

SPRAWOZDANIE

**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze” w Poznaniu
z działalności w 2024 roku
oraz przewidywane zamierzenia do wykonania w 2025 roku
dla Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze”**

Poznań, marzec 2025 roku

Spis treści

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Gospodarka lokalami mieszkalnymi.
3. Gospodarka remontowa.
4. Gospodarka lokalami użytkowymi.
5. Sytuacja prawna Spółdzielni
6. Wyniki finansowe Spółdzielni za 2024 rok.
7. Kontrola działalności Zarządu Spółdzielni.
8. Przewidywane zamierzenia na 2024 rok.

1. Organizacja Spółdzielni.

1.1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Domy Spółdzielcze w Poznaniu działa w oparciu o przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni, regulaminów wewnętrznych i innych obowiązujących przepisów prawa.

Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000107001.

Spółdzielnia zrzeszona jest w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP pod numerem członkowskim 263.

1.2. Skład i sposób działania Zarządu.

Zarząd w 2024 roku działał do 30 września składzie:

Maciej Pijanowski	Prezes Zarządu
Dorota Kaniewska	Zastępca Prezesa Zarządu

a od 1 października w składzie:

Maciej Pijanowski	Prezes Zarządu
Dorota Kaniewska	Wiceprezes Zarządu
Sebastian Krysiak	Członek Zarządu

W 2024 roku Zarząd odbył 63 posiedzeń, na których przyjęto 215 uchwał. Działalność Zarządu koncentrowała się w szczególności na:

- zarządzaniu nieruchomościami Spółdzielni,
- zarządzaniu lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- obsłudze spraw członkowskich,
- prowadzeniu księgowości i kadr,
- prowadzeniu gospodarki remontowej,
- ustanawianiu odrębnej własności lokali,
- regulowaniu stanu prawnego gruntu przy ulicy Grabary

1.3. Organizacja pracy Spółdzielni.

Biura Spółdzielni otwarte były w 2024 roku w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰, a w poniedziałki od 7⁰⁰ do 16⁰⁰.

W każdy poniedziałek w godz. 15.00 –16.00 w ramach pełnionego przez Prezesa Zarządu dyżuru przyjmowane i załatwiane były zgłaszane przez członków Spółdzielni uwagi, wnioski i interwencje. Interwencje przyjmowane były przez członków Zarządu również poza godzinami dyżuru.

1.4. Zatrudnienie.

W Spółdzielni wg stanu na 31.12. 2024 roku pracowało 18 osób zatrudnionych na 13,65 etatu.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

- członkowie Zarządu	3 osoby	2 etaty
- pracownicy administracyjni	5 osób	4,75 etatu
- konserwatorzy	2 osoby	2 etaty
- gospodarze domów	8 osób	4,9 etatu

W ciągu roku poziom zatrudnienia zmienił się w niewielkim stopniu. Na jednej z posesji zmienił się gospodarz domu, z którym podpisano umowę o pracę na mniejszą część etatu, niż z poprzednio zatrudnionym gospodarzem domu. Ze względu na trudności w pozyskiwaniu pracowników na części etatów gospodarzy domów już w latach poprzednich podpisane zostały umowy zlecenia na obsługę trzech nieruchomości.

W 2024 roku w związku z odejściem na emeryturę Prezesa Zarządu, w celu wdrożenia powołano nowego członka zarządu. Nie wystąpiły zmiany w zatrudnieniu osobowym pracowników spółdzielni.

2. Gospodarka lokalami mieszkalnymi.

2.1. Członkowie.

Według stanu na koniec 2024 roku w Spółdzielni zarejestrowanych było 810 członków. Liczba członków Spółdzielni w porównaniu z początkiem roku sprawozdawczego zmniejszyła się o 10 osób.

Członkami Spółdzielni są wszyscy posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokali, w tym także osoby prawne oraz małżonkowie posiadaczy własnościowych praw do lokali, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Właściciele lokali, czyli osoby, które dokonały przekształcenia własnościowych lub lokatorskich praw do lokali w odrębną własność, pozostają członkami Spółdzielni, jednak mają prawo wypowiedzenia członkostwa.

W 2024 roku sześć osób, które uzyskały prawa odrębnej własności lokali złożyło deklarację członkowską i zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni. W chwili obecnej

w całej Spółdzielni nie ma osoby, która będąc właścicielem lokalu nie jest jednocześnie członkiem Spółdzielni.

W 2024 roku członkowie sprzedali prawa do 20 lokali, 8 praw zostały darowanych, 22 objęli spadkobiercy. Ogółem właściciela zmieniło 6,6 % praw do lokali mieszkalnych.

2.2. Zasoby mieszkaniowe.

Spółdzielnia w 2024 roku zarządzała 752 lokalami mieszkalnymi i 33 lokalami użytkowymi. W porównaniu z końcem poprzedniego roku liczba lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży pozostała niezmienną. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosiła 33.134 metry kwadratowe a lokali użytkowych 5.677 metrów kwadratowych.

W 2024 roku w związku z uzyskaniem przez Spółdzielnię wpisu do księgi wieczystej prawa własności gruntów przy ulicy Grabary 4 do 14, Spółdzielnia złożyła wniosek o wydzielenie do odrębnych ksiąg wieczystych działek z garażami i fragmentem budynku z pralnią. Wniosku tego do dnia sporządzenia sprawozdania nadal nie rozpoznano, natomiast od organu prowadzącego tą sprawę Spółdzielnia uzyskała informację o podjęciu decyzji o wyodrębnieniu na początku 2025 roku.

