S P R A W O Z D A N I E

ZARZĄDU SM „PŁYTA” W KARLINIE ZA 2025 ROK.

Zarząd SM „Płyta” niniejszym przedkłada WZCS sprawozdanie ze swojej działalności za 2025 rok.

W roku sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

1.P. Cezariusz Ostrowski - Prezes Zarządu
2.P. Jarosław Burzyński - Społeczny Członek Zarządu – do 11 grudnia 2025 r.

W roku 2025 Zarząd odbył 10 posiedzeń, które były protokołowane, a wszystkie decyzje zapadały kolegialnie. W swojej działalności Zarząd Spółdzielni kierował się prawem spółdzielczym, Statutem Spółdzielni oraz uchwałami i zaleceniami organów samorządowych Spółdzielni. Swoją działalność w ubiegłym roku prowadził w oparciu o plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2025 z dnia 17.01.2025 r.
Plan opracowany został w oparciu o dokonany przegląd zasobów mieszkaniowych, po uwzględnieniu wniosków lokatorów i po dostosowaniu go do możliwości finansowych Spółdzielni.
Spółdzielnia posiada w swoich zasobach mieszkaniowych 330 lokali mieszkalnych o pow.15.544,14 m^2 oraz 1 lokal użytkowy (biuro SM). Wszystkie budynki mieszkalne zostały oddane do eksploatacji w latach 1971-1990, co stwarza określone problemy w utrzymaniu ich we właściwym stanie technicznym.
Wiek zasobów mieszkaniowych na 31.12.2025r. przedstawia się następująco: od 30 do 40 lat – 3 budynki – 33,33 %, od 40 do 49 lat – 2 budynki -22,22 %, pow.50 lat – 4 budynki – 44,44%.
Spółdzielnia posiada: 238 mieszkań ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, 2 mieszkania z lokatorskim prawem do lokalu, 1 mieszkanie na najmie oraz 89 mieszkań na odrębnej własności.

Na dzień 31.12.2025r. wszystkie nieruchomości zabudowane są przygotowane do przenoszenia własności na rzecz członków spółdzielni jak i właścicieli nie będących członkami.
W Spółdzielni na koniec roku 2025 było łącznie 378 członków. W trakcie roku zostało przyjętych 5 członków, a skreślonych z członkostwa łącznie 8 osób z powodu: zgonu 6 osoby i rezygnacji z członkostwa w związku ze zbyciem lokalu 2 osób.
Poza sprawami członkowsko-mieszkaniowymi Zarząd zajmował się bieżącą działalnością finansowo-gospodarczą w zakresie której:
a)realizowano założenia do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2025 rok ,
b)sporządzono plan robót remontowych na rok 2025,
c)przedstawiono Radzie Nadzorczej analizę wykonania planu robót remontowych oraz wyników finansowych osiągniętych przez Spółdzielnię w 2024 roku tj. wykonanie:
-kosztów eksploatacyjnych,
-przychodów,
-kosztów ogólnego zarządzania,
d)sporządzono sprawozdanie finansowe za 2024 rok,
e)analizowano na bieżąco stan zadłużeń czynszowych na lokalach mieszkalnych oraz podejmowano działania egzekwowania zaległości czynszowych lub zawierano porozumienia w sprawach spłaty zadłużenia czynszowego w ratach.

Realizacja zadań w 2025 roku.

Stawka eksploatacyjno-remontowa do 19.września 2024r. wynosiła 3,85 zł/m^2 (2,65 zł-eksploatacja, 1,20 zł -fundusz remontowy) dla bloków Chopina 1,2,3,4,7,P.3,4M.4, a 4 Marca 2, Szym.9d -4,15(2,65 zł-eksploatacja, 1,50 zł -fundusz remontowy) zł/m^2. Zgodnie z uchwałą nr 9/2024 z dnia 19 września 2024 r od 01 stycznia 2025 r. stawka ta wynosi dla całych zasobów 4,15 zł/m^2(2,65 zł-eksploatacja, 1,50 zł -fundusz remontowy).
W 2025 roku ze środków własnych wykonano następujące prace:
1.Spłata raty za remont dachu na budynku Pełki 3.
2.Wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynku Chopina 3
3.Remont dachu z docieplenieм stropodachu Chopina 4
4.Wymiana poziomów rur CW i ZW w piwnicach Pełki 3

