

UCHWAŁA NR / 21

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli
z dnia 09.07.2021 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Budownictwa
Mieszkaniowego za okres sprawozdawczy

Na podstawie § 71 ust.1 pkt 1.2. Statutu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1

Przyjmuje sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
w Stalowej Woli za okres sprawozdawczy.

§ 2

Uznaje sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
w Stalowej Woli za okres sprawozdawczy za zgodne z postanowieniami Statutu
i celami Spółdzielni.

§ 3

Sprawozdanie Zarządu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Za zgodność pod względem
formalno-prawnym
11.06.2021 data
Małgorzata Czwaro-Sieroh podpis



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W STALOWEJ WOLI

Bieżącą działalnością Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w 2020 r. kierował Zarząd w składzie:

1. **Stańkowska Małgorzata - Prezes Zarządu od 26.02.2015 do nadal**
2. **Szklener Artur - Zastępca Prezesa Zarządu ds.
Technicznych
od 15.04.2015 do nadal**

Działalność Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w okresie sprawozdawczym prowadzona była na podstawie n/w aktów prawnych:

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze, tekst jednolity (Dz.U. 2018. 1285)
2. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych, tekst jednolity (Dz. U. 2018. 845)
3. Ustawa o własności lokali i Ustawa o ochronie praw lokatorów.
4. Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego wraz z Regulaminami przyjętymi przez Radę Nadzorczą.
5. Plany gospodarcze przyjęte Uchwałami Rady Nadzorczej.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego zrzeszała 2758 członków, którzy zamieszkiwali w 43 budynkach (w 2 278 mieszkaniach) oraz prowadzili działalność gospodarczą w 133 lokalach użytkowych. Łączna powierzchnia zarządzanych zasobów to 144.652,61m². Zarząd odbył 12 posiedzeń, na których podjął 36 uchwał i szereg decyzji.

I. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym działalność Zarządu podobnie jak w latach ubiegłych koncentrowała się na trzech najważniejszych dla Spółdzielni zagadnieniach:

1. Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi
2. Realizacji zadań inwestycyjnych
3. Zarządzaniu nieruchomościami obcymi

Ad.1

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Przestrzegając przepisów Prawa Budowlanego art. 62, który mówi o obowiązkowych przeglądach dokonywanych przez Zarządcę nieruchomości, a taki Zarząd powierzony sprawowany jest przez Spółdzielnię (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000 r. art. 27), Zarząd Spółdzielni poprzez swoich pracowników jak również firmy zewnętrzne, z którymi podpisano umowy na obsługę

eksploatacji zasobów (EI-instal, Hydrosan, Sup-el) dokonuje okresowych przeglądów stanu technicznego nieruchomości, gazowych, kominowych w oparciu, o które dokonywane są wpisy do ksiąg obiektu budowlanego. Między innymi na podstawie w/w protokołów, wniosków mieszkańców, przeglądów dokonywanych przez administrację stworzony został przez Zarząd, a przyjęty przez Radę Nadzorczą SBM plan remontów na 2020 r.

Do najważniejszych prac ujętych w planie remontów zaliczyć należy:

- docieplenia
- remont chodników, wykonanie parkingów, zatok parkingowych itp.,
- dopłatę do wymiany stolarki okiennej,
- remonty balkonów,
- wymiana poziomów i pionów zimnej wody, pionów kanalizacji sanitarnej, remont „lokalówek”,
- malowania cz. wspólnych (klatki schodowe, wiatrołapy),
- remonty wind,
- montaż oświetlenia energooszczędnościowego, domofonów, monitoringu.

