacji	21 105,26
	RAZEM WĘGORZYNO W 2024 r.	75 056,35

Wydatki nieplanowane:

- **ul. Orzeszkowej 4 -4F - remont dachu – 11 448,00 zł**
- **ul. Orzeszkowej 9-9c – naprawa elewacji – 2 322,00 zł**
- **ul. Komuny Paryskiej 15-17 – montaż ciepłej wody – 600,00 zł**
- **ul. Budowlana 11-14 – wymiana przyłącza i poziomu kanalizacyjnego – 12 684,83 zł**
- **ul. Budowlana 11-14 – remont izolacji ścian piwnic – 2 658,08 zł**

- **ul. Bema 1-2** – remont klatek schodowych – **16 740,00 zł**
- **ul. Jagiellońska 12-12A** – wymiana kotła gazowego – **36 180,00 zł**
- **ul. Jagiellońska 12-12A** – remont instalacji kanalizacji deszczowej – **5 512,02 zł**
- **ul. Kopernika 14-17** – przygotowanie terenu pod miejsca postojowe – **5 000,00 zł**
- **ul. Długa 42-43** – remont kominów – **4 053,01 zł**
- **Os. Słoneczne 26-28** – naprawa i malowanie podbitki, mycie elewacji, remont 6 szt. balkonów – **21 763,62 zł**
- **ul. Rynek 14A** – remont kominów – **4 487,49 zł**
- **ul. Jedności Narodowej 2A-2B** – remont klatek schodowych – **5 559,33 zł**
- **ul. Jagiellońska, Os. Słoneczne, Prusa 27-33, Orzeszkowej 5-5A** - wymiana okien piwnicznych – **38 141,06 zł**
- **zasoby SM:**
 - remont balkonów (ul. Orzeszkowej, Kom. Paryskiej, Kościuszki) – **185 431,30 zł**
 - wymiana okien na klatkach schodowych – **3 840,05 zł**
 - wycinka drzew: ul. Jagiellońska, ul. Kopernika – **1 156,20 zł**
 - nasadzenia, pielęgnacja drzew Okopowa Orzeszkowej 8 i 9 – **8 127,75 zł**
 - place zabaw – wymiana piasku, naprawa urządzeń – **15 695,85 zł**
 - montaż i renowacja ławek – **8 522,85 zł**
 - stojaki na rowery – **1 411,78 zł**
 - pozostałe: remont altan, wymiana wkładek – **2 246,99 zł**
 - pozostałe: naprawa domofonów i telewizji kablowej – **7 176,70 zł**

RAZEM WYDATKI NIEPLANOWANE – 400 758,91 zł

OGÓŁEM W 2024 r. WYKONANO PRACE REMONTOWE NA KWOTĘ: 2 013 892,22 zł

Przedstawiając Państwu realizację planu remontu za rok 2024 r. należy wspomnieć o kolejnym wzroście inflacji, czego konsekwencją był wzrost cen materiałów i usług budowlanych.

IV. MEDIA

Ciepło i centralna ciepła woda

Obliczona zaliczka na centralne ogrzewanie uwzględniała zużycie ciepła na poziomie lat poprzednich oraz bieżące regulacje taryfowe. W pierwszym kwartale 2025 roku rozliczyliśmy koszty

ciepła za rok 2024. Ceny dostawy ciepła do budynków w Łobzie w 2024 były stabilne i w przypadku dostarczenia ciepła systemowego niższe niż w poprzednim 2023 roku, natomiast znacznie wzrosły ceny dla paliwa gazowego. W 2024 r. mieliśmy dłuższy niż zazwyczaj sezon letni, ten fakt przyczynił się również do oszczędności w ilości zużytych GJ. Nadpłaty wynikające ze zużycia ciepła wyprodukowanego przez SEC Region Sp. z o.o. dla wszystkich budynków w Łobzie wyniosły 1 242 313,76 zł. Kwoty nadpłat jak co roku trafiły na Państwa konta czynszowe, zmniejszając opłaty, można również żądać przekazania kwoty nadpłat na indywidualne konto bankowe. Regulacja zaliczek na ogrzewanie w Łobzie planowana jest od 01.07.2025 r.

