

SPRAWOZDANIE

Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Kalina” w Lublinie z działalności
w okresie od 9 kwietnia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Obecny Zarząd wybrany przez Walne Zebranie Stowarzyszenia Ogrodowego ROD „Kalina” w Lublinie w dniu 9 kwietnia 2022 r. w 9-cio osobowym składzie ukonstytuował się następująco:

- a) prezes Zarządu - Zbigniew Kazanowski
- b) I wiceprezes Zarządu - Leszek Pietryka
- c) II wiceprezes Zarządu - Andrzej Kornicki
- d) sekretarz - Irena Rejak
- e) skarbnik - Beata Staszewska
- f) członkowie - Zbigniew Dobrowolski, Justyna Kotula, Wojciech Sztorc i Vitalii Trofymenko

Tego samego dnia wybrane zostały także dwa inne organy statutowe naszego Stowarzyszenia, tj. Komisja Rewizyjna i Komisja Rozjemcza. Komisji Rewizyjnej przewodniczy mgr Roman Gęsior, a Komisji Rozjemczej dr Marzena Włodarczyk-Stasiak.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pełnił dyżury w poniedziałki oraz odbył 11 posiedzeń, w czasie których podjął 123 uchwały. W czasie dyżurów pełnionych przez 5-cio osobowe prezydium Zarządu i księgową p. Barbarę Turską przyjmowani byli zgłaszający się użytkownicy działek naszego ogrodu w różnych bieżących sprawach. Biuro Zarządu przyjmowało głównie wpłaty gotówkowe z tytułu opłaty ogrodowej, wpisowego, składki członkowskiej, opłaty inwestycyjnej i wpłaty gotówkowe związane z rozliczeniem parcytypacji oraz należności za zużyty prąd. Rozwiązywane były także zwykłe zdarzenia i bolączki działkowego życia, jak usuwanie awarii w sieci wodociągowej, permanentna naprawa zamków do furtek i bram, różnego rodzaju interwencje, zwłaszcza w przypadkach zalewania działek i alejek oraz szkód wyrządzanych przez dzikie zwierzęta, mierzenie areału działek, itp. spraw.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były w szczególności sprawy z zakresu obrotu działkami wynikającymi ze zmian użytkowników działek, głównie wskutek sprzedaży działek i pozbawienia praw do działek, przyjmowania nowych członków Stowarzyszenia i pozbawianie członkostwa, zmian w Regulaminie Ogrodowym, regulacji odpowiedzialności za wodociąg i utrzymanie ogrodu, regulacji zasad rozliczenia zużytej energii elektrycznej za okres od października 2021 r. do października 2022 r. i ustalenia zaliczek na poczet poboru prądu w następnych okresach rozliczeniowych, opracowanie regulaminu korzystania z kontenerów na odpady, powołania

doraźnych komisji: ogrodowej i inwentaryzacyjnej, a także w drobnych sprawach bieżących i indywidualnych.

Aktualnie ogród nasz zajmuje powierzchnię 186.306 m², z czego 8.616 m² to nieużytki obejmujące 45 zlikwidowanych działek. Mamy więc 527 czynnych działek zajmujących powierzchnię 177.690 m².

W ubiegłym roku komisje ogrodowe przeprowadziły wiosną i jesienią przeglądy działek w naszym ogrodzie. Po przeglądzie wiosennym 12-tu działkowców wezwanych zostało do zagospodarowania swoich działek, a po przeglądzie jesiennym takie wezwania wysłane zostały do 18 działkowców. Ponadto Komisje ogrodowe ujawniły brak oznaczeń numerami porządkowymi i kompostowników wiosną na 57 działkach i jesienią na 29 działkach. W związku z wniesieniem kilku odwołań i informacji o zagospodarowaniu działek, komisja ogrodowa dokonała ponownej lustracji 22 działek.

