

**Sprawozdanie Zarządu
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK”
w Częstochowie z działalności Spółdzielni za 2024 rok.**

I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik”, z siedzibą w Częstochowie Al. Wojska Polskiego 118 działa na podstawie:

- 1) ustawy Prawo spółdzielcze (Ustawa z 16 września 1982r z późniejszymi zmianami);
- 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa z 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami);
- 3) Statutu RSM „Hutnik”;
- 4) regulaminów wewnątrzspółdzielczych;
- 5) innych przepisów prawnych.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Częstochowie działając zgodnie z § 51 ust. 2 pkt 10 Statutu Spółdzielni przedstawia roczne sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2024 roku. Zawarte w sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na podstawie danych za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

Przedmiotem działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym było:

- prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym Spółdzielni i majątkiem powierzonym;
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku;
- prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na rzecz mieszkańców.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”, w 2024 roku pracował w składzie dwuosobowym, tj.:

- Prezes Zarządu - Jan Mrozik;
- Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych, Główny Księgowy – Justyna Wesołowska.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w dwóch, podstawowych formach:

- kolegialnie – odbyto 27 protokolowanych posiedzeń;
- indywidualnie – w ramach codziennych obowiązków członkowie Zarządu podejmowali decyzje związane z bieżącą działalnością podległych pionów i działów poprzez wydawanie poleceń służbowych.

Zarząd wykonywał swoje funkcje działając na podstawie uchwał i decyzji podejmowanych kolegialnie. Pomiędzy posiedzeniami kolegialnymi, Zarząd wykonywał swoje zadania w ramach podziału obowiązków pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi;
- gospodarka lokalami użytkowymi ;
- gospodarka finansowa;
- analiza kosztów działalności gospodarczej;
- wykonanie zaplanowanych remontów i konserwacji;
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe;
- analiza stanu zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokali;
- działalność społeczno- wychowawcza i kulturalna;
- zagadnienia dotyczące bieżącej działalności spółdzielni.

W posiedzeniach kolegialnych, oprócz członków Zarządu uczestniczyli kierownicy jednostek organizacyjnych, którzy składali Zarządowi informacje na temat prowadzonych działań oraz przekazywali wnioski do rozpatrzenia i ustalenia rozwiązań.

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, której członkowie wybierani są przez Walne Zgromadzenia Członków, na okres trzyletniej kadencji.

W pierwszym półroczu 2024r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

1. Karol Kowalski – przewodniczący
2. Krzysztof Stępień – zastępca przewodniczącego
3. Zenon Sobczak – sekretarz
4. Henryka Sikora – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Stanisław Wieczorek – przewodniczący komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
6. Witold Krawczyk – przewodniczący Komisji Samorządowo-Organizacyjnej
7. Alicja Mizera – członek Rady Nadzorczej
8. Jarosław Bykowski – członek Rady Nadzorczej
9. Sławomir Jagusiak – członek Rady Nadzorczej

Kadencja Rady Nadzorczej, w podanym powyżej składzie osobowym rozpoczęła się 1 lipca 2021r. i trwała do 30 czerwca 2024r.

W drugim półroczu działalność rozpoczęła Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie na kadencję trwającą od 1 lipca 2024r. do 30 czerwca 2027r.

Obecnie skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

1. Karol Kowalski – przewodniczący
2. Krzysztof Stępień – zastępca przewodniczącego
3. Zenon Sobczak – sekretarz
4. Sławomir Jagusiak – przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Stanisław Wieczorek – przewodniczący komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
6. Dariusz Król – przewodniczący Komisji Samorządowo-Organizacyjnej
7. Krzysztof Nowak – członek Rady Nadzorczej
8. Elżbieta Polak – członek Rady Nadzorczej
9. Jan Piekacz – członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza corocznie składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności.

II. ZATRUDNIENIE I OSOBOWY FUNDUSZ PŁAC

Zatrudnienie planowane na 2024r. – 208,75 etatu, w tym: 135,5 etatu – stanowiska robotnicze, 73,25 etatu – stanowiska nierobotnicze.

Zatrudnienie wykonane w 2024r.

Zatrudnienie wykonane ogółem - 201 etatów, co stanowi 96,3 % założonego planu, w tym:

- 130,25 etatu – stanowiska robotnicze,
- 70,75 etatu – stanowiska nierobotnicze.

Fundusz płac

Fundusz płac na 2024r. zaplanowano w kwocie 19 075 000,00 zł.

Fundusz płac wykonany wyniósł 17 783 268,52 zł, co stanowi 93,2 % założonego planu, z tego 4 957 330,86 zł - przekazano na składki ZUS oraz podatki.

Przy wykonanym zatrudnieniu 96,3 %, fundusz płac wykonano w 93,2 %. Różnica w relacji (3,1%) jest wynikiem:

- zmniejszenia składu Zarządu z 3 do 2 osób, przy wyznaczeniu w to miejsce dodatkowego pełnomocnika Zarządu spośród już zatrudnionych pracowników,
- zatrudnianiem przy pracach prostych, nie wymagających wysokich kwalifikacji zawodowych, w miejsce pracowników odchodzących z zakładu np. na emeryturę, osób z niższym stażem pracy i tym samym za niższym wynagrodzeniem,
- wystąpieniu mniejszej ilości awarii i usterek niż zakładano, co przełożyło się na brak konieczności wypłaty części zaplanowanych dodatków.

Średnia płaca w Spółdzielni za 2024 rok, która obejmuje wszystkie wypłaty wyniosła 7 373 zł brutto, tj. 5 318 zł netto i jest niższa o 892 zł od ogłoszonej przez GUS w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku, wynoszącej brutto 8 265 zł.

W kształtowaniu polityki kadrowej Zarząd kieruje się zasadą oszczędności i stabilności w zatrudnieniu. W doborze kadry nacisk kładzie się na doświadczenie zawodowe oraz samodzielność w wykonywaniu powierzonych zadań przez poszczególnych pracowników.

Struktura organizacyjna Spółdzielni, określająca stan zatrudnienia jest corocznie zatwierdzana uchwałą Rady Nadzorczej.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023r. Spółdzielnia zrzeszała 13 104 członków. W związku z nabyciem spółdzielczych praw do lokali w roku 2024 członkami Spółdzielni z mocy prawa zostało 291 osób. Natomiast na podstawie złożonych deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Zarząd przyjął w poczet członków 137 osób posiadających prawo odrębnej własności do lokali. W 2024 roku ustało członkostwo 322 osób na skutek zbycia praw do lokalu lub rezygnacji z członkostwa oraz 198 osób na skutek śmierci. W związku z powyższym **na koniec 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 13 012 członków.**

- Liczba lokali mieszkalnych według stanu na 31 grudnia 2024r. wyniosła **11 560**, w tym:

Lp.	Ilość lokali mieszkalnych	2023	2024
1.	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	177	160
2.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	6 794	6 782
3.	odrębna własność	4 580	4 609
4.	w najmie	9	9

- Liczba lokali użytkowych według stanu na 31 grudnia 2024r. wyniosła **215**, w tym:

Lp.	Ilość lokali użytkowych	2023	2024
1.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	28	28
2.	odrębna własność	16	16
3.	w najmie	171	171

- Liczba garaży według stanu na 31 grudnia 2024r. wyniosła **508**, w tym:

Lp.	Ilość garaży	2023	2024
1.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	419	419
2.	odrębna własność	57	57
3.	w najmie	32	32

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia przekształciła 29 praw do lokali w prawo odrębnej własności, w tym :

- z lokatorskiego prawa do lokalu – 17
- z własnościowego prawa do lokalu – 12

Zawieranie umów przeniesienia własności lokali odbywa się na bieżąco.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

- Liczba budynków mieszkalnych własnych - 201
- Liczba mieszkań - 11 560
- Liczba lokali użytkowych - 194
- Liczba garaży - 504

Powierzchnia użytkowa lokali:

- lokali mieszkalnych – 564 035,15 m²
- lokali użytkowych (z garażami) – 24 504,76 m²

Administrowanie i zarządzanie zasobami spółdzielczymi prowadzone jest w zakresie trzech wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie administracji osiedlowych.

Całość zasobów mieszkaniowych podzielona jest na trzy osiedla:

- Osiedle Hutników - z siedzibą administracji przy ul. Zamenhofska 20,
- Osiedle Raków-Zachód - z siedzibą administracji przy ul. Orkana 56A,
- Osiedle Błesno - z siedzibą administracji przy ul. Mireckiego 31.

Osiedle „Hutników”

zajmuje obszar 204 821 m², na którym zlokalizowanych jest:

- 78 budynków mieszkalnych, w tym:
 - 4 523 mieszkań w których zamieszkuje 7 569 lokatorów
 - 43 lokali użytkowych wbudowanych
 - 57 garaży wbudowanych
- 8 budynków handlowo-usługowych wolnostojących z 35 lokalami użytkowymi
- 100 garaży wolnostojących

Osiedle „Raków-Zachód”

zajmuje obszar 138 206 m², na którym zlokalizowanych jest:

- 68 budynków mieszkalnych, w tym:
 - 3 028 mieszkań w których zamieszkuje 6 099 lokatorów
 - 20 lokali użytkowych wbudowanych
 - 37 garaży wbudowanych
- 16 budynków handlowo-usługowych wolnostojących z 20 lokalami użytkowymi
- 20 garaży wolnostojących

Osiedle „Błesno”

zajmuje obszar 197 217 m², na którym zlokalizowanych jest:

- 55 budynków mieszkalnych, w tym:
 - 4 009 mieszkań w których zamieszkuje 7 365 lokatorów
 - 33 lokali użytkowych wbudowanych
 - 29 garaży wbudowanych
- 4 budynki handlowo-usługowych wolnostojących z 43 lokalami użytkowymi
- 261 garaży wolnostojących

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i utrzymania wymaganego stanu technicznego nieruchomości koncentrują się na wyborze rozwiązań prawnych, organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających prawidłowy stan techniczny, estetykę obiektów, bezpieczeństwo użytkowania, oraz ciągłość i wymagane parametry dostaw mediów.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane są na nieruchomości w osiedlach z dalszym wyodrębnieniem kosztów poszczególnych rodzajów lokali i działalności.

