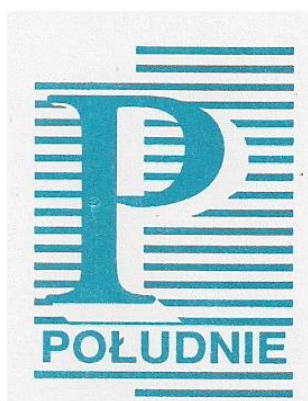


**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE” im. JANA KOCHANOWSKIEGO
W RADOMIU UL. GĘBARZEWSKA 15**

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności
za 2024 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 2024	27
XVI. Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2025 i lata następne	27
XVII. Zakończenie	27
XVIII. Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu 18.06.2024 r.	28
XIX. Realizacja wniosków złożonych na Walnym Zgromadzeniu 18.06.2024 r.	29
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.	30

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 2024 roku kierował Zarząd w składzie:

Ryszard Przyłucki
Marek Ratuszyński
Elżbieta Podgórska

Prezes Zarządu
Zastępca Prezesa Zarządu
Członek Zarządu Główna Księgowa

Członkom Zarządu w 2024 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 kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, podejmując 94 uchwały i szereg decyzji. Natomiast między posiedzeniami Zarząd wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy poszczególnymi Członkami Zarządu.

W okresie od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Zarząd odbył 50 protokółowanych posiedzeń.

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 **345.178,58 zł**.

Dzięki efektywnej pracy Działu Czynszów i Windykacji osiągnięto bardzo dobry wskaźnik ściągłości opłat czynszowych, który wyniósł 101,54%.

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 2024 wydano na prace na terenie naszego osiedla kwotę 3.283.525,37 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,
- załatwianie spraw pracowniczych,
- zatwierdzanie kwartalnych sprawozdań oraz wykonanie planu rzeczowo-finansowego działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- zatwierdzanie programu Akcji Lato i Akcji Zima organizowanej przez Klub Osiedlowy,
- reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz,
- przyjmowanie mieszkańców w ramach skarg i wniosków,
- zatwierdzanie regulaminów, związanych z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych.

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 oraz rozpatrywanie ofert 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 2023/2024,
- rozliczanie i analiza zużycia energii cieplnej, elektrycznej, gazu i wody w zasobach spółdzielczych.

W zakresie spraw finansowych i ekonomicznych:

- opracowanie i zatwierdzenie 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 2023 oraz przyjęcie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023,
- 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 2024 kondycja finansowa Spółdzielni utrzymała się na bardzo dobrym poziomie, zapewniającym możliwość bezpiecznego zarządzania zasobami w latach następnych.

Na 18.06.2024 r. Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło uchwałami:

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023,
2. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2023,
3. Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za rok 2023,
4. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej za rok 2023,
5. Przyjęcie wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2017-2021,
6. Zmiany w Statucie Spółdzielni.

Na 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 Szczygiel, Agnieszka Wielocha, Leszek Wulczyński.

Uchwała o wyborze Rady Nadzorczej została zaskarżona do Sądu przez 4 członków Spółdzielni. Sprawa toczyła 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. Sprawa sądowa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia o wyborze Rady Nadzorczej zakończyła się wyrokiem Sądu Okręgowego I Wydziału Cywilnego w Radomiu z dnia 25.07.2024 r. Sąd uchylił w całości uchwałę o wyborze Rady Nadzorczej. Wyrok uprawomocnił się 08.01.2025 r. Dnia 12.03.2025 r. po uzyskaniu odpisu wyroku z klauzulą prawomocności Zarząd Spółdzielni złożył wniosek o wykreślenie członków Rady Nadzorczej z Krajowego Rejestru Sądowego.

W dalszej części niniejszego sprawozdania omówione zostaną działania Spółdzielni w roku 2024 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 2024 Radca Prawny między innymi:

1. współpracowała z Działem Czynszów 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 udzielała ponadto 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 31.12.2024 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła ogółem **4900**

w tym:

członków zamieszkałych: **4790**,

w jednostce „A” – **3414**,

w jednostce „G” - **1376**,

członków z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego – **67**

członków z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu – **43**,

członków posiadających więcej niż jeden lokal mieszkalny – **58**,

Zarząd podjął **41** uchwał i sporządził **21** protokołów w sprawach członkowsko-mieszkaniowych (przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członków w związku z wypowiedzeniem, zawarcia umów najmu).

W roku 2024 przeprowadzono:

- **67** transakcji kupna-sprzedaży (64 lokali mieszkalnych i 3 garaży),
- **70** darowizn (65 lokali mieszkalnych, 2 lokali użytkowych i 3 garaży).

