

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W KĘTACH ZA 2024 ROK



24.03.2025 r.

1. Informacje ogólne.....	3
2. Informacja o pracy Zarządu.....	4
3. Zatrudnienie.....	7
4. Ochrona danych osobowych.....	9
5. Rejestr skarg i wniosków.....	10
6. Sprawy gruntowe.....	10
7. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.....	12
7.1 Procedury uwłaszczeniowe.....	18
7.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanowienie hipotek.....	18
7.3 Postępowania licytacyjne.....	19
7.4 Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.....	20
8. Sytuacja finansowo -gospodarcza Spółdzielni.....	21
8.1 Plan gospodarczo-finansowy oraz wynik finansowy za 2024 rok.....	21
8.2 Koszty i przychody Spółdzielni za 2024r.....	23
8.3 Koszty i dochody z gospodarki energii cieplnej.....	25
8.4 Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie...	27
8.5 Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczeni.....	29
8.6 Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie.....	30
8.7 Wywóz nieczystości stałych.....	31
8.8 Gospodarka lokalami użytkowymi i pozostałym mieniem Spółdzielni.....	33
8.9 Gospodarka kasowa.....	35
9. Fundusze Spółdzielni.....	36
10. Majątek trwały Spółdzielni.....	37
11. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dn. 31.12.2024r.....	37
12. Stan zobowiązań Spółdzielni na dn. 31.12.2024r.....	38
13. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, najmu lokali użytkowych, dzierżawny terenu, najmu lokali, opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.....	38
13.1 Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz windykacja.....	39
13.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych, za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz windykacja.....	41
14. Remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych.....	43
14.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni.....	44
14.2 Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.....	45
15. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2024r.....	50
16. Realizacja kierunków działania Spółdzielni.....	52
17. Podsumowanie.....	53

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zgodnie z postanowieniem § 150 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom Spółdzielni, informacje z działalności Spółdzielni oraz jej sytuację ekonomiczną i finansową według stanu na dzień 31.12.2024 r.

1. Informacje ogólne

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Kętach zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000070559 i prowadzi działalność od maja 1959 roku.

Zakres działalności Spółdzielni regulują przepisy:

- **ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jt. Dz. U. z 2023r. poz. 438 z późn.zm.),**
- **ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (jt. Dz. U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.),**
- **Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieści XII Wydział Gospodarczy w dniu 5 września 2018r., na mocy Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieście XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 17.08.2018r. /sygn. sprawy KR.XII NS-REJ.KRS/010596/18/832/,**
- **regulaminów wewnętrznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd Spółdzielni.**

Nadrzędnym zadaniem organów Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni określonym w dziale od XXII do XXV §§108-154 jest ochrona praw członków wynikających z powyższych przepisów, poprzez prawidłowe zarządzanie mieniem stanowiącym własność członków Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 23.09.2024 r. podjęta uchwałę nr 9/2024 o nieprzeprowadzaniu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.. Swoją decyzję Rada oparła powołując się na art. 64 ust 1 pkt 4 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r., (który obliguje do przeprowadzenia takiego badania jednostki, które w poprzedzającym roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdania finansowe, spełniły co najmniej dwa z następujących warunków tj.:

- a) średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło co najmniej 50 osób,

- b) suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2.500.000 euro,
 - c) przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro)
- a które Spółdzielnia nie spełnia oraz w oparciu o wysokie koszty związane z przeprowadzeniem badania.

Ponadto Rada Nadzorcza powołała się na przeprowadzone badanie sprawozdanie finansowego za rok 2023, które rzetelnie i jasno przedstawiało sytuację majątkową i finansową Spółdzielni, a które zostało przedstawione i zatwierdzone przez członków Spółdzielni na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia w miesiącu czerwcu 2024 r..

2. Informacja o pracy Zarządu

Zarząd jest organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz w oparciu o zapisy §§150-154 zawarte w dziale XXV Statutu oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2014 z dnia 26.05.2014 r., realizuje zadania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresów kompetencji.

Zarząd prowadzi bieżącą działalność gospodarczą i strategiczną, zgodnie z kierunkami rozwoju działalności gospodarczej uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie oraz planem gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą i ponosi pełną odpowiedzialność za jego realizację.

Skład osobowy Zarządu określa §151 ust.1 Statutu Spółdzielni, który stanowi, że Zarząd składa się z 3-ch członków w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Przynajmniej jeden z członków Zarządu winien być członkiem Spółdzielni.

Zapis §150 Statutu stanowi, iż Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz a do jego kompetencji należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.

Zarząd działa kolegialnie na okresowo zwoływanych posiedzeniach a pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu określonymi w Regulaminie Zarządu.

W roku sprawozdawczym stan osobowy i sprawowane w nim funkcje przedstawiał się następująco:

l.p.	Imię i nazwisko	Funkcja w Zarządzie	Okres sprawowania funkcji w Zarządzie	Uchwała Rady Nadzorczej
1	Salwina Szymaniuk	Prezes Zarządu	od 01.07.2011r.	Nr 32/2011 z dn. 27.06.2011r
2	Barbara Grzelkiewicz	Z-ca Prezesa Zarządu	od 01.01.2023r.	Nr 17/2022 z dn. 19.12.2022r
3	Anna Stawowczyk	Członek Zarządu	od 01.01.2023r.	Nr 11/22 z dn. 28.11.2022r.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym planem pracy uchwałą nr 4/2024 na posiedzeniu w dniu 15.01.2024 r. w okresie sprawozdawczym odbył 53 protokolowane posiedzenia, których formułę określa Regulamin Zarządu zawierając numer kolejny, datę zebrania, porządek obrad, osoby uczestniczące, treść podjętych uchwał i wyniki głosowania (łącznie 49 uchwał).

Podjęmowane przez Zarząd decyzje wchodziły w zakres statutowych kompetencji, które wynikają z bieżących potrzeb z wniosków zgłaszanych przez mieszkańców naszej Spółdzielni oraz z zagadnień dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Ponadto pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje zadania w ramach zakresu czynności i kompetencji poszczególnych członków określonych w zapisach §§ 9-11 Regulaminu Zarządu, w ramach nadzoru nad podległymi komórkami organizacyjnymi, które zostały określone w Regulaminie organizacyjnym zatwierdzonym uchwałą nr 11/2021 przez Radę Nadzorczą w dniu 21.06.2021r.

Wykaz spraw należących do właściwości Zarządu jako organu kolegialnego został wyszczególniony w §150 ust. 2 Statutu oraz uzupełniony w §7 Regulaminu Zarządu jako zadania ponad obowiązkowe wynikające z zakresu kompetencji.

W okresie sprawozdawczym Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedkładając informacje o aktualnym stanie finansowym i gospodarczym Spółdzielni.

Do stałych zadań rozpatrywanych przez Zarząd w roku sprawozdawczym należały:

- **sprawy organizacyjno -samorządowe - m.in.:**
 - organizacja Walnych Zgromadzeń oraz podejmowanie stosownych uchwał w tym zakresie,

- współpraca z Radą Nadzorczą.
- **sprawy członkowsko – mieszkaniowe** – w tym dotyczące:
 - przyjęć w poczet członków oraz skreśleń na skutek ustania członkostwa,
 - wykreśleń z rejestru członków na skutek rezygnacji z członkostwa,
 - przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność,
 - zawierania i wypowiedzania umów najmu.
- **sprawy windykacji należności** – w tym:
 - analiza zaległości na lokalach mieszkalnych,
 - analiza zaległości z tytułu najmu i opłat dzierżawnych,
 - podejmowanie decyzji zgodnie z Regulaminem windykacji należności, w celu zmniejszenia wskaźnika zadłużenia i zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej.
- **sprawy ekonomiczne - w tym:**
 - opracowanie projektów planu finansowego tj. planu kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości
 - analiza wykonania zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów,
 - analiza wystarczalności opłat na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.
- **sprawy dotyczące gospodarki remontowej zasobów w tym:**
 - opracowanie planu rzeczowego i konserwacji ,
 - analiza wykonania zatwierdzonych planów,
 - organizacja przetargów na wykonanie robót remontowych,
 - zawieranie umów realizacyjnych z wyłonionymi wykonawcami,
 - wybór komisji przetargowej.
- **realizacji przyjętego przez Walne Zgromadzenie w roku 2020- planu rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2025.**
- **dokonywanie zmian w obowiązujących regulaminach wewnętrznych** – w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów ustawowych.
- **rozpatrywanie skarg i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców,**
- **innych spraw wynikających z bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, które nie zostały zastrzeżone do wyłącznych kompetencji pozostałych organów samorządowych Spółdzielni.**

Ponadto Zarząd Spółdzielni, w celu zapewnienia bezpieczeństwa swoim mieszkańcom w 2024 r. współpracował z Urzędem Gminy Kęty, Komisariatem Policji oraz Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

3. Zatrudnienie

Zatrudnienie prowadzone w Spółdzielni jest zgodne z obowiązującą strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r. i nie przekracza zatrudnienia ogółem w ilości 31 osób.

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni było zatrudnionych 27 osób.

Liczba stanowisk w rozbiciu na grupy pracownicze w roku 2024 przedstawia poniższa tabela :

Ogółem zatrudnienie	Średnioroczne zatrudnienie w etatach
Ogółem zatrudnienie w etatach	27
Na stanowiskach nierobotniczych	20
Na stanowiskach robotniczych	7

Regulamin Zarządu w rozdziale IV normuje podział czynności pomiędzy członkami Zarządu. Decyzje podejmowane przez poszczególnych członków Zarządu w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu, w ramach tego podziału wynikały również z zakresów czynności ich poszczególnych członków w ramach sprawowanego nadzoru nad podległymi im komórkami określonymi w schemacie organizacyjnym.

Z graficznego schematu struktury organizacyjnej wynika, że organizacja służb etatowych Spółdzielni oparta jest o dwa podstawowe piony organizacyjne podległe:

➤ **Prezesowi Zarządu, który obejmuje obszar:**

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - zatrudnienia,
 - administracyjno - samorządowy,
 - ochrony danych osobowych,
- prawny.

➤ **Z-cy Prezesa Zarządu, który obejmuje obszar:**

- członkowsko – mieszkaniowy,
- finansowo – księgowy.

Pracownicy zatrudnieni w ramach umów o pracę realizują poprzez swoje zakresy obowiązków obsługę mieszkańców Spółdzielni i zasobów spółdzielczych. Ich zadania mają na celu realizację zadań ustawowych, statutowych oraz wynikających z prawa pracy a w ostatnich latach ze szczególnym naciskiem na realizację zapisów ustawy o ochronie danych osobowych

W roku 2024 Spółdzielnia oprócz zatrudnienia pracowników etatowych współpracowała również z firmami, podmiotami gospodarczymi, którzy na rzecz Spółdzielni świadczyli różnego rodzaju usługi m.in. z:

- **Firmą ECO - BŁYSK z Andrychowa** – w zakresie mycia klatek schodowych w zasobach Spółdzielni,
- **Przedsiębiorstwem Komunalnym „KOMAX” Kęty** – w zakresie wywozu odpadów komunalnych w tym również raz w roku nieodpłatnie odpadów wielkogabarytowych,
- **Miejskim Zakładem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. Kęty** – który dostarcza energię ciepłą do mieszkań,
- **Miejskim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Kęty** – świadczącym usługę dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- **Tauron Polska Energia Sp. z o.o. z Krakowa** – w zakresie dostarczania energii elektrycznej,
- **P4 Sp. z o.o. (operator sieć PLAY) oddział Kraków (w sierpniu 2023 r. nastąpiło prawne połączenie PLAY ze spółką UPC)**– który dostarcza do mieszkań sygnał telewizyjny zawierający podstawowy pakiet programów,
- **Aparaturą Elektroniczną Piotr Książarczyk z Oświęcimia** – który świadczy usługę w zakresie konserwacji przejętych na stan Spółdzielni instalacji domofonowych,
- **Firmą ISTA Polska Sp. z o.o. oddz. Kraków** – która w okresach półrocznych dokonywała zdalnego radiowego odczytu wodomierzy znajdujących się w mieszkaniach,
- **Firmą UNIQA TU S.A. z Krakowa** – z którą Spółdzielnia zawarła umowę na ubezpieczenie majątku i do której kierowała swoje roszczenia w zakresie odszkodowań z tytułu szkód i dewastacji mienia.
- **Andrzej Marchiński Zakład Kominiarski z Kęt** – który w zasobach Spółdzielni przeprowadza w przeglądy spalinowe i wentylacyjne od 01.01.2024 r.,

- **Gospodarzami budynków**– (na dn. 31.12.2024 r. 3 podmioty gospodarcze w ramach prowadzonej działalności i 5 osób świadczących usługę na umowę zlecenie), którzy świadczą usługi w zakresie :
 - sprzątania ciągów pieszo-jezdných,
 - sprzątania wejść do klatek schodowych w tym odśnieżanie i usuwanie gołoledzi,
 - sprzątania korytarzy piwnicznych, wiat śmietnikowych i terenów przyległych,
 - roznoszenia korespondencji dla mieszkańców w zasobach Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym dwóch gospodarzy budynków złożyło wypowiedzenie świadczenia usług porządkowych na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię:

- 1) w dniu 28.03.2024r. wniosek złożył gospodarz utrzymujący czystość i porządek w piwnicach i na terenach przynależnych do bud. 12,13,14,22,23 na os. Nad Sołą (rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 30.04.2024r.),
- 2) w dniu 30.08.2024r. wniosek złożył gospodarz utrzymujący czystość i porządek w piwnicach i na terenach przynależnych do bud. 5,6,7,8,9 na os. Nad Sołą

Utrzymanie czystości na powyższych terenach na podstawie zawartych umów przejął w dniach 01.05.2024 r i 01.10.2024r. podmiot gospodarczy Pan Michał Wiktor prowadzący firmę EKO BŁYSK, który świadczy usługę w zakresie mycia klatek schodowych w zasobach Spółdzielni.