Największą pozycję w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowią **koszty mediów 45 732 832 zł** (prawie 50 % kosztów ogółem), są to **koszty całkowicie niezależne od Spółdzielni**, Spółdzielnia tylko pośredniczy w ich opłaceniu. Na powyższą kwotę składają się:

- **Koszty energii cieplnej 25 974 364 zł**

W roku 2024 odnotowano ich zmniejszenie o 0,93 %, przy niższym zużyciu energii cieplnej (GJ) w stosunku do roku 2023 o 4,2 %. Na koszty energii cieplnej wpływ miała regulacja w taryfie dla ciepła wprowadzana przez Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. - od 1 stycznia 2024 r. W poszczególnych nieruchomościach Osiedli, wykonanie kosztów jest zróżnicowane w zależności od wielkości zużycia ciepła przez użytkowników lokali dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia, według wskazań podzielników oraz liczników ciepła, zaś w przypadku lokali bez podzielnika i liczników ciepła na podstawie obowiązujących w Spółdzielni regulaminów. W kosztach energii cieplnej uwzględniona jest średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą dotyczącą lokali mieszkalnych zastosowaną przez przedsiębiorstwo energetyczne zgodnie z ustawą o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw w wysokości 2 157 533 zł.

- **Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków 11 639 693 zł**

W roku 2024 odnotowano ich zwiększenie o 21,89 %. Cena za dostarczenie wody i za odprowadzanie ścieków wzrosła od dnia 3 maja 2024 r. (o 10,42 %). Koszty zużycia wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach półrocznych, trwających od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia wg odczytów indywidualnych wodomierzy radiowych, w pozostałych przypadkach zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach i budynkach wyposażonych w wodomierze elektroniczne ze zdalnym odczytem. Na dzień 31 grudnia 2024 r. w indywidualne wodomierze radiowe wyposażonych było 99,99 % mieszkań.

- **Koszty wywozu nieczystości 8 118 775 zł**

W roku 2024 odnotowano ich zwiększenie o 1,0 %. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest naliczana na podstawie Uchwały Rady Miasta Częstochowy wg ustalonej stawki opłat, która w 2024 r. wynosiła 9,60 zł za 1m³ zużytej wody. Od początku 2021 r. mieszkańcy budynków wielolokalowych w Częstochowie mają naliczaną opłatę za wywóz śmieci w zależności od zużytej wody.

Koszty energii elektrycznej poniesione przez Spółdzielnię w roku 2024 wyniosły 921 136 zł po uwzględnieniu otrzymanego upustu na podstawie ustawy o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie cen energii elektrycznej w wysokości 37 019,16 zł. Koszty energii elektrycznej wykorzystywanej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości w 2024 r. wyniosły 666 976 zł, natomiast koszty energii elektrycznej zużytej do zasilania dźwigów osobowych wyniosły 254 160 zł.

Wpływy w 2024 r. na fundusz remontowy nieruchomości wyniosły 14 219 639 zł

Planowany odpis na fundusz remontowy wynosił 13 686 881 zł.

Łączny koszt prac remontowych wykonanych w ciągu 2024 roku wyniósł 12 849 437 zł.

Spółdzielnia ma obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisów jest ustalana w sposób zapewniający pokrycie kosztów niezbędnych robót remontowych i modernizacyjnych, określonych w corocznym planie gospodarczym, uchwalanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie: przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Podczas planowania kosztów niezbędnych remontów zasobów Spółdzielni na 2024 rok, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o utrzymaniu w roku 2024 obowiązującej stawki. Ustalona stawka funduszu remontowego utrzymana jest na stałym poziomie od 1 lipca 2023 roku i wynosiła średnio 1,96 zł/m².

Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy pozwoliła na wykonanie zaplanowanych prac remontowych oraz na wykonanie prac o charakterze pilnym i niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego użytkowania lokali oraz korzystania z części wspólnych.

Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości składają się również:

- koszty konserwacji, obejmujące bieżącą naprawę usterek bądź awarii zgłaszanych przez mieszkańców, naprawę instalacji wodno-kanalizacyjnej, konserwację węzłów cieplnych, konserwację instalacji elektrycznej, przeglądy i pomiary elektryczne, naprawę instalacji elektrycznej, przeglądy gazowe mieszkań i piwnic,
- koszty utrzymania czystości nieruchomości, czyli: utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, odśnieżanie, dezynsekcje i deratyzacje budynków,
- koszty pielęgnacji zieleni, przycinki drzew, krzewów, obcinki żywopłotów, koszenia i grabienia trawy, frezowanie pni, nasadzania drzew i krzewów, zakup trawy, torfu, nawozu, itp.,
- koszty ubezpieczenia, ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej,
- usługi kominiarskie, czyszczenie przewodów kominiarskich, okresowa kontrola stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych, prześwietlenia przewodów kominowych,
- koszty transportu - wywóz przedmiotów porzuconych na korytarzach piwnicznych i przed zatokami śmietnikowymi (meble, gruz itp.), transport niezbędny do odśnieżania dróg i chodników,
- koszty mienia - zakup i montaż ławek i koszy betonowych, naprawa chodników, dróg, parkingów, zakup i naprawa sprzętu zabawowego, zakup piasku do piaskownic,
- koszty administracji – koszty związane z funkcjonowaniem administracji osiedlowych,
- koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia klatek schodowych oraz wejść do nich, korytarzy piwnic, a także do oświetlenia terenu przylegającego do budynków
- koszty ogólne - wynagrodzenie pracowników, którzy zatrudnieni są w celu prowadzenia działalności statutowej Spółdzielni, utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości, koszty biurowe, koszty finansowe, koszty sądowe, koszty skarbowe, opłaty telekomunikacyjne, opłaty pocztowe,
- pozostałe koszty - usługi poligraficzne i introligatorskie, usługi wykonania projektów budowlanych, dorabianie kluczy, tablice informacyjne.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne **Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego** budynków oraz innych obiektów osiedla, przewodów kominowych, instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, oświetlenia zewnętrznego. Zgodnie z wymogami przeprowadzono **przeglądy**, konserwacje oraz wynikające z nich naprawy: węzłów cieplnych, systemów wentylacji mechanicznej, wind, gaśnic, hydrantów oraz instalacji domofonowej, wykonano:

- przeglądy kominiarskie – w 10 090 mieszkaniach
- przeglądy gazowe – w 11 210 mieszkaniach
- przeglądy i pomiary elektryczne – w 2 717 mieszkaniach.

Wykonanie przeglądów w niepełnym zakresie związane jest z utrudnionym dostępem do mieszkań.

W zakresie administrowania zasobami przyjęto i **wykonano łącznie około 11 tysięcy zgłoszeń związanych z eksploatacją budynków, lokali oraz mienia Spółdzielni**, w tym:

- 2 128 zgłoszeń w grupie robót elektrycznych obejmujących swoim zakresem wymianę i naprawę osprzętu elektrycznego oraz częściowe wymiany i naprawy instalacji elektrycznej i żarówek,
- 536 zgłoszenia w grupie robót szklarskich dotyczących uzupełnienia szyb w otworach okiennych, drzwiowych, wiatrołapach, piwnicach i windach,
- 1 464 zgłoszeń w grupie robót ślusarsko – stolarskich dotyczących pasowania drzwi wejściowych do wiatrołapów, okien na klatkach schodowych i w piwnicach, wymiany i regulacji samozamykaczy, klamek, zamków itp.,
- 1 730 zgłoszeń w grupie robót murarsko – dekarских polegających na naprawie tynków, podłóg, wymianie obróbek blacharskich, usuwaniu przecieków dachowych,
- 2 523 zgłoszenia w grupie robót wod-kan-gaz usuwanych przez pracowników ZBR dotyczących niedrożności i przecieków instalacji sanitarnej, usuwania ulotów gazu,
- 1 400 zgłoszeń dot. pracy centralnego ogrzewania,
- 708 zgłoszeń dotyczących instalacji domofonowych,

- 413 zgłoszeń dotyczących awarii dźwigów, w tym 75 zgłoszenia o dewastacji dźwigów,
- 669 zgłoszeń przyjęło pogotowie techniczne.

Łączna kwota wyżej opisanych kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wynosi 31 886 963 zł.

Odrębną pozycją w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są **koszty eksploatacji dźwigów osobowych** (81 szt.), które wynosiły **1 259 581 zł**. W 2024 roku nastąpił wzrost tych kosztów w stosunku do roku ubiegłego o 0,8 %. Wpływ na wysokość tych kosztów mają również koszty naprawy skutków **dewastacji dźwigów**, które w tym roku wynosiły 7 073 zł i dotyczyły 75 przypadków dewastacji.