Liczba lokali bez członkostwa wynosi **433**, w tym:

- **424** lokale mieszkalne,
- **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 wyodrębniono **1597** lokali:

- **1562** lokale mieszkalne,
- **13** lokali użytkowych,
- **22** garaże.

W minionym roku wyodrębniono **9** lokali.

- **5** lokali z lokatorskiego prawa w odrębną własność,
- **4** lokale z własnościowego prawa w odrębną własność.

Wobec powyższego na 31.12.2024 r., przy łącznej ilości mieszkań, wynoszącej 3987, ich struktura przedstawiała się następująco:

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| • 2343 mieszkania własnościowe | 58,76 % |
| • 1562 mieszkania wyodrębnione | 39,18 % |

- **64** mieszkania lokatorskie 1,60 %
- **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 **115** mieszkań dla potrzeb Działu Czynszów i Windykacji. Zawarto **3** umowy najmu z wcześniej wykluczonymi członkami Spółdzielni, co umożliwiło podjęcie starań o dodatek mieszkaniowy kierowany na konto Spółdzielni przez MOPS.

Ponadto Dział Członkowsko-Mieszkaniowy udzielał informacji na zapytania kierowane 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. **Gitara** – dzieci
6. **Zajęcia plastyczne** - dzieci
7. **Tenis stołowy** – dorośli
8. **Kreatywny Senior** – dorośli
9. **Trening obwodowy** – dorośli
10. **Stowarzyszenie na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”** - dorośli

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

1. AKCJA ZIMA dla dzieci w dniach 15-19.01.2024 r. - 43 osoby

15.01. PONIEDZIAŁEK

Rzgów - Mandoria

16.01. WTOREK

Warszawa – Muzeum Świata Iluzji

17.01. ŚRODA

Pacanów – Centrum Bajki

18.01. CZWARTEK

Kielce – Geopark zwiedzanie + warsztaty szlifowania kamieni

19.01. PIĄTEK

Radom – Kino Helios

2. AKCJA LATO dla dzieci Turnus I, II, III - 43 osoby

Turnus I 01-05.07.2024

Turnus II 29.07-02.08.2024

Turnus III 05-09.08.2024

- Iłża – Marcule – Kolejka wąskotorowa
- Marcule – Arboretum, mini zoo, ognisko z pieczeniem kiełbasek
- Bochnia – Kopalnia Soli – zwiedzanie, przejazd kolejką
- Dęblin – Muzeum Sił Powietrznych – zwiedzanie
- Kocham Skakać - trampoliny
- Warszawa – Łazienki Królewskie – zwiedzanie z warsztatami
- Kino
- Kręgle

3. CAL – Centrum Aktywności Lokalnej – (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

4. Spotkanie Wielkanocne – 22.03.2024 r. – 35 osób

Przy współpracy CAL, MOPS Rejon nr 10, PSP nr 17, Przedszkola nr 5, Przedszkola nr 23, Biblioteki Filii nr 16 – dla najuboższych członków SM „Południe”

5. Przedstawienie „KOGUCIK” – 28.03.2024 r. – 60 osób

Przedstawienie „Kogucik” w wykonaniu rodziców dzieci z Przedszkola nr 5

6. Pomorze, Malbork, Mierzeja– wycieczka – 04-06.10.2024 r. – 50 osób

Wycieczka dla dorosłych. Uczestnicy członkowie SM „Południe”

7. Prelekcja – 23.04.2024 r. – 12 osób

Spotkanie z dietetykiem dla dorosłych. Przy współpracy Stowarzyszenia na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”

8. Warsztaty – 13.06.2024 r.– 15 osób

Spotkanie żywieniowe dla dorosłych przy współpracy Stowarzyszenia na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców osiedla „Południe”

9. Zajęcia relaksacyjne z dźwiękiem – 18.10.2024 r. – 18 osób

Zajęcia dla dorosłych z p. Katarzyną Ziętek

10. Prelekcja – 24.10.2024 r. – 12 osób

Spotkanie z dietetykiem „Detoks organizmu” dla dorosłych. Przy współpracy Stowarzyszenia na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”

11. Festyn „Kolorowych Krain” – 08.10.2024 r. – 120 osób

Festyn sportowo-muzyczny dla dzieci z placówek osiedla Południe współpracujących z Klubem Osiedlowym, przy współpracy MOPS-u nr 10, PSP nr 21, PSP nr 17, Przedszkola nr 5, Przedszkola nr 23

