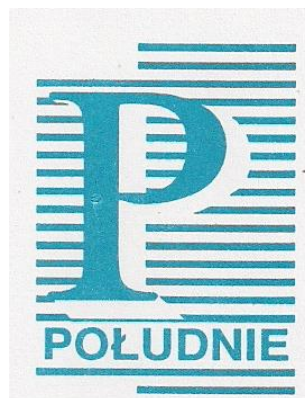


**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE” im. JANA KOCHANOWSKIEGO
W RADOMIU UL. GĘBARZEWSKA 15**

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności
za 2023 rok**



SPIS TREŚCI

I. Informacje o jednostce	3
II. Obsługa prawna Spółdzielni	6
III. Działalność członkowsko – mieszkaniowa	7
IV. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	8
V. Przewidywany rozwój Spółdzielni	11
VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	11
VII. Remonty	12
VIII. Sprawy techniczne	16
IX. Sprawy gruntowe	18
X. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokali	18
XI. Gospodarka odpadami	19
XII. Obsługa techniczna zasobów	20
XIII. Windykacja należności z tytułu opłat czynszowych i kredytowych	20
XIV. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni	26
XV. Podsumowanie roku 2023	27
XVI. Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2024 i lata następne	28
XVII. Zakończenie	28
XVIII. Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu 24.06.2023 r.	29
XIX. Realizacja wniosków złożonych na Walnym Zgromadzeniu 24.06.2023 r.	31
XX. Realizacja wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji pełnej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r.	34

I. Informacje o jednostce

1) SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE” im. JANA KOCHANOWSKIEGO
UL. GĘBARZEWSKA 15, 26-600 RADOM

2) FORMA PRAWNA: Spółdzielnia
Nr KRS 0000155657

3) PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - PKD 68.20.Z,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- działalność obiektów kulturalnych – PKD 90.04.Z,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - PKD 41.10.Z.

4) SKŁAD ZARZĄDU

Działalnością Spółdzielni w 2023 roku kierował Zarząd w składzie:

Ryszard Przyłucki	Prezes Zarządu
Marek Ratuszyński	Zastępca Prezesa Zarządu
Elżbieta Podgórska	Członek Zarządu Główna Księgowa

Członkom Zarządu w 2023 r., zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółdzielni, podlegały następujące komórki organizacyjne:

Prezesowi Zarządu:

- dział organizacyjno-administracyjny,
- dział członkowsko-mieszkaniowy,
- stanowisko ds. kadr i rachuby.

Zastępcy Prezesa Zarządu:

- administracja osiedla,
- stanowisko ds. rozliczeń GZM,
- Klub Osiedlowy „Południe”.

Członkowi Zarządu Głównej Księgowej:

- dział finansowo-księgowy,
- dział czynszów i windykacji.

Zarząd Spółdzielni pracował kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, podejmując 69 uchwał i szereg decyzji. Natomiast między posiedzeniami Zarząd wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy poszczególnymi Członkami Zarządu.

W okresie od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Zarząd odbył 54 protokółowane posiedzenia.

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o:

- Ustawę Prawo Spółdzielcze,
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,

- Statut Spółdzielni,
- Regulamin Zarządu.

Kolejny rok naszej Spółdzielni udało się zamknąć dodatnim wynikiem na działalności gospodarczej w wysokości **248.536,98 zł**.

Dzięki efektywnej pracy Działu Czynszów i Windykacji osiągnięto bardzo dobry wskaźnik ściągłości opłat czynszowych, który wyniósł 99,21%.

Spółdzielnia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera zarówno w rozliczeniach z kontrahentami jak i we współpracy z bankami, urzędami skarbowymi i ZUS-em

Dobra sytuacja finansowa Spółdzielni pozwoliła na realizację w pełnym zakresie planu remontowego budynków i infrastruktury osiedlowej.

Z odpisu na Fundusz Remontowy w roku 2023 wydano na prace na terenie naszego osiedla kwotę **2.034.202,47 zł**.

Do ważniejszych spraw, którymi Zarząd zajmował się i które rozpatrywał w roku sprawozdawczym, należą między innymi:

W zakresie działań ogólnooorganizacyjnych:

- rozpatrywanie protokołów z przeprowadzonej kontroli punktów gromadzenia odpadów na osiedlu Południe,
- rozpatrywanie decyzji Prezydenta Miasta Radomia w sprawie ustalania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- załatwianie spraw pracowniczych,
- sprawy dotyczące działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz,
- przyjmowanie mieszkańców w ramach skarg i wniosków.

W zakresie działań członkowsko-mieszkaniowych:

- obsługa osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych oraz posiadających lokale użytkowe i garaże (kupno, sprzedaż mieszkań, garaży, darowizny, zawieranie umów najmu i inne),
- przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni,
- przekształcanie tytułów prawnych do lokali,
- ustanie członkostwa w Spółdzielni,
- nabycie członkostwa w Spółdzielni,
- kontynuacja procesu przenoszenia praw własności lokali.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- przeprowadzanie przetargów na roboty i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni oraz zatwierdzanie ich wyników,
- zawieranie umów z wykonawcami na wykonanie usług remontowych oraz obsługę Spółdzielni,
- zatwierdzanie planu i korekty planu rzeczowo-finansowego wyodrębnionego funduszu remontowego,
- dbałość o zasoby mieszkaniowe,
- rozliczenie kosztów sezonu grzewczego 2022/2023,
- rozliczanie i analiza zużycia energii cieplnej, elektrycznej, gazu i wody w zasobach spółdzielczych.

W zakresie spraw finansowych i ekonomicznych:

- zatwierdzenie i opracowanie projektów planu finansowego Spółdzielni oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- analizowanie kosztów i zatwierdzanie zmian wysokości składników opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- sporządzanie sprawozdania finansowego – bilansu Spółdzielni za rok 2022,
- kontynuowanie działań windykacyjnych dotyczących zadłużeń związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- współpraca z władzami Radomia w zakresie wypłat odszkodowań za brak mieszkań socjalnych,
- utrzymanie wskaźnika płynności finansowej na bezpiecznym poziomie,
- okresowe i bieżące analizowanie wyników ekonomiczno-finansowych Spółdzielni osiąganych w poszczególnych rodzajach działalności,
- rozkładanie zaległości czynszowych na raty,
- zawieranie porozumień i zobowiązań (umowy ugody) z osobami zadłużonymi w Spółdzielni,
- sprawy rozliczeń podatkowych, rozliczeń z bankami oraz podmiotami gospodarczymi.

Ponadto Zarząd rozpatrywał wiele spraw dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni podejmując stosowne decyzje oraz podejmował szereg bieżących działań organizacyjnych, związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni.

Członkowie Zarządu przyjmowali telefonicznie wnioski bądź skargi od członków Spółdzielni, w wyjątkowych sytuacjach osobiście.

W wyniku działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2023 kondycja finansowa Spółdzielni utrzymywała się na bardzo dobrym poziomie, zapewniającym możliwość bezpiecznego zarządzania zasobami w latach następnych.

W dniu 24.06.2023 r. Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło uchwałami:

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022,
2. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2022,
3. Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za rok 2022,
4. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej za rok 2022,
5. Przyjęcie wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2017-2021,
6. Zmiany w Statucie Spółdzielni.

W dniu 19.11.2022 r. Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Członków, na którym dokonano wyboru nowej Rady Nadzorczej w składzie: Danuta Bucka, Jolanta Grabowska, Renata Kosiec, Jerzy Kuczyński, Anna Mularska, Modest Sikora, Teresa Skoczek, Sylwia Sykuła, Piotr Szczygieł, Agnieszka Wielocha, Leszek Wulczyński.

Uchwała o wyborze Rady Nadzorczej została zaskarżona do Sądu przez 4 członków Spółdzielni. Sprawa toczy się w Sądzie Okręgowym w I Wydziale Cywilnym w Radomiu pod sygn. akt IC 1844/22. Sąd uwzględnił wniosek członków Spółdzielni o zabezpieczenie roszczenia i postanowieniem Sądu Okręgowego I Wydziału Cywilnego z 03.01.2023 r. wstrzymano wykonanie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 19.11.2022 r. w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej.

W 2023 roku sprawa sądowa nie zakończyła się, w związku z czym przez okres 2023 roku Rada Nadzorcza nie mogła wykonywać swoich funkcji statutowych.

W dalszej części niniejszego sprawozdania omówione zostaną działania Spółdzielni w roku 2023 w poszczególnych dziedzinach.

II. Obsługa prawna Spółdzielni

Bieżącą obsługę prawną Spółdzielni prowadzi od 21.08.2006 r. Kancelaria Adwokacko Radcowska Mirosław Celej, Wanda Celej, którą reprezentuje Radca Prawny Wanda Celej.

Obsługa prawna obejmuje w szczególności:

1. sporządzanie na polecenie Zarządu, pisemnych opinii i porad prawnych oraz wyjaśnień i konsultacji ustnych w zakresie interpretacji i stosowania prawa,
2. opiniowanie i udział w przygotowaniu umów, zawieranych przez Spółdzielnię, zwłaszcza umów nietypowych,
3. udział w przygotowaniu wewnętrznych aktów prawnych (zarządzeń i regulaminów),
4. uczestniczenie w prowadzonych przez Spółdzielnię negocjacjach, których celem jest nawiązanie, zmiana lub rozwiązanie stosunku prawnego,
5. przygotowanie, na podstawie przedstawionych dokumentów, pozwów sądowych, pism procesowych, wniosków w postępowaniu egzekucyjnym i administracyjnym oraz reprezentowanie Spółdzielni w postępowaniach sądowych i administracyjnych,
6. opiniowanie pod względem formalno-prawnym projektów uchwał Zarządu oraz innych, wewnętrznych, aktów prawnych. obowiązujących w Spółdzielni,
7. sprawowanie nadzoru nad przebiegiem spraw w postępowaniu sądowym, egzekucyjnym i administracyjnym,
8. porady prawne dla członków Spółdzielni udzielane telefoniczne lub osobiście.