Natomiast, całkowicie odwrotna sytuacja wystąpiła w kotłowniach budynkowych zasilanych gazem ziemnym. W 2024 znacznie wzrosła cena dostarczonego paliwa gazowego oraz koszty przesyłowe. Do 2023 roku wytwarzanie ciepła w kotłowniach budynkowych opalanych gazem było bardzo korzystne. Obecnie wysokość cen gazu dla gospodarstw domowych jest regulowana przez URE, lecz mimo to koszty ogrzewania gazem wzrosły. W Węgorzynie do dopłaty 3 214,24 zł, a w Resku – 6 655,05 zł. (należało je doliczyć do bieżącego czynszu lub wnioskować o rozłożenie na raty).

Natomiast dopłaty należało doliczyć do bieżącego czynszu lub wnioskować o rozłożenie na raty. Regulacja zaliczek na ogrzewanie planowana jest od 1 lipca 2025r.

Prosimy o racjonalne korzystanie z energii cieplnej, stosowanie zasad, które pozwolą na oszczędności, bez zakłócenia komfortu cieplnego. Wielokrotnie informowaliśmy o tym Państwa w odrębnych pismach i postaramy się po raz kolejny dostarczyć te informacje do Państwa skrzynek pocztowych.

Według opracowań specjalistów od techniki grzewczej wzrost temperatury o 1 stopień powoduje zwiększenie kosztów o ok. 5%. Koszty ciepła stanowią najwyższy składnik czynszu, dlatego warto podjąć działania w celu ich zmniejszenia. Prosimy nie zastawiać grzejników meblami, nie zasłaniać zasłonami. Wietrzyć krótko i intensywnie, w tym czasie zakręcić grzejnik i uruchomić go po co najmniej 10 minutach od zamknięcia okna. Te proste zasady mogą obniżyć rachunki za ogrzewanie.

Zalecaną metodą na obniżenie kosztów ogrzewania jest również montaż podzielników kosztów ciepła. W wyniku przeprowadzenia technicznej i ekonomicznej analizy opłacalności montażu podzielników, ich stosowanie nie jest obecnie obligatoryjne dla budynków w naszej Spółdzielni

Wg Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku w sprawie ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach, Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 5 ust. 2 cytowanego wyżej rozporządzenia wykonał analizę ekonomiczną dla okresu pięcioletniego, która wykazała, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania

podzielników kosztów ogrzewania będzie niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń. Wobec powyższego w naszej Spółdzielni pozostaje w większości budynków rozliczenie na podstawie zużycia energii na 1 m².

Koszty energii cieplnej i podgrzania ciepłej wody ogółem w Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 roku wyniosły **3 560 791,06 zł** przychody z zaliczek **4 793 235,53 zł**, różnica pomiędzy przychodami, a kosztami wyniosła **1 232 444,47 zł**.

Nadpłaty w poszczególnych miastach kształtowały się następująco:

- **w Łobzie** – naliczenia 4 286 710,16 zł., koszty: czyli suma faktur do zapłacenia dla SEC-u Łobez - 3 044 396 40 zł., różnica do wypłaty: **1 242 313,76 zł.**,
- **w Resku** w kotłowni przy ul. Borków 6-14 zaliczki na centralne ogrzewanie i ccw – **136 607,36 zł.**, koszty: **143 262,41 zł.**, różnica do dopłaty: **6 655,05 zł** (rozliczenie w Resku dotyczy tylko ul Borków 6-14, gdyż pozostałe budynki w Resku posiadają ogrzewanie indywidualne).
- **w Węgorzynie** (4 kotłownie budynkowe na paliwo gazowe), koszty ciepła w wysokości: **330 145,79 zł.**, a wpłaty od Członków **326 931,55 zł**, do dopłaty **3 214,24 zł**
- budynek przy ul. Grunwaldzkiej 24 posiada ogrzewanie indywidualne.

