

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MICHAŁÓW”

W RADOMIU ZA 2024 ROK

1. Informacje wstępne.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na:

- dążeniu do realizacji prac remontowo – konserwacyjnych zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem remontu,
- kontrolą sytuacji finansowej Spółdzielni,
- dążeniu do podniesienia komfortu życia mieszkańców Spółdzielni

2. Skład i praca Zarządu

Działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów” w 2024 r. kierował oraz reprezentował na zewnątrz Zarząd, który na przestrzeni roku sprawozdawczego uległ zmianie.

Skład Zarządu stanowiły osoby:

Małgorzata Standowicz	– Prezes Zarządu od 01.01.2024r. do 08.10.2024r. (rezygnacja)
Krzysztof Pasternak	– Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych od 01.01.2024r. do 31.10. 2024 r. (rezygnacja)
Krzysztof Pasternak	– Prezes Zarządu od 01.11.2024 r. do nadal
Ewelina Wiśniewska	– Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych od 01.11.2024 r. do nadal

2.1 Praca Zarządu

Zarząd kierował bieżącą pracą spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze statutu spółdzielni poprzez kolegialne podejmowanie decyzji, natomiast praca Zarządu była kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

W 2024 roku Zarząd odbył 29 protokołowanych spotkań i podjął 23 uchwały. W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.

Na posiedzeniach Zarządu dominowały sprawy dotyczące bieżącej obsługi zasobów, w tym:

- półroczne i roczne wyniki finansowe Spółdzielni,

- analiza przychodów i kosztów na poszczególnych nieruchomościach oraz na budynkach, które mają ujemne wyniki finansowe – celem ich wyrównania,
- przygotowywanie projektów planów finansowo – gospodarczych, planu remontu oraz sprawozdań z ich realizacji,
- rozpatrywanie protokołów przetargowych i wybór podwykonawców,
- rozpatrywanie wniosków dotyczących dofinansowania stolarki okiennej,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących polepszenia bezpieczeństwa oraz jakości życia na osiedlu (m.in. poprzez instalację monitoringu w blokach),

Zarząd odbywał również posiedzenia nieprotokołowane, których tematyką były:

- bieżąca działalność spółdzielni,
- analiza zużycia wody, energii elektrycznej ,gazu oraz C.O – mediów
- analiza dynamiki wzrostu cen mediów rok do roku,
- sprawy pracownicze.

Spotkania dotyczyły również przeglądu jakości świadczonych usług w zakresie porządku i dbałości o tereny zielone na osiedlu.

Członkowie Zarządu pełnili dyżury w każdy poniedziałek miesiąca. Mieszkańcy, którzy zgłosili się ze swoimi sprawami do Zarządu z reguły chcieli rozłożyć swoje zaległości na raty lub umorzyć odsetki.

Pozostałe sprawy naszych Lokatorów dotyczyły między innymi:

- prac remontowych,
- usuwania usterek,
- zakłócania spokoju i bezpieczeństwa na osiedlu
- analizy rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
- wynajmu miejsc pod handel na osiedlowym targu,

W dalszej części sprawozdania zawarta jest szczegółowa analiza działań podejmowanych przez Zarząd we wszystkich rodzajach działalności.

3. Działalność członkowsko – mieszkaniowa

3.1. Członkowie i kandydaci

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów” ogólna liczba członków wyniosła 3.716 osób, w tym 3 osoby prawne. W porównaniu do ubiegłego roku stanowi to spadek o 29 osób.

Ogólną liczbę członków Spółdzielni stanowią członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni, użytkownicy lokali usługowych i boksów garażowych oraz osoby prawne tj. PSS Społem, Poczta Polska S.A., Komenda Wojewódzka Policji z/s w Radomiu.

Zgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, członkostwo w Spółdzielni łączy się z przynależnością prawa do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.

Wymóg obligatoryjny w tym zakresie dotyczy spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa, natomiast fakultatywnie prawa odrębnej własności, o czym informowaliśmy w poprzednich sprawozdaniach.

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków 78 osób, w tym z tytułu:

- a) nabycia prawa do lokalu mieszkalnego/garażu/lokalu użytkowego w drodze obrotu rynkowego (umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, działu spadku, nabycia udziału, aktu dziedziczenia–prawo własnościowe i prawo odrębnej własności) - 73 osoby;
- b) postanowienia Sądu w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku - 5 osób;

W okresie sprawozdawczym z rejestru członków Spółdzielni wykreślono 107 osób, w tym na skutek:

- a) utraty prawa do lokalu – 60 członków;
- b) śmierci – 47 członków;

W stosunku do poprzedniego roku można zaobserwować tendencję zniżkową w kwestii wykreśleń członków z rejestru członków.

