

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sympatyczna”

94-058 Łódź, ul. Batalionów Chłopskich 4

E- mail: sekretariat@sympatyczna.eu

Sprawozdanie z działalności Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2023 roku

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”, tj. Prezes Tadeusz Ulański, Zastępca Prezesa do spraw ekonomicznych Izabella Waclawska-Borowska oraz Zastępca Prezesa do spraw technicznych Grzegorz Tylman, podjął w 2023 r. podczas 23 posiedzeń szereg uchwał, których przedmiotem były m.in. sprawy członkowskie, mieszkaniowe, techniczne, czynszowe, windykacyjne, pracownicze, a ponadto na bieżąco kierował działalnością Spółdzielni, z czym także wiązał się bardzo szeroki zakres zadań oraz problemów do rozwiązania.

W zakresie prac remontowych dotyczących instalacji wodnej przeprowadzono wymianę poziomów rur wodociągowych (z.w., c.w. i cyrkulacji) w bloku 172. W ramach działań przeciwpożarowych poprowadzono instalację wody przeznaczonej do tego celu od bloku 172 do bloku 173 wraz z wykonaniem podejść do tego ostatniego oraz zaktualizowano dokumentację na montaż instalacji oddymiania w bloku 170. Prowadzono także doraźne remonty istniejącej instalacji p-poż. na osiedlu. W blokach 175, 185 i 188 wymieniono niektóre piony deszczowe. Na części korytarzy w klatkach schodowych bloku 187 firma zewnętrzna, a w blokach 197 i 198 nasze służby remontowe przeprowadziły kolejne i kończące już cały proces prace posadzkowe polegające na układaniu gresu. Z innych ważnych prac należy wymienić: remont elewacji, tj. pionów loggii (w kl. I, pierwsze od prawej w blokach 175 i 176 oraz w kl. I, drugi pion od prawej w bl. 193), naprawę dwóch balkonów w bloku 182, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych luster balkonowych w różnych innych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach budynków od strony klatki II bloku 179, kl. I 180 oraz kl. I 185, remont dachu wraz z montażem tzw. turboventów na budynku 194. W granicach potrzeb uzupełniono kratki wentylacyjne stropodachów na XI piętrach. Z prac drogowych należy wskazać remont ulicy Batalionów Chłopskich na odcinku od przedszkola i bloków 191, 192 do ul. Armii Krajowej. W wyniku przesunięcia z planu 2022 r. wyremontowane zostały alejki żwirowe na skwerze przy ul. Retkińskiej. Przeprowadzono także interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. Na placu zabaw koło Lidla wymieniono tzw. „zamek”. W zakresie prac elektrycznych wykonano remont wewnętrznej instalacji t.j. wymiana włączników, zasilania do mieszkań, instalacji administracyjnej w piwnicach, zsympach, na ostatniej kondygnacji, ewakuacyjnej w klatkach III i IV bloku 173. Z prac niewykonanych, ale przesuniętych na kolejny rok należy wymienić remont wind w kl. II bloku 175 oraz kl. II bloku 189, co było spowodowane pojawieniem się koncepcji modernizacji w taki sposób aby obniżyć szyb windy do

poziomu chodnika. Aby tego dokonać konieczne było zdobycie informacji o możliwościach pozyskania pożyczki i dofinansowania z programu „Dostępność Plus” oraz przeprowadzenie odpowiedniej ankiety wśród mieszkańców. Wszystko to zajęło sporo czasu, a projekt nie uzyskał poparcia większości osób w tych nieruchomościach. Dlatego też remont zostanie wykonany w dotychczas stosowanym zakresie w kolejnym roku. Inne przesunięte na początek roku 2024 prace to wymiana wodomierzy, co wynikało z toczących się negocjacji cenowych z wykonawcą oraz terminów legalizacji urządzeń.

Oczywiście występowały również prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские i szklarskie. Przeprowadzono czyszczenie i odkażanie zsyków oraz dezynsekcje w częściach wspólnych budynków. Wykonane zostały przeglądy kominiarskie i gazowe, w części nieruchomości także instalacji odgromowych. W niektórych lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych.

