

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŚRÓDMIEŚCIE”
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2025 R.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Radomiu w roku 2025 pracował w następującym składzie :

Krzysztof Jagiełło – Pełniący obowiązki Prezesa Zarządu od 01.01.2025r do 28.02.2025r

Sylwia Kamińska – Członek Zarządu ds. Technicznych od 01.01.2025r do 30.06.2025r

Alicja Lechowska – Członek Zarządu ds. Ekonomicznych od 01.01.2025 do 31.10.2025r

Artur Lewandowski – Pełniący obowiązki Prezesa Zarządu od 27.03.2025r do 02.04.2025r , od 01.07.2025r do 31.10.2025r

Iwona Banasiewicz – Pełniąca obowiązki Prezesa Zarządu od 08.04.2025r do 30.06.2025r

Alicja Lechowska – Prezes Zarządu od 01.11.2025r do 31.12.2025r

Artur Lewandowski – Pełniący Obowiązki Członka Zarządu od 01.11.2025 do 31.12.2025r

Podjęto 19 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 posiedzeniach Rady Nadzorczej. Zarząd Spółdzielni w każdy poniedziałek w godzinach od 13⁰⁰ - 16⁰⁰ przyjmował interesantów, którzy wnosili uwagi i wnioski dotyczące funkcjonowania Spółdzielni, użytkowania lokali mieszkalnych, problemów sąsiedzkich, należnych świadczeń, regulowania świadczeń, spłat zaległości i innych.

STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Struktura organizacyjna Spółdzielni w roku 2025 przedstawiała się następująco :

Dział Księgowości :

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

Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi :

- Kierownik GZM
- Konserwator Ogólnobudowlany

Dział Członkowsko – Mieszkaniowy:

- Spec. d / s Administracyjno - Członkowsko – Mieszkaniowych i Kadr
- Radca prawny - umowa zlecenie
- Sprzątanie - umowa zlecenie

ZATRUDNIENIE

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2025r zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną i Statutem Spółdzielni wyniósł 5 i 3/4 etatu. Obsługa prawna i sprzątanie biura zostały ujęte systemem zleconym

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" na koniec 2025r to 538, natomiast liczba mieszkańców na koniec 2025r to 692 osoby. Spółdzielnia posiada w swoich zasobach 500 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 22.628,85 m² w tym: 395 mieszkań na warunkach własnościowego prawa ,105 wyodrębniona własność. W ciągu 2025r dokonano 18 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	28.367,00 m ²
w tym:	
- własne Spółdzielni	22.491,25 m ²
- wyodrębniona własność	5.875,75 m ²
Mieszkania powierzchnia:	22.608,89 m ²
w tym wyodrębniona własność:	4.442,41 m ²
Lokale użytkowe powierzchnia:	3.082,00 m ²
Garaże powierzchnia:	
Murowane:	1.064,00 m ²
Błazaki:	194,00 m ²
Wyodrębnione:	382,29 m ²

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 2025r wynikały z potrzeb remontowych, konserwacyjnych, zgłoszeń lokatorów i przeglądów w których uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej.

GOSPODARKA FINANSOWA

Gospodarka finansowa Spółdzielni w roku obrachunkowym 2025 obejmowała:

1. Eksploatację zasobów mieszkaniowych,
2. Gospodarkę remontową,
3. Pozostałą działalność.

1. Eksploatacja zasobów Spółdzielni obejmowała:

- 1.1. Eksploatację bieżącą, której koszty za rok 2025 wynosiły 1 947 487,36 zł,
a główne pozycje tej działalności to:

• Konserwacja zasobów	253 133,18 zł
• Utrzymanie czystości	176 809,37 zł
• Energia elektryczna	63 071,91 zł
• Eksploatacja	723 181,75 zł
• Podatek od nieruchomości	129 150,08 zł
• Odpis na fundusz remontowy	602 141,07 zł

1.2. Dostawę mediów do zasobów mieszkaniowych:

• Energii ciepłej na potrzeby c.o.	1 820 657,98 zł
• Zimnej wody i odprowadzania ścieków,	370 612,74 zł
• Gospodarka odpadami.	263 879,10 zł
•	