Wystąpienia członków ze Spółdzielni, podobnie jak w latach ubiegłych, były najczęściej wynikiem sprzedaży, zamiany, darowizny lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także rezygnacji na skutek orzeczeń Sądu lub zawartych umów cywilno – prawnych w przedmiocie przynależności lokalu, bądź jego utraty w wyniku umowy o dział spadku, umowy dożywocia lub podziału majątku wspólnego małżonków.

W wyniku obrotu rynkowego 91 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności zmieniło właścicieli.

Podstawę w tym zakresie, podobnie jak w latach ubiegłych, stanowiły:

- ✓ umowy cywilno – prawne zawierane przez osoby fizyczne w formie aktów notarialnych umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, o dożywocie;
- ✓ umowy o podział majątku wspólnego byłych małżonków zawarte przed notariuszem lub orzeczone prawomocnymi postanowieniami Sądu;
- ✓ postanowienia Sądu lub notarialne akty poświadczenia dziedziczenia po zmarłych, którym przysługiwało prawo do lokalu.

Zmiany w zakresie przynależności własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności dotyczyły także 2 garaży.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni nie zawarł ani jednej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Szczegółowe dane w zakresie obrotu rynkowego lokali obrazuje poniższe zestawienie:

Lp.	wyszczególnienie	ilość
1.	Obrót lokalami ogółem: notarialne umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, dożywocia, działu spadku, postanowienia Sądu, akty dziedziczenia, w tym do:	93
	lokali mieszkalnych	91
	garaży	2
	lokali użytkowych	0
2.	Umowy przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność	6
3.	Umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	0

Obowiązująca aktualnie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wyłącznie w sytuacji braku roszczenia osób bliskich w następstwie śmierci uprawnionego.

W analizowanym okresie sprawozdawczym, Spółdzielnia nie dysponowała lokalami z odzysku, które mogłyby być przedmiotem przetargu.

W 2024 roku dla 24 lokali mieszkalnych założone zostały księgi wieczyste, w tym dla 14 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa oraz dla 10 lokali o statusie odrębnej własności.

3.2. Przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność

W oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2024 roku Spółdzielnia kontynuowała działania w zakresie przeniesienia dotychczas przysługujących spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności tych lokali.

W 2024 roku do Spółdzielni wpłynęło 8 wniosków dotyczących przeniesienia posiadanego prawa w prawo odrębnej własności, w tym zrealizowanych zostało 6 wniosków. Jeden ze zgłoszonych wniosków nie został zrealizowany z przyczyn niezależnych od Spółdzielni. Kolejny zaś zostanie zrealizowany w terminach ustawowych w przyszłym okresie sprawozdawczym.

W wyniku dokonanych przekształceń zwiększyła się liczba lokali mieszkalnych posiadających status odrębnej własności.

Struktura lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2024 r.

<i>Rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego</i>	<i>Ilość lokali</i>
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	25
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1.678
Odrębna własność lokalu	1.100
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	2.803

Finansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

W roku 2024 odpłatność na działalność wynosiła 0,03 zł/m².

Wynik na działalności społeczno-wychowawczej w latach 2023-2024 kształtował się następująco:

Wynik na 31.12. 2023 r.:	19.585,85
Przychody działalności 2024	50.293,14
Wydatki działalności 2024	69.050,32
Wynik na działalności 2024:	- 18.757,18
Wynik narastająco na 31.12.2024r.:	828,67
Wydatki na działalności:	69.050,32
- koszty konserwacji	472,32
- urządzenie placów zabaw	20.578,00
- koszty świadczenia usług przez Stow. „Pod Dobrym Aniołem”	48.000,00

Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (z późniejszymi zmianami) koszty i przychody są ewidencjonowane w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Po zmianie Ustawy właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie wnoszą opłat na działalność społeczną, kulturalną i oświatową

4. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni

Lp.	adres budynku	ilość lokali	w tym:			powierzchnia mieszkań			OGÓŁEM pow. użyt.
			lokat.	odr.wł.	włas.	lokatorskich	z odr. własn.	własnościow.	
1.	Piastowska 1	90		39	51		2 199,96	2 731,34	4 931,30
2.	Piastowska 3	170	1	67	102	49,34	3 668,26	5 547,05	9 264,65
3.	Piastowska 5	40	1	20	19	47,82	1 044,51	1 016,27	2 108,60
4.	Piastowska 7	50	1	16	33	57,61	853,23	1 724,91	2 635,75
5.	Piastowska 9	90	2	40	48	127,47	2 144,09	2 562,74	4 834,30
6.	Piastowska 11	66		31	35		1 798,87	2 026,13	3 825,00
7.	Piastowska 13	66		31	35		1 798,71	2 026,29	3 825,00
8.	Piastowska 15	66	1	26	39	64,26	1 462,74	2 298,00	3 825,00
9.	Sobieskiego 2	180	2	80	98	105,78	4 218,89	5 305,43	9 630,10
10.	Sobieskiego 4	95	1	50	44	48,23	2 722,14	2 420,48	5 190,85
11.	Sobieskiego 8	40		18	22		1 053,54	1 288,96	2 342,50
12.	Sobieskiego 16	90		46	44		2 419,73	2 331,42	4 751,15
13.	Sobieskiego 18	90	2	39	49	105,79	2 091,85	2 553,51	4 751,15
14.	Sobieskiego 20	110	1	50	59	47,93	2 666,20	3 204,02	5 918,15
15.	Królewska 2	90	0	34	56		1 835,60	2 981,20	4 816,80
16.	Królewska 5	140	2	55	83	97,72	3 102,47	4 561,21	7 761,40
17.	Królewska 7	60	2	27	31	116,69	1 577,20	1 812,61	3 506,50
18.	Królewska 9	60	1	25	34	58,49	1 461,09	1 986,92	3 506,50
19.	Królewska 11	66		33	33		1 827,81	1 749,47	3 577,28
20.	Królewska 13	66		28	38		1 506,23	2 071,05	3 577,28
21.	Królewska 15	160	1	71	88	48,29	3 667,57	4 638,39	8 354,25
22.	Jagiellońska 2	200	1	81	118	47,82	4 368,60	6 504,93	10 921,35
23.	Królowej Jadw. 6	66		30	36		1 764,23	2 060,77	3 825,00
24.	Królowej Jadw. 8	66	2	25	39	113,63	1 458,04	2 253,33	3 825,00
25.	Królowej Jadw. 10	66	1	28	37	64,26	1 576,69	2 184,05	3 825,00
26.	Królowej Jadw. 25	66	1	24	41	46,86	1 272,50	2 245,18	3 564,54
27.	Królowej Jadw. 27	66	1	25	40	52,90	1 397,04	2 127,34	3 577,28
28.	Łokietka 14	35		1	34		51,45	1 791,50	1 842,95
29.	Łokietka 16	45			45			2 385,80	2 385,80
30.	Łokietka 18	35		2	33		96,06	1 746,89	1 842,95
31.	Łokietka 20	30			30			1 745,75	1 745,75
32.	Łokietka 22	30			30			1 745,75	1 745,75
33.	Mieszka I 9	20		10	10		652,94	625,86	1 278,80
34.	Mieszka I 9A	20		4	16		237,88	1 040,92	1 278,80
35.	Królowej Jadw. 6A	20		3	17		155,88	926,12	1 082,00
36.	Sobieskiego 5	30	1	12	17	64,46	800,33	1 109,36	1 974,15
37.	Sobieskiego 7	40		3	37		122,53	1 578,62	1 701,15
38.	Sobieskiego 9	30		3	27		201,18	1 772,97	1 974,15
39.	Piastowska 7A	12		4	8		230,74	494,66	725,40
40.	Piastowska 9A	8		5	3		250,07	257,80	507,87
41.	Królewska 5A	20		11	9		579,64	517,39	1 097,03
42.	Królewska 15A	12		3	9		124,24	601,16	725,40
	Sobieskiego 5A (wspólnota)	1			1			58,89	58,89
RAZEM:		2 803	25	1 100	1 678	1 365,35	60 460,73	92 612,44	154 438,52

5. Zadłużenia czynszowe

5.1 Informacja ogólna

Na koniec 2024 roku stan zadłużeń czynszowych wyniósł 1.347.125,88 zł. z czego:

Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaze	Ogółem zaległości
1.275.532,10	65.464,81	6.128,97	1.347.125,88

Zaległości za 1 miesiąc stanowią 319.802,46

Zaległości za 2 miesiące stanowią 142.078,54

Zaległości za 3 miesiące i dłużej stanowią 885.244,88

Razem: 1.347.125,88

W porównaniu do grudnia 2023 r. zaległości czynszowe wzrosły o 22.121,41 zł. co stanowi wzrost o 1,67%.

