

Sprawozdanie
z działalności Zarządu
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za 2023 rok

Szanowni Państwo!

Mamy przyjemność złożyć na Państwa ręce sprawozdanie z rocznej działalności Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach realizując obowiązek wynikający z zapisów § 60 Statutu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach. Działalność była prowadzona na podstawie postanowień zawartych w ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, budowlanym i energetycznym oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo- finansowym Spółdzielni.

W ciągu ostatniego roku nasza Spółdzielnia kontynuowała swoją działalność zgodnie z przyjętymi celami i planami. Podjęliśmy wiele działań mających na celu zapewnienie mieszkańcom komfortu i bezpieczeństwa w ramach naszych zasobów mieszkaniowych. Przeprowadziliśmy liczne remonty i modernizacje, dbając o zachowanie wysokiego standardu realizowanych prac.

W ciągu roku 2023 odbyły się łącznie 37 posiedzeń poszczególnych Zarządów Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Suwałki, jak niżej:

- a) 6 posiedzeń (protokoły Zarządu nr 1/2023-6/2023)
w okresie: 1 styczeń - 28 luty 2023 roku

W składzie:

1. Jacek Świętosławski – Prezes Zarządu
2. Izabela Krupińska – Członek Zarządu Gł. Księgowy

Tematy przeprowadzonych posiedzeń Zarządu:

- podejmowano decyzje sprawie zmian wysokości zaliczek na pokrycie kosztów podgrzewania wody w budynkach spółdzielczych
- przyjmowania w poczet nowych członków spółdzielni
- omawiano wnioski dotyczące podwyżek za sprzątanie

b) 31 posiedzenia (protokoły Zarządu nr 7/2023-37/2023)

w okresie: 1 marzec - 31 grudnia 2023 roku

W składzie:

1. Grzegorz Jasionowski – Prezes Zarządu
2. Izabela Krupińska – Członek Zarządu Gł. Księgowy

Tematy przeprowadzonych posiedzeń Zarządu:

- omawiano tematy związane z przyjęciem planów remontów w zasobach mieszkaniowych na 2023 rok
- Zarząd automatycznie reagował na możliwość i opracował wnioski do PEC o obniżenie podwyżki energii cieplnej w maju 2023 roku z 3,5 % na 2,3%. Wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie przez PEC.
- podjęto działania pro oszczędnościowe, przygotowawcze do zmniejszenia mocy umownej cieplnej dla zarządzanych budynków mieszkalnych. Przygotowania i dokumentacja trwały kilka miesięcy. Wdrożenie podpisanych aneksów zgodnie z regulaminem PEC weszły do realizacji z dniem 1 stycznia 2024 r
- Zarząd wdrożył elektroniczny system rejestrowania bieżących zgłoszeń awarii i usterek na terenie zarządzanych budynków spółdzielczych w celu sprawnej analizy zgłaszanych zgłoszeń. Kolejny cel to skrócenie czasu od zgłoszenia do realizacji, co w rezultacie ma wpłynąć na zmniejszenie kosztów i zwiększenie zadowolenia mieszkańców
- podczas kolejnych spotkań Zarząd ZSM omawiał kwestie bieżących rozliczeń z mieszkańcami w zakresie zużycia energii cieplnej C.O. i podgrzania ciepłej wody w blokach spółdzielczych
- Zarząd omawiał możliwości usprawnienia pracy księgowości w spółdzielni przez opracowywanie schematów w rozliczeniach finansowych
- Zarząd podjął działania w kierunku realizacji pomysłu o zmianę systemu oprogramowania dla całej spółdzielni, rozwój w usprawnienie przez cyfryzację mający zmniejszyć koszty
- omawiano trudności związane z aktualnie posiadanym w zasobach spółdzielni sprzętem informatycznym, jednakże decyzje o wymianie sprzętu wstrzymano ze względu na konieczność ograniczania kosztów utrzymania spółdzielni
- w związku z rosnącymi kosztami energii elektrycznej Zarząd ZSM w Suwałkach dokonał analizy zużycia energii elektrycznej dla części wspólnych budynków spółdzielczych
- Zarząd postanowił, że w celu oszczędzania energii elektrycznej dalej będzie instalował oświetlenie LED z czujnikami ruchu, zaczynając od bloku Pułaskiego 24F. Przy okazji uwzględniono poprawę bezpieczeństwa i komfort zamieszkałych mieszkańców.

