

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” w ŁĘCZNEJ ZA 2023 r.

1. INFORMACJE OGÓLNE, SKŁAD I OBOWIĄZKI ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Łęcznej realizując obowiązek wynikający z art. 49 Ustawy o rachunkowości i art. 48 Ustawy Prawo Spółdzielcze w związku z par 49 statutu Spółdzielni niniejszym przedstawia coroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2023 r. Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności Spółdzielni jest jej statut.

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz ich rodzin, a także potrzeb o charakterze gospodarczym i społecznym wynikającym z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu- Rafał Milanowski
2. Członek Zarządu – Dariusz Baran
3. Członek Zarządu – Róża Koszałka

Działania Zarządu Spółdzielni w 2023 roku koncentrowały się głównie na:

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej spółdzielni,
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania spółdzielni we wszystkich obszarach działania,
- działaniach zmierzających do należytego utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym.
- działaniach związanych z wydatkowaniem i rozliczeniem pozyskanych środków zewnętrznych

Podstawą działalnością Zarządu był, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, plan finansowy oraz plan remontowy na 2023 r.

Zarząd na bieżąco prowadził skrupulatną kontrolę kosztów z uwagi na trudną sytuację ekonomiczno-społeczną na świecie. Dzięki środkom pozyskanym z Unii Europejskiej byliśmy w stanie mimo ciężkich czasów realizować inwestycje energooszczędne.

Po zakończeniu każdego kwartału dokonywane były szczegółowe analizy ekonomiczne bieżącej działalności Spółdzielni, które w formie kwartalnych sprawozdań przedstawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Zarząd prowadził posiedzenia, na których rozpatrywał następujące zagadnienia:

- przyjęcie w poczet członkostwa w Spółdzielni
- rezygnacje i wykreślenie z członkostwa
- prowadzenie całości działań związanych z realizacją projektu finansowanego ze środków europejskich
- realizację remontów ujętych w planie remontowym
- prowadzenie bieżącej konserwacji zasobów
- spraw związanych z ustanowieniem odrębnej własności
- analiza zadłużeń czynszowych, rozpatrywanie podań w sprawie rozłożenia na raty.
- poprawy estetyki i warunków zamieszkania w zasobach spółdzielni
- rozpatrywanie bieżącej korespondencji wpływającej od członków np. prośby, wnioski, skargi.

Rok 2023 r. stał pod znakiem wysokiej inflacji, trudnej sytuacji ekonomicznej w kraju i na świecie. Galopujący wzrost cen usług zewnętrznych i kosztów pracy znacząco utrudnia prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami. Mimo w/w trudności zrealizowaliśmy pod względem technicznym oraz ostatecznie zakończyliśmy i rozliczyliśmy projekt rozpoczęty w poprzednich latach współfinansowany w ramach Osi Priorytetowej 5 **EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA I GOSPODARKA NISKOEMISYJNA, działanie 5.3 Efektywność energetyczna sektora mieszkaniowego Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020.**

W wyniku realizacji projektu Spółdzielnia zrealizowała szeroki wachlarz prac związanych z szeroko rozumianą polityką efektywności energetycznej. Prace budowlane związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, dociepleniu przegród, stropodachów spowodowały, że nasze zasoby w pełni spełniają wyśrubowane normy ograniczenia strat ciepła na kilka lat do przodu.

Jednakże, kluczowym elementem inwestycji była budowa węzłów cieplnych wraz z własną instalacją OZE.

Poniżej przedstawiamy zrealizowany zakres prac:

Nazwa modernizacji	Opis
Modernizacja przegrody Strop wewnętrzny pod strychem	Wykonanie ocieplenia przegrody wewnętrznej typu strop wewnętrzny poprzez ułożenie wełny mineralnej o maksymalnym współczynniku przenikania ciepła $\lambda = 0,036 [W/(m \cdot K)]$. Zabezpieczenie wykonanie izolacji przed szkodliwym wpływem działania warunków zewnętrznych zgodnie ze sztuką budowlaną.
Modernizacja przegrody drzwi wewnętrzne klatka - wiatrołap	Wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej na klatkach schodowych, zastosowanie stolarki o maksymalnym współczynniku przenikania ciepła $U=1,3W/m^2 \cdot K$
Modernizacja przegrody drzwi zewnętrzne klatka - wiatrołap	Wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej na klatkach schodowych, zastosowanie stolarki o maksymalnym współczynniku przenikania ciepła $U=1,3W/m^2 \cdot K$
Modernizacja przegrody okno zewnętrzne klatki góra	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach, zastosowanie stolarki o maksymalnym współczynniku przenikania ciepła $U=0,90W/m^2 \cdot K$
Modernizacja instalacji c.w.u.	Zastosowanie węzła cieplnego spełniającego obowiązujące wymagania techniczne, dającego możliwość podłączenia inteligentnego systemu zarządzania energią oraz automatyki sterującej pracą instalacji. Zastosowanie monitoringu zużycia ciepła. Zastosowanie osłabienia intensywności cyrkulacji w godzinach mniejszego poboru ciepłej wody użytkowej. Koszty modernizacji współdzielone z instalacją c.o. proporcjonalnie do mocy systemów.
	Demontaż starej izolacji poziomów rurociągów będącej w złym stanie technicznym, wykonanie izolacji poziomów zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi
	Wymiana zaworów pod pionowych instalacji c.w.u.
	Mała instalacja solarna na potrzeby własne budynku
Modernizacja instalacji c.o.	Zastosowanie węzła cieplnego spełniającego obowiązujące wymagania techniczne, dającego możliwość zastosowania inteligentnego systemu zarządzania energią oraz systemu sterowania pracą instalacji. Zastosowanie monitoringu zużycia ciepła. Koszty współdzielone z instalacją c.w.u proporcjonalnie do mocy systemów.
	Demontaż starej izolacji rurociągów oraz montaż izolacji spełniającej obowiązujące normy techniczne.
	Wymiana grzejników na klatce schodowej.
	Wymiana przy grzejnikowych zaworów termostatycznych w lokalach mieszkalnych
	Zastosowanie inteligentnego systemu zarządzającego energią dostosowującego temperaturę wejściową systemu centralnego ogrzewania do warunków zewnętrznych oraz wewnętrznych w lokalach mieszkalnych na podstawie odczytów zdalnych podzielników ciepła oraz analizy danych.

Nazwa modernizacji	Opis
	Wymiana zaworów pod pionowych instalacji c.o.
Modernizacja oświetlenia części wspólnych	Modernizacja oświetlenia polegać będzie na wymianie dotychczasowych opraw oświetleniowych wyposażonych w tradycyjne źródła światła na oprawy wyposażone w energooszczędne źródła światła typu LED oraz czujniki ruchu przy zachowaniu dotychczasowego natężenia oświetlenia.

Uruchomienie węzłów ciepłych z instalacją solarną w pełnym zakresie wraz z robotami dodatkowymi w ogromnym stopniu wpłynęło na ograniczenie kosztów energii dla mieszkańców. Koszty podgrzania wody w sezonie zimowym spadły o ok. 40% natomiast w sezonie letnim o ok. 70 % w stosunku do budynków nieobjętych modernizacją infrastruktury. W pełni działające węzły ciepłe wg wstępnych danych szacunkowych wykazały 45% zmniejszenie zużycia energii cieplnej w stosunku do analogicznych okresów w latach ubiegłych. Mimo corocznych podwyżek cen energii uzyskaliśmy oszczędności na zużyciu energii idące w setki tysięcy złotych, które zostaną w kieszeni mieszkańców Spółdzielni.

Wzorowa realizacja projektu zaowocowała zaproszeniem dla Spółdzielni do wystartowania w przyszłych programach operacyjnych jako wzorowy beneficjent! Co znacznie ułatwi pozyskanie środków zewnętrznych dla przyszłych inwestycji.

2. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W 2023 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” na podstawie Uchwały Nr 1/2021 Rady Nadzorczej była zatrudniona załoga na 5 etatach. Oprócz pracowników etatowych zatrudniona była również Kancelaria Radców Prawnych na zasadzie umowy cywilnoprawnej.

Obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych, w tym naprawy, konserwacji, usuwania awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i elektrycznej prowadziła firma ARTBIZ. Zabezpieczenie i usuwanie awarii poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne realizowane było za pośrednictwem w/w firmy. Zakres powierzonych prac obejmuje usuwanie awarii na: instalacjach wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz instalacji elektrycznej.

Utrzymanie w stanie technicznym sprawności dźwigów zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonywano na podstawie umowy przez „Lift Serwis”.

3. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ SPRAWY CZŁONKOWSKO- MIESZKANIOWE

Na koniec okresu sprawozdawczego zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” obejmowały powierzchnię:

- 42 546,06 m²- lokale mieszkalne
- 338,17 m²- lokale użytkowe (w tym 109,62m² spółdzielcze własnościowe)
- 6 082,20 m² – garaże
- 264,50 m²- 23 miejsca postojowe

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia liczyła 1125 członków.

