

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŚRÓDMIEŚCIE”
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Radomiu w roku 2024 pracował w następującym składzie :

mgr inż. Dariusz Chłopicki -Prezes Zarządu od 01.01.2024r do 18.11.2024r
Jan Majchrzak-Członek Zarządu ds. Technicznych od 01.01.2024r do 31.12.2024r
mgr Renata Styczyńska Członek Zarządu ds. Ekonomicznych od 01.01.2024r do 11.12.2024r

Jagiello Krzysztof- p.o. Prezesa Zarządu od 11.12.2024r do 31.12.2024r
mgr Alicja Lechowska-Członek Zarządu ds. Ekonomicznych od 27.12.2024r do 31.12.2024r

Podjęto 27 uchwał. Zadania Zarządu dotyczyły spraw wynikających z działalności bieżącej, statutowej oraz nie zastrzeżonej dla innych organów Spółdzielni tj. Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia Członków. Zarząd sprawował nadzór nad komórkami organizacyjnymi stosownie do zatwierdzonej struktury organizacyjnej przez Radę Nadzorczą.

Tematyka posiedzeń :

- nadzór nad pracą poszczególnych komórek Spółdzielni,
- ustanawianie przedmiotu odrębnej własności lokali na rzecz członków,
- plany gospodarcze Spółdzielni,
- analiza wykorzystania środków finansowych,
- opracowywanie i realizowanie planów rzeczowo-finansowych,
- przygotowywanie materiałów dla Komisji Rewizyjnej Technicznej Rady Nadzorczej,
- lustracja Spółdzielni,
- remonty wykonywane systemem zleconym,
- realizacja uchwał składanych Walnemu Zgromadzeniu lub Radzie Nadzorczej,
- realizacja uchwał i wniosków Rady Nadzorczej,
- stawki czynszowe dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
- postępowania sądowe,
- sprawy pracownicze.

Praca Zarządu odbywała się poprzez posiedzenia i działania organizacyjne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni współpracował z Radą Nadzorczą oraz jej Komisjami. Uczestniczył również w zwoływanych posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni w każdy poniedziałek w godzinach od 13⁰⁰ - 16⁰⁰ przyjmował interesantów, którzy wnosili uwagi i wnioski dotyczące działania i funkcjonowania Spółdzielni, użytkowania lokali mieszkalnych, problemów sąsiedzkich, problemów społecznych, należnych świadczeń, regulowania świadczeń, spłat zaległości, propozycji organizacyjnych i innych.

STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Struktura organizacyjna Spółdzielni w roku 2024 przedstawiała się następująco :

Dział Księgowości :

- Główny Księgowy
- Spec .d/s Ekonomiczno-Księgowych
- Kasjer Księgowy

Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi :

- Kierownik GZM ½ etatu
- Kierownik GZM ½ etatu
- Konserwator Ogólnobudowlany

Dział Członkowsko – Mieszkaniowy:

- Spec. d / s członkowsko – mieszkaniowych i kadr
- Radca prawny - umowa zlecenie
- Sprzątanie - umowa zlecenie

ZATRUDNIENIE

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2024r zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną i Statutem Spółdzielni wyniósł 8,25 etatu. Nadzory budowlane, sprzątanie biura i obsługa prawna zostały ujęte systemem zleconym

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" - 542, natomiast mieszkańców 712 osób. Jest to stan na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia posiada w swoich zasobach 500 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 22.628,85 m² w tym: 408 mieszkań na warunkach własnościowego prawa ,92 wyodrębniona własność. W ciągu 2024r dokonano 19 transakcji - są to min. umowy darowizny, kupna-sprzedaży.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Śródmieście" posiada substancję mieszkaniową z lat 60 i 70. W zasobach Spółdzielni znajdują się budynki starsze.

Zestawienie :

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach

- ilość budynków 14
- ilość gruntów 28. 304 m²
- w tym:
- własne Spółdzielni 23.360,41 m²
- wyodrębniona własność 4 943,59 m²

Mieszkania powierzchnia: 22.628,85 m²

 w tym wyodrębniona własność: 4.342,91 m²

Lokale użytkowe powierzchnia: 3.082 m²

Garaże powierzchnia:

Murowane: 1.064 m²

Błaszaki: 194 m²

Wyodrębnione: 248,20 m²

Celem gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie technicznym. Pełna zdolność eksploatacji infrastruktury technicznej , podnoszenie jakości świadczonych usług, jest również bardzo ważnym elementem działalności Spółdzielni. Remonty i konserwacje wykonywane w 2023r wynikały z potrzeb remontowych , konserwacyjnych , zgłoszeń lokatorów i przeglądów w których uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej.