W roku 2020 wykonano min.:

1. Zrealizowano, bądź dokończono termomodernizację budynków przy ulicy: Stalowa Wola: Poniatowskiego 35 a i b, oraz budynku Nisko Wojska Polskiego. Pierwsze zadanie zrealizowano na podstawie Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i dzięki temu uzyskano premię o wysokości 85612,00 zł. Premia ta zmniejszyła obciążenia remontowanych nieruchomości.
2. Wykonano remont 20 balkonów w bloku Nisko Tysiąclecia 8b. Pomalowano także klatki schodowe w blokach Jana Pawła II 14, Tysiąclecia 8a i część klatek w bloku Poniatowskiego 86. Wykonano również mycie elewacji w blokach Parkingowa 2- elewacja frontowa i Staszica 2a- ściany szczytowe i uskoki północne .
3. Wyremontowano parking i ciągi komunikacyjne w okolicy bloku Poniatowskiego 94. Wykonano chodnik przy bloku Nisko Tysiąclecia 8d (dokończenie realizacji wniosku Walnego Zebrania z 2018 r). Wykonano parking w okolicy bloków Koper 1 i 3 oraz zmodernizowano parking bloku KEN 8.
4. Wykonano wymianę wind w nieruchomości Poniatowskiego 17. Prace modernizacyjne polegały na montażu dwóch nowoczesnych wind, które mają dodatkowy przystanek na poziomie wejścia do budynku. Zlikwidowano bariery architektoniczne i ułatwiono dostęp dla osób z niepełnosprawnością ruchową, matek z wózkami, ludzi starszych oraz ułatwiono egzystencję wszystkich mieszkańców. Zarząd ma nadzieję, iż efekty powyższych prac przekonają, mimo dużych kosztów, naszych członków i przyspieszą prace także w innych nieruchomościach.

W związku zainteresowaniem naszych członków termomodernizacją budynków w 2020 roku zlecono opracowanie audytów energetycznych dla nieruchomości Poniatowskiego 80, Poniatowskiego 78, 78a, Poniatowskiego 74, Poniatowskiego 68,68a oraz Poniatowskiego 82.

Opracowano również analizy wykorzystania fotowoltaniki na potrzeby części wspólnych bloku Popiełuszki 17a oraz możliwości zastąpienia dotychczasowego sposobu podgrzewu wody w bloku Nisko Tysiąclecia 8a źródłami odnawialnymi. Powyższe opracowania wykonane zostały w ramach dotacji z Mieleckiej Agencji Rozwoju i dały odpowiedź co do możliwości finansowania przyszłych prac i tak:

1. Bloki Poniatowskiego 78, 78a, 74 można docieplić w ramach Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i uzyskać odpowiednio 16 i 21 % premii.
2. Bloki Poniatowskiego 80, 68/68a nie spełniają warunku 25% zmniejszenia zużycia energii i dla nich należy starać się o pozyskanie „Białych certyfikatów”.
3. Obiecujące wydają się możliwości zmniejszenia kosztów w blokach o zwiększonym zużyciu energii (wentylatory , windy) przez zastosowanie fotowoltaiki.
4. Zastosowanie energii odnawialnej na potrzeby cwu w blokach jest opłacalne jedynie w wypadku dotacji na poziomie 80-90% wartości zadania

Ad. 2

Realizacja zadań inwestycyjnych

W 2020 roku zrealizowano następujące zadania inwestycyjne na majątku własnym:

1. Kanalizacja burzowa w okolicy bloku Poniatowskiego 82 - wartość: 126 465,08 zł
Prace te rozwiązały problem odprowadzenia wód opadowych z części infrastruktury drogowej osiedla Skarpy II.
2. Montaż instalacji fotowoltaicznej na potrzeby biur zarządu o mocy 12,5kWp
- wartość prac 58 084,84 zł.
3. Montaż instalacji fotowoltaicznej na potrzeby warsztatu AO-1 o mocy 6,5 kWp
- wartość prac 26 402,20 zł

Zastosowanie instalacji fotowoltaicznych zmniejszy koszty energii elektrycznej dla służb SBM i zabezpieczy Spółdzielnię przed planowanym wzrostem cen.

Ad.3

Zarządzanie nieruchomościami obcymi.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 7-ma wspólnotami w Stalowej Woli i Nisku.

Wynagrodzenie z tytułu zarządzania nieruchomościami (wspólnotami mieszkaniowymi i lokalowymi), to dodatkowe źródło dochodów spółdzielni.

Kierunek tej działalności będzie nadal kontynuowany.

