

## **SPRAWOZDANIE**

### **Zarządu Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kaliszu za 2023 r.**

Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Do jego kompetencji należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz czynności nie zastrzeżonych w ustawach lub statucie innym organom Spółdzielni.

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Prezes Zarządu – Włodzimierz Karpala

Z-ca Prezesa – Dariusz Piechota.

Zarząd Spółdzielni rozpatrywał sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarczo-finansowe, utrzymywania zasobów mieszkaniowych oraz sprawy bieżące.

#### **I. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe:**

W 2023 r. Zarząd podpisał 43 akty notarialne przenoszące prawo odrębnej własności lokali na rzecz ich nabywców.

W wyniku ogłoszonych przetargów został zbyty 1 lokal mieszkalny.

Dział organizacyjny - członkowski wydał również wiele zaświadczeń dla potrzeb członków, niezbędnych do zbycia na rynku wtórnym lokali mieszkalnych, zaświadczeń do założenia księgi wieczystej itp.

Prowadzono korespondencję z urzędami, bankami, komornikami i innymi instytucjami.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła ogółem: 9.961 członków.

W swoich zasobach Spółdzielnia posiada: 9021 lokali mieszkalnych w tym:

6.936 – mieszkania własnościowe

150 – mieszkania lokatorskie

1.935 – prawo odrębnej własności.

#### **II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**

Na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi wpływ mają bieżące zmiany gospodarcze.

W 2023 r. zmieniły się koszty podatków od nieruchomości, ceny wody i odprowadzania ścieków. Dostawca ciepła Energa Ciepło Kaliskie zmieniał ceny (zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki). Najbardziej znaczące podwyżki weszły w życie od 01.01.2023 r., oraz od 12.02.2023 r.

Duży wzrost cen energii cieplnej w 2023 r., spowodował konieczność znaczącego podniesienia zaliczek na poczet pokrycia kosztów energii cieplnej (centralnego ogrzewania i ciepłej wody).

Nastąpiło zróżnicowanie cen energii cieplnej. Wyższe ceny o ok. 30 % obowiązują dla lokali użytkowych nie objętych ochroną.

Ma to znaczenie dla kosztów wynajmu naszych lokali.

Z uwagi na inflację – wskaźnik za 2023 r. opublikowany przez GUS wyniósł 11,4 %. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła decyzję o podniesieniu stawki eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy o 10 % od 01.01.2024 r.

Miasto Kalisz odmówiło uzgodnionych wcześniej wymian terenów ze Spółdzielnią. Działania w tym zakresie będą nadal podejmowane.

Spółdzielnia posiada przygotowaną pod inwestycję mieszkaniową działkę na Osiedlu „Zagorzynek”. Decyzja o jej wykorzystaniu leży w gestii Rady Nadzorczej.

W 2023 r. koszty poniesione na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi zamknęły się kwotą: 29.871.204,00 zł.

Na rosnące koszty eksploatacji mają wpływ czynniki niezależne od Spółdzielni:

- wzrost cen energii elektrycznej, ciepłej
- wzrost stawek podatku od nieruchomości
- wzrost płacy minimalnej
- wzrost prowizji bankowych i pocztowych
- wprowadzenie wymogu dodatkowego badania wind osobowych tzw. resursu.

W 2023 r. Spółdzielnia uiściła w sumie: 7.328.135,00 zł podatków i opłat w tym:

- podatek VAT: 691.494,00 zł
- podatek dochodowy: 475.824,00 zł
- podatek od środków transportu: 1.188,00 zł
- podatek od nieruchomości: 1.217.975,00 zł
- gospodarka odpadami komunalnymi: 5.422.376,00 zł.

Prace remontowo-konserwacyjne prowadzone były przez jednostki wykonawstwa własnego – konserwatorów osiedlowych oraz wykonawców obcych.

W 2023 r. jednostki wykonawstwa własnego wykonały przerób na kwotę: 1.968.269,22 zł.