Koszty działalności społeczno-wychowawczej wynosiły **478 932 zł**.

Działalność Klubu Mieszkańców RSM „Hutnik” omówiono w odrębnym punkcie sprawozdania.

Zestawienie kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem nieruchomości za 2024 rok

	koszty	przychody	wynik
naliczenia opłat eksploatacyjnych (lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże z prawem spółdzielczym i odrębną własnością) wraz z pożytkami uzyskanymi z części wspólnych nieruchomości	52 514 944,20	52 928 707,87	413 763,67
zaliczki na koszty centralnego ogrzewania i wody – do rozliczenia z użytkownikami lokali	37 614 056,49	42 141 297,68	4 527 241,19
najem lokali	1 599 812,40	1 941 188,28	341 375,88
działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	478 932,27	493 891,59	14 959,32
Razem	92 207 745,36	97 505 085,42	5 297 340,06

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości wydatkowano środki finansowe w łącznej wysokości 52 514 944 zł, które sfinansowano przychodami w wysokości 52 928 708 zł, uzyskanymi z naliczonych opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu do czego są zobowiązani na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni. Spółdzielnia uzyskała w 2024r. pożytki z części wspólnych nieruchomości w wysokości 648 337,43 zł. Na powyższą kwotę składają się opłaty pobrane m.in. za: dzierżawę elewacji budynku pod reklamę, umieszczenie szyldu na budynku, najem dachu budynku, najem pomieszczeń i powierzchni dodatkowych, najem pomieszczeń na stację transformatorową.

W stosunku do 2023 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o około 7,5 %, tj. o kwotę 6 415 961 złotych, co głównie wynikało z większych o 21,89 % kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, konieczności wykonania w roku 2024 wymiany podzielników centralnego ogrzewania z odczytem radiowym, na którą została wydana kwota 2 239 273,51 zł oraz wzrostu cen materiałów i wynagrodzeń. Wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zależy od wielu czynników, przy czym **na poziom większości kosztów Spółdzielnia nie ma wpływu**. Wzrost kosztów, który obserwujemy w ostatnich latach, związany ze zmianami otoczenia gospodarczego na skutek agresji Rosji na Ukrainę, wzrostu inflacji i stóp procentowych, istotnych zmian kursów walutowych, rosnących kosztów surowców i pracy a także sytuacji na rynku energii i ciepła ma wpływ na wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Wysokość wpływów w gospodarce spółdzielczej jest, zgodnie z obowiązującymi przepisami, podawana **w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości rzeczywiście uzyskanych wpłat** (mają tutaj bowiem zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej), co oznacza, iż po stronie „wpływów” nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości płatniczych i „niedopłat”.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości roku bieżącego wynosi 413 763,67 zł, w tym:

- nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 1 040 180,14 zł,
- nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 626 416,47 zł.

W zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową.

Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości osiągnięta w danym roku obrachunkowym powiększa przychody tej gospodarki w roku następnym, stanowi zatem jedno ze źródeł finansowania kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych w tymże roku. Odpowiednio nadwyżka kosztów nad przychodami powiększa koszty danej nieruchomości. **Kwoty te zostają uwzględnione w kalkulacji opłat na rok następny**, a częściowe pokrycie kosztów eksploatacji następuje z wyniku finansowego spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej – zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5, statutem Spółdzielni oraz z założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki z działalności Spółdzielni przy ustalaniu opłat.

Różnica między kosztami roku bieżącego eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z naliczonych opłat eksploatacji w bieżącym roku jest dodatnia i jest sumą wyników poszczególnych nieruchomości.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości narastająco – w rachunku ciągnionym jest nadal dodatni i na dzień 31.12.2024r. Wynosi **4 109 436,81 zł**.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu w podziale na Osiedla przedstawia się następująco:

- Os. „Hutników” + 147 871,92 zł,
- Os. „Raków-Zachód” + 2 084 364,47 zł,
- Os. „Błeszno” + 1 877 200,42 zł.

REMONTY

Zgromadzone środki na funduszu remontowym Spółdzielni wydatkowano w 2024 roku na:

Rodzaj robót	Administracja Hutników	Administracja Raków-Zachód	Administracja Błeszno	Razem
roboty dekarские	35 645,97	266 851,02	32 997,30	335 494,29
roboty malarskie	317 344,08	709 699,00	390 469,29	1 417 512,37
roboty stolarskie	135 346,87	34 510,50	176 991,42	346 848 ,79
roboty ogólnobudowlane	368 447,15	325 161,21	160 809,32	854 417,68
roboty związane z kominami	333 247,72	199 790,28	255 551,65	788 589,65
roboty drogowe	165 754,87	263 101,22	279 219,88	708 075,97
remont dźwigów	475 200,00	0,00	237 600,00	712 800,00
roboty elektryczne	50 262,63	109 534,08	2 890,67	162 687,38
roboty wodno-kanalizacyjne	607 722,16	0,00	0,00	607 722,16
remont instalacji C.O.	0,00	0,00	0,00	0,00
renowacja elewacji budynków	11 047,11	189 024,86	32 045,50	232 117,47
docieplenia budynków	2 231 139,96	1 471 849,43	2 834 422,50	6 537 411,89
zwrot funduszu	0,00	0,00	53 812,31	53 812,31
rozliczenie odszkodowań	10 863,37	9 112,44	13 646,31	33 622,12
Razem	4 742 021,89	3 578 634,04	4 470 456,15	12 791 112,08

W roku 2024 z funduszu interwencyjnego została wydatkowana kwota **58 324,85 zł.**

Łączna kwota wydatków na prace remontowe w 2024 roku wyniosła **12 849 436,93 zł.**

Koszty prac remontowych kształtowały się następująco:

2020 10 763 243,32 zł

2021 11 093 505,27 zł

2022 12 089 321,53 zł

2023 13 263 732,02 zł

W planie remontów uwzględniane są wyniki przeprowadzanych corocznie przeglądów obiektów osiedla jak również zgłaszane wnioski mieszkańców - uwzględniane w corocznie sporządzanych planach gospodarczo-finansowych.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r. wynosi łącznie **3 910 503,53 zł**, w tym stan funduszu interwencyjnego wynosi 1 088 772,81 zł, natomiast stan funduszu remontowego w podziale na poszczególnych Osiedlach przedstawia się następująco:

- Os. „Hutników” 1 309 687,81 zł,

- Os. „Raków-Zachód” 643 808,56 zł,

- Os. „Błeszno” 868 234,35 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Wyniki działalności Spółdzielni za roczny okres sprawozdawczy najbardziej wiarygodnie obrazują dane finansowe ujęte w formie sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

Bilans za 2024r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 147 745 779,43 zł.

Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe, których wartość na koniec 2024 roku wyniosła 92 770 011,59 zł, co stanowi 63% majątku jednostki. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyła się o 4%. Jest to związane z postępującym od wielu lat ustawowym procesem wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych oraz umorzeniem wartości majątku.

Aktywa obrotowe w kwocie 54 975 767,84 zł stanowią 37% sumy bilansowej, w tym należności krótkoterminowe w kwocie 3 305 284,18 zł (2% aktywów ogółem) a inwestycje krótkoterminowe w kwocie 30 029 991,39 zł (20% aktywów ogółem).

Fundusz własny w kwocie 93 880 710,13 zł stanowi 64% udział w strukturze pasywów. Z czego fundusz podstawowy, na który składają się fundusz udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych stanowi udział 53% a fundusz zasobowy 10%. W okresie sprawozdawczym wartość funduszu własnego w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyła się o 3%. Wpływ na to ma, analogicznie jak w przypadku aktywów trwałych, postępujący od wielu lat ustawowy proces wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych oraz umorzenie wartości majątku. Pomimo tego nadal udział kapitałów własnych w strukturze pasywów Spółdzielni jest bardzo wysoki co świadczy o wysokim stopniu samodzielności finansowej Spółdzielni i zapewnia trwałość struktury finansowania.

Natomiast zobowiązania stanowią 24% udział w strukturze pasywów. W tym zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 5 694 941,46 zł tj. 4% pasywów i dotyczą naliczonych opłat związanych z opłatą za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 29 254 814,02 zł (20%) mają charakter bieżący. W zobowiązaniach krótkoterminowych prezentowane jest również saldo dodatnie funduszu remontowego, które wynosi 16 782 275,51 zł (57%).

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów, wszystkie płatności są regulowane na bieżąco pomimo występujących zaległości w regulowaniu opłat przez lokatorów, którzy nie płacą ich w terminie, w niepełnej wysokości lub co najgorsze nie płacą ich wcale. Podejmowane na szeroką skalę działania windykacyjne są opisane w osobnej części sprawozdania.

W 2024 roku Spółdzielnia nie korzystała z pomocy de minimis.

W 2024 roku działalność Spółdzielni we wszystkich dziedzinach gospodarki zamknęła się łącznymi kosztami w wysokości 93 070 639,67 zł. Przychody w Spółdzielni ogółem za 2024 rok wyniosły 100 016 777,88 zł, w tym wynik na mediach do indywidualnego rozliczenia w wysokości 4 527 241,19 zł.

Wynik finansowy Spółdzielni ogółem za rok bieżący jest dodatni i zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami i wynosi **2 418 897,02 zł**, w tym **wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości wynosi 413 763,67 zł**.