Odpady komunalne

Wywóz odpadów komunalnych to kolejny składnik opłat wnoszonych do Spółdzielni. Od 1 lipca 2013 rok gospodarką odpadami zajmują się Gminy, a od 2019 roku zostały ujednolicone zasady segregacji odpadów. Od 2021 r. obowiązuje podział na 5 frakcji: papier, szkło, metal i plastik, odpady biodegradowalne oraz zmieszane. Rady Miejskie w poszczególnych gminach ustaliły cenę za odbiór odpadów wytwarzanych za 1 osobę. W każdej Gminie ustalone są dwie stawki: niższa za segregowanie odpadów i znacznie wyższa, co najmniej dwukrotna, za odpady zmieszane. Obowiązkiem Spółdzielni jest zebranie od Mieszkańców deklaracji o ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych oraz złożenie deklaracji o ilości osób zamieszkujących poszczególne budynki do każdej z gmin, w której znajdują się zasoby Spółdzielni. Jeżeli w budynku zmieniła się ilość osób ujętych w deklaracji, wówczas obowiązkiem Spółdzielni jest złożenie deklaracji korygującej ilość zamieszkałych osób. Wszelkie zmiany w Państwa mieszkaniach dotyczące ilości zamieszkujących osób należy zgłaszać na piśmie do Spółdzielni.

Burmistrzowie Łobza, Reska czy Węgorzyna mogą wszcząć postępowanie administracyjne wobec mieszkańców poszczególnych nieruchomości, o ile zostanie stwierdzona nieprawidłowa segregacja odpadów lub jej zaniechanie. W wyniku wszczętego postępowania Burmistrzowie mogą

wydać decyzje administracyjne, których konsekwencją będzie nałożenie kary, czyli wyższej opłaty za nieprawidłowe segregowanie odpadów. Opłata ta będzie dotyczyła wszystkich mieszkańców przynależnych do danego zasięku.

Bardzo prosimy o poważne podejście do prawidłowego segregowania odpadów, gdyż obowiązujące przepisy prawa narzucają odpowiedzialność zbiorową i obligują do 100% segregacji odpadów.

W 2024 r. żadna z gmin nie wszczęła postępowania w sprawie nieprawidłowej segregacji odpadów. Jednak Burmistrz gminy Łobez wielokrotnie wysyłał upomnienia w sprawie nieprawidłowej segregacji.

W 2024 r. zakończyły się postępowania administracyjne w celu naliczenia kary dla mieszkańców budynków:

- przy ul. Niepodległości 36-38/Ogrodowej 5-5A - dwa postępowania (z 2022 r. i z 2023 r.),
- przy ul. Murarskiej 1-2, ul. Murarska 8-10 - w tych przypadkach okazało się, że wszczęcie postępowań było zasadne i Wojewódzki Sad Administracyjny utrzymał w mocy postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, który zasądził karę.
- w nieruchomościach przy ul. Kościuszki 1-3, ul. Kościuszki 4, ul. Kościuszki 5 Spółdzielnia złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie. W tym przypadku odwołanie Spółdzielni okazało się zasadne.

W 2024 roku od Burmistrza Łobza otrzymaliśmy 8 ostrzeżeń o nieprawidłowej zbiórce odpadów, natomiast od operatora odbierającego odpady otrzymujemy zdjęcia zrobione podczas odbioru nieczystości z altan. Za nieprawidłową segregację uważa się sytuację gdy nawet pojedyncze odpady nadające się do segregowania trafią do pojemnika na odpady zmieszane lub odpady trafią do niewłaściwych pojemników. Nie ma żadnej procentowej tolerancji, **segregacja w 100 %**. Wg naszych obserwacji najbardziej zanieczyszczona jest frakcja zmieszana (w czarnych pojemnikach), tam trafiają odpady z gospodarstw domowych, w których w ogóle nie segreguje się odpadów. Niestety przez taki brak odpowiedzialności kilku osób karę ponoszą wszyscy, którzy są przyporządkowani do altany, w której stwierdzono nieprawidłowości. Przypominamy również, że odpady biodegradowalne wrzucamy do pojemników bez worków.

Od 1 stycznia 2025 roku obowiązuje zakaz wrzucania tekstyliów do pojemników w kolorze czarnym. Powstała nowa frakcja odpadów, którą należy we własnym zakresie dostarczyć do PSZOK-u.

Woda i ścieki

Woda i ścieki to kolejne medium, które corocznie ulega podwyżkom. Do zakładów wodociągowych płacimy faktury wg stanów liczników głównych. Mieszkańcy rozliczani są wg wskazań liczników lokalowych. W pierwszym półroczu 2024 r. nastąpiła wymiana liczników wody wraz z modułem radiowym. Spółdzielnia posiada urządzenia do zdalnego odczytu wodomierzy i nie ma z tego tytułu dodatkowych opłat. Występujące różnice pomiędzy stanem liczników głównych, a sumą stanów liczników lokalowych w 2024 r. zostały pokryte przez Spółdzielnię z dochodów z działalności gospodarczej. Jednak ze względu na zalecenia z lustracji ten sposób na pokrycie różnic musi ulec zmianie, w taki sposób, że niedobór pomiędzy licznikiem głównym, a sumą liczników lokalowych powinien obciążać mieszkańców.