12. Zajęcia joga-śmiecho-terapia 17-24.10.2024 r. – 15 osób

Zajęcia dla dorosłych z p. Katarzyną Ziętek

13. Zajęcia relaksacyjne z dźwiękiem – 05.11.2024 r. – 15 osób

Zajęcia dla dorosłych z p. Katarzyną Ziętek

14. Zajęcia relaksacyjne z dźwiękiem – 19.11.2024 r. – 15 osób

Zajęcia dla dorosłych z p. Katarzyną Ziętek

15. Zabawa z Mikołajem – 08.12.2024 r. – 60 osób

Zabawa taneczna z konkursami dla dzieci, słodki upominek (paczka) dla dziecka

16. Spotkanie Bożonarodzeniowe 16.12.2024 r. – 40 osób

Przy współpracy CAL-u, MOPS-u nr 10, PSP nr 21, PSP nr 17, Przedszkola nr 5, Przedszkola nr 23, Biblioteki Filii nr 16 – dla najuboższych członków SM „Południe”

17. Spotkanie Bożonarodzeniowe 18.12.2024 – 20 osób

Spotkanie Bożonarodzeniowe dla członków Stowarzyszenia na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe

18. Stowarzyszenie na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe” – 20 osób

Comiesięczne spotkania członków stowarzyszenia, integracja i pomoc mieszkańcom osiedla. Wyjścia do kina, wyjście na basen 1 raz w tygodniu realizowane z programu Aquafitness 60+

Podsumowanie

Zajęcia i spotkania, proponowane w Klubie Osiedlowym „Południe” cieszą się dużym zainteresowaniem. Grupy zajęciowe obejmowały 383 osoby uczestniczące w zajęciach, tj.:

1. **Aerobic** – dorośli – 76 osób
2. **Zumba** – dorośli – 65 osób
3. **Zdrowy kręgosłup** – dorośli – 96 osób
4. **Tańce** – dzieci - 33 osoby
5. **Gitara** – dzieci – 12 osób
6. **Zajęcia plastyczne** – dzieci - 54 osoby
7. **Tenis stołowy** – dorośli - 8 osób
8. **Kreatywny Senior** – dorośli - 20 osób
9. **Trening obwodowy** – dorośli - 20 osób
10. **Stowarzyszenie na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”** – dorośli - 20 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 doloży 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,
- doskonalenia systemu informatycznego, pozwalającego lokatorem na szybki, elektroniczny kontakt z biurem Spółdzielni, podgląd kartotek naliczeń i wpłat,
- windykacji zaległości z tytułu opłat czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe,
- doskonalenia 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 31.12.2024 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

Garaże

Wg stanu na 31.12.2024 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 2024 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 ciepła 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 2024 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 11A/2024 z 13.02.2024 r. Zarząd Spółdzielni zatwierdził Plan Rzeczowo-Finansowy Funduszu Remontowego na 2024 r. oraz jego korektę Uchwałą Nr 68/2024 z 24.10.2024 r.

Przyjęty Plan Remontów po korektach przewidywał wydatkowanie środków w wysokości **3.183.773,19 zł**. Wydano na prace remontowe na terenie naszego osiedla kwotę 3.283.525,37 zł.

Planowane wydatki funduszu remontowego na 2024 rok

Lp.	Zakres prac remontowych	Kwota
1	Remont dachów	307.366,67
2	Malowanie klatek schodowych, wiatrołapów	490.767,00
3	Remont balkonów i daszków na ostatniej kondygnacji	151.800,00
4	Montaż lamp z czujnikiem ruchu	52.500,00
5	Remonty infrastruktury małej architektury,	100.000,00
6	Remonty w budynkach	567.339,52
7	Ułożenie płytek na klatkach schodowych	141.000,00
8	Remont mienia Spółdzielni	115.000,00
9	Zabezpieczenie otworów wentylacyjnych	48.000,00
10	Wymiana wodomierzy	1.210.000,00
	Ogółem	3.183.773,19

Wykonanie rzeczowe remontów w 2024 r. przedstawia się następująco:

Jednostka „A”

1. Malowanie klatek schodowych:

- Sobótki 1
- Sobótki 2
- Sobótki 3
- Sobótki 4
- Barycka 5
- Konarska 3
- Kasandry 4
- Helleńska 7
- Zamoyskiego 1
- Kasandry 9 kl. I-IV
- Parysa 7