W ramach swoich obowiązków w roku 2023 Radca Prawny między innymi:

1. współpracowała z Działem Czyszczeń i Windykacji przy kierowaniu pozwów do Sądu o zapłatę i uczestniczyła w rozprawach,
2. sporządzała i kierowała do Sądu sprawy o zapłatę czynszu za lokale użytkowe,
3. reprezentowała Spółdzielnię jako powoda oraz kontynuowała sprawy sądowe z powództwa Spółdzielni i w sprawach skierowanych przeciwko Spółdzielni,
4. sprawowała nadzór w egzekucjach prowadzonych przez Komornika Sądowego w sprawach o zapłatę i w sprawach o eksmisję,
5. udzielała wyjaśnień w sprawie stosowania Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ramach współpracy Radca Prawny udzielała komórkom organizacyjnym Spółdzielni w sprawach bieżących wyjaśnień, informacji oraz redagowała wyjaśnienia oraz odpowiedzi na zapytania, skierowane do Spółdzielni.

Radca Prawny ponadto udzielała wyjaśnień i informacji na żądanie sądów, komorników bądź wierzycieli w sprawach, dotyczących egzekwowania należności przez inne podmioty od byłych bądź obecnych członków Spółdzielni.

Porady prawne, udzielane członkom Spółdzielni, dotyczyły przeważnie spraw, związanych ze Statutem Spółdzielni, członkostwem w niej, prawami i obowiązkami członków Spółdzielni, spraw z zakresu prawa cywilnego i rodzinnego (w szczególności prawa do lokalu po rozwodzie, śmierci jednego z małżonków), eksmisji z lokalu, możliwości zawarcia ugody ze Spółdzielnią w przypadku zadłużenia czynszowego, przekształcenia prawa własnościowego lub lokatorskiego na własność i konsekwencji z tym związanych. Radca Prawny udzielała porad w zakresie możliwości wykupu lokali, uregulowania sytuacji rodzinnych i prawnych, pozwalających na wykup lokali.

III. Działalność członkowsko–mieszkaniowa

Na dzień 31.12.2023 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła ogółem **4920**

w tym:

członków zamieszkałych: **4813**,

w jednostce „A” – **3438**,

w jednostce „G” - **1375**,

członków z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego – **6,6**

członków z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu – **41**,

członków posiadających więcej niż jeden lokal mieszkalny – **63**,

Zarząd podjął **27** uchwał i sporządził **18** protokołów w sprawach członkowsko-mieszkaniowych (przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członków w związku z wypowiedzeniem, zawarcia umów najmu).

W roku 2023 przeprowadzono:

- **52** transakcje kupna-sprzedaży (46 lokali mieszkalnych, 3 lokale użytkowe i 3 garaże),
- **74** darowizny lokali mieszkalnych.

Liczba lokali bez członkostwa wynosi **427**, w tym:

- **418** lokali mieszkalnych,
- **6** lokali użytkowych,
- **3** garaże.

Od wejścia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. i 14.06.2007 r. na koniec roku sprawozdawczego zarejestrowano łącznie **1663** wnioski o wyodrębnienie:

- **965** wniosków z lokatorskiego prawa w odrębną własność,
- **674** wnioski z własnościowego prawa w odrębną własność,
- **24** wnioski o wyodrębnienie garaży.

a zrealizowano:

- **978** wniosków o przekształcenie z lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, z czego w 2023 r. zrealizowano 7 wniosków i 1 z przetargu,
- **592** wnioski z własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, z czego w 2023 r. zrealizowano 6 wniosków,
- **22** wnioski o odrębną własność garaży.

W minionym roku wyodrębniono **14** lokali.

Łącznie zostało wyodrębnionych **1588** lokali, w tym:

- **1553** lokali mieszkalnych,
- **13** lokali użytkowych,
- **22** garaże.

Wobec powyższego na 31.12.2023 r., przy łącznej ilości mieszkań, wynoszącej 3987, ich struktura przedstawiała się następująco:

- | | |
|--|---------|
| • 2347 mieszkań własnościowych | 58,86 % |
| • 1553 mieszkań wyodrębnionych | 38,95 % |
| • 69 mieszkań lokatorskich | 1,73 % |
| • 15 mieszkań lokatorskich wykluczonych | 0,38 % |

- 3 mieszkania na zasadzie umowy najmu 0,08 %

Praca Działu Członkowsko-Mieszkaniowego łączy się z koniecznością potwierdzania informacji na temat faktycznej liczby zamieszkujących lokatorów. W tej mierze sprawdzono 117 mieszkań dla potrzeb Działu Człyszów i Windykacji. Zawarto 7 umów najmu z wcześniej wykluczonymi członkami Spółdzielni, co umożliwiło podjęcie starań o dodatek mieszkaniowy kierowany na konto Spółdzielni przez MOPS.

Ponadto Dział Członkowsko-Mieszkaniowy udziela informacji na zapytania przez różne instytucje (Komornik, Urząd Skarbowy, ZUS, MOPS i inne).

IV. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Klub Osiedlowy „Południe” realizuje działalność kulturalną w osiedlu „Południe”. Proponuje mieszkańcom różne formy aktywności umysłowej i fizycznej, zapraszając przy tym na zajęcia:

1. **Aerobic** - dorośli
2. **Zumba** – dorośli
3. **Zdrowy kręgosłup** –dorośli
4. **Tańce** – dzieci
5. **Zespół wokalny** – dla dzieci
6. **Gitara** – dla dzieci
7. **Zajęcia plastyczne** - dzieci
8. **Tenis stołowy** – dorośli
9. **Stowarzyszenie na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”** - dorośli
10. **Kreatywny Senior** – dorośli
11. **Trening obwodowy** – dorośli
12. **Piłka nożna** – dzieci

W tym okresie Klub Osiedlowy „Południe” zrealizował następujące zadania:

1. **AKCJA ZIMA dla dzieci w dniach 13-17.02.2023-40 osób**

13.02. PONIEDZIAŁEK

Klub Osiedlowy – zajęcia organizacyjne

Gulin Stajnia Carino – zwiedzanie, przejażdżka kucykiem, kulig lub przejazd bryczkami, ognisko z pieczeniem kiełbasek

14.02. WTOREK

Warszawa – Smart Planet (zabawa, warsztaty kulinarne)

15.02. ŚRODA

Radom – Kino Helios, Kręgielnia Split

16.02. CZWARTEK

Warszawa – Centrum Nauki Kopernik

17.02. PIĄTEK

Radom – MamaLeo (warsztaty czekoladowe i warsztaty manualne)

Klub Osiedlowy – zajęcia sportowe, zajęcia plastyczne

2. AKCJA LATO dla dzieci Turnus I w dniach 03-07.07.2023-43 osoby

03.07. PONIEDZIAŁEK

Klub Osiedlowy – spotkanie z Policją „Bezpieczne wakacje”

Kino Helios, Kręgielnia

04.07. WTOREK

Rzgów – Mandoria Park Rozrywki

05.07. ŚRODA

Kurozwęki – Safari bizon, labirynt bukowy

06.07. CZWARTEK

Warszawa – Papugarnia Carmen, Centrum Pieniądza

07.07. PIĄTEK

Puszcza Kozienicka – spacer z leśnikiem, ognisko z pieczeniem kiełbasek, gry, zabawy

3. AKCJA LATO dla dzieci Turnus II w dniach 7-11.08.2023-43 osoby

07.08. PONIEDZIAŁEK

Klub Osiedlowy – spotkanie z Policją „Bezpieczne wakacje”

Kino Helios, Kręgielnia

08.08. WTOREK

Rzgów – Mandoria Park Rozrywki

09.08. ŚRODA

Kazimierz Dolny – zwiedzanie ekobusami, spacer wąwóz korzeniowy

10.08. CZWARTEK

Warszawa – Papugarnia Carmen, Centrum Pieniądza

11.08. PIĄTEK

Puszcza Kozienicka – spacer z leśnikiem, ognisko z pieczeniem kiełbasek, gry, zabawy

4. CAL – Centrum Aktywności Lokalne – (I-XII)

Comiesięczne spotkania z partnerami współpracującymi z Klubem Osiedlowym „Południe” – Dyrekcja i pracownicy PSP nr 21, Dyrekcja i pracownicy PSP nr 17, MOPS Rejon 10, Biblioteka Filia nr 16, Dyrekcja przedszkola nr 5, Dyrekcja przedszkola nr 23, Policja Rewir nr III Osiedle Południe

5. Spotkanie Wielkanocne – 04.04.2023 r. – 45 osób

Przy współpracy CAL-u, MOPS-u nr 10, PSP nr 21, PSP nr 17, Przedszkola nr 5, Biblioteki Filii nr 16 – dla najuboższych członków SM „Południe”

6. Budapeszt – wycieczka – 14-16.04.2023 – 50 osób

Wycieczka dla dorosłych. Uczestnicy członkowie SM „Południe”

7. Prelekcja – 06.06.2023 – 12 osób

Spotkanie z prawnikiem dr Ewą Jasiuk (dziedziczenie testamentowe)

8. Prelekcja – 13.06.2023 – 15 osób

Spotkanie z prawnikiem dr Ewą Jasiuk (jak być szczęśliwym seniorem, asertywność, emocje jak sobie z nimi radzić)

9. Zajęcia relaksacyjne z dźwiękiem – 27.06.2023 – 10 osób
Zajęcia dla dorosłych z p. Katarzyną Ziętek

10. Festyn „Kolorowych Krain” – 19.10.2023 – 120 osób
Festyn sportowo-muzyczny dla dzieci z placówek osiedla Południe współpracujących z Klubem Osiedlowym, przy współpracy CAL-u, MOPS-u nr 10, PSP nr 21, PSP nr 17, Przedszkola nr 5, Biblioteki filii nr 16.