II. SYTUACJA FINANSOWO-MAJĄTKOWA SBM

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazała nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 127.925,49 zł.

Uzyskana kwota to saldo sumy nadwyżek przychodów bądź nadwyżek kosztów na poszczególnych nieruchomościach SBM.

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego poniosła w 2020 roku koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości na poziomie 8.355.973,53 zł. przy planowanych 7.970.334,46 zł.

Wśród kosztów rodzajowych GZM-u występują zarówno wzrosty kosztów jak również obniżenia kosztów w stosunku do zaplanowanych.

Koszty utrzymania wind poniesione zostały w wysokości 423.397,61 zł i są wyższe

niż koszty zaplanowane. Koszty c.o. i c.c.w. były niższe od zaplanowanych o 683.276,19 zł. Oszczędności tych kosztów w stosunku do planu wynikają z wielu działań ograniczających koszty, dokonanych dociepleń budynków oraz korzystnych warunków atmosferycznych w okresie zimowym.

Przychody ogółem za 2020 rok wyniosły 14.711.072,68 zł, a koszty ogółem 14.679.697,80 zł, co po pomniejszeniu o obowiązkowe obciążenia i po zwiększeniu o nadwyżkę kosztów GZM za rok bieżący daje nadwyżkę bilansową w wysokości netto 66.938,37 zł. i jest dochodem głównie z najmu lokali, zarządzania wspólnotami, lokowania wolnych środków obrotowych, naliczonych odsetek, pozostałej sprzedaży oraz pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych.

Wynik ten będzie przedmiotem podziału przez Walne Zgromadzenie Członków SBM. Z analizy bilansu wynika, że majątek Spółdzielni i źródła jego finansowania uległy obniżeniu i zamknęły się kwotą 44.682.353,05 zł. Przyczyną zmiany wielkości aktywów jest zmniejszenie się aktywów trwałych z powodu wyodrębnienia lokali mieszkalnych i użytkowych, umorzenia zasobów spółdzielni oraz umorzenia kredytów „starego portfela”.

W 2020 roku wpływy ogółem na fundusz remontowy wyniosły 3.035.457,24 zł., w tym naliczenia 2.867.326,98 zł.

Wydatkowano z funduszu remontowego kwotę 3.463.139,54 zł. na następujące cele:

- docieplenia 2.085.355,30 zł.,
- remonty ogólnobudowlane 470.694,95 zł.,
- remonty sanitarne 190.316,78 zł.,
- remonty elektryczne 132.236,17 zł.,
- wymiana okien 41.493,50 zł.,
- remonty wind 424.582,47 zł.,
- remonty dachów 5.678,30 zł.,
- malowanie klatek 103.314,58 zł.,
- pozostałe wydatki 9.467,49 zł..

W 2020 roku windykacja należności czynszowych i kredytowych prowadzona była intensywnie, zgodnie z przyjętymi procedurami, we wszystkich grupach zadłużeń.

Na dzień 31.12.2020r zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych wynosiły netto 1.295.496,99 zł. Zadłużenie to dot. 770 osób. Zadłużenie w stosunku do 2019r kwotowo zmniejszyło się o ponad 140.000,00 zł. Wynika to między innymi z obniżenia odsetek ustawowych za opóźnienie a także z faktu, iż lokatorzy kończą spłacać kredyty mieszkaniowe i pozostaje im więcej środków na opłaty eksploatacyjne. Wiele osób posiadających problemy z terminowym regulowaniem opłat nie reaguje na prowadzone czynności windykacyjne. Natomiast nadal zwiększają się zaległości dłużników prowadzących różnego rodzaju działalności gospodarcze, na które zaciągnęli kredyty niewspółmierne do zysków. Pozostaje również kilka rodzin, które od początku zasiedleń nagminnie nie regulowali należności. Są to rodziny, na których ciężą również kredyty i inne zobowiązania. Wszystkie te rodziny mają orzeczone eksmisje. Coraz więcej osób fizycznych ogłasza upadłość konsumencką, ponieważ taką możliwość daje im prawo. Problemem są również osoby posiadające lokale użytkowe, które wykorzystują wszystkie możliwości, zarówno przedsądowe jak i sądowe, aby należności wobec Spółdzielni nie regulować w ogóle. Egzekucje komornicze są