4. Ochrona danych osobowych

Spółdzielnia przestrzega przepisów wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.06.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO) z mocą obowiązującą od dnia 25.05.2018 r.

W roku sprawozdawczym w Spółdzielni nie odnotowano jakichkolwiek naruszeń czy incydentu dotyczącego ochronnych danych osobowych.

Na podstawie Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/137 z dnia 23 października 2019r. w sprawie ochrony osób zgłaszających naruszenie prawa Unii, uchwałą nr 39/2024 z dnia 06.09.2024 r. Zarząd przyjął „Procedury zgłaszania przypadków

nieprawidłowości, podejmowania działań następnych oraz ochrony osób dokonujących zgłoszeń w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach”.

5. Rejestr skarg i wniosków

W Spółdzielni prowadzony jest rejestr skarg i wniosków, który zawiera informacje dotyczące – daty wpływu skargi - prośby, od kogo wpłynęła, przedmiot skargi - prośby, datę i sposób załatwienia sprawy.

Wszystkie pisma wpływające do Spółdzielni od użytkowników lokali są rejestrowane i podlegają dekretacji, a następnie zgodnie z kompetencjami trafiają do właściwych komórek organizacyjnych, gdzie są rozpatrywane. W okresie sprawozdawczym wpłynęło **10 skarg**, które dotyczyły: prośb o interwencję w związku nieprzestrzeganiem postanowień zawartych w Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązującym w Spółdzielni.

Każda ze spraw została pozytywnie załatwiona przez Zarząd zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązującym w Spółdzielni. Każdorazowo o sposobie załatwienia skargi powiadomiono skarżącego na piśmie. Skargi oraz prośby ich załatwienia zostały skontrolowane przez Komisję Rewizyjną i przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

6. Sprawy gruntowe

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 52 nieruchomości mieszkaniowe położone na gruntach własnych oraz we współwłasności z lokatorami o powierzchni 7,7943ha, co przedstawia poniższa tabela:

Zasoby	Pow. gruntów (ha) pod nieruchomościami	Liczba nieruchomości
Os. Królickiego 4,9,10	0,3504	3
Os. Sikorskiego 4,5,5f,6,7	0,7726	5
Os. Wyszyńskiego 9-14	0,8223	6
Os. 700-lecia 1-8,12-19	2,3132	16
Os. Nad Sołą 1-14, 22-28	3,5159	21
Ul. Stojałowskiego 2	0,0199	1
Razem:	7,7943	

Na dzień 31.12.2024 r. we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 23,8643 ha, których podział przedstawia się następująco:

- 8,3140 ha – zajmowały grunty będące własnością, w tym 7,7943 ha we współwłasności z właścicielami lokali mieszkalnych,
- 0,4453 ha – zajmowały grunty będące w wieczystym użytkowaniu od Skarbu Państwa,
- 15,1050 ha – zajmowały grunty będące w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty.

Wszystkie grunty należące do zasobów Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

W dniu 31.12.2024 r. została przeprowadzona inwentaryzacja gruntów będących we władaniu Spółdzielni w układzie oznaczonych nieruchomości gruntowych z określeniem sposobu ich zagospodarowania, który przedstawia się następująco:

- 2,9960 ha – grunty znajdujące się pod budynkami mieszkalnymi,
- 0,3241 ha – grunty zabudowane pawilonami usługowo- handlowymi,
- 6,9254 ha – grunty pod parkingi i chodniki,
- 13,2109 ha – grunty niezabudowane budynkami tj. zieleńce, place zabaw, piaskownice,
- 0,4079 ha – grunty przeznaczone: pod zabudowę garażami z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, kioski i wiaty śmietnikowe.

Spółdzielnia corocznie realizuje wnioski mieszkańców o przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność, co przekłada się na wzrost powierzchni gruntów należących do właścicieli mieszkań.

W roku sprawozdawczym ustanowiono prawo własności dla 3 lokali mieszkalnych, co skutkowało zwiększeniem się powierzchni gruntów należących do właścicieli mieszkań w stosunku do 2023 roku o 0,0106 ha.

Łączna powierzchnia gruntów należących do właścicieli mieszkań w rozbiciu na poszczególne osiedla na dzień 31.12.2024r. wyniosła 2,7622 ha, co przedstawia poniższa tabela:

2023r.	własność mieszkańców (ha)
Os. Królickiego	0,0692
Os. Sikorskiego	0,1340
Os. Wszyńskiego	0,2000
Os. 700-lecia	0,6788

Os. Nad Sołą	1,6802
Razem:	2,7622

Zmiana własności lokali wpływa między innymi na poziom kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w odniesieniu do obciążeń z tytułu opłaty przekształceniowej i podatku od nieruchomości, który właściciele lokali wnoszą bezpośrednio do Gminy Kęty.

W dalszym ciągu Spółdzielnia z właścicielami lokali, rozlicza obciążenia związane z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości oraz mieniu Spółdzielni.

W związku z powyższym, w roku 2024 Spółdzielnia wniosła do Gminy Kęty oraz Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu następujące kwoty:

- **260.425,00 zł** – z tytułu podatku od nieruchomości do Gminy Kęty,
- **8.844,10 zł** – opłatę przekształceniową do Gminy Kęty,
- **28.759,48 zł** – opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi do Gminy Kęty,
- **2.933,28 zł** – opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi do Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu.

7. Działalność członkowsko – mieszkaniowa

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 55 budynków w tym 52 budynki mieszkalne, w których znajdowało się 2267 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 115.636,57m², w których zamieszkiwało 4409 osób - w stosunku do roku 2023 nastąpił spadek o 75 osób. Liczba osób zamieszkujących, została ustalona na podstawie składanych oświadczeń przez mieszkańców, stanowiących podstawę do składania deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Łączna ilość członków zamieszkałych w Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. (posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność) wyniosła 2715 osób, w tym członkostwo posiadało:

- 1596 kobiet,
- 1117 mężczyzn,
- 2 osoby prawne.

W roku sprawozdawczym tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego posiadało 100 osób.

Struktura statusu prawnego lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

Status prawny lokalu	Powierzchnia (m ²)	Ilość mieszkań	Udział % w pow. użytkowej
Lokatorskie	1.090,18	22	0,95%
Własnościowe w tym: - z członkostwem - bez członkostwa	72.384,83 71.060,48 1.324,35	1449 1419 30	62,60%
Odrębna własność w tym: - z członkostwem - bez członkostwa	40.407,31 39.374,55 1.032,76	752 731 21	34,94%
Najem	1.275,61	27	1,10%
Bezumowne, pustostany	478,64	17	0,41%
Razem:	115.636,57	2267	100,00%

Struktura powierzchni użytkowej lokali w ujęciu poszczególnych oznaczonych nieruchomości na dzień 31.12.2024 r. obrazuje poniższa tabela:

Adres nieruchomości	Spółdzielcze lokatorskie prawo /m ²	Spółdzielcze własnościowe prawo/ m ²	Odrębna własność /m ²	Umowa najmu /m ²	Bez tytułu prawnego /m ²	Pustostan/ m ²	Razem pow. użytkowa /m ²
os. Królickiego 4	-	1594,00	886,04	-	-	-	2480,04
os. Królickiego 9	-	1150,00	149,03	-	-	-	1299,03
os. Królickiego 10	-	977,52	209,26	-	45,27	-	1232,05
Razem:	-	3721,52	1244,33	-	45,27	-	5011,12
os. Sikorskiego 4	-	2884,99	724,52	70,37	53,97	-	3733,85
os. Sikorskiego 5	-	2730,20	382,80	-	-	-	3113,00
os. Sikorskiego 5f	-	585,00	285,95	-	-	-	870,95
os. Sikorskiego 6	51,60	741,30	103,20	-	-	-	896,10
os. Sikorskiego 7	99,00	3408,09	771,80	50,80	34,60	-	4364,29
Razem:	150,60	10349,58	2268,27	121,17	88,57	-	12978,19
os. Wyszyńskiego 9	45,00	1519,80	303,20	-	-	-	1868,00
os. Wyszyńskiego 10	45,00	1200,60	542,80	79,60	-	-	1868,00
os. Wyszyńskiego 11	-	2509,70	738,90	-	65,90	-	3315,50
os. Wyszyńskiego 12	-	1412,20	578,30	-	-	-	1990,50
os. Wyszyńskiego 13	47,50	1817,40	786,10	-	-	-	2651,00

os. Wyszynskiego 14	-	2121,70	491,60	37,70	-	-	2651,00
Razem:	137,50	10581,40	3440,90	117,30	65,90	-	14343,00
os. 700 - lecia 1	38,80	261,90	329,80	-	-	-	630,50
os. 700 - lecia 2	-	1730,50	958,90	152,60	-	-	2842,00
os. 700 - lecia 3	26,00	2320,20	956,30	26,00	-	-	3328,50
os. 700 - lecia 4	38,70	2193,50	832,10	38,70	-	-	3103,00
os. 700 - lecia 5	-	1665,30	476,50	-	-	-	2141,80
os. 700 - lecia 6	32,00	1620,20	489,30	-	-	-	2141,50
os. 700 - lecia 7	-	1567,60	541,90	32,00	-	-	2141,50
os. 700 - lecia 8	-	1462,10	681,90	-	-	-	2144,00
os. 700 - lecia 12	-	2047,70	542,10	60,20	-	-	2650,00
os. 700 - lecia 13	-	1457,50	1060,00	71,64	-	-	2589,14
os. 700 - lecia 14	-	1614,20	1035,80	-	-	-	2650,00
os. 700 - lecia 15	-	1758,80	891,20	-	-	-	2650,00
os. 700 - lecia 16	-	855,60	213,90	-	-	-	1069,50
os. 700 - lecia 17	-	1513,58	683,02	-	-	-	2196,60
os. 700 - lecia 18	-	1623,41	573,19	-	-	-	2196,60
os. 700 - lecia 19	-	1744,93	451,67	-	-	-	2196,60
Razem:	135,50	25437,02	10717,58	381,14	-	-	36671,24
os. Nad Sołą 1	-	953,54	855,11	-	-	-	1808,65
os. Nad Sołą 2	-	1207,79	600,86	-	-	-	1808,65
os. Nad Sołą 3	-	492,62	619,88	-	-	-	1112,50
os. Nad Sołą 4	63,06	1187,58	1254,16	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 5	63,06	1147,54	1294,20	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 6	-	222,50	826,94	63,06	-	-	1112,50
os. Nad Sołą 7	-	366,50	746	-	-	-	1112,50
os. Nad Sołą 8	-	1501,20	1924,90	189,15	-	-	3615,25
os. Nad Sołą 9	-	860,74	1644,06	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 10	63,06	574,32	363,68	111,44	-	-	1112,50
os. Nad Sołą 11	-	1132,00	1296,63	76,17	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 12	48,00	716,36	1337,43	76,17	-	-	2177,96
os. Nad Sołą 13	-	849,58	1655,22	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 14	-	1356,55	1148,25	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 22	-	1530,26	688,24	-	-	-	2218,50
os. Nad Sołą 23	-	1819,13	1149,27	-	-	-	2968,40
os. Nad Sołą 24	-	2047,00	921,50	-	-	-	2968,50
os. Nad Sołą 25	50,60	1377,30	1490,00	50,60	-	-	2968,50
os. Nad Sołą 26	163,90	919,30	555,80	-	-	-	1639,00
os. Nad Sołą 27	101,20	1300,70	1503,90	62,70	-	-	2968,50
os. Nad Sołą 28	113,70	732,80	860,20	-	126,80	-	1833,50
Razem:	666,58	22295,31	22736,23	629,29	126,80	-	46454,21
Stojałowskiego 2	-	-	-	26,71	82,78	69,32	178,81
RAZEM	1090,18	72384,83	40407,31	1275,61	409,32	69,32	115.636,57

Struktura stanu prawnego lokali w ujęciu poszczególnych oznaczonych nieruchomości na dzień 31.12.2024 r. obrazuje poniższa tabela:

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
os. Królickiego 4	60	0	39	21	0	0
os. Królickiego 9	27	0	24	3	0	0
os. Królickiego 10	30	0	24	5	0	1
os. Sikorskiego 4	90	0	70	17	2	1
os. Sikorskiego 5	75	0	66	9	0	0
os. Sikorskiego 5f	15	0	10	5	0	0
os. Sikorskiego 6	15	1	12	2	0	0
os. Sikorskiego 7	104	2	80	19	2	1
os. Wyszyńskiego 9	45	1	37	7	0	0
os. Wyszyńskiego 10	45	1	29	13	2	0
os. Wyszyńskiego 11	75	0	56	17	0	2
os. Wyszyńskiego 12	45	0	32	13	0	0
os. Wyszyńskiego 13	60	1	42	17	0	0
os. Wyszyńskiego 14	60	0	48	11	1	0
os. 700 - lecia 1	15	1	6	8	0	0
os. 700 - lecia 2	60	0	37	20	3	0
os. 700 - lecia 3	80	1	55	23	1	0
os. 700 - lecia 4	70	1	50	18	1	0
os. 700 - lecia 5	50	0	39	11	0	0
os. 700 - lecia 6	50	1	37	12	0	0
os. 700 - lecia 7	50	0	36	13	1	0
os. 700 - lecia 8	50	0	34	16	0	0
os. 700 - lecia 12	40	0	31	8	1	0
os. 700 - lecia 13	39	0	22	16	1	0
os. 700 - lecia 14	40	0	24	16	0	0
os. 700 - lecia 15	40	0	26	14	0	0
os. 700 - lecia 16	30	0	24	6	0	0
os. 700 - lecia 17	40	0	27	13	0	0
os. 700 - lecia 18	40	0	29	11	0	0
os. 700 - lecia 19	40	0	32	8	0	0
os. Nad Sołą 1	30	0	15	15	0	0
os. Nad Sołą 2	30	0	20	10	0	0
os. Nad Sołą 3	20	0	9	11	0	0
os. Nad Sołą 4	40	1	19	20	0	0
os. Nad Sołą 5	40	1	17	22	0	0
os. Nad Sołą 6	20	0	4	15	1	0
os. Nad Sołą 7	20	0	7	13	0	0
os. Nad Sołą 8	60	0	26	31	3	0
os. Nad Sołą 9	40	0	14	26	0	0

os. Nad Sołą 10	20	1	11	6	2	0
os. Nad Sołą 11	40	0	19	20	1	0
os. Nad Sołą 12	35	1	11	22	1	0
os. Nad Sołą 13	40	0	14	26	0	0
os. Nad Sołą 14	40	0	21	19	0	0
os. Nad Sołą 22	40	0	27	13	0	0
os. Nad Sołą 23	50	0	30	20	0	0
os. Nad Sołą 24	50	0	34	16	0	0
os. Nad Sołą 25	50	1	23	25	1	0
os. Nad Sołą 26	30	3	17	10	0	0
os. Nad Sołą 27	50	2	21	26	1	0
os. Nad Sołą 28	30	2	12	14	0	2
ul. Stojąłowskiego 2	12	0	0	0	2	10
RAZEM	2267	22	1449	752	27	17

W okresie sprawozdawczym dział członkowski realizował czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców wydając niezbędne zaświadczenia do:

- **założenia ksiąg wieczystych – 10**
- **kancelarii notarialnej – 66 w tym:**
 - dla celów sporządzenia aktów darowizny – 13
 - do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 42
 - załatwienia notarialnie spraw spadkowych – 8
 - dokonania podziału majątku dorobkowego – 2
 - zniesienie współwłasności -1
- **kancelarii notarialnej o braku zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokalu, celem sprzedaży prawa odrębnej własności – 11**
- **przedłożenia w bankach, co stanowiło podstawę do udzielenia kredytu hipotecznego nowym nabywcom lokali mieszkalnych – 8**

Ponadto udzielono 7 odpowiedzi na zapytania komornicze dotyczące prowadzonych spraw egzekucyjnych.

W ramach swojej działalności, dział członkowski współpracował z kancelariami komorniczymi i notarialnymi, sądami, Urzędem Gminy Kęty w zakresie składania deklaracji śmieciowych w imieniu mieszkańców, ilości osób zgłaszanych do zamieszkiwania, pozyskania danych niezbędnych do podjęcia działań windykacyjnych oraz wszelkich innych czynności niezbędnych do prowadzenia skutecznych egzekucji np. postępowania spadkowe.

Sprawy członkowskie zostały unormowane w rozdz. II-V Statutu Spółdzielni oraz Regulaminie w sprawie nabycia i ustania lub utraty członkostwa oraz przyjęcia w poczet

członków SML-W w Kętach zatwierdzonym uchwałą RN nr 2/2020 z dn. 23.03.2020 r.. Niniejszy regulamin reguluje tryb i zasady powstania członkostwa.

W Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków w sposób odpowiadający wymogom przewidzianym w art. 30 Prawa Spółdzielczego zawierający: numer wpisu, imię i nazwisko oraz adres członka, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę i numer uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków oraz datę i przyczynę ustania członkostwa, uwagi.

W roku sprawozdawczym dział członkowski prowadził systematycznie weryfikację stanu prawnego do lokalu i osób do niego uprawnionych, co stanowiło podstawę dla Zarządu do :

- 1. podjęcia uchwał o przyjęciu 26 osób w poczet członków Spółdzielni, które nabyły prawo odrębnej własności i złożyły deklaracje członkowskie w związku z:**
 - kupnem lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego - 13 osób,
 - nabyciem prawa odrębnej własności w drodze spadku – 2 osoby,
 - nabyciem prawa odrębnej własności aktem darowizny – 5 osób,
 - aktem notarialnym – umowa dożywocia –1 osoba,
 - umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu – 1 osoba
 - umowa zamiany – 1 osoba
 - posiadanie prawa odrębnej własności wraz z małżonkiem – 3 osoby.
- 2. stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni 74 osób w tym w związku z :**
 - przywrócenie członkostwa wynikające z ustawy o spółdzielniach– 1 osoba,
 - kupnem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 52 osoby,
 - nabyciem spadku – 7 osób,
 - nabyciem aktem darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 7 osób,
 - umową działy spadku – 6 osób,
 - umowa zamiany – 1 osoba.
- 3. skreślenia z rejestru członków 29 osób na podstawie §17 Statutu ze skutkiem od dnia zgonu,**
- 4. stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni 62 osobom w związku ze :**
 - zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym umowa sprzedaży – 47 osób,
 - zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym darowizny – 8 osób,
 - podziałem majątku dorobkowego małżonków – 1 osoba,

- umowa dożywocia – 1 osoba,
- działem spadku – 5 osób.

7.1. Procedury uwłaszczeniowe

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała procesy uwłaszczeniowe podyktowane uprawnieniami członków Spółdzielni do przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, zagwarantowanymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z roku 2007 (art.12⁴ i art. 17¹⁴).

Zarząd w 2024 r. z wnioskodawcami (osobami uprawnionymi), którzy wywiązali się ze wszystkich zobowiązań finansowych zawarł w kancelarii notarialnej 3 akty notarialne o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu w tym:

- 1 przekształcenia dotyczyły własnościowego prawa do lokalu,
- 1 przekształcenie dotyczyło lokatorskiego prawa do lokalu,
- 1 mieszkanie nabyte w formie przetargu ogłoszonego przez Spółdzielnię.

Koszty sporządzenia aktu oraz koszty w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążały członków, których te prawa dotyczyły.

7.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanowienie hipotek

Zgodnie z zapisem art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali w danej nieruchomości, dla których zostały założone księgi wieczyste. Wpisy do tego rejestru dokonywane są na podstawie zawiadomień otrzymywanych z Sądu Rejonowego VI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych.

Na dzień 31.12.2024 r. 1568 lokali mieszkalnych posiadało założone księgi wieczyste, które obrazuje poniższa tabela:

Osiedle	Ilość lokali
Os. Królickiego	74
Os. Sikorskiego	193
Os. Wyszyńskiego	201
Os. 700-lecia	489
Os. Nad Sołą	611

W celu zabezpieczenia swoich należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zgodnie z zapisem § 11 Regulaminu windykacji może ustanowić hipotekę przymusową dla spółdzielczego własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności.

Powyższe procedury prowadzone są szczególnie w przypadku zasądzonych należności nakazami zapłaty, których egzekucja komornicza ze świadczeń pieniężnych jest bezskuteczna lub prowadzona jest wobec dłużnika, egzekucja z lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej z wniosku Spółdzielni lub innego wierzyciela.

Na dzień 31.12.2024 r. kwota wpisanych wierzytelności Spółdzielni w Księgach Wieczystych lokali mieszkalnych wynosiła łącznie 158.267,59 zł.

W dniu 28 października 2024 r. Spółdzielnia wyraziła zgodę na wykreślenie hipoteki przymusowej z księgi wieczystej lokalu położonego na os. Wyszyńskiego 14 w kwocie 7.695,75 zł, w związku ze spłatą zadłużenia objętego egzekucją komorniczą.

7.3 Postępowania licytacyjne

W oparciu o zapis §62 i §74 Statutu, Spółdzielnia może prowadzić procedury, mające na celu sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczej na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

W 2024 r. toczyły się procedury sprzedaży licytacyjnej lokali mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni tj.:

- **procedura sprzedaży lokalu mieszkalnego z wniosku Zarządu Spółdzielni, który realizował uchwałę Rady Nadzorczej - os. Sikorskiego 4**

W dniu 28.11.2022 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 9/2022 o rozpoczęciu przez Zarząd procedury sprzedaży prawa odrębnej własności do lokalu poprzez wszczęcie postępowania sądowego, dotyczącego sprzedaży tego prawa w stosunku do osoby, której przysługuje to prawo i która rażąco i uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i zachowuje się niewłaściwie, co czyni korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnej uciążliwym.

W dniu 11.01.2023 r. Spółdzielnia wystąpiła do Sądu Okręgowego w Krakowie z pozwem o przymusową sprzedaż lokalu w drodze licytacji. W uzupełnieniu pozwu w dniu 09.08.2023 r. skierowany został do Sądu kolejny wniosek dowodowy złożony przez

mieszkańców klatki. W dniu 25 października 2024r. odbyła się pierwsza rozprawa, po której pozwany złożył zażalenie do Sądu o wyłączenie sędziego ze sprawy i wyznaczenie innego sędziego. Mieszkańcy klatki w dniu 14.11.2024r. złożyli kolejną skargę, która została załączona do wniosku dowodowego w dn. 08.01.2025r. Sąd Okręgowy z dniem 04.12.2024r. oddalił wniosek pozwanego o wyłączenie sędziego, następstwem postanowienia było złożenie w dniu 30.01.2025r. zażalenia przez pozwanego. Spółdzielnia oczekuje na wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy.

Zadłużenie na dzień 31.12.2024 r. – 14.427,50 zł w tym z tytułu opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego 4.952,20 zł.

- **procedury sprzedaży mieszkań, które toczyły się z wniosku innych wierzycieli, a Spółdzielnia przyłączyła się do prowadzonych procedur, celem odzyskania należnych kwot dot.:**

1. lokalu położonego na os. Sikorskiego 4

Od 2020 r. do 2023 roku toczyły się w kancelarii komorniczej procedury sprzedaży lokalu z wniosku czterech wierzycieli, do której przyłączyła się Spółdzielnia. Spółdzielnia dokonała wpisu w Księdze Wieczystej lokalu na łączną kwotę 34.031,86 zł. Lokal został zbyty w październiku 2023 r. za kwotę 182.000 zł. Komornik Sądowy postanowieniem z dnia 15.03.2024 r. sporządził plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji, z którego wynikało, że Spółdzielnia odzyska kwotę 8.417,79zł. W dniu 23.04.2024 r. Sąd Rejonowy w Krakowie ogłosił upadłość dłużnika, w związku z powyższym Komornik Sądowy postanowieniem z dnia 11.06.2024 r. zawiesił postępowanie egzekucyjne z mocy prawa. W związku ze zgonem dłużnika postępowanie upadłościowe zostało zakończone. W dniu 29.10.2024 r. Spółdzielnia zgłosiła swoje wierzytelności do Syndyka i oczekuje na sporządzenie nowego planu podziału sumy egzekucyjnej. Jednocześnie w celu odzyskania należnych wierzytelności przed uprawomocnieniem się postanowienia o sprzedaży lokalu, Spółdzielnia rozpoczęła procedury związane z ustaleniem spadkobierców po zmarłym.

Zadłużenie na dzień 31.12.2024 r. – 42.008,63 zł.

7.4 Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

Zarząd w dniu 10 października 2022 r. na podstawie § 52a Statutu Spółdzielni podjął decyzję o rozpoczęciu procedur związanych z sądowym wygaśnięciem spółdzielczego

własnościowego prawa wobec dwóch dłużników zalegających z zapłatą wobec Spółdzielni za okres powyżej 6 m-cy dot.:

- **lokalu położonego na os. 700-lecia 6**

W dniu 27.01.2023 r. Spółdzielnia skierowała do Sądu Okręgowego w Krakowie pozew o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W roku sprawozdawczym Komornik Sądowy prowadził egzekucję z czterech prawomocnych nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę 22.929,99 zł. Spółdzielnia w dniu 18.10.2023 r. otrzymała wyrok zaoczny orzekający o wygaśnięciu prawa do lokalu przysługującego pozwanej. Orzeczenie prawomocności nastąpiło w dniu 27.10.2023 r. W dniu 12.03.2024 r. mieszkanie zostało zdane do Spółdzielni. W związku z powyższym ogłoszono przetarg ustny na podstawie, którego w dniu 24.04.2024 r. wyłoniono nowego nabywcę. Całość zadłużenia w wysokości 44.181,73 zł zostało pokryte z wniesionego wkładu nowego nabywcy.

- **lokalu położonego na os. Nad Solą 4**

W m-cu III/2023 dłużnik zobowiązał się do wnoszenia regularnych wpłat bieżącego czynszu oraz zobowiązał się do spłaty zaległości w ratach. W związku z powyższym Zarząd wstrzymał procedury wygaszania prawa do lokalu. W roku sprawozdawczym zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego zostało uregulowane, w związku z powyższym Spółdzielnia wystąpiła do komornika o zwrot tytułu wykonawczego.

8 Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni

8.1. Plan gospodarczo – finansowy oraz wynik finansowy za 2024 rok

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 17/2023 z dnia 18.12.2023r. przyjęła do realizacji plan finansowy na rok 2024. W przyjętym do realizacji planie finansowym stawka eksploatacyjna wynikająca z całości kosztów po uwzględnieniu prognozowanego wyniku na GZM ustalona została w kwocie **4,20zł/m²**.

Po uwzględnieniu przychodów ze stawki obowiązującej dla osób będących członkami Spółdzielni oraz po uwzględnieniu zapisu art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o możliwości przeznaczeniu pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją w zakresie obciążającym członków, niedobór na stawce eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni wyniósł **0,39/m²**.