11. Spotkanie ze specjalistą – 30.10.2023 – 8 osób
Prelekcja z dr. Jackiem Radwańskim – psychodietetykiem neuropatą

12. Spotkanie ze specjalistą medycyny żywienia – 28.11.2023 – 12 osób
Prelekcja z dr. Jackiem Radwańskim – psychodietetykiem neuropatą

13. Zajęcia joga-śmiecho-terapia 7,21.11.2023 – 15 osób
Zajęcia dla dorosłych z p. Katarzyną Ziętek

14. Zajęcia relaksacyjne z dźwiękiem – 14.11.2023 – 15 osób
Zajęcia dla dorosłych z p. Katarzyną Ziętek

15. Zabawa z Mikołajem – 08.12.2023 – 50 osób
Zabawa taneczna z konkursami dla dzieci, słodki upominek (paczka) dla dziecka

16. Spotkanie Bożonarodzeniowe 12.12.2023 – 20 osób
Spotkanie Bożonarodzeniowe dla członków Stowarzyszenia na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”

17. Spotkanie Bożonarodzeniowe – 15.12.2023 – 45 osób
Przy współpracy CAL-u, MOPS-u nr 10, PSP nr 21, PSP nr 17, Przedszkola nr 5, Stowarzyszenia Nowe Perspektywy, Biblioteki Filii nr 16 – dla najuboższych członków SM „Południe”.

18. Stowarzyszenie na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe” – 25 osób
Comiesięczne spotkania członków stowarzyszenia, integracja i pomoc mieszkańcom osiedla. Wyjścia do kina, wyjście na basen 1 raz w tygodniu realizowane z programu Aquafitness 55+.

Podsumowanie

Zajęcia i spotkania, proponowane w Klubie Osiedlowym „Południe” cieszą się dużym zainteresowaniem. Grupy zajęciowe obejmowały 376 osób uczestniczących w zajęciach, tj.:

1. **Aerobic** – dorośli – 35 osób
2. **Zumba** – dorośli – 70 osób
3. **Zdrowy kręgosłup** – dorośli – 96 osób
4. **Tańce** – dzieci - 35 osób
5. **Gitara** – dzieci – 12 osób
6. **Zajęcia plastyczne** – dzieci - 44 osoby.
7. **Tenis stołowy** – dorośli - 8 osób
8. **Stowarzyszenie na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”** – dorośli - 25 osób

- 9. **Kreatywny Senior** – dorośli - 18 osób
- 10. **Trening obwodowy** – dorośli - 25 osób
- 11. **Piłka nożna** – dzieci - 8 osób

V. Przewidywany rozwój Spółdzielni

Podstawowym warunkiem zagwarantowania dobrej i stabilnej sytuacji Spółdzielni jest nie tylko sprawność bieżącego zarządzania, lecz również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju i źródeł finansowania. W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie ma ona żadnego wpływu, np. sytuacja finansowa i materialna członków, utrata pracy, itp. Aby zapewnić utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie nie pogorszonym, Spółdzielnia dołoży wszelkich starań w zakresie:

- zarządzania finansami,
- bieżącego reagowania na zmieniające się przepisy w szczególności poprzez dostosowywanie wewnętrznych Regulaminów i Statutu,
- stabilizacji sytuacji ekonomiczno-finansowej, poprzez utrzymanie niskiego poziomu należności, a tym samym dobrego wskaźnika płynności finansowej,
- doskonalenie systemu informatycznego, pozwalającego na szybki i elektroniczny kontakt z biurem Spółdzielni, podgląd kartotek naliczeń i wpłat lokatorów,
- windykacja zaległości z tytułu opłat czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe,
- doskonalenie kadry pracowniczej.

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby mieszkaniowe – wielkość i charakterystyka

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu posiada 83 budynki mieszkalne, które zostały oddane do użytku w latach 1985 – 1997 o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych **222.656,83 m²**.

Zasoby Spółdzielni zgrupowane są w dwóch jednostkach administracyjnych, których wielkość opisuje tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Osiedle	Liczba w sztukach		Powierzchnia użytkowa w m ²
		Budynków	Mieszkań	
1	Jednostka „A”	56	2789	155.663,71
2	Jednostka „G”	27	1198	66.993,12
	Razem	83	3987	222.656,83

Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” na dzień 31.12.2023 r. posiadała w swoich zasobach **98** lokali użytkowych o łącznej powierzchni **7.185,89 m²** stanowiących zaplecze handlowo-usługowe osiedla, w tym:

- a) **20** lokali na zasadach najmu o pow. **917,13 m²**,
- b) **65** lokali na zasadach własnościowego prawa o pow. **5.298,95 m²**,
- c) **13** lokali na zasadach odrębnej własności o pow. **949,51 m²**.

Podział lokali użytkowych w rozbiciu na jednostki przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Osiedle	Lokale użytkowe							
		Ogółem		Najem		Własnościowe		Wyodrębnienie	
		Ilość sztuk	Powierzch. użytkowa m ²	Ilość sztuk	Powierzch. użytkowa m ²	Ilość sztuk	Powierzch. użytkowa m ²	Ilość sztuk	Powierzch. użytkowa m ²
1	Jedn. „A”	55	3.902,14	4	149,56	45	3.269,17	6	483,41
2	Jedn. „G”	43	3.263,48	16	767,57	20	2.029,78	7	466,10
	Razem	98	7.165,62	20	917,13	65	5.298,95	13	949,51

Garaze

Wg stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała w swoich zasobach **153** garaże o powierzchni **2.754 m²** zlokalizowane w jednostce „G” osiedla „Południe” przy ulicach Gębarzewskiej i Posłów Greckich, w tym wyodrębnione 22 garaże o pow. **396 m²**.

Zakres Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Gospodarka zasobami Spółdzielni w 2023 r. realizowana była na podstawie:

- planu Funduszu Remontowego,
- bieżących zgłoszeń lokatorów.

Zarząd szczególną uwagę zwracał na realizację zagadnień, związanych z:

1. zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańcom,
2. utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynków i otoczenia nieruchomości,
3. nieprzerwaną dostawą energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawą zimnej wody i odbiorem ścieków, dostawą energii elektrycznej i gazu,
4. bieżącymi naprawami, konserwacjami, przeglądami technicznymi budynków i instalacji,
5. remontami budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
6. systematyczną poprawą jakości obsługi mieszkańców.

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w dobrym stanie technicznym wymaga ścisłego współdziałania lokatorów z administracjami osiedla i realizacji prac zgodnie z kompetencjami określonymi w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie remontów wewnątrz lokali”.

Zgodnie z zapisem art. 62 ustawy Prawo Budowlane, Spółdzielnia dokonuje przeglądów i kontroli budynków i urządzeń technicznych rocznych i pięcioletnich.

Przeglądy te oraz zgłaszane przez członków wnioski i postulaty stanowią podstawę opracowanych planów działania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

VII. Remonty

Plan remontów na 2023 r. powstał w oparciu o przeglądy techniczne budynków oraz wnioski i postulaty zgłaszane przez mieszkańców.

Plan remontów zakładał, podobnie jak w latach poprzednich, priorytet dla działań, mających na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, wykonanie prac zapewniających prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji w budynkach mieszkalnych i w obiektach z nimi związanych.

Uchwałą nr 19/2023 z 27.02.2023 r. Zarząd Spółdzielni zatwierdził Plan Rzeczowo-Finansowy Funduszu Remontowego na 2023 r. oraz jego korektę Uchwałą Nr 59A/2023 z 23.10.2023 r. Przyjęty Plan Remontów po korektach przewidywał wydatkowanie środków w wysokości **2.834.614,63 zł.**

Planowane wydatki funduszu remontowego na 2023 rok

Lp.	Zakres prac remontowych	Kwota
1	Remont dachów	365.000,00
2	Malowanie klatek schodowych, wiatrołapów	325.000,00
3	Remonty brukarskie wg potrzeb, renowacja terenów zielonych, ogrodzenia śmietników, przestawianie osłon śmietnikowych, graffiti, usuwanie skutków awarii zewn. itp,	97.186,60
4	Remonty w budynkach mieszkalnych - (wymiana zaworów z.w., c.c.w, c.o. remont balkonów, daszków, gresy na klatkach schodowych, kraty i drzwi stalowe, remonty instalacji elektrycznej, naprawy domofonów, remonty dźwigów osobowych. remont instalacji odgromowych, czyszczenie elewacji budynków itp.	1.036.779,89
5	Wykonanie instalacji ppoż i instalacji wewnętrznej wody pożarowej budynku ul. Parysa 7	210.000,00
6	Wymiana zaworów termostatycznych	144.359,00
7	Termomodernizacja budynków – spłata kredytów	363.502,45
8	Rezerwa do wykorzystania w roku następnym	292.786,69
	Ogółem	2.834.614,63

Wykonanie rzeczowe remontów w 2023 r. przedstawia się następująco:

Jednostka „A”