w takich przypadkach odwołane w czasie ze względu na toczące się przez lata postępowania sądowe, nieprawomocność nakazów lub wyroków. W chwili kiedy Spółdzielnia uzyska już prawomocne tytuły wykonawcze okazuje się, że egzekucja komornicza jest bezskuteczna, gdyż dłużnicy są niewypłacalni, nie posiadają oficjalnie dochodów możliwych do zajęcia, ogłosili upadłość swojej firmy. Dlatego, rozpoczęto prowadzenie niektórych spraw od zabezpieczenia roszczeń na znanym SBM majątku dłużników, celem zajęcia go zanim zapadnie prawomocny nakaz zapłaty w stosunku do danego dłużnika. W 2020r z powodu pandemii Covid- 19 pogorszyła się zdecydowanie sytuacja członków na lokalach mieszkalnych, którzy utracili pracę i nie otrzymali znikąd pomocy. W zasobach Gminy Stalowa Wola nie mogą również otrzymać dofinansowania do czynszu, ponieważ kwota dopłat do ceny m² nie zmienia się od kilkunastu lat. Obostrzenia wprowadzone w związku z pandemią spowodowały też trudności z zapłatą opłat za lokale użytkowe.

Dział Windykacji wykorzystał wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności na drodze wewnątrzspółdzielczej i sądowej. Obecnie wytoczenie powództwa przed sądem jest wysoce kosztowne ze względu na znacznie większe opłaty sądowe od pozwów.

- W 2020r dokonano sprzedaży 1 zadłużonego mieszkania (Stalowa Wola), co pozwoliło odzyskać znaczną część zaległości związanej z tym mieszkaniem.
- W 2020r nie uzyskaliśmy od Gminy Stalowa Wola ani Nisko żadnego lokalu socjalnego ani tymczasowego, natomiast Gmina Stalowa Wola zapłaciła odszkodowanie za niezapewnienie tych lokali w wysokości 87.130,92 zł. Obecnie narastająco posiadamy kwotę 792.171,00 zł z tytułu odszkodowań.
- Na drogę postępowania sądowego skierowano 13 spraw (w tym 9 za lokale mieszkalne, 2 o kredyt przeterminowany, 2 o należność za lokale użytkowe), na łączną kwotę 232.419,56 zł (w tym 100.345,37 zł z tytułu należności za mieszkania, 12.167,52 zł z tytułu należności za kredyt przeterminowany, 119.906,67 zł za lokale użytkowe).
- Na przestrzeni 2020r wysłano 224 wezwania do zapłaty (w tym 166 za lokale mieszkalne, 33 za lokale użytkowe, 20 z tytułu kredytu przeterminowanego, 5 z tytułu spraw sądowych). Dodatkowo do skrzynek pocztowych skierowano 682 zawiadomienia o zaległościach z wyznaczonym terminem ich uregulowania, rozesłano informacje o saldach przy corocznym rozliczeniu ciepła do około 2500 rodzin oraz informacje o stanie zadłużenia kredytowego do 123 rodzin.
- Do egzekucji komorniczej oddano po raz pierwszy 14 spraw, (w tym 8 z tyt. należności czynszowej, 4 z tyt. należności kredytowej, 2 z tyt. należności za lokal użytkowy). Ogółem na dzień 31.12.2020r w egzekucji komorniczej pozostaje 142 sprawy (tj. wniesionych w 2020 roku i latach poprzednich).
- W 2020r zawarto 53 ugody na spłatę zadłużenia w ratach (w tym 45 czynszowych, 8 na sprawy sądowe) na łączną kwotę 176.743,30 zł .

W wyniku tych działań, mimo narastających zadłużeń dot. zaległości ciągłych, wskaźnik zaległości w stosunku do roku poprzedniego obniżył się.

Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni w 2020 roku należy ocenić, jako stabilną, nie występują zagrożenia finansowe dla jej przyszłego funkcjonowania.

W Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego nie występują problemy z regulowaniem zobowiązań. Spółdzielnia bez zaciągania kredytów finansuje bieżącą działalność z wyłączeniem przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Płynność finansowa jest bardzo dobra.

Dyscyplina finansowa jest zachowana, o czym świadczą wskaźniki.

Wskaźniki rentowności wykazują wartości dodatnie.

Wskaźniki płynności nie odbiegają od wielkości wzorcowych uważanych za bezpieczne.

Cykl inkasa należności skrócił się, co jest zjawiskiem pozytywnym, a wskaźnik spłaty zobowiązań uległ nieznacznemu wydłużeniu.

Majątek trwały finansowany jest w ponad 70% kapitałami własnymi.

Wskaźnik zadłużenia nie przekracza wielkości wzorcowej, a wskaźnik trwałości struktury finansowania utrzymuje się na poziomie oznaczającym wysoki stopień bezpieczeństwa finansowego.

Posiadany przez spółdzielnię majątek, fundusze własne, dodatni wynik finansowy prawidłowe wskaźniki potwierdzają, że nie występuje zagrożenie dla kontynuacji działalności w 2021 roku oraz realizacji celów określonych w statucie SBM.

III. PROGRAM DZIAŁAŃ

Zamierzenia Zarządu SBM na 2021 rok:

1. Podejmowanie działań zmierzających do rozpoczęcia nowych inwestycji budowlanych:
 - analiza rynku, ewentualne pozyskanie terenu pod inwestycję
 - termomodernizacja starych zasobów, realizacja programu „Ekomiasto”.
2. Wdrażanie działań powodujących zmniejszenie kosztów eksploatacji:
 - ograniczenie strat dystrybucji cwu (równoważenie hydrauliczne i termostatyczne, izolacja, obniżanie temperatury),
 - współdziałanie z PEC-em w celu modernizacji systemów grzewczych: węzły indywidualne-prace wstępne, likwidacja term gazowych
 - ograniczenie strat zimnej wody, współdziałanie z MZK
 - ciągły nadzór i optymalizacja zamówionej mocy cieplnej obiektów SBM,
 - kontynuacja wymiany oświetlenia na energooszczędne, wymiana wentylatorów,
 - optymalizacja wyboru dostawcy energii elektrycznej i gazu.
3. Sprawne zarządzanie i administrowanie ukierunkowane na mieszkańców.
4. Udoskonalanie procedur windykacyjnych, dalsza ich intensyfikacja oraz poszukiwanie nowych kierunków windykacji.
5. Aktualizacja i opracowanie nowych regulaminów zgodnie z potrzebami (publikacja regulaminów na stronie internetowej).
6. Kontynuacja usług w zakresie zarządzania nieruchomościami obcymi, w miarę możliwości pozyskiwanie nowych nieruchomości.
7. Poprawa infrastruktury zewnętrznej w zasobach SBM (remonty dróg, organizacja nowych miejsc postojowych) – działanie na rzecz pozyskania środków zewnętrznych

8. Remonty placów zabaw .
9. Kontynuacja programu wymiany wind ze szczególnym uwzględnieniem barier architektonicznych.
10. Wymiana podzielników ciepła w zasobach SBM.
11. Rozpoczęcie działań w celu wymiany instalacji gazowych w SBM.
12. Współpraca z firmami świadczącymi usługi na rzecz SBM w celu podnoszenia jakości tych usług.
13. Poszerzanie informacji przekazywanej do mieszkańców poprzez stronę internetową.
14. Prowadzenie działań w kierunku poprawy wizerunku spółdzielni.

Artur
Szkłener

Elektronicznie
podpisany przez
Artur Szkłener
Data: 2021.03.02
09:18:47 +01'00'

Małgorzata
Stańkowsk
a

Elektronicznie podpisany przez
Małgorzata Stańkowska
Data: 2021.03.02 09:11:24
+01'00'

Stalowa Wola 02.03.2021 r.