SPRAWOZDANIE
PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ”
W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

Omówienie realizowanych przez Spółdzielnię zadań ujęto w niniejszym sprawozdaniu w następujących rozdziałach:

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.
II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.
III. Działalność remontowo - konserwacyjna.
IV. Działalność społeczno-kulturalna.
V. Działalność finansowa Spółdzielni.
VI. Zatrudnienie i fundusz płac.
VII. Zadłużenia czynszowe i działalność windykacyjna.
VIII. Majątek Spółdzielni i źródła jego pokrycia.
IX. Wynik finansowy i podatkowy Spółdzielni za 2024 rok.
X. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.
XI. Ocena wpływu inflacji i wojny w Ukrainie na prezentowane w sprawozdaniu informacje.
XII. Dodatkowe informacje i podsumowanie.

Sprawozdanie uzupełniają tabele i wykresy w tekście, a także zestawienia tabelaryczne stanowiące załączniki.

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie
ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin
NIP: 712-010-26-81
REGON: 000486528
KRS: 0000172017
E-MAIL: psm@kolejarz.lublin.pl
STRONA INTERNETOWA: www.kolejarz.lublin.pl

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2024 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t. j. Dz.U. z 2024, poz. 558), Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593), Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t. j. Dz.U. z 2023, poz. 120 z późniejszymi zmianami), innych przepisów prawnych oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Skład osobowy Zarządu w 2024 r. przedstawiał się następująco:

inż. Ryszard Petkowicz - ***Prezes Zarządu***

mgr inż. Piotr Baranowski - ***Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno – Technicznych***

mgr Urszula Rudnicka - ***Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych*** .

W roku ubiegłym odbyło się 51 posiedzeń Zarządu, w tym 14 w sprawach członkowskich.
Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady Nadzorczej oraz w posiedzeniach Rad Osiedli.

Realizując swoje kompetencje Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków przeprowadzone w 5 częściach w dniach 10, 11, 13, 17, 19 czerwca 2024 r.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

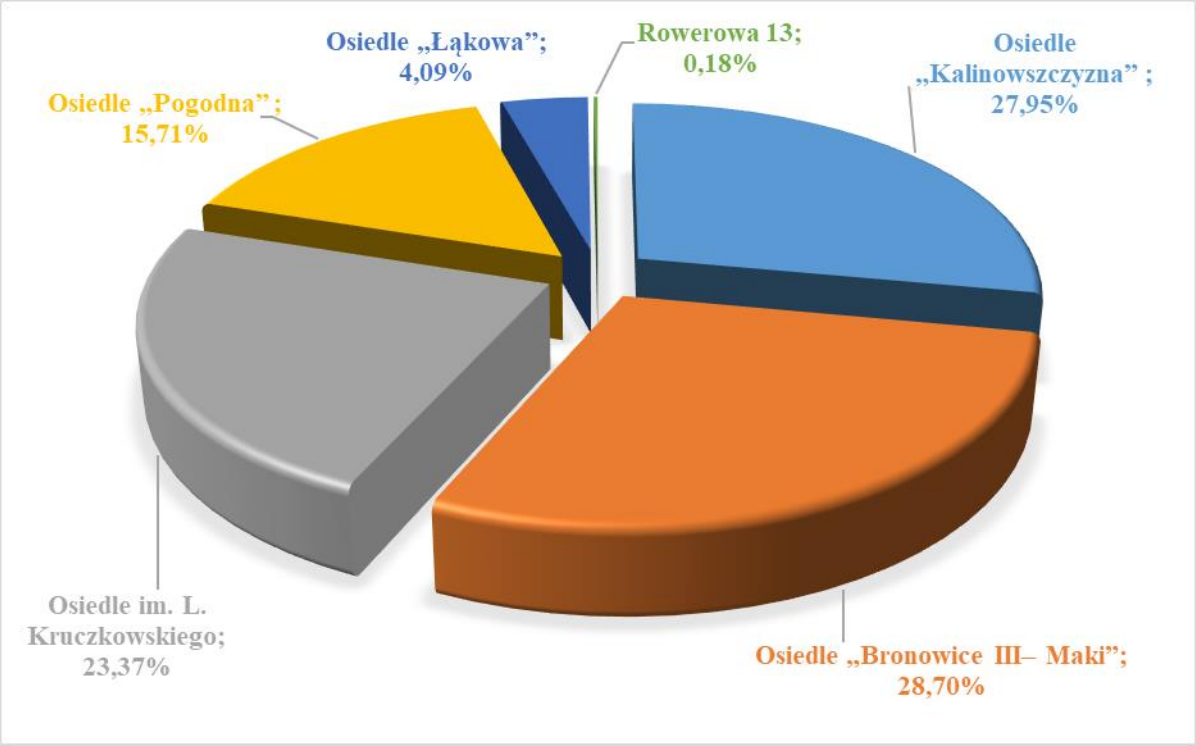
Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zrzeszała **6 607** członków, w tym **6 495** posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego (zamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **19** członków posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **93** posiadających prawo tylko do garażu (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni). **1 652** właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (**1 586** do lokali mieszkalnych, **66** do garaży).

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna” - **1 847**
Osiedle „Bronowice III– Maki” - **1 896**
Osiedle im. L. Kruczkowskiego - **1 544**
Osiedle „Pogodna” - **1 038**
Osiedle „Łąkowa” - **270**
Rowerowa - **12**

Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.

Wykres nr 1



W 2024 roku członkami Spółdzielni zostało **205** osób, w tym **151** osób nabyło członkostwo z mocy prawa tj. z tyt. kupna lub darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, spadkobrania, z tyt. uznania roszczenia o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, natomiast **54** osoby przyjęte zostały do Spółdzielni w związku ze złożeniem deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni.

W 2024 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło 317 członków, w tym:

- 145 na skutek zgonu;
- 171 w związku ze zbyciem lokalu, podziałem majątku, działem spadku;
- 1 w związku z wypowiedzeniem członkostwa.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.12.2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1

Osiedle	***Prawo odrębnej własności***	***Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu***	***Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu***	***Umowy najmu***	***Lokale własne***	***Lokale bez tyt. prawnego***	***Razem***
„Kalinowszczyzna”	1 213	868	13	13	1	-	2 108
„Bronowice III – Maki”	1 274	692	61	3	-	-	2 030
im. L. Kruczkowskiego	1 060	615	14	5	1	-	1 695
„Pogodna”	841	217	12	9	-	1	1 080
„Łąkowa”	91	137	-	-	-	-	228
bud. Rowerowa	10	1	-	16	-	-	27
Razem w Spółdzielni	**4 489**	**2 530**	**100**	**46**	**2**	**1**	**7 168**

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

Tabela nr 2

Osiedle	**Garaże**			**Razem garaże**	**Lokale użytkowe**			**Razem lokale użytkowe**
	Własno-ściowe	**Odrębna własność**	**Najem + garaże własne**		**Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**	**Odrębna własność**	**Umowy najmu**	
„Kalinowszczyzna”	85	125	-	210	-	2	31	33
„Bronowice III – Maki”	15	36	35	86	2	1	48	51
im. L. Kruczkowskiego	76	6	-	82	1	5	38	44
„Pogodna”	42	96	1	139	7	2	14	23
„Łąkowa”	-	-	-	-	-	1	1	2
Rowerowa 13	3	-	2	5	1	-	3	4
Herberta 22	-	-	-	-	-	-	2	2
Nadbystrzycka 11	-	-	-	-	-	-	3	3
Razem w Spółdzielni	**221**	**263**	**38**	**522**	**11**	**11**	**140**	**162**

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej przygotowywano i sprawdzano pod względem formalno-prawnym dokumenty potwierdzające tytuły prawne do lokali oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, które były niezbędne do sporządzenia umów cywilnoprawnych. Na wnioski osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, sporządzono w minionym roku 622 zaświadczenia. Możliwość swobodnego dysponowania lokalami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności powoduje, że trwa nieustanny ruch tymi lokalami. Stąd też działalność członkowsko-mieszkaniowa polegała w dużej mierze na obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących członkami w zakresie spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem lokali. Na przestrzeni roku 2024 dokonane zostały 463 transakcje dotyczące kupna-sprzedaży lokali, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowień sądu o nabyciu praw do spadku, zniesienia współwłasności itp.

W roku 2024 zostało zawartych 31 aktów ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali, w tym 30 aktów dotyczyło lokali mieszkalnych, a 1 akt dotyczył garażu oraz 7 aktów ustanowienia prawa odrębnej własności i sprzedaży lokali, z czego 4 akty dotyczyły lokali mieszkalnych, a 3 akty dotyczyły garaży. W roku 2024 złożone zostały 24 wnioski o zawarcie aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali. Wnioski zostały zrealizowane lub będą zrealizowane zgodnie z terminem określonym w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie Spółdzielni.

W minionym roku został przejęty przez Spółdzielnię 1 lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo w następstwie śmierci osoby uprawnionej.

W 2024 roku odbyły się trzy przetargi na ustanowienie prawa odrębnej własności i sprzedaż lokali na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Lokale do przetargu pochodziły z tzw. odzysku. Różnica pomiędzy wartością rynkową lokali określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, a kwotą wylicytowaną wyniosła łącznie 180 tys. złotych.

Prowadzona była korespondencja z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu. W roku 2024 wysłano 72 wezwania do ewentualnych spadkobierców. Kontynuowane były prace związane z przygotowaniem dokumentów do sądu w celu wniesienia przez Spółdzielnię wniosków o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni, których spadkobiercy pomimo wielokrotnych wezwań przez Spółdzielnię od wielu lat nie uregulowali stanu prawnego lokalu i posiadali zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Przygotowywano również dokumentację w celu nakazania eksmisji osobom zajmującym lokale bez tytułu prawnego oraz w celu skierowania wniosków do komornika o przeprowadzenie licytacji z lokali zadłużonych. Prowadzona była współpraca z Wydziałem Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta w Lublinie oraz Urzędem Stanu Cywilnego w Lublinie. Dodatkowo co kwartał przygotowywane były ankiety dla Narodowego Banku Polskiego, obejmujące transakcje lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym na rynku wtórnym. Na potrzeby rzeczoznawców majątkowych sporządzane były zestawienia dotyczące transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali.

Na stronie internetowej Spółdzielni prowadzona była ciągła obsługa panelu członkowskiego, poprzez nadawanie hasła i loginu na wniosek członków.

Podobnie jak w latach ubiegłych prowadzona była korespondencja i codzienna obsługa interesantów polegająca na udzielaniu informacji z zakresu spraw członkowsko-mieszkaniowych.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA

1. Wiek zarządzanych zasobów mieszkaniowych

Strukturę wiekową zarządzanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3, z której wynika, iż najwięcej budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku powyżej 50 lat. Są to budynki, w których wymieniono już stolarkę okienną i drzwiową, ale kończy się techniczna trwałość instalacji wewnętrznych, szczególnie instalacji gazu oraz pionów sanitarnych. Instalacje te będą wymagały remontów. Instalacja sanitarna wykonana z rur żeliwnych o średnicy 75 mm nie spełnia obecnych wymogów technicznych, a instalacje gazu schowane w pionach sanitarnych (mokrych), często ze zbiorczymi licznikami gazu dla budynku czy instalacje wykonane ze stalowych rur łączonych na gwint wymagają wymiany bądź doszczelnienia. Konieczne staje się przeznaczanie coraz to większych środków finansowych na ich konserwację.

Poniższa tabela przedstawia wiek budynków zasobów PSM „Kolejarz” w Lublinie na dzień 31.12.2024 r.

Tabela nr 3

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji					
			do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	pow. 50
1	„Kalinowszczyzna”	34	-	-	-	-	3	31
2	„Bronowice III-Maki”	32	4	-	1	1	11	15
3	Im. L. Kruczkowskiego	22	-	-	-	-	6	16
4	„Pogodna”	19	-	1	9	9	-	-
5	„Łąkowa”	2	-	2	-	-	-	-
6	ul. Rowerowa 13	1	-	-	-	-	-	1
7	ul. Herberta 22	1					1	
Razem:		**111**	**4**	**3**	**10**	**10**	**21**	**63**
Struktura procentowa		100%	3,60%	2,70%	9,01%	9,01%	18,92%	56,76%

Roczny plan remontów zasobów Spółdzielni w 2024 rok został przyjęty Uchwałą nr 34/2023 Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” z dnia 21.12.2023 r. Realizacja planu odbyła się siłami zatrudnionych w Administracjach Osiedli konserwatorów oraz specjalistycznych firm wybranych w drodze organizowanych przetargów nieograniczonych. Dział Eksploatacyjno-Techniczny zorganizował i przeprowadzał przetargi nieograniczone na wybór wykonawcy robót remontowych w oparciu o obowiązujący „Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Lublinie” przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” nr 2/2019 z dnia 10.01.2019 r. Nadzór nad należytą starannością realizacji robót remontowych sprawowali Zastępcy Kierowników Administracji Osiedli bądź pracownicy Działu Eksploatacyjno-Technicznego posiadający wymagane przepisami prawa uprawnienia budowlane oraz aktualnie należący do Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2024 roku przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2024 r.

Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	**Razem Spółdzielnia**	**Osiedle**				
				Kalino-wszczyzna	Bronowice III-Maki	Pogodna	Kruczkowskiego	Łąkowa + Rowerowa
1	Docieplenie ścian zewnętrznych	bud	24	10	6	1	7	0
2		m^2	13406,12	4078	3361,07	636	5331,05	0
3	Remont elewacji mycie i malowanie	m^2	2490	0	1210	1280	0	0
4	Remont dachów	m^2	2894	0	2685	129	80	0
5	Wymiana obróbek blacharskich	m^2	90	0	0	90	0	0
6	Wymiana rynien i rur spustowych.	mb	362	3	0	0	359	0
7	Remont balkonów	szt.	103	4	48	51	0	0
8	Malowanie klatki schod. bud.niskie	szt.	20	1	10	9	0	0
9	Malowanie klatki schod - bud. wysokie	szt.	2	0	2	0	0	0
10	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	11	5	0	4	2	0
11	Montaż nawietrzaków okiennych	szt	1	0	0	0	1	0
12	Wymiana drzwi wejściowych. do bud.	szt	2	0	2	0	0	0
13	Remont kabiny dzwigu	szt.	2	2	0	0	0	0
14	Wykonanie nawierzchni z kostki beton.	m^2	141,11	0	99,11	42	0	0
15	Miejsca postojowe dla samochodów osob.	szt	2	0	0	0	2	0
16	Wykonanie ogrodzenia	mb	107	0	12	0	95	0
17	Remont kominów wentylacyjnych, montaż nasad	szt	12	0	1	0	11	0
18	Wymiana wodomierzy	bud	40	10	30	0	0	0
19		szt.	2986	1281	1705	0	0	0
20	Wymiana podzielników ciepła na grzejnikach co	bud	107	34	30	18	22	3
21		szt	24405	6345	6850	4456	5880	874
22	Remont rozdzielnicy głównej	szt	1	0	1	0	0	0
23	Pomiary elektryczne	bud	9	9	0	0	0	0
24	Remont instalacji kanalizacyjnej-poziomy	punkt	2	0	2	0	0	0
25	Remont kanalizacji burzowej	punkt	3	0	0	0	3	0
26	Monitoring miejsc zagrożonych-modernizac.	kpl	9	0	9	0	0	0
27	Wymiana grzejników na kl. schod. I w pralni	szt.	4	0	4	0	0	0
28	Ułożenie terakoty na kond. technicznej	m^2	1	1	0	0	0	0
29	Wymiana domofonów w mieszkaniach	szt.	227	170	57	0	0	0
30	Wykonanie oznakowania osiedla.	szt.	39	0	0	4	35	0
31	Remont altan śmietnik./malowanie	szt.	9	1	1	6	1	0
32	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	51	0	34	17	0	0
33	Remont muru oporowego	szt.	1	1	0	0	0	0
34	Remont placów zabaw wymiana urzadzen, doposaż.	szt	27	0	21	4	2	0
35	Rewitalizacja zieleni	ha	8	0	0	0	8	0
36	Montaz tablic ogłoszeniowych i administr.	szt	12	0	0	0	12	0
37	Malowanie miejsc dla inwalidy, spowalniaczy	m2	320,02	0	0	0	320,02	0

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2024 roku w poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
1.	**Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)**	-108 297	-214 260	317 640	408 181	102 725	2 598	47 737	**556 324**
2.	**Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)**	2 269 737	2 122 744	3 568 661	2 633 285	-286 751	71 287	-885	**10 378 078**
3.	**Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)**	**2 161 440**	**1 908 483**	**3 886 301**	**3 041 466**	**-184 025**	**73 884**	**46 853**	**10 934 402**
4.	**Wydatkowanie środków z funduszu osiedla**	306 067	113 987	366 531	245 435	28 948	0	0	**1 060 968**
5.	**Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości**	2 135 177	1 753 998	2 454 505	653 052	75 734	4 539	3 431	**7 080 436**
6.	**Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)**	**2 441 244**	**1 867 985**	**2 821 036**	**898 487**	**104 681**	**4 539**	**3 431**	**8 141 404**
7.	**Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2024 r. (poz. 3 - poz. 6)**	**-279 804**	**40 498**	**1 065 265**	**2 142 979**	**-288 707**	**69 346**	**43 421**	**2 792 998**

BO – Bilans otwarcia roku 2024

Dane zawarte w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydano na to środków.

2. Konserwacja zasobów mieszkaniowych

Konserwację zasobów mieszkaniowych, planowy demontaż elementów zużytych, usuwanie drobnych uszkodzeń i niesprawności, usuwanie skutków wandalizmu, utrzymanie na bieżąco zasobów mieszkaniowych w nienagannym stanie technicznym wykonywali konserwatorzy osiedlowi zatrudnieni w Administracjach Osiedli. Stan zatrudnienia konserwatorów w poszczególnych Osiedlach przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6

Ogółem Spółdzielnia	Osiedle „Kalinowszczyzna”	Osiedle „Bronowice III - Maki”	Osiedle im. Kruczkowskiego	Osiedle „Pogodna”	Osiedle „Łąkowa”
39	10	12	8	8	1

3. Realizacja programu pt. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych PSM „Kolejarz”

Ważnym i społecznie oczekiwanym przez mieszkańców sposobem termomodernizacji jest wymiana zużytej stolarki okiennej wykonanej z drewna na wykonaną z PCV. Nowe okna, poza bardzo dobrą izolacyjnością termiczną spełniającą obecnie obowiązującą normę cieplną, są szczelne na nadmierne przedmuchy wiatru oraz odporne na przenikanie wody opadowej do mieszkań. Ponadto posiadają doskonały współczynnik tłumienia hałasu. Wyposażone są w ergonomiczne okucia, które pozwalają w zależności od indywidualnych potrzeb, bez wysiłku, rozszczelnić czy otworzyć skrzydło

okienne. Są bardzo łatwe w utrzymaniu czystości, albowiem szyby zespolone są szczelne i nie wymagają mycia wewnątrz.

W 2024 roku nadal kontynuowany był program wymiany stolarki okiennej w zasobach mieszkaniowych PSM „Kolejarz" w Lublinie. Program zakładał wymianę w ciężar funduszu remontowego, jednakże tylko raz w każdym mieszkaniu, zgodnie z Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie remontów, konserwacji i napraw uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 24-05-2012 r. Uchwałą nr 11/2012 z dnia 24-05-2012 r.

Nieliczne zgłoszenia uprawnionych mieszkańców naszych osiedli na wymianę stolarki okiennej zostały w 100% zrealizowane. W roku 2024 w całej naszej Spółdzielni mieszkańcy zawnioskowali o wymianę okien w 11 mieszkaniach.

4. Docieplenie ścian budynków w zasobach PSM „Kolejarz"

W 2024 r w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian budynków na powierzchni 13 406,12 m².

W 2024 r. Spółdzielnia podejmowała działania związane z uzyskaniem dofinansowania do robót dociepleniowych ze środków UE i krajowych. Wykonane zostały audyty energetyczne, które wykazały jednoznacznie brak możliwości ubiegania się o dofinansowanie z dostępnych programów krajowych i unijnych z uwagi na brak możliwości uzyskania minimalnych wymaganych progów oszczędności energii cieplnej, wynoszących w zależności od programu min. 25% lub 30%, i to wyłącznie poprzez wykonanie termomodernizacji budynku. Kryteria te niemożliwe były do spełnienia również w latach poprzednich z uwagi na istniejące już docieplenia metodą ciężką (blacha trapezowa + wełna mineralna) a także dokonywaną sukcesywnie wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

4.1 Osiedle „Pogodna"

W 2024 r. w Osiedlu „Pogodna" została docieplona pozostała część wschodniej ściany budynku przy ul. Pogodnej 34 w Lublinie – segment I – klatka 1, 2 na powierzchni 636 m². Niedostatek środków na funduszu remontowym tej nieruchomości oraz brak zgody mieszkańców na skredytowanie kosztu docieplenia za pomocą kredytu bankowego, nie pozwoliły na wykonanie tych robót we wcześniejszym terminie.

4.2 Osiedle „Kalinowszczyzna"

W 2024 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe następujących budynków:

Tabela nr 7

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m^2]
1	Kalinowszczyzna 10	135
2	Kalinowszczyzna 12	135
3	Lwowska 7	423
4	Lwowska 9	332
5	S. Okrzei 4	450
6	S. Okrzei 5	856
7	Dembowskiego 4	800
8	Krzemieniecka 3	320
9	Lwowska 24	627
	Razem	**4 078 m^2**

4.3 Osiedle im. L. Kruczkowskiego

W 2024 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe następujących budynków:

Tabela nr 8

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m^2]
1	Z. Herberta 2	355,00
2	Róży Wiatrów 5	355,00
3	Błękitna 7	355,00
4	Róży Wiatrów 3	853,21
5	Młodzieżowa 7	568,80
6	Młodzieżowa 6	1 422,02
7	Błękitna 3	1 422,02
	Razem	**5 331,05 m^2**

4.4 Osiedle „Bronowice III - Maki"

W 2024 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe następujących budynków:

Tabela nr 9

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m^2]
1	Topolowa 2	437,00
2	Topolowa 4	333,47
3	Olchowa 1	437,00
4	Krańcowa 82	436,60
5	Elektryczna 59	437,00
6	Elektryczna 61	874,00
7	Droga M. Majdanka 53	406,00
	Razem	**3 361,07 m^2**

4.5 Osiedle „Łąkowa"

W 2024 r. w Osiedlu „Łąkowa" nie były docieplane ściany budynków.

5. Remont balkonów.

Ogółem w Spółdzielni w 2024 r. wyremontowano 103 szt. balkonów.

5.1 Osiedle „Bronowice III -Maki".

W roku 2024 wyremontowano w osiedlu 48 szt. balkonów.

5.2 Osiedle „Kalinowszczyzna"

W roku 2024 wyremontowano w osiedlu 4 balkony w budynku przy ul. Czwartek 14.

5.3 Osiedle „Pogodna"

W roku 2024 wyremontowano w osiedlu 51 szt. balkonów.

6. Roboty drogowe w zasobach PSM „Kolejarz"

Ogółem w Spółdzielni w 2024 r. wykonano roboty drogowe na powierzchni 141,11m^2.

6.1 Osiedle Bronowice III Maki

W 2024 r. wyremontowano nawierzchnię z kostki betonowej na powierzchni 99,11 m^2 na terenie całego osiedla.

6.2 Osiedle „Pogodna"

W 2024 r. wyremontowano nawierzchnię w technologii kostki betonowej na powierzchni 42 m^2 na terenie całego osiedla.

7. Okresowe przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych z art. 62 Prawa budowlanego

Okresowe przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych wykonywane są przez Administracje Osiedli na podstawie art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (j.t.: Dz. U. z 2021 poz. 2351 z późn.zm.), Są to:

- okresowe roczne przeglądy stanu technicznego budynków,
- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych,
- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji wentylacji mechanicznej w budynkach, gdzie wentylacja taka funkcjonuje.

Wymagane przeglądy dotyczą instalacji czy elementów budowlanych, od których zależy bezpieczeństwo użytkowania budynku i poprzez wczesne sygnalizowanie usterek mają na celu utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym. Przeglądy są dokonywane przez pracowników technicznych Administracji Osiedli, Działu Eksploatacyjno-Technicznego oraz firmy specjalistyczne np. elektryków czy kominiarzy.

8. Wymiana wodomierzy mieszkaniowych

Wymiana wodomierzy podyktowana jest upływającym 5 letnim okresem ich legalizacji. Obecnie w naszej Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem zdalnym - radiowym. Dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w jednej chwili, bez angażowania w tą czynność naszych mieszkańców ma duże znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za ciepłą i zimną wodę. Inną zaletą wodomierzy z odczytem radiowym jest możliwość analizy zużycia wody w przedmiotowym lokalu w okresach krótszych niż okresy rozliczeniowe co jest konieczne przy wyjaśnianiu wszelkich reklamacji. Ogółem we wszystkich osiedlach w 2024 r. wymieniono 2986 wodomierzy.

8.1 Osiedle „Kalinowszczyzna"

W 2024 r. wymieniono 1281 wodomierzy.

8.2 Osiedle Bronowice III Maki

W 2024 r. wymieniono 1705 wodomierzy.

9. Wymiana podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach co.

Dokonana w 2024 r. wymiana podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych spowodowana była wyeksploatowaniem baterii zasilających urządzenia – czas żywotności tych baterii określony był przez producenta na 10 lat + 1 rok. Przetarg na wymianę

podzielników wygrała firma Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z Poznania, która zaoferowała stawkę 12,55 zł/podzielnik za jego dzierżawę, dostęp do odczytów on-line oraz rozliczenie rocznych kosztów centralnego ogrzewania (dotychczasowa stawka za dzierżawę 1 podzielnika i rozliczenie rocznych kosztów wynosiła 19,61 zł). W ramach zawartej umowy wykonawca zainstalował w budynkach system ciągłego odczytu podzielników z dostępem do portalu internetowego, który umożliwia bieżący podgląd wskazań podzielnika. Ogółem w Spółdzielni wymieniono **24 405 szt.** podzielników ciepła.

9.1 Osiedle „Kalinowszczyzna"

W 2024 r. wymieniono 6345 szt. podzielników

9.2 Osiedle „Bronowice III – Maki"

W 2024 r. wymieniono 6850 szt. podzielników

9.3 Osiedle im. L. Kruczkowskiego.

W 2024 r. wymieniono 5880 szt. podzielników

9.4 Osiedle „Pogodna"

W 2024 r. wymieniono 4456 szt. podzielników

9.5 Osiedle „Łąkowa" i nieruchomość Rowerowa

W 2024 r. wymieniono 874 szt. podzielników

10. Działania inwestycyjne.

10. 1 Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul Krętej 3a na działce 52/1

W 2024 r zawarto z firmą BPI ARCHITEKCI Sp. z o. o., wyłonioną w drodze przetargu, umowę na wykonanie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krętej 3a w Lublinie. Do końca 2024 r. uzgodniona została koncepcja architektoniczna budynku i zagospodarowania terenu oraz uzyskana większość z wymaganych warunków przyłączenia mediów. W styczniu 2025 r. sporządzony został projekt budowlany a w lutym złożony wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Z kolei w marcu 2025 r. zawarta została z Gminą Lublin umowa na przebudowę części ul. Krętej, warunkująca uzyskanie z ZDiTM oświadczenia o dostępie do drogi publicznej. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę spodziewane jest w czerwcu 2025 r. Projekt budowlany przewiduje budowę budynku 4-klatkowego, o 4 kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, z 46 mieszkaniami o powierzchni od 47 m^2 do 86 m^2.

10. 2 Zielona energia

W 2024 r. zawarto z firmą APP ENERGY, wyłonioną w drodze przetargu, umowę na zaprojektowanie i wykonanie instalacji fotowoltaicznej o mocy 50 kWp w budynku przy ul. Wierzbowej 13 w Lublinie. Pierwotnie prace miały być zakończone w 2024 r. jednakże analiza projektowa stropodachu pod kątem jego nośności wykazała brak możliwości montażu ogniw fotowoltaicznych bez wzmocnienia konstrukcji.

IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA – załącznik Nr 1

W 2024 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna" w Klubie Osiedlowym „Odeon". Adresatami zajęć jest ogół mieszkańców

osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów.

Obok działalności programowej prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były odpłatnie organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno-oświatowe i relaksacyjno-sportowe. Różnorodność form dała gwarancję, że wszystkie grupy wiekowe znajdowały dla siebie odpowiednie zajęcia. Szczególnie ważne dla nowych wyzwań w sferze kultury było uświadomienie społeczeństwu, że kultura może wpływać na dobre samopoczucie jednostki, a uczestnictwo w wydarzeniach zbiorowych o charakterze kulturalnym łączyło, aktywizowało, kształciło i uspołeczniało.

Klub w 2024 roku prowadził: zajęcia plastyczne, zajęcia z szydełkowania, zajęcia wokalno - taneczne, teatralno-muzyczne, naukę języka angielskiego, zajęcia wokalne, naukę gry na gitarze, flecie i ukulele, naukę gry na pianinie, karaoke dla Seniora, Zumba dla dorosłych, Pilates. Ponadto Klub współorganizował 3 projekty z Fundacją ATOLI „Na słomianym Rynku".

Dodatkowo zostały zorganizowane 4 wernisaże sztuki, w tym wystawy w oknach klubu i 2 koncerty, impreza z okazji dnia dziecka - spektakl teatralny oraz animacje dla dzieci, spotkanie ze Św. Mikołajem - zorganizowano zajęcia teatralne z odtwarzaniem spektaklu przez dzieci i animacje pt. Szukamy Św. Mikołaja. Odbyły się dwie wycieczki dla seniorów - Grodzisko Żmijowiska i Kazimierz Dolny oraz Janowiec, Czarnolas i Nałęczów.

W okresie ferii zimowych odbywały się w terminie od dnia 29.01.2024 r. do dnia 09.02.2024 r. zajęcia z zakresu edukacji kulturalnej pod nazwą „Klubowa Zima 2024"w w których uczestniczyło 40 dzieci. Organizowane były zajęcia warsztatowe oraz wycieczki. W ramach warsztatów odbyły się: warsztaty muzyczne i taneczne, plastyczne slimy, plastyczne - odlewy gipsowe i decoupage, lekcja historyczna i warsztaty plastyczne z kustoszem Dworku Wincentego Pola, „typotorby" w Domu Słów, warsztaty filcowania na mokro i kwiatów z bibuły, kulinarne – pączki związane z tradycją folkloru polskiego „Tłusty czwartek", warsztaty biblioteczne. Wizyta Oddziału Promocji Zdrowia i pogadanka „Bezpieczeństwo nie tylko w ferie zimowe". Zorganizowano wycieczki do Muzeum Wsi Lubelskiej (dwukrotnie), 6 wyjść do kina, , wycieczki do NBP w Lublinie i Galerii Labirynt, Biblioteki Wojewódzkiej im. H. Łopacińskiego, Izby Drukarstwa, Laser City.

Akcja „Klubowe Lato w Klubie Osiedlowym ODEON 2024" organizowana była w dniach od 01.07.2024 r. do 19.07.2024 r. w trzech tygodniowych turnusach. Odbywały się zajęcia warsztatowe i wycieczki pod wspólnym hasłem „Co kryje ziemia?". W ramach warsztatów odbyły się: sadzenie roślin, ceramika historyczna, rozpoznawanie roślin, rośliny lecznicze, ozdoby wiejskie, tkactwo tradycyjne, lubelski bursztyn, warsztaty historyczne – „Historia na czterech łapach" i „Historia mojego rówieśnika w czasach II wojny światowej", „Z Wincentym Polem po ziemi naszej", warsztaty geologiczne i płukanie złota, warsztaty artystyczne „Obraz Mówi". Wycieczki do: Muzeum Wsi Lubelskiej, Wąwozu Muchawiec, Ogrodu Botanicznego, Grodziska Żmijowiska, Kopalni Bursztynu w Niedźwiadzie, Lubartowa (Park pałacowy i Klasztor Zakonu Braci Mniejszych Kapucynów), IPN, Dworku Wincentego Pola, Młyna Hipolit koło Wojciechowa oraz do kina i Laser City. Ponadto organizowane były zajęcia plastyczne, gry i zabawy klubowe i terenowe.

Ponadto w klubie organizowane były: warsztaty: makramy, decoupage (ikony, bombki), pisanki krzczonowskie, florystyczne i ozdób wielkanocnych.

Większość wymienionych działań można zobaczyć na stronie Facebook Klubu Osiedlowego „ODEON": https://www.facebook.com/p/Klub-Osiedlowy-Odeon.

Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w klubie osiedlowym „Odeon" wynosiły w 2024 roku **196 950 zł**.

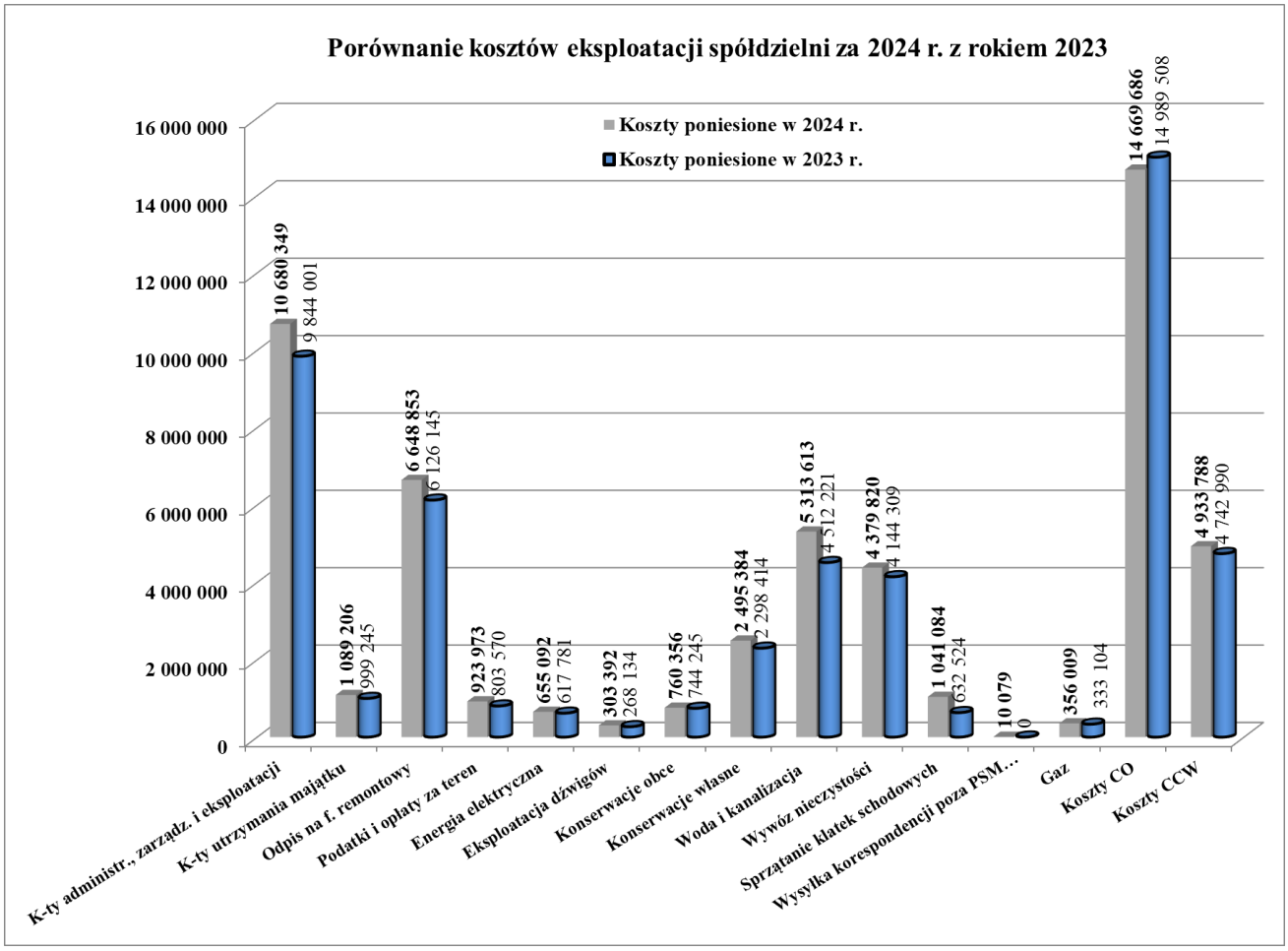
V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI W 2024 R.

1. Gospodarka zasobami spółdzielni

Koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni wyniosły w 2024 r. ogółem **54 260 684 zł** (w 2023 r.: **51 056 191 zł**), w tym: eksploatacja bieżąca **34 657 210 zł** (w 2023 r.: **31 323 693 zł**), koszty centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody **19 603 474 zł** (w 2023 r.: **19 732 498 zł**).

W stosunku do roku poprzedniego - **koszty ogółem wzrosły o 6,28%** (w poprzednim okresie wzrost kosztów 2023 do 2022 wyniósł 17,79%). Szczegółowe dane dotyczące kosztów eksploatacji zawarte są w **załączniku Nr 2**. Porównanie kosztów eksploatacji wyrażone w liczbach bezwzględnych obrazuje wykres nr 2.

Wykres nr 2



Koszty zależne od Spółdzielni w 2024 roku stanowiły 38,54% wszystkich kosztów (w 2023 r.: 37,74%; w 2022 r.: 41,62%, w 2021 r.: 41,40%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku Spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowiły 61,46% wszystkich kosztów (w 2023 r.: 62,26%; w 2022 r.: 58,38%, w 2021 r.: 58,60%).

Tabela Nr 10A Specyfikacja kosztów zależnych od Spółdzielni za lata 2023-2024.

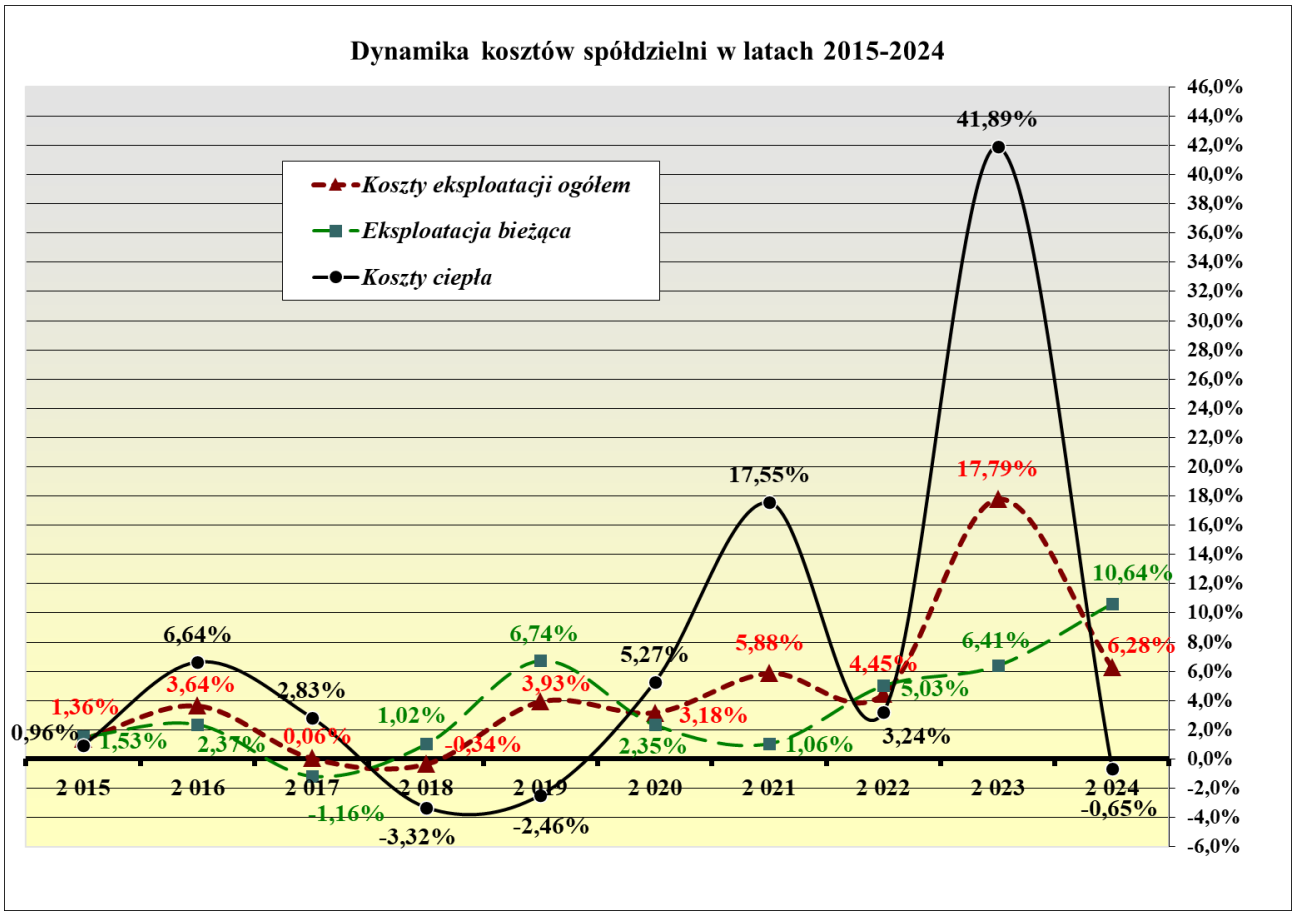
Lp.	Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2024 r.	Koszty poniesione w 2023 r.	Udział % w kosztach ogółem - rok 2024	Udział % w kosztach ogółem - rok 2023
1	K-ty administr., zarządz. i eksploatacji	10 680 349	9 844 001	19,68%	19,28%
2	K-ty utrzymania majątku	1 089 206	999 245	2,01%	1,96%
3	Odpis na f. remontowy	6 648 853	6 126 145	12,25%	12,00%
4	Konserwacje własne	2 495 384	2 298 414	4,60%	4,50%
5	**RAZEM:**	**20 913 792**	**19 267 805**	**38,54%**	**37,74%**

Tabela Nr 10B Specyfikacja kosztów niezależnych od Spółdzielni za lata 2023-2024.

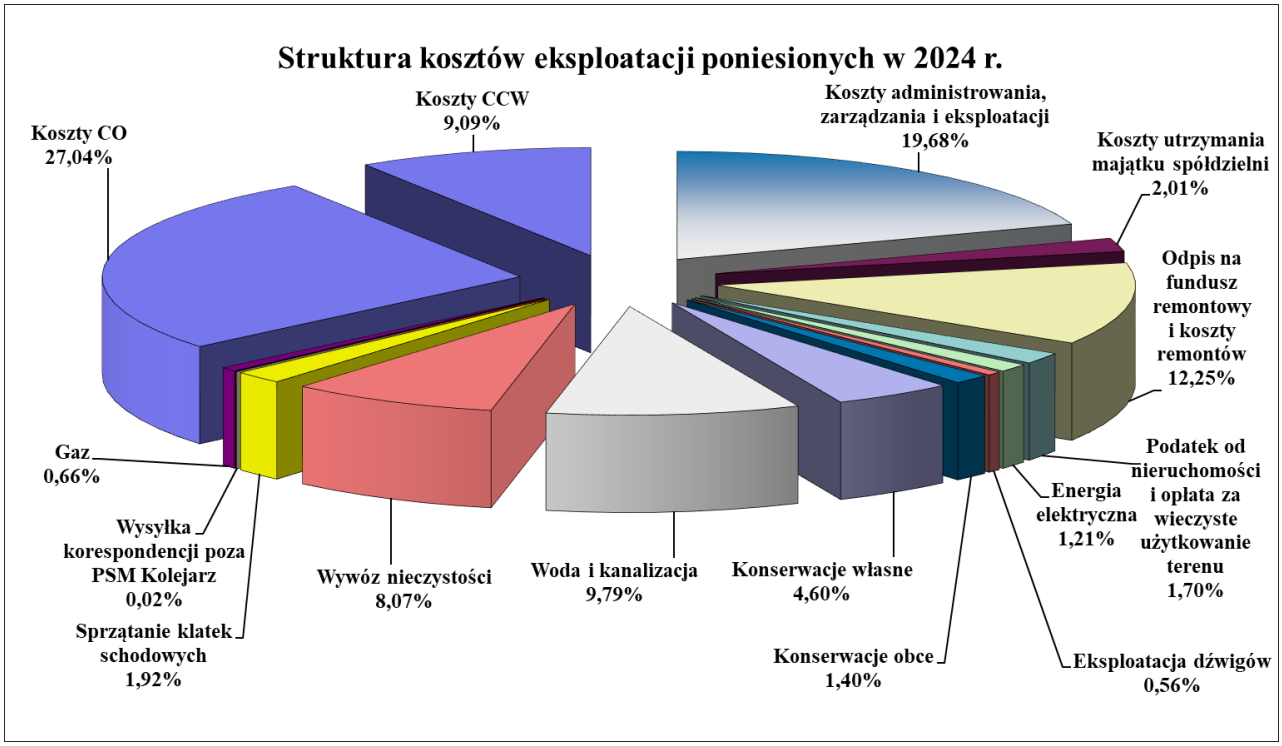
Lp.	Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2024 r.	Koszty poniesione w 2023 r.	Udział % w kosztach ogółem - rok 2024	Udział % w kosztach ogółem - rok 2023
1	**Koszty ciepła**	19 603 474	19 732 498	36,13%	38,65%
2	**Woda i kanalizacja**	5 313 613	4 512 221	9,79%	8,84%
3	**Wywóz nieczystości**	4 379 820	4 144 309	8,07%	8,12%
4	**Podatki i opłaty za teren**	923 973	803 570	1,70%	1,57%
5	**Energia elektryczna**	655 092	617 781	1,21%	1,21%
6	**Gaz zbiorczy**	356 009	333 104	0,66%	0,65%
7	**Eksploatacja dźwigów**	303 392	268 134	0,56%	0,53%
8	**Sprzątanie klatek schodowych**	1 041 084	632 524	1,92%	1,24%
9	**Wysyłka korespondencji poza PSM Kolejarz**	10 079	0	0,02%	0,00%
10	**Konserwacje obce**	760 356	744 245	1,40%	1,46%
11	**RAZEM:**	**33 346 892**	**31 788 386**	**61,46%**	**62,26%**

W 2024 r. nieznacznie zwiększył się udział kosztów zależnych od Spółdzielni w strukturze kosztów ogółem. Dynamikę kosztów w latach 2015-2024 obrazuje wykres nr 3.

Wykres nr 3



Wykres nr 4



2. Wynik na eksploatacji.

Porównanie kosztów i wpływów na eksploatacji bieżącej zasobów (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, dzierżawy terenu), bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wykazało za 2024 rok w skali Spółdzielni łączną nadwyżkę brutto w wysokości 683 844 zł (w 2023 r. (+) 601 246 zł).

Wynik na eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem pożytków w poszczególnych osiedlach Spółdzielni przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11

Osiedle	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2024 ogółem (3-2+4)
1	*2*	*3*	*4*	*5*
Kalinowszczyzna				
lokale mieszkalne	8 449 673	7 941 494	92 640	-415 539
garaże	140 423	133 665	91	-6 667
Kruczkowskiego				
lokale mieszkalne	7 164 292	7 117 714	40 922	-5 656
garaże	107 280	105 710	11 671	10 101
Bronowice-Maki				
lokale mieszkalne	8 321 582	8 041 619	58 096	-221 868
garaże	28 096	27 269	0	-827
Pogodna				
lokale mieszkalne	5 856 077	5 669 911	66 875	-119 291
garaże	80 931	68 191	15 859	3 120
Łąkowa				
lokale mieszkalne	1 046 458	1 079 262	5 931	38 735
Rowerowa				
lokale mieszkalne	84 114	84 462	0	349
garaże	1 266	1 320	0	53
Razem spółdzielnia				
Lokale mieszkalne i garaże	**31 280 193,29**	**30 270 617,35**	**292 086,11**	**-717 489,83**

Na podstawie Statutu oraz Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów i przychodów utrzymania zasobów z podziałem na nieruchomości. Wynik na eksploatacji za 2024 r. dla nieruchomości w poszczególnych osiedlach z uwzględnieniem osiągniętych w 2024 r. pożytków po opodatkowaniu przedstawiają tabele nr 12-17.

Tabela nr 12 Osiedle Kalinowszczyzna

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2024 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EB	Kalinowszczyzna 8,10,12	459 737,29	419 004,79	8 405,65	-32 326,85
II/EB	Lwowska 7, 9	655 178,18	609 326,23	548,17	-45 303,78
III/EB	Okrzei 3,5 Lwowska 13	981 380,53	910 342,35	42 926,30	-28 111,88
IV/EB	Okrzei 2, 4, 6, 8	1 091 573,46	1 043 157,73	17 063,57	-31 352,16
V/EB	Okrzei 10, 12, 13, 14, 16, 18	2 099 686,79	1 961 466,12	1 004,98	-137 215,69
VI/EB	Krzemieniecka 3, 5, 7 Dembowskiego 6, 8, 10, 12	1 378 442,39	1 313 641,55	2 189,53	-62 611,31
VII/EB VIII /EB	Krzemieniecka 1.2, Dembowskiego 4 Krzemieniecka 1.1.	643 138,27	609 966,51	12 158,42	-21 013,34
IX/EB	Lwowska 24	331 511,90	313 133,25	6 610,94	-11 767,71
X/EB	Probostwo 21b	52 188,78	49 201,14	0,00	-2 987,64
XI/EB	Sieroca 3	119 708,60	112 758,80	0,00	-6 949,80
XII/EB	Hirszfelda 21	299 055,42	285 020,09	0,00	-14 035,33
XIII/EB	Czwartek 8	98 205,77	89 913,28	0,00	-8 292,49
XIV/EB	Czwartek 14	134 079,48	125 486,56	1 732,72	-6 860,20
XV/EB	Czwartek 21	105 786,00	99 075,33	0,00	-6 710,67
Razem lokale mieszkalne		**8 449 672,86**	**7 941 493,73**	**92 640,28**	**-415 538,85**
Garaże własnościowe					
XI/EB	Sieroca 3	634,22	642,58	0,00	8,36
XVI/EB	Kalinowszczyzna 12a	7 062,24	6 561,52	0,00	-500,72
XVII/EB	Dembowskiego 3	18 772,17	16 300,54	0,00	-2 471,63
XVIII/EB	Dembowskiego 15	113 954,68	110 159,92	91,36	-3 703,40
Razem garaże		**140 423,31**	**133 664,56**	**91,36**	**-6 667,39**

Tabela nr 13 Osiedle Kruczkowskiego

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2024 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EK	Zbigniewa Herberta 9,11 Przybylskiego 20, 22	917 794,28	912 324,81	0,00	-5 469,47
II/EK	Zbigniewa Herberta 2, Młodzieżowa 2	560 055,62	570 633,40	3 479,15	14 056,93
III/EK	Młodzieżowa 4,5,6,7,9 Zbigniewa Herberta 6	2 486 425,51	2 460 780,71	27 886,62	2 241,82
IV/EK	Zbigniewa Herberta 8, Młodzieżowa 12	562 315,27	565 282,99	2 272,54	5 240,26
V/EK	Błękitna 7, Róży Wiatrów 5	542 450,02	547 234,67	0,00	4 784,65
VI/EK	Błękitna 3, Róży Wiatrów 3, Zbigniewa Herberta 18, 20	1 767 784,63	1 742 313,38	7 283,46	-18 187,79
VII/EK	Czeska 26	46 876,04	47 127,92	0,00	251,88
VIII/EK	Wyścigowa 11	185 792,67	179 276,52	0,00	-6 516,15
IX/EK	Kunickiego 122	84 410,33	87 130,71	0,00	2 720,38
XII/EK	Zbigniewa Herberta 22	10 387,28	5 609,04	0,00	-4 778,24
Razem lokale mieszkalne		**7 164 291,65**	**7 117 714,15**	**40 921,77**	**-5 655,73**
Garaże własnościowe					
X/EK	Młodzieżowa	107 280,02	105 710,42	11 670,70	10 101,10
Razem garaże		**107 280,02**	**105 710,42**	**11 670,70**	**10 101,10**

Tabela nr 14 Osiedle Bronowice-Maki

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2024 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EM	Kręta 2	353 907,31	340 241,54	0,00	-13 665,77
II/EM	Bukowa 22	157 402,68	156 216,54	0,00	-1 186,14
III/EM	Wierzbowa 13	607 740,23	586 216,69	7 677,77	-13 845,77
IV/EM	Wierzbowa 11	189 702,40	188 586,71	0,00	-1 115,69
V/EM	Topolowa 2, 4	767 470,97	738 273,11	91,36	-29 106,50
VI/EM	Olchowa 6	138 603,74	137 200,79	0,00	-1 402,95
VII/EM	Olchowa 1	360 574,43	348 972,73	723,95	-10 877,75
VIII/EM	Krańcowa 82,84 Elektryczna 59, 61	1 421 839,66	1 367 544,76	22 815,00	-31 479,90
IX/EM	Krańcowa 76, 76a, 76b, 80	1 093 227,82	1 072 759,08	629,24	-19 839,50
X/EM	Bukowa 19,21, 23, 26 Olchowa 5	1 368 782,51	1 303 425,94	10 226,03	-55 130,54
XI/EM	Krańcowa 103	295 981,26	284 025,80	160,98	-11 794,48
XII/EM	Dulęby 1	113 151,45	107 379,15	91,36	-5 680,94
XIII/EM	Dulęby 3, 5	99 254,51	94 437,81	0,00	-4 816,70
XIV/EM	Dulęby 4	162 508,44	157 959,97	0,00	-4 548,47
XV/EM	Kosmonautów 84	82 438,82	80 076,67	0,00	-2 362,15
XVI/EM	Droga Męczenników Majdanka 47	176 794,23	171 569,31	0,00	-5 224,92
XVII/EM	Droga Męczenników Majdanka 49	321 637,42	311 730,66	109,63	-9 797,13
XVIII/EM	Droga Męczenników Majdanka 53	329 247,08	322 840,06	2 757,57	-3 649,45
XIX/EM	Droga Męczenników Majdanka 55	274 291,36	264 620,00	12 813,50	3 142,14
XXIV/EM	Pawia 89	7 026,14	7 541,20	0,00	515,06
Razem lokale mieszkalne		**8 321 582,46**	**8 041 618,52**	**58 096,39**	**-221 867,55**
Garaże własnościowe					
I/EM	Kręta 2	2 413,93	2 655,39	0,00	241,46
II/EM	Bukowa 22	17 766,01	17 288,76	0,00	-477,25
XIV/EM	Dulęby 4	1 023,82	756,68	0,00	-267,14
XX/EM	Kosmonautów - garaże	6 892,56	6 568,24	0,00	-324,32
Razem garaże		**28 096,32**	**27 269,07**	**0,00**	**-827,25**

Tabela nr 15 Osiedle Pogodna

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2024 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EP	Majdan Tatarski 23	209 833,67	205 400,74	504,14	-3 928,79
II/EP	Plagego i Laśkiewicza 3	296 906,58	278 696,78	13 028,90	-5 180,90
III/EP	Pogodna 30, 32, 32a	416 793,97	409 418,59	365,45	-7 009,93
IV/EP	Rudlickiego 11,15,17 Pogodna 34A	640 506,23	631 427,89	91,36	-8 986,98
V/EP	Pogodna 34	781 714,99	757 006,28	2 950,05	-21 758,66
VI/EP	Jesienna 1	248 035,96	245 986,96	0,00	-2 049,00
VII/EP	Jesienna 2, 4	563 249,67	511 039,54	34 929,90	-17 280,23
VIII/EP	Pogodna 38, 40	572 178,47	560 632,24	4 868,67	-6 677,56
IX/EP	Jesienna 7, Pogodna 44, 46	764 551,76	734 024,84	7 457,22	-23 069,70
X/EP	Zimowa 10	1 362 306,12	1 336 277,53	2 679,07	-23 349,52
Razem lokale mieszkalne		**5 856 077,42**	**5 669 911,39**	**66 874,76**	**-119 291,27**
Garaże własnościowe					
XI/EP	Zimowa 1	56 848,78	47 252,00	15 859,40	6 262,62
XIV/EP	Zimowa 1A - garaże	24 081,75	20 939,02	0,00	-3 142,73
Razem garaże		**80 930,53**	**68 191,02**	**15 859,40**	**3 119,89**

Tabela nr 16 Osiedle Łąkowa

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2024 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EŁ	Medalionów 16	496 184,90	512 795,23	3 819,96	20 430,29
II/EŁ	Medalionów 18	550 273,57	566 467,05	2 111,49	18 304,97
Razem lokale mieszkalne		**1 046 458,47**	**1 079 262,28**	**5 931,45**	**38 735,26**

Tabela nr 17 Budynek Rowerowa

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2024 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/ER	Rowerowa 13	84 113,77	84 462,31	0,00	348,54
		84 113,77	**84 462,31**	**0,00**	**348,54**
	Rowerowa 13 garaże	**1 266,48**	**1 319,90**	**0,00**	**53,42**

3. Woda i kanalizacja – lokale mieszkalne

Koszty zużycia zimnej wody i kanalizacji w skali Spółdzielni ukształtowały się powyżej planu na rok 2024 i wyniosły 5 313 613 zł, tj. 108,2% planu, w tym dla lokali mieszkalnych: 5 202 881 zł.

Średnie zużycie wody wyrażone w jednostkach fizycznych za 2024 r. wyniosło 3,19 m^3 na osobę miesięcznie i było nieco wyższe od zużycia w 2023 r. (2023 r.: 3,10 m^3/osobę/m-c). Analizę zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18

Lp.	Osiedle	Średnio-roczna liczba osób - 2024 r.	Wpływy za wodę i odprowadzanie ścieków	Koszty dostawy wody i odprowadza-nia ścieków 2024	Wynik	Zużycie wody w m3 wg wodomierzy głównych na budynkach	Łączne zużycie wody przez mieszkańców (wodomierze mieszkaniowe i ryczałty)	Różnica (ilość niezbilansowanej wody) kol. 7 - kol. 8	Współczynnik rozbieżności	Średnie zużycie wody w m3/osobę/m-c
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	**Kalinowszczyzna**	3 214	1 340 004	1 337 572	2 432,28	120 084	115 271	4 813	4,18%	3,11
2.	**Rowerowa**	50	17 716	15 747	1 968,80	1 521	1 470	51	3,49%	2,54
3.	**Kruczkowskiego**	2 894	1 315 935	1 315 456	478,93	116 814	111 847	4 967	4,44%	3,36
4.	**Bronowice-Maki**	3 441	1 516 445	1 544 143	-27 697,34	136 283	131 556	4 727	3,59%	3,30
5.	**Pogodna**	2 093	821 400	822 451	-1 051,03	73 111	70 309	2 802	3,99%	2,91
6.	**Łąkowa**	406	173 336	167 513	5 822,59	15 369	14 273	1 097	**7,68%**	3,15
RAZEM:		**12 098**	**5 184 836**	**5 202 881**	**-18 046**	**463 182**	**444 724**	**18 458**	**4,15%**	**3,19**

Średnioroczna cena 1m³ wody i odprowadzenia ścieków w 2024 r.: 11,28 zł/m³/m-c.

Cena wody w 2024 r. wynosiła: do 11.01.2024 r. - 9,82 zł/m³/m-c, od 12.01.2024 r. do 29.11.2024 r. - 11,28 zł/m³/m-c, od 30.11.2024 r. 12,72 zł/m³/m-c.

Obowiązująca od sierpnia 2023 r. cena wody i odprowadzania ścieków zgodnie z taryfą MPWiK miała pozostać bez zmian do sierpnia 2024 r. Jednakże Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zatwierdziło nową taryfę opłat dla MPWiK, która zaczęła obowiązywać od 12.01.2024 r. Cena wody wzrosła wówczas z kwoty 9,82 zł/m^3 do kwoty 11,28 zł/m^3, tj. o prawie 15%. Ponadto w dn. 14.11.2024 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zatwierdziły kolejną w roku zmianę taryfy opłat dla MPWiK, która zaczęła obowiązywać od 30.11.2024 r. Cena wzrosła wówczas z kwoty 11,28 zł/m^3 do kwoty 12,72 zł/m^3, czyli prawie o 13%. Stąd wzrost kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków występujący w całej spółdzielni. Średnia cena dostawy wody i odprowadzania ścieków w 2024 r. wyniosła **11,28 zł/m^3**.

Na dzień 31.12.2024 r. w zasobach Spółdzielni 37 mieszkań, zamieszkałych przez 44 osoby nie było wyposażonych w wodomierze, co stanowi odpowiednio 0,52% ogółu lokali mieszkalnych i 0,36% wszystkich mieszkańców Spółdzielni (dla porównania na dzień 31-12-2023 r. - 37 mieszkań, zamieszkałych przez 43 osoby było nieopomiarowanych).

4. Wywóz nieczystości – lokale mieszkalne

Wywóz odpadów stanowi niezależną pozycję kosztów, której wysokość zależy od zadeklarowanej przez członków i osób niebędących członkami - liczby osób zamieszkałych w lokalach. Spółdzielnia jest w zasadzie inkasentem pobierającym opłaty i rozliczającym je z Urzędem Miasta na podstawie miesięcznych deklaracji.

W 2024 r. wystąpił wzrost kosztów wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych w stosunku do roku poprzedniego o 6,28% w związku ze zmianą od 01.07.2023 r. stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z 24,80 do 29,50 zł/osobę/m-c, tj. o 4,70 zł od osoby (18,95%).

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest naliczana od liczby mieszkańców zamieszkujących dane gospodarstwo i stanowi iloczyn liczby osób oraz stawki opłaty. Rodziny wielodzietne, o których mowa w ustawie o Karcie Dużej Rodziny są zwolnione z części opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zwolnienie ustalone jest dla rodziny wielodzietnej ponad kwotę przekraczającą 147,50 zł miesięcznie. Oznacza to, że w przypadku wspólnego zamieszkiwania dużej rodziny opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnosi się jedynie za 5 osób będących członkami dużej rodziny, a każda szósta i kolejna osoba w wyżej wymienionej rodzinie nie powoduje wzrostu miesięcznej wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W deklaracji należy jednak wskazać liczbę wszystkich mieszkańców zamieszkujących nieruchomość oraz liczbę mieszkańców podlegających zwolnieniu.

Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 28,00 zł, dla porównania w 2023 r. 25,74 zł/osobę/m-c. W skali Spółdzielni w 2024 r. dla lokali mieszkalnych wpływy za wywóz nieczystości całkowicie pokryły poniesione koszty i wynik na wywozie nieczystości wyniósł 0 zł.

5. Analiza kosztów i wpływów za energię cieplną

Koszty centralnego ogrzewania w skali Spółdzielni dla lokali mieszkalnych za 2024 r. wyniosły 13 790 368 zł i wykazały **spadek średnio o 2,27%** w porównaniu do roku ubiegłego (w 2023 r.: 14 110 235 zł). Natomiast wpływy równe były 15 945 199 zł (2023 r.: 15 391 362 zł). Nadwyżka w kwocie 2 154 831 zł (2023 r. – nadwyżka: 1 281 127 zł) zostanie rozliczona z użytkownikami lokali na koniec okresu rozliczeniowego. Zestawienie kosztów i wpływów za energię cieplną dla lokali mieszkalnych w 2024 r. przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19 Analiza kosztów ciepła w lokalach mieszkalnych w 2024 r.

Osiedle	Koszty CO	Wpływy CO	Wynik CO	Średni koszt w zł/m²/m-c	Koszty CCW	Wpływy CCW	Wynik CCW	Koszty CCW ZMIENNE 2024 rok	Zużycie cieplej wody w m3 za 2024 r.	Średni statystyczny koszt w zł/m³
Kalinowszczyzna	3 947 544	4 471 570	**524 026**	**3,61**	2 119 548	2 091 386	**-28 162**	1 725 993	39 737	**43,44**
Kruczkowskiego	3 372 720	3 919 293	**546 573**	**3,72**	0	0	**0**	0	0	**-**
Bronowice-Maki	3 908 870	4 635 294	**726 425**	**3,52**	783 245	782 373	**-872**	672 172	15 051	**44,66**
Pogodna	2 066 320	2 383 109	**316 789**	**2,90**	1 612 795	1 602 036	**-10 759**	1 343 578	26 635	**50,44**
Łąkowa	446 865	486 112	**39 247**	**2,99**	327 920	327 689	**-231**	267 697	5 363	**49,92**
Rowerowa	48 049	49 821	**1 772**	**4,20**	26 538	27 644	**1 106**	22 335	569	**39,22**
Ogółem spółdzielnia	**13 790 368**	**15 945 199**	**2 154 831**	**3,46**	**4 870 046**	**4 831 128**	**-38 918**	**4 031 775**	**87 354**	**46,15**

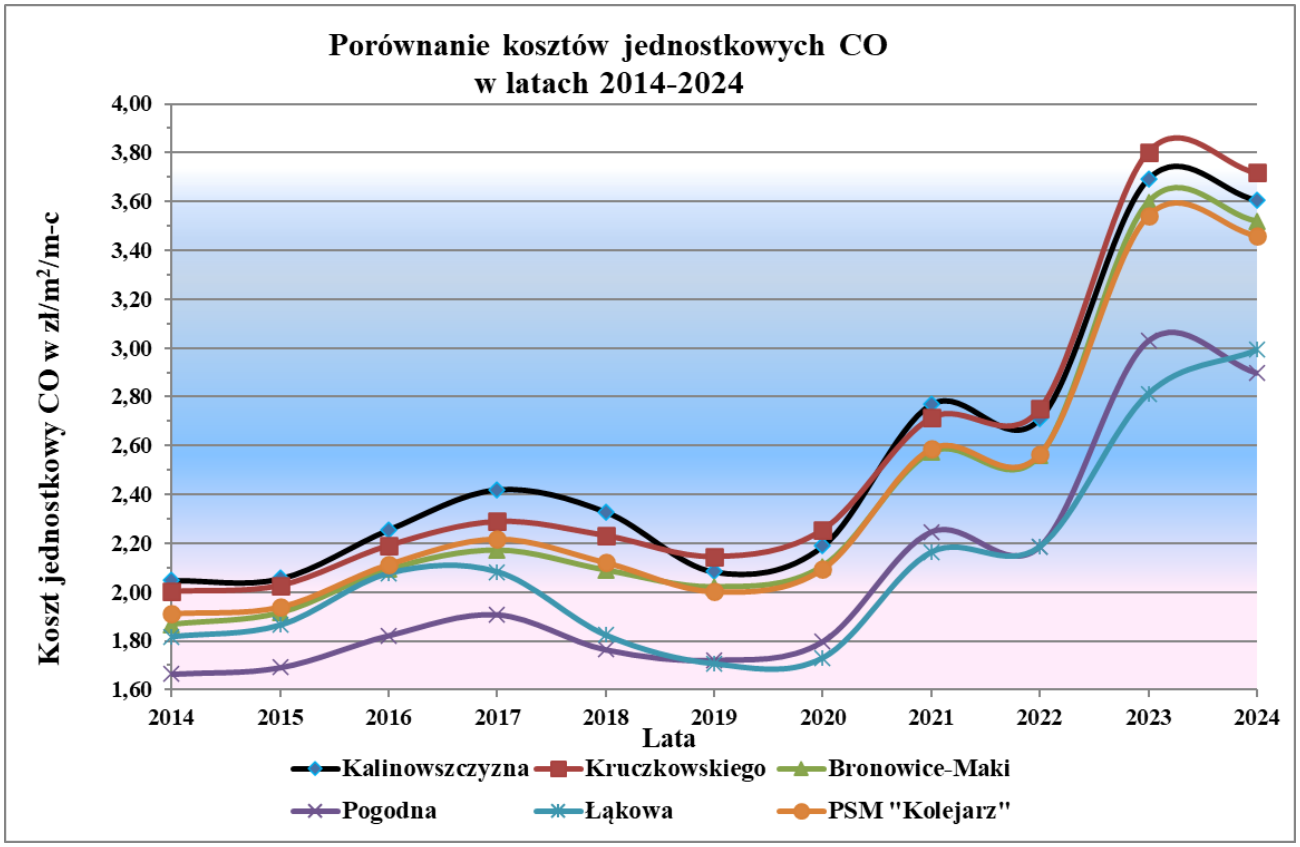
Średni koszt CO za 2024 r. w skali Spółdzielni dla lokali mieszkalnych wyniósł **3,46 zł/m²/m-c (2023 r.: 3,54 zł/m²/m-c).** Najniższy średni koszt ogrzewania wystąpił w osiedlu „Pogodna", tj. 2,90 zł/m²/m-c, a w dalszej kolejności w os. „Łąkowa" 2,99 zł/m²/m-c. Najwyższy jednostkowy koszt CO wystąpił w budynku Rowerowa 13: 4,20 zł/m²/m-c, a w dalszej kolejności w os. „Kruczkowskiego": 3,72 zł/m²/m-c. Rozliczenie kosztów ciepła we wszystkich osiedlach, dokonane zostanie za okres 01.07.2024 r. – 30.06.2025 r. - wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

Średni jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody w skali Spółdzielni w 2024 r. wyniósł **46,15 zł/m³ (2023 r.: 44,11 zł/m³)**. Najwyższy wystąpił dla budynków w os. „Pogodna", tj. 50,44 zł/m³, zaś najniższy dla budynku Rowerowa 13: 39,22 zł/m³ a w dalszej kolejności w os. „Kalinowszczyzna": 43,44 zł/m³.

Tabela nr 20 Porównanie kosztu jednostkowego CO w latach 2014-2024.

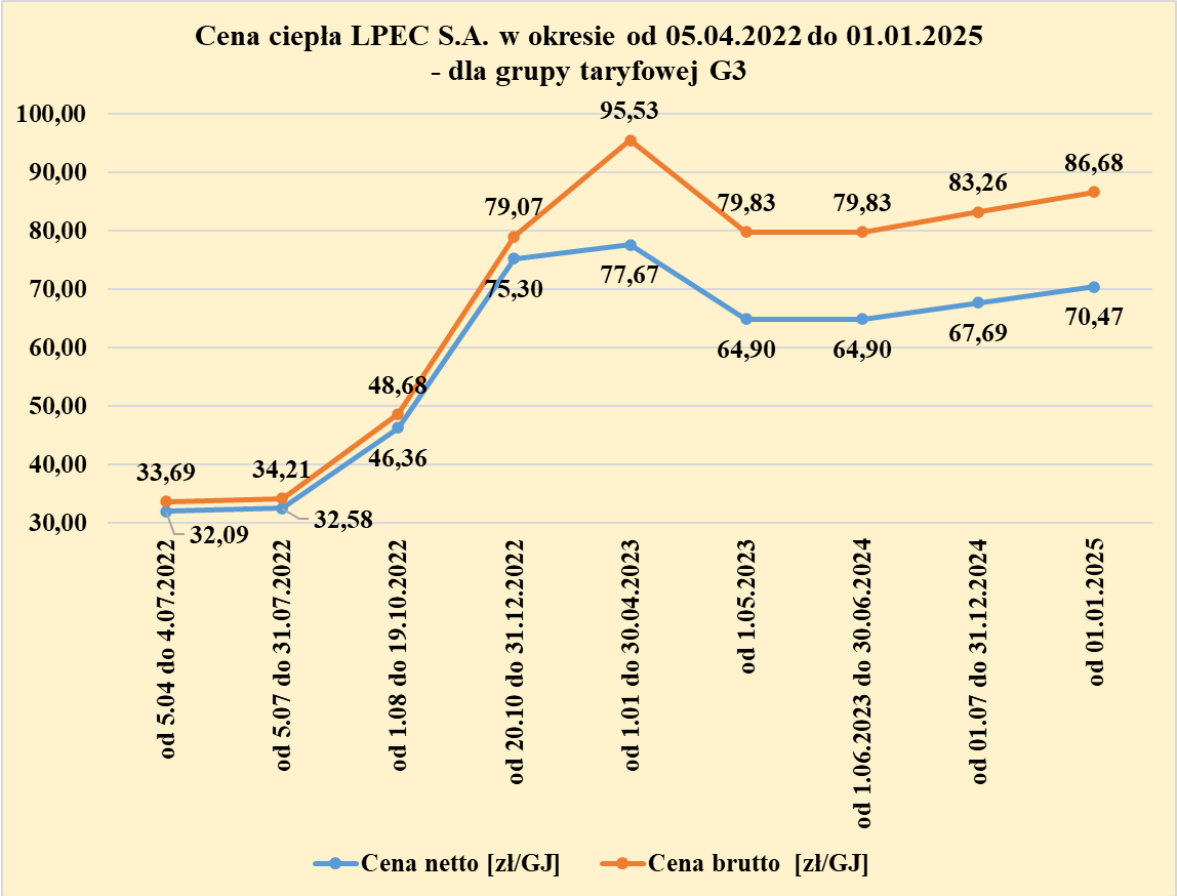
Osiedle	Koszt jednostkowy CO (zł/m²/m-c)										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kalinowszczyzna	2,05	2,06	2,26	2,42	2,33	2,08	2,19	2,77	2,71	3,69	3,61
Kruczkowskiego	2,00	2,03	2,19	2,29	2,23	2,15	2,26	2,71	2,75	3,80	3,72
Bronowice-Maki	1,87	1,92	2,09	2,17	2,09	2,02	2,11	2,57	2,56	3,60	3,52
Pogodna	1,66	1,69	1,82	1,91	1,76	1,72	1,80	2,25	2,19	3,03	2,90
Łąkowa	1,82	1,86	2,08	2,08	1,82	1,71	1,73	2,16	2,19	2,81	2,99
Rowerowa	2,66	2,66	2,96	2,62	2,45	2,33	2,43	3,03	2,83	3,96	4,20
PSM "Kolejarz"	**1,91**	**1,94**	**2,11**	**2,22**	**2,12**	**2,00**	**2,09**	**2,59**	**2,56**	**3,54**	**3,46**

Wykres nr 5

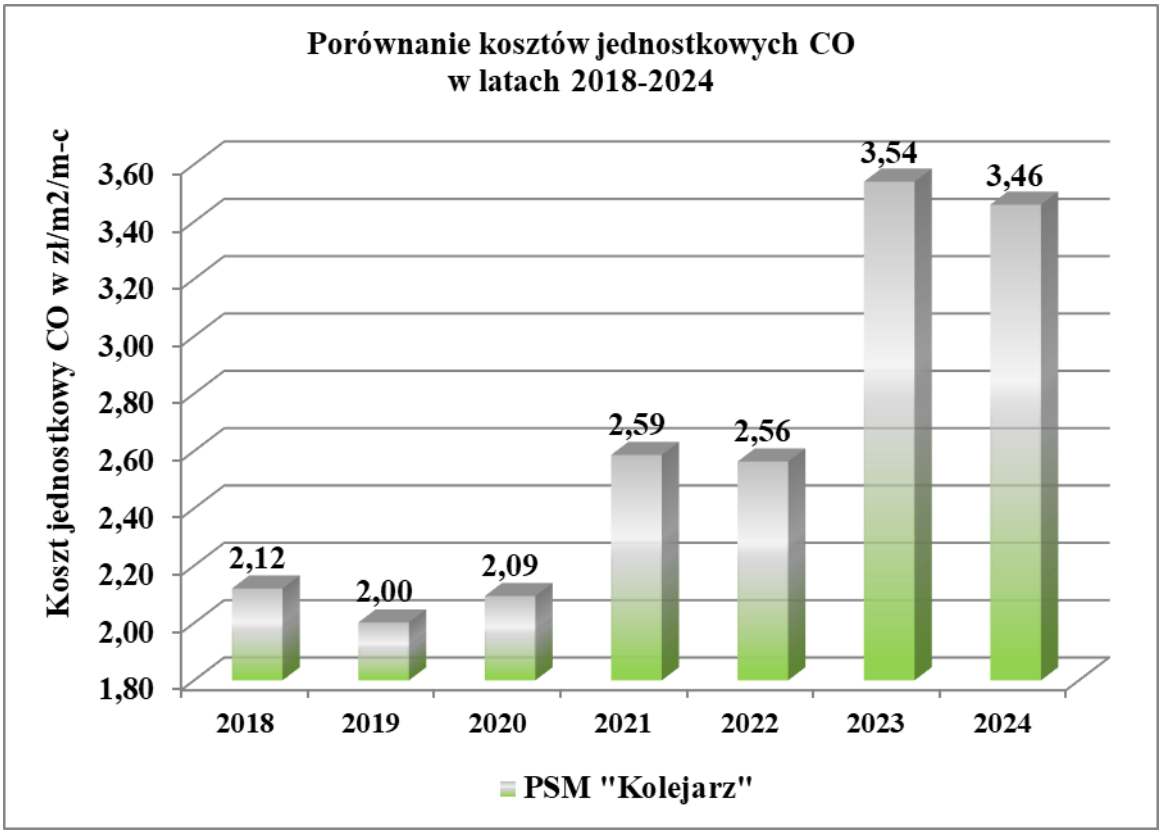


Graficzne ujęcie cen ciepła LPEC w latach 2022-2023 obrazuje poniższy wykres.

Wykres nr 6



Wykres nr 7



6. Fundusz remontowy – załącznik Nr 3

Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 4 ust. 4^1 pkt. 2 z podziałem na poszczególne nieruchomości. Jeżeli wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych są niższe niż naliczenia, to stan funduszu remontowego wykazuje saldo dodatnie.

W przypadku, gdy wydatki przewyższają naliczenia na fundusz remontowy, powoduje to powstanie ujemnego stanu funduszu remontowego w niektórych nieruchomościach. Taka sytuacja występuje na przykład w przypadku, gdy remont został sfinansowany kredytem bankowym lub pożyczką. Ujemne saldo funduszu oznacza, że spółdzielnia posiada roszczenie wobec mieszkańców o spłatę zaciągniętego kredytu (pożyczki), przeznaczonego na zadanie remontowe.

Na dzień 31-12-2024 saldo funduszu remontowego ogółem w Spółdzielni wynosiło **2 792 998 zł**. Szczegółowe zestawienie wpływów na fundusz remontowy oraz wydatków za 2024 r. w skali Spółdzielni przedstawia **załącznik Nr 3.**

VI. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC – załącznik Nr 4

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2024 r. wyniosło 131,36 etatu, co stanowiło 96,9% planu. Wykorzystanie osobowego funduszu płac ogółem równe było: **9 801 045 zł,** tj. 97,08%, co daje kwotę **294 503 zł oszczędności**.

Średnia płaca brutto, łącznie z wypłaconymi nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalno-rentowymi wyniosła **6 218 zł** (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalno-rentowych **5 965 zł)**. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego **przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2024 równe było 8 181,72 zł** (w 2023 r. wyniosło: 7 155,48 zł).

VII. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA - załącznik Nr 5

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2024 r. wyniosły ogółem 3 983 102 zł, w tym:

lokale mieszkalne	- 3 332 078 zł
lokale użytkowe	- 644 356 zł
garaże	- 6 668 zł

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenie na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiało się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna”	- 1 276 431 zł
Osiedle im. L. Kruczkowskiego	- 968 196 zł
Osiedle „Bronowice III – Maki”	- 1 043 594 zł
Osiedle „Pogodna”	- 470 448 zł
Osiedle „Łąkowa”	- 62 699 zł
Budynek Rowerowa 13	- 10 304 zł
Lokale przy ul. Herberta 22	- 151 430 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosił 8,23%, natomiast najniższy w osiedlu „Łąkowa” – 3,13%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem w Spółdzielni wynosiło 464,85 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosiło 581,18 zł, a najniższe w osiedlu „Łąkowa”i wynosiło 263,47 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 11,84% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 17,73% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 70,43% zadłużeń.

Zadłużenia wielomiesięczne należały do 10,3% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2024 r. wyniosła 298 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 7 875 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych na koniec 2024 roku wynosiły 644 356 zł, co daje wskaźnik 9,21%. W kwocie tej 66,76% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 430 144 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 373 660 zł (jest to 57,99% całości zadłużeń oraz 86,87% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych).

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2024 r. wynosiły 6 668 zł – wskaźnik 1,07%. Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2024 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali użytkowych oraz garaży;
- wysyłaniu wezwań do zapłaty;
- zawieraniu ugód na spłatę zadłużenia;
- wysyłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu;

- przeprowadzaniu rozmów telefonicznych;
- prowadzeniu korespondencji e-mailowej;
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty;
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej;
- kierowaniu spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu (w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności o licytację tego lokalu).

W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 516 wezwań do zapłaty na kwotę 1 968 216 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 224 osoby na kwotę 620 894 zł, a w części przez 154 osoby na kwotę 315 209 zł. Ogółem wpłacono 936 103 zł.
- efektem finansowym przeprowadzonych rozmów telefonicznych, korespondencji e-mailowej z osobami zalegającymi w opłatach czynszu jest spłata zadłużenia przez 622 osoby na kwotę 1 162 287 zł oraz deklaracja części osób do spłaty zadłużenia w późniejszym okresie.
- z 6 dłużników, z którymi zawarto ugody na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 178 890 zł, 3 spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 69 524 zł oraz 3 częściowo na kwotę 65 472 zł.

Wynikiem działań prowadzonych w poprzednich latach 43 dłużników uregulowało zadłużenie zasądzone na kwotę 268 944 zł.

- do Sądu skierowano 51 spraw na kwotę 350 099 zł;
- otrzymano 11 wyroków z klauzulą wykonalności na kwotę 56 454 zł;
- przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciły 34 osoby na kwotę 267 469 zł;
- do egzekucji przez komornika przekazano 17 spraw na kwotę 97 401 zł;
- spłata za pośrednictwem komornika w 2024 r. wyniosła 324 904 zł;
- do licytacji z nieruchomości w 2024 r skierowanych zostało do sądu 5 wniosków. Przed licytacją z własnościowego prawa do lokalu 4 dłużników uchroniła częściowa spłata zadłużenia na kwotę 217 279 zł.

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

Lokale mieszkalne

Tabela nr 21

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
„Kalinowszczyzna”	112	95	104	23	8	-	-	2
„Bronowice III -Maki”	91	106	96	16	4	1	-	1
L. Kruczkowskiego	57	129	198	16	9	1	-	2
„Pogodna”	32	70	195	10	5	-	-	2
„Łąkowa”	4	14	12	1	-	-	-	-
Bud. Rowerowa 13	2	-	-	1	1	-	-	-
Razem	298	414	605	67	27	2	-	7

Lokale użytkowe / garaże

Tabela nr 22

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
„Kalinowszczyzna”	1/7	11/20	0/0	0/0
„Bronowice III–Maki”	5/0	12/2	0/0	3/0
im. L. Kruczkowskiego	10/0	32/4	1/0	6/0
„Pogodna”	3/0	8/4	0/0	1/0
„Łąkowa”	0/0	3/0	0/0	0/0
Budynek przy ul. Herberta 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13	3/0	6/0	1/0	2/0
RAZEM	22/7	72/30	2/0	12/0

W 2024 r. 379 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 273 646 zł.

Wyegzekwowano również kwotę 81 855 zł z tytułu odsetek od zaległości czynszowych, w tym z tytułu odsetek zasądzonych 25 605 zł.

VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **74 591 741,17 zł** i jest to wartość majątku spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na 31.12.2024 r. wynosi **- 44 004 742,95 zł**
- majątek obrotowy na kwotę **- 30 586 998,22 zł**

Wartość majątku trwałego w porównaniu do roku 2023 zmniejszyła się o **3 209 160,46 zł** z tytułu wyksięgowania wartości lokali w związku ustanowieniem odrębnej własności oraz umorzenia zasobów.

Wartość majątku obrotowego, na który składają się zapasy materiałów, środki pieniężne, należności z tytułu dostaw i usług oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – wzrosła o 2 570 290,47 zł. Zwiększenie wartości aktywów obrotowych związane było przede wszystkim ze wzrostem stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Majątek Spółdzielni znajduje pokrycie w zgromadzonych funduszach oraz kredytach bankowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe oraz remonty zasobów, zaciągniętych w latach poprzednich.

W skład funduszy własnych wchodzi:

- fundusz udziałowy	194 690,54 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	32 428 100,53 zł
- fundusz zasobowy	19 421 278,76 zł
- fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	- 918 294,00 zł
R a z e m:	**51 125 775,83 zł**

Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek i kredytów na inwestycje mieszkaniowe oraz termomodernizację na dzień 31.12.2024 r. wynoszą 3 169 155,34 zł (2023 r.: 3 878 909,13 zł) i w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego ich saldo spadło o 709 753,79 zł, z tego duża część to jednorazowa spłata kredytu z KFM dot. budynku Kręta 2 przez 9 osób (511 643,59 zł).

Zobowiązania krótkoterminowe to przede wszystkim zobowiązania wobec dostawców ciepła, wody, usług itp. zafakturowane na koniec roku, a zapłacone w styczniu roku następnego, stan funduszu socjalnego oraz salda Ma funduszu remontowego. Zobowiązania te wynoszą łącznie 17 131 435,81 zł (w 2023 r. – 15 904 512,28 zł). Ich stan w stosunku do roku poprzedniego zwiększył się o 7,71% w związku ze znacznie wyższymi niż w roku 2023 zobowiązaniami z tytułu mediów wobec lokali mieszkalnych oraz z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń.

Analiza bilansu za rok 2024 wskazuje na wysoką płynność finansową Spółdzielni:

1) **wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 1,79 (w 2023 r.: 1,76) Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że Spółdzielnia posiada płynność i bieżące zobowiązania może regulować w terminie.
2) **wskaźnik płynności szybkiej -** 1,54 (2023 r.: 1,55) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadanymi na dzień 31-12-2024 r. środkami pieniężnymi spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.
3) **wskaźnik rotacji należności**: w 2024 r. Spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 20,92 dniach, podczas gdy w roku 2023 – po 27,02 dniach. Tendencja spadkowa wskaźnika jest korzystna i świadczy o tym, że spółdzielnia po krótszym czasie odzyskuje swoje bieżące należności.

IX. WYNIK FINANSOWY I PODATKOWY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2024

Koszty utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM za rok 2024 były wyższe od przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi o **1 009 575,94 zł.** Nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2025.

Za rok 2024 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto w kwocie **2 786 720,65 zł;** wynik netto wyniósł **2 096 003,65 zł i jest o 53,88% wyższy niż rok wcześniej.** Na ten wynik składają się następujące pozycje:

Tabela nr 23

Lp.	Specyfikacja	Kwota w zł - brutto	Kwota w zł - netto
1	Wynik GZM – działalność finansowa i operacyjna zwolniona z podatku	289 613,53	289 613,53
2	Nadwyżka na lokalach użytkowych	1 343 227,16	970 327,16
3	Nadwyżka z tytułu dzierżaw terenu, reklam i innych	467 616,27	337 798,27
4	Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej	-69 323,96	-69 323,96
5	Wynik na działalności finansowej opodatkowanej	670 201,76	484 142,76
7	Wynik na działalności operacyjnej i gospodarczej	6 988,07	5 048,07
8	Wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	78 397,82	78 397,82
9	**Razem**	**2 786 720,65**	**2 096 003,65**

W celu ustalenia wyniku podatkowego, poniesione w skali Spółdzielni koszty należało skorygować o koszty, których zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych nie można zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów, natomiast przychody osiągnięte przez Spółdzielnię ze wszystkich działalności należało podzielić na przychody podlegające opodatkowaniu, wolne od podatku lub wyłączone przedmiotowo z opodatkowania. Ponadto koszty ogólne Spółdzielni (koszty zarządu, administrowania) należało rozliczyć proporcjonalnie do osiągniętych przychodów z poszczególnych źródeł i przypisać w odpowiedniej części na GZM i pozostałą działalność. Ustalony

w ten sposób wynik podatkowy brutto za rok 2024 wyniósł **2 786 720,65 zł**, a podatek dochodowy **– 690 717,00 zł**

X. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w budżecie, jak też wspieranie w procesie organizacji finansowania działalności.
Główne rodzaje ryzyka wynikającego z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko cenowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko kredytowe.

Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej. Spółdzielnia nie posiada istotnych ekspozycji na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych z tytułu zmiany stóp procentowych wynikającej z otrzymanych kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej.

Ryzyko walutowe. Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmienności kursów walutowych z uwagi na sprzedaż oraz ponoszenie kosztów wyłącznie w walucie krajowej.

Ryzyko cenowe. Spółdzielnia nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii. W Spółdzielni nie występowały instrumenty zabezpieczające ryzyko zmian cen. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozowane tendencje.

Ryzyko kredytowe. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko związane z niewywiązaniem się dłużników ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i tym samym spowodują poniesienie strat. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności.

Spółdzielnia dokonuje okresowej weryfikacji rozrachunków, której efektem jest określenie warunków dalszej współpracy z kontrahentami, w szczególności warunków płatności. Spółdzielnia prowadzi monitoring spływu należności oraz należności przeterminowanych. W ocenie Zarządu, w Spółdzielni nie występuje znaczna koncentracja ryzyka kredytowego, ponieważ Spółdzielnia posiada wielu małych odbiorców. Są to stali kontrahenci o długoletnim okresie współpracy (osoby mieszkające w zasobach spółdzielni) oraz bezpośredni odbiorcy o ugruntowanej sytuacji finansowej. Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi Spółdzielnia uznaje za nieistotne. Uwzględniając powyższe, w ocenie Zarządu Spółdzielni, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Ryzyko płynności. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu gotówki, który stanowi rezerwę płynności, nie utrzymuje otwartych linii kredytowych. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni są przede wszystkim finansowane ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowywane jest do cyklu płatności zobowiązań. W ocenie Zarządu Spółdzielni, znaczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

XI. OCENA WPŁYWU INFLACJI I WOJNY W UKRAINIE NA PREZENTOWANE W SPRAWOZDANIU INFORMACJE

Rok 2024 to kolejny okres o dużej zmienności i niepewności co do konsekwencji wojny na Ukrainie i skutków sankcji nakładanych na Rosję oraz sytuacji geopolitycznej i gospodarczej będącej pochodną tych zdarzeń. Wzrost cen materiałów i usług na skutek inflacji, wzrost cen energii elektrycznej, ciepła, gazu w związku z „odmrożeniem" cen nośników energii od dn. 01.07.2024 r. i zmian taryf, dwukrotny wzrost cen za wodę i odprowadzanie ścieków w 2024 r. – nie pozostały bez wpływu na sytuację gospodarczo-finansową Spółdzielni.

Wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych spowodowany głównie podwyżkami cen mediów (ciepło, gaz, energia elektryczna, woda) w trakcie roku – przełożył się na wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni, które stanowią 61,46% łącznych kosztów utrzymania zasobów a co za tym idzie na konieczność znacznych podwyżek opłat za użytkowanie lokali.

Mimo tego płynność finansowa spółdzielni z punktu widzenia osiągniętych wyników finansowych za rok 2024 pozostaje na dobrym poziomie.

XII. DODATKOWE INFORMACJE I PODSUMOWANIE

Niniejsze sprawozdanie obrazuje działalność Spółdzielni w 2024 roku, a także przedsięwzięcia, których realizacja prowadzona jest od szeregu lat i będzie kontynuowana w latach następnych.

W okresie od 08.11.2024 r. do 20.12.2024 r. przeprowadzona została lustracja pełna obejmująca okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2023 r. Szczegółowemu i wnikliwemu sprawdzeniu podlegał całokształt działalności Spółdzielni. Z oceny sformułowanej w piśmie polustracyjnym oraz z informacji przedstawionej przez Lustratora wynika, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z nie stwierdzeniem uchybień w pracy Spółdzielni, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych nie sformułował wniosków polustracyjnych.

Każdego roku badane jest przez niezależnego Biegłego Rewidenta sprawozdanie finansowe Spółdzielni. Z opinii Biegłego Rewidenta wynika, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest pełna płynność finansowa i zdolność płatnicza, dzięki czemu terminowo realizowane były wszelkie zobowiązania.

W 2024 r. została opracowana została koncepcja architektoniczno – budowlana budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Krętej 3a.

Zgodnie z projektem planowana inwestycja na ul. Krętej to budynek posiadający 4 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną z parkingiem. Łącznie 46 mieszkań z komórkami lokatorskimi. Ponadto przewidziano wymagane wyposażenie w parkingi samochodowe, rowerowe i wózkownie zlokalizowane na parterze i części podziemnej. Część naziemna składa się z 4 segmentów jedno-klatkowych. Z podestu piętrowego dostępne są po 3 mieszkania.

W 2024 r. Spółdzielnia otrzymała Nagrodę Specjalną w XXIII edycji Konkursu „O Kryształową Cegłę" za udaną realizację wbudowania windy w budynku mieszkalnym przy ul. Krzemienickiej 5 na Osiedlu „Kalinowszczyzna". Projekt obejmował instalację nowoczesnego, przeszklonego dźwigu osobowego o 11 przystankach, dostępnego dla osób z dysfunkcją narządów ruchu. Winda powstała w 5,5-kondygnacyjnym budynku z lat 60. XX wieku, znacząco podnosząc komfort życia mieszkańców.

Stale i systematycznie poprawiamy stan techniczny zasobów. Szczególną wagę przywiązujemy do bezpieczeństwa korzystania z urządzeń budynkowych, przeprowadzając obowiązkowe przeglądy, usuwając na bieżąco wszelkie nieprawidłowości i usterki.

Poprawiamy osiedlową infrastrukturę, place, ciągi pieszo-jezdne, modernizujemy i wzbogacamy o ciekawe, nowoczesne i bezpieczne urządzenia place zabaw dla dzieci. Stale prowadzona jest konserwacja terenów zieleni.

Mijający rok był trudny ze względu na sytuację ekonomiczną: inflacja, wzrost cen gazu, prądu, wody, wywozu śmieci. Podwyżki te niezależnie od Spółdzielni wpływają na wzrost opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez mieszkańców.

Podsumowując można powiedzieć, iż działania Zarządu skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu środków finansowych, kompetentnej obsłudze mieszkańców oraz budowaniu perspektyw funkcjonowania Spółdzielni na kolejne lata.

Lublin, 18.03.2025 r.

Zarząd PSM „Kolejarz”

Ryszard Petkowicz Elektronicznie podpisany przez Ryszard Petkowicz Data: 2025.03.25 09:30:58 +01'00' ***Ryszard Petkowicz***

Piotr Baranowski Elektronicznie podpisany przez Piotr Baranowski Data: 2025.03.25 09:37:53 +01'00' ***Piotr Baranowski***

Urszula Rudnicka Elektronicznie podpisany przez Urszula Rudnicka Data: 2025.03.25 09:29:50 +01'00' ***Urszula Rudnicka***

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO - KULTURALNEJ

za 2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2024 r.	Wykonanie	% wykonania
I.	**Koszty utrzymania placówki**	**16 978**	**20 221,74**	**119,10%**
	1. koszty eksploatacji /CO, woda, nieczystości, energia elektryczna	7 650	8 836,24	115,50%
	2. rozmowy telefoniczne i internet	2 311	2 168,28	93,81%
	3. zakupy /środki czystości, bilety MPK, woda i inne/	5 857	7 533,86	128,62%
	4. naprawy, konserwacje i przeglądy okresowe sprzętu	529	237,78	44,94%
	5. remonty i konserwacje	0	0,00	-
	6. monitoring systemu alarmowego - montaż i konserwacja	0	1 445,58	-
	7. opłaty / RTV i inne/	630	0,00	0,00%
II.	**Działalność programowo-merytoryczna**	**23 584**	**13 500,32**	**57,24%**
	1. imprezy dla dzieci /akcja zima/	20 810	10 175,36	48,90%
	2. obsługa dotacji z budżetu gminy na działalność programową Klubu	2 774	3 324,96	119,87%
	3. pozostałe koszty	0	0,00	-
III.	**Wynagrodzenia**	**189 637**	**163 227,67**	**86,07%**
	1. osobowy fundusz płac	154 019	132 067,55	85,75%
	2. bezosobowy fundusz płac	1 200	2 000,00	166,67%
	3. ZUS	30 111	23 721,55	78,78%
	4. ZFŚS	4 307	5 438,57	126,26%
IV.	**RAZEM WYDATKI**	**230 199**	**196 949,73**	**85,56%**
V.	**WPŁYWY**	**230 199**	**135 781,32**	**58,98%**
	1. Odpłatność za zajęcia	15 432	8 368,04	54,23%
	2. Dotacje na działalność programową	7 805	3 252,03	41,67%
	3. Sprzedaż usług - wynajem sali	3 672	2 080,00	56,64%
	4. Wplywy czynszowe *)	123 619	122 081,25	98,76%
	5. Inne wpływy - zasilenie z nadwyżki bilansowej	79 671	0,00	0,00%
VI.	**Wynik na działalności klubu**	**0**	**-61 168,41**	**-**

**) Wpływy czynszowe dotyczą lokali członkowskich*

Załącznik nr 1

KOSZTY I WPŁYWY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ZA 2024 ROK

Załącznik nr 2

Lp.	Rodzaj kosztów		Ogółem spółdzielnia		Osiedle Kalinowszczyzna		Osiedle Bronowice-Maki		Osiedle Kruczkowskiego		Osiedle Pogodna		Łąkowa		Budynek Rowerowa		Nadbystrzycka	
			plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
		Udziały	38 508 034		10 516 775		10 707 852		8 760 612		6 845 830		1 429 131		122 290		129 164	
		powierzchnia	359 082,06		98 120,83		99 548,95		81 300,77		64 638,94		12 958,03		1 222,90		1 291,64	
		l. lokali	7 860		2 357		2 167		1 820		1 237		229		35		15	
		l.os.zamieszk.	12 230		3 253		3 477		2 912		2 122		417		49		0	
1A	Koszty administrowania i eksploatacji		6 181 097	6 108 226	1 849 076	1 850 736	1 478 165	1 478 398	1 461 453	1 430 982	1 101 859	1 101 294	273 111	231 949	17 433	14 867	0	0
1B	Koszty zarządu		3 715 258	3 631 774	931 743	913 370	1 204 442	1 172 018	858 375	838 559	474 478	469 785	76 452	76 504	21 728	20 961	148 039	140 576
1C	Inne koszty powstające w nier. Np.ubezpieczenie		748 131	940 349	180 391	281 419	172 418	253 390	178 285	196 242	187 879	191 699	16 972	8 671	3 373	2 492	8 813	6 436
1	Koszty administr., zarządzania i eksploatacji		**10 644 487**	**10 680 349**	**2 961 210**	**3 045 525**	**2 855 025**	**2 903 806**	**2 498 113**	**2 465 783**	**1 764 216**	**1 762 778**	**366 536**	**317 124**	**42 535**	**38 320**	**156 852**	**147 012**
2	Koszty utrzymania majątku spółdzielni		1 028 286	1 089 206	272 490	287 513	212 341	220 410	301 672	329 382	213 824	218 513	26 495	29 412	1 465	3 977	0	0
3	Odpis na f. remontowy i koszty remontów		6 585 963	6 648 853	1 877 224	1 888 221	1 637 832	1 645 067	1 560 457	1 565 362	1 231 158	1 272 500	260 153	258 696	19 139	19 007	0	0
4	Podatek od nieruchom		800 168	788 597	199 798	197 866	219 347	218 641	205 034	204 297	128 612	119 678	16 198	16 189	4 154	4 719	27 025	27 207
5	Wieczyste użyt.terenu		136 468	135 377	31 917	31 917	36 726	36 726	40 121	39 029	21 252	21 252	0	0	0	0	6 453	6 453
A.(1+...5)	**Razem koszty**	***zł/m2***	**19 195 372**	**19 342 381**	**5 342 638**	**5 451 041**	**4 961 271**	**5 024 650**	**4 605 397**	**4 603 853**	**3 359 061**	**3 394 721**	**669 381**	**621 421**	**67 292**	**66 023**	**190 330**	**180 672**
6	Energia elektryczna	*zł/lokal*	653 690	655 092	120 364	122 453	285 415	246 342	81 141	94 141	143 111	162 436	9 391	9 298	2 962	2 145	11 306	18 278
7	Eksploatacja dźwigów	*zł/osobę*	286 898	303 392	67 096	77 684	67 337	68 963	58 765	60 489	93 699	96 256	0	0	0	0	0	0
8	Konserwacja domofonów	*zł/osobę*	230 307	211 742	67 287	61 836	64 581	59 402	54 912	50 504	35 277	32 419	7 425	6 823	825	758	0	0
9	Konserwacja inst.RTV i dost.sygnał	*zł/lokal*	222 562	215 881	66 676	64 881	66 145	65 365	52 113	49 757	31 252	29 769	5 589	5 336	787	774	0	0
10	Konserwacja instalacji CO i CCW	*zł/lokal*	333 370	332 733	91 582	89 992	93 971	94 797	74 417	74 647	60 215	60 266	12 246	12 091	938	940	0	0
11	Woda i kanalizacja	*zł/m2*	4 911 005	5 313 613	1 263 656	1 358 973	1 452 348	1 580 828	1 219 894	1 351 818	803 638	837 239	155 696	167 513	14 915	16 293	857	949
12	Wywóz nieczystości	*zł/osobę*	4 471 492	4 379 820	1 150 241	1 120 249	1 270 540	1 247 303	1 132 925	1 108 994	748 493	738 865	142 308	138 031	16 638	17 140	10 347	9 239
13	Sprzątanie klatek schodowych	*zł/lokal*	900 764	1 041 084	259 432	264 074	198 849	189 380	345 203	341 893	46 464	197 631	44 834	41 733	5 983	6 372	0	0
14	Wysyłka korespondencji poza PSM	*zł/lokal*	17 145	10 079	7 611	4 579	4 174	2 409	3 765	2 051	1 350	901	205	120	41	18	0	0
15	Gaz	*zł/osobę*	350 578	356 009	0	0	42 524	45 753	0	0	308 055	310 257	0	0	0	0	0	0
16	Konserwacje własne	*zł/m2*	2 731 251	2 495 384	726 921	679 308	830 999	780 457	548 501	425 934	556 229	541 881	68 601	67 804	0	0	0	0
B.(1+..16)	**Koszty ogółem**		**34 304 435**	**34 657 210**	**9 163 505**	**9 295 070**	**9 338 155**	**9 405 648**	**8 177 033**	**8 164 081**	**6 186 844**	**6 402 640**	**1 115 676**	**1 070 171**	**110 382**	**110 461**	**212 840**	**209 138**
C.	Wpływy czynszowe		35 234 233	34 843 556	9 454 255	9 162 484	9 790 561	9 698 754	8 321 178	8 318 606	6 256 945	6 238 773	1 115 676	1 104 715	110 382	114 192	185 236	206 031
D.	Inne wpływy		411 982	497 498	74 228	125 033	92 229	99 854	110 238	108 839	129 466	155 981	5 820	7 791	0	0	0	0
(C+D) - B.	**Wynik**		**1 341 780**	**683 844**	**364 979**	**-7 553**	**544 635**	**392 959**	**254 383**	**263 364**	**199 567**	**-7 886**	**5 820**	**42 335**	**0**	**3 731**	**-27 604**	**-3 106**
15	Koszty co		16 331 610	14 669 686	4 665 859	4 105 225	4 543 792	4 168 020	4 020 180	3 705 548	2 518 609	2 170 894	504 823	446 865	56 303	53 557	22 043	19 576
16	Wpływy za CO		16 331 610	16 874 838	4 665 859	4 660 173	4 543 792	4 905 962	4 020 180	4 212 152	2 518 609	2 528 035	504 823	486 112	56 303	56 725	22 043	25 678
17	Wynik na CO		**0**	**2 205 152**	**0**	**554 948**	**0**	**737 942**	**0**	**506 603**	**0**	**357 141**	**0**	**39 247**	**0**	**3 168**	**0**	**6 102**
18	Koszty CCW		5 376 022	4 933 788	2 300 612	2 126 262	935 064	829 857	0	0	1 714 351	1 621 613	395 128	327 920	30 866	28 137	0	0
19	Wpływy za CCW		5 376 022	4 886 988	2 300 612	2 103 108	935 064	814 809	0	0	1 714 351	1 613 094	395 128	327 689	30 866	28 288	0	0
20	Wynik na CCW		**0**	**-46 800**	**0**	**-23 154**	**0**	**-15 048**	**0**	**0**	**0**	**-8 519**	**0**	**-231**	**0**	**151**	**0**	**0**

PSM "KOLEJARZ" Data: 2025-02-24

Fundusz remontowy - ogółem Spółdzielnia

Naliczenie na dzień: 2024-12-31 Stan na dzień: 2025-02-24 13:59:17 **Załącznik nr 3**

Wyszczególniene	Kalinowszczy-zna	Kruczkowskie-go	Bronowice - Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzyc-ka	Ogółem Spółdzielnia
I. Bilans otwarcia	**169 685,99**	**313 562,84**	**1 898 360,46**	**1 792 770,90**	**-496 321,58**	**52 754,73**	**46 852,51**	**3 777 665,85**
II. Wpływy:								
1. Odpis na fundusz remontowy, z tego:	1 876 492,74	1 559 719,21	1 637 985,69	1 230 866,68	258 696,38	19 006,69	0,00	**6 582 767,39**
a) lokale mieszkalne	1 819 018,84	1 483 011,91	1 615 371,12	1 151 772,73	247 615,58	17 032,69	0,00	**6 333 822,87**
w tym odpis na wymianę dźwigów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
b) lokale użytkowe	3 160,25	21 947,70	10 955,61	62 550,15	11 080,80	1 562,40	0,00	**111 256,91**
c) garaże	54 313,65	54 759,60	11 658,96	16 543,80	0,00	411,60	0,00	**137 687,61**
2. Nadwyżka bilansowa z lat ubiegłych	25 989,12	35 201,36	349 954,67	17 828,43	2 039,63	2 123,00	0,00	**433 136,21**
3. Inne wpływy	89 272,40	0,00	0,00	0,00	51 560,44	0,00	0,00	**140 832,84**
RAZEM WPŁYWY	**1 991 754,26**	**1 594 920,57**	**1 987 940,36**	**1 248 695,11**	**312 296,45**	**21 129,69**	**0,00**	**7 156 736,44**
ŁĄCZNIE ŚRODKI DO DYSPOZYCJI	**2 161 440,25**	**1 908 483,41**	**3 886 300,82**	**3 041 466,01**	**-184 025,13**	**73 884,42**	**46 852,51**	**10 934 402,29**
III. Wydatki								
1. Wymiana okien i ekwiwalent za okna	6 908,12	10 248,67	2 626,88	27 759,72	0,00	0,00	0,00	**47 543,39**
2. Remont i konserwacja hydrofornii	9 123,59	6 706,80	12 295,80	30 350,38	0,00	0,00	0,00	**58 476,57**
3. Wymiana wodomierzy, montaż ciepłomierzy	199 859,52	256,05	256 723,07	0,00	149,56	256,05	0,00	**457 244,25**
4. Modernizacja instalacji domofonowej	28 481,52	0,00	20 780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**49 261,52**
5. Remonty dźwigów	9 290,65	19 017,40	38 736,07	46 927,30	0,00	0,00	0,00	**113 971,42**
6. Pogotowie techniczne	38 683,69	31 161,28	39 276,67	25 382,87	4 939,75	321,72	0,00	**139 765,98**
7. Konserwacje własne	274 782,82	0,00	259 839,63	170 240,18	21 360,68	0,00	0,00	**726 223,31**
8. Roboty docieplenlowe	1 671 402,52	1 281 469,50	1 425 829,13	440 878,99	0,00	0,00	0,00	**4 819 580,14**
9. Remonty i konserwacje instalacji gazowej, elektrycznej, sieci	22 576,68	257 629,46	5 544,34	1 263,73	2 459,94	0,00	0,00	**289 474,15**
10. Remonty wewnatrz klatek, piwnic, komory zsypowej	29 774,60	0,00	113 934,41	0,00	2 494,54	0,00	0,00	**146 203,55**
11. Wymiana okien na klatkach, w piwnicach	0,00	1 178,90	0,00	0,00	344,40	0,00	0,00	**1 523,30**
12. Remont balkonów, wymiana rynien	44 179,26	95 998,03	270 745,15	19 658,85	0,00	0,00	0,00	**430 581,29**
13. Remonty elewacji i inne na zewnątrz klatek	34 932,00	34 747,26	220 217,41	66 255,88	0,00	0,00	0,00	**356 152,55**
14. Remont dachu, kominów	4 045,86	24 033,66	39 201,83	0,00	0,00	3 960,75	0,00	**71 242,10**
15. Remont dróg i ciągów pieszo-jezdnych	0,00	0,00	11 458,72	0,00	0,00	0,00	3 431,34	**14 890,06**
16. Remony ogrodzeń, pielęgnacja terenów zielonych	4 939,25	1 590,01	20 166,93	0,00	0,00	0,00	0,00	**26 696,19**
17. Wykonanie i remonty altan śmietnikowych	0,00	2 811,94	6 186,13	7 489,28	0,00	0,00	0,00	**16 487,35**
18. Wykonanie parkingu	0,00	16 795,28	21 560,41	0,00	0,00	0,00	0,00	**38 355,69**
19. Remonty placów zabaw i ławek, montaż koszy na śmieci	0,00	41 829,57	35 582,30	39 946,13	0,00	0,00	0,00	**117 358,00**
20. Remont kotłowni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
21. Spłata kredytu / pożyczki - odsetki	43 672,24	0,00	0,00	0,00	45 665,57	0,00	0,00	**89 337,81**
22. Materiały z kosztami zakupu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
23. Wypłata za terakotę i ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
24. Bezosobowy fundusz płac	0,00	314,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**314,78**
25. Remonty środków trwałych	0,00	21 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**21 900,00**
26. Inne wydatki	18 591,55	20 296,67	20 331,43	22 333,91	27 266,98	0,00	0,00	**108 820,54**
27. Pożyczki wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
RAZEM WYDATKI	**2 441 243,87**	**1 867 985,26**	**2 821 036,31**	**898 487,22**	**104 681,42**	**4 538,52**	**3 431,34**	**8 141 403,94**
IV. Bilans zamknięcia	**-279 803,62**	**40 498,15**	**1 065 264,51**	**2 142 978,79**	**-288 706,55**	**69 345,90**	**43 421,17**	**2 792 998,35**

ANALIZA ZATRUDNIENIA I OSOBOWEGO FUNDUSZU PŁAC ZA 2024 ROK

Wyszczególnienie	*ZATRUDNIENIE*			Osobowy fundusz - plan 2024 r.	*Osobowy fundusz płac wykonanie 2024*	% wyk. planu	Planowana średnia płaca 2024 r.	Średnia płaca za 12 miesięcy 2024 r.
	Plan 2024	Wykonanie 2024	Wykonanie 2024 w %					
ZARZĄD - razem	**30,250**	**28,091**	**92,9%**	**2 988 390**	**2 924 825,20**	**97,87%**	**8 232**	**8 677**
umysłowi -	28,875	26,716	92,5%	**2 905 476**	2 837 412,67	97,66%	8 385	8 851
fizyczni -	1,375	1,375	100,0%	**82 914**	87 412,53	105,43%	5 025	5 298
GZM - razem	**103,000**	**101,019**	**98,1%**	**6 953 139**	**6 744 152,56**	**96,99%**	**5 626**	**5 563**
umysłowi	20,125	20,047	99,6%	**1 719 615**	1 682 604,19	97,85%	7 121	6 994
gospod.	43,875	42,818	97,6%	**2 575 386**	2 528 076,43	98,16%	4 892	4 920
konserwat	39,000	38,154	97,8%	**2 658 138**	2 533 471,94	95,31%	5 680	5 533
KALINOWSZCZYZNA	**28,500**	**28,134**	**98,7%**	**1 993 687**	**1 959 049,80**	**98,26%**	**5 829**	**5 803**
umysłowi	5,000	4,922	98,4%	**441 804**	444 519,29	100,61%	7 363	7 526
gospod.	13,500	13,500	100,0%	**839 547**	839 567,49	100,00%	5 182	5 183
konserwat	10,000	9,712	97,1%	**712 337**	674 963,02	94,75%	5 936	5 792
BRONOWICE-MAKI	**27,250**	**26,816**	**98,4%**	**1 805 132**	**1 779 977,98**	**98,61%**	**5 520**	**5 532**
umysłowi	5,000	5,000	100,0%	**423 126**	430 174,13	101,67%	7 052	7 170
gospod	10,250	10,194	99,4%	**573 449**	581 797,81	101,46%	4 662	4 756
konserwat	12,000	11,622	96,9%	**808 556**	768 006,04	94,98%	5 615	5 507
KRUCZKOWSIEGO	**23,500**	**23,331**	**99,3%**	**1 558 949**	**1 512 923,68**	**97,05%**	**5 528**	**5 404**
umysłowi	5,000	5,000	100,0%	**416 717**	397 946,65	95,50%	6 945	6 632
gospod	10,500	10,497	100,0%	**614 062**	615 352,16	100,21%	4 874	4 885
konserwat	8,000	7,833	97,9%	**528 171**	499 624,87	94,60%	5 502	5 315
POGODNA	**20,500**	**19,489**	**95,1%**	**1 349 816**	**1 284 032,66**	**95,13%**	**5 487**	**5 490**
umysłowi	4,000	4,000	100,0%	**331 737**	339 576,40	102,36%	6 911	7 075
gospod	8,500	7,502	88,3%	**473 119**	417 770,88	88,30%	4 638	4 640
konserwat	8,000	7,987	99,8%	**544 960**	526 685,38	96,65%	5 677	5 496
ŁĄKOWA	**3,000**	**3,000**	**100,0%**	**232 628**	**196 367,34**	**84,41%**	**6 462**	**5 455**
umysłowi	1,000	1,000	100,0%	**97 339**	62 785,76	64,50%	8 112	5 232
gospod	1,000	1,000	100,0%	**71 175**	69 388,95	97,49%	5 931	5 782
konserwat.	1,000	1,000	100,0%	**64 115**	64 192,63	100,12%	5 343	5 349
Budynek Rowerowa	**0,250**	**0,250**	**100,0%**	**12 927**	**11 801,10**	**91,29%**	**4 309**	**3 934**
umysłowi	0,125	0,125	100,0%	**8 892**	7 601,96	85,49%	5 928	5 068
gospod	0,125	0,125	100,0%	**4 035**	4 199,14	104,07%	2 690	2 799
KLUB - Kalina	**2,250**	**2,250**	**100,0%**	**154 019**	**132 067,55**	**85,75%**	**5 704**	**4 891**
umysłowi	2,000	2,000	100,0%	**140 935**	118 188,70	83,86%	5 872	4 925
fizyczni	0,250	0,250	100,0%	**13 084**	13 878,85	106,08%	4 361	4 626
RAZEM SPÓŁDZIELNIA	**135,500**	**131,360**	**96,9%**	**10 095 548**	**9 801 045,31**	**97,08%**	**6 209**	**6 218**

Załącznik nr 4

ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH OGÓŁEM *(NA LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH, GARAŻACH)*

NA DZIEŃ 31-12-2024

Załącznik nr 5

OSIEDLE		Dłużnicy do 1 m-ca			Dłużnicy od 1 m-ca do 3 m-cy			Dłużnicy 3 m-ce i wiecej			Dłużnicy ogółem			Wskaźnik zadłużeń		Zmiana stanu zadłużeń (w porównaniu do poprzedniego kwartału)	Srednie zadłużenie zł/m2 pow.użytk.
		ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	roczny	do m-ca		
Kalinowszczyzna EB	XII.2023	638	127 211	9,19	291	286 185	20,67	165	971 069	70,14	1 094	1 384 466	30,41	9,36%	112,37%	-	14,11
liczba lokali 2 367	III.2024	501	86 936	7,00	249	247 367	19,91	131	907 989	73,09	881	1 242 292	30,22	8,06%	96,77%	-10,27%	12,66
98 120,83 pow. (m2)	VI.2024	585	140 497	10,15	285	270 358	19,53	161	973 234	70,32	1 031	1 384 089	31,53	8,75%	104,97%	11,41%	14,11
	IX.2024	362	88 746	6,97	270	272 314	21,40	130	911 505	71,63	762	1 272 565	31,74	7,80%	93,60%	-8,06%	12,97
	XII.2024	600	122 460	9,59	242	250 068	19,59	120	903 903	70,81	962	1 276 431	32,05	7,62%	91,38%	0,30%	13,01
Kruczkowskiego EK	XII.2023	471	81 779	7,62	196	197 037	18,36	93	794 574	74,02	760	1 073 390	23,58	9,34%	112,13%	-	13,20
liczba lokali 1 860	III.2024	364	60 810	6,10	186	219 827	22,05	77	716 159	71,85	627	996 796	24,25	8,35%	100,15%	-7,14%	12,26
81 330,52 pow. (m2)	VI.2024	524	127 247	11,57	179	212 982	19,37	70	759 227	69,05	773	1 099 456	25,05	8,87%	106,46%	10,30%	13,52
	IX.2024	281	62 240	6,14	201	214 644	21,19	74	736 260	72,67	556	1 013 144	25,27	7,94%	95,34%	-7,85%	12,46
	XII.2024	544	84 710	8,75	133	163 903	16,93	67	719 583	74,32	744	968 196	24,31	7,34%	88,03%	-4,44%	11,90
Maki EM	XII.2023	516	101 299	8,23	217	254 845	20,70	144	874 776	71,07	877	1 230 920	27,04	8,64%	103,65%	-	12,37
liczba lokali 2 177	III.2024	448	86 086	7,72	197	215 748	19,36	110	812 656	72,92	755	1 114 490	27,11	7,47%	89,64%	-9,46%	11,20
99 541,34 pow. (m2)	VI.2024	595	166 173	13,71	197	222 463	18,35	119	823 509	67,94	911	1 212 145	27,61	7,85%	94,25%	8,76%	12,18
	IX.2024	352	93 562	8,99	208	227 696	21,87	103	719 787	69,14	663	1 041 045	25,97	6,52%	78,23%	-14,12%	10,46
	XII.2024	595	117 616	11,27	188	227 771	21,83	96	698 207	66,90	879	1 043 594	26,20	6,32%	75,89%	0,24%	10,48
Pogodna EP	XII.2023	364	93 338	16,70	121	160 817	28,77	40	304 811	54,53	525	558 966	12,28	5,77%	69,22%	-	8,65
liczba lokali 1 249	III.2024	265	58 908	13,00	74	114 023	25,17	29	280 099	61,83	368	453 030	11,02	4,48%	53,74%	-18,95%	7,01
64 638,94	VI.2024	312	82 518	18,04	74	90 052	19,69	37	284 817	62,27	423	457 387	10,42	4,46%	53,56%	0,96%	7,08
	IX.2024	222	68 624	15,38	93	110 924	24,85	29	266 740	59,77	344	446 288	11,13	4,22%	50,63%	-2,43%	6,90
	XII.2024	281	65 019	13,82	77	111 026	23,60	35	294 403	62,58	393	470 448	11,81	4,36%	52,29%	5,41%	7,28
Łąkowa EŁ	XII.2023	73	13 697	9,33	31	42 666	29,06	8	90 440	61,61	112	146 803	3,22	8,08%	96,93%	-	11,33
liczba lokali 229	III.2024	54	10 907	7,64	18	22 227	15,57	11	109 608	76,79	83	142 742	3,47	7,55%	90,60%	-2,77%	11,02
12 958,03 pow. (m2)	VI.2024	65	17 106	21,52	31	41 697	52,46	6	20 674	26,01	102	79 477	1,81	4,18%	50,21%	-44,32%	6,13
	IX.2024	46	12 176	17,09	23	31 903	44,79	8	27 156	38,12	77	71 235	1,78	3,67%	43,99%	-10,37%	5,50
	XII.2024	60	15 352	24,49	25	35 810	57,11	4	11 537	18,40	89	62 699	1,57	3,21%	38,52%	-11,98%	4,84
Rowerowa/ ER	XII.2023	15	2 425	1,54	6	4 644	2,95	4	150 536	95,52	25	157 604	3,46	39,54%	474,45%	-	62,68
Nadbystrzycka 50	III.2024	7	1 483	0,92	7	9 842	6,12	4	149 593	92,96	18	160 918	3,92	38,71%	464,56%	2,10%	64,00
liczba lokali 0	VI.2024	12	3 192	2,03	1	2 297	1,46	5	151 513	96,50	18	157 002	3,58	36,42%	437,04%	-2,43%	62,44
2 514,54 pow. (m2)	IX.2024	7	2 859	1,73	5	9 441	5,73	5	152 578	92,54	17	164 878	4,11	36,85%	442,18%	5,02%	65,57
	XII.2024	7	764	0,47	8	9 238	5,71	5	151 732	93,82	20	161 734	4,06	34,14%	409,74%	-1,91%	64,32
Spółdzielnia PSM	XII.2023	2 077	419 748	9,22	862	946 195	20,79	454	3 186 205	69,99	3 393	4 552 148	100,00	8,68%	104,19%	-	12,68
liczba lokali 7 932	III.2024	1 639	305 130	7,42	731	829 034	20,17	362	2 976 104	72,41	2 732	4 110 268	100,00	7,52%	90,19%	-9,71%	11,45
359 104,20 pow. (m^2)	VI.2024	2 093	536 733	12,23	767	839 849	19,13	398	3 012 974	68,64	3 258	4 389 556	100,00	7,81%	93,68%	6,79%	12,22
	IX.2024	1 270	328 207	8,19	800	866 922	21,62	349	2 814 026	70,19	2 419	4 009 155	100,00	6,91%	82,94%	-8,67%	11,16
	XII.2024	2 087	405 921	10,19	673	797 816	20,03	327	2 779 365	69,78	3 087	3 983 102	100,00	6,67%	80,08%	-0,65%	11,09