1. Malowanie klatek schodowych:

- Helleńska 3
- Konarska 2
- Kasandry 7
- Parysa 1,3,5

2. Malowanie korytarzy piwnicznych:

- Padewska 5
- Padewska 7
- Parysa 1
- Parysa 3
- Parysa 5
- Parysa 7
- Pieśni 3

3. Montaż lamp z czujnikiem ruchu:

- Parysa 1
- Parysa 3
- Parysa 5
- Parysa 7

4. Wykonanie i zamontowanie krat w wejściu do piwnicy i korytarzu piwnicznym:

- Parysa 1

5. Ułożenie płytek na schodach i podestach w klatkach schodowych:

- Policka 4 kl. II i III
- Trojańska 3A kl. I

6. Remont dachów:

- Padewska 1 kl. I-VIII
- Policka 2 kl. I-VI

7. Wykonanie nadbudowy kominów oraz montaż turbowentów w pionie mieszkań:

- Gródecka 1 kl. II od 12-20

8. Wykonanie pomiarów rezystencji uziomów odgromowych budynków:

- Parysa 5
- Padewska 1
- Policka 2

9. Remont daszków balkonowych na ostatniej kondygnacji:

- Trojańska 12
- Policka 2
- Sobótki 1
- Pieśni 1
- Parysa 5
- Parysa 7

10. Wymiana kratki wentylacyjnych oraz naprawa elewacji:

- Parysa 5
- Parysa 7

11. Mycie elewacji budynku:

- Parysa 3
- Parysa 5

12. Wykonanie schodów wejściowych do budynków:

- Trojańska 3A kl. I
- Trojańska 1 kl. II

13. Naprawy cząstkowe chodników:

- Trojańska 2
- Sobótki 2
- Helleńska 5

14. Wykonanie wiat śmietnikowych wraz z przygotowaniem terenu

- Gródecka 1/Gródecka 3

15. Remonty placów zabaw:

- Renesansowa 1

- Barycka 2
- Helleńska 2
- Zamoyskiego 2

Ponadto firmy konserwujące zasoby Spółdzielni wykonały 2035 szt. zleceń, w tym:

- 323 zleceń instalacji wod.-kan.
- 37 zleceń na ciepłej wodzie
- 287 zleceń instalacji c.o.
- 258 zleceń instalacji elektrycznej
- 455 zleceń na roboty ogólnobudowlane
- 386 zleceń Pogotowie Techniczne
- 289 zleceń na konserwację domofonów

Jednostka „G”:

1. Malowanie klatek schodowych:

- Urszuli 3 kl. I, II, III
- Urszuli 5 kl. I, II, III
- Urszuli 7 kl. I, II
- Sycyńska 10 kl. I, II, III, IV

2. Remont dachów:

- Czarnoleska 6
- Czarnoleska 14

3. Remont instalacji odgromowej:

- Czarnoleska 6
- Czarnoleska 14

4. Zabezpieczenie otworów wentylacyjnych poddaszy:

- Urszuli 7
- Urszuli 9
- Sycyńska 10

5. Ułożenie płytek na klatkach schodowych:

- Sycyńska 10 kl. II
- Sycyńska 12 kl. I, IV

6. Montaż lamp z czujnikiem ruchu:

- Sycyńska 12 kl. I, II, III, IV

7. Przeglądy instalacji elektrycznych

8. Przeglądy instalacji gazowej oraz wentylacyjnej

9. Instalacja kompensacji mocy biernej

10. Montaż pompy w studni burzowej

11. Remont korytarza (Gębarzewska 15)

Ponadto firmy konserwujące zasoby Spółdzielni wykonały 702 zlecenia, w tym:

- 110 zleceń instalacji wod.-kan.
- 86 zleceń instalacji c.o.
- 134 zlecenia instalacji elektrycznej.
- 211 zleceń na roboty ogólnobudowlane.
- 87 zleceń na Pogotowie Techniczne.
- 74 zleceń na konserwację domofonów.

VIII. Sprawy techniczne

Działania w roku 2023 obejmowały:

1. Udział w sprawach związanych z terenami należącymi do Spółdzielni, w tym z prowadzeniem wykazu nieruchomości aktualnie należących do Spółdzielni, ustalaniem numerów działek i numerów ksiąg wieczystych, wprowadzaniem korekt.
2. Udział w opracowaniu planu remontów.
3. Udział w opracowaniu niezbędnych dokumentów do odbywających się przetargów m.in. specyfikacji istotnych warunków zamówień, przygotowaniu umów z wykonawcami robót i wystawianiu zleceń, jak również udział w odbiorach robót.
4. Zawarto ponadto umowy na roboty:
 - malowanie klatek schodowych,
 - remont dachów,
 - wymiana płyt osłonowych loggi balkonowych oraz wymiana pokrycia daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji.
 - wykonanie okresowych pomiarów szczelności gazowej oraz urządzeń gazowych, a także okresowych kontroli przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych, znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni oraz instalacji odgromowych tych budynków,
 - wykonanie okresowych kontroli instalacji elektrycznych wewnętrznych w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - wykonanie instalacji wewnętrznej wody pożarowej oraz instalacji ppoż w budynku Parysa 7.
5. Przygotowywanie umów, dotyczących realizacji prac, wynikających z planu remontów oraz prac konserwacyjnych i aneksów do nich.
6. Prace, związane z przekształcaniem lokali w lokale o odrębnej własności – przygotowanie niezbędnych dokumentów do aktów notarialnych, ustalanie terminów przekształceń, reprezentowanie Spółdzielni przy podpisywaniu aktów notarialnych.
7. Bieżąca kontrola powierzchni parkingów, jezdni i chodników objętych opłatami za odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych. Opłaty zostały skorygowane w 2012 r. po zbyciu terenów, na których znajdują się stacje transformatorowe. W roku 2020 wysokość opłat została zwiększona o powierzchnie dachów.
8. Stała współpraca z firmą TECHNET dotycząca zawartej umowy outsourcingu informatycznego.
9. Prowadzenie innych spraw i występowanie do:
 - Sądu Rejonowego VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
 - Wydziału Nieruchomości Gminnych Urzędu Miejskiego,
 - Wydziału Geodezji Urzędu Miejskiego,
 - Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego,

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie,
 - Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego,
 - Wodociągów Miejskich w Radomiu,
 - MZDIK.
10. Bieżący nadzór nad rozmieszczeniem kontenerów na odpady stałe, należących do Spółdzielni oraz Gminy Miasta Radomia, jak i RADKOM-u, kontrola numerów inwentarzowych, zastępowanie pojemników zniszczonych, kontrola stanu pojemników zmagazynowanych.
11. Prowadzenie spraw związanych z bhp i p.poż.

Służby techniczne w 2023 r. nakierowały swoje działania na kontrolowanie i analizy wielkości zakupu mediów od dostawców:

- Ciepło – RADPEC SA Radom
- Woda – Wodociągi Miejskie Radom
- Gaz – PGNiG
- Energia – ZEORK

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” na przestrzeni 2023 roku nie odnotowała żadnych zakłóceń w dostawie mediów, niezbędnych w codziennym życiu mieszkańców.

Uczestnictwo w odczytach urządzeń rejestrujących zużycie poszczególnych mediów tj. wody, gazu, ciepła i energii elektrycznej, a następnie analiza otrzymanych faktur pozwala nam w sposób rzetelny i wiarygodny realizować zobowiązania wobec dostawców.

W 2023 roku pozostaliśmy przy dotychczasowych dostawcach mediów.

W całym zasobach zamontowane są wodomierze z odczytem radiowym. Radiowy system odczytu wodomierzy pozwala na śledzenie bieżącego zużycia, jak i wszelkich nieprawidłowości w pracy instalacji wodociągowej lokali. Z uwagi na twardość wody, tym samym wytrącania się związków wapnia i magnezu, zdarzają się przypadki zatrzymania pracy wodomierza. Każda tego typu usterka w pracy wodomierza zostaje szybko naprawiona. Służby techniczne dokonują na bieżąco wymiany uszkodzonych wodomierzy. Do **13 grudnia 2023** roku obowiązywała taryfa dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków zatwierdzona przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Decyzją WA.RZT.70.104.2021/5 z dnia 18 czerwca 2021 r. na okres **od 22.07.2021 r. do 21.07.2024 r.** Cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynosiła **11,36 zł/m³**. Od **14 grudnia 2023 roku**, zgodnie z decyzją KWT.70.242.2023 z dnia 29 listopada 2023 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zmianie uległa taryfa dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miasta Radom na okres 3-ech lat tj. **od 14.12.2023 r. do 13.12.2026 r.** Po zmianie cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynosi **12,66 zł/m³ (wzrost o 1,30 zł/m³)**.

Z uwagi na zmianę taryfy dostawcy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z dnia **19.11.2022 r.**, z terminem obowiązywania od **18.01.2023 r.**, Spółdzielnia dokonała zmiany opłat za ciepłą wodę i centralne ogrzewanie. Od **01.02.2023 r.** opłata za podgrzanie ciepłej wody wynosi **40,10 zł/m³** (wzrost o 2,90 zł/m³), zaliczka na centralne ogrzewanie **4,16 zł/m²** (wzrost o 0,30 zł/m²).

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw w rozliczeniach z odbiorcami, o których mowa w art. 4 ust. 1, do dnia 31 grudnia 2023 r. stosowane były ceny i stawki opłat w wysokości odpowiadającej średniej cenie wytwarzanego ciepła z rekompensatą.

Jak co roku, szczególną uwagę kierujemy na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania. Sezon grzewczy **2022/2023** rozpoczął się **23.09.2022 r.** i trwał do **05.05.2023 r.** tj. **224 dni** co stanowi 7 miesięcy i 12 dni i był krótszy od poprzedniego o 5 dni.

Koszt centralnego ogrzewania w tym okresie wyniósł **9 276 675,52 zł.** i był wyższy od kosztów poprzedniego sezonu grzewczego o kwotę **2 632 780,12 zł.**

Rozliczenie roczne zamknęło się wynikiem dodatnim i wyniosło **65 224,96 zł.** do zwrotu.

Według podzielników kosztów ogrzewania rozliczonych zostało **17 węzłów** (2001 lokali mieszkalnych), zaś rozliczenie z powierzchni dotyczyło **14 węzłów** (1986 lokali mieszkalnych). Średni koszt centralnego ogrzewania przy rozliczeniu z podzielników wyniósł **3,19 zł/m²/m-c** (był wyższy od poprzedniego sezonu o **0,89 zł/m²**), zaś przy rozliczeniu z powierzchni wyniósł **3,65 zł/m²** (był wyższy od poprzedniego sezonu o **1,06 zł/m²**).

