

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
33-200 Dąbrowa Tarnowska, ul. Spadowa 8
tel. 014 655 93 48, 014 655 93 63
REGON 000486037; NIP 871-000-34-14

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ ZA ROK 2024

Dąbrowa Tarnowska, marzec 2025 r.

Działalność Zarządu dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia, uchwał Rady Nadzorczej oraz zadań określonych w rocznym planie finansowo – gospodarczym. Ponadto Prezes Zarządu wraz z Prokurentem przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom opracowane analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni oraz inne zadania wynikające bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności.

W roku sprawozdawczym w ramach zarządzania zasobami odbyły się następujące kontrole:

- 1). W roku sprawozdawczym 2024 nie odbyły się wyjątkowo, żadne kontrole.

Analizując sytuację naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na prowadzoną działalność gospodarczą – nasza Spółdzielnia zamknęła miniony rok bardzo dobrymi wynikami finansowo-gospodarczymi.

III. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła ogółem **1 289** członków.

Liczba lokali mieszkalnych w 2024r. nie uległa zmianie w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła **979 szt.** w tym:

✓ lokatorskie prawo do lokalu	1 lokal
✓ własnościowe prawo do lokalu	556 lokale
✓ własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa	8 lokali
✓ prawo odrębnej własności	406 lokali
✓ prawo odrębnej własności bez członkostwa	5 lokali
✓ najem	3 lokale

Główną rolą w działalności członkowsko-mieszkaniowej jest obsługa członków w zakresie realizacji umów sprzedaży mieszkań, ustanawiania odrębnej własności mieszkań, a także aktów spadków i darowizny.

Ogólna liczba administrowanych budynków wynosi 21 szt. o łącznej pow. mieszkalnej **46 950 mkw.** w tym budynków z lokalami użytkowymi 5 szt. Liczba lokali użytkowych w budynkach wynosi 24 szt. Powierzchnia lokali użytkowych wynosi łącznie: **1 595 mkw.** oraz Centrum Osiedlowe – biura Spółdzielni Mieszkaniowej o łącznej pow. użytkowej **328 mkw.**

W/g stanu na 31.12.2024r. Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała zasobami obcymi, w tym: pięcioma Wspólnotami Mieszkalnymi na podstawie zawartych umów o Zarządzanie.

IV. Struktura organizacyjna – zatrudnienie

Struktura organizacyjna Spółdzielni uległa zmianie. Według stanu na dzień 31.12.2024 roku zatrudnionych było:

Prezes	- 1 os. (1 etat)
Z-ca Prezesa	- brak (funkcja)

Prokurent	-	1 os. (1/8 etatu)
Administracja	-	5 os. (6 etatów)
Konserwatorzy	-	2 os. (2 etaty)
Sprzątające	-	1 os. (0,25 etatu)

Radca Prawny – Umowa na obsługę prawną i reprezentację z dnia 28 lipiec 2015r.

W roku sprawozdawczym jedna osoba-przebywająca na urlopie bezpłatnym, przeszła na emeryturę.

V. GZM - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

1. Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi

Roczna analiza przychodów, kosztów i wyników Spółdzielni została opracowana w oparciu o dane z ksiąg rachunkowych stanowiące podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego za 2024r. Wyniki Spółdzielni za 2024r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej przedstawia poniższa tabela:

Wynik z działalności

L.p.	Nazwa	Koszty 2024 r.	Przychody 2024 r.	Wynik 2024 r.
1	Działalność podstawowa – eksploatacja lokali mieszkalnych	2 282 434,55	2 160 495,07	-121 939,48
2	Działalność podstawowa – eksploatacja lokali użytkowych	241 497,01	561 315,81	319 818,80
3	Woda i kanalizacja	986 099,53	1 027 766,21	41 666,68
4	Wywóz nieczystości	586 980,00	586 980,00	0,00
5	C.O. i C.W. lokali mieszkalnych	1 398 910,76	1 516 233,22	117 322,46
6	C.O. i C.W. lokali użytkowych	71 418,86	71 418,86	0,00
7	Zarządzanie innymi podmiotami	0,00	50 319,07	50 319,07
8	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	12 911,41	29 075,21	16 163,80
9	Pożytki z nieruchomości	0,00	43 411,49	43 411,49
Razem:		5 580 252,12	6 047 014,94	466 762,82

✓ Centralne ogrzewanie

Roczne rozliczenie centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2024 r. zamknęło się wynikiem dodatnim, tj. kwotą **117 322,46 zł** (dochody przewyższyły koszty), który następnie prześięgowano na konto „206” i rozliczono z mieszkańcami w marcu 2025r.

