



SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł a ń c u c i e z działalności w 2024r.

Łańcut, marzec 2025r.

SPIS TREŚCI:

	Strona
I. Wstęp	3
II. Problematyka członkowsko-mieszkaniowa.....	5
- zasoby mieszkaniowe Spółdzielni	6
- członkowie Spółdzielni	6
- odrębna własność	7
- sprawy sądowe dotyczące członków	
III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	9
- realizacja planu remontów w 2024r.	9
- przeglądy budynków	15
IV. Działalność inwestycyjna	15
V. Informacja o stanie finansowym	16
- koszty działalności Spółdzielni	16
- podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2024r. w porównaniu do roku poprzedniego	19

I. WSTĘP

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Łąncucie zgodnie z postanowieniami § 33 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zebraniu Członków sprawozdanie dotyczące działalności oraz sytuacji finansowej i gospodarczej za rok 2024r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 173277, działa na podstawie:

- ustawy Prawo spółdzielcze,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni,
- regulaminów wewnętrznych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 33 ust. 1 Statutu kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. W swej pracy działa kolegiałnie.

W 2024r. skład Zarządu Spółdzielni zmieniał się i składał się z niżej wymienionych osób:

- Joanna **RUPAR** – Prezes Zarządu (od 01.10.2024r.)
 - Monika **KWIATEK** – Z-ca Prezesa Zarządu (do 13.11.2024r.)
 - Bernadetta **GUCWA** – Członek Zarządu (do 12.07.2024r.)
- Funkcję pełnomocnika Zarządu pełni Sławomir **CZYREK** – Główny Księgowy Spółdzielni oraz Paweł **KUCA** (do 18.11.2024r.)

Kompetencje poszczególnych członków Zarządu w 2024r. kreował Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Łąncucie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 / II / 08 z dnia 9 maja 2008r. oraz zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 / I / 20 z dnia 20 lutego 2020r. Obowiązki dla nowo powołanego Prezesa Zarządu Joanny Rugar zostały szczegółowo określone uchwałą RN nr 25/X/24 z dnia 26.09.2024r.

W roku 2024 Zarząd obradował na 8 protokołowanych posiedzeniach, na których podjął 15 uchwał.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się głównie na realizacji założeń objętych rocznym planem gospodarczo-

finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą oraz zadaniach wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw a także bieżących potrzeb mieszkaniowych. Podczas posiedzeń Zarządu omawiane były istotne zagadnienia oraz podejmowano uchwały:

1) działalność finansowo-gospodarcza:

- ustalenie stawki opłaty eksploatacyjnej za najem lokali użytkowych
- ustalenia kosztu 1m² stolarki koniecznego do ustalenia wartości refundacji kosztów wymiany poniesionych przez mieszkańców,
- obniżenie wysokości zaliczek za gaz dla budynków mieszkalnych obowiązujących od 01.04.2024r.
- ustalenie wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie centralnej ciepłej wody
- rozliczenia wydatków związanych z remontami
- dokonywanie systematycznych analiz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni

2) sprawy organizacyjno-prawne:

- opracowywanie projektów uchwał i materiałów będących przedmiotem obrad Zarządu Spółdzielni,
- przygotowywanie zarządzeń,

3) zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe:

- przyjmowanie nowych członków Spółdzielni,
- aktualizowanie rejestru członków na podstawie składanych kwestionariuszy osobowych oraz deklaracji członkowskich w stosunku do osób posiadających odrębną własność mieszkań,
- dokonywanie skreśleń z rejestru członków osób składających rezygnację z członkostwa,
- kompletowanie dokumentacji niezbędnej przy przekształcaniu własności mieszkań, podpisywaniu aktów notarialnych i związana z tym stała współpraca z kancelarią notarialną,

4) gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- analiza zużycia energii cieplnej i wody na poszczególnych osiedlach,
- organizowanie przetargów na roboty remontowe zlecane wykonawcom zewnętrznym,
- nadzorowanie prac związanych z odbiorami remontów i przeglądów pogwarancyjnych,
- nadzorowanie terminów przeglądów budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego tj. m.in. przeglądy gazowe, kominowe, instalacji odgromowej.

Struktura zatrudnienia w roku sprawozdawczym przedstawiała się następująco:

- dział finansowo-księgowy,

- dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- samodzielne stanowiska do spraw:
 - pracowniczych i organizacyjnych,
 - członkowsko-mieszkaniowych,
 - administracyjnych i socjalnych.

Obowiązki wynikające ze spraw pracowniczych wykonywała Z-ca Prezesa Zarządu, natomiast sprawy organizacyjne zostały przekazane do kompetencji działu członkowskiego.

Średnioroczne zatrudnienie w 2024r. wyniosło ogółem 32,62 etaty z których:

- 9,53 etatu przypadało w Zarządzie i administracji,
- 23,09 etatów stanowił dział GZM z czego:
 - 14,23 etatu przypadło na sprzątaczkę posesji,
 - 5 etatów to grupa konserwacyjno-remontowa,
 - 3,86 etatów pracownicy administracyjni.

Wynagrodzenia dla pracowników dokonywane były w oparciu o przyjęty w dniu 25.04.2024r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/II/24 fundusz płac na 2024r. Średnia płaca w 2024r. wyniosła **5.708,32 zł brutto**.

II. PROBLEMATYKA CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWA

Dział członkowsko-mieszkaniowy w szczególności zajmuje się:

- bieżącą obsługą członków, mieszkańców oraz prowadzeniem korespondencji w zakresie merytorycznym działu,
- przygotowywaniem i wydawaniem zaświadczeń do kancelarii notarialnych, urzędów skarbowych, banków, sądów oraz innych urzędów, potwierdzających członkostwo w Spółdzielni oraz prawo do lokalu, na podstawie których dokonywane są między innymi takie czynności jak sprzedaż, darowizny mieszkań i garaży, działy spadków, podziały majątku lub zniesienie współwłasności,
- prowadzeniem spraw związanych z przekształcaniem spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności,
- aktualizacją danych osobowych zgłaszanych przez właścicieli lokali,

- prowadzeniem teczek lokalowych (wprowadzaniem zmian dotyczących właścicieli lokali znajdujących się w zasobach SM).

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie na dzień 31.12.2024r. zarządzała ogółem 1393 lokalami mieszkalnymi, z czego:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań
1.	mieszkania spółdzielcze własnościowe	840
2.	mieszkania o odrębnej własności	546
3.	mieszkania lokatorskie	4
4.	mieszkania w najmie	3
Razem		1393

Członkowie Spółdzielni.

W 2024r. Zarząd na wniosek właścicieli lokali spółdzielczych wydawał zaświadczenia dotyczące prawa własności mieszkań, garaży do notariusza, banku, sądu, urzędu skarbowego, do MZBM. Ogółem w 2024r. wystawiono 63 tego typu zaświadczenia.

Na podstawie przedłożonych aktów notarialnych sprzedaży, darowizn, postanowień sądowych, aktów poświadczenia dziedziczenia, podziału majątku wspólnego dokonywane były zmiany w rejestrze członków Spółdzielni.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielnia skupiała ogółem 1457 zarejestrowanych członków, z czego do rejestru wpisano 100 osób, natomiast skreślono 147 osób.

Odrębna własność.

Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przyjmuje wnioski o przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność.

W 2024r. wpłynęło do Spółdzielni w tej sprawie 23 nowe wnioski. Łącznie na koniec 2024r. zarejestrowanych zostało 796 wniosków.

W minionym roku Zarząd Spółdzielni podpisał 20 aktów notarialnych dotyczących przekształcenia w odrębną własność spółdzielczych własnościowych praw do lokali (19 dot. mieszkań i 1 garaż; akty notarialne z grudnia przechodzą na styczeń 2025r.).

Na koniec 2024r. zostało wyodrębnionych łącznie 546 lokali mieszkalnych oraz 12 garaży. Przekształcenia w 2024r.:

Lp.	Osiedla	Przekształcone mieszkania w 2024r.
1.	3-go Maja	4
2.	Gen. St. Maczka	11
3.	Królowej Elżbiety	-
4.	Podwale	2
5.	Sikorskiego	2
6.	garaże (Sikorskiego)	1

Sprawy sądowe dotyczące członków.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco monitoruje temat zaległości czynszowych i jeżeli zachodzi taka konieczność, w przypadku braku spłaty należności pomimo pisemnych wezwań, wcześniejszych ustaleń z dłużnikami, występuje do Sądu z pozwem o zapłatę.

Windykacje prowadziła mec. Natalia Koczot-Opolska na podstawie umowy z dnia 26.10.2023r.

W roku sprawozdawczym, podobnie jak w poprzednich latach w przypadku występowania zaległości w opłatach były wysyłane wezwania do zapłaty. W przypadku braku uregulowania długu, kierowane były pozwy do sądu. W związku z powyższym w 2024r. zostało złożonych 5 pozwów do sądu: 24.02.2024r., 26.03.2024r., 24.05.2024r., 03.06.2024r., 28.06.2024r. W jednym przypadku na skutek negocjacji w dniu 25.03.2024r. zawarto z dłużnikiem porozumienie i dług został spłacony. W kolejnym przypadku wyegzekwowano dług w całości, w pozostałych trzech sprawach toczą się postępowania egzekucyjne.

W roku 2024r. nadal toczyły się sprawy o zapłatę, które rozpoczęły się w latach poprzednich. Co do pierwszego dłużnika założone były dwie sprawy, które zostały zakończone w 2024r., dług został ściągnięty.

W jednym przypadku został złożony wniosek do sądu o podjęcie zawieszonego postępowania, z powodu nieodebrania korespondencji przez dłużnika oraz

śmierci jednego z dłużników. Sąd przychylił się do wniosku i we wrześniu 2024r. wydał postanowienie o podjęciu postępowania.

W kolejnym przypadku na skutek uzyskanych nakazów zapłaty z 2022r., z 2023r. i z 2024r., w związku ze zgłoszeniem się innych wierzycieli komornik ogłosił obwieszczenie o licytacji nieruchomości dłużnika. W czerwcu 2024r. komornik dokonał planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości. Z uwagi na wielość wierzycieli i wysokość zadłużenia na udało się wyegzekwować wszystkich należności na rzecz Spółdzielni, trwa zawnioskowana procedura poszukiwania majątku dłużnika przez komornika.

W przypadku kolejnego dłużnika pozew został złożony w lipcu 2023r. i w tym też miesiącu uzyskano nakaz zapłaty. W związku z brakiem spłaty zadłużenia, sprawę skierowano do komornika. W marcu 2024r. komornik wydał postanowienie o zakończeniu postępowania egzekucyjnego wobec zapłaty przez dłużnika całości należności. W kolejnym przypadku pozew o zapłatę został złożony w grudniu 2023r. po czym w marcu 2024r. uzyskano nakaz zapłaty. W związku z prośbą dłużnika o polubowne załatwienie sprawy podpisano porozumienie, w którym wyrażono zgodę na spłatę długu w ratach. Ostatnia rata przypada na listopad 2025r.

W roku sprawozdawczym prowadzone były również sprawy sądowe, w których Spółdzielnia była stroną powodową lub pozwaną. Sprawy kontynuowane były z lat poprzednich.

Wykaz spraw sądowych:

Lp.	Sąd, sygnatura akt	Czego dotyczy sprawa	Uwagi
1.	Sąd Rejonowy w Łańcucie – I Ns 566/22 (z wniosku SMŁ)	o zasiedzenie działki nr 2902/1	Postanowienie o zasiedzeniu na rzecz SMŁ z 3.05.2024
2.	Sąd Rejonowy w Łańcucie – I Ns 567/22 (z wniosku SMŁ)	o zasiedzenie działki nr 2904/1	
3.	Sąd Rejonowy w Łańcucie – I Ns 564/22 (z wniosku SMŁ) przeniesione Sąd Rejonowy w Leżajsku – I Ns 128/23	o zasiedzenie działki nr 2968	
4.	Sąd Najwyższy – I Aga 1/20, I CSK 679/23, I CSKP 650/24 (SMŁ pozwana)	skarga kasacyjna do sprawy 3W S.A (sprawa bloku Maczka 5A)	
5.	Sąd Rejonowy w Łańcucie– I Ns 497/22, I Cz 18/23 (uczestnik SMŁ)	o ustanowienie służebności drogi koniecznej	
6.	Sąd Rejonowy w Łańcucie– I Ns 435/21 (wnioskodawca SMŁ)	o rozgraniczenie działek 3134/7, 3134/15, 3134/28	
7.	Sąd Okręgowy w Rzeszowie – I C 1664/23 (pozwana SMŁ)	o ustalenie istnienia prawa do lokalu mieszkalnego	

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie zarządza zasobami, na które składają się mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu, będące własnością Spółdzielni oraz stanowiące własność użytkowników nabytą na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Struktura administrowanych zasobów przedstawia się następująco:

- 47 budynków mieszkalnych o powierzchni ogółem: **68.294,80 m²**
obejmujących 1393 mieszkań:
 - ~ 840 z własnościowym prawem do lokalu 40.537,77 m²
 - ~ 546 z odrębną własnością 27.490,99 m²
 - ~ 4 z lokatorskim prawem do lokalu: 211,83 m²
 - ~ 3 w najmie 54,21 m²
- lokale użytkowe o powierzchni ogółem: **4.989,00 m²**
- 143 garaże o powierzchni ogółem: 2.340,00 m²

Na poszczególnych osiedlach wyżej opisana własność lokali mieszkalnych przedstawia się według niżej podanej tabeli:

Lp.	Status mieszkań	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań w m ²
Osiedle gen. Stanisława Maczka			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	2	137,50
2.	własnościowe prawo do lokalu	470	23.160,00
3.	odrębna własność	263	13.314,70
Osiedle 3-go Maja			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	1	37,27
2.	własnościowe prawo do lokalu	177	6.661,95
3.	odrębna własność	135	5.543,15
4.	mieszkania w najmie	3	54,21
Osiedle Podwale			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	----
2.	własnościowe prawo do lokalu	55	2.738,08
3.	odrębna własność	25	1.190,62
Osiedle przy ul. Sikorskiego			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	---

2.	własnościowe prawo do lokalu	65	4.079,30
3.	odrębna własność	40	2.563,20
Osiedle przy ul. Królowej Elżbiety			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	1	37,06
2.	własnościowe prawo do lokalu	25	1.088,04
3.	odrębna własność	21	932,64
Osiedle przy ul. Kard. Wyszyńskiego			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	---
2.	własnościowe prawo do lokalu	48	2.810,40
3.	odrębna własność KG	62	3.946,68

Spółdzielnia administruje ponadto wspólnotami mieszkaniowymi obejmującymi nieruchomości:

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w m ² p.u.
1.	os. Gen. Maczka 5A	1.356,30
2.	ul. Kościuszki 50F	373,93
3.	os. Trześnik 8	284,00
4.	os. Trześnik 9	379,60
5.	os. Trześnik 10	379,30
6.	os. Trześnik 4	379,80
7.	os. Trześnik 5	379,30
8.	ul. Piłsudskiego 37A	3.551,71
Razem		7.083,94

Realizacja Planu remontów w 2024r.

Dział Gospodarki zasobami mieszkaniowymi zapewnia i nadzoruje prace remontowe w zakresie wykonawstwa własnego oraz prace zlecone obcym wykonawcom.

Plan remontów na 2024r. sporządzono w oparciu o potrzeby poszczególnych osiedli, wnioski składane przez mieszkańców, przy uwzględnieniu funduszy poszczególnych nieruchomości.

Działalność remontowa Spółdzielni opiera się głównie o środki własne oraz środki uzyskane z prowadzonej działalności gospodarczej mianowicie: wynajmowanie lokali użytkowych i prowadzenie parkingu przy ul. 3 Maja. Realizacja prac remontowych na poszczególnych osiedlach odbywa się w ramach posiadanych środków.

Plan remontów na 2024r. został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/I/24 z dnia 5.03.2024r. i według naliczeń wyniósł: **1.152.489,24 zł.**
Wydatki na remonty i konserwacje zostały wykonane w kwocie ogółem: **993.790,19 zł.**

Lp.	Wyszczególnienie	propozycja	wykonanie	
I	os. gen. Maczka -posiadane środki: 571.150,32 zł	propozycja	wykonanie	
1	kontynuacja dociepl z rem balkonów GM 1 (30 szt/6 pionów)	289 430,32 zł	210 600,00 zł	I etap
2	GM 2 remont balkonów 5szt.(m. 2,4,6,8,10 i dod2balk.i nadzór	22 140,00 zł	31 298,99 zł	
3	GM 4 remont balkonów 5 szt.	22 140,00 zł	22 499,45 zł	
4	GM 15 remont ins el. II klatka	38 880,00 zł	38 880,00 zł	
5	GM 20 remont insta ele. WZL 4 kl i dokum., wymiana lamp	78 000,00 zł	74 724,00 zł	I etap
6	GM 20 remont balkonów żelb. ze stopą 5 szt.	36 560,00 zł	37 332,19 zł	
7	w miarę posiadanych środków remont dachu I. użyt. koło GM 1	16 000,00 zł		
8	refundacja za okna	8 000,00 zł	5 157,63 zł	
9	remont i konserwacja	60 000,00 zł	155 041,15 zł	
	poza planem wymiana dylatacji GM 5		1 998,00 zł	
	poza planem prace związane z uszczelnieniem na dachu 2/35		1 296,00 zł	
	poza planem prace związane z uszczelnieniem na dachu 5/10		1 296,00 zł	
	poza planem zakup pompy do co GM 15		3 715,99 zł	
	poza planem GM 1 remont kominów		1 814,40 zł	
	poza planem audyty do wniosku o doc. B,1,2,4,5,6,12,13,20		50 713,32 zł	
	poza planem remont inst. odgromowej GM 20		22 140,00 zł	
	RAZEM	571 150,32 zł	658 507,12 zł	
II	os. 3 Maja - posiadane środki 180.860,28zł	propozycja	wykonanie	
1	3 Maja 9 dach : 4 okienka wym + doszczelnienie dachu	19 500,00 zł	19 440,00 zł	
2	remont insta. odgrom. b. 3,4,8/doziemna	29 500,00 zł	29 548,93 zł	
3	3 Maja 4 malowanie dachu i czyszczenie	30 000,00 zł	33 480,00 zł	
6	3 Maja 11 remont dachu b. zły stan całość 180 tys	80 000,00 zł		
7	refundacja za okna	3 000,00 zł	3 199,49 zł	
8	remont i konserwacja	25 000,00 zł	50 851,70 zł	
	poza planem audyt do wniosku o dociepl. B.5 i 6		7 380,00 zł	
	inne potrzeby: remont dachu b.2 - 134 000,00 zł			
	poza planem remont parkingu przy ul 3Maja			
	RAZEM:	187 000,00 zł	143 900,12 zł	
III	os. Kr. Elżbiety - posiadane środki 32.100,72 zł	propozycja	wykonanie	
1	remont instalacji odgromowej b.2, doziemna	1 500,00 zł	1 331,01 zł	
2	poprawa nawierzchni chodników i parkingu b.4	6 500,00 zł		
3	refundacja za okna	800,00 zł	136,84 zł	
4	remont i konserwacja	23 300,72 zł	29 060,61 zł	
	naprawy: drogi, chodniki		1 096,78 zł	

	poza planem I. użytkowy KE 2 wymiana szyby			
	RAZEM:	32 100,72 zł	31 625,24 zł	
IV	os. Podwale - posiadane środki 60.895,20 zł	propozycja	wykonanie	
1	remont balkonów 4sz (b. 9 miejsce loggie, ściana podłużna+nadzór)	25 000,00 zł	25 549,47 zł	
2	malowanie dachu+obróbki blach + remont kominów b.1	38 000,00 zł		
3	refundacja za okna	200,00 zł	1 638,42 zł	
4	remont i konserwacja	2 695,20 zł	25 250,39 zł	
5	naprawa dróg, chodn./inne prace		1 558,28 zł	
6	poza planem wymiana szyby drzwi wej. Pod.7		560,00 zł	
	RAZEM:	65 895,20 zł	54 556,56 zł	
V	os. Sikorskiego - posiadane środki 103.623,00 zł	propozycja	wykonanie	
1	Sikors. 4 kontynuacja dociepl.	166 000,00 zł		
2	remont loggi z jej dociepl.zewn. S 1 /13	15 000,00 zł		
3	remont schdów i chodników (wykonane przez SM)	20 000,00 zł	2 634,70 zł	
4	refundacja za okna	2 000,00 zł	3 629,29 zł	
5	remont i konserwacja	15 000,00 zł	8 846,50 zł	
	poza planem audyty do wniosku o dociepl. B 1,3,4		21 666,67 zł	
	RAZEM	218 000,00 zł	36 777,16 zł	
VI	os. Wyszyńskiego - posiadane środki 43.842,24zł	propozycja	wykonanie	
1	splata pożyczki POIS	55 000,00 zł	57 180,30 zł	
2	refundacja za okna	1 400,00 zł		
3	remont i konserwacja	3 000,00 zł	7 637,50 zł	
	RAZEM:	59 400,00 zł	64 817,80 zł	
VII	os. Wyszyńskiego 55 - posiadane środki 18.943,00	propozycja	wykonanie	
1	remont i konserwacja	18 943,00 zł	3 606,19 zł	
	RAZEM:	18 943,00 zł	3 606,19 zł	

Uwagi do realizacja planu remontowego:

os. gen. Maczka

GM 1

W ramach kontynuowania prac dociepleniowych na tej nieruchomości zawarto umowę z PRBU WEBUD Sp. z o.o z Rzeszowa na docieplenie ściany balkonowej wraz z remontem 35 szt. balkonów i montażem daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji -7 szt. Prace prowadzone w obrębie klatki V, IV i III-ej, rozłożone na lata 2024 -2025 (ze względu na środki finansowe).

GM 20

- montaż nowych opraw oświetleniowych przed każdą klatką (wejście do klatek) – wykonano w 2024, płatność przesunięta na 2025
- remont instalacji odgromowej/część doziemna
- wymiana instalacji elektrycznej – wewnętrzne linie zasilające klatek schodowych wraz z dostarczeniem dokumentacji powykonawczej oraz wymiana podtynkowej instalacji oświetleniowej. Prace zostały podzielone na dwa etapy: etap I-y obejmował wykonanie w 2024r. klatki I i II, etap 2 – w roku 2025 klatki III i IV. Wykonawcą – PPUH BUDREM wyłoniono w ramach przetargu ograniczonego nr 1WG/2024.
- remont 5 balkonów żelbetowych przeprowadzony przez firmę ERBUD, A. Kukuryk z Rzeszowa.

Na osiedlu wyremontowano także balkony w bloku nr 4 (jeden pion, tj. 5 sztuk) GM 2 – 7 balkonów.

Ze względu na przecieki dokonano uszczelnień na dachu bloków nr 2 i 5.

Zostało wykonane nowe uszczelnienie dylatacji między blokiem nr 5 i nieruchomością należącą o Wspólnoty Mieszkaniowej 5A. Koszty prac zostały podzielone po połowie. Prace zlecono firmie PRAMAX, P. Grzyb z Łącuta.

os. Sikorskiego

Na os. Sikorskiego dokonano komisyjnych oględzin prac dociepleniowych. Wykonawca nie miał w zakresie remontu balkonów – tylko docieplenie ścian zewnętrznych – taka była decyzja ówczesnego Zarządu ze względu na stan środków finansowych. Także z tych powodów prace remontowe związane z dociepleniem na tym osiedlu zostały wstrzymane.

os. 3 Maja

Budynek nr 4

Ze względu na bardzo duże zabrudzenie dachu m.in. przez ptasie odchody, a co za tym idzie podwyższone ryzyko korozji – Spółdzielnia zleciła umycie, zabezpieczenie środkami antykorozyjnymi i pomalowanie dachu.

W okresie gdy Urząd Miasta realizował przebudowę swojej części ulicy 3 Maja – Spółdzielnia także po swojej części ulicy wykonała remont nawierzchni miejsc parkingowych. Prace realizowała firma GRZEŚKI z Dębicy.

Ze względu na zły stan wykonano remont instalacji odgromowej na blokach nr 3, 4, 8.

Budynek nr 9

- remont części dachu : wymieniono 3 okienka naświetla na kl. schodowej (ostatnie piętro), uszczelniono pęknięcia w powłokach dachowych, uszczelniono piony kanalizacyjne, pomalowano skorodowane obróbki blacharskie oraz zniszczone ściany nadbudowy ponad dachem.

ul. Kr. Elżbiety

W jednym z lokali usługowych została wymieniona pęknięta szyba w oknie wystawowym.

os. Podwale

Blok nr 9: remont 4 szt. balkonów (posadzki z żywicy).

Ogólne uwagi:

W 2024 ogłoszono i przeprowadzono dwa postępowania przetargowe:

1WG – dotyczące remontu - instalacji elektrycznej – wewnętrzne linie zasilające klatki schodowe wraz z dostarczeniem dokumentacji powykonawczej na budynku gen. Maczka 20;

2WG – dotyczące utwardzenia terenu pod dodatkowe miejsca postojowe w obrębie budynku gen. Maczka 18, to postępowanie zostało unieważnione.

W grudniu 2024r. złożono wniosek na zadanie inwestycyjne pn. **„Termomodernizacja budynków wielorodzinnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Łańcucie”** ramach Programu Priorytetowego – 8.6 Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne. Planowany koszt projektu wynosi 18.278.974,92 zł netto (słownie: osiemnaście milionów dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote 92/100), **19.868.451,00 zł brutto** (słownie: dziewiętnaście milionów osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden złotych). Finansowanie przewidywane jest z pożyczki z możliwością częściowego umorzenia w powyższego Programu Priorytetowego. Projekt inwestycyjny planowany jest do realizacji w latach 2025-2027, na budynkach: Gen. Maczka 1, Gen. Maczka 2, Gen. Maczka 4, Gen. Maczka 5, Gen. Maczka 6, Gen. Maczka 12, Gen. Maczka 13, Gen. Maczka 20, 3-go Maja 5, 3-go Maja 6, Sikorskiego 1, Sikorskiego 3, Sikorskiego 4, pozostających w zasobach Spółdzielni.

Przeglądy budynków

W 2024r. zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy Prawo budowlane realizowane były przeglądy budynków mieszkalnych, które przedstawiały się następująco:

OSIEDLE	PRZEGLĄDY 1-NO ROCZNE			Wymiana wodomierzy
	wentylacyjne	gazowe	plac zabaw	
gen. Maczka	24.540,96	23.174,30	3.448,00	73.051,76
3-go Maja	10.319,70	11.716,46	799,50	11.452,32
Kr. Elżbiety	1.660,50	1.813,62	-	-
Sikorskiego	3.616,20	3.055,32	799,50	-
Wysz.45,47,49	1.239,84	1.195,56	799,50	-
Podwale	3.062,70	2.778,57	799,50	-
Wysz. 55A-F	2.066,40	1.722,00	799,50	-
	46.506,30	45.455,83	7.445,50	84.477,08

Ponadto w roku 2024 wykonano:

- przegląd techniczny w budynku 3 Maja 11 (przedszkole)	550,00 zł
- przegląd elektryczny w budynku 3 Maja 11 (przedszkole)	725,00 zł
- przegląd wentylacyjny w budynku 3 Maja 11 (przedszkole)	220,00 zł
- przegląd techniczny gaśnic (555)	355,51 zł
- przegląd techniczny gaśnic (506)	660,47 zł

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

W roku sprawozdawczym, zgodnie z harmonogramem kontynuowane były prace w nowej inwestycji na os. gen. Maczka przy ul. Matejki. Na dzień 31.12.2024r. zostały podpisane 52 umowy o budowę lokalu na 55 dostępnych mieszkań.

Na dzień sporządzenia sprawozdania wybudowano cały budynek i wykonano wszystkie instalacje zewnętrzne i większość instalacji wewnętrznych. Trwają prace wykończeniowe oraz zagospodarowanie terenu.

Planowany termin zakończenia inwestycji to pierwszy kwartał 2025r. (stan deweloperski).

V. INFORMACJA O STANIE FINANSOWYM W 2024r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Koszty działalności Spółdzielni.

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym to podstawowa działalność Spółdzielni, którym w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i Zarząd poświęcały główną uwagę.

Poniżej przedstawiono koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako sumę kosztów i wydatków poszczególnych nieruchomości.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2024 osiągnęły następujące wielkości:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty za 2024r. w zł
1.	koszty zakupu energii cieplnej (c.o. i c.c.w.)	5 415 392,56 zł
2.	woda i kanalizacja	958 385,93 zł
3.	wywóz nieczystości stałych	867 591,00 zł
4.	odpis na wyodrębniony fundusz remontowy	934 460,92 zł
5.	fundusz remontowy-termomodernizacja	154 421,36 zł
6.	fundusz remontowy-mienie nieruchomości	77 254,64 zł
7.	koszty Zarządu (ogólnozakładowe)	1 132 632,23 zł
8.	płace z narzutami	1 234 670,72 zł
9.	podatek od nieruchomości	263 843,17 zł
10.	gaz wspólny	120 796,38 zł
11.	energia elektryczna (klatki i piwnice)	131 408,53 zł
12.	opłata za wieczyste użytkowanie	2 359,41 zł
13.	koszty przeglądów budynków	93 457,13 zł

14.	materiały	26 109,82 zł
15.	utrzymanie zieleni + akcja zimowa	67 832,01 zł
16.	ubezpieczenia, pod. od śr. transportu	94 894,82 zł
17.	amortyzacja	26 283,77 zł
18.	provizje bankowe	5 966,64 zł
19.	wymiana wodomierzy / ciepłomierzy	84 477,08 zł
20.	konserwacja domofonów	18 967,20 zł
21.	pozostałe	222 859,39 zł
RAZEM		11 934 064,71 zł

Koszty działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii cieplnej za 2024 wyniosły **11.934.064,71 zł** i są wyższe w stosunku do wykonania za 2023r. o **4%**. Wzrost poziomu kosztów spowodowany jest między innymi wzrostem kosztów mediów od zewnętrznych dostawców oraz wzrostem najniższego wynagrodzenia.

Przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2024 osiągnęły następujące wielkości:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody za 2024r. w zł
1.	energia ciepła (c.o. i c.c.w.)	5 415 395,07 zł
2.	woda i kanalizacja	948 394,45 zł
3.	wywóz nieczystości	867 591,00 zł
4.	gaz wspólny	120 799,73 zł
5.	energia elektryczna	124 055,95 zł
6.	przeglądy budynków	166 760,00 zł
7.	dzierżawa gruntu	36 766,54 zł
8.	podatek od nieruchomości	69 145,33 zł
9.	konserwacja domofonów	20 340,00 zł
10.	legalizacja wodomierzy	76 726,00 zł

11.	fundusz remontów wyodrębniony	934 460,92 zł
12.	fundusz remontów termomodernizacja	154 421,36 zł
13.	fundusz remontów mienie nieruchomości	77 254,64 zł
14.	pozostałe	9 546,50 zł
15.	eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	2 884 193,16 zł
RAZEM		11 905 850,65 zł

Przychody działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii cieplnej na 2024r. wyniosły **11.905.850,65 zł** i są wyższe w stosunku do wykonania za 2023r. o **5 %**.

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych związana jest z koniecznością świadczenia na rzecz mieszkańców i najemców lokali usług w zakresie dostarczania energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, dostawy gazu przewodowego, dostawy zimnej wody oraz energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia pomieszczeń wspólnych.

Tytułem pokrycia tych kosztów, Spółdzielnia pobierała w ciągu roku zaliczki na opłaty za c.o., c.c.w., energię elektryczną i dostawę wody. Zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody oraz dostawy zimnej wody rozliczono wg odczytów wodomierzy wskazujących zużycie wody użytkowej w dniu 31.12.2024r. Zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i pozostałych mediów dla lokali, korygowane są do poziomu kosztów za rok sprawozdawczy i podlegają rozliczeniu wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy, podzielników kosztów c.o. lub ryczałtowo wg powierzchni użytkowej lokali.

Średni koszt ogrzewania 1m² p.u. w 2024r. wyniósł 5,84 zł/m².

Zadłużenia opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe w kwotach wymagalnych kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Stan zaległości zł
Zaległości na dzień 31.12.2024r.	610.040,42
zaległości od lokali mieszkalnych	522.273,60 zł
zaległości od lokali użytkowych	87.766,82 zł

Zadłużenia czynszowe w układzie poszczególnych osiedli przedstawiają się w sposób następujący:

Osiedla	Stan na koniec 2023r. w zł	Stan na koniec 2024r. w zł
Podwale	27.620,33	19.387,03
Królowej Elżbiety	18.946,32	30.141,30
3-go Maja	82.399,62	70.299,23
gen. St.Maczka	359.178,95	339.498,80
Sikorskiego	34.170,24	36.926,68
Kard. Wyszyńskiego	30.256,14	26.020,56
Razem	552.571,60	522.273,60

Na pisemne prośby dłużników, w większości przypadków, Zarząd wyrażał zgodę na regulowanie zaległości eksploatacyjnych w ratach.

Dużą ulgą w opłacaniu należności dla członków znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stanowiły także wypłacane dodatki mieszkaniowe. W roku 2024 z tego typu pomocy korzystało 42 rodzin, a do Spółdzielni wpływała miesięcznie kwota średnio 284,00 zł/osobę.

W stosunku do nierzetelnych dłużników podejmowane były różne kroki, wysyłano pisemne upomnienia, wezwania przedsądowe, wpisy do hipoteki, postępowania komornicze.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2024r. w porównaniu do roku poprzedniego.

1. Analiza sprawności gospodarowania:

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.
1.	zaległości czynszowe	648.379,05	610.040,42
2.	naliczenia czynszowe	11.579.034,97	12.139.767,57
Wskaźnik (a:b)		5,60	5,03

Wskaźnik rotacji należności nie powinien być większy od 7.

2. Wskaźnik cyklu należności:

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.
1.	zaległości w opłatach	648.379,05	610.040,42
2.	naliczenia czynszowe	11.579.034,97	12.139.767,57
Wskaźnik (a:b) x 360 dni		20,16	18,09

Po przekroczeniu 60 dni występują zatory płatnicze. Im niższy wskaźnik tym korzystniejsza sytuacja finansowa Spółdzielni. Skuteczna windykacja należności ma duży wpływ na poprawę tego wskaźnika.

ZASTĘPCA
PREZESA ZARZĄDU
Sylvia Hop

PREZES ZARZĄDU
Joanna Rupa