Niedobór na stawce dla osób nie będących członkami Spółdzielni, których nie dotyczy zapis art. 5 w/w ustawy wyniósł **0,63zł/m²**.

W kosztach na rok 2024 niezbędnym stało się uwzględnienie wzrostu płacy minimalnej i stawki roboczogodziny, który wpływa na wzrost kosztów usług świadczonych na rzecz Spółdzielni m.in. utrzymania terenów zielonych, konserwacji zasobów, utrzymania czystości na osiedlach, przeglądów budynków zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Uwzględniono również wzrost kosztów w przeglądach kominiarskich, w związku z wprowadzeniem e-protokołów z kontroli okresowych przeglądów kominiarskich, wynikających z wprowadzenia centralnej ewidencji emisyjności budynków. Zwiększenie kosztów konserwacji i utrzymania nieruchomości, na które wpływ mają podwyżki cen materiałów, energii oraz wyższe stawki godzinowe.

Powyższe skutkowało podjęciem przez Radę Nadzorczą uchwały nr 1/2024 o podwyżce stawki eksploatacyjnej o **0,30zł/m² od 1 maja 2025 r.**, w celu częściowego zrównoważenia kosztów i przychodów wynikających z planu na 2024 rok.

W 2024 roku Walne Zgromadzenie członków zgodnie z zapisem § 85 Statutu Spółdzielni wykazaną w sprawozdaniu finansowym za 2023 rok nadwyżkę bilansową w kwocie netto 619.925,72 zł (wynikającą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni), przeznaczyło na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2024 roku. Podział kwoty nastąpił proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w części obciążającej członków Spółdzielni.

Poniższa tabela prezentuje wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w roku sprawozdawczym:

		stawka obowiązująca	
1	Stawka opłaty eksploatacyjnej:	do 30.04.2024r.	od 01.05.2024r.
-	prawo lokatorskie i własnościowe – Członek	2,90zł/m ²	3,20zł/m ²
-	prawo odrębnej własności – Członek	2,82zł/m ²	3,12zł/m ²
-	prawo własnościowe – Nie członek	3,88zł/m ²	4,18zł/m ²
-	prawo odrębnej własności – Nie członek	3,80zł/m ²	4,10zł/m ²
-	umowy najmu, bezumowne	4,30zł/m ²	4,60zł/m ²
-	umowy najmu z konkursu oraz indywidualnie ustalone stawki najmu	+ 0,30zł/m ²	
2.	Fundusz remontowy	1,70zł/m ² – od 01.04.2020r.	
3.	Odpis na legalizację wodomierzy	1,50zł/od licznika- od 1.01.2003r.	

4.	Oплата за śmieci do UG	28zł/osobę - od 01.02.2022r.	
5.	•Energia elektryczna dla części wspólnych nieruchomości •Energia elektryczna dla części wspólnych (ul. Stojałowskiego 2)	1,50zł/osobę - od 01.06.2020r. 6,50zł/osobę – od. 01.07.2024r.	
6.	Oплата за mycie klatek schodowych	13zł/mieszk. - od 01.05.2023r.	
7.	Centralne ogrzewanie	od 01.10.2022r. do nadal	
-	Os. Królickiego 4 Os. Królickiego 9 Os. Królickiego 10	5,40zł/m ² 6,10zł/m ² 5,90zł/m ²	
-	Os. Sikorskiego 4,5,7 Os. Sikorskiego 5f,6	5,75zł/m ² 6,45zł/m ²	
-	Os. 700-lecia 1,4 Os. 700-lecia 12,14,15 pozost.bud. na os. 700-l	6,45zł/m ² 5,75zł/m ² 6,25zł/m ²	
-	os. Wyszyńskiego 9 os. Wyszyńskiego 10-14	5,75zł/m ² 6,25zł/m ²	
	Os. Nad Sołą 1-28	5,75zł/m ²	
8.	Pogrzanie wody	Od 01.05.2023r.	
	Os. 700-lecia 12-19	44,00zł/m ³	
	Os. Nad Sołą 1-28	48,00zł/m ³	
9.	Zimna woda	od 01.01.2024r 19,76zł/m ³	od 01.03.2024r 20,37zł/m ³

8.2. Koszty i przychody Spółdzielni za 2024 r.

Zgodnie z zapisem § 89 Statutu, Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd.

Spółdzielnia na podstawie §91 Statutu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem i eksploatacją danej nieruchomości.

Na koszty zależne od Spółdzielni składają się:

- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy.

Koszty zależne od Spółdzielni pokrywane są opłatami eksploatacyjnymi, które wraz z odpisem na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na podstawie planu gospodarczo-finansowego.

Do kosztów niezależnych od Spółdzielni zalicza się :

- koszty energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń,
- koszty energii cieplnej do podgrzania wody,
- koszty zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
- koszty wywozu nieczystości,
- koszty energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych.

Koszty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych (bez opłat za media) w 2024 r. wyniosły 9.196.317,51 zł natomiast przychody z tego tytułu stanowiły 8.587.506,44 zł.

W roku sprawozdawczym wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami co powoduje ujemny wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynoszący (-) 608.811,07 zł.

Zestawienie kosztów i przychodów za 2024 rok przedstawia poniższa tabela.

tytuł	koszty	przychody	wynik
GZM- eksploatacja	9.196.317,51	8.587.506,44	(-)608.811,07
media	13.266.816,89	13.266.816,89	0,00
koszty i przychody finansowe oraz operacyjne	11.257,55	64.477,79	(+)53.220,24
razem działalność podstawowa (operacyjna i finansowa)	22.474.391,95	21.918.801,12	(-) 555.590,83
pozostała działalność podstawowa	519.969,18	869.780,48	349.811,30
ogółem	22.994.361,13	22.788.581,60	(-)205.779,53
	podatek dochodowy		154.898,00
	wynik finansowy po obciążeniu podatkiem CIT w tym:		(+)21.591,96
	GZM – eksploatacja za 2024 r		(-) 608.811,07
	pozostała działalność podstawowa oraz działalność operacyjna i finansowa		742.117,11

Wynik na eksploatacji w roku 2024 (-) 608.811,07 zł zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaksięgowany został na koncie rozliczenia międzyokresowe kosztów - do rozliczenia w roku następnym.

Natomiast zadysponowanie wynikiem w wysokości 742.117,11 zł (w tym na pozostałej podstawowej działalności 349.811,30 zł oraz na działalności operacyjnej i finansowej (392.305,81 zł), po obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w kwocie

154.898,00 zł, co daje wynik (netto) 587.219,11 zł należec będzie do decyzji Walnego Zgromadzenia w 2025 roku.

Informacje o kosztach i przychodach Spółdzielni za 2024 rok zawarte w przedstawionym przez Zarząd sprawozdaniu, zawiera skróconą analizę wyników finansowych naszej Spółdzielni.

Wszystkie informacje ujęte w sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

8.3. Koszty i przychody z gospodarki energii cieplnej

Energię ciepłą do ogrzania **115.457,76m²** powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni dostarcza MZEC Sp. z o.o. w Kętach. Wytwórcą ciepła jest ECO S.A. Opole.

Ceny sprzedaży energii cieplnej dla wytwórcy oraz dystrybutora ciepła zatwierdza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

Na koszty zakupu energii cieplnej danej nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania składa się opłata stała wnoszona przez 12 m-cy oraz opłata zmienna, wnoszona w sezonie grzewczym. Składniki, które wchodzi w skład kosztów stałych i zmiennych określa §7 Regulamin dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2022 z dnia 28 marca 2022 r.

Na poczet centralnego ogrzewania wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych miesięczna zaliczka, która jest ustalana na podstawie uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni, w oparciu o zatwierdzone taryfy ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki.

W roku sprawozdawczym obowiązywały niezmiennie stawki za energię ciepłą dostarczaną do lokali mieszkalnych, które zatwierdzone zostały przez Radą Nadzorczą uchwałą nr 7/2022 z dnia 22.08.2022 r., wysokość stawki prezentuje poniższa tabela:

	stawka
os. Królickiego 4	5,40zł/m ²
os. Królickiego 9	6,10zł/m ²

os. Królickiego 10	5,90zł/m ²
os. Sikorskiego 4,5,7	5,75zł/m ²
os. Sikorskiego 5f,6	6,45zł/m ²
os. Wyszyńskiego 9	5,75zł/m ²
os. Wyszyńskiego 10-14	6,25zł/m ²
os. 700-lecia 1,4	6,45zł/m ²
os. 700-lecia 2,3,5-8,13,16-19	6,25zł/m ²
os. 700-lecia 12,14,15	5,75zł/m ²
os. Nad Sołą 1-28	5,75zł/m ²

Rozliczenie energii cieplnej z użytkownikami lokali mieszkalnych za rok 2024 nastąpiło do dnia 28 lutego 2025 r., a skutki rozliczenia korygowały opłaty w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia, zgodnie z zapisem §11 Regulaminu dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody na centralną ciepłą wodę.

W wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej dla potrzeb CO za 2024 rok w wielu budynkach wystąpiła nadwyżka kosztów w stosunku do zaliczek wnoszonych co miesiąc przez użytkowników lokali mieszkalnych. Na koszt energii w budynku ma wpływ m.in. zużycia GJ, która wynika z gospodarowania energią ciepłą zarówno w mieszkaniach jak i w częściach wspólnych budynku. Ponadto w roku 2024 została zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki wyższa taryfa ciepła dla dostawcy tj. M.Z.E.C., co wpłynęło się na wyższy koszt GJ.

Biorąc pod uwagę powyższe, Spółdzielnia pismem l.dz. 179/2025 z dnia 28.01.2025r. poinformowała mieszkańców, że w II półroczu 2025 roku zmuszona będzie podnieść zaliczki na koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.

Rozliczenie kosztów i przychodów energii cieplnej za 2024 rok na poszczególnych osiedlach obrazuje poniższa tabela.

Nazwa	Koszty zakupu	Przychody
Os. Królickiego	346.570,01	342.925,70
Os. Sikorskiego	835.071,99	907.647,60
Os. Wyszyńskiego	1.068.612,44	1.061.957,52
Os. 700-lecia	2.798.001,96	2.703.901,41
Os. Nad Sołą	2.999.524,74	3.192.701,90
razem:	8.047.781,14	8.209.134,13

Wzrost kosztu zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania na przestrzeni ostatnich lat przedstawia poniższa tabela.

Rok	koszty zakupu energii ciepłej	zwroty do rozliczenia z mieszkańcami
2021	5.363.308,21	95.049,09
2022	5.798.268,51	667.766,13
2023	7.778.644,60	434.414,59
2024	8.047.781,14	161.352,99

Sezon grzewczy 2023/2024 w Spółdzielni rozpoczął się 09.10.2023 r. i trwał do dnia 13.05.2024 r. Sezon grzewczy 2024/2025 rozpoczął się 30.09.2024 r.

W związku z rozpoczętym sezonem grzewczym, mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców, Spółdzielnia w dniu 08.10.2024 r. skierowała do mieszkańców pismo l.dz. 2310/2024, apelując o zapewnienie właściwej wentylacji mieszkań, przypominając o kluczowych zasadach obowiązujących w trakcie trwania sezonu.

Jednocześnie dbając o dobro mieszkańców Spółdzielnia podczas uruchamiania procesu dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania każdorazowo zwraca się do Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej prosząc o regulowanie automatyki pogodowej do aktualnych warunków pogodowych, szczególnie w godzinach wieczornych i nocnych.

W związku z przeprowadzoną w 2024 r. termomodernizacją budynku nr 3 na osiedlu 700-lecia w oparciu o posiadany audyt energetyczny, Spółdzielnia wystąpiła w dniu 14.06.2024 r. z pismem do Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Kętach o zmniejszenie mocy ciepłej dla budynku.

8.4. Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie

Zasady rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat określa rozdział IX Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni, który otrzymał nowe brzmienie z dniem 22.02.2021 r. uchwałą 3/2021 Rady Nadzorczej, w celu doprecyzowania postępowania w przypadku nieprawidłowego odczytu wodomierzy w lokalach mieszkalnych na etapie wymiany po okresie legalizacji.

Zgodnie z zapisem §24 w/w regulaminu, Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków odrębnie dla każdej nieruchomości.

Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się z wyszczególnieniem:

- kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn m^3 zużycia wody w danym lokalu mieszkalnym i ceny $1m^3$ obejmującej cenę dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- kosztu opłaty abonamentowej za wodomierz główny w nieruchomości,
- różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

Na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wnoszone są przez mieszkańców opłaty w formie zaliczki miesięcznej. Zgodnie z §25 ust.1 rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest po zakończeniu półrocznego okresu rozliczeniowego.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie decyzją KR.RZT.70.150.2022 z dnia 15 lutego 2023r. po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego z wniosku Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kętach z dnia 12 grudnia 2022 r. skrócił okres obowiązywania dotychczasowej taryfy, zatwierdzając jednocześnie nową taryfę na okres 3-let dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla gminy Kęty, która obowiązuje od dnia 1 marca 2023 r.

Rada Miejska w Kętach uchwałą nr LXV/638/2023 z dnia 24.11.2023 r. uchwaliła dopłatę z budżetu Gminy Kęty do ceny $1 m^3$ ścieków odbieranych w okresie od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. przez MZWiK w Kętach, w wysokości 1,15 zł/netto.

