

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” WE WŁOSZCZOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 R.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o rachunkowości oraz § 9 ust. 1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokator we Włoszczowie przedstawia sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 rok z uwzględnieniem sprawozdania finansowego za 2024 r.

I. STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI I FORMA ZARZĄDZANIA NIMI.

Zarząd przedstawia poniżej stan zasobów na dzień 31.12.2024 r.

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miasta Włoszczowa i Łopuszno oraz na terenie gminy Krasocin.

1. Liczba budynków	33
1.1. Liczba budynków wielolokalowych - 32	
w tym:	
gmina Włoszczowa - 28	
pozostałe gminy - 4	
1.1.1. Liczba budynków z funkcją mieszkalną	30
1.1.2. Liczba budynków z funkcją mieszkalną i usługową	2
1.2. Liczba budynków z funkcją usługową	1

2. Liczba lokali mieszkalnych 992, o powierzchni 52.590,28 m²

3. Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych to 2000 osób.

4. Lokale użytkowe o powierzchni 1270 m².

Wszystkie lokale objęte umowami najmu.

5. Spółdzielnia zrzesza 1295 członków.

6. Struktura mieszkań.

Na dzień 31.12.2024 r. struktura mieszkań była następująca:

- lokatorskie prawo do lokalu - 14 mieszkań (1,4%),
- własnościowe prawo do lokalu - 529 mieszkania (53,3%),
- odrębna własność lokalu - 447 mieszkania (45,1%)
- najem na cele mieszkaniowe (Krasocin) - 2 mieszkania (0,2%),

W roku sprawozdawczym ustanowiona została odrębna własność dla 2 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa.

Dla wszystkich mieszkań wyodrębnionych Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony ustawą.

7. Grunty.

W wyniku przeniesienia praw do lokali na odrębną własność na stanie spółdzielni znajdują się grunty o łącznej powierzchni 5,3980 ha w tym:

- 1) grunty stanowiące własność Spółdzielni o powierzchni 3,5620 ha
- 2) grunty będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni o powierzchni 1,8360 ha

W dniu 17.10.2024 r. Spółdzielnia przekazała umową darowizny na rzecz Gminy Włoszczowa grunt pod drogą i chodnikami w nieruchomości na os. Broniewskiego 20 – 23 o powierzchni 0,1325 ha. Gmina wykona na tym terenie remont drogi i chodników.

Na dzień sporządzenia sprawozdania wszystkie grunty będące w posiadaniu Spółdzielni mają uregulowany stan prawny.

8. Wspólnoty.

Spółdzielnia zarządza – administruje w drodze zawartych umów wspólnotami mieszkaniowymi :

- 8 wspólnot w Bukowie,
 - 3 wspólnoty we Włoszczowie,
 - 1 wspólnota w Żeliszawiczkach,
 - 1 wspólnota dwubudynkowa w Seceminie,
- oraz rozlicza część mieszkalną budynku będącego własnością zakładu „LHOIST” w Bukowie.

II. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI.

Działalność Spółdzielni, w tym zasady zarządzania zasobami spółdzielczymi, prowadzona jest w oparciu o Prawo Spółdzielcze, ustawę O spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, Uchwały Walnego Zgromadzenia, Uchwały Rady Nadzorczej i Uchwały Zarządu Spółdzielni oraz inne obowiązujące akty prawne.

W 2024 roku Spółdzielnia działała w niezmienionej strukturze organizacyjnej.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wynosiło 18 osób (17,25 etatów) w tym:

- pracownicy biurowi – 8 osób,
- konserwatorzy – 6 osób,
- sprzątaczkę – 4 osoby.

Zarząd w składzie dwuosobowym

- Prezes Zarządu
- Z-ca Prezesa, Główna Księgowa Spółdzielni

kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje we wszystkich sprawach niezastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa lub statucie SM „Lokator” dla innych organów Spółdzielni. Nadzorował i kontrolował wszystkie zagadnienia związane z prowadzeniem działalności Spółdzielni.

W 2024 roku Zarząd podczas wykonywania obowiązków statutowych odbył 11 protokolowanych posiedzeń, których główną tematykę stanowiły:

- gospodarka finansowa spółdzielni,
- remonty zasobów spółdzielczych,
- windykacja należności,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami spółdzielni,
- sprawy administracyjne.

W celu zmniejszenia zaległości w opłatach za używanie lokali Zarząd kontynuuje prowadzenie działań windykacyjnych poprzez:

- prowadzenie bieżących kontroli i analiz zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali,
- rozmowy z dłużnikami (w tym telefoniczne) w celu ich mobilizacji do spłaty zadłużeń,
- informowanie o możliwości uzyskania przez dłużników dodatku mieszkaniowego z Ośrodka Pomocy Społecznej,
- wysyłanie wezwań przedsądowych,
- kierowanie do sądu spraw – pozwów o zapłatę zadłużenia,
- kierowanie zasądzonych wyroków kwot do egzekucji przez komornika,
- dokonywanie wpisów hipotecznych do ksiąg wieczystych lokali należących do dłużników, a w przypadku braku ksiąg wieczystych ich zakładanie na wniosek Spółdzielni, a w dalszej kolejności dokonywanie wpisów j.w., celem zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni.

W roku 2024 wysłano 15 przedsądowych wezwań do zapłaty, w następstwie czego 2 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego.

W wyniku działań windykacyjnych posiadanych przez Spółdzielnię nakazów zapłaty w 2024 r. została wyegzekwowana kwota 23.800,00 zł. W stosunku do pozostałej części zadłużenia prowadzone są czynności mające na celu wyegzekwowanie zasądzonych należności.

W 2024 r. odbyło się kilka zebrań z mieszkańcami nieruchomości :

- a) w czerwcu zebranie z mieszkańcami budynku ul. Jędrzejowska 81b celem wyznaczenia miejsc parkingowych..
- b) w lipcu zebranie z mieszkańcami os. Broniewskiego 19 dotyczące funduszu remontowego i eksploatacji nieruchomości.

Pracę Zarządu nadzoruje Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2022 roku na okres 3 lat. Sprawozdanie z działalności Rady za rok 2024 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni za 2023 rok odbyło się w dniu 28.05.2024 r.

III. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest na zasadach rachunku ekonomicznego w oparciu o roczne plany rzeczowo – finansowe.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Stan funduszy na dzień 31.12.2024 r. przedstawia poniższa Tabela nr 1.

Tabela nr 1 – FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI
(w tys. zł z jednym miejscem po przecinku)

L.p.	Nazwa funduszu	Stan funduszu na 31.12.2023 r.	Stan funduszu na 31.12.2024 .	Udział w %
1.	Udziałowy	63,8	63,8	0,93
2.	Zasobowy	1.237,4	1.231,7	17,96
3.	Wkł. mieszkaniowych	279,0	203,8	2,97
4.	Wkł. budowlanych	4.831,1	4.619,7	67,38
5.	Remontowy	820,7	693,4	10,11
6.	Świadczeń socjalnych	25,0	44,2	0,65
RAZEM:		7.257,0	6.856,6	100,00

W 2024 roku nastąpił spadek Funduszy Spółdzielni ogółem o 5,5% w stosunku do roku 2023, zwłaszcza funduszu wkładów z uwagi na ustanowienie odrębnej własności lokali.

Fundusz remontowy Spółdzielni w 202 r. był tworzony głównie z: odpisów od lokali mieszkalnych wg stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozdysponowanie uzyskanych środków przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2 - WYKONANIE REMONTÓW NA 31.12.2024r.

I.p	Nieruchomość	Prace remontowe	Koszt robót
1	Wiśniowa 13	Montaż drzwi do piwnicy	1 500,00
		Wykonanie trzepaka i stojaków na suszenie bielizny	1.999,24
2	Broniewskiego 1, 2	Zwrot kosztów usunięcia ksylamitu w mieszkaniu Broniewskiego 13/8	7.850,00
		Refundacja wymiany okien w mieszkaniu Broniewskiego 11/5	2.046,00
3	Broniewskiego 15-18	Remont klatek schodowych w budynku Broniewskiego 16 – klatka 1,2	12.065,19
		Montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji budynków Broniewskiego 15,16,17,18 (29 szt.)	90.828,00
		Remont balkonów Broniewskiego 18	7.481,96
		Montaż nasady obrotowej Turbowent na kominie – Broniewskiego 15/14 – 2 szt.	1.512,00
		Malowanie klatek schodowych 1 kl. III i IV	30.034,16
		Refundacja wymiany okien w mieszkaniu Broniewskiego 18/5, 18/23, 17/22, 15/24, 15/31	7.462,50
4	Broniewskiego 19	Refundacja wymiany okien w mieszkaniu Broniewskiego 19/24	1.477,50
5	Broniewskiego 20-23	Remont klatek schodowych w budynku Broniewskiego 20 – klatka 1	19.726,86
		Remont schodów wejściowych Broniewskiego 21 klatka 1 i 2	14.127,01
		Materiały do ocieplenia klatki schodowej Broniewskiego 23/1 oraz ściany balkonowej Broniewskiego 22/3	480,91
		Refundacja wymiany okien w mieszkaniu Broniewskiego 23/1, 20/14, 22/1	4.457,75
		Wymiana odcinków pionów i poziomów kanalizacyjnych Brożka 11,12 wraz z naprawą ścian w mieszkaniach po wymianie pionu	11.715,03
		Malowanie piwnic Brożka 11, 12, 15	3.118,96
		Refundacja wymiany okien w mieszkaniu Brożka 11/1, 12/2, 12/13, 12/7, 15/12, 12/11, 12/3	9.903,50
6	Brożka 17	Wymiana odcinka pionu wodociągowego i kanalizacyjnego w mieszkaniu Brożka 17/23	1.447,21
		Malowanie pomieszczeń sprzątarek	900,00
		Montaż nasady obrotowej Turbowent na kominie – Brożka 17/9 – 2 szt.	1.512,00
		Refundacja wymiany okien w mieszkaniu Brożka 17/52, 17/34, 17/37, 17/19	7.389,00
7	Brożka 25-26	Wymiana pokrycia dachowego na budynku Brożka 25	350.000,00
		Remont drogi wewnętrznej przy budynku Brożka 26, remont opaski i odpływów od rynien, wykonanie hydroizolacji ścian piwnic przy klatce III budynku Brożka 26	120.819,84
8	AK 1,2	Remont pomieszczenia socjalnego sprzątarek i pomieszczeń magazynowych w piwnicach budynku AK 1 klatka II	30.643,68
		Malowanie suszarni AK 1 kl. 1-5, AK 2 kl. 1,2	4.186,87
9	Jędrzejowska 81b	Montaż instalacji fotowoltaicznej do zasilania kotłowni i części administracyjnej – dokończenie zadania	11.421,50

		Remont klatek schodowych oraz schodów zewnętrznych – 2 klatki	63.029,34
		Utworzenie terenu przed budynkiem oraz montaż szlabanu wjazdowego, podesty na rowery	48.436,12
10	Krasocin	Refundacja wymiany okien w mieszkaniu 1 Maja 10/15	258,75
11	Łopuszno	Naprawa usterek elektrycznych przy pomocy zwyżki	824,10
12	Bukowa, Szkolna 2	Montaż nasady obrotowej Turbowent na kominie szkolna 2/20 – 1szt.	702,00
		Naprawa odpływu betonowego od rury spustowej oraz opaski od strony południowej klatka 3	3.951,85
		Refundacja wymiany okien w mieszkaniu Szkolna 2/6, 2/20	2.637,50
13	Broniewskiego 14 – mienie Spółdzielni	Remont drogi, chodników i placu za budynkiem Spółdzielni	105.000,00

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

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej (butli gazowych w mieszkaniach), instalacji elektrycznej i odgromowej. Wymieniono wodomierze zimnej i ciepłej wody na wodomierze ze zdalnym odczytem w 5 budynkach – os. Broniewskiego 9, os. Brożka 11, 17, 25, 26 i planuje się kontynuować wymianę wodomierzy w pozostałych budynkach.

Prowadzono bieżące prace porządkowe części wspólnych budynków oraz terenów osiedli. W razie potrzeby organizowano wywiezienie porzuconego sprzętu AGD i RTV oraz gabarytów z kondygnacji piwnicznych, poddaszy oraz z terenu osiedli.

Tak jak w poprzednich latach zadbano o tereny wokół budynków, gdzie oprócz koszenia trawników, pielienia rabat roślinnych corocznie nasadzone są nowe rośliny, które urozmaicają koloryt osiedli.. Powadzano cięcie pielęgnacyjne oraz sanitarne drzew i krzewów, które wydłużają żywotność roślin oraz zmniejszają ryzyko wiatrolomów. Terminy koszenia trawy w sezonie wiosenno – jesiennym dostosowano do warunków atmosferycznych, uwzględniając postulaty ekologów o ograniczenie przedmiotowych prac w okresach suszy.

Spółdzielnia na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję, przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest bezwynikowo, gdzie różnica pomiędzy naliczonymi przychodami z opłat użytkowników lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami jest rozliczana z daną nieruchomością w kolejnym roku sprawozdawczym, poprzez uwzględnienie powstałego wyniku w kalkulacji opłat.

Spółdzielnia prowadzi także pozostałą działalność gospodarczą obejmującą najem lokali użytkowych i terenów pod garażami oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Koszty eksploatacyjne 2024 r w stosunku do 2023 roku wzrosły o 8,23 % , co głównie wynikało z większych kosztów energii, kosztów przeglądów (w tym przeglądów 5 letnich) konserwacji, zwłaszcza instalacji c.o. i wodno-kanalizacyjnych oraz wzrostu wynagrodzeń.

Znaczną część kosztów eksploatacji stanowią koszty utrzymania czystości budynków i terenów zielonych. W 2024 r. stanowią one kwotę 443 376,77 zł.

Tabela nr 3 – Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych za 2024 r.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2024 r. , w tym:	2 747.324,13 zł
a) <i>koszty utrzymania części wspólnych budynków, utrzymania zieleni, czystości terenów,</i>	<i>443 376,77 zł</i>
b) <i>energia,</i>	<i>42 356,34 zł</i>
c) <i>przeglądy,</i>	<i>48 441,60 zł</i>
d) <i>konserwacje</i>	<i>180 148,81 zł</i>
e) <i>zakup materiałów</i>	<i>14 619,48 zł</i>
f) <i>koszty zarządzania</i>	<i>903 780,80 zł</i>
g) <i>koszty utrzymania mienia spółdzielni</i>	<i>151 318,88 zł</i>
h) <i>odpis na fundusz remontowy</i>	<i>829 664,50 zł</i>
i) <i>podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokali spółdzielni i inne opłaty</i>	<i>33 372,60 zł</i>
j) <i>ubezpieczenie</i>	<i>30 138,00 zł</i>
k) <i>usługi transportowe i sprzętowe</i>	<i>52 901,23 zł</i>
l) <i>konserwacje instalacji TV</i>	<i>17 205,12 zł</i>

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych - **2 458 700,02 zł**

Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami - **288 624,11 zł**

Tabela nr 4 – Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2024 r.

W roku 2024 pozostałe poniesione koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem wynoszą	3 806 342,72 zł
w tym:	
1. Koszty zakupu centralnego ogrzewania oraz centralnej wody użytkowej	1 883 895,23 zł 357 896,91 zł
2. Opłaty za wodę i ścieki	702 577,68 zł
3. Koszty produkcji ciepła w kotłowniach własnych spółdzielni	130 945,36 zł
4. Koszty opłat za wywóz śmieci	552 030,00 zł
5. koszty usług konserwatorów spółdzielni	208 997,54 zł

Tabela nr 5 – Przychody na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji za 2024 r.

Uzyskane w 2024 r. przychody na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły	3 806 342,72 zł
w tym:	
1. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz centralną wodę użytkową	1 883 895,23 zł 357 896,91 zł
2. Opłaty za wodę i ścieki	702 577,68 zł
3. Opłaty za ciepło wyprodukowane w kotłowniach własnych spółdzielni	130 945,36 zł
4. Opłaty za wywóz śmieci	522 030,00 zł
5. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki (koszty usług konserwatorów spółdzielni rozliczone w ciężar funduszu remontowego)	208 997,54 zł

Przychody finansowe wynosiły **72 707,22 zł** i dotyczyły naliczonych i zapłaconych odsetek bankowych **66 795,32 zł** i odsetek od nieterminowych opłat za mieszkanie **5 911,90 zł**.

Przychody operacyjne wynosiły 52 549,87 zł

Przychodami operacyjnymi są:

- dotacja PFRON	50 780,00 zł
- zwrot kosztów sądowych i komorniczych	1 002,87 zł
- przychodów za materiały z odzysku	767,00 zł

Koszty operacyjne wynoszą 1 286,02 zł

i dotyczą likwidacja nieużytkowanych materiałów 1 286,02 zł

Na pozostałej działalności obejmującej najem lokali użytkowych i zarządzanie nieruchomościami na zlecenie Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy, który wynosi brutto 224 012,28 zł, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych 29 714,00 zł

wynosi **194 298,28 zł netto**,

w tym pożytki stanowią **4 833,60 zł netto**.

O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej zdecyduje Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na wykonanie prac remontowych oraz na prowadzenie bieżące działalności.

Jednocześnie Spółdzielnia na bieżąco regulowała wszystkie inne zobowiązania.

Skrócony bilans na 31.12.2024 r. przedstawia Tabela nr 6.

Tabela nr 6 – BILANS NA 31.12.2024 r. w tys. zł

L.P.		WARTOŚĆ W LATACH		WSKAŹNIK ZMIAN 2023/2024	STRUKTURA % ZA 2024 R
		2023	2024		
1.	Aktywa trwałe	6 511,6	5 181,4	0,94	58,33
2.	Należności i inwestycje krótkoterminowe, zapasy	3 275,6	3 100,7	0,95	34,91
3.	Rozliczenia międzyokresowe czynne	317,6	600,2	1,89	6,76
RAZEM AKTYWA		9 104,8	8 882,3	0,98	100
1.	Fundusze własne	6 581,5	6 313,3	0,96	71,07
2.	Zobowiązania długoterminowe	103,8	86,7	0,84	0,98
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 356,3	2 419,1	1,03	27,24
4.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	63,02	63,2	1,0	0,71
RAZEM PASYWA		9 104,8	8 882,3	0,96	100

Sumy bilansowe za 2024 r. po stronie aktywów i pasywów zamykają się kwotą 8 882 286,63 zł i zmniejszyły się o kwotę 222 539,67 zł. Zmniejszenie wartości aktywów trwałych jest wynikiem przeniesienia prawa odrębnej własności dla 2 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia poza krótkoterminowymi lokatami bankowymi nie stosuje innych instrumentów finansowych w celu inwestycji środków finansowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, płynność finansowa była zachowana. Na dzień sporządzania sprawozdania Zarządu nie wystąpiły zdarzenia zagrażające kontynuacji działalności Spółdzielni.

IV. PODSUMOWANIE SYTUACJI EKONOMICZNEJ SPÓŁDZIELNI.

Analiza wskaźnikowa

Zadaniem analizy wskaźnikowej jest dostarczenie informacji o funkcjonowaniu firmy, a przede wszystkim o jej kondycji finansowej. Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała takiej analizy za rok 2024 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku ROA** (udział procentowy wyniku finansowego netto w aktywach ogółem) wynosi: $194\,298,28 / 8\,882\,286,63 \times 100 = 2,19\%$.
Wskaźnik ten pokazuje, w jakim stopniu posiadane aktywa są zdolne do generowania zysku, czyli mierzy efektywność gospodarowania zasobami.
- **Wskaźnik płynności bieżącej** (stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych) wynosi: $3\,700\,923,96 / 2\,419\,085,64 = 1,53$
Aktywa obrotowe w zależności od branży powinny być 1,2 – 2,0 razy większe od sumy zobowiązań bieżących przedsiębiorstwa. Zatem wskaźnik ten kształtuje się w spółdzielni na bardzo dobrym poziomie, co wskazuje na niezagrażoną zdolność spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań.
- **Złota reguła bilansowa** (stosunek kapitałów własnych do aktywów trwałych) wynosi: $6\,313\,328,41 / 5\,181\,362,67 = 1,22$
Wskaźnik ten powinien być równy lub wyższy od 1. Zatem wskaźnik ten kształtuje się w spółdzielni na bardzo dobrym poziomie. Oznacza to, że cały majątek trwały jest finansowany funduszami własnymi, co wskazuje na mocne podstawy kapitałowe spółdzielni i jej niezależność finansową.
- **Wskaźnik zadłużenia w opłatach za mieszkanie** za rok 2024 wynosi **2,28%**. Oznacza on udział długu w działalności Spółdzielni. Wskaźnik 10% uważa się za bezpieczny, jednak zależy to także od wielkości spółdzielni. Egzekucja należności prowadzona jest dwutorowo: poprzez bezpośredni kontakt z dłużnikiem, podczas którego uzgadniany jest plan dobrowolnej spłaty zaległości, a także na drodze postępowania sądowo – komorniczego.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz uzyskane wyniki za 2024, które kształtują się prawidłowo, można założyć, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” nie jest zagrożona.

VI. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPDARCZEJ SPÓŁDZIELNI 2025 R.

Prowadzenie prac remontowych w zasobach spółdzielczych mają na celu prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków zgodnie z przyjętymi planami remontów, w tym między innymi:

- kontynuacja remontów klatek schodowych,
- remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich ,
- remont balkonów,
- wykonanie instalacji domofonowej,,
- wymiana instalacji elektrycznej – pionów elektrycznych,
- kontynuacja wymiany wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem,
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
- inne remonty wynikające z przeglądów stanu technicznego budynków oraz z bieżących potrzeb.

W zakresie gospodarki finansowej, Zarząd zapewnia w 2025 r.

- kontynuację pełnej windykacji należności Spółdzielni, od windykacji polubownej, poprzez sądową do egzekucyjnej,
- podejmowanie działań zapewniających trwałe bezpieczeństwo finansowe i płynność finansową poprzez analizę opłat i ich zmianę,
- kontrolę i pracę w zakresie rachunku kosztów, poprzez podejmowanie działań minimalizujących ich poziom i wpływających na wymiar opłat czynszowych,

Przedkładając niniejsze sprawozdanie, Zarząd syntetycznie przedstawia Państwu całokształt działalności naszej Spółdzielni w aspekcie eksploatacji, remontów i finansów.

Zarząd podkreśla swoją otwartość na Państwa oczekiwania i problemy, zapewnia o gotowości ich rozwiązywania w ramach posiadanych środków i kompetencji.

Włoszczowa, marzec 2025 r.

ZARZĄD:

Z-ca PREZESA
Główna Księgowa
Wiesława Cieliecka

PREZES ZARZĄDU
Jedrych
mgr inż. Renata Jedrych

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„LOKATOR”
Os. Wł. Bronińskiego 14
29-100 WŁOSZCZOWA
tel./fax (0-41) 394-22-70, 394-32-25