Wynik na pozostałej działalności gospodarczej (brutto), po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych wynosi **1 501 682,35 zł**. Decyzję o przeznaczeniu wyniku z pozostałej działalności, podejmie Walne Zgromadzenie.

Wskaźniki oceniające sytuację finansowo-ekonomiczną Spółdzielni

			2024	2023
Wskaźniki bieżącej płynności finansowej				
1	Wskaźnik płynności I – płynność ogólna	Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,9	1,8
2	Wskaźnik płynności II	Należności i inwestycje krótkoterminowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,1	1,0
3	Wskaźnik płynności III	Inwestycje krótkoterminowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,0	0,9
4	Szybkość obrotu należności (w dniach)	Należności z tytułu dostaw x 365 / Przychody ze sprzedaży	10	11
5	Szybkość spłaty zobowiązań (w dniach)	Zobowiązania z tytułu dostaw x 365 / Koszty działalności operacyjnej	34	32
6	Szybkość obrotu zapasów (w dniach)	Zapasy x 365 / Koszty działalności operacyjnej	1	1
Wskaźniki stabilizacji finansowej				
7	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym (w %)	Kapitał własny / Aktywa trwałe	101,2	100,1
8	Trwałość struktury finansowania (w %)	Kapitał własny / Suma bilansowa	63,5	67,7
9	Ogólny poziom zadłużenia (w %)	Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe / Suma bilansowa	23,7	22,0

Uzyskane przez Spółdzielnię za 2024 rok wskaźniki finansowe, oceniające sytuację Spółdzielni potwierdzają, że **prowadzona przez Spółdzielnię gospodarka, jest efektywna i zapewnia utrzymywanie substancji mieszkaniowej w należytym stanie technicznym**. Powyższe wskaźniki oceniające sytuację finansowo-ekonomiczną Spółdzielni wskazują, że **kontynuowanie działalności przez Spółdzielnię w kolejnych latach nie jest zagrożone, a sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest w pełni ustabilizowana**. Tym samym można stwierdzić, że Spółdzielnia posiada trwałą równowagę finansową, co pozwoli na realizację zadań określonych w planie gospodarczym na 2025 rok.

Wskaźniki bieżącej płynności finansowej za badany okres są na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym, co świadczy o **prawidłowej gospodarce środkami pieniężnymi i prowadzeniu skutecznych działań w celu zachowania płynności i bieżącej wypłacalności jednostki**.

Wskaźnik szybkości obrotu należnościami, informujący jaki jest średni okres zamrożenia środków pieniężnych w wierzytelnościach obrazuje, że Spółdzielnia w 2024 roku kredytowała swoich odbiorców

średnio na 10 dni, przy procedurze spłaty zobowiązań w terminie około 34 dni. Oznacza to, że cykl spłaty zobowiązań wyprzedza cykl inkasa należności o 24 dni, co nie stawia Spółdzielni w sytuacji „dawcy kredytu”.

W Spółdzielni utrzymuje się wysoki, 64% udział funduszy własnych w strukturze pasywów, co gwarantuje **niezależność Spółdzielni od innych jednostek i świadczy o wysokim stopniu samodzielności finansowej i zapewnia trwałość struktury finansowania.**

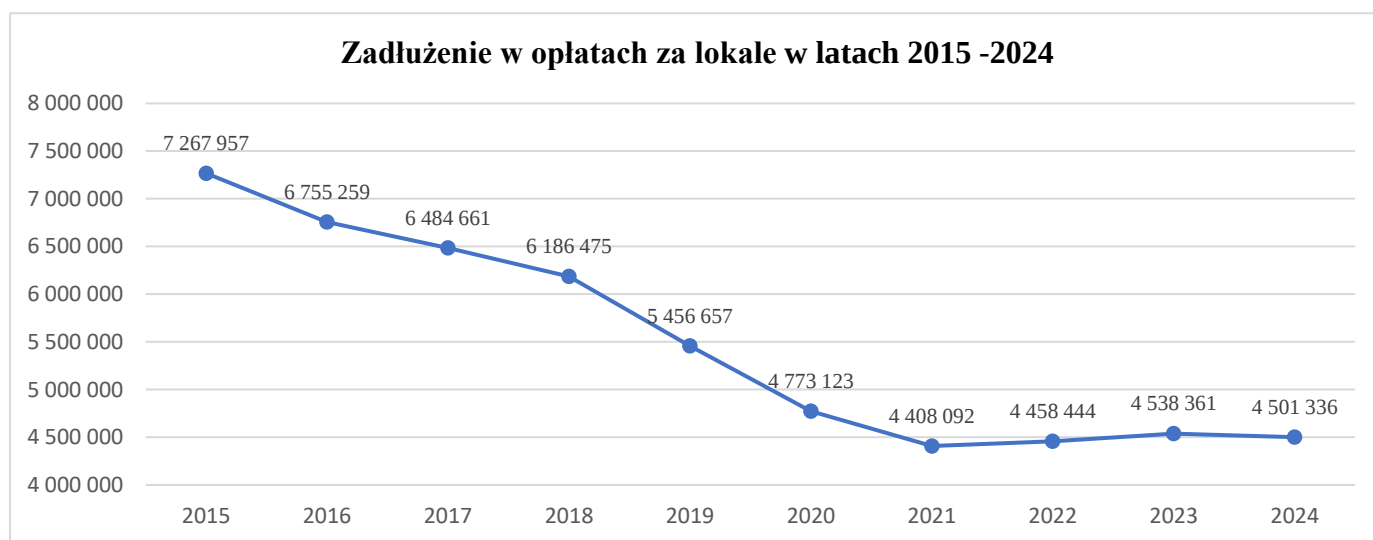
Dane zawarte w sprawozdaniu nie uwzględniają tej części majątku trwałego, która mimo przekształcenia na odrębną własność członków, nadal pozostaje w zarządzie Spółdzielni, bo choć przestał być jej własnością w wyniku dokonanych przekształceń własnościowych, to należy go uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji, a w szczególności w zakresie danych dotyczących wysokości zobowiązań, oraz wielkości kosztów i przychodów, ponieważ dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię majątku spółdzielczego i wyodrębnionego a nie tylko ujętego w księgach majątkowych Spółdzielni.

VI. DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI ZWIĄZANE Z WINDYKACJĄ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE

Możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych jak i zapewnienie płynności finansowej Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużenia mieszkańców w regulowaniu naliczonych opłat za lokale.

Zadłużenie w opłatach za lokale w ostatnich latach sukcesywnie maleje. Warto przypomnieć, że **kwota zadłużenia w 2015 roku wynosiła 7 267 957 mln zł.** Podejmowane, skuteczne działania windykacyjne spowodowały **spadek kwoty zadłużenia do poziomu 4 501 336 mln zł w 2024 roku (spadek o 38%).**

Dynamika spadku zadłużenia zmalała w 2021 roku w związku ze zmianą otoczenia gospodarczego w kraju na skutek agresji Rosji na Ukrainę, pandemii COVID-19, wzrostu inflacji i stóp procentowych, istotnych zmian kursów walutowych, rosnących kosztów surowców i pracy a także sytuacji na rynku energii i ciepła. Pomimo tych niekorzystnych zjawisk, zaległości w opłatach na koniec 2024 roku w stosunku do ubiegłego roku spadły o 37 025 zł tj. o 0,82%.



Zaległości w opłatach za lokale na dzień 31.12.2024 roku wynoszą łącznie 4 501 336 zł, z czego:

- zadłużenie na lokalach mieszkalnych wynosi 3 762 630 zł i dotyczy 2 547 lokali,
- zadłużenie na lokalach użytkowych wynosi 716 097 zł i dotyczy 25 lokali,
- zadłużenie na garażach wynosi 22 609 zł i dotyczy 89 garaży.

Wysokość zaległości w opłatach ogółem na poszczególnych osiedlach:

- osiedle „Hutników” 1 519 414 zł
- osiedle „Raków-Zachód” 962 201 zł
- osiedle „Błeszno” 2 019 721 zł

Najwięcej osób zalega z zapłatą jednego, dwóch czynszów. Czasami mały dług jest wynikiem zaniedbania a czasem zapowiedzią poważniejszych kłopotów. **Ustalenie ze Spółdzielnią dalszego postępowania** jest szczególnie ważne wtedy, **gdy ktoś nie może jednorazowo spłacić całego swojego zadłużenia.** Taka osoba powinna jak najszybciej zgłosić się do Działu Windykacji w celu ustalenia ratalnej spłaty zaległych zobowiązań, odroczenia terminu płatności, wstrzymania skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Za zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni odpowiada posiadacz mieszkania, nawet wtedy, gdy w nim nie przebywa oraz wszystkie pełnoletnie osoby mieszkające w tym lokalu (art. 4 pkt 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Lokatorzy często **placą czynsz w niepełnej wysokości**, zaokrąglając swoje zobowiązanie w dół o kilkanaście, kilkadziesiąt złotych. **Przekraczają termin płatności** o kilka, czy kilkanaście dni, nawet raz w roku nie uzgadniają z nami salda, choć pisemnie prosimy o to wszystkich dłużników.

Ponadto są lokatorzy, którzy placą zadłużenie dopiero w momencie otrzymania wezwania przedsądowego. Spłacają zaległość wykazaną w wezwaniu i ponownie zalegają aż do następnego wezwania. Rzutuje to na stan finansów będących aktualnie do dyspozycji Spółdzielni. Nie wszyscy mieszkańcy likwidują tego typu zaległości natychmiast, podczas gdy Spółdzielnia swoje zobowiązania wobec dostawców musi realizować na bieżąco.