W związku z powyższym opłata za wodę i odprowadzenie ścieków w 2024 roku przedstawiała się następująco:

- **od 1.01.2024 r. do 28.02.2024 r. – 19,76 zł/ m^3**
- **od 01.03.2024 r. do 31.12.2024 r. -20,37 zł/ m^3** – wyższa cena wody i odprowadzenia ścieków została rozliczona z mieszkańcami po zakończonym okresie rozliczeniowym za I półrocze 2024 r. Nowa wysokość stawki zwiększyła opłatę z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego dopiero od dnia 01.07.2024 r. Mieszkańcy o tym fakcie zostali powiadomieni w piśmie z dnia 28.01.2024 r. zawierającym rozliczenie mediów za II półrocze 2023 r.

Wyniki rozliczenia wody za I i II półrocze 2024 roku w ujęciu ilościowym (m³) obrazuje poniższa tabela:

okres rozliczenia	zbiorcze zużycie zimnej wody na budynkach	zużycie z liczników indywidualnych na budynkach	różnica do rozliczenia z mieszkańcami
I półrocze 2024 r.	64.031,4499	62.999,055	1.032,3949
II półrocze 2024 r.	65.266,2702	65.137,856	128,4142

Z dniem 1 stycznia 2025 r. na podstawie uchwały nr X/74/2024 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 27.11.2024 r. (określającej wysokość dopłaty do ścieków w roku 2025 w wysokości 0,92zł/netto) oraz Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków zatwierdzonej decyzją KR.RZT.70.150.2022 wzrasta koszt 1m³ wody wraz z odprowadzeniem ścieków, który wynosić będzie odpowiednio:

- od stycznia 2025 r. – 20,62 zł,
- od marca 2025 r. – 21,09 zł.

Skutek wzrostu ceny zostanie uwzględniony w rozliczeniu mediów za I półrocze 2025 r. Mieszkańcy o tym fakcie zostali poinformowani pisemnie podczas rozliczenia mediów za II półrocze 2024 r.

8.5. Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczenie

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody zimnej na centralną ciepłą wodę określone zostały w Regulaminie dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zatwierdzonym uchwałą nr 2/2022 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2022 r.

Zimna woda pobierana jest z dwóch wymiennikowni znajdujących się na os. 700-lecia i na os. Nad Solą.

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę rozlicza się na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku obrachunkowego, według faktycznych kosztów na poszczególnych wymiennikowniach.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni, którym dostarczana jest do lokalu mieszkalnego centralna ciepła woda, wnoszą zaliczki za energię cieplną dostarczaną do podgrzania 1m³ zimnej wody na centralną ciepłą wodę.

W roku sprawozdawczym obowiązywały niezmienne na podstawie pomniejszonych kosztów zaliczki za energię ciepłą dostarczaną do podgrzania 1 m³ zimnej wody, które zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2023 w dniu 30.01.2023 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2023 r. tj.:

- dla budynków os. 700-lecia 12-19 – 44,00 zł/m³,
- dla budynków os. Nad Sołą 1-28 – 48,00 zł/m³.

Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody na centralną ciepłą wodę za rok 2024 obrazuje poniższa tabela.

wymiennikownia	koszty zimnej wody na centralną ciepłą wodę	przychody zimnej wody na centralną ciepłą wodę	do rozliczenia z mieszkańcami (nadpłata)
os. 700-lecia + abonament	462.695,26	600.402,38	137.707,12
os. Nad Sołą + abonament	1.351.312,31	1.757.490,17	406.177,86
razem:	1.814.007,57	2.357.892,55	543.884,98

W wyniku rozliczenia podgrzania centralnej ciepłej wody użytkowej (tzw. CCW) za II półrocze 2024 roku, ustalono że koszt podgrzania 1 m³ wody wyniósł odpowiednio:

- 51,97 zł/m³ dla osiedla Nad Sołą,
- 46,81 zł/m³ dla osiedla 700-lecia.

Powstała różnica w podgrzaniu 1m³ wody w stosunku do zaliczek została uwzględniona w rozliczeniu mediów za II półrocze 2024 r. Jednocześnie mieszkańcy pismem z dnia 28.01.2025 r. l.dz. 179/2025 zostali poinformowani o zaistnieniu potrzeby podwyżki zaliczek na podgrzanie wody na CCW w drugim półroczu 2025 roku.

8.6. Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie

Do zasobów Spółdzielni energię elektryczną do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń wspólnych oraz wejść do klatek dostarcza TAURON Polska Energia Sp. z o.o.

Koszty zakupu energii elektrycznej oraz wszystkie dodatkowe koszty związane z oświetleniem części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane oraz rozliczane w skali danej nieruchomości wg. rzeczywistych kosztów wynikających z faktur proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w nieruchomości.

Okres rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych wynosi 6 m-cy i trwa od 1.01. – 30.06. i 01.07.-31.12. roku obrotowego.

Mieszkańcy wnoszą comiesięczną opłatę za energię elektryczną w formie zaliczki za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym.

W roku sprawozdawczym zaliczka z tytułu opłaty za energię elektryczną wyniosła **1,50 zł/osobę** zamieszkałą. Wysokość zaliczki niezmiennie obowiązuje od dnia 01.06.2020 r. dla osiedla Królickiego, Sikorskiego, Wyszyńskiego, 700-lecia i Nad Sołą, zgodnie z uchwałą RN nr 4/2020 z dnia 23.03.2020 r.

W dniu 22 kwietnia 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 6/2024 ustalając nową wysokość zaliczki za energię elektryczną do oświetlenia części wspólnych w budynku nr 2 na ul. Stojałowskiego w wysokości **6,50 zł/osobę**, która została podyktowana znacznym niedoborem wynikającym z rozliczenia zużycia energii elektrycznej. Nowa wysokość zaliczki obowiązuje od lipca 2024 r.

Koszty zakupu energii elektrycznej w 2024 r. łącznie wyniosły 70.494,30 zł, natomiast przychody z tytułu wniesionych zaliczek wyniosły 80.877,25 zł.

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej za 2024 rok, przedstawia poniższa tabela.

okres	koszty	przychody	Różnica
I półrocze 2024	42.553,15	40.444,61	(-)2.108,54
II półrocze 2024	27.941,15	40.432,64	(+)12.491,49
razem	70.494,30	80.877,25	(+)10.382,95

8.7 Wywóz nieczystości stałych

Zgodnie z obowiązującą ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Gmina Kęty jest odpowiedzialna za wywóz nieczystości stałych z nieruchomości. Wywozem nieczystości stałych z zasobów Spółdzielni zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne „KOMAX”. W Gminie Kęty obowiązuje metoda obliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako iloczyn ilości mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz ustalonej stawki opłat.

W 2024 r. w dalszym ciągu obowiązywała zatwierdzona uchwałą nr XXXVII/375/2021 Rady Miejskiej z dnia 17.12.2021 r. stawka odpłatności za odbiór śmieci segregowanych, która wynosiła **28 zł od osoby**.

W roku 2024 Spółdzielnia złożyła 222 deklaracji do Urzędu Gminy Kęty o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany ilości osób na poszczególnych budynkach na podstawie składanych deklaracji śmieciowych przez mieszkańców. W roku sprawozdawczym złożono w dziale członkowskim 312 oświadczenia, które skutkowały zmianą wysokości opłat wnoszonych do Gminy w okresach kwartalnych.

Łączna wysokość wpłat w roku 2024 wyniosła 1.489.684,00 zł co obrazuje poniższa tabela:

I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	razem
375.368,00zł	372.344,00zł	371.280,00zł	370.692,00zł	1.489.684,00zł

Kwota wniesionych opłat w 2024 r. była niższa w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 25.368,00 zł. Spadek odprowadzanej kwoty do Urzędu Gminy Kęty podyktowany jest zwiększoną ilością składanych przez mieszkańców oświadczeń, którzy na bieżąco aktualizują ilość osób zamieszkujących w lokalu.

Zgodnie z obowiązującymi od dnia 01.07.2013 r. zasadami selektywnego zbierania odpadów komunalnych w 2024 r. Gmina Kęty zabezpieczyła jednorazowy wywóz przedmiotów wielkogabarytowych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego oraz chemikaliów z zasobów Spółdzielni, który miał miejsce w dniu 30.07.2024 r., o czym mieszkańcy zostali wcześniej powiadomieni stosownym ogłoszeniem zamieszczonym przez Spółdzielnię na drzwiach wejściowych do klatek schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 04.07.2024 r. Zgodnie z wytycznymi Gminy Kęty wywóz przedmiotów wielkogabarytowych w innych terminach mieszkańcy powinni zabezpieczyć we własnym zakresie. Wielkogabaryty dostarczane przez mieszkańców odbierane są bezpłatnie na składowisku odpadów komunalnych przy ul. Kęckie Góry Północne.

Z roku na rok mieszkańcy nagminnie składują odpady wielkogabarytowe przy wiatach śmietnikowych, poza wyznaczonym terminem ich zbiórki, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami i stwarza pogorszenie warunków zamieszkiwania, utrzymania porządku i czystości. Powyższe działania mieszkańców skutkują dla Spółdzielni kosztami, które w roku 2024 stanowiły kwotę 106.782,34 zł (koszty konserwatorów + koszty ciągnika). W stosunku do roku ubiegłego wzrost kosztów wyniósł kwotę 30.351,22 zł.

Poniższa tabela prezentuje wzrost kształtowanie się kosztów wywozów wielkogabarytów na przestrzeni 3 ostatnich lat.

Lata	Wartość/zt (koszty konserwatorów +ciągnika)
2022	67.078,15
2023	75.431,12
2024	106.782,34

Od 1 stycznia 2025 roku obowiązują nowe przepisy dotyczące zbiórki i recyklingu zużytych tekstyliów i odzieży, które mają na celu minimalizowanie zużycia surowców oraz zmniejszenie produkcji odpadów, poprzez zakaz wyrzucania tekstyliów do kontenerów przeznaczonych na śmieci zmieszane, a co za tym idzie obligujące mieszkańców do dostarczeniem ich we własnym zakresie na PSZOK. W obawie o zwiększenie kosztów wywozu śmieci w 2025 r. spowodowanych „podrzucaniem” tekstyliów pod altany śmietnikowe, Spółdzielnia pismem z dnia 05.02.2025 r., zwróciła się do Urzędu Gminy - Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości z prośbą o udzielenie informacji dotyczącej przygotowania Gminy w tym zakresie, jednocześnie proponując rozmieszczenie dodatkowych pojemników typu „igło”. W odpowiedzi Gmina Kęty nie wykluczyła w przyszłości odbierania odpadów w inny sposób, jednakże na chwilę obecną pozostają tylko taka forma.

Spółdzielnia dostarczyła do indywidualnych skrzynek pocztowych mieszkańców ulotki przypominające o zasadach segregacji śmieci obowiązujących w Gminie Kęty jednocześnie zwracając się z prośbą do mieszkańców o stosowanie się do wytycznych umieszczonych na ulotce.

8.8. Gospodarka lokalami użytkowymi i pozostałym mieniem Spółdzielni

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym działając na podstawie §3 Statutu:

- dzierżawiła tereny pod 175 garaży,
- dzierżawiła tereny pod 72 działalności gospodarczych, w tym 28 stanowisk zbiórki odzieży używanej,
- wynajmowała 17 pomieszczeń pod działalność gospodarczą,
- obciążała 7 podmiotów gospodarczych opłatą za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów z w/w tytułów oraz ewidencję kosztów utrzymania lokali użytkowych oraz nieruchomości gruntowych.

Z powyższych tytułów w roku sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała **przychód w kwocie 752.241,92 zł** oraz poniosła z tego tytułu **koszty w kwocie 408.054,69 zł**.

Dochód brutto wyniósł 344.187,23 zł, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (19%) **dochód netto wyniósł 278.791,66 zł**.

Spółdzielnia w roku sprawozdawczym wynajmowała odpłatnie **51 dodatkowych pomieszczeń piwnicznych** mieszkańcom. Wysokość opłaty stanowi składnik czynszu, który nie podlega opodatkowaniu.

Wykaz wynajętych dodatkowych pomieszczeń piwnicznych w budynkach Spółdzielni przedstawia poniższa tabela.

Osiedle	Nr budynku	Ilość wynajmowanych pomieszczeń
Królickiego	4	1
Sikorskiego	4	3
Sikorskiego	5	5
Wyszyńskiego	10	1
Wyszyńskiego	11	8
Wyszyńskiego	13	2
Wyszyńskiego	14	4
700-lecia	1	1
700-lecia	2	2
700-lecia	3	2
700-lecia	4	1
700-lecia	5	3
700-lecia	6	2
700-lecia	8	1
700-lecia	18	2
700-lecia	19	1
Nad Sołą	2	1
Nad Sołą	5	1
Nad Sołą	7	2
Nad Sołą	8	1
Nad Sołą	10	1
Nad Sołą	13	2
Nad Sołą	25	1
Nad Sołą	27	1
Nad Sołą	28	2
Razem:		51

Zarząd Spółdzielni corocznie analizuje wysokość opłaty z powyższych tytułów podejmuje decyzje o ich waloryzacji w oparciu o komunikat Prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Waloryzacja stawek następuje z dniem 01 lutego.

Różnica pomiędzy przychodami a kosztami, o których mowa powyżej może zostać przeznaczona przez Spółdzielnię w szczególności na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym użytkowników lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni lub na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.

O powyższym decyduje Walne Zgromadzenie podejmując stosowną uchwałę.

8.9. Gospodarka kasowa

Zasady gospodarowania gotówką w kasie, ochrony wartości pieniężnych udokumentowania operacji kasowych oraz wymagania jakie winna spełniać osoba prowadząca kasę unormowane zostały w Instrukcji Gospodarki Kasowej zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 75/2011 z dnia 19.12.2011r. z późniejszymi aneksami.