Wysokość zaległości w latach 2022-2024

data	Wysokość zaległości	Zaległości eksploatacyjne + wzrost – zmniejszenie	
		zł.	%
31.12.2022	1.289.837,64	x	x
31.12.2023	1.325.004,46	35.166,82	2,73
31.12.2024	1.347.125,88	22.121,42	1,67

Statystykę ilości zadłużonych lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2024r. w porównaniu do 31.01.2024 przedstawia poniższa tabela:

zaległość	ilość lokali z zaległością		różnica + zwiększenie - zmniejszenie
	na 31.01.2024	na 31.12.2024	
Zaległość za 1 mc	778	980	202
Zaległość za 2 mce	76	94	18
Zaległość za 3 mce i więcej	136	114	-22
Lokale z zaległością	990	1.188	
Lokale bez zaległości	1.813	1.615	
Razem ilość lokali	2.803	2.803	

5.2 Zadłużenia lokali mieszkalnych

Zestawienie zadłużenia na lokalach mieszkalnych z uwzględnieniem spraw sądowych oraz zadłużenia lokatorów wykreślonych przedstawiają poniższe tabele:

Zestawienie zadłużenia na lokalach mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2024				procent	rok 2023			
Zadłużenie ogółem na 31.12.2024:				1.275.532,10 zł.	100%	1.253.259,23 zł.		
W tym:				Ilość lokali	1.132	Ilość lokali	1.115	
1	Po wyroku o eksmisję z lokalem socjalnym			3	39.152,97	3%	3	25.864,23
2	Bez tytułu prawnego do lok. mieszkalnego			1	65.056,88	5%	1	59.028,66
3	Niezakończone sprawy o zapłatę			0	0	0%	2	80.350,86
4	Sprawy sądowe o zapłatę			15	164.464,23	13%	15	174.928,08
5	Zadłużenie 1 miesiąc			938	278.222,44	22%	917	305.679,06
6	Zadłużenie 2 miesiące			88	137.050,38	11%	76	110.368,90
7	Zadłużenie 3 miesiące			26	62.509,80	5%	38	86.811,66
8	Zadłużenie 4 miesiące			22	72.729,55	5%	15	46.005,81
9	Pozostała zaległość >4 mcy			39	456.345,85	36%	48	364.222,97

Zestawienie zadłużenia lokatorów wykreślonych na dzień 31.12.2024				procent	rok 2023	
Zadłużenie ogółem lokale mieszkalne			1.275.532,10 zł.	100%	1.253.259,23 zł.	
Zadłużenie ogółem -wykluczeni na 31.12.2024r.			45.109,00	3,5%	12	29.843,98
w tym:			ilość lokali			
1	Po wyroku o eksmisję z lokalem socjalnym	3	39.152,97	3%	3	25.864,30
2	Po wyroku o eksmisję bez lokalu socjalnego	0	0	0%	0	0
3	Niezakończone sprawy o wygaśnięcie prawa i eksmisję	0	0	0%	0	0
4	Sprawy sądowe o zapłatę	0	0	0%	0	0
5	Pozostała zaległość	8	5.956,03	0,50%	9	3.979,68

5.3 Podejmowane czynności windykacyjne na 31.12.2024

- | | | |
|---------------------------------------|----------|------------------|
| 1. Wezwano do zapłaty | 435 szt. | 1.148.400,00 zł. |
| 2. Skierowano do Sądu spraw o zapłatę | 18 szt. | 124.552,55 zł. |

W tym:

✓ uzyskano wyroki sądowe o zapłatę	18 szt.	124.552,55 zł.
✓ niezakończone sprawy o zapłatę	0 szt.	0 zł.
✓ umorzone sprawy o zapłatę	0 szt.	0 zł.
3. Wpisano w 2024r. do Biura Informacji Gospodarczej	15 osób	46.129,43 zł.
✓ w tym usunięto wpis na skutek zapłaty	0	0 zł.
4. Usunięto wpisy z lat ubiegłych na skutek zapłaty	29	142.795,00 zł.
5. Rozłożenie na raty spłaty zadłużenia	54	308.552,36 zł.
6. Przeprowadzano rozmowy indywidualne		
z zalegającymi w opłatach	270	675.752,36 zł.
7. Skierowano w 2024 r. spraw do komornika	11	104.014,69 zł.
Komornik wyegzekwował w tych sprawach należności w kwocie		17.151,98 zł.
8. Komornik wyegzekwował w sprawach z lat ubiegłych należności w kwocie		26.375,74 zł.