GOSPODARKA FINANSOWA

Gospodarka finansowa Spółdzielni w roku obrachunkowym 2024 obejmowała:

1. Eksploatację zasobów mieszkaniowych,
2. Gospodarkę remontową,

3. Pozostałą działalność.

1. Eksploatacja zasobów Spółdzielni obejmowała:

- 1.1. Eksploatację bieżącą, której koszty za rok 2024 wynosiły 2 120 909,09 zł, a główne pozycje tej działalności to:

• Konserwacja zasobów	413 383,78
• Utrzymanie czystości	167 587,47
• Energia elektryczna	71 422,54
• Eksploatacja	912 727,78
• Podatek od nieruchomości	84 984,80
• Odpis na fundusz remontowy	470 802,72

1.2. Dostawę mediów do zasobów mieszkaniowych:

• Energii ciepłej na potrzeby c.o.	1 754 430,57
• Zimnej wody i odprowadzania ścieków,	379 011,93
• Gospodarka odpadami.	189 800,92
•	

Poniesione na tę działalność koszty przedstawiają się następująco:

Koszty dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokali mieszkalnych wynosiły 1 754 430,57 zł.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wynosiły 379 011,93 zł.

Koszty gospodarki odpadami wynosiły 189 800,92 zł.

2. Gospodarka remontowa.

Gospodarka remontowa w roku 2024 była prowadzona w oparciu o plan remontowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą i finansowana z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, na tworzenie którego prowadzony jest odpis finansowy jako jeden ze składników opłat czynszowych. Stawki na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości zostały wprowadzone i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stosownymi uchwałami.

Remonty i konserwacja wykonywane były systemem zleconym poprzez firmy zewnętrzne i pogotowie techniczne.

SYSTEMEM ZLECONYM WYKONANO :

- wymiany pionów kanalizacyjnych lokali mieszkalnych,
- naprawę stolarki okiennej i drzwi wg. potrzeb,
- remont części dachu na bud. Waryńskiego 1/3/5, 25 Czerwca 22, Słowackiego 15A,
- remont wewnętrznej instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych wg potrzeb,
- wykonanie remont części balkonów i parapetów bud. 25 Czerwca 5/9A,
- modernizację instalacji domofonowej : Wyszyńskiego 10, Wyszyńskiego 20
- wykonano wymianę rynien , obróbek blacharskich i uzupełnienie tynku elewacji bud. Bydgoska 2,
- wykonano przełożenie opaski, ułożenie obrzeży chodnikowych i montaż słupków przy bud. Zacisze 5,
- modernizację opraw oświetleniowych klatek schodowych bud. Bydgoska 2, Waryńskiego 10/14, Wyszyńskiego 10, Wyszyńskiego 20,
- wymianę tablic elektrycznych na klatkach schodowych wg. potrzeb
- wykonano likwidację awarii wod-kan , elektrycznych i gazowych w zasobach,
- wykonano pielęgnację drzew i krzewów w zasobach Spółdzielni
- wykonano nasadzenia zastępcze drzew zgodnie z decyzją Konserwatora Zabytków,
- wykonano konserwację oraz naprawy instalacji domofonowych w/g zgłoszeń,
- wykonano roczne przeglądy kominiarskie na budynkach, dezynsekcję , dezynfekcję oraz deratyzację w budynkach Spółdzielni,
- wykonano drobne naprawy powierzchni chodników oraz terenów Utwardzonych.

Stan funduszu na 01.01.2024r.	180 670,46
Zwiększenia :	
- odpisy na remonty :	474 080,97
Zmniejszenie funduszu :	245 159,69
Stan na 31.12.2024r	409 591,74

2. Pozostała działalność.

Pozostała działalność obejmowała eksploatację i wynajem lokali użytkowych.

Windykacja

Windykacja wierzytelności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa między innymi w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Windykacji czy Kodeks Cywilny. Na poziom zadłużenia ma wpływ zamożność mieszkańców, ich zdyscyplinowanie, poziom bezrobocia a także struktura wiekowa mieszkańców.

Zarząd czyni wszelkie starania w odzyskaniu należności, prowadzi systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa. Prowadzone są rozmowy z dłużnikami, którzy zalegają z opłatami, umożliwia im się spłatę zadłużenia w ratach. W przypadku braku reakcji dłużników, gdy nie następuje spłata należności, sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego.

Stan zadłużenia zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2024r. wynosił 501 453,06 zł .