Z dniem 31.12.2024 r. Spółdzielnia zlikwidowała Biuro Usług Płatniczych za pośrednictwem, którego przyjmowane były wpłaty z tytułu energii elektrycznej, gazu, telewizji, internetu, telefonu oraz ubezpieczenia mieszkania zarówno w kasie Spółdzielni jak i na specjalnie wydzielonym do tego celu rachunku bankowym. Spółdzielnia poinformowała o tym zamiarze mieszkańców pismem l.dz. 2285/2024 z dnia 30.09.2024 r. (dostarczone do skrzynek pocztowych w dniu 11.10.2024 r.) .

Powyższe podyktowane zostało nałożeniem na Spółdzielnię obowiązku wprowadzenia i stosowania wielu procedur m.in. AML w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowania terroryzmu, zgłaszania przypadków nieprawidłowości oraz ochrony osób dokonujących zgłoszeń w zakresie ochrony sygnalisty. Ponadto Komisja Nadzoru Finansowego nakładała na Spółdzielnię obowiązek zbierania i przesyłania informacji w jakim zakresie Biuro Usług Płatniczych spełnia wymagania wynikające m.in. z ustawy o cyfrowej odporności operacyjnej.

Prowadzenie Biura Usług Płatniczych przez Spółdzielnię z roku na rok generowało coraz to większe koszty, związane ze szkoleniem pracowników, wykonywaniem audytów w zakresie

wywiązywania się z realizacji wdrożonych procedur, dostosowaniem programów i sprzętów komputerowych oraz zakupu oprogramowania zapewniającego należyłą ochronę przed naruszeniem.

Z dniem 1 stycznia 2025 r. w kasie Spółdzielni można dokonać wyłącznie opłaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego. Mieszkańcy, którzy opłacali ubezpieczenie mieszkania zawarte w firmie UNIQA za pośrednictwem Spółdzielni, od nowego roku uiszczają tę opłatę w czynszu.

9. Fundusze Spółdzielni

Spółdzielnia zgodnie z zapisem §83 Statutu z wpłat jej członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach tworzy fundusz udziałowy, zasobowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Ponadto Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.

Szczegółowe zasady gospodarki funduszami zasadniczymi unormowane zostały w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni zatwierdzonym uchwałą nr 10/2021 Rady Nadzorczej z dnia 21.06.2021 r.

Poniższa tabela obrazuje zmiany stanu funduszy własnych Spółdzielni.

Lp.	Nazwa funduszu	Stan na dzień 31.12.202 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.	zmiany 2023-2024 (-) zmniejszenie
1	Udziałowy	153.224,83	152.548,83	676,00
2	Wkładów mieszkaniowych	402.854,66	365.391,55	37.463,11
3	Wkładów budowlanych	14.545.605,97	13.991.225,06	554.380,91
4	Zasobowy	4.858.443,16	4.739.312,33	119.130,83
	Razem:	19.960.128,62	19.248.477,77	711.650,85

Wartość funduszy własnych na przestrzeni ostatnich lat uległa zmniejszeniu głównie ze względu na: umorzenie środków trwałych, wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz w związku z wypłatą udziałów członkowskich.

Spółdzielnia tworzy również fundusz socjalny oraz fundusz remontowy.

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2024 r. wyniósł 1.399.156,05 zł, w tym niedobór fundusz wodomierzy narastająco wyniósł -48.424,54 zł a nadwyżka nad podstawowym funduszem remontowym wyniosła 1.447.580,59 zł.

Zgodnie z §83 ust.9 Statutu, fundusz remontowy Spółdzielni, może zostać zwiększony dochodami z działalności tj. pożytkami z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych

oraz dochodami z dzierżawy gruntów, będących własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

10. Majątek trwały Spółdzielni

Majątek Spółdzielni zgodnie z art. 3 prawa spółdzielczego jest prywatną własnością jej członków.

Do środków trwałych zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 03.10.2016 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych poz. 1864 zalicza się w szczególności:

- nieruchomości w tym: grunty własne i wieczystym użytkowaniu, budynki i budowle,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- pozostałe środki trwałe.

Składniki majątkowe, zaliczane do środków trwałych ujmowane są w ewidencji księgowej Spółdzielni.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wyniosła 42.983.888,98 zł i zmniejszyła się w stosunku do roku 2023 o kwotę 42.793,61 zł, co wynika z realizacji wyodrębnień lokali mieszkalnych na rzecz poszczególnych członków oraz amortyzacji środków i umorzeń, któremu podlegają. Nie umarza się gruntów własnych.

Wartość poszczególnych w/w składników oraz ich udziały w majątku trwałym obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Składnik majątku trwałego	Stan na dzień 31.12.2024 r.	Udział w majątku trwałym
1	Budynki i budowle	40.288.467,43	93,73
2	Grunty własne i wieczyste użytkowanie	1.600.017,78	3,72
3	Maszyny i urządzenia	694.380,38	1,61
4	Środki transportu	303.743,60	0,71
5	Pozostałe środki trwałe	97.279,79	0,23
Razem:		42.983.888,98	100%

11. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.12.2024 r.

Środkami pieniężnymi jakimi dysponowała Spółdzielnia na dzień 31.12.2024 r. stanowiły kwotę **7.763.461,11 zł** i tak:

- **24.953,79 zł** – w kasie Spółdzielni,
- **161.667,08 zł** – na rachunku bieżącym ING Bank Śląski
- **7.559.244,63 zł** – na otwartym koncie oszczędnościowym w ING Bank Śląski,
- **2.658,08 zł** – na rachunku bieżącym PKO BP,
- **14.957,53 zł** – na rachunku Funduszu Socjalnego ING Bank Śląski.

12. Stan zobowiązań Spółdzielni na dn. 31.12.2024 r.

Na dzień 31.12.2024 roku zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców stanowiły kwotę 1.938.596,12 zł, w tym z tytułu:

- | | |
|---|------------------------|
| • dostawy wody przez MZWiK Kęty | 279.795,72 zł |
| • dzierżawa pojemników od Przeds. Komunalnego „KOMAX” | 2.174,86 zł |
| • dostawy energii cieplnej przez MZEC Kęty | 1.494.063,06 zł |
| • zobowiązań wobec pozostałych dostawców | 162.562,48 zł |

Wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw zostały uregulowane do końca stycznia 2025 roku. Rozliczenia z tytułu podatków do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu, do Urzędu Gminy Kęty oraz do ZUS-u zostały uregulowane terminowo.

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań przeterminowanych.

13. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, dzierżawy terenu, najmu lokali oraz opłat z tytułu przejazdu i przechodu po gruntach Spółdzielni

Zadłużenie bez naliczonych odsetek na dzień 31.12.2024 r. wyniosło kwotę 450.447,41zł. Wskaźnik zadłużenia do przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosił 2% i jest niższy od wskaźnika za rok 2023 o 0,34%.

Poniższa tabela przedstawia wysokość wskaźnika zadłużenia w stosunku do naliczeń, który kształtował się na przestrzeni ostatnich pięciu lat bez naliczonych odsetek.

rok	zadłużenie	
	ogółem	wskaźnik
2020	636.419,84 zł	3,95%
2021	559.731,31 zł	3,34%
2022	523.691,08 zł	2,75%
2023	518.483,51 zł	2,34%

2024	450.447,41 zł	2%
------	---------------	----

W ogólnej kwocie zadłużenia wynoszącej **450.447,41 zł**, kwotę **417.335,95 zł** stanowi zadłużenie z tytułu niezapłaconych terminowo opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, natomiast **33.111,46 zł** stanowi zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Strukturę zaległości (bez odsetek) z w/w tytułów w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres miesięcy	kwota	% udział	ilość mieszkań
0 - 1	82.640,53	18,35	270
1 - 3	99.237,58	22,03	78
3 – 6	55.771,63	12,38	19
powyżej 6 m-cy	212.797,67	47,24	32
razem:	450.447,41	100	399

13.1. Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz windykacja.

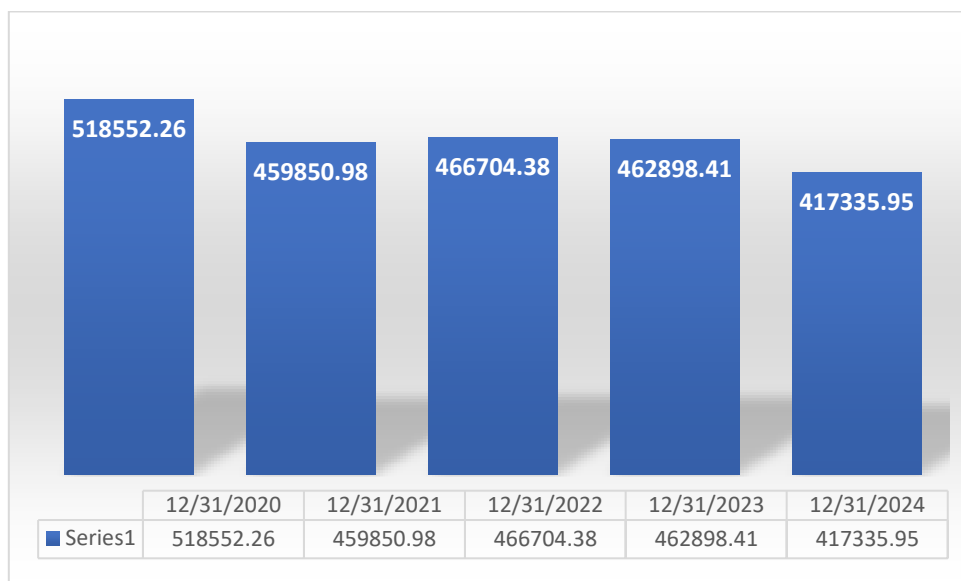
Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem lokali, ich eksploatacją i gospodarką remontową.

Zasady wnoszenia opłat określone są w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.

Ponieważ nie wszyscy mieszkańcy zamieszkujący w zasobach Spółdzielni przestrzegają terminów wnoszenia opłat z tytułu ich użytkowania a niektórzy wręcz uchylają się od ich wnoszenia, Spółdzielnia zmuszona jest podjąć działania mające na celu odzyskanie należnych kwot.

Zasady i tryb postępowania w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń za użytkowanie lokali mieszkalnych reguluje Regulamin windykacji należności uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.06.2019 r..

Poniżej zobrazowano stan zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni 5- ciu lat (bez naliczonych odsetek).



W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wobec osób posiadających zaległości prowadziła działania windykacyjne tj.:

- zgodnie z zapisem §5 ust. 3 Regulaminu windykacji w gablotach na klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni oraz w e-kartotece zamieszczane były zaległości mieszkańców danej klatki,
 - przekazano wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych potwierdzenia salda ze stanem **na dzień 30 czerwca i 30 listopada**, które zgodnie z zapisem §4 ust. 3 Regulaminu windykacji w przypadku wystąpienia zaległości, osoby zadłużone powinny potraktować potwierdzenie salda jako wezwanie do zapłaty,
 - z wniosku Zarządu, Radca Prawny skierował do Sądu Rejonowego w Oświęcimiu **12 pozwów** o nakaz zapłaty na zadłużenie w łącznej kwocie **68.642,47zł**,
 - do Kancelarii Komorniczej zgodnie z zapisem §9 Regulaminu skierowano **1 wniosek** o egzekucję ze świadczeń pieniężnych zadłużenia objętego prawomocnymi nakazami zapłaty na łączną kwotę **5.042,95 zł**,
 - zgodnie z zapisem §4 ust.1 Regulaminu windykacji do mieszkańców posiadających zadłużenie do 1000 zł Spółdzielnia wysłała:
 - w m-cu kwietniu – **135 wezwań** do zapłaty na łączną kwotę **67.443,41 zł**
 - w m-cu wrześniu – **98 wezwań** do zapłaty na kwotę **44.292,16 zł**
- informując jednocześnie dłużników o możliwości ubiegania się z Gminy Kęty o dodatek mieszkaniowy,

- realizując zapis § 7 ust. 1-3 Regulaminu windykcji skierowano do **162 dłużników** oraz osób pełnoletnich zamieszkałych w lokalu, ostateczne wezwania do zapłaty należności na łączną kwotę **386.315,84 zł**,
- realizując zapis § 7 ust. 4-7 regulaminu skierowano do **28 dłużników** oraz osób pełnoletnich przedsądowe wezwania do zapłaty na łączną kwotę **112.614,99 zł**.

W okresie sprawozdawczym na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były pisemne prośby **3 dłużników** o umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach. Łączna kwota zadłużenia wyniosła **8.236,23 zł**.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej i mający problemy z płatnościami należnych kwot z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego mają możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. O tej formie pomocy osoby zadłużone informowane są przy rozliczeniach półrocznych mediów oraz przez pracowników działu księgowości.

W 2024 roku z dodatku mieszkaniowego skorzystało 891 osób. Łączna suma przyznanych dodatków stanowiła kwotę 285.677,26 zł i była wyższa w stosunku do roku 2023 o kwotę 18.761,57 zł.

Spółdzielnia od 2011 ubiega się od Gminy Kęty o odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi zarejestrowanymi w Gminie. Takie roszczenie przysługuje Spółdzielni na podstawie zapisu art.18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. Wszystkie wezwania do zapłaty odszkodowania były realizowane przez Gminę Kęty terminowo.

W roku 2024 Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie z tytułu niedostarczenia 2 lokali socjalnych kwocie 14.381,34 zł.