5.4 Zadłużenie lokali użytkowych

	2024		2023	
Zadłużenie ogółem na 31.12.2024	99 lokali	65.464,81 zł.		66.781,96 zł.
W tym:				
1 lokale z aktualnymi umowami	97 lokali	51.926,39 zł.	145 lokali	66.781,96 zł.
Z tego:				
<i>zaległość poniżej 1 mca i z 1 m-czną</i>	76 lokali	26.370,93 zł.	82 lokali	33 850,49 zł.
<i>zaległość 2 m-czną</i>	7 lokali	4.465,46 zł.	5 lokali	8 340,61 zł.
<i>zaległość 3 m-czną</i>	7 lokali	5.483,45 zł.	8 lokali	4 529,05 zł.
<i>zaległość 4 m-czną i więcej</i>	4 lokale	8.368,44 zł.	7 lokali	8 694,29 zł.
<i>skierowane na drogę sądową</i>	3 lokale	7.238,11 zł.	0 lokal	0,00 zł.
2 lokale z rozwiązanymi umowami	2 lokale	13.538,42 zł.	1 lokali	11 367,52 zł.
z tego:				
<i>lokal w upadłości</i>	1 lokal	2.170,90 zł.	0 lokali	0 zł.

6. Gospodarka remontowa

Wykonawstwo robót remontowych w roku 2024 było realizowane przez wykonawców z zewnątrz wyłonionych w drodze przetargu i przez własne brygady remontowe, natomiast prace konserwacyjne były realizowane przez własne brygady konserwatorów. Plan remontów był opracowany przy następujących założeniach:

- zmaksymalizować wykonawstwo własnymi siłami
- przy braku możliwości wykonawstwa własnego zlecenie prac remontowych obcym wykonawcom.

Plan zadań remontowych na 2024 rok przyjęto do realizacji Uchwałą nr 27 Rady Nadzorczej z dnia 19.12.2023 roku, korektę planu remontów przyjęto do realizacji Uchwałą nr 45 Rady Nadzorczej z dnia 26.11.2024 roku.

6.1 Wykonanie planu remontów przedstawia się następująco:

1. Remont chodników

- *wykonawstwo własne*

- | | |
|--|---------------------|
| - Łokietka 16 (szczyt schody) | - 20 m ² |
| - Królowej Jadwigi 1 (schody zaplecze) | - 10 m ² |
| - Sobieskiego 9 szczyt zachodni | - 43 m ² |

- *system zlecony*

- | | |
|--|----------------------|
| - Królewska 9 , kl.1-6 chodniki/dojścia do klatek | - 230 m ² |
| - Sobieskiego 2, od klatki 13 – 15 chodnik i pochylnia | - 100 m ² |

2. Malowanie klatek schodowych

- *wykonawstwo własne*

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| - Jagiellońska 2 , klatka od 11 - 17 | - 7 klatek |
|--------------------------------------|------------|

- *system zlecony*

- | | |
|--|------------|
| - Królewska 13 | - 1 klatka |
| - Mieszka I 9a - unieważniono przetarg | |

3. Ciągi pieszo-jezdne – *system zlecony*

- | | |
|---|----------------------|
| - remont ciągów pieszo-jednych masą asfaltową (Piastowska 7/7A) | - 500 m ² |
| - naprawy cząstkowe masą asfaltową | - 300 m ² |

- 4. Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej** - refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach - realizacja podań zarejestrowanych - na kwotę **34 492,50 zł.**

5. Roboty hydrauliczne

– płukanie chemiczne instalacji centralnego ogrzewania – system zlecony

- Łokietka 16	- 45 mieszkań
- Łokietka 14	- 35 mieszkań
- Łokietka 18	- 35 mieszkań
- Łokietka 20	- 30 mieszkań
- Łokietka 22	- 30 mieszkań
- Sobieskiego 5	- 30 mieszkań
- Sobieskiego 7	- 40 mieszkań
- Sobieskiego 9	- 30 mieszkań
- Mieszka I 9	- 20 mieszkań
- Mieszka I 9A	- 20 mieszkań
- Królowej Jadwigi 6A	- 20 mieszkań
- Królewska 13	- 66 mieszkań
razem	401 mieszkań

