

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
W STALOWEJ WOLI

Bieżącą działalnością Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (SBM) w 2021 r. kierował Zarząd w składzie:

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

Działalność Zarządu SBM w okresie sprawozdawczym prowadzona była na podstawie n/w aktów prawnych:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity, Dz. U. 2018 poz. 1285),
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity, Dz. U. 2018 poz. 845),
- Ustawa o własności lokali (tekst jednolity, Dz. U. 2020 poz. 532),
- Ustawa o ochronie praw lokatorów (Dz. U. 2001 nr 71, poz. 733),
- Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego wraz z Regulaminami przyjętymi przez Radę Nadzorczą SBM,
- plany gospodarcze przyjęte Uchwałami Rady Nadzorczej SBM,
- uchwały Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej SBM.

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

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego zrzeszała 2.723 członków, którzy zamieszkiwali w 43 budynkach (w 2.279 mieszkaniach) oraz prowadzili działalność gospodarczą w 134 lokalach użytkowych. Łączna powierzchnia zarządzanych zasobów to 144.652,61m².

Zarząd odbył 13 posiedzeń, na których podjął 12 uchwał i szereg decyzji w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji. Zarząd uczestniczył w 11 posiedzeniach Rady Nadzorczej SBM, na których omawiane były sprawy związane z eksploatacją oraz remontami zasobów mieszkaniowych. W roku sprawozdawczym 2021 zgodnie z obowiązującymi przepisami, Zarząd SBM przygotował i zwołał Walne Zgromadzenie Członków.

I. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU.

W okresie sprawozdawczym działalność Zarządu SBM 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 art. 62 Prawa Budowlanego, który mówi o obowiązkowych przeglądach dokonywanych przez Zarządcę nieruchomości w ramach zarządu powierzonego sprawowanego przez SBM (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity, Dz. U. 2021, poz. 1208, art. 27.1), Zarząd SBM poprzez swoich pracowników, jak również firmy zewnętrzne, z którymi podpisano umowy na obsługę i eksploatację zasobów spółdzielni (tj. El-Instal, Hydrosan, Elektrotechnika Dźwigowa, Schindler, Zakład Usług Kominarskich), dokonuje okresowych przeglądów stanu technicznego nieruchomości, instalacji elektrycznych, wodnych, sanitarnych, gazowych i kominowych łącznie z wpisami do ksiąg obiektu budowlanego. Na podstawie w/w protokołów, wniosków mieszkańców, dokonanych przeglądów przez administrację osiedli stworzony został przez Zarząd SBM i przyjęty przez Radę Nadzorczą SBM plan remontów na 2021 rok.

Do najważniejszych prac ujętych w planie remontów zaliczyć należy:

- termomodernizację budynków,
- kompleksowe remonty dźwigów osobowych,
- remont chodników, wykonanie parkingów, zatok parkingowych itp.,
- dopłata do wymiany stolarki okiennej,
- remonty balkonów, wymiana poziomów i pionów zimnej wody, pionów kanalizacji sanitarnej, remont tzw. „lokalówek”, malowanie części wspólnych budynku (np. klatki schodowe, wiatrołapy),
- montaż oświetlenia energooszczędnościowego, domofonów, monitoringu,
- likwidacja term w zasobach SBM w ramach programu „Ekomiasto”,
- czyszczenie i konserwacja elewacji budynków.

W 2021 r. wykonano m. in. następujące działania:

- dokończono termomodernizację budynku przy ul. Poniatowskiego 80 w Stalowej Woli. Było to duże zadanie, które zostało zgłoszone do pozyskania tzw. „Białych certyfikatów” w ilości 30,552 toe,
- wykonano remont ciągu komunikacyjnego wzdłuż parkingu bloku przy ul. Poniatowskiego 80 w Stalowej Woli od strony zachodniej oraz zlecono opracowanie projektu remontu przyległego parkingu,
- dokonano wymiany czterech wind w nieruchomości przy ul. Popiełuszki 6 w Stalowej Woli. Prace modernizacyjne zawierały montaż dużych, nowoczesnych wind, które dodatkowo wyposażono w lampy UV odkażające kabiny w czasie postoju. Windy posiadają stałe połączenie z firmą serwisową, co skraca czas reakcji w wypadku awarii oraz poprawia bezpieczeństwo mieszkańców,
- realizowano program likwidacji term gazowych w nieruchomościach przy ul. Poniatowskiego 17, 82, 84, 78 i 78A w Stalowej Woli,
- wykonano remont schodów w klatce III i IV budynku przy ul. Koper 2 w Stalowej Woli,