#### **Ważniejsze roboty remontowe wykonane w 2023 r.:**

##### a) dekarско-blacharskie:

- wymiana rynien dachowych na 1 budynku mieszkalnym,
- remont kominów na dachu w 3 budynkach mieszkalnych,
- naprawa głowic, czap, nasad kominowych w 10 budynkach,
- wymiana wyłazów dachowych na 4 budynkach mieszkalnych,
- remont daszków wiatrołapów na 4 budynkach mieszkalnych,
- remont pokrycia dachowego na 2 budynkach mieszkalnych,

b) instalacyjne:

- wymiana pompy obiegowej w kotłowni Szkolna 4b,
- wymiana poziomów zw i cw w 5 budynkach mieszkalnych,
- wymiana częściowa kanalizacji sanitarnej w 44 budynkach mieszkalnych,
- wymiana odcinka pionów wodnych w 62 budynkach mieszkalnych,
- modernizacja węzłów cieplnych – likwidacja naczyń wzbiornych w 2 budynkach oraz wymiana naczyń wzbiornych w 1 budynku,
- usuwanie nieszczelności instalacji gazowej po przeglądach w 395 mieszkaniach,
- wymiana wodomierzy mieszkaniowych zimnej i ciepłej wody w 59 budynkach – 6370 szt.
- wykonanie instalacji ciepłej wody na 4 budynkach mieszkalnych,
- wymiana poziomu kanalizacji w piwnicy w 1 budynku
- remont kanalizacji sanitarnej w pawilonie Aleja Wojska Polskiego 53a
- częściowy remont kanalizacji deszczowej przy 3 budynkach mieszkalnych

c) elektryczne:

- wymiana oświetlenia w korytarzach piwnicznych w 10 budynkach mieszkalnych,
- wymiana zabezpieczeń głównych z wyłącznikiem p.poż w 13 budynkach,
- wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej linii zasilającej wraz z zabezpieczeniami przedlicznikowymi w 4 budynkach mieszkalnych,
- modernizacja domofonów w 37 kłatkach,
- naprawa instalacji odgromowej na 15 budynkach (wieżowce) oraz montaż instalacji odgromowej na 1 budynku,
- remont instalacji odgromowej na pawilonie przy ul. Górnośląskiej 69a.

d) drogowe:

- remont chodnika przy budynku Św. Jana 4b oraz przy budynku Bogumiła i Barbary 2 od strony klatek schodowych,
- remont drogi asfaltowej między budynkami Młynarska 16 a Bogumiła i Barbary 2 oraz przy budynku Bogumiła i Barbary 6,
- remont drogi wzdłuż budynku Górnośląska 79,
- remont drogi dojazdowej do budynku Żelazków 105,
- remont chodnika między klatką V a VIII przy budynku Widok 93,
- remont nawierzchni chodnika przy schodach na dziedzińcu Prymasa S. Wyszyńskiego 26,
- przebudowa chodnika w szczycie pawilonu oraz powiększenie parkingu przy Alei Wojska Polskiego 53a,
- remont parkingu przy pawilonie Konopnickiej 2-4,
- likwidacja chodników asfaltowych przy budynkach Podmiejska 17-19.

e) stolarskie:

- wymiana okien przez lokatorów przy częściowej odpłatności – 23 mieszkania,
- wymiana drzwi do piwnic w 3 budynkach mieszkalnych

f) ogólnobudowlane i malarskie

- wykonano malowanie klatek schodowych w 14 budynkach mieszkalnych,
- wykonano malowanie ścian szczytowych – 4 szczyty,
- wykonano malowanie ścian podłużnych w 8 budynkach mieszkalnych,
- wykonano malowanie ścian podłużnych wraz z częściowym remontem balkonów na 4 wieżowcach
- remont podestów wejściowych do 7 klatek schodowych budynków mieszkalnych,
- remont podestu (wejście do poczty) przy pawilonie Serbinowska 25-27-29,
- remont schodów wejściowych na zaplecze apteki przy Granicznej 2,
- remont posadzki w piwnicy w 2 budynkach mieszkalnych,
- naprawa tarasu komunikacyjnego przy pawilonie Serbinowska 1A.

g) dźwigi osobowe.

- bieżąca naprawa dźwigów osobowych.

h) roboty ogrodnicze:

Powierzchnia terenów zielonych obejmuje około 35 ha.

- dokonano koszenia trawników,
- przycinanie drzew i krzewów,
- dosadzanie krzewów i kwiatów,
- wykonanie rabat przed budynkami – 4 budynków mieszkalnych.

i) bieżące utrzymanie 17 dużych placów zabaw oraz małej infrastruktury:

- doposażono place zabaw – 15 szt. zabawek,
- wymieniono furtki przy 3 placach zabaw,
- uporządkowano place zabaw.

### III. Windykacja należności:

Na prowadzenie prawidłowej gospodarki w zakresie utrzymywania nieruchomości duży wpływ mają zadłużenia czynszowe.