- w ramach zrównoważonego rozwoju i poszukiwania możliwości zmniejszenia opłat czynszowych omawiano możliwości i racjonalność montażu instalacji fotowoltaicznych. Po przeprowadzeniu analiz i konsultacji wstrzymano dalsze działania związane z instalacjami fotowoltaicznymi na budynkach spółdzielczych
- w 2023 roku weszła ustawa wg której zarządca nieruchomości ma obowiązek przekazania świadectwa charakterystyki lub kopii tego świadectwa na żądanie członka spółdzielni w ciągu 14 dni od zgłoszenia. W tym celu zaktualizowano świadectwa w 7 blokach spółdzielczych.
- kolejną zmianą wprowadzoną przez Zarząd była decyzja o zmianie kancelarii obsługi prawnej spółdzielni. Z perspektywy czasu Zarząd uważa tą decyzję za słuszną.
- Zarząd podejmował niezbędne uchwały w sprawach zmian wysokości zaliczek na pokrycie kosztów za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków
- Zarząd organizował spotkania z mieszkańcami bloków spółdzielczych: 1 Maja 17 , 17A, 17B, Kowieńska 11, E. Plater 35 oraz Pułaskiego 24F. Realizowano uzgodnienia i wnioski np. wycięcie zbędnych grzejników, bieżące remonty, czynności realizowane w celu zmniejszenia strat energii cieplnej
- Do Spółdzielni wpłynął wniosek o budowę windy w bloku E. Plater 35. Zarząd podjął w tym kierunku działania rozpoznawcze, szczególnie pod względem technicznym jak również o możliwościach dofinansowania np. z PFRON. O odbyło się spotkanie z mieszkańcami tej nieruchomości, jednakże z powodów finansowych Spółdzielnia nie jest w stanie zrealizować aktualnie tej inwestycji mimo autentycznych potrzeb mieszkańców – wiele osób w bloku E. Plater 35 ma potwierdzony stopień o niepełnosprawności.
- Zarząd omawiał temat oprogramowania w ZSM Suwałki, które należy dostosować do aktualnych przepisów. Wstrzymano realizację zakupu nowego oprogramowania i niezbędnego sprzętu komputerowego i serwera z przyczyn finansowych
- podczas kolejnych posiedzeń Zarząd omawiał trudności z jakimi się natknął się z realizacją projektu przygotowania do remontów w nieruchomości ul. Pułaskiego 24F. Jednakże dzięki skutecznym działaniom projekt został opracowany do realizacji odnowienia stanu budynku pokoszarowego w roku 2024 i latach kolejnych.
- Zarząd organizował i zarządzał realizację prac remontowych w blokach spółdzielczych jak niżej:
 - 1 Maja 17
 - wymiana WLZ wraz z zabezpieczeniami pod licznikowymi,
 - wymiana drzwiczek szafek licznikowych na klatkach schodowych
 - wykonanie połączenia wiatrołapów z budynkiem
 - remont wiaty śmietnikowej

- remont instalacji CO na klatkach schodowych
- ułożenie płyt – dojścia do skrzynek na listy
- remont wiatrołapów z wymianą drzwi i skrzynek na listy

1 Maja 17A

- zakup stojaków na rowery
- remont wiaty śmietnikowej
- remont instalacji CO na klatkach schodowych
- renowacja trawników

1 Maja 17B

- zakup stojaków na rowery
- remont wiaty śmietnikowej
- projekt wymiany instalacji elektrycznej na klatkach
- renowacja trawników
- remont instalacji CO
- remont pomieszczenia gospodarczego
- wykonanie i montaż ogrodzenia trawników