- dokończono malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Poniatowskiego 86 w Stalowej Woli,
- wspólnie z Gminą Nisko oraz spółdzielnią „Semafor” wykonano remont oraz utwardzono teren pomiędzy budynkami przy ul. Tysiąclecia 8C i 8E w Nisku,
- wykonano remont instalacji oświetleniowej m. in.w nieruchomości przy ul. Poniatowskiego 68 i 68A oraz Popieluszki 6 (obwody nocne) w Stalowej Woli i przy ul. Tysiąclecia 8B (klatki 1-3) w Nisku zastępując stare oświetlenie lampami LED z czujnikami ruchu,
- wykonano remont instalacji odgromowej budynku przy ul. Poniatowskiego 94 w Stalowej Woli,
- wykonano szereg drobnych remontów elektrycznych, które poprawiły bezpieczeństwo oraz zmniejszyły zużycie energii, zaś w kilku nieruchomościach wyremontowano instalacje domofonowe zastępując niesprawne kasety i unifony nowymi i nowoczesnymi urządzeniami.

W 2021 r. uzyskano dochód ze sprzedaży „Białych Certyfikatów” w wysokości 67.206,80 zł. Certyfikaty te pozyskano za prace termomodernizacyjne realizowane w 2018 r. na nieruchomościach przy ul. Poniatowskiego 80 w Stalowej Woli oraz przy ul. Wojska Polskiego 5 w Nisku.

Prowadzono również konsultacje z mieszkańcami w celu przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych budynków przy ul. Poniatowskiego 78 i 78A oraz Poniatowskiego 74. Do chwili obecnej akceptację mieszkańców uzyskało jedynie docieplenie pierwszej nieruchomości. Prace będą realizowane w 2022 r. pod warunkiem uzyskania planowanych cen na roboty budowlane oraz realnych do spłaty stóp procentowych kredytów termomodernizacyjnych.

Ad. 2. Realizacja zadań inwestycyjnych.

W 2021 r. zrealizowano następujące zadania inwestycyjne na majątku własnym:

- zakup samochodu dostawczego na potrzeby administracji AO-1 + AO-2,
- zakup samochodu osobowo-dostawczego na potrzeby brygady remontowo-konserwacyjnej,
- zakup sprzętu i oprogramowania komputerowego.

Zakupione samochody zastąpiły stary, dwudziestoparoletni samochód marki Daewoo Lublin. W celu zmniejszenia obciążeń naszych mieszkańców zdecydowano się na zakup mało wyeksploatowanych samochodów używanych.

Ad.3. Zarządzanie nieruchomościami obcymi.

W roku sprawozdawczym SBM zarządzała siedmioma wspólnotami w Stalowej Woli i Nisku. Wynagrodzenie z tytułu zarządzania nieruchomościami (wspólnotami mieszkaniowymi i lokalowymi) stanowi dodatkowe źródło dochodów SBM. 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 262.624,83 zł. Uzyskana kwota to saldo sumy nadwyżek przychodów,

bądź nadwyżek kosztów na poszczególnych nieruchomościach SBM.

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego poniosła w 2021 r. koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości na poziomie 8.666.724,14 zł. przy planowanych 8.761.632,23 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 397.569,44 zł i są niższe niż koszty zaplanowane. Koszty c.o. i c.c.w. były wyższe od zaplanowanych o 383.492,49 zł. Wzrost tych kosztów w stosunku do planu wynika głównie ze wzrostu cen tych mediów.

Przychody ogółem za 2021 r. wyniosły 16.081.772,84 zł, zaś koszty ogółem to 15.877.603,39 zł, co po pomniejszeniu o obowiązkowe obciążenia i po zwiększeniu o nadwyżkę kosztów GZM za rok bieżący, daje nadwyżkę bilansową w wysokości netto 346.702,28 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 SBM i źródła jego finansowania uległy obniżeniu i zamknęły się kwotą 37.043.244,22 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 2021 r. wpływy ogółem na fundusz remontowy wyniosły 2.828.872,85 zł., w tym naliczenia to 2.825.994,84 zł.