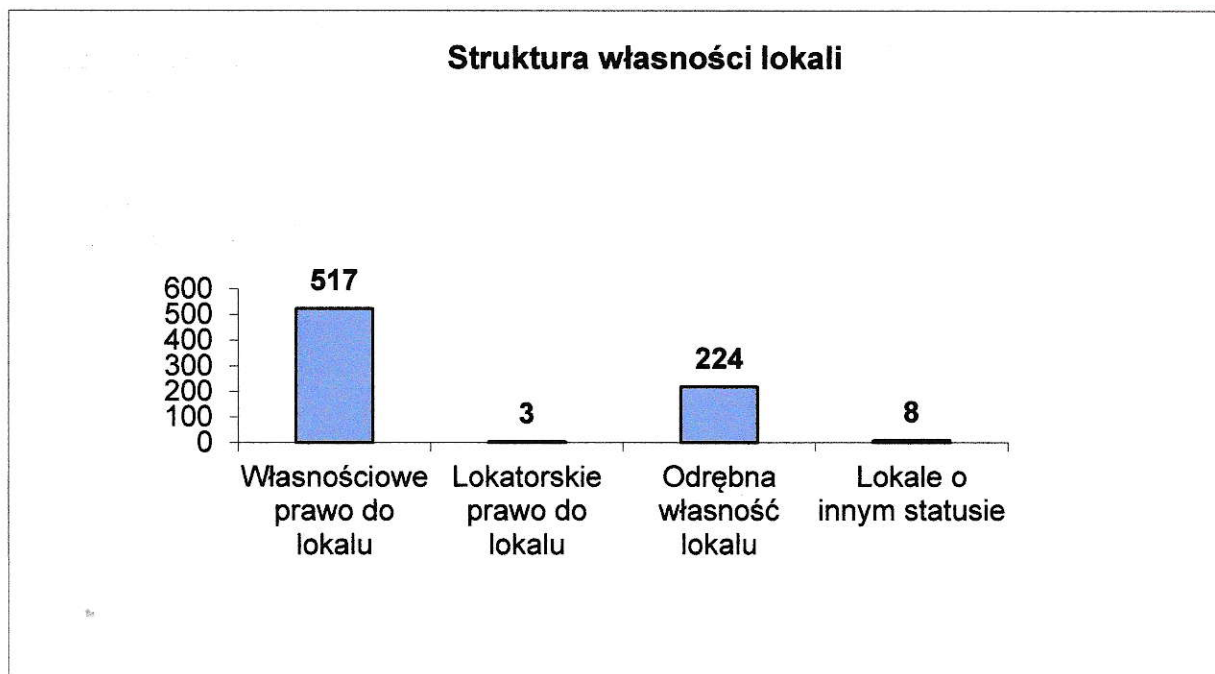
W 2024 roku przekształcono sześć własnościowych praw do lokali w prawa odrębnej własności. Od początku funkcjonowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwiła ustanawianie odrębnej własności lokali, 224 lokali uzyskało status lokali z odrębną własnością. Do końca roku sprawozdawczego w wyniku realizacji wniosków członków Spółdzielni w prawo odrębnej własności przekształcono ponad 29,8% praw do wszystkich lokali znajdujących się w Spółdzielni.

Ustanawianie odrębnej własności lokali możliwe jest we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni, natomiast dla nieruchomości przy ulicy Grabary 4 do 10 będzie możliwe w 2025 roku.

Liczba lokali z lokatorskim prawem do lokalu nie zmieniła się. W Spółdzielni są jedynie trzy lokale z ustanowionym lokatorskim prawem do lokalu.

W 2024 roku Spółdzielnia wyremontowała i wynajęła przejęte w 2023 roku w wyniku zadłużenia jedno mieszkanie.

Strukturę lokali mieszkalnych w zależności od ustanowionych praw do lokali przedstawiono na poniższym wykresie.



2.3. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Według stanu na dzień 31.12.2024 roku zaległości członków Spółdzielni w opłatach z tytułu eksploatacji i utrzymania mieszkań wyniosły 675 002,72 złotych i w porównaniu z końcem roku poprzedniego roku wzrosły o około 52 tysiące złotych. W 2024 roku rosły zaległości największych dłużników Spółdzielni, w stosunku do których toczą się postępowania sądowe i egzekucyjne. Zaległości w płatnościach na koniec ubiegłego roku miały 281 osoby, czyli nieco ponad 37 % ogółu mieszkańców. Duża część z tych osób posiada jednak zaległości wynikające z bieżących rozliczeń wody i centralnego ogrzewania oraz rozłożenia tych płatności na raty. W 2024 roku liczba osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi pozostała na poziomie roku ubiegłego.

Zaległości ponad czteromiesięczne lub wynoszące ponad tysiąc złotych posiadało 42 osoby, czyli o 7 więcej niż pod koniec 2023 roku, a ich zaległości na koniec 2024 roku wynosiły 494 849,00 złotych i były porównywalne z rokiem 2023. W ciągu całego roku spośród osób posiadających zaległości ponad czteromiesięczne na koniec 2023 roku, 24 osoby spłaciło, 10 zmniejszyło a 12 powiększyło swoje zaległości. Jednocześnie pojawiło się 19 nowych osób z ponad czteromiesięcznymi zaległościami.

Spółdzielnia na bieżąco wysyła monity o zaległościach mieszkańcom oraz w przypadkach braku reakcji na monity przekazuje kancelarii adwokackiej informacje dotyczące dłużników w celu wystąpienia na drogę sądową.

Uzyskanie sądowego orzeczenia w większości przypadków skutkuje uregulowaniem zobowiązania. W przypadku braku reakcji Spółdzielnia oddaje sprawę do egzekucji komorniczej.

W celu szybszego ściągania opłat eksploatacyjnych w 2024 roku wysłano 505 monitów i wezwań do uregulowania zaległych opłat. Każdą sprawę Zarząd traktuje indywidualnie biorąc pod uwagę sytuację finansową bądź losową poszczególnych członków.

Pomimo wzrostowej tendencji zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu wnoszonych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, zadłużenie z tego tytułu w 2024 roku nie stanowiło zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni, jednak dalsze utrzymywanie się tendencji wzrostowej może spowodować wystąpienie takiego zagrożenia w najbliższych latach.

W większości przypadków nie ma także powodów do obaw, że należności od członków Spółdzielni nie zostaną w przyszłości wyegzekwowane. Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dwóch lokali, gdzie są lub gdzie były ustanowione lokatorskie prawa do lokalu. Poziom kilku zadłużonych lokali jest na tyle wysoki, że w przypadku braku możliwości windykacji w najbliższym czasie może się pojawić konieczność odpisywania w koszty lub tworzenia rezerw.

Od nieterminowo dokonywanych wpłat naliczane są odsetki. W 2024 roku wartość uzyskanych z tego tytułu przez Spółdzielnię odsetek od lokali mieszkalnych wyniosła 21 134 złotych.

2.5. Dodatki mieszkaniowe.

Zalegający z opłatami są informowani o możliwościach i trybie ubiegania się o dodatki mieszkaniowe, a pracownicy Spółdzielni udzielają pomocy w złożeniu wniosku. Z dodatków mieszkaniowych korzystało w 2024 roku sześć osób, tyle samo, co w roku poprzednim. Nie każda osoba spełnia jednak warunki, aby taki dodatek otrzymać, stąd zmniejszająca się z roku na rok liczba osób uprawnionych do otrzymywania dodatków.

3. Gospodarka remontowa.

Przyjęty przez Radę Nadzorczą plan remontów na 2024 rok zakładał wykonanie prac na kwotę 1.354.000 złotych. Kwotę tę skorygowano w ciągu roku do wysokości 1.384.500 złotych, w tym prac finansowanych z funduszu remontowego 1.278.500 złotych. Korekty planu

spowodowane były zwiększeniem zakresu niektórych prac, podwyżką cen materiałów budowlanych oraz stawek roboczogodzin, ponownym wykreśleniem wymiany dźwigów osobowych w budynku przy ulicy Powstańców Wielkopolskich, dodaniem do planu remontu przejętego w wyniku zadłużenia jednego mieszkania, a także przełożeniem niektórych prac na 2025 rok.