Na większości węzłach, rozliczanych z powierzchni użytkowej, odnotowaliśmy dopłaty. Średnia dopłata dla lokali, rozliczanych z powierzchni użytkowej, wyniosła **3,74 zł/m²** (była wyższa od poprzedniego sezonu o **0,37 zł/m²**).

Przy rozliczeniu minionego sezonu grzewczego według podzielników w **891 lokalach** (44,5 %) występują dopłaty, zaś w **1110 lokalach** mieszkalnych (55,5 %) występują nadpłaty, czyli mieszkańcy otrzymują zwroty części płaconej zaliczki na centralne ogrzewanie. Maksymalny zwrot dla lokali mieszkalnych rozliczonych z podzielników ciepła, wyniósł **1153,44 zł.**

Średnia dopłata w sezonie **2022/2023** dla lokali rozliczanych z podzielników wyniosła **414,16 zł.**

Podpisane przez Spółdzielnię oświadczenie o przeznaczeniu paliwa gazowego wyłącznie na potrzeby gospodarstw domowych pozwoliło na utrzymanie wysokości zaliczki za gaz ustalonej w roku 2022. Lokatorzy w roku 2023 nie odczuli zmian wysokości cen gazu. Roczne rozliczenie gazu zamknęło się wartością do zwrotu wynoszącą **243 335,77 zł.** Zwroty odnotowaliśmy na 73 budynkach, dopłaty na 10 budynkach. Najwyższy zwrot wyniósł **172,45 zł/lokal;** najwyższa dopłata wyniosła **32,67 zł/lokal.** Średnia wartość zwrotu w zasobach Spółdzielni wyniosła **71,23 zł/lokal;** średnia wartość dopłaty wyniosła **16,45 zł/lokal.**

Ustawa o szczególnych rozwiązaniach, służących ochronie odbiorców energii elektrycznej (tzw. Tarcza Solidarnościowa), gwarantowała w roku 2023 gospodarstwom domowym stałą cenę prądu na poziomie z roku ubiegłego. Pozwoliło to na utrzymanie poziomu cen w budynkach, które nie przekroczyły ustalonego limitu zużycia energii.

W porównaniu do roku poprzedniego rok 2023 był rokiem stabilniejszych cen za media. Ustawy, regulujące stawki opłat za media, pozwoliły na utrzymanie zaliczek na podobnym poziomie przez cały okres roku sprawozdawczego.

IX. Sprawy gruntowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” im. Jana Kochanowskiego na 31.12.2023 r. zajmowała 30,9334 ha gruntów, w tym:

- własność 29,7262 ha, w tym 10,9919 ha udział właścicieli wyodrębnionych mieszkań i lokali użytkowych,
- wieczyste użytkowanie terenu 1,2072 ha, w tym 0,1063 ha udział właścicieli wyodrębnionych garaży.

X. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokali

W związku z obowiązującym prawem stanowiącym, że na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

W roku 2023 podpisano 14 umów przeniesienia prawa do lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności.

Ogółem w naszej Spółdzielni od początku procesu uwłaszczeniowego zostało podpisane:

- 1553 akty notarialne przeniesienia prawa własności do lokali mieszkalnych;
- 13 aktów notarialnych przeniesienia prawa własności do lokali użytkowych;
- 22 akty notarialne przeniesienia prawa własności do garaży.

Ogółem podpisanych zostało 1588 aktów notarialnych.

XI. Gospodarka odpadami

Uchwałą nr LXXVI/679/2022 z 28 marca 2022 roku w sprawie metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty na terenie Gminy Miasta Radomia Rada Miejska w Radomiu ustaliła stawkę dla zabudowy wielorodzinnej, w przypadku, gdy odpady są zbierane i odbierane w sposób selektywny w zabudowie wielorodzinnej w wysokości miesięcznej 15,00 zł dla jednoosobowego gospodarstwa domowego i 33,00 zł dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

Jeżeli obowiązek zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny w zabudowie wielorodzinnej nie jest wypełniony stawki te wzrastają odpowiednio do 45,00 i 99,00 zł w skali jednego miesiąca (stawka potrójna).

Poprzednio obowiązujące stawki, na podstawie Uchwały nr XXXVII/328/2020 z 28 kwietnia 2020 roku, wynosiły 22,00 zł od gospodarstwa domowego o powierzchni od 30,01 m² do 70,00 m² i 30,00 zł dla gospodarstwa domowego, zajmującego powierzchnię powyżej 70,01 m².

Wysokość podwyższonej opłaty za brak wypełnienia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny została określona w art. 6k.3 Ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U z 2023 r. poz. 1469) i daje delegację radzie gminy do określenia jej wysokości nie niższej niż dwukrotna wysokość i nie wyższej niż czterokrotna wysokość stawki ustalonej przez radę gminy.

Na podstawie art. 6k.4 rada gminy, w drodze uchwały, może zwolnić w całości lub w części z opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, w części dotyczącej gospodarstw domowych, w których dochód nie przekracza kwoty uprawniającej do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej, o której mowa w art. 8 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901), lub rodziny wielodzietne, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744 oraz z 2022 r. poz. 2140, 2243 i 2754).

Zarząd zdecydowanie negatywnie ocenia zarówno samą ustawę, jako ustawę krzywdzącą dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych, którzy ponoszą, za stwierdzony brak segregacji, często za podrzucane z zewnątrz, niesegregowane odpady, odpowiedzialność zbiorową, co sprzeczne jest z Konstytucją RP.

Również zdecydowanie negatywnie zarząd ocenia uchwałę Rady Gminy Radom z nw. powodów:

- niewłaściwie oszacowane harmonogramy wywozu odpadów zmieszanych i segregowanych,
- zbyt rzadki wywóz odpadów wielkogabarytowych, w tym sprzętu elektrycznego i elektronicznego (jeden raz w miesiącu), co negatywnie wpływa na estetykę terenów wokół śmietników,
- brak właściwego harmonogramu wywozu odpadów zielonych i organizacji tych wywozów, w tym trawy po czterokrotnym koszeniu w okresie każdego roku, gałęzi drzew i krzewów po pielęgnacji w okresie zimowym i brak wywozu tych odpadów oraz organizacji wywozu liści w okresie jesiennym,
- bardzo częste przywożenie odpadów budowlanych oraz elementów samochodowych spoza naszego osiedla i gromadzenie ich przy altanach śmietnikowych.

W okresie ostatnich trzech lat za niesegregowanie odpadów komunalnych zostały nałożone podwyższone opłaty na podmioty w Radomiu ponad 330 razy. W roku 2023 w naszej Spółdzielni trzykrotnie nałożone zostały opłaty podwyższone. Zarząd podjął wszelkie, możliwe czynności, żeby taki proceder wyeliminować z zasad gospodarowania odpadami na terenie Gminy Radomia, jak też ograniczyć możliwość nakładania takich opłat na mieszkańców naszej Spółdzielni. Działania te skupiły się na:

- wnikliwym analizowaniu z urzędnikami Wydziału Gospodarki Odpadami zaistniałych sytuacji braku segregacji,
- składaniu odwołań od decyzji, nakładających podwyższone opłaty, do Prezydenta Radomia i do firmy, obsługującej wywóz odpadów z terenu naszej Spółdzielni,
- składaniu odwołań od nałożonych decyzji o podwyższonej opłacie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego,
- montowaniu kamer, monitorujących tereny wiat śmietnikowych,
- zgłaszaniu na Policję i do Straży Miejskiej przypadków naruszania obowiązujących zasad gospodarowania odpadami w obrębie wiat śmietnikowych,
- zobowiązaniu pracowników firmy sprzątającej do roztaczania szczególnego nadzoru nad wiatami śmietnikowymi i do ewentualnego segregowania niewłaściwie umieszczonych odpadów.

Jednocześnie została zainspirowana przez Zarząd Spółdzielni obywatelska inicjatywa uchwałodawcza, zmierzająca do zmiany regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Radomia w zakresie zapisów szczególnie krzywdzących mieszkańców zabudów wielorodzinnych.

XII. Obsługa techniczna zasobów

Na przestrzeni ubiegłego roku usługi na rzecz osiedla wykonywały następujące podmioty gospodarcze:

1. w zakresie pogotowia technicznego, konserwacji i bieżących napraw instalacji wodociągowo–kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, instalacji elektrycznej i gazowej **Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „AGET”**,
2. w zakresie odbioru odpadów komunalnych **Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „RADKOM” Sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „INTERBUD”**,
3. w zakresie utrzymania czystości – klatki schodowe, piwnice i tereny zewnętrzne – **WOLF Paweł Piwowarczyk**,
4. w zakresie konserwacji dźwigów – **Zakład Elektromechaniki Dźwigowej Wiesław Krawczyk**,
5. w zakresie konserwacji i montażu instalacji domofonowej – **Eltech-Telecom**,
6. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – **Wodociągi Miejskie Sp. z o.o.**,
7. dostawa ciepła dla potrzeb c.o. i cew. – **RADPEC SA**,
8. zaopatrzenie w energię elektryczną – **ZEORK**,
9. zaopatrzenie w gaz – **Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.**

XIII. Windykacja należności z tytułu opłat czynszowych i kredytowych

Dział Czynszów i Windykacji w całym 2023 roku prowadził wszystkie możliwe działania mające na celu odzyskanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” swoich wierzytelności.

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. do lokatorów, zalegających z opłatami czynszowymi, wysłane zostały 481 monitów „wezwania do zapłaty” poprzedzające działania windykacyjne oraz działania egzekucyjne na kwotę zadłużenia łącznie 921.231,00 zł.

W efekcie podjętych przez Dział Czynszów i Windykacji działań upominawczo-monitujących w roku 2023 podpisanych zostało 13 umów ugód na spłatę zaległości czynszowych na kwotę łączną 45.248,00 zł. oraz 11 zobowiązań na spłatę zaległości czynszowych oraz kredytowych w ratach na łączną kwotę 76.824,00 zł.