W wyniku przeprowadzonych kontroli działek wiosną 2022 roku Zarząd podjął uchwały o pozbawieniu działek 24 działkowców. Czworo działkowców wniosło skargi do sądu powszechnego. Na dzień dzisiejszy jedna skarga została wycofana, a 3 sprawy są w toku. 5-ciu działkowców dostosowało się do Regulaminu Ogrodowego w zakresie zagospodarowania swoich działek i na ich prośbę podjęte uchwały o pozbawieniu ich działek zostały anulowane. W jednym przypadku działkowiec został pozbawiony prawa do działki wskutek udostępnienia swojej działki dwóm kolegom, którzy w dniu 28 lipca 2022 r. dokonali włamania do skrzynki pomiarowo-rozdzielczej i bezprawnie podłączyli jego garaż do sieci energetycznej ogrodu. W sprawie tej zapadł już prawomocny wyrok skazujący obydwu sprawców przestępstwa na kary po jednym roku pozbawienia wolności.

Z powodu braku wpłat opłaty ogrodowej Zarząd pozbawił praw do dzierżawy działek 11-tu działkowców. 4 osoby z tej listy uregulowały zadłużenie za 2022 rok i wniosły prośbę o anulowanie podjętych uchwał o pozbawieniu ich praw do działki oraz zobowiązały się do terminowego wnoszenia opłat statutowych w przyszłości. Zarząd przychylił się do ich wniosków i uchylił podjęte uchwały. Niedotrzymanie zobowiązania w następnych latach skutkować będzie bezwarunkowym pozbawieniem ich praw do dzierżawy działek. Łącznie w 2022 roku Zarząd pozbawił praw do działek 36 działkowców.

W ubiegłym roku 3 działki sprzedane zostały w drodze licytacji.

W dniu 19 grudnia 2022 r. spłacona została ostatnia rata pożyczki w kwocie 16.079,00 zł pozyskanej z WFOŚiGW w Lublinie. Wysokość pożyczki wynosiła 96.474,00 PLN, a łączna kwota

umownych odsetek wyniosła 1.415,98 zł. Stopa spłaconych odsetek wynosi więc 1,47 %.

Ustalonej przez Zarząd parcytypacji w kosztach budowy sieci energetycznej ogrodu nie wpłaciły dotychczas 2 osoby. Zadłużenie z tego tytułu wynosi 204,00 PLN. Działkowicze ci pozbawieni zostali praw do dzierżawy swoich działek z powodu posiadania także zaległości w opłacie ogrodowej.

Działania Zarządu w sferze gospodarczej koncentrowały się głównie na usuwaniu awarii sieci wodociągowej w sektorach B, C i D oraz wymianie starego ogrodzenia z siatki. W dniu 11 sierpnia 2022 r. Zarząd zorganizował spotkanie z działkowcami z sektorów A, B, C, D i E mające na celu uzgodnienie budowy odpowiedniego ogrodzenia. Z przedstawionych przez Zarząd 4-ch wariantów ogrodzenia, będący na spotkaniu działkowcy opowiedzieli się za budową ogrodzenia z pręseł metalowych. Takie też ogrodzenie zostało zbudowane w dwóch etapach w sektorach C i D na długości 200 mb w listopadzie i grudniu 2022 roku, które kosztowało 73.433,25 zł. W drugim etapie wykonana została druga część ogrodzenia na odcinku 97 mb w lutym 2023 r. kosztem 35.614 zł. Z powodu braku środków finansowych wynagrodzenie za tę część ogrodzenia zapłacimy dopiero z opłaty ogrodowej za 2023 rok.

Usuwanie awarii sieci wodociągowej kosztowało nas 3.590,00 zł, a usunięcie awarii linii energetycznej zasilającej hydrofornię kosztowało 4.341,50 zł. Na prośbę działkowców ułożony został z płyt ażurowych chodnik o długości około 12 mb w sektorze D kosztem 3.730,00 zł. Zlikwidowane zostało także dzikie wysypisko odpadów w sektorze D naprzeciwko działek nr 74 i 75 kosztem 2.850,23 zł.