Zarząd Spółdzielni podejmuje działania w celu zmniejszenia zadłużeń naszych lokatorów wobec Spółdzielni i są to między innymi:

- wezwania do zapłaty
- wysyłanie dodatkowych informacji o stanie konta przed zakończeniem roku kalendarzowego
- zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego
- wszczynanie egzekucji komorniczych
- podejmowanie czynności mających na celu odzyskanie lokali mieszkalnych
- a ponadto współpracuje z Krajowym Rejestrem Dłużników.

Lokatorów znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej Zarząd informował o możliwości ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Z tej formy pomocy skorzystało w 2024 roku 25 rodzin na łączną kwotę 81 410,11 zł.

W 2024r wysłano 89 wezwań przedsądowych o zapłatę, na bieżąco wysyłano informację o stanie kont z tytułu opłat eksploatacyjnych. W przypadku niedokonywania płatności przez osoby posiadające wyroki sądowe wszczynane są postępowania egzekucyjne.

Odzyskiwanie należności od dłużników jest procesem trudnym, zarówno kosztownym jak i długotrwałym. Do każdej osoby posiadającej zadłużenie Zarząd podchodzi indywidualnie. Brana jest pod uwagę zarówno sytuacja finansowa zadłużonego jak i okoliczności które przyczyniły się do powstania zaległości.

Podsumowanie

Działalność Spółdzielni za rok 2024 została zamknięta bilansem sporządzonym na dzień 31.12.2024r., który wykazuje sumę bilansową aktywów i pasywów w wysokości 6 092 166,63 zł, a poszczególne tytuły przedstawiają się następująco :

Aktywa:

a. rzeczowe aktywa trwałe	4 350 137,77
b. inwestycje długoterminowe	50,00
c. należności krótkoterminowe	612 515,18
d. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	907 499,66

Pasywa:

a. fundusz własny	
w tym:	
- fundusz podstawowy	3 630 135,26
- fundusz zasobowy	934 895,36
b. zobowiązania krótkoterminowe	1 668 194,24
c. rozliczenia międzyokresowe	26 385,59

W okresie sprawozdawczym Zarząd skoncentrował się na utrzymaniu płynności finansowej. Zachowana została również racjonalna polityka wydatkowania środków finansowych.

Wspólnie z Radą Nadzorczą wprowadzano zróżnicowane stawki w opłatach dla poszczególnych nieruchomości, urealnijając do rzeczywistych ponoszonych kosztów. Powyższe zróżnicowanie sprawia, iż każda nieruchomość ponosi koszty, jakie sama wygeneruje.

Zarząd Spółdzielni zamierza kontynuować racjonalną politykę dotyczącą wydatków, podejmowania działań zmierzających do uzyskania oszczędności dla mieszkańców, a także wprowadzania odpowiednich procedur przy ścisłej współpracy z Radą Nadzorczą. Nie uchroni to jednak od wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości. Coraz większych nakładów wymaga utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym. Sytuacja taka powoduje konieczność wprowadzania podwyżek w opłatach czynszowych. Energia elektryczna, ciepła, zimna woda i wzrost cen tych składników również rzutuje na wysokość łącznych opłat.

Wobec wzrastających obciążeń, zadłużeń w opłatach, Spółdzielnia stara się regulować swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

Spółdzielnia nie posiada zaciągniętych kredytów.

Koszty takie jak energia ciepła, woda, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości

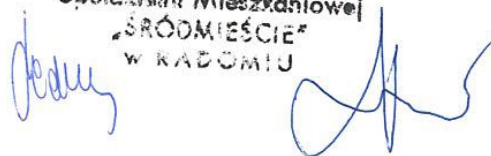
stanowią bardzo znaczną część w opłatach. Spółdzielnia nie ma większego wpływu na ich wysokość i częstotliwość zmian.

Nie jest możliwe uniknięcie wzrostu poszczególnych pozycji w opłatach czynszowych ze względu na wzrosty cen.

Spółdzielnia działa stosując się do obowiązujących przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i jej wewnętrznych Regulaminów, a także Ustawy o Rachunkowości oraz innych obowiązujących przepisów m.in. została poddana badaniu lustracyjnemu. Nie jest zagrożona płynność finansowa.

W świetle powyższego wnosimy do Walnego Zgromadzenia Członków, o zatwierdzenie niniejszego sprawozdania oraz o udzielenie za rok 2024 absolutorium dla Zarządu.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ŚRÓDMIEŚCIE”
w RADOMIU



Radom dnia 31.03.2025r.