Plan sporządzony został w oparciu o aktualne potrzeby remontowe z uwzględnieniem stanu funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach i wysokości przewidywanych wpływów na fundusz remontowy.

Wpływy funduszu remontowego pochodzą z następujących źródeł:

- podziału nadwyżki z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi dokonywanej przez Walne Zgromadzenie,
- wpłat mieszkańców, które uzależnione są od wysokości stawki remontowej i powierzchni lokalu,
- odpisów za lokale użytkowe, które uzależnione są od wysokości stawki remontowej danej nieruchomości i powierzchni lokalu,
- wpłat mieszkańców na fundusz remontowy dróg uzależnionych od ilości wydanych kart i pilotów umożliwiających wjazd na posesję,
- wpłat mieszkańców na legalizacje wodomierzy uzależnioną od ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalu.

W 2024 roku łączna wartość prac remontowych wyniosła 1.281.963 złote w tym prac finansowanych z funduszu remontowego 1.089.304 złote. Wartość prac remontowych wykonanych w 2024 roku była niższa w porównaniu z rokiem poprzednim o około 6%.

Wykonanie planowanych zadań w 2024 roku przedstawiono w poniższej tabeli.

Zadanie	Plan	Wykonanie	% wykonania
Remonty wykonywane w budynkach mieszkalnych	1 070 500	1 081 987	101,1
Remonty garaży	8 000	7 317	91,5
Refundacja wymiany stolarki okiennej	20 000	8 729	43,6
Roboty awaryjne	180 000	183 931	102,2
Razem remonty finansowane z funduszu remontowego	1 278 500	1 281 963	100,3
Remonty lokali i nieruchomości Spółdzielni	106 000	106 000	100,0
Razem wydatki remontowe	1 384 500	1 387 963	100,3

Do największych zadań planu remontów finansowanych z funduszu remontowego zrealizowanych w ubiegłym roku należały:

Nieruchomość	Zadanie	Wykonanie
Królowej Jadwigi 32,32abc, Karmelicka	Malowanie klatek schodowych, wymiana pochwyty, modernizacja oświetlenia	344 335
Kazimierza Wielkiego 8 - 12	Wymiana WLZ - kontynuacja, malowanie klatek schodowych	326 095
Chełmońskiego 11	Remont kotłowni, malowanie klatki schodowej, remont wejścia, modernizacja oświetlenia klatki schodowej	105 279
Strzelecka 31 - 33a	Wymiana poziomów zimnej wody w piwnicach, wymiana drzwi wejściowych	82 135
Grabary 4 - 14a	Renowacja śmietnika i pomieszczenia dozorczy, montaż rolet	49 846
Powstańców Wlkp. 2-14	Malowanie nadszymbia, remont kominów, naprawa balustrady do kotłowni	37 233
Marii Magdaleny 4-8	Wymiana drzwi do klatek, ułożenie płytek na schodach do piwnic	35 535
Cegielskiego 2 - 6	Wymiana poziomów zimnej wody	32 720
Ratajczaka 21	Wymiana poziomu zimnej wody	19 980

Prac awaryjnych wykonano na kwotę 183 931 złotych, co stanowi kwotę o około 27% niższą niż w roku ubiegłym. W roku sprawozdawczym zlecono do usunięcia zewnętrznym podmiotom 106 awarii, o 60 mniej niż w roku poprzednim. Wzrost ilości awarii i kosztów ich usuwania w ostatnim roku zmniejszył się. Mniej było też napraw spowodowanych umyślnymi aktami wandalizmu.

W strukturze awarii największy udział ilościowy i wartościowy mają awarie ogólnobudowlane, stanowiące około 59 % wszystkich awarii. Naprawy najczęściej dotyczyły instalacji wod.-kan., remontów poszycia dachowego, chodników oraz bram wjazdowych, furtek, drzwi wejściowych i domofonów, a także elementów ogrodzeń trawników.

W 2024 roku więcej niż w roku poprzednim było awarii wodnokanalizacyjnych i elektrycznych, a mniej było awarii instalacji gazowych i centralnego ogrzewania.

Największe awarie, jakie usunięto w 2024 roku przedstawiono w poniższej tabeli.

Nieruchomość	Zadanie	Kwota
Powstańców Wlkp. 2 - 14	Wykonanie furtek na terenach zielonych	12 000
Chełmońskiego 11	Wymiana hydroforu	11 700
Królowej Jadwigi, Karmelicka	Zabezpieczenie okien do piwnicy	9 500
Owsiana 1-3	Utwardzenie drogi i montaż 2 paneli ogrodzenia	7 403
Królowej Jadwigi, Karmelicka	Wymiana poziomów zimnej wody	6 000
Ratajczaka 21	Montaż czujników ppoż.	5 500
Garbary 4-14a	Wymiana kanalizacji poziomej	5 280

Cegielskiego 8	Wymiana kanalizacji poziomej	4 000
Chelmońskiego 11	Montaż poręczy na klatce schodowej	3 959

Na refundację wymiany stolarki okiennej w ubiegłym roku wydatkowano 8.729 złotych, czyli prawie dwukrotnie mniej niż w roku poprzednim. Kwota refundacji w roku sprawozdawczym jest nadal na niskim poziomie, co świadczy o tym, że zdecydowana większość członków Spółdzielni w ciągu ostatnich kilkunastu lat wymieniła już okna korzystając z możliwości refundacji.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

Stan funduszu remontowego w poszczególnych budynkach na koniec 2024 roku oraz wpływy i wydatki w ciągu roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Stan funduszu na koniec 2023	Wpływy z wpłat na fundusz remontowy w 2024	Wydatki 2024	Stan funduszu na koniec 2024 roku
Marii Magdaleny 4-8	48 366	60 484	41 035	67 814
Cegielskiego 2 - 6	- 9 498	39 341	34 448	- 4 605
Cegielskiego 8	- 29 488	24 773	4 000	- 8 715
Kazimierza Wielkiego 8 - 12	70 388	71 076	332 523	- 191 059
Garbary 2a	- 6 603	21 606	16 643	- 1 640
Garbary 4 - 14a	160 812	140 952	57 006	244 757
Powstańców Wlkp 2 - 14	754 292	243 113	67 125	930 280
Ratajczaka 21	107 022	47 257	31 038	123 240
Królowej Jadwigi Karmelicka	74 804	152 725	392 411	- 164 882
Strzelecka 17 abc	258 251	72 882	21 198	309 935
Strzelecka 31 - 33a	161 032	75 098	94 528	141 602
Solna 3	269 795	45 630	22 969	292 455
Chelmońskiego 11	181 950	34 761	128 900	87 811
Owsiana 1 - 3	96 705	34 295	12 950	118 049
Winogrody 35 - 37	77 460	45 469	4 442	118 487
Garáže	- 48 423	33 492	17 655	- 32 585
Fundusz remontowy dróg MMC KW G	- 214 709	33 498	509	- 181 720
Fundusz remontowy dróg KJ	19 218	4 152	2 583	20 787
Fundusz remontowy dróg Strzelecka 17	200	-	-	200
Fundusz remontowy dróg PW	61 993	8 256	-	70 249
Fundusz remontowy dróg Strzelecka 31 33a		3 984		3 984
RAZEM	2 033 565	1 192 841	1 281 963	1 944 443