Główne składniki kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość- zł	Udział %
1.	Eksploatacja pozost.(k. zarządzania nieruchom. i ogólnoadmin., sprzątanie nieruchomości, deratyzacja, przeglądy techniczne)	787 150,40	23,35%
2.	Koszty zakupu materiałów i pozostałe	130 505,65 zł	3,87%
2.	Odpisy na remonty	791 455,56 zł	23,50%
3.	Koszty zakupu wody i odprow. ścieków	619 785,37 zł	18,38%
4.	Wywóz nieczystości	374 718,00 zł	11,11%
5.	Energia elektryczna do oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych	98 840,88 zł	2,93%
6.	Podatki i ubezpieczenia majątkowe	147 175,25 zł	4,36%
7.	Koszty dostawy gazu	37 614,33 zł	1,11%
8.	Konserwacja bieżąca	210 612,36 zł	6,24%

9.	Konserwacja c.o. i c.w.	116 313,84 zł	3,45%
10	Przeglądy instalacji	46 721,22 zł	1,38%
11.	Konserwacja dźwigów	10 847,84 zł	0,32 %
	RAZEM	3 173 513,78 zł	100,00

Powyższe zestawienie obrazuje jak rozkładają się koszty związane z eksploatacją i jaki jest udział poszczególnych składników w ogólnej kwocie.

Zarząd podejmuje wszelkie możliwe działania aby nie zwiększać poziomu kosztów, ale musi przyjąć do wiadomości zatwierdzone stawki i regulować wystawione na ich podstawie faktury za świadczone usługi i dostarczone dobra.

4. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Tabela przedstawia dynamikę zadłużenia w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego. Jak widać z poniższego zestawienia z roku na rok dzięki wprowadzeniu działań mediacyjnych, umożliwienia ratałnych spłat zadłużeń oraz ciągłego monitoringu zaległości jesteśmy w stanie zmniejszać stopień zadłużenia Spółdzielni.

Dynamika zadłużenia

Lp.	Tytuł	Naliczenia	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023	Wzrost + spadek -
1.	Czynsze mieszkalne	Kwota zadłużenia	355 614,30	318 601,35	- 37 012,95
		Naliczenie roczne	4 911 346,13	5 615 401,90	+ 704 055,77
2.	Lokale użytkowe	Kwota zadłużenia	13 391,27	22 298,93	+ 8 907,66
		Naliczenie roczne	175 387,90	236 674,32	+ 61 286,42
3.	Garaże	Kwota zadłużenia	15 050,93	14 248,26	- 802,67
		Naliczenie roczne	227 037,80	232 449,15	+ 5 411,35
	Ogółem	Kwota zadłużenia	384 056,50	355 148,54	

	Naliczenie roczne	5 313 771,83	6 084 525,37	
	Wskaźnik %	7,23%	5,84 %	

5. REMONTY I MODERNIZACJA

Podstawowym źródłem finansowania remontów i modernizacji w 2023 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpisy na fundusz remontowy (728 066,76 zł).

W roku sprawozdawczym głównym celem było zakończenie realizacji i rozliczenie projektu „Wzrost efektywności energetycznej...”. Wszelkie prace inwestycyjne były wstrzymane. Realizowano tylko prace interwencyjne pozwalające zachować nieruchomości w stanie niepogorszonym.

W okresie sprawozdawczym wykonano następujące prace:

Lp.	Adres budynku	Zakres rzeczowy robót
1.	Akacyjowa 4	Remont balkonów
2.	Akacyjowa 6	-
3.	Akacyjowa 8	Remont podestu
4.	Wiklinowa 1	-
5.	Wiklinowa 3	-
6.	Wiklinowa 5	-
7.	Wiklinowa 7	-
8.	Wiklinowa 9	-
9.	Wiklinowa 11	-
10.	Wiklinowa 13	-
11.	Wiklinowa 15	Naprawa pokrycia dachowego i obróbki dachowej
12.	Wiklinowa 17	-
13.	Wiklinowa 19	Naprawa pokrycia dachowego i obróbki dachowej
14.	Wiklinowa 18	-

15.	Wiklinowa 20	-
16.	Wiklinowa 22	-
17.	Wiklinowa 24	-
18.	Jaśminowa 1	Roboty budowlane adaptacja pomieszczenia wspólnego
19.	Jaśminowa 3	Uszczelnianie, wymiana obróbek dachowych i kominów wentylacyjnych
20.	Spacerowa 2	Uszczelnianie, wymiana obróbek dachowych i kominów wentylacyjnych
21.	Spacerowa 4	Uszczelnianie, wymiana obróbek dachowych i kominów wentylacyjnych
22.	Spacerowa 5	-
23.	Patriotów Polskich 2	-
24.	Szkolna 10	-
25.	Staszica 5	Naprawa elewacji Amortyzacja windy
26.	Garaże Akacyjowa 7	-
27.	Garaże Akacyjowa 9	-
28.	Garaże Staszica 5A	-
29.	Akacyjowa 9A garaże	-
30.	Fundusz remontowy wspólny	Modernizacja placów zabaw, wymiana piasku

6. ZAKOŃCZENIE

Na zakończenie Zarząd pragnie podziękować Członkom Spółdzielni, pracownikom za udzieloną pomoc w naszej pracy, Radzie Nadzorczej Spółdzielni za współpracę, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów Naszej Spółdzielni.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
"WSPÓLNOTA"
Łęczna, ul. Staszica 8