Długi generowane przez osoby niewpłacające lub wpłacające z opóźnieniem czynsz, **mogą zagrażać płynności finansowej** Spółdzielni a przede wszystkim stoją na przeszkodzie realizacji bieżącym planom remontowym osiedla, gdyż **znacznie uszczuplają spółdzielczy fundusz remontowy.**

Zestawienie struktury zadłużeń w opłatach za lokale przedstawia się następująco:

	31.12.2023		31.12.2024		Zmiany	
	Liczba zalegających	Wartość (zł)	Liczba zalegających	Wartość (zł)	Liczba zalegających	Wartość (zł)
Do 2 miesięcy	2 662	1 663 775	2 118	1 491 451	-544	-172 324
Do 6 miesięcy	375	943 502	328	918 993	-47	-24 509
Powyżej 6 miesięcy	215	1 931 084	215	2 090 892	0	159 808
Ogółem	3 252	4 538 361	2 661	4 501 336	-591	-37 025

Spółdzielnia nie zwleka z podejmowaniem działań windykacyjnych, na bieżąco kontroluje salda, płatności, sprawdza, czy osoby, które uzyskały zgodę Spółdzielni na ratalną spłatę zadłużenia wywiązują się z tych zobowiązań.

Warto pamiętać też, że wszystkim użytkownikom lokali, którzy nie regulują opłat w terminie, zgodnie z prawem **naliczane są ustawowe odsetki.** W 2024 roku na konto Spółdzielni wpłynęła z tego tytułu kwota w łącznej wysokości **352 475 zł**, w tym:

- **346 444 zł** z tytułu nieterminowych wpłat opłat za lokale mieszkalne,
- **6 031 zł** z tytułu nieterminowych wpłat opłat za lokale użytkowe.

• **Działania upominawcze i próby ugodowego pozasądowego załatwienia sprawy**

Do dłużników, którzy nie płacą i unikają kontaktu ze Spółdzielnią wysyłane są wezwania do zapłaty. Próbuje się nawiązać kontakt telefoniczny, przeprowadzamy wywiad środowiskowy, by dowiedzieć się, czy osoby te przebywają w mieszkaniu, czy pracują. W 2024 roku podjęto następujące działania:

- **cztery razy** w 2024 roku wysłano monity do osób z zadłużeniem na mieszkaniach i garażach poniżej 1 miesiąca - łącznie wysłano **1 446** monitów,
- **dwa razy** w 2024 roku wysłano potwierdzenie salda na mieszkania i garaże, po których sporo zaległości zostało uregulowanych,
- wysłano do dłużników **918** wezwań przedsądowych,

- na bieżąco przeprowadzono bezpośrednie rozmowy (w tym telefoniczne) z osobami zalegającymi w opłatach za mieszkania i garaże,
- 55 dłużników złożyło wnioski w 2024r. o spłatę należności w ratach lub przedłużenie terminu spłaty zadłużenia, z tego:
 - 46 osób uzyskało zgodę Zarządu na sukcesywną, ratalną spłatę zadłużenia lub prolongatę z czego: 1 osoba nie podpisała porozumienia,
 - 15 osób wywiązało się z warunków zawartych w ugodach, 3 osoby spłaciły zadłużenie przed terminem ustalonym w ugodzie, 15 spraw jest w toku dłużnicy spłacają raty zgodnie z warunkami zawartymi w ugodach, 13 osób nie dotrzymało warunków i wobec nich prowadzone są dalsze działania windykacyjne,
 - 1 wniosek pozostał bez rozpatrzenia ponieważ dłużnik spłacił zaległość przed rozpatrzeniem podania,
 - w stosunku do 5 dłużników została podjęta decyzja negatywna z uwagi na powtarzające się opóźnienia w regulowaniu czynszu, niedotrzymywanie warunków poprzednio zawartych porozumień w sprawie spłaty długu.

• **Dodatki mieszkaniowe z Częstochowskiego Centrum Świadczeń**

Użytkownicy mieszkań, którzy posiadają niskie dochody w przeliczeniu na 1 członka rodziny mogą złożyć stosowny wniosek do Urzędu Miasta w celu uzyskania **dodatku mieszkaniowego**, czyli dopłaty do czynszu. W 2024 roku gmina wydała **501** prawomocnych decyzji i przekazała na konto Spółdzielni kwotę **808 881,81 zł**.

• **Dochodzenie należności w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym**

Jeśli nasze starania zmierzające do nawiązania kontaktu z dłużnikiem są nieskuteczne, to oddajemy sprawę do sądu, by uzyskać nakaz zapłaty. Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty wyrok jest egzekwowany przez komornika. Dług powiększa się wtedy o koszty sądowe, adwokackie, komornicze. W 2024 roku:

- skierowano do sądu **407** spraw o zapłatę długu,
- w skali całego roku uzyskano **515** nakazy zapłaty na łączną kwotę **1 442 987 zł**,
- Spółdzielnia złożyła **6** wniosków do sądu o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia osób uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali w celu odzyskania należności,
- skierowano **255** wnioski do komorników o wyegzekwowanie długu,
- w **53** sprawach wystąpiono z ponagleniem oraz z wnioskiem o informacje dotyczącą stanu egzekucji,
- umorzono **239** spraw w przypadkach, gdy zadłużenie objęte tytułem wykonawczym lub wnioskiem zostało spłacone,
- w **23** sprawach komornicy wydali postanowienia o egzekucji bezskutecznej – brak możliwości wyegzekwowania długu od dłużników.

• **Działania zabezpieczające**

W celu zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni w 2024 roku wniesiono do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych **96** wniosków o wpis hipoteki do księgi wieczystej, z tego:

- **95** wniosków dotyczących lokali mieszkalnych na łączną kwotę **565 641,24 zł**
- **1** wniosek o wpis hipoteki na lokalu użytkowym na kwotę **3 576,99 zł**.

• **Sprzedaż mieszkań w drodze licytacji komorniczej**

Inną formą odzyskiwania długów jest licytacja mieszkań. Dotyczy to lokali spółdzielczych własnościowych i odrębnej własności. Kwoty uzyskiwane tą drogą nie zawsze pokrywają zadłużenie, m. in. dlatego, że Spółdzielnia nie jest jedynym wierzycielem. Licytacja przerywa jednak dalsze zadłużanie lokalu. Na sprzedawany lokal w licytacji komorniczej nie zawsze znajdują się chętni, na co Spółdzielnia nie ma wpływu. W sytuacji, gdy lokal nie zostanie sprzedany dłużnik nadal lokal zajmuje, nie uiszcza czynszu a spółdzielnia nie ma prawnych możliwości usunięcia takiego dłużnika z lokalu. W 2024 roku Spółdzielnia odzyskała **6** mieszkań sprzedanych w drodze licytacji komorniczej – łączna kwota uzyskana z tego tytułu wynosiła

162 274,22 zł. W wyniku prowadzonej egzekucji komorniczej odzyskano kwotę **39 480,78 zł**, spłaty zadłużenia dokonano jeszcze przed sprzedażą mieszkań w drodze licytacji komorniczej.

- **Windykacja należności dotyczących lokali użytkowych**

W 2024r. analogicznie jak w latach poprzednich prowadzona była windykacja należności z lokali użytkowych tj.:

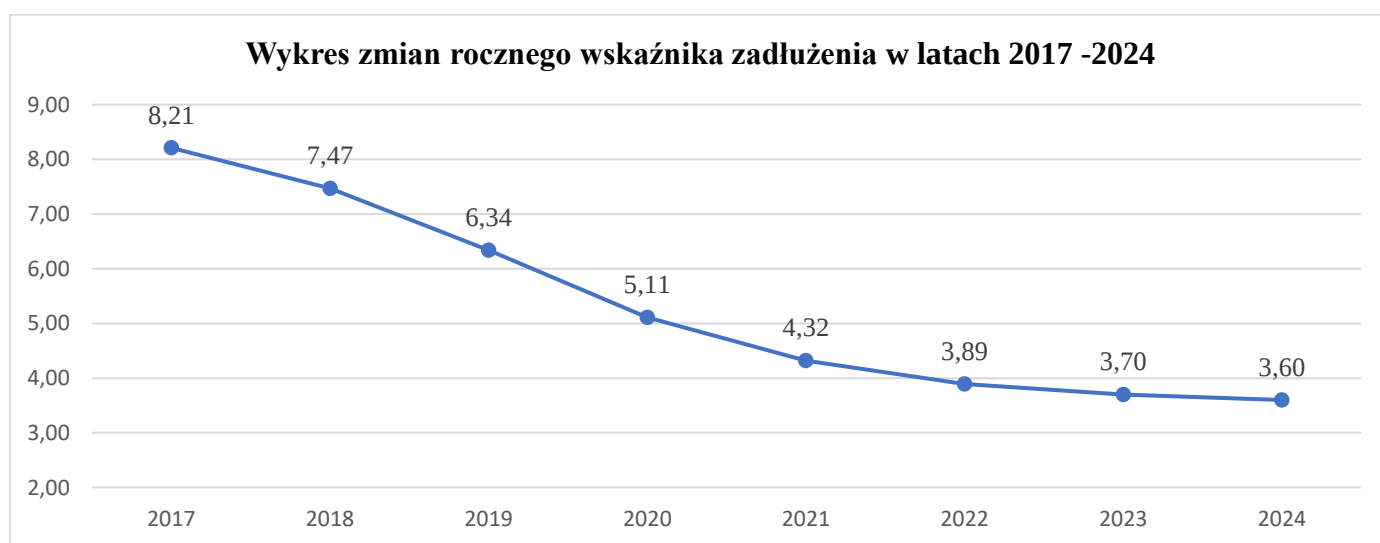
- wysłano **53** monity do osób z zadłużeniem poniżej 1 miesiąca,
- co miesiąc dokonywano analizy stanu zadłużenia powyżej jednomiesięcznych zaległości,
- prowadzono rozmowy telefoniczne, mailowe i bezpośrednie z użytkownikami lokali zalegającymi z opłatami,
- w 2024r. z tytułu zaległości w opłatach za lokale użytkowe wypowiedziano **4** umowy najmu lokalu, dłużnicy dokonali spłaty zadłużenia i decyzją Zarządu wypowiedzenia zostały cofnięte,
- na pisemne wystąpienie dłużników, Zarząd wyraził zgodę **1** osobie na ratalną spłatę zadłużenia (porozumienie stron),
- wysłano **63** wezwania przed wszczęciem postępowania sądowego o zapłatę zadłużenia, z tego skierowano do sądu **8** pozwów,
- w analizowanym okresie sąd wydał **8** nakazów zapłaty na kwotę **33 640 zł** a do komornika skierowano **5** wniosków o wyegzekwowanie długu,
- umorzono **5** spraw w przypadkach, gdy zadłużenie objęte tytułem wykonawczym lub wnioskiem zostało spłacone.