Poniesione na tę działalność koszty przedstawiają się następująco:

Koszty dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokali mieszkalnych wynosiły	1 820 657,98 zł
Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wynosiły	370 612,74 zł
Koszty gospodarki odpadami wynosiły	263 879,10 zł

2. Gospodarka remontowa.

Gospodarka remontowa w roku 2025 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 :

- remont części dachu na bud. Waryńskiego 1/3/5,
- remont wewnętrznych instalacji gazowych oraz usuwanie nieszczelności w lokalach mieszkalnych wg potrzeb,
- wykonanie głównego przyłącza gazowego do bud.25Czerwca 26/32,
- wykonanie barierki do klatek schodowych szt. 3 bud.25Czerwca 26/32,
- naprawa podestów do klatek schodowych bud.25czerwca 26/32,
- wykonanie i montaż bramy w bud. Sienkiewicza 9,
- modernizację instalacji domofonowej bud. Słowackiego 15A kl. I,

Zacisze 3 kl. IV,

- wykonanie naprawy oświetlenia klatek schodowych i piwnic w bud. Waryńskiego 10/14 kl.I
- wykonanie remontu części balkonów i nadproży bud. Słowackiego 15A,
- wykonanie remontu balkonów szt.5 bud .Zacisze 3
- wykonanie wymiany włz i montaż szachtów elektrycznych metalowych na klatkach schodowych bud. Wyszyńskiego 20,
- wymianę tablic elektrycznych na klatkach schodowych wg. potrzeb,
- wymiany pionów kanalizacyjnych lokali mieszkalnych wg. potrzeb,
- remont pomieszczenia świetlicy oraz remont pokoju nr 2 dla działu Księgowości wraz zakupem mebli,
- wykonano likwidację awarii wod-kan ,elektrycznych i gazowych w zasobach,
- wykonano pielęgnację drzew i krzewów w zasobach Spółdzielni,
- wykonano wycinkę drzew zgodnie Decyzjami Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zasobach Spółdzielni,
- wykonano konserwację oraz naprawy instalacji domofonowych, bram i szlabanów w/g zgłoszeń,
- dezynsekcję , dezynfekcję oraz deratyzację w budynkach Spółdzielni,
- wykonano roczne przeglądy kominiarskie, gazowe na budynkach,

Stan funduszu na 01.01.2025r.	409 591,74 zł
-------------------------------	---------------

Zwiększenia :

- odpisy na remonty :	607 012,07 zł
-----------------------	---------------

Zmniejszenie funduszu :	201 253,27 zł
-------------------------	---------------

Stan na 31.12.2025r	815 350,54 zł
---------------------	---------------

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 31.12.2025r. wynosił 476 560,35 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

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 2025 roku 21 rodzin na łączną kwotę 94 524,70 zł.

W 2025r wysłano 113 wezwań o zapłatę, na bieżąco wysyłano informację o stanie kont z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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 2025 została zamknięta bilansem sporządzonym na dzień 31.12.2025r., który wykazuje sumę bilansową aktywów i pasywów w wysokości 5 839 234,05 zł, a poszczególne tytuły przedstawiają się następująco :

Aktywa:

a. rzeczowe aktywa trwałe	4 322 636,05 zł
b. inwestycje długoterminowe	50,00 zł
c. należności krótkoterminowe	581 737,22 zł
d. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	213 258,84 zł
e. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	721 551,94 zł

Pasywa:

- a. fundusz własny

w tym:	
- fundusz podstawowy	3 661 037,31 zł
- fundusz zasobowy	658 247,30 zł
b. zobowiązania krótkoterminowe	1 547 276,07 zł
c. fundusze specjalne	920 721,79 zł
d. rozliczenia międzyokresowe	23 978,01 zł

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, urealnając 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 2025 absolutorium dla Zarządu.

Radom dnia 31.03.2026r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"ŚRÓDMIEŚCIE"
w RADOMIU