13.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych, za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz windykcja

Obowiązkiem najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów pod działalność gospodarczą, osób korzystających z dodatkowych pomieszczeń piwnicznych oraz osób korzystających z przejazdu i przechodu po gruntach będących we władaniu Spółdzielni jest wnoszenie opłat z w/w tytułów. Zasady wnoszenie opłat określają przepisy obowiązujących ustaw w tym zakresie oraz Regulamin najmu lokali użytkowych i dodatkowych powierzchni

wspólnego użytku, dzierżawy terenu oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni.

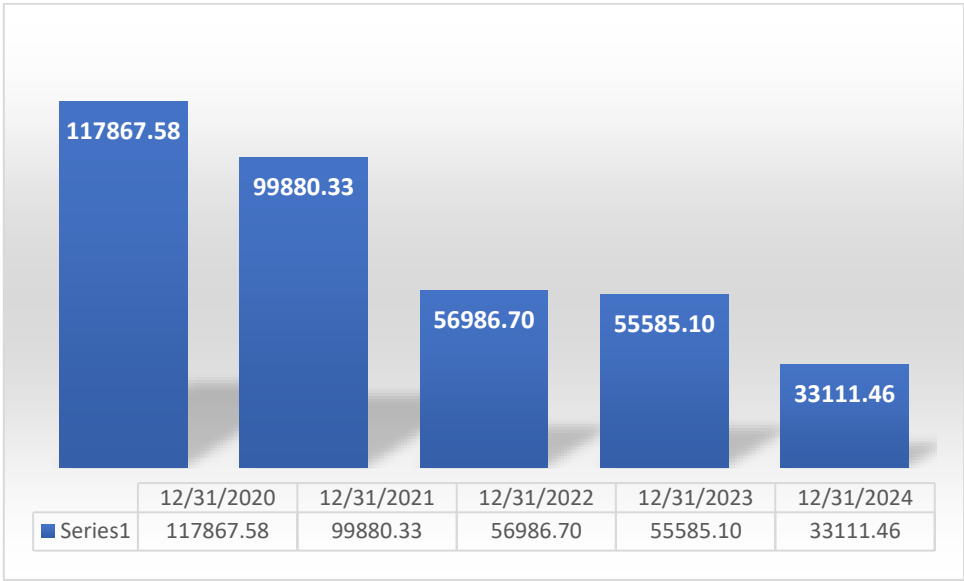
Zadłużenie na dzień 31.12.2024 roku z tytułu działalności prowadzonej przez Spółdzielnię, o której mowa w pkt. 8.8 sprawozdania stanowi kwotę 33.111,46 zł (bez naliczonych odsetek) i zmniejszyło się w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2023 r. o kwotę 22.473,64 zł.

Łączna kwota naliczonych odsetek od należnych kwot Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wyniosła 8.080,70 zł.

Statystykę zadłużenie w poszczególnych zakresach miesięcznych zobrazowana została w poniższej tabeli.

	kwota	% udział	ilość dłużników
0 - 1	17.857,22	53,93	19
1 - 3	9.939,24	30,02	12
3 - 6	5.315,00	16,05	7
razem:	33.111,46	100	38

Poniżej zobrazowano stan zadłużenie z w/w tytułów na przestrzeni ostatnich pięciu lat (bez naliczonych odsetek).



W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła procedury windykacyjne zgodnie z zapisem §20 i §21 Regulaminu windykacji należności, w celu odzyskania należnych kwot i tak:

- na dzień 30 czerwca, 31 grudnia 2024 roku skierowano do wszystkich dzierżawców, najemców, osób wnoszących opłaty za przejazd i przechód potwierdzenie salda, które w przypadku występowania zadłużenia, stanowiło formę wezwania do zapłaty,
- Zarząd na posiedzeniach w roku sprawozdawczym zaakceptował podjęcie działań windykacyjnych, w wyniku których do dłużników wysłano następujące wezwania:
 - dwa wezwania do zapłaty na kwotę 9.123,00 zł.

Zmiany struktury zaległości (bez odsetek) na przestrzeni roku 2023 - 2024 w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres w miesiącach	zaległości w 2023 roku	zaległości w 2024 roku
0 - 1	38.862,38 zł	17.857,22 zł
1 – 3	12.746,21 zł	9.939,24 zł
3 - 6	708,96 zł	5.315,00 zł
powyżej 6-ciu	3.267,55 zł	-
razem:	55.585,10 zł	33.111,46 zł

14. Remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych

Rada Nadzorcza corocznie zatwierdza do realizacji plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych na rok 2024 został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 18 grudnia 2023 r. uchwałą nr 16/2023 i podlegał okresowej ocenie. Plan rzeczowy zakładał wykonanie robót za kwotę 2.815.000,00 zł, natomiast plan konserwacji zasobów mieszkaniowych za kwotę 981.700,00 zł.

Podstawowym źródłem finansowania remontów jest odpis na fundusz remontowy tworzony zgodnie z zapisem art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego w tych nieruchomościach.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości są finansowane w Spółdzielni z następujących źródeł:

- zabiegi i drobne naprawy konserwacyjne stanowią element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej,
- remonty i naprawy główne zasobów są finansowane ze środków funduszu remontowego, uzyskanych środków z ubezpieczenia, tworzonego z odpisów w koszty działalności.

Plan konserwacji tworzony jest w oparciu o zgłoszenia bieżące mieszkańców, wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu, wnioski z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych oraz w oparciu o przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji elektrycznych i odgromowych.

Konserwacja zasobów mieszkaniowych stanowi element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

14.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni

Naliczenia funduszu remontowego w roku 2024 stanowiły kwotę 2.421.178,38 zł, natomiast nakłady poniesione na wykonane prace remontowe w ramach planu rzeczowego wyniosły 2.699.500,69 zł.

Źródłem naliczeń funduszu remontowego w 2024 r. były wpłaty mieszkańców wnoszone na fundusz remontowy w wysokości **1,70 zł/m²** (wysokość stawki obowiązuje niezmiennie od 01.04.2020 r. zgodnie z uchwałą nr 21/2019 Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2019 r.).

W 2024 roku przyjęte do realizacji prace remontowe wykonywane były przez firmy, które zostały wyłonione w drodze naboru ofert, ogłaszanych w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni. Firmy remontowe, które zostały wybrane do wykonania określonych robót, spełniały wszystkie kryteria wyboru zgodne ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia.

Zasady wyłaniania wykonawców robót remontowych określa „Regulamin przeprowadzania konkursu ofert na wykonanie inwestycji, remontów i innych robót na rzecz Spółdzielni”.

Nadzór nad wykonaniem prac remontowych pełni pracownik Spółdzielni posiadający stosowne uprawnienia.

Zakres wykonanych zleconych robót w 2024 r. w ramach planu rzeczowego przedstawia poniższa tabela:

l.p.	zakres robót	miejsce wykonania robót	kwota /(zł) wykonany prac
1	Malowanie klatek schodowych	Os. Wyszyńskiego 14 Os. 700-lecia 16,17,18 Os. Nad Sołą 8,9,10	309.890,57
2	Wzmocnienie ściany szczytowej, Remont elewacji, Mycie elewacji – ściana północna	bud. 14 os. Wyszyńskiego bud. 3 os. 700-lecia bud. 11 os. Nad Sołą	1.878.669,62
3	Wymiana pionów wodno-kan., Remont kanalizacji zewnętrznej	bud. 1 os. 700-lecia bud. 7 os. 700-lecia	111.780,00
4	Remont drogi dojazdowej i wykonanie miejsc postojowych	bud. 9-11 os. Wyszyńskiego	186.056,71
5	Renowacja obróbek blacharskich	bud. 9,10, 13,14 os. Wyszyńskiego	119.960,84
6	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach Wymiana drzwi piwnicznych	bud. 9,10,13,14 os. Wyszyńskiego bud. 2 os. Nad Sołą	91.400,40
7	Dopłata 30% do wymienionej stolarki okiennej		1.742,55
RAZEM:			2.699.500,69

Ponadto w 2024 roku Spółdzielnia zrealizowała zakres robót, który nie jest finansowany z odpisu na fundusz remontowy tj.:

- montaż bramki wejściowej na placu zabaw w rejonie bud. nr 1 na os. 700-lecia na kwotę 2.460,00 zł.

14.2. Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni

Konserwacja zasobów mieszkaniowych stanowi element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

Plan konserwacji stworzony został w oparciu o zgłoszenia bieżące mieszkańców, wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu, wnioski z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych oraz w oparciu o przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji w budynkach.

W 2024 roku wartość bieżącej konserwacji i przeglądów wymaganych art. 62 prawa budowlanego wykonanych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni wyniosła 888.090,00 zł w tym 746.391,00 zł stanowił koszt robót własnych a 141.699,00 zł koszt robót wykonanych przez firmy obce.

Poniższa tabela przedstawia rodzaj i wartość wykonanych robót w 2024 r. w zakresie konserwacji zasobów mieszkaniowych.

lp.	zakres robót własnych	wartość robót własnych
1	naprawa dachów i włączów	13.489,00zł
2	roboty na klatkach schodowych: - naprawa wejść do kl. schodowych, gablot, drzwi wejściowych daszki, kratki, samozamykaczy - naprawa i szklenie okien na kl. schod. i piwnicach, naprawa drzwi piwnicznych	80.426,00zł 37.822,00zł
3	roboty murarsko – tynkarskie	22.798,00zł
4	instalacje wodne: - likwidacja przecieków i niedrożność kanaliz - naprawa pionów, wymiana zaworów	118.200,00zł 59.274,00zł
5	instalacja gazowa- likwidacja przecieków	4.847,00zł
6	konserwacja instalacji odgromowej	462,00zł
7	instalacje elektryczne: - naprawy bieżące i usuwanie awarii - wymiana oświetleni na kl. os. Nad Sołą 1-11	49.093,00zł 49.464,00zł
8	instalacja wentylacyjno – spalinowa (przerob. deflektorów)	31.066,00zł
9	instalacja c.o. – drobne naprawy	18.940,00zł
10	naprawy bieżące chodników i dróg osiedlowych	15.109,00zł
11	naprawa i konserwacja ławek	15.788,00zł
12	naprawa stojaków na rowery	210,00zł
13	zakup znaków drogowych, informacyjnych (w tym odnawianie parkingów dla osób niepełnosprawnych)	18.926,00zł
14	- naprawa śmietników i koszy na śmieci - wywóz wielkogabarytów	7.678,00zł 98.276,00zł
15	naprawa piaskownic	22.805,00zł
16	naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych	7.451,00zł
17	wymagane 5 letnie przeglądy: - odgromówka os. Wyszyńskiego 9,10 - elektryczny os. Królickiego 4-10, os. Sikorskiego 4-7, os. Wyszyńskiego 9-14, os. 700-lecia 1-6 - OPTI	2.225,00zł 67.090,00zł 2.952,00zł
lp.	zakres robót zleconych	wartość robót wykonanych
1	wymagane przeglądy: - instalacja gazowa - instalacja wentylacyjna	72.204,00zł 67.087,00zł
2	naprawa dróg i parkingów (uzupełnianie ubytków asfaltowych)	588,00zł
3	konserwacja domofonów	1.820,00zł

Poniższa tabela przedstawia liczbę usterek i awarii usuniętych przez pracowników działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2024.

Zakres robót	ilość
Roboty ogólnobudowlane	393
Roboty elektryczne	154
Roboty hydrauliczne	143
Roboty kanalizacyjne	226
Roboty gazowe i c.o.	33
Razem:	949

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządzającego nieruchomościami przez ustawę prawo budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, które wchodzą w zakres konserwacji i tak:

- przeglądy 5-letnie w zakresie badania sprawności i pomiarów instalacji elektrycznej i piorunochronowej przeprowadził w zasobach Spółdzielni konserwator elektryk, który posiada niezbędne świadectwo kwalifikacyjne,
- konserwacją domofonów przyjętych na stan Spółdzielni, zajmowała się firma zewnętrzna - Aparatura Elektroniczna Piotr Księżarczyk z Oświęcimia,
- przeglądy instalacji gazowej przeprowadzone przez firmę zewnętrzną, wyłonioną spośród oferentów,
- przeglądy okresowe przewodów kominowych, przeprowadzone przez firmę, która świadczy usługi na rzecz Spółdzielni od 01.01.2024 r. na podstawie zawartej umowy,
- obsługą techniczną zasobów mieszkaniowych w zakresie konserwacji, usuwania awarii, napraw urządzeń zabawowych, piaskownic, ławek zajmowali się pracownicy działu GZM – konserwatorzy,
- usuwanie awarii elektrycznej poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne od pracy do dnia 30.06.2024 r. realizowane były przez konserwatora Spółdzielni w ramach pełnionego dyżuru, natomiast z dniem 01.07.2024 r. dyżur elektryczny w Spółdzielni pełni Zakład instalatorsko-elektroenergetyczno-usługowy Klaudiusz Lis, z którym Spółdzielnia zawarła umowę,
- usuwanie awarii wodno-kanalizacyjnej oraz gazowej do dnia 30.06.2024 r. po godzinach pracy Spółdzielni i w dni wolne od pracy, realizowane były przez konserwatora Spółdzielni w ramach pełnionych dyżurów, natomiast od lipca 2024 r. pogotowie gazowe oraz wodno-kanalizacyjne pełnione jest przez Pana Przemysławem Buczyńskim, z którym Spółdzielnia zawarła umowę.
- w celu utrzymania czystości na osiedlach, pracownicy GZM ciągnikiem stanowiącym własność Spółdzielni wywozili wystawione pod altanami śmietnikowymi przedmioty wielkogabarytowe (pkt. 8.7 – sprawozdania).