Ujemne stany funduszu występują w nieruchomości przy ulicach Cegielskiego 2 do 6, Cegielskiego 8, Kazimierza Wielkiego 8-12, Garbary 2a, Królowej Jadwigi i Karmelicka oraz na garażach i funduszu remontowym dróg. Ujemne stany spowodowane są wykonaniem prac remontowych. Niedobory w budynkach przy ulicach Cegielskiego 2-6 i 8 oraz Garbary 2a zostaną zniwelowane w roku 2025. Niedobory na garażach i funduszu remontowym dróg, ze względu na mniejsze roczne wpływy rozliczone zostaną w dłuższym okresie. Ponieważ zakres prac remontowych drogi obejmował w dużej części tereny wspólne pomiędzy nieruchomościami położonymi między ulicami Marii Magdaleny, Cegielskiego, Kazimierza Wielkiego i Grabary Zarząd rozważał rozliczenie części kosztów pomiędzy te nieruchomości, jednak za bardziej racjonalne uznał podwyższenie opłat wjeżdżających na teren samochodami i z tych wpływów pokrywanie kosztów remontu drogi, kosztem nawet dłuższego rozliczania w czasie.

Stan funduszu remontowego w większości nieruchomości jest na koniec 2024 roku dodatni. W niektórych nieruchomościach (Strzelecka 31 33a, Strzelecka 17abc, Solna) stan środków finansowych jest bardzo wysoki, natomiast planowane są we wskazanych nieruchomościach prace remontowe. W związku z rosnącymi cenami usług i materiałów budowlanych nie jest zasadne zmniejszanie stawki opłat na fundusz remontowy, natomiast przy podziale na Walnym Zgromadzeniu nadwyżki z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2024 rok przeznaczyć większe środki na pokrycie kosztów eksploatacji niż na zasilenie funduszu remontowego.

Szczegółowe rozliczenia wydatków funduszu remontowego znajduje się w sprawozdaniu z realizacji planu remontów na 2024 rok.

4. Gospodarka lokalami użytkowymi.

4.1. Liczba lokali użytkowych.

Spółdzielnia na koniec okresu sprawozdawczego posiadała 33 lokale użytkowe, w tym 30 usytuowanych w budynkach mieszkalnych oraz wynajmowała lokale w trzech budynkach niemieszkalnych przy ulicy Królowej Jadwigi 32, Kazimierza Wielkiego 4 i Powstańców Wielkopolskich 2a. Lokal użytkowy przy ulicy Cegielskiego 4a wykorzystywany jest przez Spółdzielnię.

4.2. Najem lokali użytkowych.

W końcu roku 2024 tylko jeden lokal nie był wynajmowany. Pozostałe lokale były wynajmowane niemal przez cały rok. Współczynnik najmu lokali liczony powierzchnią

wynajmowaną w ciągu roku, do całkowitej powierzchni lokali znajdujących się w dyspozycji Spółdzielni wynosił 98,4%

Sytuacja w zakresie wynajmu lokali nieznacznie pogorsza się od kilku lat. W ciągu roku z najmu zrezygnował jeden z najemców, a jeden lokal pozostaje bez najemcy. W 2024 tylko nie obniżono najemcom czynsz najmu.

Wśród najemców najliczniej reprezentowaną branżą jest branża medyczna. Działalność związaną z ochroną zdrowia i handlem artykułami medycznymi prowadzi w lokalach Spółdzielni jedenastu najemców. Branża ta w już kilka lat temu roku stała się najliczniej reprezentowaną branżą wśród wynajmujących. Druga pod względem liczebności branżą jest handel artykułami spożywczymi, którym zajmuje się dziesięć podmiotów.

4.3. Dzierżawa gruntów.

Spółdzielnia dzierżawi także część gruntów, na których pobudowane jest jeden pawilon handlowy niestanowiące własności Spółdzielni.

Od czasu, kiedy zrezygnowano z wynajmu powierzchni ścian budynków na umieszczanie reklam, na reklamy wynajmowany jedynie grunt przy ulicy Strzeleckiej.

Wpływy z dzierżawy gruntów i miejsc na reklamy miały w minionych latach coraz mniejszy udział w przychodach Spółdzielni.

4.4. Windykacja należności od najemców lokali.

Zaległości wobec Spółdzielni z tytułu niezapłaconych przez najemców za wynajem lokali czynszów wynosiły na koniec roku sprawozdawczego 122.480 złotych.

Należności te w porównaniu z końcem ubiegłego roku spadły o 17,7 tysięcy złotych i do dnia sporządzenia sprawozdania zostały w dużej mierze spłacone. Największe zaległości posiada firma Gaudium, prowadząca działalność w zakresie prowadzenia usług medycznych w lokalu przy ulicy Powstańców Wielkopolskich.

Wysokość należności od najemców lokali użytkowych stanowi mniej niż 5 % wartości rocznych wpływów i nie wpływa znacząco negatywnie na płynność finansową Spółdzielni.

Stan należności od najemców lokali i dzierżawców gruntu przedstawiono poniżej.

<u>Dłużnik</u>	<u>Zadłużenie na</u> <u>31.12.2024</u>	<u>Uwagi</u>
<u>Gaudium</u>	<u>57 717,15</u>	<u>Rozwiązanie umowy z dniem 30.04.2025 r.</u>
<u>Jeżyk</u>	<u>27 640,30</u>	<u>Monit</u>
<u>Koniczynka</u>	<u>1 769,99</u>	<u>Splacono do dnia sporządzania sprawozdania.</u>
<u>Kaczmarczyk Marek</u>	<u>3 448,99</u>	<u>Splacono do dnia sporządzania sprawozdania.</u>
<u>Zagrodnicza</u>	<u>6 848,26</u>	<u>Splacono do dnia sporządzania sprawozdania.</u>
<u>Medicor</u>	<u>5 907,75</u>	<u>Splacono do dnia sporządzania sprawozdania.</u>
<u>Bogienka</u>	<u>2 101,64</u>	<u>Splacono do dnia sporządzania sprawozdania.</u>
<u>NWA Pracownia Projektowa</u>	<u>2 075,94</u>	<u>Splacono do dnia sporządzania sprawozdania.</u>
<u>Razem:</u>	<u>107 510,02</u>	

W 2024 roku nie występowały poza Spółką Gaudium żadne trudności z egzekwowaniem należności. Niewielkie problemy z terminową realizacją bieżących płatności miała firma Jeżyk.