- **Koszty sądowe i egzekucyjne.**

W 2024r. Spółdzielnia **poniosła koszty sądowe i egzekucyjne** w łącznej kwocie **171 755 zł** tytułu przekazanych wpisów sądowych oraz zaliczek i opłat na poczet wszczętych postępowań sądowych i egzekucyjnych. W tym samym czasie **odzyskano poniesione koszty w wysokości 174 036 zł.**

- **Roczny wskaźnik zadłużenia**

Procentowy udział zaległości w opłatach za lokale liczony jest w stosunku do potencjalnych, naliczanych memoriałowo wpływów. Wskaźnik ten w 2024 roku **ponownie uległ obniżeniu** z poziomu 3,70% do **3,60%**. W ostatnich latach **wskaźnik zadłużenia systematycznie spada** z 8,21% w 2017 roku do 3,60% w 2024 roku. Wskaźnik uwzględnia faktyczny wzrost opłat i wskazuje na to, że oprócz zmniejszania się kwoty zaległości, zmniejsza się również procent zaległości w stosunku do kwoty naliczonych opłat.



- **Podsumowanie:**

W przypadku pogorszenia sytuacji finansowej lokatora mającego problemy z regulowaniem opłat, nawet gdy te problemy są długotrwałe, **Spółdzielnia apeluje o konieczność współpracy**. Prawie zawsze można opracować **rozsądne rozwiązanie, które jest lepsze niż bierność**. Nie rozwiąże problemów unikanie kontaktu z pracownikami Spółdzielni, nie odbieranie korespondencji, gdyż brak współdziałania tylko pogłębi

jeszcze bardziej w finansowych kłopotach, doprowadzając do egzekucji komorniczej, która jest kosztowna a nawet doprowadza do utraty mieszkania. Czasami mały dług jest już zapowiedzią poważniejszych kłopotów. Spółdzielnia nie może umorzyć zobowiązań, ale może **rozłożyć zadłużenie na dogodne raty**. Spółdzielnia pomaga osobom, które dokładają starań by spłacić zadłużenie lub potrzebują pomocy w rozwiązaniu problemu przed groźbą bezdomności w przypadku nieuchronnej wizji utraty mieszkania. Jednakże nie zapominajmy przede wszystkim o **wiarygodności**, gdyż **świadome działanie mające na celu tylko przewlekłość postępowania** powoduje jej nadszarpnięcie, której skutkiem może być brak możliwości dalszego porozumienia się. Zatem nie zwlekajmy, kontaktujmy się ze Spółdzielnią. Jeśli nawet okazuje się, że w pewnym momencie spłata zadłużenia jest trudna lub wręcz niemożliwa to właśnie w takiej sytuacji należy mieć świadomość, że **najgorszym rozwiązaniem jest bezczynność**. Spróbujmy wypracować kompromis ułatwiający spłatę długu. Nawet jeśli należność jest już na etapie egzekucji komorniczej, nadal można działać, bo z Komornikiem Sądowym także należy współpracować, można ustalić sposób spłaty gwarantujący zaspokojenie należności Spółdzielni. Spółdzielnia poprzez ten apel stara się przekonać o konsekwencji swoich działań, ale przede wszystkim o **wspólnym celu jakim jest spłata zadłużenia**, na którym zależy każdej ze stron. Mamy nadzieję, że w przyszłości czynności w zakresie działań windykacyjnych w naszej Spółdzielni będą zbędne.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ ZAKŁADU BUDOWLANO-REMONTOWEGO

Zakład Budowlano-Remontowy wykonuje **głównie zadania związane z ochroną majątku trwałego Spółdzielni i zabezpieczaniem go przed potencjalnymi skutkami nagłych zdarzeń losowych i awarii**. Jednym z podstawowych założeń funkcjonowania Zakładu jest realizacja zadań powiązana z dążeniem do zrównoważenia kosztów działalności ze sprzedażą usług, a więc **realizowanie zleceń na rzecz osiedli i mieszkańców po poniesionych kosztach własnych**.

Obsługa zasobów mieszkaniowych RSM Hutnik realizowana przez pracowników ZBR obejmuje prace remontowe, prace konserwacyjne, obsługę infrastruktury technicznej (węzły centralnego ogrzewania, hydroforownie, usuwanie awarii grupą pogotowia technicznego oraz usługi transportowe.

Zakład wykonuje prace również **po godzinach funkcjonowania pozostałych komórek organizacyjnych Spółdzielni, a także w dni wolne, w ramach pełnienia całodobowych dyżurów**.

Skalę zadań, które wykonał ZBR w 2024 roku, w ramach bieżącego utrzymania w sprawności instalacji i uzbrojenia składowego budowlanego w trybie przyjętych zgłoszeń, ilustrują poniższe liczby:

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| - instalacja wod.-kan. | 1 623 zgłoszeń, |
| - instalacja gazowa | 721 zgłoszeń, |
| - instalacja co | 1 378 zgłoszeń, |
| - instalacja elektryczna | 439 zgłoszeń, |
| - instalacja domofonów | 708 zgłoszeń, |
| - dźwigi osobowe | 442 zgłoszeń / plus 75 dewastacji. |

Razem w 2024 roku przyjęto 5386 zgłoszeń

1. Prace remontowe

a. w zakresie **robót dekarskich i ogólnobudowlanych** wykonano:

- remonty średnie dachów papą termozgrzewalną -2 budynki mieszkalne – 240m²
- remonty średnie dachów papą termozgrzewalną -budynki garażowe -
- remonty średnie dachów papą termozgrzewalną – pawilon handlowy – 65m²
- wymiana kominów wentylacyjnych z blachy ocynkowanej z ociepleniem – 5 szt [1 budynek mieszkalny]
- przebudowę kominów w celu poprawienia skuteczność działania instalacji spalinowej i wentylacyjnej z ociepleniem i wyprawą – 6 budynków mieszkalnych /43 kominy - ocieplono i położono tynk akrylowy na kominach o łącznej powierzchni 143 m²
- w ramach robót dodatkowych dokonano wymiany obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej w budynkach – 5 budynków mieszkalnych – 64 m², 2 pawilony 33 m²

- roboty dodatkowe nieprzewidziane instalacja deszczowa – 24 budynki mieszkalne -31 pionów instalacji deszczowej [110 mb]
- 20 budynków garażowych [117 mb rynien i rur spustowych] ,
- 2 pawilony użytkowe- piony instalacji deszczowej [7mb.]
- wykonanie wkładów metalowych do koszy betonowych na śmieci – 45 szt

b. w zakresie **robót wodno- kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania** wykonano:

- remont instalacji wod. kan. w piwnicach - 46 szt.
- wymianę odcinków pionów sanitarnych - 94 szt.
- wymianę pionów i poziomów instalacji deszczowych - 29 szt.
- wymianę pionów wodociągowych - 27 szt.
- roboty ziemne na poziomach instalacji wod-kan i deszczowych - 3 budynki
- przebudowę odpływu instalacji sanitarnej (likwidacja kratki ściekowej w łazienkach z montażem syfonu nadstropowego) - 58 szt.
- wymianę z redukcją grzejników w klatkach schodowych z pracami spawalniczymi - 14 klatek
- wymianę zaworów podpionowych na instalacji co - 15 szt.
- wymianę zaworów podpionowych na instalacji wodnej - 24 szt.
- wymiana zaworów i głowic przed wodomierzami w mieszkaniach – 172 szt
- montaż i wymianę odpowietrzników na instalacji co - 30 szt.