Lp.	Nieruchomość	Koszty	Dochody	Różnica
1	Kościuszki 4	36 762,30	41 212,80	4 450,50
2	Graniczna	37 219,07	42 752,76	5 533,69

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

3	Jagiellońska 2	51 079,84	54 541,92	3 462,08
4	Daszyńskiego	79 181,44	82 155,24	2 973,80
5	Rynek 8	22 872,81	25 770,60	2 897,79
6	Żabno	36 152,47	38 583,00	2 430,53
7	Westerplatte 1	103 921,33	107 733,12	3 811,79
8	Westerplatte 2	135 889,54	133 872,36	-2 017,18
9	Westerplatte 3	83 701,17	89 044,80	5 343,63
10	Westerplatte 4	41 369,18	44 460,60	3 091,42
11	Westerplatte 6	37 943,50	44 474,40	6 530,90
12	Westerplatte 7	143 204,94	151 604,88	8 399,94
13	Westerplatte 8	126 804,05	144 996,60	18 192,55
14	Westerplatte 9	128 259,08	146 464,80	18 205,72
15	Westerplatte 10	54 819,23	61 917,60	7 098,37
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	62 429,70	67 598,16	5 168,46
17	Sikorskiego 2	49 756,74	55 656,72	5 899,98
18	Wyszyńskiego 2	50 379,56	51 619,08	1 239,52
19	Wyszyńskiego 3	0,00	0,00	0,00
20	Kościuszki-Grunwaldzka	36 526,22	39 010,32	2 484,10
21	Spadowa 6	44 747,63	55 246,52	10 498,89
22	Spadowa ciepła woda	35 890,96	37 516,94	1 625,98
	Razem	1 398 910,76	1 516 233,22	117 322,46

Zimna woda i kanalizacja

Lp.	Nieruchomość	Koszty	Dochody	Różnica
1	Kościuszki 4	18 298,35	19 623,51	1 325,16
2	Graniczna	21 420,24	21 888,65	468,41
3	Jagiellońska 2	31 251,49	34 936,79	3 685,30
4	Daszyńskiego	48 365,89	50 867,08	2 501,19
5	Rynek 8	15 095,13	15 427,78	332,65
6	Żabno	39 775,94	41 350,78	1 574,84
7	Westerplatte 1	72 839,15	76 011,97	3 172,82
8	Westerplatte 2	88 492,60	91 478,87	2 986,27
9	Westerplatte 3	51 650,44	54 799,20	3 148,76
10	Westerplatte 4	31 658,93	32 243,79	584,86
11	Westerplatte 6	23 944,81	26 232,57	2 287,76
12	Westerplatte 7	95 599,68	95 805,78	206,10
13	Westerplatte 8	96 395,74	98 586,48	2 190,74
14	Westerplatte 9	88 382,69	90 294,20	1 911,51
15	Westerplatte 10	50 548,40	54 539,02	3 990,62
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	46 559,00	48 980,68	2 421,68

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

17	Sikorskiego 2	28 741,43	29 211,85	470,42
18	Wyszyńskiego 2	41 925,59	42 109,66	184,07
19	Wyszyńskiego 3	36 568,45	41 268,97	4 700,52
20	Kościuszki-Grunwaldzka	21 051,67	23 810,80	2 759,13
21	Spadowa 6	23 072,38	23 084,61	12,23
22	Spadowa 6 woda do podgrzania	14 461,53	15 213,17	751,64
	Razem	986 099,53	1 027 766,21	41 666,68

Roczne rozliczenie zimnej wody i kanalizacji: dochody przewyższyły koszty, stan na 31.12.2024r. daje wynik dodatni tj. **41 666,68 zł**, który następnie przeksięgowano na konto „207” i rozliczono z mieszkańcami w marcu 2025r.