Pozostali najemcy terminowo regulowali należności z 2024 roku. Ogółem należności za najem wynikające z zawartych na 2024 rok umów do połowy marca 2025 roku zostały uregulowane w 99%.

5. Sytuacja prawna Spółdzielni.

5.1. Stan prawny gruntów.

Grunty będące własnością Spółdzielni lub znajdujące się w wieczystym użytkowaniu położone są w 10 miejscach Poznania.

Powierzchnia gruntów z powierzchnią gruntów z prawem własności wynosi 24.736 m², a powierzchnia gruntów z prawem wieczystego użytkowania wynosi 10.490 m². Wszystkie nieruchomości posiadają założone księgi wieczyste.

W 2024 roku Spółdzielnia dokonała podziału gruntu w taki sposób, aby nieruchomość z budynkiem mieszkalnym przy ulicy Grabary 4 do 10 była nieruchomością jednobudynkową i złożyła wniosek o wydzielenie do odrębnych ksiąg wieczystych działek z garażami i fragmentem budynku z pralnią. Pod koniec 2024 roku podjęta została uchwała o ustanowieniu przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości.

5.2. Stan spraw prowadzonych przed sądami.

5.2.1. Sprawy z powództwa Spółdzielni.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku z powództwa Spółdzielni były prowadzone sprawy przeciwko jednemu członkowi Spółdzielni z nieruchomości przy ulicy Powstańców Wielkopolskich, dwóm członkom Spółdzielni z nieruchomości przy ulicy Strzeleckiej i jednemu członkowi Spółdzielni z nieruchomości przy ulicy Karmelickiej.

5.2.2. Sprawy wniesione przeciwko Spółdzielni.

W 2023 został złożony przez jednego z członków Spółdzielni pozew o ustalenie nieistnienia lub nieważności trzech uchwał Rady Nadzorczej w sprawach Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych, Regulaminu wyboru najemców garaży oraz w sprawie nawiązania umowy o pracę z Wiceprezesem Zarządu. W lutym 2024 roku nieprawomocnym wyrokiem Sądu pozew został oddalony. W tej sprawie 2024 roku została przez członka Spółdzielni złożona apelacja.

Spółdzielnia uczestniczy także w postępowaniu sądowym z pozwu właścicieli nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością Spółdzielni przy ulicy Winogrady w sprawie ustanowienia drogi koniecznej przez nieruchomość należącą do innego sąsiada. Spółdzielnia uczestniczy w postępowaniu, ponieważ możliwe jest ustanowienie drogi koniecznej także przez jej nieruchomość. W 2014 roku sąd ustanowił służebność drogi dojazdowej przez sąsiednią działkę z pominięciem działki należącej do Spółdzielni. Postanowienie nie jest prawomocne. Sprawę zawieszono do czasu rozstrzygnięcia innego sporu, którego Spółdzielnia nie jest stroną.

6. Wyniki finansowo – księgowe Spółdzielni za rok 2024.

6.1. Bilans

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 20 186,30 złotych.

Podstawowe pozycje bilansu przedstawiono w poniższej tabeli:

W tysiącach zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2023	Stan na dzień 31.12.2024	Dynamika
	Aktywa	20 428,9	20 186,3	98,8
1.	AKTYWA TRWAŁE	14 296,6	14 226,9	99,5
	a) rzeczowe aktywa trwałe	13 994,6	13 709,6	98,0
	c) należności długoterminowe			
	c) inwestycje długoterminowe	302,0	517,3	171,3
2.	AKTYWA OBROTOWE	6 132,3	5 959,4	97,2
	a) należności	1 086,9	1 069,7	98,4
	b) środki pieniężne	4 106,6	3 940,6	96,0
	c) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	938,8	949,1	101,1
	d) zapasy			
	Pasywa	20 428,9	20 186,3	98,8
1.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	16 327,2	16 229,0	99,4
2.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 101,7	3 957,3	96,5
	a) zobowiązania	1 234,0	1 194,6	96,8
	b) fundusze specjalne	2 395,0	2 647,6	110,5
	w tym : fundusz remontowy	2 349,6	2 610,3	111,1
	fundusz socjalny	45,4	37,3	82,2
	c) rozliczenia międzyokresowe	472,7	115,1	24,3

W bilansie Spółdzielni nie zaszły większe zmiany. Jak co roku spada wartość aktywów trwałych, co spowodowane jest przekształcaniem lokali w odrębną własność i przenoszeniem wartości lokali na własność członków Spółdzielni i wiąże się z wyksięgowaniem wartości lokali z odpowiednich pozycji rzeczowych aktywów trwałych i funduszy własnych Spółdzielni.

Wzrost w pozycji inwestycje długoterminowe spowodowany jest zakupem obligacji Skarbu Państwa.

Należności Spółdzielni wzrosły głównie z powodu rosnących należności z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców. Należności od mieszkańców wzrosły w głównej mierze z powodu rozliczeń ciepła, ale także z powodu nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez kilku największych dłużników Spółdzielni. Należności wykazane w bilansie składały się między innymi z:

Należności od najemców lokali użytkowych

122 479,62 złotych

Należności od mieszkańców

675 002,72 złotych

Stan środków pieniężnych zmniejszył się w wyniku zakupu obligacji oraz wzrostu stanu należności. Środki pieniężne znajdowały się na lokatach bankowych, na rachunku bieżącym i w kasie w następujących wysokościach:

- lokata Santander	304 431,00 zł
- lokata BNP Paribas	3 149 706,00 zł
- rachunki bieżące	484 097,00 zł
- kasa	2 367,00 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania pozostawały na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. Zobowiązania Spółdzielni spłacane są terminowo.

6.2. Rachunek zysków i strat.

6.2.1. Koszty.

W 2024 roku Spółdzielnia poniosła koszty działalności w wysokości 6 954 611,68 złotych. W kwocie tej są wszystkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię dotyczące zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych, bez kosztów finansowych i kosztów pozostałej działalności operacyjnej. Do kosztów tych wliczany jest także odpis na fundusz remontowy dokonywany przez członków Spółdzielni.