- wymiana pionów gazowych – system zlecony

- Królowej Jadwigi 6 kl.1 i 2 - 46 mieszkań
- Królowej Jadwigi 8 kl. 1 i 2 - 52 mieszkania
- Królowej Jadwigi 6, 8 i 10 dokumentacja (wykonano)

- remont sieci ciepłowniczej – system zlecony

- Królewska 5 budowa węzła c.o.
- Królewska 7 budowa węzła c.o.
- Królewska 9 budowa węzła c.o.+ wykonanie dokumentacji tech. węzła c.o.
- Królewska 5 budowa przyłącza c.o.
- Królewska 7 budowa przyłącza c.o.

- wymiana wodomierzy – system zlecony

- wymiana wodomierzy - szt. 6

6. Wykonanie okładziny ceramicznej na klatce schodowej – system zlecony

- Piastowska 5	- 4 klatek
- Łokietka 14	- 3 klatki
- Łokietka 18	- 3 klatki
- Łokietka 20	- 3 klatek
razem	13 klatek

7. Termomodernizacja – malowanie elewacji, płyt minerit, naprawa płyt

Balkonowych - system zlecony

- Sobieskiego 4 – nie wykonano (brak zgody mieszkańców na podniesienie stawki na fundusz remontowy)

8. Remont dachów - - system zlecony

- Garaże Łokietka jed. B1, wymiana obróbek blach. – 29 szt. (7 szt. wykonano we własnym zakresie przez właścicieli garaży)
- Królowej Jadwigi 1 pawilon handlowy - 320 m²
- Targowisko - wymiana zadaszenia – stragany przejście – (unieważniony przetarg)

9. Remont podestów i schodów w budynku

- Piastowska 13 , klatka 1 i 2 - 45 m²

6.2 Prace konserwacyjne

1. Przegląd przewodów kominowych w budynkach przez Zakład Kominiarski w Radomiu, ul. Królowej Jadwigi 12A - Marcin Radomski;
2. Przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach oraz częściach ogólnych (piwnice) budynków mieszkalnych w 2.530 mieszkaniach wykonano, nie wykonano w 272 mieszkaniach - wykonawca Przedsiębiorstwo Usług Energetycznych „SPE”Sp. z o.o.
3. Likwidacja przecieków z dachów w budynkach mieszkalnych i w garażach;
4. Likwidacja zagrzybień w mieszkaniach;
5. Wykraplanie się pary wodnej w kominach wentylacyjnych- montaż turbowentów;
6. Wymiana lub naprawa zamków w drzwiach wejściowych do klatek schodowych, piwnic, wymiana klamek, gałek i regeneracja samozamykaczy, wymiana potłuczonych szyb, naprawa lub wymiana na nowe tablic informacyjnych, wymiana wycieraczek, stopek przy drzwiach wejściowych, regulacja drzwi wejściowych na zawiasach, naprawa ogrodzeń na

placach zabaw, wymiana koszy na śmieci, naprawa pojemników na odpady, naprawa drzwi i zamków w wiatach śmietnikowych;

7. Konserwacja - place zabaw:

wykonanie bieżących napraw urządzeń zabawowych, polegających na wymianie siedzisk, naprawie elementów metalowych, malowaniu ławek , urządzeń zabawowych, wymiana piachu w piaskownicach;

8. Bieżące naprawy w budynkach mieszkalnych, naprawa tynku, wywożenie gabarytów z pomieszczeń wspólnych, z pod osłon śmietnikowych, drobne naprawy wokół budynków, naprawa zapadniętej kostki brukowej w opaskach wokoło budynków, na dojazdach do klatek, czyszczenie rynien z liści i błota na wiatrołapach, osłonach śmietnikowych ;

9. Naprawy hydrauliczne: instalacje wod-kan, c.o., c.c.w., gazowe tj.

- zimna woda - wymiana armatury i uszkodzonych części instalacji
- ciepła woda i cyrkulacja – wymiana armatury i uszkodzonych części instalacji, odpowietrzanie
- centralne ogrzewanie – wymiana zaworów, izolacji, odpowietrzanie instalacji
- instalacja gazowa – sprawdzanie szczelności i naprawy
- kanalizacja sanitarna i deszczowa - udrażnianie , wymiana uszkodzonych odcinków, uszczelnianie
- odczyty liczników energii cieplnej
- odczyty wodomierzy głównych w budynkach
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych

10. Naprawy elektryczne wykonane w ramach prac konserwacyjnych:

- wymiana wyłączników
- wymiana bezpieczników
- wymiana opraw oświetleniowych z czujką ruchu
- wymiana automatów zmierzchowych
- wymiana przewodów elektrycznych
- wymiana żarówek na energooszczędne
- pomiary elektryczne dźwigów
- wymiana lamp zewnętrznych
- wymiana świetlówek
- programowanie chipów
- wymiana i programowanie unifonów
- wymiana lamp na garażach

11. Konserwacja terenów zielonych na obszarze całego osiedla:

- prześwietlanie koron drzew
- przycinka drzew
- sadzenie i formowanie żywopłotów
- wycinka drzew suchych
- usuwanie skutków anomalii pogodowych – wywroty i wyłomy

12. Konserwacja wind – system zlecony**Remont dźwigów osobowych:**

- wymiana zespołu napędowego dźwigu w budynku Królowej Jadwigi 8
- pionowanie prowadnic dźwigu w budynku Królowej Jadwigi 25
- pionowanie prowadnic dźwigu w budynku Królowej Jadwigi 10

Konserwacja dźwigów osobowych :

- wymiana modułów łączności w kabinach i maszynowniach: Królowej Jadwigi 8 kl. 2, Królowej Jadwigi 25 osobowa, Królowej Jadwigi 27 osobowa
- wymiana zasilacza tablicy sterowej dźwigi Piastowska 11, kl. 1
- wymiana plexi mlecznej oświetlenia kabiny dźwigu Królewska 11 towarowa

7. Gospodarka funduszem remontowym

W 2024 roku gospodarka funduszem remontowym przedstawiała się następująco:

Wyszczególnienie	2023 (w zł.)	2024 (w zł.)
Stan na początek roku	- 1.106.397,52	-270.543,95
Zwiększenia funduszu	3.028.227,05	2.951.828,35
Wykorzystanie funduszu	2.192.373,48	2.164.823,70
Stan funduszu na koniec roku	- 270.543,95	516.460,70

Zwiększenia funduszu

Głównym źródłem tworzenia funduszu na remonty są odpisy na fundusz w ramach opłat eksploatacyjnych:

	2023r. kwota ogółem (w zł.)	2024r. kwota ogółem (w zł.)	Różnica (w zł.)
Odpis od lokali mieszkalnych	2.969.022,68	2.890.437,88	-78.584,80
Odpis od lokali użytkowych i garaży	58.350,72	58.350,72	0
Instalacja domofonu	0	0	0
Specyfikacje przetargowe	853,65	3.039,75	2.186,10
Odszkodowanie po burzy	0	0	0
Kwota odpisu	3.028.227,05	2.951.828,35	-76.398,70

Wykorzystanie funduszu

koszty remontów zł.:

Lp.	wyszczególnienie	2023 rok	2024 rok
1	Roboty elektryczne i ogólnobudowlane	43.975,27	0
2	Remonty wind	83.376,00	58.762,80
3	Wymiana stolarki okiennej -refundacja kosztów	22.876,00	34.492,50
4	Konserwacja monitoringu	7.990,01	4.295,00
5	Naprawy ciągów pieszo-jezdných, podejść do budynków	123.242,48	120.594,17
6	Malowanie klatek schodowych	66.881,67	130.170,86
7	Malowanie elewacji i remonty balkonów	124.180,00	45.492,84
8	Remont chodników	60.468,82	235.987,18
9	Wymiana pionów gazowych	165.359,00	348.380,42
10	Czyszczenie kanalizacji sanitarnej i centralnego ogrzewania	410.660,40	677.598,60
11	Splata odsetek od kredytów termomodernizacyjnych	150.011,72	97.610,22
12	Remont dachów, kominów wentylacyjnych, wiatrołapów	114.366,14	79.247,17
13	Remont podejść do budynków, schodów w budynkach	756.678,51	330.940,00
14	Wymiana podzielników centralnego ogrzewania	0	0
15	Wykonanie wiaty śmietnikowej	0	0
16	Remont dachu na budynku ADM	62.307,46	0
17	Wymiana wodomierzy	0	1.251,94
	razem	2.192.373,48	2.164.823,70

8. Finanse i bilans Spółdzielni

8.1 Finanse i bilans Spółdzielni.

Wartość bilansowa majątku Spółdzielni na koniec 2024r. zamknęła się kwotą 31.478.617,20 zł.