Eksplatacja

Lp.	Nieruchomość	Pow. użytkowa	Wynik eksploatacji za rok 2024	Stan konta „647” na 31.12.2023r.	Nadwyżka bilansowa + pożytki 2023 r.	Stan konta „647” na 31.12.2024 r.
1	Kościuszki 4	1 272,00	-4 564,59	16 503,79	0,00	11 939,20
2	Graniczna	989,64	-30 429,59	22 553,98	21 250,98	13 375,37
3	Jagiellońska 2	1 934,08	-569,28	9 119,61	710,70	9 261,03
4	Daszyńskiego	2 465,42	1 819,97	-15 027,90	15 027,90	1 819,97
5	Rynek 8	825,99	-454,63	-7 899,59	6 740,42	-1 613,80
6	Żabno	1 071,75	-1 906,20	-3 668,39	3 668,39	-1 906,20
7	Westerplatte 1	3 218,34	-13 307,32	29 483,14	881,28	17 057,10
8	Westerplatte 2	4 290,82	-675,58	-28 452,98	28 452,98	-675,58
9	Westerplatte 3	2 650,15	-4 121,68	17 252,31	781,44	13 912,07
10	Westerplatte 4	1 323,25	-4 177,95	2 791,00	652,80	-734,15
11	Westerplatte 6	1 323,65	-6 957,19	23 521,28	537,60	17 101,69
12	Westerplatte 7	4 282,58	-13 157,51	104 894,08	1 226,88	92 963,45
13	Westerplatte 8	4 559,60	-14 852,67	38 649,42	923,52	24 720,27
14	Westerplatte 9	4 208,75	-6 732,53	34 177,91	1 463,04	28 908,42
15	Westerplatte 10	2 293,20	-4 613,69	30 036,82	998,40	26 421,53
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	2 086,35	-1 691,55	-11 690,30	11 690,30	-1 691,55
17	Sikorskiego 2	1 627,41	1 322,52	-13 597,08	13 597,08	1 322,52
18	Wyszyńskiego 2	1 623,24	-593,17	-13 546,50	13 282,35	-857,32
19	Wyszyńskiego 3	1 860,24	-7 187,07	16 432,78	768,00	10 013,71
20	Kościuszki-Grunwaldzka	1 354,53	-3 244,49	-13 702,09	12 176,77	-4 769,81
21	Spadowa 6	1 888,67	-6 197,47	20 200,53	0,00	14 003,06
22	Garaże	62,05	352,19	0,00	0,00	352,19
	Razem	47 149,66	-121 939,48	258 031,82	134 830,83	270 923,17

Rozliczenie eksploatacji na 31.12.2024 r. wykazuje wynik dodatni w kwocie **270 923,17 zł**

BO stan na 01.01.2024 r.	(+) 258 031,82 zł
Nadwyżka bilansowa + pożytki 2023 r.	(+) 134 830,83 zł
Wynik eksploatacji za 2024 r.	(-) 121 939,48 zł
BZ stan na 31.12.2024 r.	(+) 270 923,17 zł

1. Wynik finansowy z eksploatacji (niedobór) w kwocie 121 939,48 zł został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych „647” pod datą 31.12.2024r.
2. Wynik finansowy z mediów na dzień 31.12.2024r. do rozliczenia z lokatorami z tytułu:
 - C.O. i C.W. (nadwyżka) w kwocie 117 322,46 zł
 - woda i kanalizacja (nadwyżka) w kwocie 41 666,68 zł
3. Wynik finansowy z działalności gospodarczej (nadwyżka) w kwocie netto **397 111,23 zł** do zatwierdzenia przez Włane Zgromadzenie z planowanym przeznaczeniem na:
 - a) pożytki z nieruchomości: **43 411,49 zł**
 - b) fundusz społeczno-wychowawczy: **10 000,00 zł**
 - c) nadwyżka dla nieruchomości: **343 699,74 zł** (*podział w zależności od potrzeb*)
4. W roku 2024 podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł: **35 478,00 zł**.
5. Środki na rachunkach bankowych pozwalają na bieżące regulowanie zobowiązań.
6. Na podstawie danych sprawozdawczych ocena wyników działalności jest pozytywna.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność finansową poprzez optymalne lokowanie zgromadzonych środków finansowych, w celu generowania dodatkowych przychodów w postaci odsetek oraz obciążanie dłużników, którzy nieterminowo regulują swoje zobowiązania, odsetkami ustawowymi.

2. Centralne ogrzewanie

Kotłownie blokowe

Wszystkie budynki w Spółdzielni, od sezonu grzewczego 2016/2017 posiadają własne centralne ogrzewanie - kotłownie blokowe wyposażone w kotły gazowe kondensacyjne HOVAL.

Wyjątek stanowi budynek przy ul. Spadowa 6, który od chwili oddania do użytkowania w 2004r. posiada wyposażony jest we własną kotłownię zapewniającą centralne ogrzewanie - CO i centralnie ciepłą wodę użytkową - CWU. Kotłownia ta w roku 2024 została zmodernizowana: wymieniono kotły na nowe-kondensacyjne firmy HOVAL wraz z modernizacją części instalacji wewnątrz kotłowni.

W budynkach na os. Kościuszki 4 oraz w Żabnie przy ul. Siedemsetlecia 3 kotłownia blokowa centralnego ogrzewania mieszkań została oddana do użytku w sezonie grzewczym 2018/2019.

Kotłownie wybudowane w roku 2018, tj. os. Kościuszki 4 i Żabno – ich planowany-szacowany termin spłaty kosztów budowy, to kwiecień i sierpień 2026r.

Zakup paliwa gazowego do kotłowni blokowych

Od stycznia 2022r. (w dniu 31 grudnia 2021r. dobiegała końca dwu letnia umowa kompleksowa dostawy paliwa gazowego z gwarancją stałej ceny, z firmy PGNiG Obrót Detaliczny), jak

również w roku 2024, po spełnieniu określonych warunków, zakup gazu był realizowany w taryfie dla gospodarstw domowych, zatwierdzonej przez Prezesa URE-Urząd Regulacji Energetyki, z firmy PGNiG Obrót Detaliczny.

3. Windykacja należności

Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej opłaty za lokal należy bez dodatkowego wezwania uiszczać do 20 dnia każdego miesiąca. Prowadzona na bieżąco analiza zaległości, pozwala stwierdzić, że figurują osoby, które nie regulują opłat za lokale terminowo. Stanowi to bezpośrednią przesłankę do podejmowania działań windykacyjnych celem wyegzekwowania ciążących na nich zobowiązań finansowych.

Zarząd systematycznie analizuje skuteczność działań windykacyjnych, które pozwalają obniżyć zaległości i informować dłużników o konsekwencjach prawnych i finansowych działań sądowych.

Spółdzielnia podejmuje działania zapobiegające wzrostowi zadłużenia poprzez:

- ✓ pisemne zaproszenia w celu negocjacji z Zarządem sposobu spłaty zadłużenia,
- ✓ wystawianie pisemnych wezwań do zapłaty,
- ✓ ponaglenia indywidualne na spotkania z Zarządem,
- ✓ zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia (umowy ugody),
- ✓ kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego – w ostateczności,
- ✓ występowanie sądowe o wyjawienie majątku - dla spraw zasądzonych.

W roku sprawozdawczym 2024r. nie zostały zgłoszone żadne sprawy sądowe o nakaz zapłaty wynikające z zadłużenia w płatności czynszu. Podpisano **dwie umowy ugody** z dłużnikami.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- ✓ zadłużenie do 3 m-cy posiada 373 rodzin na kwotę 78 863,24 zł
- ✓ zadłużenie od 4 do 6 m-cy posiada 4 rodziny na kwotę 6 716,81 zł
- ✓ zadłużenie powyżej 6 m-cy posiada 2 rodziny na kwotę 26 835,11 zł

Pomocą w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat za korzystanie z lokali są dodatki mieszkaniowe. Mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej kierowano do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i Wsparcia Rodziny w Dąbrowie Tarnowskiej i w Żabnie w celu otrzymania dodatku mieszkaniowego. Suma wpłaconych dodatków mieszkaniowych na dzień 31.12.2024r. wyniosła 99 035,58 zł. Z tej formy pomocy na dzień 31.12.2024r. skorzystało 43 rodziny.

VI. Fundusze Spółdzielni i Majątek Trwały

Spółdzielnia aktualnie dysponuje majątkiem własnym o wartości **9 149 509,06 zł** oraz majątkiem członków Spółdzielni w zarządzie powierzonym, którzy wyodrębnili na własność swoje lokale.

AKTYWA (porównanie do roku 2023):

1. Aktywa trwałe:

- Środki trwałe - spadek o kwotę 240 909,18 zł nastąpił na skutek przeniesienia na własność spółdzielczych praw do lokali poprzez wyodrębnienie z majątku Spółdzielni: lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, własnościowych praw do lokali mieszkalnych, które są kontynuowane od 2001 roku tj. od zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ogółem w odrębną własność przekształconych zostało 3 mieszkania. Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na zmniejszenie wartości środków trwałych jest naliczenie amortyzacji /zgodnie z ustawą o rachunkowości/.

2. Aktywa obrotowe:

- Należności krótkoterminowe – wzrost o kwotę 17 832,30 zł głównie z tytułu środków finansowych należnych dla Spółdzielni od lokali mieszkalnych, należności dochodzone na drodze sądowej oraz z tytułu podatków.
- Inwestycje krótkoterminowe – spadek o kwotę 540 798,40 zł – spadek środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz lokatach.
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - spadek o 202 521,98 zł – spadek kosztów eksploatacji i wydatków z funduszu remontowego, w tym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 12 248,41 zł.

PASYWA (porównanie do roku 2023):

1. Fundusze własne:

- Fundusz podstawowy i zasobowy – spadek o 249 327,32 zł – przyczyną zmniejszenia kapitałów jest proces przeniesienia prawa odrębnej własności dla mieszkań własnościowych i lokatorskich, które po sporządzeniu aktu notarialnego są ewidencjonowane z majątku spółdzielni.
- Zysk netto – kwota 397 111,23 zł stanowi wynik działalności gospodarczej za 2024 rok.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:

- Zobowiązania długoterminowe – wynoszą 0,00 zł - zgodnie z harmonogramem umowy zostały spłacone pożyczki.
- Zobowiązania krótkoterminowe – spadek o 633 105,80 zł - pozycja ta dotyczy bieżących zobowiązań spółdzielni z tytułu dostaw mediów, podatków, ubezpieczeń.
- Spółdzielnia reguluje swoje zobowiązania na bieżąco, w terminie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Rozliczenia międzyokresowe – wyniosły 290 097,57 zł i spadły w stosunku do 2023 roku o kwotę 83 964,15 zł. Główną pozycję stanowi nadwyżka przychodów nad kosztami GZM.

VII. Remonty i konserwacje

Gospodarka funduszem remontowym

Ujemny stan funduszu remontowego jest wynikiem prowadzonego procesu termomodernizacyjnego, budową indywidualnych kotłowni w 18 nieruchomościach oraz bieżącymi remontami zasobów mieszkaniowych.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

Nieruchomości, które w roku 2024 spłaciły koszty termomodernizacji, to: ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2.

Nieruchomości koszty budowy kotłowni z roku 2016 spłaciły już w latach wcześniejszych.

Kolejne budynki koszty inwestycji, tj. termomodernizacji: ul. Graniczna 6 oraz budowy kotłowni: os. Kościuszki 4 i Żabno, ul. Siedemsetlecia 3 będą sukcesywnie rozliczać w roku 2025 i latach następnych.

L.p.	Nieruchomość	FR Podstawowy		FR Termomodernizacja		FR Kotłownia		Razem
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	
1	Kościuszki 4	-66 523,00	-57 601,91	0,00	0,00	-33 535,81	-8 800,39	-66 402,30
2	Graniczna 6	-103 360,36	-89 578,78	-154 100,98	-105 428,38	0,00	0,00	-195 007,16
3	Jagiellońska 2	13 419,85	48 045,48	0,00	0,00	0,00	0,00	48 045,48
	Lokale użytkowe	32 129,83	33 989,47	0,00	0,00	0,00	0,00	33 989,47
4	Daszyńskiego 3	113 606,47	140 966,51	0,00	0,00	0,00	0,00	140 966,51
	Lokale użytkowe	925,80	1 563,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1 563,10
5	Rynek 8	3 272,56	9 692,68	0,00	0,00	0,00	0,00	9 692,68
	Lokale użytkowe	21 715,99	24 315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	24 315,98
6	700-lecia 3 Żabno	-159 929,46	-134 701,30	0,00	0,00	-49 447,39	-24 520,04	-159 221,34
7	Westerplatte 1	38 445,60	97 161,38	0,00	0,00	0,00	0,00	97 161,38
8	Westerplatte 2	45 922,57	-589 715,12	0,00	0,00	0,00	0,00	-589 715,12
9	Westerplatte 3	157 715,13	193 331,53	0,00	0,00	0,00	0,00	193 331,53
10	Westerplatte 4	66 105,03	-4 706,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 706,99
11	Westerplatte 6	19 835,58	-53 321,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-53 321,84
12	Westerplatte 7	81 519,20	136 338,59	0,00	0,00	0,00	0,00	136 338,59
13	Westerplatte 8	-82 661,88	-409,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-409,60
14	Westerplatte 9	-8 190,89	60 462,85	0,00	0,00	0,00	0,00	60 462,85
15	Westerplatte 10	-62 925,53	-18 306,94	0,00	0,00	0,00	0,00	-18 306,94
16	Sik. – Wysz. 1	-12 808,56	14 994,54	0,00	0,00	0,00	0,00	14 994,54
17	Sikorskiego 2	15 246,48	-173 209,16	0,00	0,00	0,00	0,00	-173 209,16
18	Wyszyńskiego 2	-218 049,90	-181 365,68	0,00	0,00	0,00	0,00	-181 365,68
	Lokale użytkowe	5 604,53	7 713,44	0,00	0,00	0,00	0,00	7 713,44
19	Wyszyńskiego 3	53 488,52	87 155,89	0,00	0,00	0,00	0,00	87 155,89
	Lokale użytkowe	-1 291,34	-739,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-739,34
20	Koś. – Grun. 2	-94 930,75	-111 321,86	-1 631,75	0,00	0,00	0,00	-111 321,86
	Lokale użytkowe	-20 136,53	-21 792,48	0,00	0,00	0,00	0,00	-21 792,48
21	Spadowa 6	84 910,07	9 153,56	0,00	0,00	0,00	0,00	9 153,56
	Lokale użytkowe	-25 875,58	-36 802,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-36 802,34
22	Garaże murowane	0,00	372,30	0,00	0,00	0,00	0,00	372,30
	Razem	-102 820,57	-608 316,04	-155 732,73	-105 428,38	-82 983,20	-33 320,43	-747 064,85
	FR scentralizowany	186 650,16	163 312,57					163 312,57
Razem Fundusz Remontowy na 31.12.2024 r.:								-583 752,28

Szczegółowe zestawienie kosztów poniesionych na prace remontowe przedstawia tabela powyżej „Gospodarka funduszem remontowym”.

W roku 2024 zostały zrealizowane prace remontowo-konserwacyjne nieruchomości i ich otoczenia.

Prace remontowe zrealizowane w zasobach Spółdzielni w roku 2024:

- ✓ rozbudowa miejsc postojowych i ich oznaczenie – os. Westerplatte 1, ul. Spadowa 6 ,
- ✓ naprawa nawierzchni miejsc postojowych – os. Westerplatte 9 ,
- ✓ wykonanie i montaż dodatkowej balustrady schodów wejścia do klatek schodowych – os. Westerplatte 3 kl. 1-4 ,
- ✓ wykonanie i montaż drzwi przeciwpożarowych z klatki schodowej do piwnicy – os. Westerplatte 7 kl. 1-8 ,
- ✓ modernizacja kotłowni w budynku – ul. Spadowa 6 ,
- ✓ remont kapitalny poszycia dachu wraz z dociepleniem stropodachu – ul. Sikorskiego 2 ,
- ✓ wykonanie nowej instalacji odgromowej dachu budynku – ul. Sikorskiego 2 ,
- ✓ remont kapitalny części dachu budynku – ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 ,
- ✓ remont balkonów - os. Westerplatte 2 ,
- ✓ remont elewacji budynków os. Westerplatte 2, 4 i 6 ,
- ✓ zakup i montaż przewodów grzejnych rur spustowych oryynnowania dachu – os. Westerplatte 8 ,
- ✓ naprawa nawierzchni parkingu na działce Spółdzielni – przy ul. Wyszyńskiego 2 ,
- ✓ wykonanie i montaż altany śmietnikowej – os. Kościuszki 4 ,
- ✓ zakup i montaż lamp solarnych do altan śmietnikowych ,
- ✓ zakup i montaż tablic na altanach śmietnikowych treści: „Zakaz składowania gabarytów poza terminami” ,
- ✓ wykonanie i montaż nowej tablicy oznaczenia bloku – os. Westerplatte 4, 6 ,
- ✓ wykonanie studzienki zbierającej wody gruntowe w piwnicy - os. Kościuszki 4 ,
- ✓ wymiana pionu wodno-kanalizacyjnego – ul. Rynek 8, m.11, os. Westerplatte 10, m.11, ul. Wyszyńskiego 2, m. 1 ,
- ✓ wymiana przyłącza głównego wody w części piwnicznej – os. Westerplatte 4 i 6 ,
- ✓ wymiana tablic zabezpieczenia prądowego instalacji elektrycznej - ul. Rynek 8 kl. 2 ,
- ✓ kompleksowa modernizacja domofonów w klatkach schodowych nieruchomości – ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2, 3 klatki ,
- ✓ zakup i montaż stojaków na rowery dla nieruchomości - ul. Rynek 8, Westerplatte 1 kl. 1 i 6, Westerplatte 2 kl. 1, 3, 7 i 8, Westerplatte 8 kl. 7, Westerplatte 9 kl. 7 , Westerplatte 10 kl. 1, ul. Spadowa 6 ,
- ✓ wykonanie i montaż poręczy zejścia do piwnicy – ul. Graniczna 6 , os. Westerplatte 9 ,
- ✓ wykonanie i montaż podestu zjazdowego do piwnicy – os. Westerplatte 7 kl. 8 ,
- ✓ wykonanie i montaż nowego trzepaka – ul. Sikorskiego 2 ,
- ✓ montaż nowych przewodów grzejnych do rur spustowych oryynnowania dachu – os. Westerplatte 8 ,
- ✓ montaż nawietrzaków okiennych w klatce schodowej – os. Westerplatte 3, kl. 1, ul. Wyszyńskiego 2 ,
- ✓ kotłownie – naprawa kotła grzewczego (wymiana instalacji zapłonowej wysokiego napięcia) – os. Westerplatte 6 ,

- ✓ wymiana oświetlenia na ledowe, energooszczędne – LU ul. Jagiellońska 2 (Szafir i Magnolia) ,
- ✓ wymiana zaworów wodnych przedlicznikowych w mieszkaniach, zaworów termostatycznych przy grzejnikach, zaworów gazowych przed licznikiem – wszędzie w miarę potrzeb ,
- ✓ wymiana samozamykaczy w drzwiach wejściowych do klatek schodowych – w miarę potrzeb ,
- ✓ zakup i wymiana pomp led na klatkach schodowych – w miarę potrzeb ,

Do najistotniejszych prac konserwacyjnych realizowanych w 2024r. należy zaliczyć:

- ✓ bieżąca, niezwłoczna realizacja wszelkiego rodzaju zgłoszeń ze strony mieszkańców jak również pracowników z zakresu infrastruktury technicznej budynków i ich otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem poszycia dachów z instalacjami kominowymi, instalacji wod-kan, c.o. i gazowej,
- ✓ wykonywanie na bieżąco przez ekipę konserwatorów przeglądów infrastruktury technicznej budynków i ich otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem poszycia dachów wraz z orynnowaniem poziomym i pionowym oraz instalacji wod-kan, c.o. i gazowej,
- ✓ coroczny przegląd techniczny budynków oraz instalacji przewodów kominowych i wentylacyjnych wykonywany na zlecenie przez Inspektora budowlanego z uprawnieniami oraz firmę usług kominiarskich z uprawnieniami,
- ✓ letnie cięcie trawników, krzewów i żywopłotów,
- ✓ jesienno-wiosenne cięcie korekcyjne drzew i krzewów oraz nowe nasadzenia,
- ✓ odnowienie i wykonanie oznaczenia miejsc parkingowych na parkingach Spółdzielni,
- ✓ bieżące porządkowanie miejsc składowania odpadów komunalnych - śmietniki.

VIII. Działalność Kulturalno – Oświatowa

Działalność kulturalno – oświatowa w 2024 roku prowadzona była w oparciu o działalność świetlicy osiedlowej prowadzonej przez Dąbrowski Dom Kultury. Spółdzielnia finansuje doposażenie świetlicy w drobny sprzęt, dostarczanie sygnału internetowego. Współfinansowano organizację imprez okolicznościowych, takich jak Andrzejki, Mikołajki, dzień dziecka itp.

Środki pieniężne na ten rodzaj działalności Spółdzielni pochodzą z funduszu społeczno-wychowawczego tworzonego z odpisu części nadwyżki bilansowej, corocznie uchwałą Walnego Zgromadzenia.

BO funduszu na dzień 01.01.2024r. wynosił 7 235,86 zł, koszty poniesione w roku 2024 wyniosły 5 927,00 zł, dochody z nadwyżki bilansowej za rok 2023 w wys. 10 000,00 zł. BZ funduszu na dzień 31.12.2024r. wyniósł 11 308,86 zł .

W roku 2024, na podstawie Uchwały WZ Nr 09/2022 kontynuowaliśmy działalność społeczno - wychowawczą finansowaną poprzez częściowe przeznaczenie na ten cel nadwyżki bilansowej za rok 2023.

IX. Podsumowanie i wnioski

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych obszarach jej działalności.

Płynność finansowa kształtuje się na prawidłowym poziomie co świadczy o zabezpieczeniu w pełni środków finansowych na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni, do zwiększenia komfortu zamieszkiwania, poprawy bezpieczeństwa i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Zarząd w roku sprawozdawczym kontynuował swoją pracę, zgodnie z planem finansowo - gospodarczym. Szczególną uwagę skierowano na działania windykacyjne. Wyniki finansowe potwierdzają skuteczność prowadzonej przez Zarząd polityki.

W roku sprawozdawczym kontynuowano, podjęte w roku 2023, starania opracowania dla budynku przy ul. Wyszyńskiego 2 „Operatu wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowego wraz z określeniem współwłasności w częściach ułamkowych gruntu oraz innych części wspólnych i urządzeń z nimi związanych”. Prace będą trwać nadal w roku 2025.

Należy również zaznaczyć, że wszystkie posiadane przez Spółdzielnię lokale użytkowe (z mniejszą lub większą rotacją w ciągu roku) są wynajmowane i przynoszą dochód, co jest niezmiennie istotne przy rosnącej ofercie na lokalnym rynku najmu lokali użytkowych w Dąbrowie Tarnowskiej. W roku 2024 najemców zmieniło tylko 2 lokale z 33 będących w zasobach.

Przedstawiając niniejsze okresowe sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do aktywnej, bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni na co dzień.

Zwłaszcza szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków Rady Nadzorczej i jej organów, które na bieżąco, sprawując funkcje nadzorczo - kontrolne przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni.

Podziękowanie przekazujemy także pracownikom Spółdzielni, za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

Zarząd wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni i udzielenie Zarządowi absolutorium za pracę w roku 2024.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Tarnowskiej**

PROKURANT  inż. Stanisław Ryczek	PREZES ZARZĄDU  Mariusz Micek
---	---

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
33-200 Dąbrowa Tarnowska, ul. Spadowa 8
tel. 014 655 93 48, 014 655 93 63
REGON 000486037; NIP 871-000-34-14