W trakcie prowadzonych działań windykacyjnych do Spółdzielni wpłynęło 17 podań, w których lokatorzy zwracali się o wstrzymanie działań sądowych i egzekucyjnych, deklarując dobrowolną spłatę zaległości.

W udzielanych odpowiedziach przekazywano lokatorom informację o możliwości zwrócenia się do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radomiu w celu otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Średnio miesięcznie z pomocy MOPS korzystało około 51 lokatorów.

Łączna kwota dopłat przyznana przez MOPS w całym roku 2023 wynosiła 177.685,00 zł.

Spółdzielnia, prowadząc działania windykacyjne, wyraża zgodę na dobrowolne formy spłaty zaległości takie jak np. zawieranie porozumień i umów ugody na ratalną spłatę zadłużeń.

Poniżej tabelarycznie zaprezentowana została informacja o działaniach windykacyjnych oraz ich efektach w poszczególnych miesiącach roku 2023.

Działania windykacyjne podjęte w 2023 roku

Miesiąc	Monity wysłane	Kwota Monitów	Umowy Ugody	Kwota Umów	Zobowiązania	Kwota Zobowiązań
Styczeń	37	85.511	1	1.716	1	2.498
Luty	41	73.820	1	2.600	1	4.997
Marzec	43	89.900	1	2.425	2	9.090
Kwiecień	47	89.597	-	-	1	10.100
Maj	37	77.667	1	7.305	1	5.137
Czerwiec	83	134.938	-	-	-	-
Lipiec	19	33.093	4	10.259	-	-
Sierpień	32	70.264	1	2.468	-	-
Wrzesień	36	62.852	1	5.736	2	11.137
Październik	42	85.794	2	10.241	1	13.984
Listopad	33	59.326	-	-	2	19.881
Grudzień	31	58.469	1	2.498	-	-
Razem	481	921.231	13	45.248	11	76.824

Przy braku reakcji na wysłane „upomnienia – monity” na zaległości czynszowe oraz kredytowe, podejmowane są dalsze działania sądowe i egzekucyjne.

Dział Czynszów i Windykacji prowadzi dokumentację lokatorów związaną ze skierowaniem spraw do Sądu, Komorników oraz bieżącą korespondencją.

Łącznie w 2023 r. sporządzono i skierowano do Sądu 101 Pozwów o zapłatę należności na kwotę 366.453,00 zł.

Pozwy te skierowane zostały do wszystkich osób pełnoletnich zamieszkujących w zadłużonych lokalach.

W całym 2023 roku Sąd wydał 80 Nakazów Zapłaty, z czego klauzulę wykonalności otrzymało 56 szt. Do Komorników Sądowych w Radomiu skierowanych zostało 55 wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego na łączną kwotę 159.306,00 zł.

W okresie od stycznia do grudnia 2023 r. w wyniku działań zaległości spłaciło 118 lokatorów, z czego w wyniku egzekucji komorniczej spłaconych zostało 55 zadłużeń.

Komornik w okresie I - XII 2023 r. wyegzekwował łącznie kwotę 116.433,00 zł, w tym z tytułu czynszu 112.732,00 zł oraz z tytułu kredytu 3.701,00 zł.

Dnia 16.06.2023 r. na licytacji komorniczej sprzedana została część nieruchomości tj. ½ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (ul. Trojańska 3A).

Wobec niewywiązywania się z warunków umowy ugody dnia 16.08.2023 r. podjęto ponownie egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (ul. Sycyńska 12).

Z powodu braku możliwości wyegzekwowania zaległości na lokalach mieszkalnych zadłużonych ustanowiona została hipoteka przymusowa (ul. Czarnoleska 2, ul. Urszuli 5, ul. Helleńska 1, ul. Czarnoleska 6, ul. Renesansowa 2).

Poniżej w ujęciu tabelarycznym przedstawiono działania sądowe i komornicze przeprowadzone w poszczególnych miesiącach:

Działania egzekucyjne, sądowe i komornicze podjęte w 2023 r.

Miesiąc	Pozwy szt.	Kwota pozwów do Sądu	Wnioski do komornika szt.	Kwota wniosków do komornika	Kwoty wyegzekwowane przez komornika
Styczeń	8	27 702	10	24 079	5 170
Luty	11	37 397	6	22 527	4 495
Marzec	6	18 411	3	5 414	13 212
Kwiecień	7	20 551	4	11 904	11 123
Maj	11	47 174	1	3 653	10 563
Czerwiec	7	24 074	4	10 655	6 325
Lipiec	8	29 477	4	15 485	2 621

Sierpień	9	32 436	8	25 892	6 111
Wrzesień	6	22 278	3	9 158	13 426
Październik	12	49 800	4	4 322	16 126
Listopad	10	34 236	2	7 311	21 043
Grudzień	6	22 917	6	18 906	6 218
Razem	101	366 453	55	159 306	116 433

Wartość wyegzekwowanych przez Komornika kwot stanowi 96 % kwot wyegzekwowanych w roku 2022.

Dla lokatorów posiadających zasądzone wyroki eksmisyjne, dla których Gmina nie dostarczyła lokali socjalnych wystąpiono do Gminy o odszkodowanie.

Łącznie za 2023 r. kwota wniosków o wypłatę odszkodowania wyniosła 9 902 zł.

A) Zaległości czynszowe	1 612 714,32
Lokale mieszkalne	1 545 475,71
Lokale użytkowe	64 751,55
Garaże	530,94
Kioski	1 956,12
B) Kredyt	9 832,68
C) Naliczone odsetki od nieterminowych opłat czynszowych	207 801,07
D) Naliczone odsetki od nieterminowych spłat kredytu	10 447,73

RAZEM 1 840 795,80

ZALEGŁOŚCI W PODZIALE NA JEDNOSTKI NA 31.12.2023 r.

	CZYNSZ+KREDYT	ODSETKI	RAZEM
JEDNOSTKA G	525 510,66	82 558,81	608 069,47
JEDNOSTKA A	1 097 036,34	135 689,99	1 232 726,33
RAZEM	1 622 547,00	218 248,80	1 840 795,80

ZESTAWIENIE ZADŁUŻEŃ NA BUDYNKI NA 31.12.2023 r.

BUDYNEK	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH I KREDYTOWYCH	ODSETKI	RAZEM ZALEGŁOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2023r.
CZARNOLESKA 14	9 288,35	640,65	9 929,00
CZARNOLESKA 19	13 390,18	661,77	14 051,95
CZARNOLESKA 19-PHU SARNIAK	519,26	23,91	543,17
CZARNOLESKA 2	23 436,66	3 206,53	26 643,19
CZARNOLESKA 21	14 337,71	574,39	14 912,10
CZARNOLESKA 23 – GABINET KOSMAN	182,54	35,29	217,83
CZARNOLESKA 23-PAWILON MOLENDĄ	0,00	0,00	0,00
CZARNOLESKA 23	21 588,72	621,40	22 210,12
CZARNOLESKA 23,25(WOLNOST.)	219,76	115,93	335,69
CZARNOLESKA 23a Pawilon Dudek	153,52	0,00	153,52
CZARNOLESKA 25	14 649,81	828,68	15 478,49
CZARNOLESKA 27	9 716,29	387,11	10 103,40
CZARNOLESKA 4	27 818,20	22 784,22	50 602,42
CZARNOLESKA 6	46 465,89	7 221,46	53 687,35
CZARNOLESKA 6A – POŁOMSKI	122,73	2,32	125,05
CZARNOLESKA 8	15 317,93	651,07	15 969,00
GĘBARZEWSKA 15	2 640,27	155,25	2 795,52
POŚLÓW GRECKICH 2	22 514,35	3 432,76	25 947,11
POŚLÓW GRECKICH 200	187,38	4,72	192,10
POŚLÓW GRECKICH 3	10 560,09	270,02	10 830,11
POŚLÓW GRECKICH 4	16 521,49	269,49	16 790,98
POŚLÓW GRECKICH 6	15 913,05	579,03	16 492,08
SYCYŃSKA 10	16 307,14	247,26	16 554,40
SYCYŃSKA 12	28 316,90	8 873,30	37 190,20
SYCYŃSKA 6	22 032,24	19 151,13	41 183,37
SYCYŃSKA 6A – KOMENDA	1 090,27	0,00	1 090,27
SYCYŃSKA 8	34 054,57	1 045,55	35 100,12
ŚWIĘTOJAŃSKA 2	15 850,17	714,29	16 564,46
ŚWIĘTOJAŃSKA 3	10 564,24	828,06	11 392,30
ŚWIĘTOJAŃSKA 4	13 865,55	444,49	14 310,04
ŚWIĘTOJAŃSKA 7	32 300,40	4 025,71	36 326,11
TYGODNIOWA 100	343,56	18,91	362,47
URSZULI 2	3 667,25	24,19	3 691,44
URSZULI 3	17 578,07	539,47	18 117,54
URSZULI 5	30 346,47	2 181,39	32 527,86