Reja 74

- naprawa kanalizacji piony i leżaki w piwnicach (wym. na nowe)
- remont instalacji CWU
- remont instalacji CW i ZW
- remont ściany szczytowej budynku

Pułaskiego 24F

- naprawa dachu do szczytu I kl., i nad kl. II
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych

Skłodowskiej 10

- remont kominów wentylacyjnych na dachu
- nasady kominowe

Skłodowskiej 12

- remont kominów wentylacyjnych na dachu
- nasady kominowe

E. Plater 39

- remont instalacji elektrycznej na klatce i w piwnicy
- remont instalacji zimnej i ciepłej wody

Kowieńska 11

- remont wiatrołapów z wymianą drzwi i skrzynek na listy

- omówiono zgłoszenia dot. mieszkania przy ul. E. Plater 39, gdzie mieszkańcy zgłosili uciążliwy zapach uniemożliwiający funkcjonowanie mieszkańcom bloku spowodowane przez jednego z mieszkańców. Poprzez przynoszenie śmieci z zewnątrz i składowanie w lokalu mieszkalnym co doprowadziło do wylęgu robactwa. Mimo zgłoszeń do Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej nie udało się wstrzymać tym działaniom tego mieszkańca. Ostatecznie zdecydowano się na zgłoszenie sprawy do sądu w celu jak najszybszego zakończenia tej trudnej sytuacji

- Zarząd monitorował stan finansowy spółdzielni i wysyłał wezwania do zapłaty. Część spraw zostało przekazywanych do kancelarii Radcy Prawnego celem dalszego egzekwowania zaległości.
 - Zarząd opracował aktualizację regulaminu „Rozliczania kosztów ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków”. Rada Nadzorcza przyjęła do realizacji w formie uchwały. Treść regulaminu do zapoznania się umieszczono na stronie internetowej naszej Spółdzielni
 - Zarząd aktywnie poszukiwał dodatkowych możliwości pozyskiwania pożytków na cele spółdzielni w tym celu powstał nowy pomysł wykorzystania działki nr 11679/7 na osiedlu E. Plater w Suwałkach do utworzenia utwardzonego zewnętrznego parkingu w celu wynajmu. Realizacja pomysłu została tymczasowo wstrzymana do realizacji. Innym pomysłem było przywrócenie reklamy na ścianie północnej bloku 1 Maja 17 i został przedstawiony mieszkańcom tego bloku do konsultacji. Po uzyskaniu opinii mieszkańców pomysł nie został wdrożony do realizacji.
 - Zarząd opracował i zorganizował przeprowadzenie badania satysfakcji i zgłaszania potrzeb mieszkańców w formie ankiet. Ankiety były dostarczone do wszystkich mieszkańców z 12 bloków spółdzielni. Zarząd dziękuje mieszkańcom za udział w przeprowadzonym badaniu. Otrzymane wnioski i uwagi to cenna wiedza, która ma służyć poprawie jakości życia mieszkańców.
 - Zarząd opracował plan remontów do realizacji w roku 2024. Uwzględnił potrzeby mieszkańców, stan istniejący budynków i możliwości finansowe względem potrzeb. Świadomość i widza o potrzebach skonfrontowała się z rzeczywistością. Przede wszystkim realnością finansową, ilości wpływów, zadłużeń mieszkańców oraz kosztami towarów i realizowanych usług
 - kolejną nowością jest opracowanie nowej strony internetowej, pod adresem www.zsm.suwalki.pl i tu:
 - można kontaktować się bezpośrednio z konserwatorami, firmą sprzątającą – dane kontaktowe są w zakładce NASZA SPÓŁDZIELNIA/BUDYNKI SPÓŁDZIELCZE i tu należy wybrać swoją nieruchomość
 - można zgłaszać wnioski i awarie z możliwością dołączania zdjęć. W zakładce STREFA MIESZKAŃCA/ZGŁASZANIE AWARII.
- Nowa strona będzie spełniania aktualne standardy i wymogi prawne oraz umożliwi otwieranie na telefonach komórkowych z zastosowaniem pełnej ergonomii . Nowy projekt strony ma na celu zachęcić mieszkańców w interesowaniu się o postępach realizowanych prac przez Zarząd, Radę Nadzorczą i pracowników ZSM Suwałki. Ten mały krok informatyczny ma na celu przybliżyć spółdzielnie do mieszkańców, ułatwiać komunikację, pokazywać troskę i zaangażowanie w realizację obsługi mieszkańców zgodnie z obowiązującym prawem.

