

**Uchwała nr 5 /06/2023/WZ
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej we Władysławowie
z dnia 21 czerwca 2023 roku
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2022**

§ 1

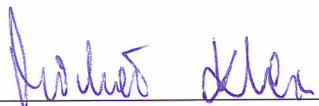
Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej we Władysławowie postanawia przyjąć i zatwierdzić sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2022.

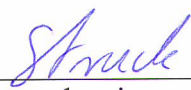
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - 47 Członków Spółdzielni

Przeciw uchwale głosowało - 0 Członków Spółdzielni


Przewodniczący Zgromadzenia


Sekretarz Zgromadzenia



**SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA WE WŁADYSŁAWOWIE

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
WE WŁADYSŁAWOWIE
ZA ROK 2022**

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej we Władysławowie w 2022 roku prowadzona była na podstawie postanowień zawartych w ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, prawie budowlanym, prawie energetycznym i innych powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo – finansowym Spółdzielni.

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 maja 2022 roku Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie: Oskar Szykut – Prezes Zarządu oraz Krzysztof Budzisz – Członek Zarządu.

Z dniem 7 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 7/2022 z dnia 6 lipca 2022 roku funkcję Prezesa Zarządu objął Michał Klein, zaś pozostały skład Zarządu uzupełniany był tymczasowo na zasadzie oddelegowywania kolejnych Członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Wskazać w tym miejscu w pierwszej kolejności należy, że w okresie czerwca i lipca 2022 roku Spółdzielnia nie posiadała właściwej reprezentacji, przez co nie było możliwości prowadzenia jej spraw. Ponadto w późniejszym okresie 2022 roku działalność Zarządu była również utrudniona z uwagi na brak porozumienia w Radzie Nadzorczej w zakresie stałego składu Zarządu.

Zarząd z każdą decyzją Rady Nadzorczej podejmował działania mające na celu bieżące, zgodne z prawem ujawnianie aktualnych informacji w KRS, CRBR i innych rejestrach (również mając na względzie zastrzeżenia lustracji w tej kwestii co do poprzednich okresów).

W 2022 roku odbyło się 18 posiedzeń Zarządu. Zarząd uczestniczył również w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej. Zarząd zwoływał także Walne Zgromadzenia, m.in. w zakresie zatwierdzenia sprawozdania finansowego, zmiany regulaminu Rady Nadzorczej i Statutu Spółdzielni oraz przyjęcia planów remontowo-inwestycyjnych.

W trakcie posiedzeń Zarząd zajmował się bieżącą działalnością Spółdzielni, sprawami członkowsko-mieszkaniowymi, przygotowaniem projektów planów gospodarczo-finansowych i remontowych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia, zabezpieczeniem majątku Spółdzielni i prowadzeniem gospodarki w ramach planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, przygotowaniem oraz przedstawianiem informacji, sprawozdań i projektów uchwał Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu, zapewnieniem i obsługą posiedzeń oraz obrad Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, zawieraniem umów, prowadzeniem polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałaniem z organami administracji, organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.

Czynności podejmowane w zakresie działań członkowsko-mieszkaniowych w roku 2022 skupione były na sprawnej obsłudze mieszkańców. Wobec przejściowych problemów



Spółdzielni związanych z brakiem właściwej reprezentacji, zastrzeżeniami z lustracji i brakami w dokumentacji, od lipca 2022 roku nowy Zarząd skupiał się uporządkowaniu spraw administracyjnych, w tym spraw członkowskich i mieszkaniowych oraz uzupełnieniu brakujących deklaracji i dokumentów (m.in. deklaracje dotyczące źródeł ciepła, deklaracje dotyczące wywozu nieczystości). Uporządkowane zostały wszystkie teczki lokali. Zgodnie z wnioskami polustracyjnymi przygotowano także aktualny rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste oraz rejestr członków Spółdzielni. Podejmowano również działania mające na celu realizację pozostałych wniosków polustracyjnych – protokołowanie posiedzeń organów Spółdzielni, współdziałanie z Krajową Radą Spółdzielczą, wykonywanie przeglądów okresowych budynków, aktualizacja regulaminów i sposobu rozliczeń. W minionym roku nie wszystkie wnioski polustracyjne zostały jednak zrealizowane z uwagi na brak działań ze strony Rady Nadzorczej, m.in. brak decyzji co do przedkładanych przez Zarząd regulaminów. Zarząd będzie jednak w dalszym ciągu podejmował działania zmierzające do wypełnienia wszystkich wniosków z lustracji, a w tym zakresie w szczególności zachęcenia Rady Nadzorczej do większej spójności, kooperacji i współdziałania.

W 2022 roku przystąpiono do obsługi mieszkańców z wykorzystaniem nowego oprogramowania dostarczonego przez SoftHard SA, które zakupione zostało w poprzednich latach. Program wymagał dodatkowego dostosowania i aktualizacji celem kompleksowej i pełnej obsługi mieszkańców.

Oprócz bieżącej obsługi mieszkańców prowadzona była intensywna weryfikacja danych osobowych, w tym najczęściej danych do kontaktu: adresów korespondencyjnych, numerów telefonów i adresów e-mail. Podjęto działania zmierzające do zmiany organizacji pracy biura celem zapewnienia stałej i bieżącej obsługi, a także mając na względzie dotychczasowe doświadczenia związane z pandemią COVID-19 zachęcano mieszkańców do aktywacji Panelu Mieszkańca i elektronicznego kontaktu ze Spółdzielnią. Realizowano również sprawy związane z obrotem prawami do lokali, w tym w drodze sprzedaży, darowizny, spadku, podziału majątku, dożywocia lub przysądzenia. Wydawano zaświadczenia niezbędne do czynności notarialnych, w tym do założenia księgi wieczystej, o tytule prawnym do lokalu, jego powierzchni i członkostwie.

Systematycznie prowadzona była weryfikacja uprawnień do członkostwa oraz korekta w wyniku ustalenia przez Spółdzielnię faktycznych stanów prawnych lokali. Wobec wielu braków dokumentów dotyczących zmian członkowskich, m.in. aktów zgonu członków czy dokumentów potwierdzających uprawnienia spadkowe w okresie od lipca 2022 roku do września 2022 roku zweryfikowano i uporządkowano wszystkie teczki lokatorskie oraz wzywano odpowiednie osoby do uzupełnienia dokumentacji.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku do Spółdzielni należało 386 Członków. W 2022 roku zawarto jedną umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Struktura prawna lokali Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 roku kształtowała się następująco:

Nieruchomość	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe do lokalu	Prawo własności
1000-lecia PP 4	1	25	34
1000-lecia PP 6	2	25	33
1000-lecia PP 9	-	24	36
1000-lecia PP 11	-	14	16
1000-lecia PP 13	-	17	13



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA WE WŁADYSŁAWOWIE

Abrahama 1	-	10	10
Rybacka 1	-	18	27
Rybacka 2	-	21	4
Hallera 15	-	8	12
Hallera 17	-	5	15
Razem	3	167	200

W ramach swojej działalności członkowsko-mieszkaniowej Spółdzielnia współpracowała z wieloma instytucjami m.in. sądami, kancelariami komorniczymi, notarialnymi, Urzędem Miasta i Urzędem Skarbowym w zakresie spraw mieszkaniowych bądź lokatorskich, w tym także w zakresie pozyskiwania informacji i danych osobowych niezbędnych do podjęcia działań windykacyjnych oraz podjęcia wszelkich innych czynności koniecznych do prowadzenia skutecznej egzekucji, np. ustanawianie kuratora, postępowania spadkowe i postępowania o zapłatę. W 2022 roku Spółdzielnia nie prowadziła żadnych spraw o eksmisję.

W celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców wobec spółdzielni Zarząd podejmował czynności windykacyjne w postaci telefonów, wiadomości mailowych i listów poleconych z wezwaniami do zapłaty. W 2022 roku podpisano 6 ugód w zakresie spłaty zadłużeń, w tym 1 ugodę przed mediatorem. Ponadto wyrażono zgodę na spłatę ratalną niedopłaty z tytułu rozliczenia ogrzewania dla 12 osób. Prowadzone były 4 postępowania sądowe o zapłatę, które nie zakończyły się w 2022 roku i będą kontynuowane w kolejnych okresach. Spółdzielnia przystąpiła ponadto do postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po jednym ze zmarłych dłużników, celem aktywnego udziału w sprawie i nadania tempa postępowaniu.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączne zadłużenie mieszkańców wobec Spółdzielni wynosiło 96 629,93 zł (wraz z kwotami objętymi ugodami i postępowaniami sądowymi). Jedna osoba, posiadająca zadłużenie na łączną kwotę 16 912,66 zł ogłosiła upadłość konsumencką, wobec czego kwota zadłużenia podlegać będzie umorzeniu zgodnie z prawomocną decyzją Sądu.

W dniu 30 maja 2022 roku ustępujący Zarząd wobec braku właściwej reprezentacji skierował do Sądu Rejonowego w Wejherowie wnioski o ustanowienie zarządcy przymusowego. W dniu 26 lipca 2022 roku wobec powołania nowego Zarządu wnioski zostały jednak cofnięte, a w konsekwencji zwrócone przez Sąd bez merytorycznego rozpoznania.

Obsługa administracyjna i techniczna budynków Spółdzielni wykonywana była przez pracowników administracyjnych i fizycznych. Z uwagi jednak na problemy kadrowe posiłkowano się również usługami zewnętrznymi, zarówno w zakresie bieżących napraw, jak i obsługi administracyjnej.

Bieżące prace remontowe, konserwacyjne i przeglądy techniczne realizowane były przez Zarząd zgodnie z założeniami ujętymi w rzeczowych planach finansowych i gospodarczych oraz zgodnie z bieżącymi potrzebami, a wykonywane przez pracowników Spółdzielni oraz poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze w drodze kierowanych zapytań ofertowych.

Spółdzielnia na bieżąco zajmowała się konserwacją terenów zielonych i nasadzeń, utrzymaniem w należytym porządku placów, ciągów pieszko – jezdnych oraz placów zabaw.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA WE WŁADYSŁAWOWIE

Saldo funduszu remontowego z podziałem na poszczególne budynki przedstawione zostało w poniższej tabeli:

Adres nieruchomości	Stan na dzień 31.12.2021	Stan na dzień 31.12.2022
ul. 1000-lecia PP 4	- 141 289,23 zł	-73 996,51 zł
ul. 1000-lecia PP 6	73 909,51 zł	137 548,89 zł
ul. 1000-lecia PP 9	51 780,92 zł	115 550,91 zł
ul. 1000-lecia PP 11	105 324,18 zł	135 070,11 zł
ul. 1000-lecia PP 13	- 77 987,83 zł	- 50 739,65 zł
ul. Rybacka 1	- 218 279,41 zł	- 173 202,05 zł
ul. Rybacka 2	100 270,56 zł	115 103,06 zł
ul. Abrahama 1	30 382,43 zł	45 213,64 zł
ul. Hallera 15	19 494,88 zł	30 137,15 zł
ul. Hallera 17	- 489,64 zł	16 412,52 zł
RAZEM	- 56 883,63 zł	297 098,07 zł

W 2022 roku w budynkach i na terenie stanowiącym mienie Spółdzielni wykonano poniższe prace remontowe i konserwacyjne o łącznej wartości 128 892,15 zł:

- Wymiana domofonów we wszystkich budynkach,
- Przegląd i konserwacja dachów,
- Czyszczenie i udrażnianie rynien, spustów i studzienek kanalizacyjnych i kanalizacyjno-deszczowych,
- Wymiana pomp na węzłach cieplnych w budynkach przy ul. 1000-lecia PP 13 i ul. Abrahama 1,
- Wymiana czujnika temperatury w budynku przy ul. 1000-lecia PP 6,
- Wymiana siłownika w budynku przy ul. Rybackiej 1,
- Wymiana wymiennika ciepła w budynku przy ul. Rybackiej 2,
- Wymiana zaworów i prace hydrauliczne w budynku przy ul. 1000-lecia PP 6, 11, 13, ul. Rybackiej 1, 2, ul. Hallera 17,
- Wymiana filtra i prace hydrauliczne w budynku przy ul. Hallera 15,
- Naprawa oświetlenia w budynkach przy ul. 1000-lecia PP 9,
- Czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynkach przy ul. 1000-lecia PP 9, ul. Hallera 15,
- Naprawy drzwi i samodomykaczy we wszystkich budynkach,
- Iniekcja krystaliczna w lokalu przy ul. Hallera 15,
- Bieżąca wymiana filtrów wody,
- Usuwanie ubytków w elewacji, przez które dostawała się wilgoć i woda do mieszkań,
- Uruchomienie i serwis węzłów cieplnych,
- Deratyzacja.

Do kosztów utrzymania (eksploatacji), remontów i konserwacji mienia Spółdzielni należą również:

- przeglądy instalacji c.o., elektrycznej, odczyty wodomierzy,
- całoroczne utrzymanie ciągów pieszo-jezdných, placów i terenów zielonych,
- koszty amortyzacji środków trwałych oraz opłaty utrzymania mienia Spółdzielni,
- koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni.

Nowy Zarząd od lipca 2022 roku przeprowadził również analizę bieżących kosztów, w szczególności kosztów w zakresie usług telekomunikacyjnych, informatycznych, prowizji bankowych celem ich optymalizacji i minimalizacji. Koszty działalności podstawowej na rok



2022 zaplanowane zostały na łączną kwotę 709 963,93 zł, wykonanie natomiast zamknęło się kwotą 675 428,23 zł.

W związku z rosnącymi cenami energii złożone zostały także odpowiednie wnioski i oświadczenia celem skorzystania z przewidzianych ustawowo mechanizmów chroniących przed wzrostem cen energii elektrycznej.

Analizowano również możliwości w zakresie rozszerzenia działalności gospodarczej Spółdzielni, która pozwoliłaby na zwiększenie dochodu w kolejnych latach, co umożliwiłoby samofinansowanie części kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i docelowo zmniejszeniem obciążeń finansowych mieszkańców (m.in. franczyza punktu nadawania i odbioru przesyłek, franczyza punktu kasowego, dzierżawa lokali i gruntów). Podejmowano również działania mające na celu wynajęcie lokalu przy ul. gen. J. Hallera 15. Działania te kontynuowane będą w kolejnych latach.

W zakresie spraw pracowniczych Zarząd skupiał się na uzupełnieniu zatrudnienia zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną Spółdzielni (główny księgowy, specjalista ds. administracji, trzech gospodarzy domów oraz konserwator) oraz szkoleniu i wdrożeniu nowych pracowników. Zmieniony został również regulamin pracy i regulamin wynagradzania, a także podjęto działania mające na celu poprawę organizacji i efektywności pracy oraz zwiększenie jakości obsługi.

W zakresie finansów Spółdzielni, bilans za 2022 rok w wersji sporządzonej na dzień 31 grudnia 2022 roku po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 2 914 893,70 zł:

- aktywa trwałe na 31.12.2022 stanowią kwotę: 1 749 055,35 zł
- aktywa obrotowe na 31.12.2022 stanowią kwotę: 1 165 838,35 zł
- kapitały (fundusze) własne ogółem: 2 235 613,04 zł
- zobowiązania długoterminowe na 31.12.2022 r.: 0 zł
- zobowiązania krótkoterminowe: 516 754,58 zł
- rozliczenia międzyokresowe: 162 526,08 zł

Zysk netto Spółdzielni ukształtował się na poziomie 72 824,80 zł. Rozdysponowanie zysku netto za 2022 rok podlega decyzji Walnego Zgromadzenia, jednak Zarząd rekomenduje jego zaliczenie na poczet zwiększenia odpisów na fundusz remontowy w kolejnym roku.

Mimo zawirowań kadrowych i licznych zmian w organach Spółdzielni w roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpił brak płynności finansowej. Opóźnienia w płatnościach wynikające z braku właściwej reprezentacji w okresie czerwca i lipca 2022 roku zostały niezwłocznie uregulowane przez nowy Zarząd. W chwili obecnej nie ma zagrożenia kontynuacji działalności i funkcjonowania Spółdzielni.

W ramach najważniejszych zadań planowanych do realizacji w roku 2023, ale i w latach następnych przewidziano:

- Remont i malowanie klatek schodowych,
- Remont elewacji (tynki, uszczelnianie, malowanie) budynków,
- Remont balkonów,
- Remont nawierzchni asfaltowych i ciągów pieszych,
- Remont sieci kanalizacyjnej,
- Remont dachów,



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA WE WŁADYSŁAWOWIE

- Przeglądy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz pozostałe przeglądy wymagane przepisami Prawa budowlanego,
- Bieżące utrzymanie terenów zielonych Spółdzielni,
- Windykacja należności opłat eksploatacyjnych i inne działania w celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców,
- Zwiększenie zysków z działalności gospodarczej Spółdzielni (rozwój usług kurierskich w ramach umowy z epaka.pl, uruchomienie punktu kasowego – obsługa płatności rachunków, wynajem lokalu przy Hallera 15 i innych powierzchni i terenów Spółdzielni),
- Udostępnienie mieszkańcom możliwości ubezpieczenia mieszkania wraz z opłatami czynszowymi,
- Rozpoczęcie działalności i zaspokajania potrzeb społecznych, oświatowych i kulturalnych Członków Spółdzielni,
- Organizowanie spotkań z mieszkańcami z podziałem na poszczególne bloki w celu poznania ich potrzeb i bieżących oczekiwań.

Władysławowo, dnia 22 marca 2023 roku

Prezes Zarządu

Michał Klein

Zastępca Prezesa Zarządu

Justyna Hennig

Członek Zarządu

Małgorzata Tomczyńska