Koszty ogółem w roku 2024 wzrosły o około 9,4%, przy czym najbardziej wzrosły niezależne od Spółdzielni koszty dostawy wody o 5,8%, podgrzania ciepłej wody o 6,07% i energii elektrycznej o 9,19% i koszt odprowadzania wody deszczowej o 11,7%. Wzrost tych trzech składników był znacznie wyższy niż średnioroczna inflacja (11,4%), i miał decydujący wpływ na poziom kosztów ponoszonych przez mieszkańców. Pozostałe składniki kosztów nie rosły tak szybko jak w roku poprzednim i wolniej niż inflacja

Koszty eksploatacyjne wzrosły głównie za sprawą wzrostu wynagrodzeń pracowniczych, wzrostu inflacji o 3,6%. Wzrosły także koszty podatku od nieruchomości (14,5%), nie wzrosły koszty wieczystego użytkowania gruntów. Wzrosty kosztów widoczne są nadal w materiałach, usługach materialnych, ubezpieczeniach a także pracach remontowych.

Poszczególne pozycje kosztów eksploatacyjnych i ich dynamikę w stosunku do roku 2023 przedstawiono w poniższej tabeli:

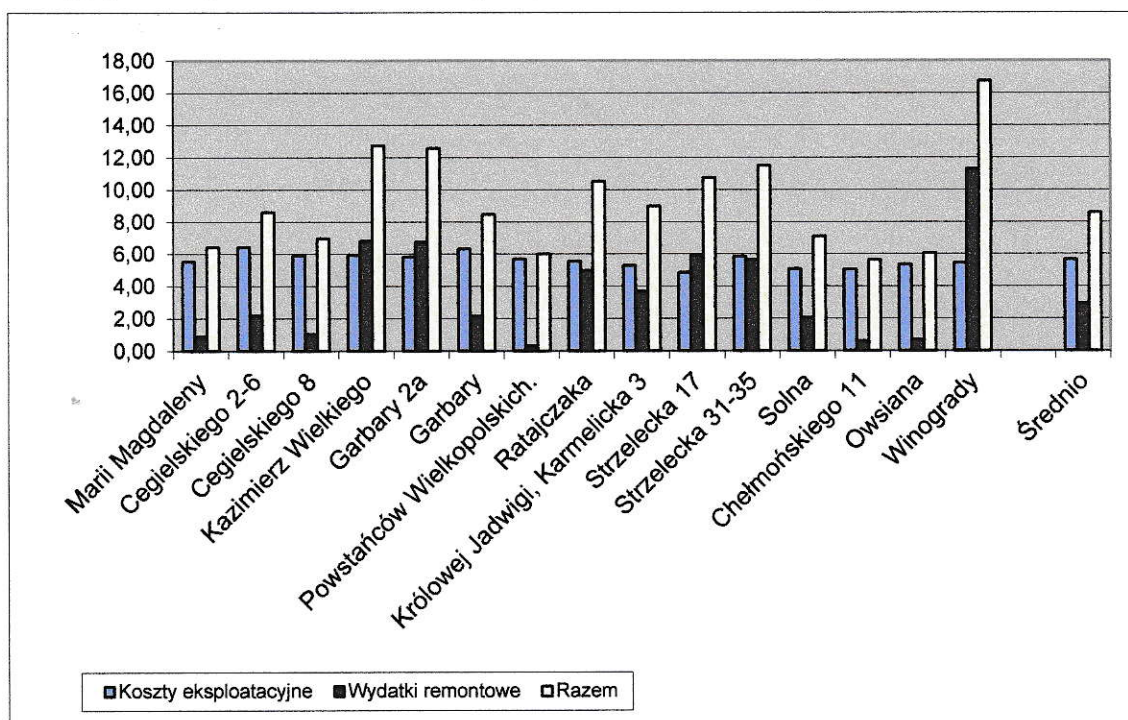
	2023 rok	2024 rok	
Materiały	78 100,62	67 378,82	86,3
Wywóz śmieci	335 072,60	332 318,60	99,2
Woda i ścieki	633 930,68	670 718,28	105,8
Energia elektryczna	141 119,48	154 090,60	109,2
Usługi materialne	359 990,44	489 994,03	136,1
Domofony	46 935,28	48 474,70	103,3
Opłata za odprowadzenie wody deszczowej	72 880,38	81 472,64	111,8
Wynagrodzenia gospodarzy domów	243 141,00	280 456,00	115,3
Wynagrodzenia bezosobowe gospodarzy domów	187 026,20	199 480,00	106,7
Składki ZUS gospodarzy domów	70 531,80	78 797,86	111,7
Świadczenia na rzecz prac - gospod. domów	8 223,99	8 510,66	103,5
Odpisy na fundusze gospod. domów	10 195,27	13 777,70	135,1
Odpis na fundusz remontowy	338 195,06	346 027,60	102,3
Vat naliczony w koszty	32 602,14	37 957,28	116,4
Podatek od nieruchomości	199 573,00	228 602,00	114,5
Użytkowanie wieczyste	122 254,10	106 226,57	86,9
Koszty niematerialne (ubezpieczenie budynków)	27 434,50	33 427,00	121,8
Koszty centralnego ogrzewania	1 616 173,11	1 655 607,43	102,4
Koszty podgrzania ciepłej wody	435 756,02	462 201,69	106,1
Koszty co i cwu remonty i konserwacje	11 111,92	326,03	2,9
Amortyzacja			
Zużycie materiałów	16 156,55	15 458,97	95,7
Opłaty komunalne GOAP biura			
Woda biura	683,04	626,12	91,7
Energia biura	15 397,35	15 928,38	103,4
Usługi materialne	191 734,92	233 465,35	121,8
wynagrodzenia osobowe	745 679,00	894 608,00	120,0
Wynagrodzenia bezosobowe		9 137,00	
Diety samorządu	128 667,00	155 859,00	121,1
Składki ZUS	156 884,33	187 736,15	119,7
Świadczenia na rzecz pracowników	5 284,36	7 835,53	148,3
Odpisy na fundusze	14 845,74	18 853,69	127,0
Podatek od nieruchomości biura	396,00	576,00	145,5
Inne podatki i opłaty	350,00	1 400,00	
Usługi niematerialne	4 852,62	3 981,75	82,1
Koszty niematerialne	58 680,66	65 254,46	111,2
	6 309 859,16	6 906 565,89	109,5
DZWIGI KONSERWACJE	49 050,90	48 045,79	98,0
Razem	6 358 910,06	6 954 611,68	109,4

W 2025 roku koszty powinny rosnać już w mniejszym stopniu.

6.2.2. Koszty jednostkowe.

Średni koszt eksploatacyjny w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej w 2024 roku wyniósł 6,53 zł. Jednocześnie Spółdzielnia wydatkowała na remonty średnio 3,11 zł w przeliczeniu na metr kwadratowy.