W oparciu o procedurę windykacyjną podejmowano następujące działania:

- wysyłano na bieżąco wezwania do zapłaty, propozycje spłaty zadłużeń w ratach, monity, ostateczne wezwania przedsądowe
- wezwania do osób zalegających z dopłatą do dodatku mieszkaniowego
- skierowano do sądu 101 spraw w tym 85 z tytułu opłat za lokal mieszkalny
- zakończono i wyegzekwowano 59 spraw z tego 15 wniesionych w 2023 r.
- do komornika złożono 108 wniosków w tym 48 o wyegzekwowanie należności za lokal mieszkalny oraz zasądzonych kosztów i odsetek; 60 spraw o doręczenie korespondencji i podjęcie czynności mających na celu ustalenie aktualnego adresu zamieszkania.

Ogólnie wyegzekwowano należności i zakończono 49 spraw skierowanych do komornika z czego 15 wniesionych i zakończonych w 2023 r.

Członkowie Spółdzielni otrzymują dofinansowanie do opłat z Urzędu Miasta – z takiej formy pomocy korzysta rocznie 187 mieszkańców.

Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenia czynszowe zamknęły się kwotą: 1.710.546,84 zł co stanowiło 2,93 % rocznego wymiaru opłat, w tym zaległości w opłatach na lokalach użytkowych wyniosły: 75.123,08 zł co stanowiło 1,77 % rocznego wymiaru opłat. Dzięki prowadzonym działaniom windykacyjnym zadłużenia w opłatach mimo rosnących kosztów zwłaszcza niezależnych od Spółdzielni nie rosą.

#### **IV. Działalność społeczno-wychowawcza:**

W Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W prowadzona jest działalność społeczno-wychowawcza w oparciu o dwa kluby zlokalizowane na Osiedlach: „Serbinów” oraz „Asnyka”. Oferta klubów dotyczy dzieci i osób starszych.

W Klubie „BLASZAK” działa kilka stałych sekcji oraz kół zainteresowań o zróżnicowanej tematyce, min. sekcja taneczna, kulinarna, plastyczna, gier strategicznych i planszowych, oraz organizowane są spotkania dla młodzieży poprzez Klub Fantastyki ARKHAM a dla najmłodszych uczestników (maluchy w wieku 2-4 lata) warsztaty z sensoplastyki.

Ponadto organizowany jest aerobik, yoga i gimnastyka relaksacyjna dla seniorów.

W „Błaszaku” działa również klub seniora, teatr dla seniorów, klub szachisty i brydżysty, klub filatelistyczny oraz Klub Dobrych Spotkań.

W 2023 r. zorganizowano wiele imprez cyklicznych i okazjonalnych takich jak: koncerty muzyczne, Dzień Dziecka, „biała sobota”, imprezy integracyjne dla seniorów i zabawy choinkowe dla dzieci.

W Klubie „Serbinów” również działa kilka stałych sekcji i kół zainteresowań, które cieszą się pozytywną opinią wśród uczestników, min. klub gier planszowych, zajęcia wokalne, zajęcia muzyczno-sensoryczne dla dzieci, nauka gry na keyboardzie, koło plastyczne, taniec i aerobik. Na szczególną uwagę zasługuje koło fotograficzne eksponujące swoje prace w Galerii „Serbinów” oraz sekcja teatralna.

Klub na Osiedlu „Serbinów” współpracuje także z instytucjami kulturalnymi Miasta Kalisza (zajęcia TAI CHI), stowarzyszeniami takimi jak: Kaliskie Stowarzyszenie Chorych na Cukrzycę, Kaliski klub Esperanto, Kaliskie Stowarzyszenie Ptaków Egzotycznych.

W 2023 r. zorganizowano wiele imprez np. warsztaty przy współpracy z Biblioteką publiczną filią Nr 2, występy, koncerty, wystawy, festyn z okazji Dnia Dziecka, „biała sobota”, spotkania dla seniorów czy Bal Mikołajkowy dla dzieci.

Ponadto w klubie Serbinów zorganizowano okręg wyborczy i odbyła się akcja WOŚP. Łącznie w obu klubach w stałych zajęciach udział brało około 1000 osób.

W obydwu placówkach w 2023 r. zorganizowano półkolonie letnie i zimowe, w których uczestniczyło ponad 400 dzieci.

W obu klubach istnieje możliwość wynajmu pomieszczeń, sal.