Próby powrotu gospodarki kraju na dawne tryby po epidemii, jak i wojna za wschodnią granicą, spowodowały dawno niewidziany wysoki poziom inflacji, co jest szczególnie widoczne w cenach usług budowlano-remontowych oraz kosztach dostawy mediów. Dlatego koniecznością stały się podwyżki opłaty tj. odpisu na fundusz remontowy, opłaty eksploatacyjnej, jak również m.in. opłaty za ciepłą wodę (aż dwa razy) oraz za centralne ogrzewanie (i to pomimo rozmaitych „tarcz antyinflacyjnych”, które w praktyce nie zawsze w pełni działały).

Podjęto starania w celu zmniejszenia obciążeń finansowych członków Spółdzielni, m.in. poprzez podwyżki opłat dla dzierżawców i najemców lokali użytkowych.

Należy w tym miejscu podkreślić, że wszelkie działania finansowe podejmowane w 2023 roku podlegają sprawdzeniu w ramach badania bilansu przez zewnętrznych biegłych rewidentów.

Stałym problemem, wynikającym m.in. ze wzrostu wysokości opłat, ale także z utraty wartości dochodów ludności, są niestety zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych przeprowadzono szereg działań:

- umieszczono na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych informacje o sumie zadłużeń ich mieszkańców,
- skierowano 640 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 29 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- na drogę sądową skierowano 4 sprawy o zapłatę,
- uzyskano 11 sądowych nakazów zapłaty.

W tym miejscu warto podkreślić, że przy windykacji realizowanej przez służby Spółdzielni niezbędna jest obsługa prawna prowadzona przez kancelarię adwokacką. Obejmuje ona nie tylko sprawy sądowe, ale także wydawanie opinii prawnych, sprawdzanie umów, przygotowywanie aktów normatywnych oraz cały szereg innych spraw. Zarząd, w zakresie działań prawotwórczych, w zeszłym

roku współpracował z Radą Nadzorczą przy zmianie „Regulaminu Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi”.

Aby ułatwić mieszkańcom kontrolę nad ich kontami opłat za lokale, w tym wysokością bieżących stawek, zadłużeniem lub nadpłatą wprowadzono informatyczny system Net-Czynsze, który daje możliwość zdalnego sprawdzania tych spraw przez Internet. Natomiast działaniem mającym wpływ na kształtowanie się opłat była zmiana zasad ustalania zaliczek w ten sposób, że są one automatycznie wyliczane na podstawie poprzedniego zużycia w danym lokalu.

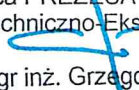
Gdy chodzi natomiast o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, to:

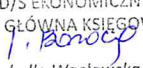
- w momencie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 31 osób stało się członkami Spółdzielni, a 27 przestało nimi być z mocy prawa;
- w poczet członków przyjęto 36 osób oraz skreślono z rejestru 27 członków, którym przysługiwała odrębna własność lokalu;
- 5 osób uzyskało członkostwo obok współmałżonków, z którymi posiadają odrębną własność lokalu;
- przyjęto w poczet członków 1 osobę mającą odrębną własność lokalu, po wykluczeniu i spłacie zadłużenia;
- 1 osoba otrzymała członkostwo na podstawie postanowienia sądu o przybiciu spółdzielczego prawa do lokalu po licytacji;
- 14 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 27 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- w drodze dziedziczenia spadkobiercy nabyli 6 lokali na prawie spółdzielczym własnościowym;
- 11 praw odrębnej własności podlegało dziedziczeniu;
- uprawnione osoby zawarły 1 umowę o dożywocie w zakresie odrębnej własności lokalu;
- dokonano podziału majątku w odniesieniu do 1 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- przeprowadzono darowizny 6 spółdzielczych własnościowych praw do lokali, jak i 3 odrębnych własności lokali;
- zawarto 1 umowę zamiany odrębnej własności lokalu.

Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbywały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane były umowy przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych (parafowano ich 7).

Na koniec niniejszego sprawozdania Zarząd pragnie serdecznie podziękować Wszystkim, którzy przyczynili się do tego, że 2023 r. był kolejnym dobrym rokiem dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”.

W załączeniu „Działalność finansowa Spółdzielni w 2023 r”.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH
GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Izabella Waclawska-Borowska

Prezes Zarządu

mgr Tadeusz Ulański