Na pokrycie tych różnic w 2024 roku wygenerowano kwotę **25 151,83 zł**. Analiza dla poszczególnych miast wygląda następująco: w Łobzie na kwotę **-14 239,63 zł – 1,29%**, w Resku **--5 942,68- 2,73 %**, a w Węgorzynie **-4 969,52 zł – 2,15 %**. Niedobór w stosunku do zużycia wody w całych zasobach wyniósł **1,55 %**.

Zamontowane obecnie wodomierze z odczytem radiowym, umożliwiają zdalne odczyty stanów zużycia wody. Eliminuje to błędy odczytu wynikające z odczytów wodomierzy lokalowych, odbywającym się w różnym czasie. Nakładka radiowa wodomierza przy okazji przeprowadzonego zdalnego odczytu przekazuje również informacje dotyczące zakłócenia w pracy wodomierza. Od 2024 roku zdalne odczyty są wykonywane przez pracowników Spółdzielni.

Wg obowiązujących przepisów prawa, wodomierze należy wymieniać bądź legalizować co 5 lat.

W 2024 roku wykonaliśmy kolejną wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnych, remont instalacji gazowej i budowę instalacji c.c.w. Zakończono roboty przy ul. Kościuszki 1-3 w Łobzie oraz rozpoczęto zaawansowane roboty instalacyjne przy ul Bema 1-2. Na dzień. 31 stycznia 2024 roku remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i budowę pionów centralnej ciepłej wody wykonano w 22 budynkach w Łobzie. W znacznej większości mieszkań zlikwidowano gazowe podgrzewacze wody, przez co poprawiło się bezpieczeństwo i komfort użytkowania mieszkań. Poprawiono estetykę wybranych budynków poprzez umycie ich elewacji, wyremontowanie klatek i niektórych balkonów.

V. WINDYKACJA

Kolejnym ważnym zadaniem Spółdzielni jest dbanie o dobrą płynność finansową Spółdzielni. Z różnych powodów nie wszyscy mieszkańcy wywiązują się w terminie z opłat czynszowych. Czasami jest to krótkotrwały epizod, ale bywają takie sytuacje, gdzie opłaty nie wpływają przez dłuższy okres. Rozumiemy trudne sytuacje życiowe, ale zdarza się, że zaległości czynszowe spowodowane są

lekceważeniem obowiązku uiszczania opłat. Osoby, które są w trudnej sytuacji finansowej prosimy o przybycie na rozmowę, służymy Naszą wiedzą i doświadczeniem, staramy się wskazać jakie są możliwości uzyskania pomocy.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych w lokalach mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosło **402 136,57 zł**. Kwota zadłużenia stanowi **3,86 %** naliczenia rocznego. W roku sprawozdawczym wysłano **761 SMS** oraz **60** wezwań do zapłaty (w Łobzie 30, w Resku 23, w Węgorzynie 7), sporządzono również 5 pozwów o zapłatę do Sądu, wobec 3 osób wszczęto postępowanie komornicze, odbyła się 1 egzekucja z nieruchomości.

Bardzo dziękujemy mieszkańcom opłacającym regularnie zobowiązania wobec Spółdzielni.