Kształtowanie się kosztów eksploatacyjnych a zwłaszcza wydatków remontowych jest bardzo różne w poszczególnych nieruchomościach i zostało uwzględnione przy ustanawianiu stawki eksploatacyjnej i remontowej na rok 2024. Wysokość kosztów eksploatacyjnych i wydatków remontowych przedstawiono na wykresie.



6.2.3. Wynik finansowy.

Wynik finansowy w rozbiciu na rodzaje działalności przedstawiono w poniższej tabeli:

złote

	2 024		
	Wpływy	Koszty	Wynik
Eksplatacja	4 787 167	3 736 236	1 050 931
Woda	674 631	671 401	3 230
Śmieci	328 908	332 319	-3 411
Domofony	51 248	48 475	2 773
Dźwigi	49 654	48 046	1 608
C.O. i ciepła woda	2 070 294	2 118 135	-47 841
Razem działalność podstawowa	7 961 902	6 954 612	1 007 290
Działalność operacyjna	58 701	12 625	46 076
Działalność finansowa	139 795	417	139 378
Razem	8 160 398	6 967 654	1 192 744
Podatek			138 752
Wynik po opłaceniu podatku			1 053 992
w tym: wynik na GZM			-263 937
wynik na działalności innej niż GZM			1 317 929

W 2024 roku Spółdzielnia z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi osiągnęła już po opodatkowaniu dodatni wynik w wysokości 1 317 929,00 złotych. Kwota ta zostanie podzielona na Walnym Zgromadzeniu i prawdopodobnie zasili fundusz remontowy Spółdzielni, chociaż w części może być przeznaczona na pokrycie kosztów eksploatacyjnych. Wynik roku 2024 jest lepszy od wyniku roku poprzedniego o 186 705,30 tysięcy złotych. Wynik uwzględnia zwrot zapłaconych odsetek w wysokości 33.359 złotych w związku z korektą stawki podatku dochodowego za rok 2020. W roku 2025 będzie prawdopodobnie obowiązywała stawka podatku dochodowego w wysokości 19% i wzrost podatku o ok. 100 000,00 złotych.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia odnotowała nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 263 937,00 złotych. Niedobór jest mniejszy niż w roku ubiegłym o 26 tysięcy złotych. Jego zniwelowanie wymagałoby podniesienia stawek eksploatacyjnych o około 60 groszy od metra kwadratowego miesięcznie.

Spółdzielnia realizuje jednak corocznie dodatni wynik na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, który przeznaczany jest zwykle przez Walne Zgromadzenie na zwiększenie funduszu remontowego. Ze względu na duży stan tego funduszu występujący w większości nieruchomości, część pochodzących z podziału środków może być przeznaczona na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, bez konieczności dodatkowego podnoszenia stawek eksploatacyjnych.

W 2024 roku wzrosły koszty ciepła. Ustalone pod koniec 2023 roku zaliczki wpłacane przez mieszkańców na poczet rozliczenia zużycia ciepła okazały się zbyt niskie, co spowodowało wystąpienie ujemnego wyniku na dostawie ciepła w wysokości 47 841,00 złotych i jest to lepszy wynik w porównaniu do 2023 roku o 14 429 złotych.

W 2024 roku na działalności finansowej w wyniku lokowania wolnych środków w na lokatach bankowych i obligacjach Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik w wysokości 139 378,00 złotych.

Spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą ewidencję wyniku finansowego w dwóch płaszczyznach, jako wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) i wynik na pozostałej działalności.

Wynik na gospodarce zasobami jest zwolniony od podatku dochodowego i jest różnicą pomiędzy przychodami z opłat wnoszonymi przez członków Spółdzielni a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W rozbiciu na nieruchomości wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiał się w roku 2024 następująco:

	Przychody	Koszty	Wynik
Marii Magdaleny	116 799,97	133 076,33	-16 276,36
Cegielskiego 2-6	97 962,53	113 603,76	-15 641,23
Cegielskiego 8	42 901,44	45 494,61	-2 593,17
Kazimierza Wielkiego.	139 045,56	146 228,45	-7 182,89
Garbary 2a	34 356,24	37 644,63	-3 288,39
Garbary	323 099,23	348 273,14	-25 173,91
Powstańców Wielkopolskich	523 363,54	608 396,94	-85 033,40
Ratajczaka	73 814,64	77 568,37	-3 753,73
Królowej Jadwigi, Karmelicka 3	250 962,56	259 778,47	-8 815,91
Strzelecka 17	126 615,04	127 595,35	-980,31
Strzelecka 31-35	144 811,73	156 302,44	-11 490,71
Solna	92 909,68	106 421,19	-13 511,51
Chelmońskiego 11	88 017,46	97 459,67	-9 442,21
Owsiana	62 418,37	69 231,91	-6 813,54
Winogrody	72 838,33	75 060,30	-2 221,97
Garaże	51 391,59	56 240,19	-4 848,60
Domofony	51 247,60	48 474,70	2 772,90
Dźwigi	49 654,00	48 045,79	1 608,21
Śmieci	328 908,56	332 318,60	-3 410,04
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	2 070 294,88	2 118 135,15	-47 840,27
	4 741 412,95	5 005 349,99	-263 937,04

W roku sprawozdawczym we wszystkich nieruchomościach zanotowano ujemny wynik, czyli nadwyżkę kosztów nad przychodami, co oznaczałoby konieczność podniesienia stawek eksploatacyjnych w tych nieruchomościach. Jednocześnie przewidując wystąpienie takiej sytuacji, w kilku nieruchomościach w 2024 roku przy podziale nadwyżki z gospodarki innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi za rok 2024 uwzględniono odpis na pokrycie części niedoboru, co spowodowało, że w rachunku narastającym stany rozliczeń na koniec roku przedstawiają się następująco:

	Stan na koniec 2023	Wynik 2024	Odpisy za 2023 rok	Stan na koniec 2024,
Marii Magdaleny	-2 766	-16 276	5 000	-14 043
Cegielskiego 2-6	-6 827	-15 641	15 000	-7 469
Cegielskiego 8	-3 274	-2 593	5 000	-867
Kazimierza Wielkiego.	-20 408	-7 183	15 000	-12 591
Garbary 2a	9 078	-3 288		5 790
Garbary	-14 225	-25 174	20 000	-19 399
Powstańców Wielkopolskich	-54 941	-85 033	60 000	-79 975
Ratajczaka	-8 185	-3 754	5 000	-6 939
Królowej Jadwigi, Karmelicka 3	-28 943	-8 816	20 000	-17 759
Strzelecka 17	19 902	-980		18 922
Strzelecka 31-35	-13 509	-11 491	20 000	-5 000
Solna	-13 906	-13 512	10 000	-17 418
Chelmońskiego 11	-13 963	-9 442	15 000	-8 405
Owsiana	-1 967	-6 814	5 000	-3 780
Winogrody	11 539	-2 222	5 000	14 318

W związku z tym, że wynik na eksploatacji w rachunku narastającym w większości nieruchomości jest ujemny, a stawkę eksploatacyjną na rok 2025 podwyższono w stopniu mniejszym niż przewidywany wzrost kosztów, Zarząd jak to miało miejsce także w latach poprzednich, przy podziale nadwyżki na Walnym Zgromadzeniu proponuje w niektórych nieruchomościach przeznaczenie części nadwyżki z działalności innej niż GZM za 2024 rok na pokrycie kosztów eksploatacji a części na zasilenie funduszu remontowego. Przeznaczenie części środków z podziału nadwyżki na pokrycie kosztów eksploatacji ograniczy konieczność podwyższenie stawek eksploatacyjnych na 2026 rok.