Z funduszu remontowego wydatkowano kwotę 3.037.127,43 zł. na następujące cele:

- docieplenia 1.365.688,56 zł.,
- remonty ogólnobudowlane 240.332,57 zł.,
- remonty sanitarne 543.999,42 zł.,
- remonty elektryczne 97.963,71 zł.,
- wymiana okien 52.862,91 zł.,
- remonty wind 699.587,90 zł.,
- remonty dachów 3.144,12 zł.,
- malowanie klatek 32.960,40 zł.,
- pozostałe wydatki 587,84 zł..

W 2021 r. windykacja należności czynszowych i kredytowych była prowadzona intensywnie, zgodnie z przyjętymi procedurami oraz we wszystkich grupach zadłużeń. Na dzień 31.12.2021 r. zaległości z tytułu dostaw i usług wynosiły netto 1.189.678,85 zł. Zadłużenie to dotyczy głównie opłat za mieszkania 795 osób. Zadłużenie w stosunku do 2020 r. kwotowo zmniejszyło się o 106.000,00 zł. Egzekucje komornicze są mało skuteczne, a lokatorzy często spłacają zadłużenia wtedy, kiedy chcą się uwłaszczyć i/lub sprzedać mieszkanie.

Nadal zwiększają się zaległości dłużników prowadzących różnego rodzaju działalność gospodarczą, a także rodzin, które od początku zasiedleń nagminnie nie regulowały 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 i będzie to narastający problem kolejnych lat. Problemem są również osoby posiadające lokale użytkowe, które wykorzystują wszystkie możliwości, zarówno przedsądowe, jak i sądowe, żeby należności wobec SBM nie regulować w ogóle. Egzekucje komornicze są w takich przypadkach odwlekane w czasie ze względu na toczące się przez lata postępowania sądowe, nieprawomocność nakazów lub wyroków. W chwili kiedy SBM uzyska już prawomocne tytuły wykonawcze okazuje się, że egzekucja komornicza jest bezskuteczna, gdyż dłużnicy są niewypłacalni, nie posiadają oficjalnie dochodów możliwych do zajęcia lub ogłosili upadłość swojej firmy. Wskazane jest rozpoczęcie prowadzenia niektórych spraw od zabezpieczenia roszczeń na znanym SBM majątku dłużników, celem zajęcia go zanim zapadnie prawomocny nakaz zapłaty w stosunku do danego dłużnika.

W 2021 r. z powodu pandemii COVID-19 nadal pogarszała się 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. Mimo tych wszystkich przeciwności udało się doprowadzić do powolnego zmniejszania grupy tzw. stałych dłużników, tj. rodzin, które zalegały z płatnościami powyżej 1 roku. Jednak w przypadku dalszego wzrostu upadłości konsumenckiej może to być niewystarczające i przełoży się na powstanie nowej grupy osób nagminnie nie regulującej należności z powodu zwyczajnej, ludzkiej biedy. Koszty upadłości firm i osób fizycznych przełożą się bowiem na wysokość czynszów, a co za tym idzie na wysokość zadłużeń pozostałych członków, tj. tych, którzy tej upadłości nie ogłosili. Obecnie można już zauważyć grupę rodzin, która wpłaca czynsz tylko częściowo, ponieważ nie stać ich na pokrywanie całości należności.

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 2021 r. wykonano 2 eksmisje (bez udziału komornika), dokonano sprzedaży 1 zadłużonego mieszkania (Stalowa Wola), co pozwoliło odzyskać znaczną część zaległości związanej z tym mieszkaniem.

W 2021 r. uzyskaliśmy od Gminy Stalowa Wola 1 mieszkanie oraz odszkodowanie za niezapewnienie lokali w wysokości 76.861,20 zł. Obecnie narastająco uzyskaliśmy kwotę 860.799,15 zł. z tytułu odszkodowań.

Na drogę postępowania sądowego skierowano 21 spraw (w tym 14 za lokale mieszkalne, 3 o kredyt przeterminowany, 4 o należność za lokale użytkowe), na

łącznie kwotę 298.038,14 zł (w tym 226.858,70 zł z tytułu należności za mieszkania, 16.579,50 zł z tytułu należności za kredyt przeterminowany, 54.599,94 zł za lokale użytkowe).