VI. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Każdy z członków Zarządu realizował zadania objęte zakresem obowiązków wynikających z zapisów Regulaminu Zarządu. Odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń, na których podejmowano uchwały oraz decyzje w sprawach wchodzących w zakres statutowych kompetencji, a dotyczące zagadnień gospodarki zasobami finansowymi.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz bieżąca analiza i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- dążenie do całkowitej realizacji zadań założonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym,
- udział w budowaniu założeń do planów remontowych m.in. poprzez przeprowadzanie ankiet dla mieszkańców budynków, w których planowane są remonty,
- nadzór nad prawidłową eksploatacją i przebiegiem remontów,
- egzekwowanie jak największej sumy zaległości czynszowych,
- utrzymanie wysokiego wskaźnika płynności finansowej,
- analizowanie informacji i podejmowanie decyzji w bieżącej działalności,
- podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia nowych Członków,
- racjonalizowanie wydatków, polepszenie organizacji i jakości pracy,
- współdziałanie z organami administracji państwowej,
- rozpatrywanie wniosków i podań złożonych przez Członków,
- przygotowanie informacji i sprawozdań dotyczących działalności Zarządu na posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- rozpatrywanie podań o dofinansowanie wydarzeń kulturalnych, sportowych z udziałem Członków i ich dzieci
- reprezentowanie Spółdzielni w procesach sądowych.

Zarząd uczestniczył w 11 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej i 11 posiedzeniach Prezydium. W okresie sprawozdawczym Prezes wydała 7 zarządzeń: dot. zwoływania komisji przetargowych, dot. spraw pracowniczych, i inne. Zarząd podjął 39 uchwał. Zorganizowano 3 przetargi na wybór firm świadczących wykonanie robót według planu remontów.

Na przestrzeni roku do biura Spółdzielni wpłynęły 412 pisma (bez faktur od kontrahentów). Są to: propozycje zawarcia ugody w sprawie zadłużenia, pisma sądowe i komornicze, prośby o interwencję w sprawach lokatorskich, prośby o dofinansowanie wydarzeń sportowych lub kulturalnych, podania o przyjęcie w poczet Członków, informacje z gminy o nieprawidłowej segregacji odpadów, skargi na zachowania sąsiadów itp.

Od 2017 obowiązuje nowy regulamin rozliczania funduszu remontowego, w którym przyjęto zasadę rozliczenia 5-letniego, co oznacza, że kapitałochłonne prace remontowe będą prowadzone w budynku, który posiada na własnym koncie środki finansowe do ich realizacji, a jeżeli ich brakuje może skorzystać z przepływu środków z innych nieruchomości, o ile ich zwrot nastąpi w ciągu 5 lat. Decyzję dotyczącą bieżących remontów i wysokości zaliczki na fundusz remontowy podejmuje Rada Nadzorcza mająca kompetencje do takich działań umocowane w Statucie Spółdzielni.

Pracownicy działu technicznego reagują na Państwa zgłoszenia, w roku 2024 było ich ok. 600. Konserwatorzy zatrudnieni w Spółdzielni zajmują się usuwaniem awarii, naprawami i drobnymi remontami części wspólnych nieruchomości. Ponadto, Dział Techniczny zajmuje się obowiązkowymi przeglądami okresowymi zgodnie z ustawą Prawo Budowlane, są to: przeglądy obiektów małej architektury oraz przeglądy instalacji gazowych. Kierownik Techniczny prowadzi dokumentację nadzoru technicznego budynków w postaci księzek obiektów budowlanych na poszczególne budynki według wzoru określonego w przepisach budowlanych.

Konserwatorzy wykonują drobne remonty i konserwacje, dotyczące części wspólnych nieruchomości np. takich jak:

- a) usuwanie graffiti i innych uszkodzeń elewacji, naprawa chodników, malowanie ścian w piwnicach, remonty posadzek w częściach wspólnych, naprawa schodów, wymiana zamków i okuć drzwiowych, wymiana elementów ławek, naprawa urządzeń na placach zabaw, doraźne naprawy dachów, kominów i wiele innych
- b) zakres prac elektrycznych m.in. sprawdzanie prawidłowości działania instalacji elektrycznych, wymiana tablic, wymiana żarówek, wymiana instalacji w częściach wspólnych (korytarzach piwnic)
- c) w zakresie prac hydraulicznych: odpowietrzanie grzejników, usunięcie przecieków na instalacjach i udrażnianie kanalizacji w częściach wspólnych, częściowa wymiana uszkodzonych pionów,

d) w zakresie konserwacji i utrzymania terenów zielonych m.in. wywożenie liści w okresie jesiennym, koszenie trawników, cięcie żywopłotów.