5.Wymiana poziomów rur CW i ZW w piwnicach Chopina 2
6.Dzierżawa modułu radiowego i odczyty wodomierzy c.w. i z.w.
7.Przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach lokatorów.
8.Przeglądy kominiarskie.
9.Wymiana poziom.i pion.kanalizacyjn.w bloku Chopina 2 kl.III-IV.
10.Naprawa dachu na budynku Chopina 3 kl.IV.
11.Naprawa dachu na budynku Chopina 4.
12.Wymiana domofonów Chopina 7.
13.Naprawa dachu nad kl. I i II 4 Marca 4.
14.Wymiana schodów i barierki,zamontowanie stojaka na rowery Szymanowskiego 9d.
15.Wymiana zaworów podpionowych CW 4 Marca 2
16. Zlecono dostawcy ciepła redukcję mocy zamówionej na CO i CW
17.Montaż nowej piaskownicy między budynkami Chopina 1 i Chopina 3.
Ogółem wykonano prace remontowe na sumę 305 tys.zł.

Zgodnie z podjętą uchwałą nr 14/2025 przez Walne Zgromadzenie w sprawie zatwierdzenia planu remontów Zarząd zaproponował chęć wykonania następujących prac remontowych w 2026 roku:

1.Spłata raty za remont dachu na budynku Pełki 3.
2.Spłata raty za wymianę poziomów CW i ZW Chopina 2
3.Spłata raty za remont dachu wraz z docieplenie stropodachu Chopina 4
4.Spłata raty za wymianę poziomów kanalizacyjnych Chopina 3
5.Modernizacja instalacji elektrycznej w bloku Chopina 1.
6.Wymiana poziomów kanalizacji w bloku Chopina 2 kl. I i II
7.Wydłużenie rur spustowych przy bloku 4 Marca 4 i 2
8. Wymiana drzwi i domofonów 4 Marca 2
9. Wymiana domofonów Chopina 4
Zarząd przypomina, że by zrealizować cały plan należy ustalić stawkę funduszu remontowego w okolicach 4 zł za m^2.

Rezerwa środków pieniężnych na lokatach terminowych wynosi na koniec 2025r. 338065,44 zł. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 16/2025 zdecydowała o podziale środków z lokat z przeznaczeniem na niezbędne remonty.

W 2025 r wykorzystano z 300000 zł 92275,79 zł. Do dyspozycji z przeznaczeniem na remonty pozostało 207724,21 zł.
Obawy o zabezpieczenie finansowe w wypadku nieprzewidzianych zdarzeń losowych (pożary itp.) rozwiązuje nam umowa ubezpieczeniowa od wszystkich ryzyk.

Opłaty niezależne od Spółdzielni.

Energia cieplna.

W 2025 roku koszty opłat za energię cieplną w porównaniu do roku ubiegłego wyraźnie wzrosły. Dostawca ciepła trzykrotnie podnosił opłatę za 1 GJ wyprodukowanego ciepła.
Zaliczka wpłacana na centralne ogrzewanie wynosi od XII 2022r. - 6,70 zł/m^2 .
Zaliczka na ciepłą wodę wynosiła do października 2025r. - 88,00 zł/m^3.Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2025 z dnia 22 września 2025 roku wynosi ona 110 zł/m^3.
Średnie zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni wyniosło 0,343 GJ/m^2 .
Wynik z rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2024/2025 wyniósł : zużycie GJ- 5.328,03 , zwroty (nadpłaty za c.o.) wystąpiły w 8 budynkach na łączną kwotę 152587,60 zł, dopłata za c.o. wystąpiła w budynku Szymanowskiego 9D na kwotę 4414,34 zł.
W porównaniu do poprzedniego sezonu grzewczego zużycie GJ było wyższe o 88,43 GJ .

Zimna woda i kanalizacja.

W analizowanym roku opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków wynosiły do sierpnia -19,87 zł/m^3 , a od września 2025r. Wynoszą -20,79 zł/m^3.

Gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Od lipca 2013r. zaczęła obowiązywać nowa ustawa o gospodarce odpadami komunalnymi. Obowiązek utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Karlino spoczywa obecnie na Urzędzie Miejskim. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Karlinie opłaty wnoszone są od osób zamieszkałych w danej nieruchomości.