Sprawy Członkowsko – Mieszkaniowe

Na koniec roku 2023 było zarejestrowanych w zasobach ZSM Suwałki 404 członków.

Czynności podejmowane w sekcji członkowsko-mieszkaniowej w roku 2023 były wzorem roku poprzedniego, skupione na obsłudze interesantów oraz weryfikacji danych osobowych.

W roku 2023 przekształcono 3 mieszkania z prawa spółdzielczego własnościowego w odrębną własność.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Zasoby mieszkaniowe na koniec roku obrachunkowego 2023 stanowiło 12 budynków mieszkalnych o łącznej ilości 435 mieszkań oraz 3 lokale usługowe.

dotąd Zarządzane Wspólnoty Mieszkaniowe w 2023 roku w ilości 33 budynki mieszkalne.

Łącznie w 1939 mieszkaniach mieszkało około 4700 osób.

Pod względem powierzchni użytkowej budynki spółdzielcze na koniec 2023 roku stanowiły 19,22% , a zarządzane 80,78 % ogółu administrowanych budynków.

Spółdzielnia na bieżąco zajmowała się konserwacją terenów zielonych i nasadzeń, utrzymaniem porządku placów zabaw oraz ciągów pieszo-jezdnych.

W ciągu roku 2023 zrealizowano prace z funduszu remontowego na łączną kwotę 546 795,30 zł.

Czynsze i windykacje

W celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców spółdzielni podjęto decyzje o:

- skierowaniu spraw do sądu – 6 spraw
- skierowaniu do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego – 12 spraw

W 2023 roku wysłano do dłużników wezwania o zapłatę należności – 49 lokali w tym:

- lokale mieszkalne - 45
- garaże - 0
- lokale użytkowe – 4

Łączny stan zadłużenia mieszkańców bloków Spółdzielni na koniec 2023 roku wyniósł 213 582,11 zł.

Zarząd dziękuje wszystkim członkom Spółdzielni, Radzie Nadzorczej oraz pracownikom za ich zaangażowanie i wkład w rozwój naszej Spółdzielni.

Był to rok pełen wyzwań i zmian, Zarząd wraz z pracownikami Spółdzielni będzie kontynuował misję, zapewnienie wysoce komfortowych, przyjaznych i bezpiecznych warunków życia Członkom i Wszystkim Mieszkańcom i to jest naszym priorytetem. W ZSM Suwałki nieustannie dążymy do tego, aby każdy aspekt naszej społeczności odzwierciedlał te wartości.

Jednocześnie zapraszamy wszystkich mieszkańców do aktywnego udziału w życiu naszej Spółdzielni, zgłaszania swoich pomysłów i sugestii, a także korzystania z naszych usług i udogodnień. Wspólnie możemy stworzyć jeszcze lepsze warunki do życia i rozwoju naszej społeczności.

Dziękujemy za zaufanie i wspólnie twórzmy dobrą przyszłość naszej Spółdzielni!

Suwałki, dnia 31.03.2024 r.

GLÓWNA KSIĘGOWA
CZŁONEK ZARZĄDU
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach

mgr Izabela Krupińska

PREZES ZARZĄDU
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach

mgr inż. Grzegorz Jasionowski