Na uwagę zasługuje doprecyzowanie Regulaminu Ogrodowego w zakresie doręczania działkowcom korespondencji i obciążania działkowców zalegających z opłatą ogrodową kosztami postępowania upominawczego. Praktyka wykazała, że znaczna część naszych działkowców ignoruje obowiązki statutowe na odcinku terminowego regulowania zobowiązań wobec naszego Stowarzyszenia i zgłaszania Zarządowi zmian danych osobowych, tj. zmiany nazwiska, adresu do doręczania korespondencji, także mailowych, jak też numeru telefonu kontaktowego. Na dzień 31 maja 2022 r. 188 działkowców nie uiściło opłaty ogrodowej. Zarząd już w lipcu ubiegłego roku wysłał 68 upomnień za pośrednictwem operatora pocztowego i drogą elektroniczną. Wobec braku reakcji ze strony niektórych działkowców upomnienia ponowione zostały we wrześniu ubr. Wielu naszych działkowców nie podjęło korespondencji wysłanej za pośrednictwem operatora pocztowego. Zdarzyły się też 3 przypadki niedostarczenia korespondencji drogą elektroniczną z powodu nieaktualnych adresów mailowych. Niepodjęcie korespondencji skutkuje ponoszeniem

przez Stowarzyszenie dodatkowych kosztów przesyłki za zwrot listów oraz wydłuża czas postępowania upominawczego. Wprawdzie kosztami przesyłki obciążany jest działkowiec, to nie wszystkie poniesione przez nas koszty udaje się odzyskać. Do dnia 31 grudnia 2022 r. 10-ciu działkowców nie uiściło opłaty ogrodowej za 2022 rok w wysokości 3.578,00 zł.

Dużym wyzwaniem dla Zarządu było rozliczenie kosztów zużytej energii elektrycznej za okres od października 2021 r. do października 2022 r. W pierwszej kolejności odczytane zostały dwukrotnie stany podliczników. Rozliczenie polegało na wprowadzeniu do ewidencji stanów zużytej energii elektrycznej na podstawie odczytu podliczników i wpłaconych zaliczek przez działkowców, a następnie ustalenie kosztów zużytego prądu przez każdego odbiorcę prądu oraz ustalenie końcowych sald należności lub nadpłat. W dalszej kolejności wysłane zostały stosowne rozliczenia kosztów zużycia prądu działkowcom posiadających podłączenia do sieci energetycznej ogrodu. Na dzień 31 października 2022 r. podłączenia do sieci energetycznej posiadało 290 działkowców. Windykacja należności za prąd mimo pobierania zaliczek przysparza nam dużo pracy, gdyż wielu użytkowników prądu nie reaguje na wysyłaną korespondencję elektroniczną i poprzez operatora pocztowego, ani nie odbiera telefonów. Na dzień 5 grudnia 2022 r. 19-tu odbiorców prądu nie wpłaciło należnej opłaty na kwotę 806,51 zł, a do dnia dzisiejszego dłużnikami jest dalej 5-ciu działkowców na kwotę 33,33 zł.

Następnym problemem są faktury monopolisty PGE Obrót S.A. w Lublinie. Od 14 września 2022 r. nastąpił drastyczny wzrost kosztu 1 kWh w sektorach F i H z poziomu 3,85 zł netto do kwoty 8,35 zł netto w dniu 7 lutego 2023 r. W kwotach brutto są to kwoty odpowiednio 4,04 zł i 10,27 zł. W związku z tym w dniu 21 listopada 2022 r. Zarząd wystąpił do PGE Obrót o wyjaśnienie wzrostu ceny prądu w okresie od 18 października 2022 r. do 8 listopada 2022 r. Zamiast merytorycznej odpowiedzi odesłano nas do PGE Dystrybucja S.A. Toteż w dniu 2 stycznia 2023 r. Zarząd wystąpił do wskazanej Spółki PGE Dystrybucja o wyjaśnienie powodu wzrostu ceny prądu. Otrzymaliśmy lakoniczną odpowiedź, że na średnią cenę wpływa znaczna ilość energii biernej pojemnościowej, która może być generowana przez rozległą sieć kablową znajdującą się na terenie ogrodu, a ilość energii biernej pojemnościowej jest różna na dwóch przyłączach. Jednak czarę goryczy przelały faktury za okres od 10 stycznia 2023 r. do 7 lutego 2023 r. Okazało się, że cena 1 kWh w sektorach F i H wzrosła do kwoty 8,35 zł netto, tj. 10,27 zł brutto. Toteż w dniu 14 lutego 2023 r. złożona została reklamacja do Spółki PGE Obrót. W reklamacji przedstawiony został zarzut zastosowania przez PGE nowych wyższych cen jednostkowych za zużycie prądu od 1 stycznia 2023 r., mimo złożenia przez nas stosownego oświadczenia uprawniającego do