Na przestrzeni 2021 r. wysłano 295 wezwań do zapłaty (w tym 212 do lokali mieszkalnych, 63 do lokali użytkowych, 19 z tytułu kredytu przeterminowanego, 1 z tytułu spraw sądowych). Dodatkowo do skrzynek pocztowych skierowano 495 zawiadomień o zaległościach z wyznaczonym terminem ich uregulowania, rozesłano informacje o saldach przy corocznym rozliczeniu ciepła do około 2.500 rodzin oraz informacje o stanie zadłużenia kredytowego do 74 rodzin.

Do egzekucji komorniczej oddano po raz pierwszy 11 spraw (w tym 7 z tyt. należności czynszowej, 2 z tyt. należności kredytowej, 2 z tyt. należności za lokal użytkowy). Ogółem na dzień 31.12.2021 r. w egzekucji komorniczej pozostaje 152 sprawy (tj. wniesionych w 2021 r. i latach poprzednich).

W 2021 r. zawarto 31 ugód na spłatę zadłużenia w ratach (w tym 24 czynszowych, 1 z tyt. kredytu przeterminowanego, 3 LU, 3 na sprawy sądowe) na łączną kwotę 86.640,40 zł.

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

Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni w 2021 r. 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 SBM majątek, fundusze własne, dodatni wynik finansowy prawidłowe wskaźniki potwierdzają, że nie występuje zagrożenie dla kontynuacji działalności w 2022 r. oraz realizacji celów określonych w Statucie SBM.

III. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.

Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie spółdzielni płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyłeń od założonych w budżecie, jak też wspieranie w procesie organizacji finansowania działalności.

Spółdzielnia monitoruje i zarządza następującymi rodzajami ryzyk:

1. Ryzyko stopy procentowej – spółdzielnia nie stosowała do tej pory zabezpieczenia stóp procentowych otrzymanych kredytów uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.
2. Ryzyko walutowe – spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmienności kursów walutowych z uwagi na sprzedaż oraz ponoszenie kosztów wyłącznie w walucie krajowej.
3. Ryzyko cenowe – spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności.
4. Ryzyko kredytowe - spółdzielnia może być narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązywania się wierzycieli ze swoich zobowiązań wobec spółdzielni i tym samym ponoszeniem strat przez nią. Spółdzielnia dokonuje weryfikacji rozrachunków i monitoruje spływ należności. W ocenie spółdzielni nie występuje duża koncentracja tego ryzyka ze względu na wielu małych odbiorców. Ryzyko to niwelowane jest poprzez tworzenie odpisów aktualizujących należności.
5. Ryzyko płynności – spółdzielnia może być narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do prowadzonej działalności stanu gotówki, który stanowi rezerwę płynności, nie utrzymuje otwartych linii kredytowych. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni finansowane jest przede wszystkim ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu płatności zobowiązań. W ocenie Zarządu SBM ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczące.

IV. PROGRAM DZIAŁAŃ

Zamierzenia Zarządu SBM na 2022 rok:

1. Podejmowanie działań zmierzających do rozpoczęcia nowych inwestycji budowlanych:

- analiza rynku, ewentualne pozyskanie terenu pod inwestycję,
- termomodernizacja zasobów, zakończenie realizacji programu „Ekomiasto”.

2. Wdrażanie działań powodujących zmniejszenie kosztów eksploatacji:

- ograniczenie strat dystrybucji c.w.u. (równoważenie hydrauliczne i termostatyczne, izolacja, obniżanie temperatury), w tym realizacja programu ESCO,
 - współdziałanie z MZK Stalowa Wola (oddział PEC) w celu modernizacji systemów grzewczych; węzły indywidualne - prace wstępne,
 - ograniczenie strat zimnej wody (współdziałanie z MZK Stalowa Wola),
 - ciągły nadzór i optymalizacja zamówionej mocy cieplnej obiektów SBM,
 - kontynuacja wymiany oświetlenia na energooszczędne, wymiana wentylatorów,
 - kontrola i optymalizacja kosztów zużycia 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 (w tym publikacja regulaminów na stronie internetowej).
 6. Kontynuacja usług w zakresie zarządzania nieruchomościami obcymi.
 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. Rozpoczęcie działań w celu wymiany instalacji gazowych w zasobach SBM.
 11. Współpraca z firmami świadczącymi usługi na rzecz SBM w celu podnoszenia jakości tych usług.
 12. Poszerzanie informacji przekazywanej do mieszkańców poprzez stronę internetową.
 13. Prowadzenie działań w kierunku poprawy wizerunku SBM.

Stalowa Wola, dnia 02.03.2022 r.