W 2023 r. na działalność społeczno-wychowawczą wydatkowano kwotę: 538.801,89 zł.

## V. Podsumowanie

Sytuacja finansowa Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W oraz jej zdolność płatnicza jest dobra.

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych zabezpiecza regulowanie zobowiązań wobec kontrahentów świadczących usługi na rzecz Spółdzielni oraz zobowiązań wobec budżetu i ZUS.

Za 2023 r. wynik finansowy – nadwyżka w wysokości: 1.877.184,17 zł rozliczona zostanie zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Sporządzono dnia: 18.03.2024 r.

### ZARZĄD

**Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
w Kaliszu**

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Łukasz Lis  
Data: 2024.03.18 08:07:43 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
DARIUSZ MARIAN PIECHOTA  
Data: 2024.03.18 08:14:25 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Włodzimierz  
Karpala  
Data: 2024.03.18 08:26:04 CET

### **Informacja Zarządu z realizacji wniosków polustracyjnych**

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. oraz oceny listu polustracyjnego z dnia 27.04.2022 r., Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przekazał poniższe wnioski:

1. Kontynuować prace po kątem analizy treści norm regulaminowych w celu dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu.
2. Kontynuować działania w kierunku poprawy stanu techniczno-estetycznego zasobów wykazanych z selektywnej wizytacji zasobów.
3. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Zgodnie z art. 93 § 1b Ustawy Prawo Spółdzielcze, Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Realizacja wniosków:

**Ad.1.** Dokonano zmian statutowych dostosowujących do aktualnych przepisów prawa. Kontynuowano również prace zmieniające zapisy poszczególnych regulaminów.

w 2022 r.:

- Rada Nadzorcza uchwaliła zmiany w Regulaminie oddawania w najem lokali mieszkalnych w budynkach Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Kaliszu (Uchwała Nr 16/2022 z dn. 24.11.2022 r.).
- Rada Nadzorcza uchwaliła zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale. (Uchwała Nr 17/2022 z dn. 15.12.2022 r.).

w 2023 r.:

- Walne Zgromadzenie KSML-W zatwierdziło zmiany Statutu Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W
- Rada Nadzorcza uchwaliła zmiany w Regulaminie Zarządu Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Kaliszu i zatwierdzono zmiany struktury organizacyjnej. (Uchwała Nr 21/2023 z dn. 28.09.2023 r.).
- Zarząd KSML-W uchwalił zmiany w Regulaminie pracy. (Uchwała Nr 1/2023 z dn. 20.06.2023 r.).

**Ad.2.** Selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych objęła 10 budynków zlokalizowanych na pięciu osiedlach. Co roku wykonywane są okresowe przeglądy stanu technicznego całości zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów.

Na niżej wymienionych 6 budynkach wykonano lub zaplanowano następujące prace, wskazane w protokole:

- 1) Bogumiła i Barbary 2 – wykonano remont chodnika oraz drogi wewnętrznej w 2023 r.
  - 2) Serbinowska 6 – wykonano remont schodów zewnętrznych w 2023 r.
  - 3) Robotnicza 4-6 – wykonano remont elewacji i balkonów w 2022 r.
  - 4) M. Konopnickiej 21 – wykonano malowanie klatek schodowych oraz piwnic i pomieszczeń wspólnych w 2022 r.
  - 5) Al. Wojska Polskiego 53 – wykonano malowanie klatek schodowych, wymianę tablic głównych WLZ i zabezpieczeń przedlicznikowych w 2022 r., naprawa opaski wokół budynku przewidziana do realizacji w 2024 r.
  - 6) Bogumiła i Barbary 5 – roboty drogowe przewidziane do realizacji w 2024 r.
- Na pozostałych 4 budynkach – brak uwag.

**Ad.3.** Prowadzone są na bieżąco działania windykacyjne, które przyniosły wymierne efekty.

Zadłużenie ogółem z kwoty 1.537.482,56 zł na koniec 2018 r., zmniejszyło się do kwoty 1.520.565,08 zł na koniec 2021 r. Spadek wskaźnika zadłużenia w wysokości 3,66 % do 3,29 %.

Przeprowadzono bezpośrednie rozmowy z osobami zalegającymi z opłatami. W wielu przypadkach zawarto ugody unikając drogi sądowej. W przypadku osób, które nie wywiązały się z podjętych zobowiązań, kierowano sprawy do sądu i składano również wnioski do komorników.

KALISKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
ZARZĄD