zastosowania Rządowej Tarczy Solidarnościowej na podstawie ustawy z dnia 7.10.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców energii elektrycznej w 2023 roku w związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej. Reklamacja nasza uznana została za bezzasadną, bo jak twierdzi Spółka PGE Obrót w piśmie z dnia 5 grudnia 2022 r. (sic!) przekroczyliśmy limit zużycia prądu wynoszący 2.000 kWh. Otóż limit 2.000 kWh odnosi się do gospodarstw domowych. Treść pisma opracowanego w Białej Podlaskiej z datą 5 grudnia 2022 r. dowodzi, że reklamacja nasza nie została zbadana przez PGE, a udzielona odpowiedź jest powieleniem ustalonej treści także do innych odbiorców. Poza tym pismo to podpisane zostało faksymilią. Toteż w dniu 13 marca br. złożyliśmy kolejną reklamację do PGE i czekamy na merytoryczną odpowiedź.

W 2022 roku przychody naszego Stowarzyszenia wyniosły 204.865,45 zł, a koszty ogółem wyniosły 198.365,20 zł. Różnica między tymi kwotami wynosząca 6.500,25 zł stanowi nadwyżkę finansową. Na dzień 31 grudnia 2022 r. posiadaliśmy środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie w łącznej kwocie 18.708,09 zł oraz należności z tytułu zaległej opłaty ogrodowej w kwocie 3.578 zł. W kwocie łącznej 18.708,09 zł posiadanych środków pieniężnych, kwota 7.245,65 zł są to nadpłaty działkowców z tytułu wpłaconych zaliczek na poczet zużycia prądu oraz kwota 2.215,33 zł środków pieniężnych na rachunku inwestycyjno-remontowym. Na bieżące wydatki w okresie do 31 maja 2023 r. pozostaje zatem kwota 9.247,11 zł.

W strukturze kosztów najwyższą pozycję stanowią odpisy na Fundusz Inwestycyjno-Remontowy – 74.780,06 zł (37,91 %) i koszty wynagrodzeń – 71.129 zł (36,06 %). Pozostałe koszty to:

a) zużycie materiałów	-	9.342,49 zł	-	4,71 %
b) usługi obce	-	22.303,02 zł, w tym za wywóz odpadów 9.479,71 zł	-	11,31 %
c) zużycie energii	-	6.965,20 zł	-	3,53 %
d) opłata za wodę głębinową	-	2.219,65 zł	-	1,13 %
e) ekwiwalenty	-	10.100,00 zł	-	5,12 %
f) ubezpieczenie majątku	-	400,00 zł	-	0,20 %
g) odsetki od pożyczki	-	1.125,78 zł	-	0,57 %

Przychody naszego Stowarzyszenia stanowiły:

1) wpływy z opłaty ogrodowej	-	166.324,78 zł
2) wpływy ze składki członkowskiej	-	1.703,00 zł
3) wpływy z wpisowego i opłaty inwestycyjnej	-	28.450,00 zł
4) przychody finansowe	-	8.387,67 zł

Majątek trwały naszego Stowarzyszenia wynosi aktualnie 624.979,90 zł netto, a łączna wartość aktywów, czyli majątku, wynosi 647.265,99 złotych.