

Sprawozdanie z działalności Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2024 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” podjął w 2024 r. podczas 19 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.

Koniecznością, z uwagi na wciąż wysoką inflację, stała się podwyżka opłaty tj. odpisu na fundusz remontowy. W zakresie prac remontowych niestety nie przeprowadzono w wyniku sprzeciwu części lokatorów, tak jak planowano, wymiany pionów rur wodociągowych i kanalizacyjnych oraz gazowych w 3 pionach mieszkań bloku 172, a jedynie w 2 pionach mieszkaniowych. W ramach działań przeciwpożarowych poprowadzona została instalacja zasilająca od bloku 173 do bloku 174 wraz z podejściami. W blokach: 185, 188 oraz 189 wymienione zostały niektóre piony deszczowe. Z innych ważnych prac wykonanych w 2024 rok należy wymienić: generalny, przeniesiony z 2023 roku, remont wind (w kl. II bl. 175, kl. II bl. 189). Natomiast dwa kolejne dźwigi postanowiono, z uwagi na korzystniejsze warunki cenowe wyremontować w I-szym kwartale 2025 r. W ubiegłym roku wykonano poza tym: remont elewacji, tj. niektórych pionów loggii w blokach: 187, 189, 190, 191 oraz 193, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych luster balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach budynków: 179 (kl.I), 183 (kl.I), 191 (kl.I), montaż tzw. turbowentów według potrzeb. Uzupełnione zostały kratki wentylacyjne stropodachów oraz siatki przeciwko gołębiom na XI piętrach. Z prac drogowych należy wskazać zakończenie remontu ulicy Batalionów Chłopskich na odcinku od przedszkola i bloków 191, 192 do ul. Armii Krajowej. Przeprowadzane były także interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. W zakresie prac elektrycznych wykonany został remont wewnętrznej instalacji t.j. wymiana wlv, zasilania do mieszkań, instalacji administracyjnej w piwnicach, zsypach, na ostatniej kondygnacji oraz ewakuacyjnej w kl. I i II bloku 186. Na początku roku przeprowadzono proces wymiany legalizacyjnej wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

Oczywiście zdarzały się również z przyczyn losowych prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские, szklarskie oraz obejmujące instalację p-poż. Przeprowadzone zostało czyszczenie i odkażanie zsypów oraz dezynsekcje w częściach

wspólnych budynków. Wykonane były w większym zakresie przeglądy, nie tylko kominiarskie i gazowe oraz instalacji odgromowych, ale także 5-letnie instalacji WLZ w blokach średniowysokich oraz przeglądy instalacji p-poż. W lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych.

Wskazana wyżej sytuacja inflacyjna (w tym olbrzymie wzrosty cen energii) spowodowała również konieczność podwyżki opłaty eksploatacyjnej oraz m.in. opłaty za ciepłą wodę oraz za centralne ogrzewanie (i to pomimo rozmaitych „tarcz antyinflacyjnych”, które w praktyce nie zawsze w pełni działają, co potwierdził wyższy niż zapowiadane w zeszłym roku 40% wzrost cen ciepła). W ubiegłym roku zdrożała również zimna woda, której cena nie zmieniała się od 6 lat oraz wzrosły istotnie koszty energii elektrycznej i gazu, wcześniej „zamrożone”. Wracając jeszcze do kosztów centralnego ogrzewania należy wskazać, że w wyniku obowiązków wprowadzonych przez Prawo energetyczne, na rozliczeniach kosztów ciepła za 2023 rok podano informacje porównujące zużycie z poprzednim okresem oraz ze średnim w danej nieruchomości, a także o wyliczonym dla prawidłowego funkcjonowania budynku (aby nie był niedograny) minimalnym i maksymalnym zużyciu energii cieplnej dla danego lokalu mieszkalnego. W rozliczeniu za 2024 rok podobne wyliczenie jest już wytyczną w nim stosowaną (nie będzie można ponieść kosztu mniejszego niż za minimalne, ani większego niż za maksymalne zużycie).

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:

- skierowano 517 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 17 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- na drogę sądową skierowano 5 spraw o zapłatę,
- uzyskano 3 sądowe nakazy 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 i ustalania opłat za używanie lokali” oraz „Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany i zbywania praw do lokali mieszkalnych”. We własnym zakresie Zarząd uchwalił nową „Politykę rachunkowości”.

Gdy chodzi o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, to:

- w momencie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 39 osób stało się członkami Spółdzielni, a 36 przestało nimi być z mocy prawa;
- w poczet członków przyjęto 42 osoby oraz skreślono z rejestru 41 członków, którym przysługiwała odrębna własność lokalu;
- 3 osoby uzyskały 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 przybicu spółdzielczego prawa do lokalu po licytacji;
- 23 lokale mieszkalne zostały sprzedane przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 22 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- w drodze dziedziczenia spadkobiercy nabyli 9 lokali na prawie spółdzielczym własnościowym;
- 14 praw odrębnej własności podlegało dziedziczeniu;
- zawarto 1 umowę o dział spadku w odniesieniu do odrębnej własności;
- uprawnione osoby zawarły 3 umowy o dożywocie w zakresie odrębnej własności lokalu;
- dokonano podziału majątku w odniesieniu do 1 prawa odrębnej własności lokalu;
- przeprowadzono darowizny 1 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak i 6 odrębnych własności lokali;
- zawarto 1 umowę o przewłaszczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbływały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane były umowy przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych (parafowano ich 4).

Z innych spraw warto wskazać na to, że w wyniku zawiadomień niektórych lokatorów Straż Pożarna przeprowadziła w bloku 193 kontrolę w zakresie zabudowy korytarzy oraz znajdujących się tam przedmiotów. W jej wyniku wszystkie rzeczy typu szafy, rowery, boazerie itp. musiały zostać usunięte, natomiast zamki w drzwiach zmieniono na takie, które od środka można w łatwy sposób otworzyć pod naciskiem klamki.

Członkom Spółdzielni należy się również informacja, że w toku postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową, związanego z jedną z firm wykonujących usługi na rzecz m.in. naszej Spółdzielni, w lipcu 2024 roku został zastosowany na czas prowadzenia tego postępowania środek zapobiegawczy w postaci zawieszenia w czynnościach członka Zarządu wobec Zastępcy Prezesa ds. Technicznych, który jednak pozostałą pracę na rzecz Spółdzielni może wykonywać i ją wykonuje. Postępowanie niestety ciągle jeszcze się toczy i nie wiadomo kiedy się zakończy.

Ważnym wydarzeniem w życiu Spółdzielni było badanie lustracyjne obejmujące działalność w latach 2021-2023, które zostało przeprowadzone przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. List polustracyjny zostanie przedstawiony przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

Smutną informacją, jaka do nas dotarła w ubiegłym roku, była wiadomość o odejściu w wieku 84 lat pierwszej w naszej Spółdzielni Głównej Księgowej i Zastępcy Prezesa ds. Ekonomicznych Pani Haliny Michalak (gdy pracowała u nas nosiła nazwisko Bronisz), wspomianej jako bardzo rzetelna, uczciwa i skromna osoba. Cześć Jej pamięci!

Na koniec niniejszego sprawozdania Zarząd życzy Państwu aby kolejny rok działalności Spółdzielni był dla niej pomyślny, a za ubiegłoroczną pracę Wszystkim, którzy ją wykonali dla dobra osiedla, pragnie serdecznie podziękować.

W załączeniu „Działalność finansowa Spółdzielni w 2024 r.”

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH
GŁÓWNA KSIĘGOWA
I. Borowska
mgr Izabella Wacławska-Borowska

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański