

# SPRAWOZDANIE

## ZARZĄDU

### SOSNOWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

Sosnowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2022 r. prowadziła działalność w oparciu o prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, statut, roczne plany gospodarczo-finansowe oraz strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą.

Organem kierującym i zarządzającym działalnością spółdzielni oraz reprezentującym ją na zewnątrz był kolegialnie działający Zarząd w składzie:

- Ireneusz Majewski                      - Prezes Zarządu
- Jan Kwietniak                            - Z-ca Prezesa Zarządu
- Wiesława Szram                        - Członek Zarządu

Spółdzielnia kierowana przez Zarząd zarządzała zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i garażami o powierzchni użytkowej 544.554,57 m<sup>2</sup> w tym :

Administracja Osiedli Mieszkaniowych nr 1 „Traugutta”	-	78.896,85 m <sup>2</sup>
Administracja Osiedli Mieszkaniowych nr 2 „Rudna”	-	211.124,96 m <sup>2</sup>
Administracja Osiedli Mieszkaniowych nr 3 „Kilińskiego”	-	254.532,76 m <sup>2</sup>

Łącznie 179 budynków z tego: 153 stanowiły budynki mieszkalne.

Ponadto zajmowała się eksploatacją 142 dźwigów osobowych i towarowo-osobowych oraz prowadziła działalność społeczno-kulturalną w 3-ch klubach osiedlowych (tzn. w klubach: „Rudna”, „Ziemowit” i „Kalinówka”).

Zgodnie z przyjętym planem inwestycyjnym na rok 2022 planowano w spółdzielni rozpocząć realizację kolejnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na następujących lokalizacjach :

- ul. Staropogońska – Gospodarcza,
  - ul. Wysoka,
  - ul. Kordonowa,
- na które spółdzielnia otrzymała decyzję o warunkach zabudowy.

Dla tych inwestycji spółdzielnia ogłosiła w lutym 2009 r. i przeprowadziła w marcu 2009 r. konkurs architektoniczny na koncepcję ich zabudowy.

Konkurs został unieważniony przez spółdzielnię z przyczyn formalnych, lecz złożone do konkursu prace pokazały, że na wskazanych lokalizacjach mogą powstać bardzo ładne, nowoczesne i funkcjonalne budynki mieszkalne (łącznie około 180 mieszkań) z kompletem garaży wbudowanych i niezbędnymi parkingami.

W planach inwestycyjnych na rok 2022 i lata następne przewidziano również rozpoczęcie procesu inwestycyjnego budowy garaży na os. Piastów przy ul. Wysokiej (realizacja budynku garażowego wielokondygnacyjnego na około 112 boksów garażowych).

Jednak z powodu braku zmiany przepisów prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przywracających możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia nie rozpoczęła w 2022 r. realizacji żadnej z planowanych inwestycji.

Zarząd Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2022 r. odbył 52 protokołowane posiedzenia, na których podjętych zostało 1277 uchwał i decyzji w najistotniejszych sprawach spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe, analiza i ocena wyników gospodarczo-finansowych spółdzielni, analiza zadłużeń czynszowych i ich windykacja, sprawy eksploatacyjno-inwestycyjne oraz działania mające na celu realizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również sprawy :

negocjowania cen usług świadczonych na rzecz spółdzielni, terenowo-prawne, remontowo-konserwacyjne, pracownicze i socjalne, społeczno-kulturalne a także analizy skarg i wniosków oraz realizacji wniosków polustracyjnych i wykonywania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków.

Ponadto członkowie Zarządu uczestniczyli w 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej, 9 posiedzeniach jej komisji oraz 23 posiedzeniach Rad Osiedli i jej prezydium.

Wszelkie narady i posiedzenia Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli przeprowadzane były z zachowaniem szczególnych zasad bezpieczeństwa

sanitarnego zgodnie z aktualnymi wytycznymi wprowadzonymi przez Ministerstwo Zdrowia.

Zarząd spółdzielni zwołał i zorganizował Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w 4-ch częściach, tj. :

- osiedle „Traugutta” Administracja nr 1 – Część I Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 06.06.2022 r.,
- osiedle „Rudna” Administracja nr 2 – Część II Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 07.06.2022 r.,
- osiedle „Kilińskiego” Administracja nr 3 – Część III Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 08.06.2022 r.,
- Członkowie oczekujący – Część IV Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 09.06.2022 r.

Każda z części Walnego Zgromadzenia Członków była poświęcona przyjęciu sprawozdań z działalności Zarządu, Rady Nadzorczej spółdzielni, podziału dochodu (zysku netto) za 2021 r., oraz podjęciu uchwał w sprawach m.in. :

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2021 r.,
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu i poszczególnym członkom z działalności za 2021 r.,
- rozpatrzenia wniosków polustracyjnych,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć oraz podziału dochodu spółdzielni za 2021 r.
- wyboru członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

Problemy i zagadnienia wynikające z bieżącej działalności, zmian ustawodawczych oraz uchwał i decyzji organów samorządowych spółdzielni regulowano wewnętrznymi aktami normatywnymi w postaci : 6 zarządzeń wewnętrznych spółdzielni.

W 2022 r. zostały zrealizowane założone plany gospodarcze spółdzielni w tym :

- plan remontów i konserwacji, plan w zakresie działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej.

W 2014r. spółdzielnia rozpoczęła realizację II etapu programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych pod nazwą „Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest w zasobach SSM”, który został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/2014 z dnia 29.04.2010r.

Program ten zakłada zakończenie wszystkich prac w terminach określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 13.12.2010 (Dz.U. Nr 8 poz.31) tj. do dnia 31.12.2032r.

Prace związane z usuwaniem azbestu oraz ociepleniem budynków są realizowane w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą corocznych planów remontowych spółdzielni, a finansowane ze zgromadzonych środków remontowych na nieruchomościach oraz pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu

Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, a od 2022r również z pożyczek BGK uwzględniających premie termomodernizacyjne.

W 2022r. spółdzielnia zrealizowała w ramach w/w programu prace związane z usuwaniem płyt elewacyjnych zawierających azbest wraz z ich dociepleniem na budynkach przy ulicach:

- Kalinowa 161-163,
- Staropogońska 71-81,
- Kierocińskiej 24.

Najwięcej jednak trudności sprawia Zarządowi spółdzielni windykacja zaległości czynszowych, co spowodowane jest nadal nieskutecznymi rozwiązaniami prawnymi w tym zakresie, lekceważeniem przez członków spółdzielni podstawowych obowiązków statutowych oraz trudną sytuacją materialną niektórych rodzin.

W 2022 r. ogółem wszczęto 92 sprawy sądowe na łączną kwotę 625.621,48 zł przeciwko dłużnikom uporczywie zalegającym z opłatami czynszowymi.

W tym : w administracji nr 1 -	16 spraw	na łączną kwotę	108.144,00 zł
w administracji nr 2 -	39 spraw	na łączną kwotę	258.484,26 zł
w administracji nr 3 -	37 spraw	na łączną kwotę	258.993,22 zł.

Sprawy zakończone wyrokami zasądzającymi należności na rzecz spółdzielni w poszczególnych administracjach przedstawiają się następująco :

w Administracji nr 1 – 8	spraw	na łączną kwotę	42.507,00 zł
w Administracji nr 2 – 26	spraw	na łączną kwotę	172.295,26 zł
w Administracji nr 3 – 22	sprawy	na łączną kwotę	142.157,22 zł

Ogółem do 31.12.2022r. organy orzekające wydały w 56 sprawach wyroki zasądzające na łączną kwotę 356.959,48 zł.

Poza tym spółdzielnia podejmuje nadal szereg działań wewnątrzspółdzielczych w celu zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Są to pisemne wezwania i ponaglenia, indywidualne rozmowy z dłużnikami, odpracowywanie zaległości czynszowych, zawieranie ugód i rozkładanie zaległości na raty, umarzanie części odsetek w zamian za jednorazową spłatę, zamiany mieszkań itp.

Realizując te działania Zarząd spółdzielni ma nadzieję, że wpłyną one na zmniejszenie zadłużeń czynszowych i umożliwią części członków spółdzielni i ich rodzin, wyjście z trudnej sytuacji finansowej.

W 2022 r. do mieszkańców zalegających z opłatami czynszu wysłano 2559 szt. wezwań i monitów do zapłaty, udzielono 19 prolongat w ich spłacie oraz zawarto 38 ugód na spłatę zadłużenia w ratach.

Ponadto 6 mieszkań skierowano do UPC celem odłączenia pakietu podstawowego telewizji kablowej z uwagi na występujące zadłużenie powyżej 3 miesięcy.

W celu zmniejszenia zadłużeń w dniu 2.06.2008 r. zawarto umowę – zlecenie z Biurem Handlowo – Prawnym „Lex” na podjęcie czynności związanych z odzyskaniem należności.

Do w/w biura przekazywane są osoby zalegające z opłatami za mieszkania, lokale użytkowe i garaże.

W wyniku działań podjętych przez tę firmę w 2022r. do Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wpłynęła kwota 955.539,43 zł.

Aby zapobiec dalszemu wzrostowi zadłużeń w dniu 23.03.2006 r. podpisaliśmy umowę współpracy z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej S.A. we Wrocławiu, gdzie sukcesywnie umieszczamy informacje o dłużnikach.

W KR D zamieściliśmy informację o 196 dłużnikach, z tego 5 osób wykreślono z uwagi na zgon a 154 osoby dokonały spłaty zadłużenia.

W dniu 26.05.2015r. podpisana została również umowa z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor SA w Warszawie, w wyniku czego uzyskaliśmy dostęp do trzech baz danych z informacjami o zadłużeniach osób i firm – Rejestr Dłużników BIG, baza Biura Informacji Kredytowej oraz Związku Banków Polskich.

W bazie BIG InfoMonitor SA do 31.12.2022r. zamieściliśmy dane o 157 dłużnikach, z tego zadłużenie uregulowały 104 osoby, a jedną osobę wykreślono z uwagi na zgon.

Członkowie, których sytuacja finansowa była trudna a dokonali spłaty zadłużenia podstawowego mogli starać się o częściowe umorzenie odsetek ustawowych.

Z możliwości tej w 2022 roku skorzystała jedna osoba, a kwota umorzonych odsetek wynosiła 3.162,19 zł.

Porównując zadłużenia czynszowe ogółem wg stanu na dzień 31.12.2022r. do zadłużeń na 31.12.2021r. wystąpił spadek o kwotę 193.616,90zł a narastająco zadłużenia te w spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. wynosiły 4.576.468,95 zł.

Przyczynami występowania tego niepokojącego zjawiska jest utrzymujący się od wielu lat proces ubożenia społeczeństwa, występujące w naszym regionie bezrobocie i spadek realnych dochodów mieszkańców.

Potwierdza to fakt korzystania przez naszych członków z pomocy społecznej jakiej udziela państwo w postaci dodatków mieszkaniowych, z których w 2022 r. korzystało w naszej spółdzielni 126 osób a kwota jaką MOPS przekazał z tego tytułu do spółdzielni to kwota 351.704,58 zł.

Także ciągły wzrost opłat niezależnych od spółdzielni (tj. koszty dostawy energii cieplnej, wody, energii elektrycznej, śmieci oraz podatków i opłat publiczno-prawnych) ma negatywny wpływ na wielkość istniejących zaległości, gdyż powoduje proporcjonalny wzrost udziału w domowych budżetach kosztów związanych z wysokością opłat eksploatacyjnych.

Zupełnie innym aczkolwiek bardzo poważnym zagadnieniem są nasilające się zniszczenia i dewastacje budynków, ich wyposażenia, otoczenia, dźwigów

osobowych, klatek schodowych, urządzeń infrastruktury osiedlowej oraz brak poczucia bezpieczeństwa naszych mieszkańców.

Brak poszanowania majątku spółdzielni przez niektórych jej członków oraz wandalii zewnętrznych wpływają w poważny sposób na komfort i estetykę zamieszkiwania, a także zwiększanie się kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

W 2022r. wydatkowano na doprowadzenie do stanu pierwotnego zdewastowanego majątku spółdzielni kwotę 91.873,16zł.

Wszelkie działania podejmowane przez Zarząd w tym zakresie, apele kierowane do mieszkańców czy wzmocniona kontrola Policji i Straży Miejskiej nie przynoszą oczekiwanej poprawy sytuacji.

W związku z powyższym podejmowane działania przez pracowników spółdzielni jak i organy policji bez powszechnej pomocy, i zdecydowanego zaangażowania się mieszkańców naszych osiedli w sprawy ochrony naszego mienia spółdzielczego i bezpieczeństwa na osiedlach będą trudne do zrealizowania, a procesy dewastacji, zniszczeń i wandalizmu będą w dalszym ciągu zdecydowanie się nasilać.

Inicjatywy podejmowane przez spółdzielnię w zakresie zabezpieczenia budynków poprzez montowanie instalacji domofonowych i monitoringu w wielu przypadkach pozostają bez pozytywnego oddźwięku wśród naszych mieszkańców.

W celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców na naszych osiedlach oraz ochrony ich mienia spółdzielnia w 2013r. rozpoczęła działania związane z montażem na naszych nieruchomościach monitoringu wizyjnego.

W pierwszej kolejności instalacją zostały objęte budynki na których najczęściej dochodziło do dewastacji i zniszczenia mienia.

Na dzień 31.12.2022r. monitoringiem wizyjnym objęte są nw. budynki :

- Piłsudskiego 94
- Kierocińskiej 12
- Kierocińskiej 20
- Kierocińskiej 24
- Wysoka 12a
- Wysoka 12b
- Regulacyjna 1
- Sobieskiego 25
- Kaliska 12 - 14a
- Kilińskiego 8 – 14
- Kilińskiego 45,
- Kilińskiego 60 – 70
- Kiepury 21
- Dziewicza 15-17
- 11 listopada 8, Andersa 95
- Hallera 8, 14, 62-62f, 68,72, 74
- Bydgoska 24-30
- Wysoka 1a

- Wysoka 9a
- Staropogońska 47, 47/I
- Staropogońska 49, 51, 61, 63
- Zamenhofa 26
- Hallera 42
- Czeladzka 51
- Wysoka 23 - 25

Na budynkach objętych monitoringiem wizyjnym występuje mniejsza liczba dewastacji i kradzieży. Dlatego też Sosnowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa planuje objąć systemem monitoringu wizyjnego kolejne budynki (w tym również budynki z których sami mieszkańcy zwrócili się z prośbą o montaż monitoringu).

Środki finansowe, niezbędne dla realizacji tych przedsięwzięć, pochodzą z funduszu remontowego każdej nieruchomości i ujęte będą każdorazowo w planie remontów spółdzielni na dany rok.

W tym zakresie Zarząd nadal jednak liczy na pomoc organów samorządowych spółdzielni, które działając bezpośrednio w osiedlach i mające bliższy kontakt z mieszkańcami mogą wydatnie pomagać w kształtowaniu odpowiednich postaw i odpowiedzialności naszych członków.

W celu zapewnienia prawidłowego nadzoru i kontroli funkcjonowania spółdzielni Zarząd zlecił w 2022 r. przeprowadzenie 42 kontroli wewnętrznych poszczególnych jednostek organizacyjnych.

Kontrole te miały na celu poprawę prowadzenia gospodarki materiałowej i zabezpieczenia majątku spółdzielni, utrzymania porządku i czystości na osiedlach, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania administracji osiedli mieszkaniowych, poszczególnych jednostek organizacyjnych i klubów działalności społeczno-kulturalnej oraz bezpiecznego użytkowania urządzeń i instalacji w budynkach, dźwigów i placów zabaw a także zapobiegania przejawom niegospodarności, marnotrawstwa i nadużyć w tym zakresie. Ponadto kontrole obejmowały realizację zaleceń wynikających z ochrony przed skutkami COVID-19.

W wyniku tych kontroli wydano 12 zaleceń, które zostały w pełni zrealizowane.

Zgodnie z umową z dnia 29.09.2021 roku zawartą ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 17.01.2022 roku do 29.04.2022 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności spółdzielni za okres od 1.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Z ustaleń lustracji wynika, że ogólna sytuacja finansowa spółdzielni w okresie objętym lustracją kształtowała się korzystnie a jej działalność prowadzona była prawidłowo dlatego też Związek nie formułował żadnych wniosków polustracyjnych.

Okresowe analizy, sprawozdania oraz wnioski i informacje Zarząd przedkładał Radzie Nadzorczej a następnie realizował jej zalecenia i uchwały.

Stały i bieżący kontakt Zarządu z członkami spółdzielni odbywał się już poprzez cotygodniowe, poniedziałkowe przyjmowanie członków w ramach skarg, wniosków i zażaleń.

W 2022 r. w tym trybie załatwiono 26 skarg, wniosków i zażaleń.

Prawidłowa współpraca z wszystkimi organami samorządowymi spółdzielni, członkami spółdzielni a także z działającą organizacją związkową umożliwiły Zarządowi realizację nałożonych zadań i przyczyniły się do dalszej poprawy funkcjonowania całej spółdzielni.

Podsumowując wyżej opisane zagadnienia możemy stwierdzić, że rok 2022 był bardzo trudnym ze względu na panującą jeszcze pandemię COVID-19, dużą inflację, coraz większe problemy finansowe podmiotów gospodarczych współpracujących z nami, utrzymujący się wysoki stan zaległości w opłatach za korzystanie z lokali oraz dewastację i wandalizm majątku spółdzielni.

**Jednakże sytuacja finansowa spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra.**

Wpływ na taką sytuację miało: oszczędne gospodarowanie funduszami spółdzielni, pozyskanie dodatkowych środków pieniężnych dla działalności statutowej oraz wykorzystanie możliwości wynikających z rynku finansowego.

Rok obecny, to kolejny rok kadencji organów przedstawicielskich spółdzielni, a więc rok pewnych podsumowań i analiz.

To kolejny rok realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dlatego też szczególna uwaga i kierunki działania w 2023 roku i latach następnych **skierowana będzie przede wszystkim na :**

1. stały nadzór i kontrolę realizacji nałożonych zadań wynikających z zatwierdzonych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni,
2. poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez kontynuację realizacji programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych,
3. kontynuowanie działań na rzecz zmniejszenia tempa wzrostu zadłużeń czynszowych i skuteczności ich windykacji,
4. realizowanie działań mających na celu sukcesywne wdrażanie przepisów ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami poprzez dalszą regulację stanów prawnych nieruchomości oraz podejmowanie uchwał w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali,
5. realizację zaleceń w zakresie walki z zagrożeniami epidemicznymi,
6. kontynuowanie działań zmierzających do modernizacji i remontów dźwigów osobowych,
7. usprawnienie organizacji i zarządzania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi w aspekcie nowych uwarunkowań prawnych poprzez modernizację systemu informatycznego, oraz metod rozliczeń finansowych z mieszkańcami spółdzielni,
8. przeciwdziałanie wandalizmowi, dewastacji oraz zwiększenie bezpieczeństwa w spółdzielczych budynkach i osiedlach, poprzez zakładanie systemów domofonowych i monitoringu,



9. prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na wszystkich naszych administracjach dla dobra i dalszej integracji członków naszej spółdzielni.

Kończąc chcielibyśmy podziękować wszystkim członkom organów samorządowych, członkom spółdzielni oraz pracownikom za efektywną i konstruktywną pomoc zmierzającą do dalszej poprawy funkcjonowania naszej spółdzielni.

## ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Wiesława Szram*

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR

*mgr Ireneusz Majewski*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Z-ca DYREKTORA

*inż. Jan Kwietniak*

liczn. Zarządcy Nieruch. Minist. Budownictwa nr 14896