Ponadto wykonywano szereg drobnych nieplanowanych prac remontowych w zakresie wymiany:

- skorodowanych rur instalacji wodnej oraz wymiany rur deszczowych i gejerów,
- wymiany zaworów odcinających lub głowic na pionach i pod pionami,
- wymiany przeciekających grzejników i skorodowanych rur inst .co,
- bieżącego usuwania przecieków dachowych z punktową wym. obróbk blacharskich,
- usuwanie oblodzeń na budynkach.

c. w zakresie robót elektrycznych wykonano:

- remont zabezpieczenia ADS,WLZ, BEN – 63 klatki / 883 szt.
- kompleksowe wykonanie nowej instalacji domofonowej – 9 klatek / 93 mieszkania
- generalny remont bloku elektrycznego z wymianą głównych zabezpieczeń WLZ i ADS oraz wyłącznika głównego w budynku – 5 budynków

Przyjęty na 2024 r plan remontów wynikający z potrzeb trzech jednostek administracyjnych ZBR został wykonany zgodnie z przyjętymi założeniami w 100%.

2. Działalność konserwacyjna

Prowadzona przez ZBR działalność konserwacyjna dotyczyła uzbrojenia technicznego obiektów RSM Hutnik (instalacja wod.-kan.- gaz-co i elektryczna). W ramach prowadzonych prac konserwacyjnych cyklicznie na bieżąco w 2024r. realizowano m.in. następujące prace:

a. **grupa wod.-kan. - gaz i co:**

- w ramach prowadzonych prac konserwacyjnych cyklicznie na bieżąco
 - konserwację i nadzór urządzeń w czterech hydroforowniach
 - konserwację instalacji centralnego ogrzewania - 100% zasobów
 - eksploatacja węzłów wymiennikowych i rozdzielaczowych centralnego ogrzewania - 92 szt.
- w ramach usuwania awarii w trybie zgłoszeń
 - usuwanie zatorów na przykanalnikach sanitarnych - 71 szt.
 - udrażnianie pionów sanitarnych - 124 szt.

b. **grupa robót elektrycznych:**

- w ramach bieżącej rocznej obsługi
 - konserwacja i bieżące remonty dźwigów osobowych - 81 dźwigi
 - konserwacja instalacji domofonowej - 9703 unifonów
 - konserwacja instalacji i osprzętu monitoringu – 49 rejestratorów / 91 kamer
- **w ramach planu wykonano**
 - przegląd instalacji w mieszkaniach/ pomiary/ - 220 klatek / 2717 mieszkań
 - przegląd i pomiary inst. elektrycznej w lokalach użytkowych - 41 lokali

- konserwacja bloków energetycznych - 55 szt.
- pomiary WLZ - 609 szt
- pomiary ADS - 101 szt
- przeglądy i konserwacja głównych wyłączników prądu - 13 szt
- przegląd i pomiary inst. elektrycznej w garażach – 71 garaży
- wymiana podliczników energii elektrycznej w garażach – 162 liczniki

3. **W zakresie prac zieleniarskich** wykonano prace związane z pielęgnacją drzew (wycinka, ogławianie) - 494 szt.

4. Dewastacje

Znacznym problemem dla służb konserwacyjnych są **dewastacje uzbrojenia technicznego budynków**, co ma wpływ na koszty, a w szczególności na bezpieczeństwo korzystających lokatorów.

Innym istotnym zagadnieniem jest **niewłaściwa eksploatacja** przez użytkowników **instalacji sanitarnej**, co powoduje znaczne uciążliwości w życiu codziennym współmieszkańców.

W 2024 r. odnotowano **195 interwencji** służb ZBR-u spowodowanych niedrożnością instalacji sanitarnej. W większości przypadków dotyczyły one niewłaściwej eksploatacji wewnątrz budynkowej instalacji sanitarnej.

Znaczny zakres dewastacji spowodowany celowym, przemyślanym działaniem osób został odnotowany na dźwigach osobowych, gdzie zachodziła konieczność wyłączania na dłuższy czas dźwigów z eksploatacji.

Odnotowano **75 dewastacji infrastruktury dźwigowej**. Zniszczeniu ulegały elementy wyposażenia, boczki, przyciski, oświetlenie, części z metali kolorowych itp.

RSM Hutnik przy udziale służb ZBR systematycznie realizuje prace związane z obsługą oraz konserwacją systemu monitoringu, co wpływa na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców i ochrony mienia Spółdzielni.

Aktualnie w sieć monitoringu wyposażonych jest **39 budynków (91 kamer)**.

5. Całodobowe Pogotowie Techniczne

Głównym zadaniem Pogotowia Technicznego jest bieżące usuwanie awarii. ZBR dysponuje dwoma środkami transportu do usuwania awarii i szybkiego przemieszczania grup konserwatorów.

Usuwanie usterek w dniach roboczych odbywało się w trybie zgłoszeń przez administrację, lub bezpośrednio przez mieszkańców w godz. od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ oraz interwencje w godzinach nocnych włączając w to dni wolne od pracy i święta.

Ilość usuniętych zgłoszeń z tytułu usterek i awarii dotyczących instalacji wod.-kan. gaz, co i elektrycznej oraz dźwigów osobowych w **godzinach nocnych tj. 22⁰⁰ do 6⁰⁰** z tytułu zagrożenia mienia lub życia wyniosła – **38 szt.**

W **dni wolne od pracy i święta** w godz. **od 6⁰⁰ do 22⁰⁰** przyjęto do realizacji **669** zgłoszeń z tytułu usterek instalacji technicznej i wyposażenia budynków oraz dewastacji.

6. Usługi transportowe

ZBR świadczy również usługi transportowe pojazdami w zakresie:

- transportu towarów mało i średnio gabarytowych, transportu materiałów sypkich samochodem wywrotką, usługi podnośnikiem koszowym.

- w okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie dróg osiedlowych własnym sprzętem specjalistycznym (piaskarka ,samochód ciężarowy z pługiem zamontowanym na pojeździe).

ZBR dysponuje zamontowanym na pojeździe podnośnikiem koszowym o wysokości roboczej do 24 m. Dzięki temu, w przypadkach awaryjnych może podejmować, w trybie szybkim prace wymagające natychmiastowego działania przy usuwaniu usterek związanych z powstałymi zagrożeniami, wymagającymi prac na wysokości.

7. Pozostałe usługi

W wąskim zakresie Zakład prowadzi działalność na rzecz obcych wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzie RSM HUTNIK oraz usługi dla ludności.

Na indywidualne zlecenia lokatorów – zrealizowano **wymianę grzejników centralnego ogrzewania** w zasobach RSM HUTNIK w **124 mieszkaniach**, oraz **2 lokach użytkowych**.

Szeroki zakres prowadzonej działalności przez Zakład Budowlano-Remontowy ma niewątpliwy wpływ na szybkość, jakość i cenę świadczonych usług oraz potwierdza swoją niezbędność oraz przydatność dla realizacji potrzeb mieszkańców naszych osiedli.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik” prowadzi działalność społeczno-oświatowo-kulturalną w placówce zlokalizowanej w Częstochowie przy ul. Mireckiego 28.

Działalność Klubu Mieszkańców ukierunkowana jest na wspieranie i rozwijanie potrzeb społecznych, edukacyjnych, kulturalnych i rozwojowych mieszkańców, poprzez stworzenie Spółdzielcom możliwości korzystania z zajęć tematycznych i sportowych oraz umożliwienie rozwijania zainteresowań i uzdolnień dla wszystkich grup wiekowych, tj. dla dzieci, młodzieży i osób dorosłych.

W ofercie kierowanej do Spółdzielców proponowany jest udział w **zajęciach bezpłatnych**, np.

- korzystanie z profesjonalnego stołu do tenisa w ramach klubu ping-ponga dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
- indywidualne konsultacje recytatorskie i aktorskie,
- spotkania coachingowe.

W Klubie organizowane są też zajęcia odpłatne prowadzone przez firmy i osoby, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę wynajmu sal. **Za odpłatnością prowadzone są następujące zajęcia:**

- gimnastyka rehabilitacyjna dla dzieci i dorosłych,
- joga,
- gimnastyka dla dzieci z niepełnosprawnościami,
- akrobatyka z elementami tańca,
- techniki pamięciowe,
- sztuki walki,
- break dance dla dzieci,
- zajęcia rytmiczne, wokalne i literackie dla dzieci,
- kangoo jumps – trening ciała dla dorosłych,
- warsztaty majsterkowania dla dzieci,
- taniec współczesny dla dzieci.

W RSM Hutnik coroczną tradycją jest **organizowanie dla dzieci i dorosłych nieodpłatnych imprez** zarówno plenerowych jak i stacjonarnych, w siedzibie Klubu. Imprezy te organizowane są: z okazji rozpoczęcia wakacji, na zakończenie lata, na „Mikołaja” itp.

Czerwcową impreza „Bajkowy i muzyczny start w lato z Hutnikiem” była „podróżą” po bajkach świata z zespołem animatorów Ciocia Klocia oraz muzyczno-wokalnym „Startem w lato” z artystami zespołu My Gramy. Zgromadziła ok. 300 osób (dzieci i dorosłych).

Rodzinny Piknik z Kłownami Rico&Ruphert zorganizowany na zakończenie Akcji „Lato z Hutnikiem” jak co roku cieszył się zainteresowaniem i zgromadził ok 400 osób (dzieci i dorosłych).

W ramach imprezy Mikołajkowej zrealizowano 2 seanse spektaklu „Dziadek Mróz czyli po co komu lato” w wykonaniu artystów Teatru Żelaznego z Katowic. Udział w imprezie wzięło 180 dzieci oraz opiekunowie 4-5 letnich dzieci, łącznie 260 osób. Mikołaj obdarował dzieci słodkimi paczkami.