W miesiącu kwietniu 2015r. Rada Miejska w Karlinie podjęła Uchwałę nr VII/65/15, która wprowadziła zmiany w opłatach za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zależności od ilości osób zamieszkałych w danej nieruchomości.
Od 1 listopada 2016r. w przypadku zbierania odpadów w sposób selektywny opłaty wynosiły 9,00 zł od mieszkańca.
Przez koleje lata gmina systematycznie podnosiła stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Ostatnia podwyżka nastąpiła w lutym 2024r. i wynosi 36 zł od osoby za odpady segregowane.
Stawki opłat za odpady komunalne zbierane w sposób zmieszany zostały podwyższone o 100 % w stosunku do stawek opłat za zbiórkę w sposób selektywny.
Pojemniki na odpady są przez Spółdzielnię dzierżawione (opłata pobierana od 1 osoby zamieszkałej wynosi 0,50 zł).
Przeprowadzane wyrywkowe kontrole przez przedstawicieli Urzędu Miejskiego i Straży Miejskiej w Karlinie w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi oraz przestrzegania obowiązków i wymagań wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku na terenie Gminy, stwierdzały nieprawidłowości.
W pojemnikach przeznaczonych do odpadów zmieszanych największą część stanowiły odpady selektywne tj. tworzywa sztuczne, papier , szkło, a w dalszej kolejności odpady organiczne.

Energia elektryczna.
W roku 2025 nastąpił niewielki wzrost cen w stosunku do 2024 roku .
Ceny za media są niezależne od nas, dyktowane są przez zakłady energetyczne, cieplne, gminę, państwo i Spółdzielnia nie ma możliwości negocjowania tych cen.
W większości przypadków są cenami urzędowymi.

<u>Zaległości czynszowe.</u>
Trudna sytuacja materialna wielu rodzin powoduje, że opłaty mieszkaniowe wnoszone są nieregularnie , a ok. 3,29 % (całego zadłużenia) zalega z płatnościami .W roku poprzednim 2024 zaległości wynosiły 3,70% .
Zaległości czynszowe zmniejszyły się o 0,41 %.

Porządkowanie systemu opłat za mieszkanie musi więc być powiązane z rozszerzeniem i usprawnieniem systemu pomocy socjalnej dla rodzin niezdolnych do ponoszenia pełnych kosztów utrzymania mieszkań.

Nasze procedury egzekwowania zaległości polegają na:

1. przeprowadzaniu indywidualnych rozmów z lokatorami,
2. wysyłanie wezwań przypominających o zadłużeniu,
3. wysyłanie dobrowolnych wezwań o zapłatę,
4. wysyłanie ostatecznych wezwań,
5. zawieranie porozumień ugodowych – jeżeli członek ma kłopoty finansowe z uregulowaniem całego zadłużenia, to zadłużenie rozkłada się na spłatę w ratach,
6. kierowanie spraw do Sądu i komornika,
7. kierowanie lokatorów o niskich dochodach do Urzędu Miasta i Gminy o przyznanie dodatku mieszkaniowego
8. w 2025 r. - dodatek otrzymywało średnio 34 rodziny na kwotę 11524,73 zł miesięcznie (w 2024r. dodatki otrzymywało średnio 41 rodzin na kwotę 13612,00 zł m-cznie).

Są trudne, ciężkie czasy, nie zawsze trudna sytuacja materialna rodziny jest przez nich zawiniona.
Zarząd i Rada Nadzorcza zawsze bierze te czynniki pod uwagę ustalając stawkę eksploatacyjno-remontową zależną od nas.
Ustalając stawkę brana jest pod uwagę szczególnie grupa emerytów i rencistów, którzy stanowią obecnie 70 % wszystkich mieszkańców naszych budynków.

Wspólnie z BSM Białogard prowadzony jest klub osiedlowy dla młodzieży i seniorów.
W ramach współpracy organizowane są konkursy i festyny o charakterze rekreacyjno-sportowym dla dzieci i młodzieży oraz dla osób starszych i samotnych –wieczór wigilijny, Dzień Babci, Dzień Kobiet , Dzień Matki, Dzień Seniora.

Reasumując powyższe sprawozdanie należy stwierdzić, że musimy liczyć tylko na siebie, musimy sami utrzymać nasze zasoby w dobrym stanie technicznym. Dlatego trzeba uświadamiać wszystkim

jak dużo zależy od nas samych, od naszych sąsiadów i współmieszkańców, żeby było mniej dewastowanych klatek schodowych, zieleni i budynków oraz żeby opłaty były wnoszone regularnie.
Na podstawie oceny całokształtu działalności jak i sytuacji finansowej Spółdzielni (nie mamy zaciągniętych żadnych kredytów w bankach) Zarząd nie widzi żadnego zagrożenia co do kontynuowania dalszej działalności na lata następne.

Karlino, dn. 20.03.2026r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
"PIAST"
w Karlinie, ul. Chopina 4