URSZULI 7	14 500,22	630,12	15 130,34
URSZULI 9	19 149,43	1 368,94	20 518,37
BARYCKA 1	17 212,80	562,95	17 775,75
BARYCKA 2	39 028,41	5 142,56	44 170,97
BARYCKA 5	52 134,23	5 582,41	57 716,64
BARYCKA 2 – BIBLIOTEKA	33,66	0,00	33,66
ELEGII 1	16 151,37	504,05	16 655,42
ELEGII 3	12 071,64	374,71	12 446,35
GRÓDECKA 1	21 156,60	544,27	21 700,87
GRÓDECKA 3	24 255,13	625,22	24 880,35
HELLEŃSKA 1	21 701,96	1 763,05	23 465,01
HELLEŃSKA 2	19 251,69	1 433,29	20 684,98
HELLEŃSKA 3	14 503,99	855,29	15 359,28
HELLEŃSKA 5	14 938,44	1 051,38	15 989,82
HELLEŃSKA 7	18 302,19	620,87	18 923,06
KASANDRY 1	7 796,37	238,45	8 034,82
KASANDRY 2	9 209,41	579,94	9 789,35
KASANDRY 3	16 870,40	461,72	17 332,12
KASANDRY 4	19 487,22	803,42	20 290,64
KASANDRY 5	17 653,79	574,51	18 228,30
KASANDRY 7	15 000,03	695,67	15 695,70
KASANDRY 9	31 302,84	2 483,98	33 786,82
KONARSKA 1	20 892,96	800,70	21 693,66
KONARSKA 2	15 810,13	236,15	16 046,28
KONARSKA 3	23 846,68	6 300,73	30 147,41
KONARSKA 5	12 049,86	920,08	12 969,94
PADEWSKA 1	27 037,93	1 493,02	28 530,95
PADEWSKA 3	24 332,95	820,73	25 153,68
PADEWSKA 5	16 132,06	630,29	16 762,35
PADEWSKA 7	8 827,58	668,41	9 495,99
PARYSA 1	8 129,01	8 798,45	16 927,46
PARYSA 3	12 504,59	243,53	12 748,12
PARYSA 5	13 712,81	335,63	14 048,44
PARYSA 7	14 970,81	722,33	15 693,14
PIEŚNI 1	17 947,44	435,75	18 383,19
PIEŚNI 3	25 272,59	1 324,26	26 596,85
POLICKA 2	44 955,66	947,38	45 903,04
POLICKA 4	27 654,28	5 248,10	32 902,38
RENEANSOWA 1	13 085,40	109,87	13 195,27
RENEANSOWA 2	21 676,93	1 684,56	23 361,49
RENEANSOWA 3	12 422,46	323,99	12 746,45
RENEANSOWA 4	5 351,03	41,82	5 392,85
RENEANSOWA 4A – PAWILON HANDLOWY	0,00	73,57	73,57
RENEANSOWA 5	25 507,75	801,91	26 309,66
RENEANSOWA 6	26 851,16	42 274,36	69 125,52
SOBÓTKI 1	9 353,73	222,20	9 575,93

SOBÓTKI 2	11 838,10	348,94	12 187,04
SOBÓTKI 3	13 426,27	229,53	13 655,80
SOBÓTKI 4	8 026,71	122,64	8 149,35
TROJAŃSKA 1A – KARASEK	812,47	40,11	852,58
TROJAŃSKA 1 KIOSK	0,00	0,37	0,37
TROJAŃSKA 1	17 586,81	715,65	18 302,46
TROJAŃSKA 1B – URBAŃSKI	43,00	0,03	43,03
TROJAŃSKA 10	44 730,24	1 835,83	46 566,07
TROJAŃSKA 12	19 613,91	1 180,33	20 794,24
TROJAŃSKA 2	10 997,95	284,92	11 282,87
TROJAŃSKA 3	12 906,83	485,08	13 391,91
TROJAŃSKA 3A	50 421,18	26 532,99	76 954,17
TROJAŃSKA 4	13 609,02	605,56	14 214,58
TROJAŃSKA 6	19 069,30	1 153,65	20 222,95
TROJAŃSKA 8	14 740,31	541,22	15 281,53
ZAMOYSKIEGO 1	35 099,70	1 246,99	36 346,69
ZAMOYSKIEGO 2	7 726,57	10,59	7 737,16
PODSUMOWANIE	1 622 547,00	218 248,80	1 840 795,80

XIV. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni

W oparciu o przepisy ustawy z 29.09.1994 roku o rachunkowości, Spółdzielnia jest zobowiązana do sporządzenia sprawozdania finansowego, składającego się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów pieniężnych, wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej. Do sprawozdania finansowego dołącza się także niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu za 2023 rok. Sprawozdanie finansowe jest corocznie badane przez biegłego rewidenta i stanowi odrębny dokument.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 58.483.915,97 zł.

Aktywa trwałe wynoszą 47.490.507,00 zł. i wykazują zmniejszenie w stosunku do roku 2022 o 1.370.246,37 zł z tytułu umorzenia środków trwałych, przeniesienia praw do lokali w odrębną własność.

W grupie majątku obrotowego w kwocie 10.993.408,97 zł nastąpił wzrost jego wartości o 2.617.022,86 zł z tytułu:

- zwiększenia stanu środków pieniężnych o 2.791.731,10 zł,
- zmniejszenia stanu zapasów o 7.348,05 zł,
- zmniejszenia rozliczeń międzyokresowych o 350.361,54 zł,
- zwiększenie należności krótkoterminowych o 183.001,35 zł.

W pasywach bilansu kapitał własny, obejmujący fundusze Spółdzielni, uległ zmniejszeniu o 1.495.547,65 zł. i wynosi 46.068.792,88 zł. Zmiana wartości funduszy wynika przede wszystkim z umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz z procesu przekształcenia lokali w odrębną własność.

W grupie zobowiązań i rezerw o wartości 12.415.123,09 zł, odnotować należy wzrost zobowiązań w stosunku do roku 2022 o kwotę 2.742.324,14 zł z tytułu:

- zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych o 1.346.694,45 zł,
- zwiększenie rozliczeń międzyokresowych o 1.395.628,69 zł.

W okresie obrachunkowym 01.01 – 31.12.2023 roku Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 21.997,83 zł.

Stosownie do art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z tytułu opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast przeznaczenie osiągniętego zysku netto z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie 248.536,98 zł podlega decyzji Walnego Zgromadzenia.

Zarząd kieruje wniosek do Walnego Zgromadzenia, aby wynik netto 2023 roku przeznaczyć na zasilenie funduszu społeczno–kulturalnego w wysokości 37.500,00 zł, na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 211.036,98 zł.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych wraz z kredytem bez naliczonych odsetek wynosi 1.622.547,00 zł. i na przestrzeni 17 lat uległo zmniejszeniu o 3.085.666,00 zł z poziomu 4.708.213,00 zł.

Zmniejszenie kwoty zadłużenia na przestrzeni lat 2006 – 2023, z jednoczesną poprawą wskaźnika zadłużenia, nastąpiło w związku ze wzmożonymi działaniami windykacyjnymi z wykorzystaniem wszelkich, prawem przewidzianych, środków do zlicytowania prawa do lokalu włącznie.

Spadek zadłużenia w opłatach następuje sukcesywnie. Systematyczne działania windykacyjne pozwoliły na poprawę ściągальności opłat.

Windykacja zadłużeń z tytułu opłat jest dla Spółdzielni dość szczególnym i delikatnym zadaniem. Dłużnik – Spółdzielca jest przecież jednym z wielu jej właścicieli, a w swym ostatecznym rozmiarze windykowanie należności może doprowadzić do pozbawienia go mieszkania. W tych warunkach nawet najłagodniej prowadzona windykacja może być odczuwana przez niego jako dotkliwa i powodować poczucie zagrożenia i niezasłużonej krzywdy. Z drugiej zaś strony utrzymanie się wysokiego poziomu zadłużeń, zwłaszcza w warunkach działalności non profit, prowadzonej przez Spółdzielnię, w oczywisty sposób negatywnie wpływa na jej płynność finansową, a poza tym jest nie do zaakceptowania przez pozostałych mieszkańców, płacących regularnie bieżące opłaty, gdyż faktycznie kredytują oni dłużników.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2023 r. to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 21.997,83 zł.

Po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 290.407,66 zł, i została uwzględniona w planach na 2024 rok.

Reasumując, należy stwierdzić, że pomimo zmiennych warunków zewnętrznych, Spółdzielnia osiągnęła zamierzone cele i zrealizowała, bez większych perturbacji, przyjęty plan gospodarczy tak w zakresie finansowym jak i rzeczowym.

Podobnie jak w latach poprzednich tak i w bieżącym roku, nadrzędnym celem wszystkich działań Zarządu jest utrzymanie płynności finansowej i pełna kontrola nad jej utrzymaniem.

XV. Podsumowanie roku 2023

1. Dodatni wynik finansowy.
2. Dobra płynność finansowa Spółdzielni.
3. Efektywna działalność windykacyjna.

4. Wykonanie Plan Remontów.
5. Bieżąca realizacja wniosków o wyodrębnienie lokali.

XVI. Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu na rok 2024 i lata następne

1. Dalsze działania, zmierzające do oszczędności zużycia energii elektrycznej, ciepła, wody i gazu.
2. Konsekwentna i sukcesywna windykacja należności czynszowych zmierzająca do zmniejszenia zadłużenia mieszkańców.
3. Kontynuowanie działań zmierzających do realizacji, na koszt miasta Radomia, projektów, związanych z Budżetem Obywatelskim.

XVII. Zakończenie

Rok 2023 był kolejnym, dobrym, rokiem zarówno w zakresie ekonomiczno-finansowym jak i gospodarczym. Spółdzielnia osiągnęła na działalności gospodarczej zysk netto w kwocie 248.536,98 zł.

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo. Było to możliwe dzięki dobrej współpracy i zaangażowaniu wszystkich organów Spółdzielni i konsekwentnej realizacji zadań.

Należy podkreślić, że naszym podstawowym zadaniem w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi była i jest dbałość o zabezpieczenie majątku oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu korzyści członkom Spółdzielni.

Wszelkie działania Zarządu Spółdzielni w 2023 r., zgodnie z oceną biegłych badających sprawozdanie finansowe, były prowadzone prawidłowo.

Przedstawiając niniejsze Sprawozdanie, Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowania wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji przedstawionych zadań.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
im. Jana Kochanowskiego w Radomiu

XVIII. Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu 24 czerwca 2023 roku.

