

PSM „Stella” w Tychach ul. Hierowskiego 29

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu za 2024 rok.

Spis treści:

- 1) Informacje ogólne.
- 2) Zasoby Spółdzielni.
- 3) Działalność techniczno-eksploatacyjna i remonty.
- 4) Opłaty mieszkaniowe.
- 5) Sytuacja finansowa Spółdzielni.
- 6) Informacje uzupełniające.
- 7) Propozycje programowe Zarządu na rok 2025 i lata następne.

1. Informacje ogólne.

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni pracował i realizował swoje obowiązki w składzie:

Prezes Zarządu	- Tomasz Sowiński;
Wiceprezes Zarządu	- Beata Szumska;
Członek Zarządu	- Andżelika Zawadzka.

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni odbył 37 protokołowanych posiedzeń, w trakcie których rozpatrzył 514 sprawy i podjął 47 uchwał.

W trakcie kolegialnych posiedzeń najczęściej zajmowano się:

- realizacją uchwał i wniosków organów Spółdzielni,
- sprawami członkowskimi,
- wnioskami mieszkańców,
- problemami poprawy stanu technicznego i funkcjonalnego zasobów mieszkaniowych,
- sprawami związanymi z funkcjonowaniem lokali użytkowych,
- analizą wyników gospodarczo – finansowych oraz zaległości w opłatach,
- funkcjonowaniem firm świadczących usługi dla Spółdzielni,
- bieżącą analizą zmian prawnych dotyczących działalności Spółdzielni i aktualizacją przepisów wewnętrznych,
- rozwiązywaniem problemów i rozpatrywaniem wniosków członków Spółdzielni,
- sprawami pracowniczymi,
- zagrożeniami dla bezpieczeństwa występującymi na terenie Spółdzielni (gaz, czad, nawałnice itp.),
- modernizacją oprogramowania i sprzętu komputerowego,
- problemami z parkowaniem w zasobach Spółdzielni.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej odpowiadając na każde zaproszenie.

W 2024 roku Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie. Zebranie zostało zwołane i odbyło się w terminie zgodnym z przepisami Prawa spółdzielczego oraz aktualnego Statutu Spółdzielni.

W zebraniu wzięło udział 142 Członków Spółdzielni (w tym 32 pełnomocników członków), co stanowiło ok. 7,5 % ogółu Członków.

Zgodnie z porządkiem obrad Walne Zgromadzenie podjęło decyzje w sprawach:

- przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2023;
- zatwierdzono sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2023;

- udzielono absolutorium Członkom Zarządu za rok 2023;
- wyrażono zgodę na nicodpłatne przekazanie (wygaszenie wieczystego użytkowania) działek gruntu przylegających do Parku Jaworek do UM Tychy,
- wyrażono zgodę na zbycie w drodze przetargu lokali mieszkalnych powstałych po przekształceniu lokali użytkowych przy ul. Rolnej 45-47,
- wybrano członka Rady Nadzorczej,
- odrzucono zmiany statutu Spółdzielni.

W roku 2024 przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 11 osób; oprócz 3 członków Zarządu Spółdzielnia zatrudniała 8 pracowników umysłowych.

Windykacja należności z tytułu znacznego i uporczywego zalegania z opłatami za mieszkanie:

- udzielono 77 upomnień, 21 wezwań do zapłaty i 16 ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty, rozpatrzono 9 spraw dot. rozłożenia zaległości na raty;
- Rada Nadzorcza rozpatrywała 8 wniosków o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę sądową;
- skierowano 9 pozwów o zapłatę do Sądu Rejonowego oraz 10 wniosków skierowano do egzekucji komorniczej.

Z dodatków mieszkaniowych na dzień 31.12.2024 r. korzystało 45 rodzin zamieszkałych w naszych zasobach (stanowi to ~ 2,9 % ogólnej liczby rodzin) – w roku 2023 było to 38 rodzin.

2. Zasoby Spółdzielni.

Rozmieszczenie zasobów lokalowych Spółdzielni w budynkach mieszkalnych:

Lp.	Osiedle	Ilość nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych	Pow. lokali mieszk. w m ²	Pow. lokali użytk. w m ²
1	Ł-1	4	121	0	7 722,10	0,00
2	DMM	2	193	9	7 124,57	595,26
3	Ł-2	11	259	10	16 011,58	1 092,11
4	K	6	503	27	24 342,59	1 684,08
5	II	6	493	4	23 401,29	175,85
	Spółdzielnia	29	1 569	50	78 602,13	3 547,30

Powierzchnie użytkowe podano na podstawie uchwał w sprawie określenia odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

W roku 2024 wpłynęło 5 wniosków o przeniesienie własności; zawarto 9 notarialnych umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych (narastająco 546).

Spółdzielnia posiada również dwie nieruchomości niemieszkalne:

Nr	Budynki	Powierzchnia użytkowa [m.kw.]
1	Budynek techniczny Ł-1	66,13
2	Budynek techniczny Ł-2	330,41
	Razem	396,54

Do zasobów Spółdzielni stanowiących jej mienie należą również 42 działki niezabudowane (drogi, parkingi, place zabaw itp.) o łącznej powierzchni 4,5705 ha.

Na zasadzie najmu udostępnialiśmy 4 lokale mieszkalne i 48 lokali użytkowych.

Na osiedlu DMM - 3 lokale są użytkowane na potrzeby Spółdzielni.

Na koniec 2024 r. w zasobach spółdzielczych zamieszkiwało 2.981 osób (dane na podstawie oświadczeń właściciela lokalu mieszkalnego o liczbie osób w nim zamieszkujących), a Członków Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. było 1.896.

3. Działalność techniczno-eksploatacyjna i remonty.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy dotyczący budynków w jej zasobach. Art 4 ust. 4¹ uśm nakłada na Zarząd Spółdzielni jedynie obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Środki funduszu remontowego Spółdzielnia przeznacza zgodnie z potrzebami poszczególnych nieruchomości.

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu

Plan remontów opracowano w oparciu o przeglądy techniczne zasobów Spółdzielni, z których wybrano roboty szczególnie ważne dla utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, poprawy warunków zamieszkania oraz zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom.

Do najważniejszych robót remontowych wykonanych w 2024r. należą:

- remont balkonów wraz z dociepleniem ścian elewacji zewnętrznej, izolacją i dociepleniem płyt balkonowych, wymianą balustrad i montażem daszków nad ostatnimi kondygnacjami,
- remont korytarzy w klatkach schodowych - z malowaniem, wymianą instalacji elektrycznej, montażem lamp LED z czujnikami ruchu i montażem koryt teletechnicznych,
- remont wejść do klatek schodowych wraz z wymianą drzwi wejściowych,
- remont zabezpieczeń do mieszkań TR,
- wymiana instalacji WLZ,
- wykonanie instalacji domofonowych,
- remont dźwigów: osobowych i towarowo-osobowych,
- prace dekarские wraz z naprawami na dachach.

Spółdzielnia prowadzi szczegółową ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości, którą przedstawia poniższe zestawienie.

Zestawienie przychodów i kosztów funduszu remontowego na 31.12.2024r.

L.p.	Nieruchomość	2024 r.		Wynik finansowy na dzień 31.12.2024 r. - narastająco od 2008 r.
		Przychody	Wydatki	
1	Kopernika 34-38, 40-42	153 806,80	64 998,85	84 582,74
2	Kopernika 44 - 46	64 037,06	254 289,26	-17 277,87
3	Kopernika 48-54	82 836,34	14 718,78	70 841,99
4	Kopernika 56-60	66 503,38	11 892,96	81 875,12
	Razem osiedle Ł-1	367 183,58	345 899,85	220 021,99
5	Hierowskiego 23-25, 27, 29	190 082,23	461 107,67	-272 585,92
6	Hierowskiego 31, 33-35	150 503,96	7 857,52	120 998,65
	Razem osiedle DMM	340 586,19	468 965,19	-151 587,27

7	Rolna 5-13	90 299,94	38 163,32	169 903,99
8	Rolna 15-19	55 055,76	29 496,01	33 005,71
9	Rolna 21-27	70 654,80	591 732,64	-310 107,55
10	Rolna 28, 30-34	73 549,92	17 998,91	135 756,41
11	Rolna 36-42	74 098,40	107 698,75	21 002,74
12	Rolna 44-50	71 664,09	12 823,92	-92 804,11
13	Rolna 52-56	65 943,86	27 755,47	20 015,18
14	Rolna 58-60	84 773,38	13 256,46	168 844,93
15	Rolna 33-39	73 014,60	17 603,83	100 986,46
16	Rolna 41-43	33 870,30	11 230,94	86 809,94
17	Rolna 45-49, 51-53	90 739,02	57 712,16	-15 734,62
	Razem osiedle Ł-2	783 664,07	925 472,41	317 679,10
18	Konf. Barskich 1-3	428 180,53	353 668,26	-261 353,63
19	Konf. Barskich 10-24	227 664,00	4 983,66	-80 310,43
20	Konf. Barskich 5-15	136 598,40	2 632,50	-135 447,52
21	Konf. Barskich 17-19	129 185,71	241 833,77	-73 798,18
22	Konecznego 16-18	127 335,60	7 273,10	139 738,15
23	Konf. Barskich 2-8	170 997,42	397 256,55	-80 000,76
	Razem osiedle K	1 219 961,66	1 007 647,84	-491 172,38
24	Honoraty 59-65	176 881,55	16 544,52	79 311,33
25	Kopernika 20-26	91 967,80	9 137,34	75 300,09
26	Honoraty 41-45	134 461,08	14 238,18	53 440,58
27	Honoraty 47-53, 55-57	224 939,40	361 341,08	-5 082,56
28	Żwakowska 7-11	230 904,26	579 621,62	-421 814,88
29	Kopernika 14-18	229 228,11	46 881,69	193 197,98
	Razem osiedle II	1 088 382,20	1 027 764,43	-25 647,46
30	Mienie	0,00	154 734,00	0
	Razem całe zasoby	3 799 777,70	3 930 483,72	-130 706,02

W zasobach widoczna jest ciągła poprawa stanu technicznego i warunków zamieszkania, a przyjęte kierunki działania przez Zarząd przy współpracy ze wszystkimi organami spółdzielni przynoszą pożądane rezultaty.

Realizacja planu remontów za rok 2024 dla poszczególnych nieruchomości				
L.p.	Osiedle	Nieruchomość	Rodzaj robót	Wartość
1	2	3	4	5
1	Ł-1	Kopernika 34-42	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	25 887,60
			Instalacje i urządzenia energii elektr	39 111,25
2		Kopernika 44-46	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	9 914,40
			Instalacje i urządzenia energii elektr	3 480,12
			Loggie, balkony, daszki- płyty	240 894,74
3		Kopernika 48-54	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	13 356,90
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 361,88
4		Kopernika 56-60	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	10 740,60

			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 152,36
5	DMM	Hierowskiego 23-25, 27, 29	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	5 921,10
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	5 185,62
			Dachy oraz daszki nad wejściami	7 881,88
			Loggie, balkony, daszki- płyty	442 119,07
6		Hierowskiego 31, 33-35	Instalacje i urządzenia energii elektr.	7 857,52
7		Rolna 5-13	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	13 770,00
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 414,26
			Biegi schodowe i wejścia do klatek schodowych	2 916,00
			Loggie, balkony, daszki- płyty	15 411,35
			Rynny i rury spustowe	4 651,71
8		Rolna 15-19	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	7 711,20
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	890,46
			Osuszanie budynków przed wilgocią	20 894,35
9		Rolna 21-27	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	13 219,20
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 257,12
			Loggie, balkony, daszki- płyty	577 256,32
10		Rolna 28, 30-34	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	9 363,60
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 361,88
			Loggie, balkony, daszki- płyty	7 273,43
11	Ł-2	Rolna 36-42	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	12 117,60
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 257,12
			Loggie, balkony, daszki- płyty	74 398,03
			Inne prace (montaż domofonów)	19 926,00
12		Rolna 44-50	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	11 566,80
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 257,12
13		Rolna 52-56	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	10 465,20
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 047,60
			Docieplenie klatek- wym. drzwi wejściowych	16 242,67
14		Rolna 58-60	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	11 842,20
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 414,26
15		Rolna 33-39	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	10 189,80
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 152,36
			Osuszanie budynków przed wilgocią	6 261,67
16		Rolna 41-43	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	4 406,40
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	576,18
			Loggie, balkony, daszki- płyty	6 248,36
17		Rolna 45-49, 51-53	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	11 291,40
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	1 361,88
			Docieplenie budynków- ściany zew. i stropy	10 136,36
			Dachy oraz daszki nad wejściami	15 215,04
			Loggie, balkony, daszki- płyty	4 786,15
			Osuszanie budynków przed wilgocią	14 921,33
18	K	Konf. Barskich 1-3	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	963,90
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	9 009,36
			Loggie, balkony, daszki- płyty	343 695,00
19		Konf. Barskich	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	688,50

		10-24	Instalacje i urządzenia energii elektr.	4 295,16
20		Konf. Barskich 5-15	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	275,40
			Instalacje i urządzenia gazowe	2357,10
21		Konf. Barskich 17-19	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	5 508,00
			Instalacje i urządzenia gazowe	2 147,58
			Loggie, balkony, daszki- płyty	234 178,19
22		Konecznego 16-18	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	688,50
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	2 252,34
			Instalacje odgromowe, uziemienia oraz p.poż	4 332,26
23		Konf. Barskich 2-8	Instalacje i urządzenia energii elektr.	3 457,08
			Loggie, balkony, daszki- płyty	393 799,47
24		Honoraty 59-65	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	12 668,40
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	3 876,12
25		Kopernika 20-26	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	6 885,00
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	2 252,34
26		Honoraty 41-45	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	11 566,80
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	2 671,38
27	II	Honoraty 47-53; 55-57	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	21 481,20
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	31 952,19
			Loggie, balkony, daszki- płyty	307 907,69
28		Żwakowska 7-11	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	21 343,50
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	5 185,62
			Docieplenie klatek- wym. drzwi wejściowych	18 044,61
			Loggie, balkony, daszki- płyty	535 047,89
29		Kopernika 14-18	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	23 546,70
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	5 290,38
			Docieplenie klatek- wym. drzwi wejściowych	18 044,61
30		PSM Stella - mienie	Drogi, chodniki, parkingi i oznakowanie	154 734,00
Razem				3 930 483,72

Wykonywanie całodobowej obsługi konserwatorsko-eksploatacyjnej na zasobach PSM „Stella” kosztowało nas w 2024 roku 753 119,32zł.

Służby techniczne utrzymują ciągły i bezpośredni kontakt z mieszkańcami zasobów w godzinach pracy Spółdzielni w sprawach remontów, konserwacji i awarii. Poza godzinami pracy i w dni wolne od pracy pełniony jest całodobowy dyżur telefoniczny mający na celu reagowanie na powstałe awarie z zachowaniem wszelkich warunków bezpieczeństwa w ramach obowiązujących przepisów. Do zakresu obsługi konserwatorsko-eksploatacyjnej należą:

- ✓ utrzymanie w pełnej sprawności instalacji c.o. i c.c.w. wraz z urządzeniami towarzyszącymi w budynkach,
- ✓ utrzymanie w pełnej sprawności instalacji wodociągowej, odprowadzenia ścieków i wód deszczowych,
- ✓ utrzymywanie w pełnej sprawności instalacji gazowej,
- ✓ utrzymywanie w pełnej sprawności instalacji energii elektrycznej,
- ✓ utrzymywanie w pełnej sprawności technicznej budynków i budowli.

Obiekty budowlane Zarząd PSM „Stella” zgodnie z Art.62 ustawy *Prawo Budowlane* poddaje n/w przeglądom i kontrolom:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych. Kontrolą tą są również objęte instalacje elektryczne i piorunochronne w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów.

4. Opłaty mieszkaniowe.

Opłaty mieszkaniowe wnoszone były zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planem gospodarczo – finansowym na 2024 r. oraz stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni.

Wszyscy użytkownicy lokali są obowiązani do uczestniczenia w wydatkach ponoszonych przez Spółdzielnię zgodnie z Prawem Spółdzielczym, Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem i Regulaminami wewnętrznymi.

4.1. Energia cieplna dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody.

Koszty te są niezależne od Spółdzielni i są ponoszone zgodnie z taryfą zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki dla Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej oraz Elektrociepłowni w Tychach.

Zaliczki wnoszone przez lokatorów na pokrycie kosztów za energię cieplną w 2024 roku wynosiły:

- dla celów C.O. ustalone były indywidualnie dla każdego budynku,
- dla celów C.C.W. – 44,90 zł/m³ w I/2024 oraz 55,00 zł/m³ od II-XII/2024 roku.

Powyższe zaliczki są rozliczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat PSM „Stella” w Tychach.

Poniżej przedstawiamy zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i poniesione koszty w poszczególnych okresach rozliczeniowych:

- 2020/21 zużyto 38 007 GJ poniesiono koszty 2.552 423 zł = 67,16 zł/GJ;
- 2021/22 zużyto 35 587 GJ poniesiono koszty 2.324.824 zł = 65,33 zł/GJ;
- 2022/23 zużyto 34 541 GJ poniesiono koszty 3.023.433 zł = 87,53 zł/GJ;
- 2023/24 zużyto 29 113 GJ poniesiono koszty 4.444 138 zł = 106,24 zł/GJ;
- 2024/25 zużyto 31 210 GJ poniesiono koszty 3.477.599 zł = 111,42 zł/GJ;

Dane dotyczące sezonu grzewczego 2024/2025 są przybliżone, gdyż na dzień sporządzenia sprawozdania nie posiadaliśmy jeszcze faktur za miesiąc maj 2025 r.

Budynki na osiedlach H, Ł-1, Ł-2 i K (bez K.B.5-15) pracują w systemie całorocznego ogrzewania.

Łączne koszty poniesione na podgrzanie wody wyniosły 580.980,16 zł.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody wyniósł:

- a/ średni koszt podgrzania 1 m³ wody na osiedlu Ł-1 –wyniósł 53,82 zł/m³;
- b/ średni koszt podgrzania 1 m³ wody na osiedlu Ł-2 –wyniósł 51,32 zł/m³.

4.2. Woda użytkowa.

W roku 2024 koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z obowiązującą taryfą wynosił:

- od 01.01.2024 r. do 03.11.2024 r. – 18,82 zł/m³,

- od 04.11.2024 r. do 21.12.2024 r. – 18,91 zł/m³,
- od 22.12.2024 r. do 31.12.2024 r. – 19,27 zł/m³.

Stawki za dostawę wody i odprowadzanie ścieków zatwierdzone są corocznie przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach oraz Regionalne Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej i są one niezależne od Spółdzielni.

4.3. Wywóz nieczystości (odpadów komunalnych).

Miesięczna stawka opłaty za wywóz nieczystości (odpadów komunalnych) została określona w uchwale Rady Miasta Tychy i w 2024 roku wynosiła:

- od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. - 26,00 zł/osobę/miesiąc.

Dla osób posiadających Kartę Dużej Rodziny została zastosowana zniżka w wysokości 20%, stawka ta wynosi 20,80 zł/osobę/m-c.

Ten składnik opłat jest niezależny od Spółdzielni.

4.4. Dźwigi osobowe i towarowo – osobowe.

Urządzenia techniczne podlegające dozorowi technicznemu (Ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcach technicznym (Dz. U. Nr 122, poz. 1321, ze zm.) powinny być eksploatowane zgodnie z instrukcją eksploatacji i użytkowane zgodnie z przeznaczeniem

W celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji urządzenia, eksploatujący jest zobowiązany zapewnić właściwą konserwację urządzenia zgodnie z wymaganiami załącznika nr 2 do rozporządzenia Ministra Przemysłu i Technologii z dnia 21 maja 2019 r. w sprawie sposobu i trybu sprawdzania kwalifikacji wymaganych przy obsłudze i konserwacji urządzeń technicznych oraz sposobu i trybu przedłużania okresu ważnych zaświadczeń kwalifikacyjnych. Przeglądy konserwacyjne powinny być wykonywane nie rzadziej niż w terminach określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Przemysłu i Technologii z dnia 30.10.2017 r. (Dz.U. 2018 poz. 2176), o ile nie zostały one określone w instrukcji eksploatacji.

W przypadku dźwigów wyposażonych w aparaty elektryczne eksploatujący zapewnia wykonywanie i udokumentowanie:

- 1) pomiarów rezystancji izolacji obwodów elektrycznych, ze szczególnym uwzględnieniem obwodów bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej,
- 2) pomiarów rezystancji uziemień roboczych i odgromowych, o ile są stosowane oraz ochrony przeciwporażeniowej

Niezależnie od pomiarów, o których mowa w ust. 1, wykonuje się pomiary po wprowadzeniu zmian lub wykonaniu prac w instalacji elektrycznej dźwigów montowanych w miejscu pracy oraz w przypadku, gdy stan izolacji, rezystancji uziemień lub ochrony przeciwporażeniowej uległ pogorszeniu lub gdy wystąpiły uszkodzenia tej instalacji.

Posiadamy łącznie 10 szt. dźwigów na osiedlach „H” i „K”.

W 2024r. w ramach prac konserwacyjnych zostały wykonane m.in. n/w usługi:

- wymiana czujnika w dźwigu przy ul. Kopernika 18,
- wymiana łożyska oporowego, demontaż i ponowny montaż reduktora dźwigu przy ul. KB 3,
- wymiana przekładnika zjazdu awaryjnego, zasilacza awaryjnego UPS.

Dźwigi podlegają stałej corocznej kontroli przez Urząd Dozoru Technicznego, który dopuszcza te urządzenia do eksploatacji.

Umowa z firmą OTIS zapewnia realizację wszystkich czynności serwisowych wymaganych przez UDT.

W roku 2024 opłaty na utrzymanie tych urządzeń wynosiły:

- od 01.01.2024 r. do 31.01.2024 r. - 10,00 zł/osobę/m-c,
- od 01.02.2024 r. do 31.12.2024 r. - 12,00 zł/osobę/m-c.

4.5. Fundusz remontowy.

Wydatki poniesione na ten cel w 2024 roku wyniosły	3.930.483,72 zł.
Pozyskane zaś środki finansowe stanowią kwotę	3.799.777,70 zł,
z czego:	
- odpis na fundusz remontowy	3.726.691,43 zł,
- spłata wartości mieszkania (0,40 zł/m ² p.uż.m.)	73.086,27 zł.

W 2024 roku stawka na fundusz remontowy wynosiła:

- od 01.01.2024 r. do 31.01.2024 r. - dla wszystkich nieruchomości była w tej samej wysokości i wynosiła 2,50 zł/m² p.uż.m,
- od 01.02.2024 r. do 31.12.2024 r. dla nieruchomości Konfederatów Barskich 1-3 wynosiła 5,00 zł/m² p.uż.m,
- od 01.02.2024 r. do 31.12.2024 r. dla nieruchomości pozostałych wynosiła 4,00 zł/m² p.uż.m.

4.6. Spłata wartości mieszkania (wkład budowlany).

Wpłaty z tego tytułu wnoszone są przez posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właścicieli lokali, w formie wpłaconej zaliczki i comiesięcznych rat pozostałej części - po 0,40 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania. Dotyczy to tylko tych lokali mieszkalnych, dla których wkład budowlany Zarząd wycenił w 1994 roku na podstawie Aktu Notarialnego z 24.06.1992 r.

W roku 2024 r. z tego tytułu Spółdzielnia uzyskała kwotę w wysokości: 73.086,27 zł, która w całości zasilila fundusz remontowy.

4.7. Eksploatacja.

W omawianym okresie sprawozdawczym w Spółdzielni stawki eksploatacyjne wynosiły:

- a) dla członków Spółdzielni;
 - za I - 3,09 zł/m² p.uż.m.,
 - za II-XII - 3,92 zł/m² p.uż.m.
- b) dla osób nie będących członkami Spółdzielni
 - za I - 3,44 zł/m² p.uż.m.,
 - za II-XII - 4,27 zł/m² p.uż.m.

Na opłatę tą składają się koszty:

- konserwacji zasobów,
- utrzymania czystości budynków i terenów przyległych,
- usług kominiarskich,
- utrzymania anten zbiorczych,
- ubezpieczenia majątku,
- wynagrodzenia pracowników,
- wydatki na cele społeczno-wychowawcze,
- ogólne działalności spółdzielni,
- innych usług.

Koszty poniesione na działalność eksploatacyjną w 2024 roku wyniosły 3.914.441,08 zł.

Pozyskane środki finansowe stanowią kwotę	4.289.171,83 zł
z czego:	
- wpłaty od użytkowników lokali mieszkalnych wyniosły	3.693.580,31 zł,
- wpływy z tytułu działalności gospodarczej (najem lokali itp.)	595.591,52 zł.

4.8. Podatek od nieruchomości.

Wysokość opłaty na podatek od nieruchomości jest niezależna od Spółdzielni i ustalana jest na podstawie corocznej uchwały Rady Miasta Tychy, a stawka opłaty w 2024 roku wynosiła:

- od I do XII - 0,34 zł/m² p.uż. lokalu.

Właściciele, którzy przekształcili spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w odrębną własność nadal wnoszą tę opłatę, jednak w obniżonej kwocie dotyczącej mienia Spółdzielni tj. dróg, parkingów, działek niezabudowanych, placów zabaw itp.

4.9. Wiczyście użytkowanie gruntów.

Od 1 stycznia 2019 r. w wyniku zmiany przepisów Spółdzielnia stała się właścicielem gruntów, na których posadowione są budynki mieszkalne. Natomiast grunty niezabudowane (drogi, chodniki, place zabaw, działki) pozostają w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni; grunty te nie zostały ustawowo przekształcone we własność.

Z tego tytułu w opłatach wnoszonych do Spółdzielni pozostaje pozycja „opłata za wieczyste użytkowanie – mienie” tj. 0,10 zł/m² p.uż.m.

Wysokość tych opłat jest niezależna od Spółdzielni.

4.10. Energia elektryczna ogólnego użytku.

Energia elektryczna ogólnego użytku to koszty oświetlenia: piwnic, klatek schodowych oraz galerii. Opłata ta jest zróżnicowana i wyliczana jest na podstawie poniesionych kosztów odrębnie dla każdego budynku.

4.11. Opłaty pocztowe, skarbowe i bankowe.

Stawka opłat z tego tytułu w 2024 roku pozostała na niezmiennym poziomie i wynosiła:
- od I do XII - 0,05 zł/m² p.uż.m.

Na opłaty te składają się koszty:

- korespondencji;
- obsługi konta bankowego;
- opłat skarbowych i sądowych.

4.12. Opłata z tytułu konserwacji domofonów.

Stawka opłaty z tego tytułu od I do XII 2024 wynosiła - 2,50 zł/lokal/miesiąc.

Opłata ta dotyczy tylko tych lokali, które korzystają z instalacji domofonowej oddanej przez mieszkańców do konserwacji przez Spółdzielnię. Na koniec 2024 roku było to 1.338 lokali w 87 klatkach schodowych.

5. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się z:

- 1) Bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 11.241.240,39 zł,

- 2) Rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 roku, wykazującego zysk netto w wysokości 723.369,56 zł,
- 3) Wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- 4) Informacji dodatkowej zawierającej objaśnienia do Bilansu oraz Rachunku zysków i strat.

Integralną częścią Sprawozdania finansowego jest Sprawozdanie z działalności jednostki.

Ogólna suma majątku i suma źródeł finansowania zwiększyła się o 869.258,52 zł.

Wartość aktywów trwałych spadła o 193 tys. natomiast wartość aktywów obrotowych wzrosła o 1.062 tys. zł.

Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany jest umorzeniami środków trwałych oraz wyodrębnieniami lokali mieszkalnych.

O zwiększeniu wartości aktywów obrotowych zdecydował głównie wzrost inwestycji krótkoterminowych.

Fundusze własne zwiększyły się o 28 tys. zł.

Ogółem zobowiązania krótkoterminowe wzrosły i wynoszą 3.057.472,44 zł z czego:

- zobowiązania z tytułu dostaw niefakturowanych	- 1.000.592,81 zł,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z dostawcami	- 638.869,60 zł,
- zobowiązania - rozrachunki publiczno-prawne	- 180.739,09 zł,
- pozostałe zobowiązania z tytułu rozrachunków	- 1.237.270,94 zł.

Rozrachunki z dostawcami oraz dostawy niefakturowane w 2024 roku dotyczą zobowiązań i usług z tytułu dostaw ciepła, energii elektrycznej, wody, usług komunalnych i innych.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych obejmują:

- rozrachunki z ZUS	45.456,29 zł,
- podatek VAT	10.246,00 zł,
- podatek dochodowy od osób fizycznych	9.143,00 zł,
- podatek dochodowy od osób prawnych	116.107,00 zł.

Podatki, składki i opłaty zostały opłacone w obowiązujących terminach.

Rozliczenia międzyokresowe stanowi skumulowana nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkalnymi (GZM) dotycząca lat poprzednich i 2024 roku.

Spółdzielnia posiada dobrą kondycję finansową, a zobowiązania wobec kontrahentów i budżetu regulowane są terminowo.

Spółdzielnia nie posiada zadłużeń z tytułu kredytów lub pożyczek, a wszystkie wykazane zobowiązania wynikają z bieżącej działalności. Stanowią one rozliczenia z ZUS, Urzędem Skarbowym, Urzędem Miasta, a także z kontrahentami (wiążące umowy).

Rachunek zysków i strat Spółdzielnia prezentuje w wariantcie porównawczym.

Uwzględniając specyfikę prezentacji wyników spółdzielni mieszkaniowych w rachunku zysków i strat na sprzedaży osiągnięto zysk w kwocie 715.591,52 zł, po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych (581.827,72 zł) oraz pozostałych kosztów operacyjnych (432.207,12 zł) uzyskaliśmy zysk z działalności operacyjnej w wysokości 865.212,12 zł.

Po dodaniu przychodów finansowych (50.230,44 zł) i ujęciu kosztów finansowych (0 tys. zł) otrzymaliśmy zysk z działalności gospodarczej w wysokości 915.442,56 tys. zł.

Po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych, który wyniósł 192.073,00 zł otrzymaliśmy ZYSK NETTO w wysokości 723.369,56 zł.

W pozycji rachunku zysków i strat: zmiana stanu produktów to kwota 172.399,73 zł stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2024 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zysk netto w wysokości 723.369,56 zł to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej i pozostałej spółdzielni po opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zysk ten jednocześnie stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie (art. 76 Prawa spółdzielczego).

Rozliczenie nadwyżki bilansowej za rok 2023.

Walne Zgromadzenie w dniu 19.06.2024r. dokonało podziału nadwyżki bilansowej za w/w rok w wysokości 488.475,50 zł przeznaczając na pokrycie niedoborów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi kwotę 475.554,16 zł oraz kwotę 12.921,34 zł na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami funduszu remontowego.

Zaległości bieżące w wysokości 230.056,06 zł wykazane są bez nadpłat.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w zestawieniu na poszczególne nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

Zaległości na nieruchomości na dzień 31.12.2024 r. - dot. zaległości mieszkaniowych						
L.p.	Nieruchomość	Naliczenia 2024	Zaległość na 31.12.2024	Zaległość sądowa	Razem zaległość 4+5	% zaległości
1	2	3	4	5	6	7
1	Kopernika 34-38, 40-42	657 399,98	6 085,22		6 085,22	0,93%
2	Kopernika 44 - 46	272 585,07	3 180,50		3 180,50	1,17%
3	Kopernika 48-54	376 104,85	1 621,70		1 621,70	0,43%
4	Kopernika 56-60	308 048,98	484,68		484,68	0,16%
	Razem osiedle Ł-1	1 614 138,88	11 372,10	0,00	11 372,10	0,70%
5	Hierowskiego 23-25, 27, 29	848 487,90	10 192,30	12 961,04	23 153,34	2,73%
6	Hierowskiego 31, 33-35	675 467,03	8 442,87	15 269,81	23 712,68	3,51%
	Razem osiedle DMM	1 523 954,93	18 635,17	28 230,85	46 866,02	3,08%
7	Rolna 5-13	401 456,86	6 916,48	9 910,52	16 827,00	4,19%
8	Rolna 15-19	243 005,07	425,64		425,64	0,18%
9	Rolna 21-27	320 944,75	1 969,29		1 969,29	0,61%
10	Rolna 28, 30-34	322 263,43	4 956,81		4 956,81	1,54%
11	Rolna 36-42	320 623,43	72,49		72,49	0,02%
12	Rolna 44-50	298 108,72	575,74		575,74	0,19%
13	Rolna 52-56	292 594,85	2 740,91		2 740,91	0,94%
14	Rolna 58-60	364 577,70	131,64		131,64	0,04%
15	Rolna 33-39	324 495,49	1 054,84		1 054,84	0,33%
16	Rolna 41-43	143 611,94	2 963,76		2 963,76	2,06%
17	Rolna 45-49, 51-53	404 445,56	3 639,41		3 639,41	0,90%
	Razem osiedle Ł-2	3 436 127,80	25 447,01	9 910,52	35 357,53	1,03%
18	Konf. Barskich 1-3	1 710 512,74	32 498,06	89 322,05	121 820,11	7,12%
19	Konf. Barskich 10-24	913 338,88	13 662,02	19 587,15	33 249,17	3,64%
20	Konf. Barskich 5-15	552 661,77	51 336,38	11 247,89	62 584,27	11,32%
21	Konf. Barskich 17-19	514 554,80	7 562,64		7 562,64	1,47%
22	Konecznego 16-18	534 503,68	7 323,91		7 323,91	1,37%
23	Konf. Barskich 2-8	700 182,49	10 931,21	2 291,01	13 222,22	1,89%
	Razem osiedle K	4 925 754,36	123 314,22	122 448,10	245 762,32	4,99%
24	Honoraty 59-65	783 009,17	7 615,63		7 615,63	0,97%
25	Kopernika 20-26	394 031,28	2 523,35		2 523,35	0,64%

26	Honoraty 41-45	586 966,69	4 327,10		4 327,10	0,74%
27	Honoraty 47-53, 55-57	942 888,40	11 746,80		11 746,80	1,25%
28	Żwakowska 7-11	1 033 948,50	15 543,77	17 624,64	33 168,41	3,21%
29	Kopernika 14-18	964 731,18	9 530,91	3 569,30	13 100,21	1,36%
	Razem osiedle H	4 705 575,22	51 287,56	21 193,94	72 481,50	1,54%
	Razem całe zasoby	16 205 551,19	230 056,06	181 783,41	411 839,47	2,54%

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe w całych zasobach naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wyniosły 42.449,36 zł, z czego:

- bieżące 37.521,36 zł,
- zasądzone 4.928,00 zł.

Naliczone opłaty w roku 2024 wyniosły 1.102.770,15 zł.

6. Propozycje programowe Zarządu na rok 2025 rok i lata następne.

1. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego.
2. Poprawa infrastruktury zasobów Spółdzielni.
3. Remont dźwigów osobowych i towarowo-osobowych.
4. Remonty balkonów wraz z balustradami z płyt HPL, daszkami na ostatnich kondygnacjach.
5. Wymiana nawierzchni chodników i dróg.
6. Zabudowa galerii w celu poprawy bilansu energetycznego budynków.
7. Remont instalacji elektrycznej oraz zabezpieczeń TR do mieszkań oraz pozostałych instalacji w budynkach.
8. Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez modernizację domofonów, badania szczelności instalacji gazu, okresową kontrolę instalacji elektrycznej i wentylacji, a także sprawdzanie sprawności piecyków gazowych (analiza spalin).
9. Rozbudowa altan śmietnikowych.
10. Remont klatek schodowych wraz z wymianą oświetlenia (lampy LED z czujnikami ruchu) i montażem koryt teletechnicznych.
11. Rozbudowa placów zabaw i dbanie o komfort ich użytkowania przez najmłodszych mieszkańców.
12. Wdrażanie do wewnętrznych uregulowań zmian ustawowych.
13. Utrzymanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni – gwarantującego wypłacalność.
14. Kontynuowanie działalności w sferze windykacji należności wobec Spółdzielni.
15. Bieżąca realizacja składanych wniosków o przeniesienie własności lokali.
16. Rozbudowa oprogramowania do zarządzania nieruchomościami o moduły związane z internetową obsługą mieszkańców.
17. Aktualizacja dokumentacji o ochronie danych osobowych (RODO) z uwzględnieniem najnowszych wytycznych, opinii i wskazówek w tym zakresie.
18. Preferowanie w bieżącej działalności nowoczesnych technik, technologii i materiałów budowlanych, zwłaszcza, jeżeli ich koszt jest nie większy od dotychczasowych.
19. Udzielanie pomocy w zakresie uzyskania dodatku mieszkaniowego.

20. Kontynuacja dalszej współpracy ze służbami miejskimi w celu utrwalenia bezpieczeństwa i poprawy relacji międzysąsiedzkich związanych z zamieszkiwaniem w jednej nieruchomości lub osiedlu.
21. Propagowanie zasad solidaryzmu i współdziałania oraz wspieranie wszystkich inicjatyw mających na celu poprawę warunków zamieszkania opartych o te zasady, które nie powodują powstania nadmiernych kosztów do poniesienia przez mieszkańców.

Wyrażamy nadzieję, że planowane i podejmowane działania przynoszą wymierne korzyści Mieszkańcom naszej Spółdzielni.

7. Uwagi końcowe.

Zarząd Spółdzielni stwierdza, że założenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2024 zapewniły kolejny stabilny finansowo rok. Realizacja przyjętych celów pomimo ograniczonej wielkości środków przebiegała terminowo i bez większych problemów.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas swoją wiedzą i doświadczeniem w naszej codziennej pracy przez co znacząco przyczynili się do realizacji podejmowanych zadań.

Dziękujemy Członkom organów samorządowych Spółdzielni, którzy sprawowali swoje funkcje ustawowe i statutowe poprzez kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, ale także kierowali do nas cenne wnioski i uwagi mające na celu usprawnienia jej działania.

Szczególne podziękowania kierujemy do tych mieszkańców, którzy na bieżąco regulują swoje zobowiązania wobec Spółdzielni oraz troszczą się o porządek i estetykę otoczenia czując się współgospodarzami Spółdzielni.

Tychy, dn.14.05.2025 r.

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu, Ewelina Księgowa
mgr Anna Maria Zawadzka

P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Beata Szumska

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Sowiński