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej są prace mające, na celu utrzymanie porządków na terenie zasobów Spółdzielni oraz w częściach wspólnych m.in.:

- wycinka drzew, zlecona firmie zewnętrznej wybranej w drodze naboru ofert, realizowana w oparciu o pisemne wnioski mieszkańców, sprawdzeniu drzewostanu przez służby Spółdzielni oraz po pozytywnej decyzji Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty,

W roku sprawozdawczym na podstawie przeprowadzonych przez pracowników oględzin drzewostanu rosnącego na terenach należących do Spółdzielni oraz na podstawie złożonych przez mieszkańców pism (33 pisma złożone przez członków Spółdzielni), Spółdzielnia wytypowała 290 drzew do przycięcia oraz 29 drzew do wycięcia. W związku z koniecznością wycięcia drzew, których obwód na wysokości 100 cm jest powyżej 50 cm, została wprowadzona przez Spółdzielnię procedura wynikająca z art. 83 ust. 4 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, która nakłada na Spółdzielnię obowiązek przed złożeniem odpowiednich pism do Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty poprzez zamieszczenia na klatkach schodowych bloków, których dotyczy wycinka drzewa, ogłoszenia informujące o miesięcznym okresie składania sprzeciwu w związku z planowaną wycinką. Ogłoszenia zawierały informacje dotyczące gatunku, miejsca położenia oraz powodu wycięcia. Nie wniesiono żadnych sprzeciwów. W związku z powyższym do Urzędu zostało złożonych 15 wniosków, na które Spółdzielnia uzyskała pozytywną zgodę. Spółdzielnia ogłosiła nabór robót na przycinkę i wycinkę drzew, wyłoniona została firma, która przystąpi do realizacji w I kwartale 2025 roku. Koszt prac wyniesie kwotę **98.992,00zł.**

- obcinanie żywopłotów, zlecone firmie zewnętrznej wybranej w drodze naboru ofert oraz częściowo wykonane przez służby Spółdzielni,
- utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni dbają gospodarze budynków, którzy zajmują się również wywieszaniem ogłoszeń i dostarczaniem pism mieszkańcom,
- koszeniem terenów zielonych zajmowali się gospodarze budynków, pracownicy działu GZM i firmy prywatne,
- odśnieżanie ciągów pieszo – jezdnych na terenie zasobów Spółdzielni zabezpieczane było we własnym zakresie ciągnikiem, który obsługuje pracownik Spółdzielni,
- deratyzację, dezynsekcję oraz dezynfekcję przeprowadzały wyłaniane w drodze naboru ofert firmy zewnętrzne,

W 2024 r. przeprowadzona została obowiązkowa deratyzacja tj. wiosną w dniach 8-9 maja i jesienią w dniach 13-14 listopada, ponadto w dniu 9 października, została przeprowadzona deratyzacja altan śmietnikowych. Firma zewnętrzna w roku sprawozdawczym przeprowadziła

również w mieszkaniach, w których zgłoszono problem, dezynsekcję - likwidację os, szerszeni, muszek oraz prusaków.

Dział techniczny w oparciu o złożone pisma mieszkańców w 2024 roku wyraził zgodę na:

- montaż klimatyzacji - 22

Z roku na rok coraz więcej mieszkańców występuje do Spółdzielni z prośbą o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora (2022 r. – 4 pisma, 2023r. – 5 pism.). Udzielona przez Spółdzielnię zgoda jest obwarowana spełnieniem warunków, które zostały ściśle określone w załączniku nr 1 do Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni przyjętego na podstawie uchwały nr 6/2022 Rady Nadzorczej z dnia 27 czerwca 2022 r.

- wymianę grzejników – 23

W przypadku trwania sezonu grzewczego, wyrażona zgoda na wymianę obowiązuje dopiero po zakończonym okresie grzewczym. Mieszkańcy zobowiązani są dokonać wymiany zgodnie z określonymi w piśmie warunkami oraz do dostarczenia do Spółdzielni oświadczenia potwierdzonego przez M.Z.E.C. Kęty, że nowo zamontowane grzejniki posiadają taką samą moc cieplną jak zlikwidowane oraz nie będą powodowały zakłóceń w działaniu istniejącej instalacji c.o..

- modernizację instalacji elektrycznej przez osobę uprawnioną tj. wykonanie nowego trójfazowego zasilania mieszkania - 7,

Z uwagi na ingerencję w instalację elektryczną wyrażona zgoda zostaje obwarowana spełnieniem warunków, które ściśle zostają określone w piśmie.

- remont łazienki poprzez wymianę wanny na prysznic likwidując bariery architektonicznych, celem przystosowania jej dla osoby niepełnosprawnej – 4
- montaż rolet zewnętrznych – 2
- montaż siatki ochronnej na balkonie zgodnie z przedłożoną informacją o sposobie jej mocowania – 1
- przebudowę instalacji gazowej zgodnie z przedłożoną dokumentacją techniczną – 1

Z uwagi na ingerencję w instalację gazową, wyrażona zgoda zostaje obwarowana spełnieniem warunków, które ściśle zostają określone w piśmie.

Spółdzielnia dbając o bezpieczeństwo mieszkańców w roku sprawozdawczym Spółdzielnia wyraziła zgodę Ochotniczej Straży Pożarnej na zamontowanie na budynku Spółdzielni kapsuły zawierającej defibrylator AED.

15. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2024 r.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 150 ust. 2 lit. j Statutu Spółdzielni podjął uchwałę nr 12/2024 z dnia 15.04.2024 r. o zwołaniu zebrań **≤części Walnego Zgromadzenia≥** w dniach 08,14,15,21 i 22 czerwca 2024r.

Realizując zapisy statutowe Zarząd Spółdzielni z wyprzedzeniem zamieścił na klatkach schodowych, informację o zwołaniu zebrań **≤części Walnego Zgromadzenia≥** w 2024 roku, określając zgodnie z zapisem §117 Statutu Spółdzielni dni 16 - 17 maja 2024 r. jako dni dostarczenia przez gospodarzy budynków bezpośrednio do skrzynek pocztowych przypisanych do danego lokalu mieszkalnego: zawiadomień o czasie i miejscu obrad oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał. Ponadto informacja o zebraniach została zamieszczona w gablotach na klatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym zebrania Walnego Zgromadzenia odbyły się w dwóch salach gimnastycznych Szkoły Podstawowej nr 2 im. Bohaterów Monte Cassino w Kętach ul. Wyspiańskiego 1. Zebranie osiedla Królickiego, Sikorskiego, Wyszyńskiego i Nad Sołą odbyły się w małym budynku szkoły, natomiast zebranie os. 700-lecia odbyło się w dużym budynku szkoły.

W pięciu zebraniach **≤częściach Walnego Zgromadzenia≥** wzięło udział 91 osób w tym: 87 członków Spółdzielni, 41 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictw dla reprezentowania ich na zebraniach.

Na zebraniach **≤części Walnego Zgromadzenia≥** poddano pod głosowanie 9 projektów uchwał dotyczących istotnych spraw dla bieżącej działalności Spółdzielni.

W dniu 24.06.2024 r. odbyło się posiedzenie Zarządu z Przewodniczącymi poszczególnych **≤części Walnego Zgromadzenia≥** na którym podjęte zostało 9 uchwał stwierdzających czy poszczególne uchwały głosowane na **≤częściach Walnego Zgromadzenia≥** otrzymały statutową ilość głosów i tym samym zostały przyjęte do realizacji.

W związku z przeprowadzonymi w roku sprawozdawczym wyborami nowych członków Rady Nadzorczej na kadencję 2024-2027, w dniu 24.06.2024 r. odbyło się posiedzenie Przewodniczących i Sekretarzy **≤części Walnego Zgromadzenia 1,2,3,4 i 5≥**, którzy na podstawie ilości oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oraz ilości

mandatów przysługujących poszczególnym osiedlom, stwierdzili że mandat członka Rady otrzymali z:

- **os Królickiego – Pan Maciej Adamus,**
- **os. Sikorskiego – Pani Zdzisława Hrapkowicz,**
- **os. Wyszyńskiego – Pani Krystyna Haręza,**
- **os. 700-lecia- Pani Barbara Adamus, Pani Kazimiera Maślanka, Pan Stanisław Bulka,**
- **os. Nad Solą – Pani Iwona Łuniewska, Pani Bogusława Kołodziejczyk, Pan Adam Nijak,**

Zgodnie z zapisem §140 pkt 8 Statutu członkowie Spółdzielni zostali poinformowani o przyjętych uchwałach poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2024 r. przedstawia się następująco:

- **uchwała nr 1** – dot. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 2** – dot. przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych – zatwierdzono,
- **uchwała nr 3** – dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Zarządu za 2023 r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 4** – dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 5** – dot. podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r. – wykazaną nadwyżkę bilansową w kwocie **619.925,72 zł/netto** wynikającą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznaczono na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2024 r. Podział w/w/ kwoty nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w części obciążającej członków Spółdzielni.
- **uchwała nr 6,7,8** – dot. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2023 r. – wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium,
- **uchwała nr 9** – dot. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań do zaciągnięcia przez Spółdzielnię w roku 2024. Oznaczono najwyższą sumę zobowiązań na kwotę **16.600.000,00 zł**, która nie obejmuje możliwości zaciągania kredytów.

16. Realizacja kierunków działania Spółdzielni

W październiku 2020 r. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 11/2020 przyjęło kierunki rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2025, które określały niezbędne do podjęcia prace remontowe i modernizacyjne, mające na celu dostosowanie budynków Spółdzielni do aktualnie obowiązujących norm i standardów.

W roku sprawozdawczym zrealizowano wszystkie przyjęte na ten rok do realizacji prace modernizacyjne i remontowe, które zostały przedstawione w pkt 12.1.

Rok 2025 będzie rokiem kończącym realizację prac przyjętych w planie pięcioletnim

Do najważniejszych działań jakie będą podejmowane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju oraz przeglądem zasobów Spółdzielni oraz dbałości o tereny wokół budynków, które Rada Nadzorcza uchwałą nr 10/2024 z dnia 16 grudnia 2024 r. przyjęła do realizacji w planie rzeczowym należą:

1. malowanie 24 klatek schodowych (os. Wyszyńskiego 9-10, os. 700-lecia 19 i os. Nad Sołą 6,11,12,22),
2. remont elewacji bud. 11 na os. Wyszyńskiego, remont ściany szczytowej bud. 14 os. Wyszyńskiego, wykonanie projektu dla bud. nr 4 os. Sikorskiego,
3. mycie elewacji - ściana północna bud. 7 os 700-lecia i bud. 10 na os. Nad Sołą,
4. remont schodów wejściowych do bud. 6 os. Nad Sołą,
5. wymiana okienek piwnicznych w bud. 1,2,4 os. 700-lecia i bud. 1 na os. Nad Sołą,
6. renowacja obróbek blacharskich w bud. nr 1,2 na os. 700-lecia,
7. wymiana przekładki chodników na kostkę brukowo-betonową przy bud. 11 os. Wyszyńskiego i bud. 3 os. Nad Sołą oraz wymiana nawierzchni asfaltowej przy dojeździe do bud. 16 na os. 700-lecia,
8. wymiana urządzeń zabawowych na os. 700-lecia 5 (tj. wymiana pociągu na nowy z dwoma ciągnikami i zjeżdżalnią, postawienie platformy spinaczkowej tzw. plaster miodu),
9. wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej wg. potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców.

W planie konserwacji na rok 2025 uwzględniono roboty niezbędne do wykonania, które wynikają z przepisów prawa budowlanego oraz bieżącej eksploatacji budynków, terenów zielonych i małej architektury. Ponadto przewidziana została również wymiana na klatkach

schodowych oświetlenia z czujnikiem zmierzchowo – ruchowym w budynkach od 12 do 28 na os. Nad Sołą.

W 2025 na zebraniach Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni przyjmować będą nowy plan robót (kierunki rozwoju) jakie Spółdzielnia zamierza wykonać w latach 2026-2030. Głównym założeniem planu będzie remont elewacji realizowany w bud. 4 os. Sikorskiego oraz remont ścian szczytowych, ścian balkonowej i wejściowej w budynkach na os. Wyszyńskiego. Ponadto w następnych latach Spółdzielnia zakłada:

- dalszą wymianę okienek piwnicznych na os. 700-lecia i os. Nad Sołą,
- wykonanie renowacji obróbek blacharskich na os. 700-lecia,
- wymianę włazów dachowych w całych zasobach Spółdzielni,
- remont balkonów poprzez wymianę balustrad balkonowych i posadzek na os. Nad Sołą (kolejność według wykonywanych dociepleń),
- rozpoczęcie wymiany schodów wejściowych do klatek schodowych budynków na os. Nad Sołą (budynki wytypowane na podstawie przeprowadzonych oględzin),
- modernizację instalacji zewnętrznej wodnokanalizacyjnej – przyłącza do budynków (os. Sikorskiego, os. Wyszyńskiego, os. 700-lecia i os. Nad Sołą),
- modernizację instalacji odgromowej – wymiana uziomów ziemnych na budynkach,
- remont drogi dojazdowej do budynków na os. 700-lecia od ul. Legionów.

17. Podsumowanie

Niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu zostało sporządzone na bazie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2024 rok, który w sposób rzetelny odzwierciedla, stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

Spółdzielnia realizuje swoje zobowiązania finansowe terminowo, zachowując płynność finansową, co pozwala na kontynuowanie działalności gospodarczej w przyszłych okresach.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej, która sprawuje funkcję nadzorczą-kontrolną oraz wszystkim Członkom Spółdzielni, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

Z-ca Prezesa Zarządu


mgr Barbara Grzelkiewicz

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Sławomir Szymaniuk

Członek Zarządu


mgr Anna Stawowczyk