

SPRAWOZDANIE

Zarządu Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kaliszu za 2024 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 2024 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Prezes Zarządu – Włodzimierz Karpała

Z-ca Prezesa – Dariusz Piechota.

Członek Zarządu – Łukasz Lis.

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

I. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe:

W 2024 r. Zarząd podpisał 36 aktów notarialnych przenoszących prawo odrębnej własności lokali na rzecz ich nabywców.

W wyniku ogłoszonych przetargów zbyto 3 lokale mieszkalne.

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

Dział techniczny przygotował dokumenty dla ponad 240 lokali umożliwiające sporządzenie tzw. świadectw energetycznych.

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

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła ogółem: 9.817 członków.

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

6.910 – mieszkania własnościowe

140 – mieszkania lokatorskie

1.971 – prawo odrębnej własności.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

Na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi wpływ mają bieżące zmiany gospodarcze.

W 2024 r. zmieniły się koszty podatków od nieruchomości, ceny wody i odprowadzania ścieków. Dostawca ciepła Energa Ciepło Kaliskie kilkakrotnie zmieniał ceny (zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki).

Wzrost cen energii cieplnej w 2024 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.

Urząd Miasta przeszacował wartość gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, na których zlokalizowane są pawilony handlowo-usługowe.

W ślad za tym wzrosły o kilkaset procent opłaty od wieczystego użytkowania.

Ma to znaczenie dla kosztów wynajmu naszych lokali.

Z uwagi na inflację – wskaźnik za 2024 r. opublikowany przez GUS wyniósł 3,6 %.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła decyzję o podniesieniu stawki eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy od 01.01.2025 r.

Prowadzone są uzgodnienia z Miastem Kalisz dotyczące wymian niezabudowanych terenów.

W 2024 r. koszty poniesione na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi zamknęły się kwotą: 31.564.665,24 zł.

Na rosnące koszty eksploatacji mają wpływ czynniki niezależne od Spółdzielni:

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

W 2024 r. Spółdzielnia uiściła w sumie: 7.933.636,00 zł podatków i opłat w tym:

- podatek VAT: 662.268,00 zł
- podatek dochodowy: 490.036,00 zł
- podatek od środków transportu: 1.188,00 zł
- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie: 1.409.663,00 zł
- gospodarka odpadami komunalnymi: 5.370.481,00 zł.

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

W 2024 r. jednostki wykonawstwa własnego wykonały przerób na kwotę: 2.139.811,00 zł.

W ubiegłym roku usytuowano na terenie osiedli pojemniki umożliwiające wyrzucanie elektrośmieci. Większy sprzęt RTV AGD jest odbierany po wcześniejszym uzgodnieniu bez opłat z domu.

Ważniejsze roboty remontowe wykonane w 2024 roku

a) dekarско-blacharskie:

- wymiana rynien dachowych na 2 budynkach mieszkalnych,
- remont kominów na dachu w 2 budynkach mieszkalnych,
- naprawa głowic, czap, nasad kominowych, ław kominiarskich w 3 budynkach,
- wymiana wyłazów dachowych na 15 budynkach mieszkalnych,

- remont wyłazłów dachowych na 7 budynkach mieszkalnych,
- remont daszków wiatrołapów na 2 budynkach mieszkalnych,
- remont pokrycia części dachu w 1 budynku mieszkalnym,
- remont daszków loggii na 2 budynkach mieszkalnych,
- docieplenie części stropodachu w 1 budynku mieszkalnym,
- remont dachu 1 pawilonu,

b) instalacyjne:

- wymiana poziomów zw i cw w 2 budynkach mieszkalnych,
- remont kanalizacji sanitarnej w 3 budynkach mieszkalnych,
- wymiana 313 odcinków pionów wodno-kanalizacyjnych,
- modernizacja węzłów cieplnych – montaż naczyń wzbiórczych w 1 budynku oraz wymiana pompy c.o. w 1 budynku,
- usuwanie nieszczelności instalacji gazowej po przeglądach w 513 mieszkaniach,
- wymiana 1706 szt. wodomierzy mieszkaniowych zimnej i ciepłej wody,
- wykonanie instalacji ciepłej wody w 5 budynkach mieszkalnych,
- remont kanalizacji deszczowej przy 6 budynkach mieszkalnych,
- budowa przyłącza do sieci ciepłej i węzła ciepłego w 1 budynku mieszkalnym (Polna 21),

c) elektryczne:

- wymiana oświetlenia w korytarzach piwnicznych w 12 budynkach mieszkalnych,
- wymiana zabezpieczeń głównych z wyłącznikiem p.poż w 13 budynkach,
- wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej linii zasilającej wraz z zabezpieczeniami przedlicznikowymi w 6 budynkach mieszkalnych,
- modernizacja domofonów w 31 kłatkach,
- wymiana instalacji elektrycznej w bibliotece w pawilonie przy ul. Serbinowskiej 25-27-29,

d) drogowe:

- remont chodników przy 5 budynkach,
- naprawa nawierzchni przy 2 budynkach,
- remont miejsc parkingowych przy budynku M. Konopnickiej 14-16,
- remont opaski przy budynku Aleja Wojska Polskiego 53,
- remont podestów przy 2 budynkach,
- Utwardzenie terenu pod kontenery na odpady przy 3 budynkach,
- naprawy awaryjne – zapadliska przy 4 budynkach,

e) stolarskie:

- wymiana okien przez lokatorów przy częściowej odpłatności – 97 mieszkań,
- wymiana 22 szt. drzwi do piwnic,
- wymiana drzwi zewnętrznych do 2 lokali użytkowych.

f) ogólnobudowlane i malarskie

- wykonano malowanie klatek schodowych w 14 budynkach mieszkalnych,
- wykonano malowanie pomieszczeń lokali użytkowych w budynkach: 3-go Maja 3, Chopina 1a
- wykonano malowanie ścian szczytowych w 13 budynkach mieszkalnych,
- wykonano malowanie ścian podłużnych w 7 budynkach mieszkalnych,
- częściowy remont balkonów i loggii w 12 budynkach mieszkalnych,
- remont pomieszczeń biblioteki przy ul. Serbinowskiej 25-27-29,
- remont korytarza piwnicznego po pożarze w budynku przy ul. Podmiejskiej 17,
- remont posadzki w piwnicach w 2 budynkach mieszkalnych,
- malowanie drzwi wejściowych w 5 budynkach mieszkalnych,
- remont pomieszczeń w piwnicy na potrzeby węzła ciepłego w budynku przy ul. Polnej 21,
- remont schodów wejściowych do budynku pawilonu przy ul. Serbinowskiej 5,
- uszczelnienie dylatacji 2 budynków,
- malowanie przejścia przy bramie przy budynku ul. T. Kościuszki 23,

g) dźwigi osobowe.

- bieżąca naprawa dźwigów osobowych,
- remont silnika windy przy ul. A. Asnyka 69 kl. I,
- wymiana instalacji w szybie windy po dewastacji przy ul. Widok 101, kl. I,II,III,
- remont wciągarki przy ul. Widok 104 kl. I,

h) roboty ogrodnicze:

powierzchnia terenów zielonych obejmuje około 35 ha.

- dokonano koszenia trawników,
- przycinanie drzew i krzewów,
- dosadzanie krzewów i kwiatów,
- wykonanie rabatki przed budynkami – 11 budynków mieszkalnych,

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

- doposażono place zabaw – 3 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 80 spraw w tym 69 z tytułu opłat za lokal mieszkalny
- zakończono i wyegzekwowano 95 spraw z tego 12 wniesionych w 2024 r.
- do komornika złożono 121 wniosków w tym 86 o wyegzekwowanie należności za lokal mieszkalny oraz zasądzonych kosztów i odsetek; 35 spraw o doręczenie korespondencji i podjęcie czynności mających na celu ustalenie aktualnego adresu zamieszkania.

Ogólnie wyegzekwowano należności i zakończono 100 spraw skierowanych do komornika z czego 29 wniesionych i zakończonych w 2024 r.

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

Na dzień 31.12.2024 r. zadłużenia czynszowe zamknęły się kwotą: 1.768.189,56 zł co stanowiło 3,03 % rocznego wymiaru opłat, w tym zaległości w opłatach na lokalach użytkowych wyniosły: 95.955,53 zł co stanowiło 2,29 % rocznego wymiaru opłat.

Dzięki prowadzonym działaniom windykacyjnym, zadłużenia w opłatach mimo rosnących kosztów zwłaszcza niezależnych od Spółdzielni, nie rosną.

IV. Działalność społeczno-wychowawcza:

W Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W prowadzona jest działalność społeczno-wychowawcza w dwóch klubach zlokalizowanych na Osiedlach: „Asnyka” oraz „Serbinów”. Oferta klubów dotyczy dzieci i osób starszych.

W Klubie „BLASZAK” na osiedlu „Asnyka” działa kilka stałych sekcji oraz kół zainteresowań o różnicowanej tematyce, min. sekcja taneczna (taniec współczesny, hip-hop oraz taniec ludowy), sekcja kulinarna, plastyczna, gier strategicznych i logicznych a także realizowane są spotkania dla młodzieży poprzez Klub Fantastyki ARKHAM.

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

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

W Klubie „Serbinów” również działa kilka stałych sekcji i kół zainteresowań, które cieszą się pozytywną opinią wśród uczestników, min. klub gier planszowych, odbywają się 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 (Teatr Mundi).

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

W 2024 r. w obu klubach zorganizowano wiele imprez cyklicznych i okazjonalnych np. warsztaty, występy, koncerty muzyczne, wystawy, festyny z okazji Dnia Dziecka, spotkania świąteczne i integracyjne dla seniorów oraz zabawy choinkowe z Mikołajem dla dzieci.

Ponadto w klubie „Serbinów” co roku odbywa się akcja WOŚP z licytacją obrazów uczestników koła plastycznego.

Łącznie w obu klubach w stałych zajęciach udział brało około 1000 osób.

W obydwu placówkach w 2024 r. zorganizowano półkolonie letnie i zimowe, w których uczestniczyło około 400 dzieci.

W klubach Spółdzielni istnieje możliwość wynajmu sal na spotkania autorskie, zebrania, czy konferencje.

W 2024 r. na działalność społeczno-wychowawczą wydatkowano kwotę: 568.313,50 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 2024 r. wynik finansowy – nadwyżka w wysokości: 1.995.435,37 zł rozliczona zostanie zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Sporządzono dnia: 24.02.2025 r.

ZARZĄD

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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Łukasz Lis
Data: 2025.02.24 13:48:04 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
DARIUSZ MARCIŃ PIĘCHOTA
Data: 2025.02.24 13:50:15 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Włodzimierz Kąkol
Data: 2025.02.24 13:51:32 CET