6.2.4. Wykonanie planu wpływów i wydatków.

Każdego roku Spółdzielnia sporządza plan wpływów i wydatków eksploatacyjnych i remontowych. Plany nie obejmują wpływów i wydatków na dostawy ciepła dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości. Na podstawie sporządzonych planów ustalana jest wysokość stawki eksploatacyjnej i remontowej. Wykonanie planu wpływów i wydatków w 2024 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Plan 2024	Wykonanie 2024 roku	% wykonani a planu
Wpływy na eksploatację z lokali mieszkalnych	2 106 790	2 153 521	102,2
Wpływy na eksploatację z garaży	58 812	51 392	87,4
Wpływy z pożytków z nieruchomości	22 800	24 976	109,5
Wpływy z odsetek	120 000	139 795	116,5
Wpływy z czynszu najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów	2 250 874	2 295 700	102,0
Razem wpływy na działalność eksploatacyjną	4 559 276	4 665 384	102,3
Wpływy z lokali użytkowych	75 024	84 410	112,5
Wpływy z lokali mieszkalnych	209 025	230 497	110,3
Wpływy z garaży	25 625	31 120	121,4
Razem wpływy na działalność remontową	309 674	346 027	111,7
Razem wpływy	4 868 950	5 011 411	102,9
Osobowy fundusz płac	1 175 000	1 175 064	100,0
Bezosobowy fundusz płac i diety	369 874	364 476	98,5
Składki ZUS	259 300	266 534	102,8
Świadczenia na rzecz pracowników	20 000	16 346	81,7
ZFŚS	25 000	32 631	130,5
Materiały	100 000	82 838	82,8
Energia	170 000	170 019	100,0

Usługi materialne	492 000	723 459	147,0
Odprowadzenie wód opadowych	92 000	81 473	88,6
Usługi niematerialne	17 000	3 982	23,4
Opłata za wieczyste użytkowanie	106 266	106 227	100,0
Podatek od nieruchomości	237 841	229 178	96,4
VAT	37 000	37 957	102,6
Inne podatki i opłaty	8 000	1 400	17,5
Ubezpieczenia	50 000	59 452	118,9
Pozostałe koszty	38 000	39 229	103,2
Razem wydatki na działalność eksploatacyjną	3 197 281	3 390 265	106,0
Wydatki na działalność remontową	1 278 500	1 281 963	100,3
Razem wydatki	4 475 781	4 672 228	104,4

Wpływy Spółdzielni na działalność eksploatacyjną i remontową oraz wpływy z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi wyniosły 5 011 411,00 złotych i były w roku 2024 wyższe niż zakładano o 2,9% a wydatki wyniosły 4 672 228,00 złotych i były wyższe o 4,4 % niż planowano. W porównaniu z rokiem poprzednim wpływy były o 12,1 % wyższe a wydatki o 12,3 % niższe.

W 2024 roku wpływy z najmu lokali użytkowych były na poziomie wyższym niż zakładano w planie o 2% i wyższym niż w roku 2023 roku o 6,6 %. Czynsze najmu zwiększały się na skutek wzrostu stawek czynszu o zapisany w umowach wskaźnik inflacji.

7. Kontrola działalności Zarządu Spółdzielni.

Działalność Zarządu kontrolowana była przez Radę Nadzorczą. Zarząd składał Radzie bieżące informacje z prowadzonej działalności, które były rozpatrywane przez Radę.

Rada Nadzorcza działając poprzez Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami przeprowadziła kontrolę sprawozdania finansowego i sprawozdania z wykonania planu remontów w 2024 roku. Wyniki kontroli uwzględnione są w sprawozdaniach obu Komisji.

8. Przewidywane zamierzenia do wykonania w roku 2025.

Zamierzenia Zarządu ujęto w opracowanym i przyjętym przez Zarząd planie przychodów i kosztów oraz w planie remontów na 2025 rok. Zarówno plan remontów jak i plan przychodów i kosztów zatwierdzone zostały przez Radę Nadzorczą.

Plan przychodów i kosztów eksploatacyjnych i remontowych zakłada osiągnięcie przychodów w wysokości 4.938.287 złotych i kosztów w wysokości 5.306.291 złotych.

W 2025 roku Spółdzielnia planuje uzyskać na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi już po opodatkowaniu w wysokości 1.306.469 złotych.

Plan remontów zakłada poniesienie wydatków na poziomie 2.004.500 złotych, przy planowanych wpływach od mieszkańców na poziomie 186.685 złotych. Niedobór pokryty stanem funduszu z lat ubiegłych i podziałem nadwyżki osiągniętej z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 2024 roku.

Głównymi pozycjami planu remontów są:

1. Wymiana wind w budynku przy ulicy Powstańców Wielkopolskich
2. Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ulicy Garbary 4 – 14a
3. Wymiana kotła gazowego przy ulicy Solnej.
4. Remont pasa chodnika przy ulicy Strzeleckiej 31 33a.
5. Malowanie elewacji budynku przy ulicy Strzeleckiej 17 abc.
6. Wymiana poziomów zimnej wody w budynku przy ulicy Królowej Jadwigi 32a.

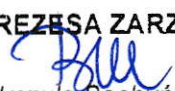
W planie remontów przewidziano także środki na partycypację Spółdzielni w wymianie stolarki okiennej na dotychczasowych zasadach oraz na usuwanie awarii.

Zadania do wykonania na posesjach i budynkach Spółdzielni przyjęte do planu opracowane zostały na podstawie wniosków mieszkańców, corocznych przeglądów technicznych i z uwzględnieniem stanu środków finansowych poszczególnych nieruchomości.

Wśród propozycji remontowych kolejne lata rozważane są remonty sieci centralnego ogrzewania, wymiana wind i malowanie klatek schodowych.

Sprawozdanie niniejsze zostało opracowane dla Walnego Zgromadzenia oraz przyjęte na posiedzeniu Zarządu w dniu 31 marca 2025 roku.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU


mgr Urszula Bochyńska

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Sebastian Krysiak