Niejednokrotnie występują problemy związane z wykonywaniem ustawowych przeglądów i wykonywaniem planowanych remontów, dotyczących wejścia do mieszkań, przez co Spółdzielnia, realizując obowiązki zarządcy nieruchomości, nie ma możliwości ich wykonania. Dzieje się to wbrew interesowi pozostałych mieszkańców, a nawet paradoksalnie wbrew własnemu interesowi. Niestety sporo osób mimo obowiązującym zasadom użytkowania lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, uznaje swoje mieszkanie za bezwzględna własność, nie podlegającą żadnym prawom.

Każdy lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, nawet jeśli jest prawnie wyodrębniony, jest przestrzenią, w której znajdują się elementy części nieruchomości wspólnej i są to np.: instalacje grzewcze, instalacje gazowe, piony wodne i kanalizacyjne, piony wentylacyjne i dymowe, a także ściany konstrukcyjne.

W odniesieniu do tych elementów działa prawo oparte na współodpowiedzialności, nakładające na użytkowników lokali obowiązek ich udostępnienia a na zarządcę obowiązek przeprowadzenia kontroli okresowych i przeglądów doraźnych oraz dokonywania remontów i wymian tych elementów bądź ich części.

Zgodnie z art. 6¹ ust. 3 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

Obowiązek udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac, nakłada na właścicieli art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. „na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia nieruchomości, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje”.

Kolejnym dokumentem, który nakłada obowiązki związane z udostępnieniem lokalu jest art. 5 Prawa spółdzielczego, który mówi, że członek spółdzielni ma obowiązek przestrzegania prawa, statutu i opartych na nich regulaminów. A w naszym przypadku jest to § 19 ust. 1 pkt 12 Statutu określający obowiązki członków Spółdzielni.

Konsekwencje takiego postępowania mogą być bardzo różne: począwszy od żądania zapłacenia kar umownych przez wykonawcę, bo nie może realizować przedmiotu umowy po ekstremalne sytuacje, kiedy może dojść do zagrożenia życia.

VII. KONTROLE

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym podlegała kontroli Rady Nadzorczej w zakresie i według harmonogramu ustalonego przez ten organ. Komisja Rewizyjna przeprowadziła 3 kontrole (sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych, kontrolę czynności windykacyjnych wobec osób i firm zalegających z bieżącymi opłatami, realizację zatwierdzonego planu remontów w ujęciu finansowym); Komisja ds. GZM dokonała kontroli nieruchomości pod kątem planowania i realizacji planu remontów oraz brała udział w Komisjach Przetargowych powołanych przez Prezesa. Protokoły pokontrolne były przedmiotem obrad posiedzeń Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia podlega również kontroli instytucji zewnętrznych. W 2024 r. była to kontrola SANEPID-u w sprawie prawidłowej eksploatacji placów zabaw (przede wszystkim stan piaskownic)

W 2025 r. Spółdzielnia , aby poprawić bezpieczeństwo bawiących się dzieci, rozpoczęła grodenie placu zabaw na osiedlu Orzeszkowej w Łobzie.

VIII. PODSUMOWANIE

Warunkiem zagwarantowania dobrej sytuacji Spółdzielni jest nie tylko sprawność bieżącego zarządzania, lecz również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju. W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie mamy żadnego wpływu, m.in. działaniami ustawodawców, wysoką inflacją czy konfliktem zbrojnym za naszymi granicami. Staramy się zapewnić utrzymanie zasobów w stanie niepogorszonym, i dołożymy wszelkich starań, aby jak najkorzystniej zarządzać finansami, na bieżąco reagować na zmiany przepisów i dostosowywać je do wewnętrznych uregulowań, utrzymać stabilną sytuację ekonomiczną firmy, co raz skuteczniej odzyskiwać należności z tytułu opłat za lokale czy też udoskonalać kwalifikacje, aby jak najlepiej wykonywać swoje obowiązki

Bardzo trudno jest w sprawozdaniu przedstawić zakres działań, którymi zajmuje się Zarząd na co dzień. Staramy się podejmować działania, które mają na celu polepszenie warunków Państwa zamieszkania. Biorąc pod uwagę całokształt pracy Zarządu w roku 2024 prosimy o zaakceptowanie Naszych działań oraz udzielenie absolutorium.

Z poważaniem, Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU

Zdzisław Błaszczów

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. członkowskie, mieszkaniowych

mgr Katarzyna Rzepkowska

PREZES ZARZĄDU
KIEROWNIK SPOŁDZIELNI

mgr Jolanta Wątelewska