Porównanie zmiany aktywów i pasywów z rokiem ubiegłym obrazują poniższe zestawienia.

8.2 Skrócony bilans na dzień 31 grudnia 2024 roku.

AKTYWA

w tys. zł

grupa	treść	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024
A	AKTYWA TRWAŁE w tym: • Wartości niematerialne i prawne • Rzeczowe aktywa trwałe • Inwestycje długoterminowe • Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21.951 0 21.001 0 950	20.770 0 20.146 0 624
B	AKTYWA OBROTOWE w tym: • Zapasy • Należności krótkoterminowe • Inwestycje krótkoterminowe • krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.217 19 1.959 5.553 1.686	10.694 19 1.940 6.447 2.288
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	16	15
Suma bilansowa (A+B+C)		31.184	31.479

PASYWA

w tys. zł

grupa	treść	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024
A	KAPITAŁ (fundusz własny) w tym: • zysk netto z lat ubiegłych • zysk netto	23.421 0 286	22.857 0 360
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: • zobowiązania długoterminowe • zobowiązania krótkoterminowe • rozliczenia międzyokresowe	7.763 965 5.907 891	8.622 638 7.025 959
Suma bilansowa (A+B)		31.184	31.479

8.3 Rachunek wyniku w bilansie 2024 roku.

w tys. zł

Grupa	Koszty i straty	Za poprzedni rok obrotowy	Za bieżący rok obrotowy	Grupa	Przychody i zyski	Za poprzedni rok obrotowy	Za bieżący rok obrotowy
A	Koszty działalności operacyjnej	23 502	24 843	A	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	23 790	24 963
B	Zysk ze sprzedaży	288	120	B	Strata ze sprzedaży	x	x
C	Pozostałe koszty operacyjne	247	77	C	Pozostałe przychody	270	222
D	Zysk z działalności operacyjnej	311	265	D	Strata na działalności operacyjnej	x	x
E	Koszty finansowe	x	x	E	Przychody finansowe	166	115
F	Zysk brutto na działalności gospodarczej	477	380	F	Strata brutto na działalności gospodarczej	x	x
G	Straty nadzwyczajne	x	x	G	Zyski nadzwyczajne	x	x
H	Zysk brutto	477	380	H	Strata brutto	x	x
I	Wynik GZM	x	102	I	Wynik GZM	142	117
J	Podatek dochodowy	47	35	J	x	x	x
K	Zysk netto	288	360	K	Strata netto	x	x

8.4 Ocena zdolności płatniczej.

Bilans przedstawia składniki majątkowe będące w dyspozycji Spółdzielni w ściśle określonym momencie.

Zdolność płatnicza Spółdzielni przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2023 r.		31 grudnia 2024r.
środki obrotowe ogółem - rozl. m.k.	7 531 392,81		8 406 007,97
		= 1,11	= 1,05
zobowiązania krótkoterminowe	6 798 341,59		7 983 927,00

8.5 Badanie sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2024 r.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości, stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Spółdzielnia, jako podmiot była zobowiązana do badania sprawozdania finansowego za 2024 r. stosownie do postanowień przepisów:

- ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami;
- ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami gdyż zostały przekroczone progi, określone w art. 64 ustawy o rachunkowości, za rok 2023 tj.:

- średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty było mniejsze niż 50 osób;
- przychody netto ze sprzedaży produkcji i towarów oraz operacji finansowych były większe niż 21.740.000 zł.
- suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego była większa niż 10.870.000 zł.

Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 31.478.617,20 zł.
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.24r. do 31.12.24 r. – wykazujący zysk netto 360.185,60 zł.,

Zmianie uległy niektóre wskaźniki, m.in.:

- płynność ogólna - z 1,11 na 1,05
- osiągnięto ujemny wynik na GZM : 14.929,02 zł., który zmniejsza przychody roku 2025;
- wypracowano zysk netto w kwocie 360.185,60 zł., który ulegnie podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- wynik na funduszu remontowym w kwocie – 516.460,70 zł. obejmuje koszty docieplenia budynków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni pokryte częściowo zaciągniętymi kredytami na termomodernizację tych budynków w latach ubiegłych.

Zobowiązania z tytułu kredytów obciążają fundusz remontowy i stanowią kwotę 949.799,65 zł do spłaty w latach 2025 – 2029.

Radom 20 marca 2025 r.