Lp.	Nr uchwały	W sprawie	Realizacja
1	1	<p>Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu za rok 2022.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wprowadzenie do sprawozdania finansowego. ➤ Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 57.237.139,48 zł (słownie: pięćdziesiąt siedem milionów dwieście trzydzieści siedem tysięcy sto trzydzieści dziewięć zł 48/100). ➤ Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w wysokości 178.886,53 zł (słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć zł 53/100) ➤ Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 1.742.648,57 zł (słownie: jeden milion siedemset czterdzieści dwa tysiące sześćset czterdzieści osiem zł 57/100). ➤ Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1.444.075,89 zł (słownie: jeden milion czterysta czterdzieści cztery tysiące siedemdziesiąt pięć zł 89/100). ➤ Dodatkowe informacje i objaśnienia. 	<p>Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.</p>
2	2	<p>Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z działalności za rok 2022.</p>	<p>Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.</p>
3	3	<p>Udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu inż. Waldemarowi Walczukowi za okres od 01.01.2022 r. do 31.07.2022 r.</p>	<p>Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.</p>
4	4	<p>Udzielenia absolutorium mgr inż. Ryszardowi Przyłuckiemu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. z tytułu pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu za okres od 01.01.2022 r. do 	<p>Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.</p>

		31.08.2022 r. 2. z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu za okres od 01.09.2022 r. do 31.12.2022 r.	
5	5	Udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu mgr inż. Markowi Ratuszyńskiemu za okres od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
6	6	Udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Głównemu Księgowemu mgr Elżbiecie Podgórskiej za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
7	7	Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 rok.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
8	8	Przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
9	9	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu. § 51 pkt.5 otrzymuje brzmienie: Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
10	10	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu – zmiana § 99	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
11	11	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu W § 106 pkt. 1 ppkt. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie: Komisję mandatowo–skrutacyjną, w składzie od 3 do 5 osób.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
12	12	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu. W § 123 dodaje się pkt. 6 o treści: Obrady Rady Nadzorczej są nagrywane celem sporządzenia protokołu.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.

XIX. Realizacja wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu 24 czerwca 2023 r.

Lp.	Treść wniosku	Realizacja
1	Podniesienie opłaty na Klub Osiedlowy do 0,15 zł.	Zmiana opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną do rozważenia. Jednak uchwałę o jej zatwierdzeniu podejmuje Rada Nadzorcza
2	Naprawa zapadliny w chodniku przy ul. Czarnoleskiej przy przystanku na wysokości wejścia do parku.	Wystąpiono do Miejskiego Zarządu Dróg i komunikacji - naprawa 07.07.2023.
3	Poprawa infrastruktury – podłoże w parku przy stołach tenisowych.	Teren miejski.
4	Montaż kamery na latarni przy wieżowcu ul. Czarnoleska 8.	Brak uzasadnienia do wniosku.
5.	Co stoi na przeszkodzie, aby rozliczać za ciepło tych członków którzy chcą być rozliczani z podzielników. Wiele osób jest pokrzywdzonych (wdowy, wdowcy, osoby samotne) przy rozliczaniu z m ² .	Zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centrale ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej wniosek nie jest możliwy do realizacji. Wszystkie lokale z danego węzła muszą być rozliczane na jednakowych zasadach
6	Zmiana w Statucie Spółdzielni dotycząca właścicieli tylko garaży. Osoby nie mieszkające na Osiedlu Południe, a posiadające garaż nie powinny mieć prawa głosu na zebraniach. Garaże są wynajmowane często innym mieszkańcom. W życiu mieszkańców nie biorą udziału.	Wniosek niezasadny, niezgodny z Ustawą Prawo Spółdzielcze.
7	Zmiana liczby głosów w regulaminie dotyczącym rozliczania ciepła z metrażu: jest 65% do 35%, winno być 50% + 1 w nadchodzącym sezonie grzewczym 2023/2024.	Zmiana regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centrale ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej do rozważenia. Jednakże zmiany w Regulaminie zatwierdza Rada Nadzorcza.
8	Obniżenie stawek dla Rady Nadzorczej – propozycja diety ok. 120 zł do max 200 zł.	Wniosek możliwy do zrealizowania po zmianie Statutu Spółdzielni.
9	Zmniejszenie do minimum np. 6 osób członków Rady Nadzorczej.	Wniosek możliwy do zrealizowania po zmianie Statutu Spółdzielni
10	Zmiana w regulaminie opłat za gaz aby było rozliczanie od ilości osób.	Powyższe reguluje regulamin rozliczania kosztów GZM pkt. 2.7. Rozliczenie opłat za gaz „od lokalu” jest zgodne z postanowieniami Statutu Spółdzielni i obowiązującego Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi pkt. 2.7. Decyzję w sprawie sposobu ustalania opłat podjęła Rada Nadzorcza. Decyzja Rady wynikała z braku możliwości prawnych ustalania przez organy Spółdzielni ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych z uwagi na niewykonywanie przez

		lokatorów obowiązku zgłaszania osób, zamieszkałych w lokalu i nie udzielaniu informacji o miejscu zamieszkania. Ponadto wnioski polustracyjne z lat ubiegłych sugerowały wprowadzenie zmiany regulaminowej w zakresie dokonywania rozliczeń niektórych pozycji kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi lokali mieszkalnych z zaniechaniem stosowania, jako jednostki rozliczeniowej, zamieszkałych osób.
11	Nowa wiata śmietnikowa przy ul. Sycyńskiej 12.	Wiata zostanie wykonana w 2024 r.
12	Wymiana desek w ławce przy ul. Sycyńskiej obok komisariatu.	Wniosek zrealizowano 10.07.2023 r.
13	Wnoszę o informację, dotyczącą wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu, wysokość przyznanych premii oraz dodatków za rok 2021 i 2022 – Piotr Szczygieł ul. Trojańska 1/18.	Wnioskodawcy udzielono odpowiedzi 22.03.2023 r.
14	Wniosek o upoważnienie Przewodniczącej Walnego Zgromadzenia do złożenia w Sądzie Okręgowym w Radomiu w I Wydziale Cywilnym wniosku o przyspieszenie rozpatrzenia sprawy, dotyczącej stwierdzenia nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni – Agnieszka Wielocha ul. Sycyńska 12/3.	Wniosek nie adresowany do Zarządu Spółdzielni.
15	Prośba o wywieszenie na klatkach schodowych harmonogramu sprzątan.	Wniosek realizowany na bieżąco.
16	Zmiana w regulaminie rozliczania c.o. aby parter i IV piętro + mieszkania szczytowe były rozliczane innym przelicznikiem.	Zmiana regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centrale ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Regulamin zawiera współczynniki korekcyjne uwzględniające położenie lokali w bryle budynków.
17	Nowa wiata śmietnikowa przy ul. Posłów Greckich 3-6 – bardziej zaawansowana zabudowa.	Wniosek do realizacji w 2024 r.
18	Częstsze opróżnianie koszy na śmieci przy ul. Czarnoleskiej.	Wniosek realizowany na bieżąco.
19	Wniosek o zablokowanie i zabezpieczenie przed dalszym niszczeniem elewacji przez ptaki – otwory pod dachem – wywietrzniki.	Wniosek realizowany systematycznie po uzyskaniu pozwolenia z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie. Procedura długotrwała.
20	Rozpatrzenie możliwości montażu w blokach czteropiętrowych wind	Wniosek bez możliwości realizacji ze względów technicznych i finansowych

	zewnątrznych.	
21	Całkowity zakaz palenia papierosów, ekopapierosów na balkonach i tarasach budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej oraz bezpośrednio przed budynkami: przed klatkami, wejściami oraz w pobliżu sklepów, przychodni i innymi lokalami użytkowymi.	Brak możliwości prawnych do realizacji wniosku.
22	Konkretne działanie Zarządu Spółdzielni w Urzędach Miejskich w celu likwidacji starych pieców węglowych starego typu tzw. kopciuchów przy ul. Gębarzewskiej w domkach jednorodzinnych.	Brak możliwości ze strony Zarządu Spółdzielni.
23	Dobudowanie parkingów na samochody osobowe, bo jest za mało.	Brak możliwości ze względu na brak terenu.
24	Ograniczenie posiadania i przechowywania zwierząt, takich jak psy, koty, w mieszkaniach w Spółdzielni Mieszkaniowej, pod warunkiem zgody wszystkich mieszkańców danej klatki schodowej. – Edward Kocot ul. Czarnoleska 21/17 (wnioski od nr 21 do 24).	Wniosek niezasadny.
25	Zmobilizowanie kierowników obu administracji do lepszej obsługi mieszkańców.	Wniosek realizowany na bieżąco.

XX. Realizacja wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji pełnej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r.

Lp.	Treść wniosku	Realizacja
1	W realizacji dyspozycji art. 91 § 1 b ustawy Prawo spółdzielcze bezwzględnie przestrzegać obowiązku corocznego informowania Związku Rewizyjnego o realizacji wniosków polustracyjnych	Wniosek realizowany
2	Rozważyć redukcję liczby posiadanych regulaminów do wymogów wynikających ze Statutu oraz przepisów powszechnie obowiązujących	Realizacja wniosku w miarę potrzeby.
3	Uchwalać stawki opłat eksploatacyjnych i za media oraz funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości – zgodnie z wymogami art. 4 ¹ ust. 1 i 2 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.	Zarząd Spółdzielni postanowił nie wykonywać zalecenia polustracyjnego tj. odstąpić od sporządzania planów rzeczowo-finansowych i kalkulacji opłat eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z postanowieniami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Po analizie ww. ewidencji Zarząd Spółdzielni stwierdza, że przygotowywanie planów rzeczowo-finansowych jest zbędne z uwagi na nieznaczne różnice pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w okresach wieloletnich.
4	W celu uniknięcia subsydiowania skrośnego wprowadzić w regulaminie rozliczania kosztów zimnej wody formułę indywidualnego rozliczania różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wodomierzy w lokalach i stosować ją w indywidualnych rozliczeniach z użytkownikami lokali.	Wniosek do rozważenia po wymianie wodomierzy w całym zasobach Spółdzielni