W wakacje 2024 zorganizowano dla dzieci **dwa tygodniowe turnusy półkolonii**, w których uczestniczyło łącznie 120 dzieci w wieku 7 -12 lat. Uczestnikom półkolonii z zasobów Spółdzielni opłacono kadre pedagogiczną. W programie półkolonii zrealizowano wyjścia do kina na film dla dzieci i do parku wodnego w Częstochowie oraz wyjazdy do: parku rozrywki „Mandoria”, sali zabaw „Lemon” w Blachowni i „Funzeum” w Gliwicach. Liczny udział dzieci w imprezach świadczy o bardzo dobrej ocenie organizacji wypoczynku zarówno przez samych uczestników jak i ich rodziców.

W 2024 roku Klub Mieszkańców systematycznie rozwijał współpracę z Firmą Usługowo-Szkoleniową Enter. W ramach wspólnych działań realizowano **imprezy artystyczno-estradowe**. Zrealizowano:

- koncert plenerowy w wykonaniu zespołu My Gramy na imprezie kończącej „Lato z Hutnikiem”,
- Koncert Kolęd w wykonaniu zespołu Inny Projekt oraz uczniów i kadry Częstochowskiej Szkoły Muzycznej Jamaha,
- aktorsko – muzyczną farsę „ONE&MY” w wykonaniu warszawskich artystów: aktora Stanisława Górki i pianisty Andrzeja Perkmana.

IX. ZAGROŻENIA

Zagrożeniem dla stabilności gospodarczej może być wojna wywołana 24 lutego 2022r. agresją Rosji na Ukrainę. Wojna tocząca się bezpośrednio przy polskiej granicy, której skutków, zasięgu terytorialnego, ani terminu zakończenia nikt nie jest w stanie przewidzieć, powoduje znaczną niepewność dotyczącą jej pełnych skutków ekonomicznych i społecznych.

Ryzyko związane z przebiegiem konfliktu wojennego, jak do tej pory nie miało znaczących skutków pod kątem wpływu na płynność finansową i majątkową Spółdzielni. Należy mieć nadzieję, że dalszy przebieg konfliktu na Ukrainie nie będzie miał wpływu na przyszłą sytuację finansową i majątkową Spółdzielni i nie zakłóci jej rozwoju, w tym także wyznaczonych celów, działań statutowych oraz działalności operacyjnej.

Na dzień dzisiejszy można stwierdzić, że konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalność Spółdzielni.

Obecna sytuacja gospodarcza kraju wymaga od Zarządu Spółdzielni szybkiego dostosowania się do istniejących uwarunkowań, takich jak rosnące koszty mediów, ceny materiałów budowlanych, koszty usług, czy koszty pracy. Rosnące i zmieniające się w ciągu jednego roku koszty wymuszają elastyczne podejście do zagadnienia przy tworzeniu rocznych planów gospodarczo-finansowych. Przyjęte założenia obciążone są ryzykiem wykonania prac w niepełnym zakresie. Szczególnej ostrożności przy ustalaniu planu rocznego wymaga zachowanie relacji pomiędzy uzyskiwanymi wpływami a środkami potrzebnymi na pokrycie ustalonych stawek opłat.

Istotnym i bolącym problemem są długi generowane przez osoby zalegające z czynszem lub wpłacające czynsz z opóźnieniem. Niesolidność dłużników jest zjawiskiem zagrażającym płynności finansowej Spółdzielni a przede wszystkim stoją na przeszkodzie realizacji bieżących planów remontowych osiedla, gdyż znacznie uszczuplają spółdzielczy fundusz remontowy i są zagrożeniem dla zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego użytkowania lokali oraz korzystania z części wspólnych.

Niekorzystnym zjawiskiem dla Spółdzielni są również postępujące wyodrębnienia lokali. Zmiany prawne z ostatnich trzydziestu lat stopniowo doprowadziły do zmniejszenia funduszy podstawowych. Zlikwidowano możliwość pobierania od nowych mieszkańców wpisowego i udziałów, natomiast wciąż istnieje obowiązek zwrotu udziałów osobom wychodzącym ze Spółdzielni. Zgodnie z przepisami, udziały zgromadzone na funduszu udziałowym, są własnością członków i podlegają zwrotowi w przypadku ustania członkostwa i wypłacie w roku następnym, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” zwraca uwagę na niepokojące zjawisko z jakim mamy do czynienia w całym kraju podczas Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni Mieszkaniowych. Zorganizowane grupy osób niebędących członkami danej Spółdzielni Mieszkaniowej pojawiają się tuż przed rozpoczęciem obrad Walnego Zgromadzenia, składając pełnomocnictwa, które mają upoważniać ich do oddania głosu nad uchwałami Walnego Zgromadzenia. Szczególną aktywność wykazują podczas wyborów członków do Rady Nadzorczej.

Pełnomocnictwa budzą poważne wątpliwości, o czym świadczą postępowania prokuratorskie wszczęte i następnie kierowane do sądu. Zjawisko to dotyczy Częstochowy oraz innych miast.

Spółdzielnia Mieszkaniowa stanowi własność jej członków, przez co głosy oddawane podczas obrad Walnych Zgromadzeń winny stanowić wyraz woli tychże członków a nie osób obcych, które z daną spółdzielnią nie mają nic wspólnego, nie mieszkają w jej zasobach, nie wiadomo czy głosują zgodnie z wolą mocodawcy, będącego członkiem Spółdzielni. Koniecznym jest zatem uczulenie członków spółdzielni, aby w Walnych

Zebraniach, w miarę możliwości uczestniczyli osobiście, a w przypadku ustanawiania pełnomocnika zachowali szczególną ostrożność, upewnili się komu pełnomocnictwa udzielają, czy pełnomocnik faktycznie będzie głosował zgodnie z ich wolą oraz aby nie udzielali pełnomocnictw in blanco.

W 2024 roku nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

X. PODSUMOWANIE

Działalność Zarządu w okresie objętym sprawozdaniem ukierunkowana była na realizację zadań zawartych w rocznym planie gospodarczo-finansowym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Wyniki przedstawione w sprawozdaniu za 2024r. wykazują dobrą kondycję finansową oraz właściwy kierunek działań RSM „Hutnik”. Wszystkie zadania gospodarcze realizowane przez Zarząd były finansowane środkami własnymi Spółdzielni. W długoletniej historii RSM „Hutnik”, Zarząd nigdy nie podejmował zadań gospodarczych finansowanych kredytem bankowym. Biorąc pod uwagę nierówną sytuację na rynku gospodarczym i finansowym, należy pomyślnie ocenić działalność Spółdzielni w minionym roku. Wykonanie planu remontów i konserwacji z zachowaniem rygoru założonych kosztów było trudne w sytuacji niestabilnych cen, niższej ale nadal utrzymującej się inflacji, niezależnych od Spółdzielni rosnących kosztów dostarczanych mediów, w tym tak wpływających na wysokość opłat za użytkowanie lokali jak cena ciepła, energii elektrycznej, wody, cen za odprowadzanie odpadów. Pozycje kosztowe, na które Spółdzielnia nie ma wpływu stanowią ponad 50 % miesięcznej opłaty za lokale. W tym przypadku Spółdzielnia jest jedynie poborcą należności, które ma obowiązek przekazać dostawcom mediów, z zachowaniem terminów wpłaty, pod sankcją kar finansowych za ewentualne opóźnienia w zapłacie. Tymczasem wpływy od mieszkańców z tytułu użytkowania lokali, nader często Spółdzielnia otrzymuje z opóźnieniem, czemu w różny sposób staramy się przeciwstawić, wykorzystując dostępne formy działań windykacyjnych.

RSM „Hutnik” jest w o tyle dobrej sytuacji, że już przed laty uporano się z zadaniami, które w wielu spółdzielniach mieszkaniowych są na etapie realizacji. W 2006 roku zakończono docieplenie elewacji ścian zewnętrznych oraz stropów w całym zasobach mieszkaniowych. Obecnie wykonuje się renowację elewacji budynków docieplonych przed kilkunastu laty. Zadanie zaplanowane jest długoterminowo, przyjęto zasadę realizacji kilku budynków rocznie, w zależności od możliwości finansowych. Obecnie koszt renowacji i docieplania elewacji jednego budynku zamyka się w przedziale kwotowym od 1 do 1,5 miliona złotych, wymiana dźwigu osobowego to koszt ponad 300 tysięcy złotych.

Powierzchnie wspólne budynków oświetlane są energooszczędnymi lampami, co przynosi efekt w postaci zmniejszonego zużycia energii elektrycznej i niższych kosztów oświetlenia.

Corocznie przeznacza się odpowiednie środki finansowe na utrzymanie wspólnej przestrzeni publicznej, dbając o estetykę budynków, ich otoczenie, remonty dróg, ciągów pieszych, parkingów, tworzenie zadbanej i urządzonych w sposób przemyślany terenów zielonych.

W każdym z trzech osiedli funkcjonują dobrze wyposażone, wygrodzone, bezpieczne place zabaw dla dzieci, boiska, a także siłownie zewnętrzne, które cieszą się dużym zainteresowaniem użytkowników.

Pomimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych, sytuacja gospodarcza i finansowa Spółdzielni jest stabilna, jednak pozostaje ona w ścisłej zależności od sytuacji materialnej mieszkańców, ich poczucia odpowiedzialności za zobowiązania i poszanowanie wspólnej własności. Możliwość realizacji zadań oraz płynność finansowa Spółdzielni ściśle zależy od terminowości wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, dlatego należy doceniać mieszkańców opłacających czynsz na bieżąco i dbających o wspólny majątek spółdzielczy.