2. Malowanie pomieszczeń suszarni:

- Renesansowa 3 kl. IV

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

- Konarska 2 kl. IV

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

- Elegii 1 kl. II
- Konarska 5 kl. IV

- Policka 2 kl. VI
- Sobótki 2 kl. II

5. Remont dachów:

- Gródecka 3
- Kasandry 9

6. Wymiana zaworów podpionowych na zasilaniu i powrocie instalacji centralnego ogrzewania w piwnicy w budynkach:

- Trojańska 1
- Trojańska 3

7. Remont daszków balkonowych na IV piętrach

- Helleńska 2

8. Wykonanie izolacji ściany fundamentowej

- Konarska 3 kl. I, II

9. Naprawy częściowe chodników:

- Policka 2

10. Wykonanie i montaż ściany oddzielającej w wiacie śmietnikowej

- Renesansowa 2

11. Remont placów zabaw:

- Padewska 5
- Trojańska 4
- Kasandry 4
- Kasandry 5

12. Montaż skradzionych drzwi do klatek:

- Renesansowa 6 kl. I, II, III
- Konarska 5 kl. IV

13. Uzupełnienie docieplenia stropodachu

- Sobótki 1

Ponadto firmy konserwujące zasoby Spółdzielni wykonały 2031 szt. zleceń, w tym:

- 453 zlecenia instalacji wod.-kan.
- 15 zleceń na ciepłej wodzie
- 223 zlecenia instalacji c.o.
- 261 zleceń instalacji elektrycznej
- 511 zleceń na roboty ogólnobudowlane
- 280 zleceń Pogotowie Techniczne
- 288 zleceń na konserwację domofonów

Jednostka „G”:

1. Malowanie klatek schodowych:

- Czarnoleska 6 kl. I, II
- Czarnoleska 8 kl. I, II
- Sycyńska 6 kl. I, II
- Sycyńska 8 kl. I, II
- Sycyńska 6A (przybudówka)

2. Remont dachów:

- Czarnoleska 6 (przybudówka)
- Urszuli 9
- Pośłów Greckich 6

3. Remont instalacji odgromowej:

- Czarnoleska 2
- Świętojańska 2
- Świętojańska 3
- Urszuli 7
- Urszuli 9
- Pośłów Greckich 2
- Pośłów Greckich 3
- Pośłów Greckich 4
- Pośłów Greckich 6
- Sycyńska 10

4. Zabezpieczenie otworów wentylacyjnych poddaszy:

- Urszuli 5
- Czarnoleska 21
- Czarnoleska 25
- Czarnoleska 27

5. Wiaty śmietnikowe

- Sycyńska 12

6. Ułożenie płytek na klatkach schodowych:

- Sycyńska 10 kl. I
- Urszuli 5 kl. I
- Czarnoleska 19 kl. IV

7. Montaż lamp z czujnikiem ruchu:

- Czarnoleska 4
- Czarnoleska 6
- Czarnoleska 8
- Sycyńska 6
- Sycyńska 8

8. Remont pomieszczeń w budynku Gębarzewska 15
(pokój 14 i 15 piwnica)

9. Przeglądy instalacji elektrycznych

10. Przeglądy instalacji gazowej oraz wentylacyjnej

11. Przeglądy w lokalach użytkowych

Ponadto firmy konserwujące zasoby Spółdzielni wykonały 846 zleceń, w tym:

- 167 zleceń instalacji wod.-kan.
- 80 zleceń instalacji c.o.
- 117 zleceń instalacji elektrycznej
- 245 zleceń na roboty ogólnobudowlane
- 132 zlecenia na Pogotowie Techniczne
- 105 zleceń na konserwację domofonów.

VIII. Sprawy techniczne

Działania w roku 2024 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 i wiatrołapów,
 - remont dachów,
 - wymianę płyt osłonowych loggi balkonowych oraz wymianę 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,
 - wymianę wodomierzy,
 - wykonanie wiaty śmietnikowej ul. Sycyńska 12.
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 Wydziału Ksiąg Wieczystych,
 - Wydziału Obsługi Nieruchomości Publicznych 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 2024 r. nakierowywały swoje działania na kontrolowanie i analizy wielkości zakupu mediów od dostawców:

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” na przestrzeni 2024 roku nie odnotowała żadnych zakłóceń w dostawie mediów niezbędnych w codziennym życiu mieszkańców.

Uczestnictwo w odczytach urządzeń rejestrujących zużycia 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 2024 roku pozostaliśmy przy dotychczasowych dostawcach mediów.

W minionym roku rozpoczęliśmy proces wymiany wodomierzy. Zgodnie ze specyfikacją przetargową nowe wodomierze posiadają dokładniejszą skalę pomiaru. Inwestycja jest rozłożona na dwa lata.

W 2024 roku obowiązywała taryfa dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miasta Radomia z dnia **29 listopada 2023 r. KWT.70.242.2023**. Cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynosiła **12,66 zł/m³**.

Zgodnie z ustawą o bonie energetycznym oraz zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła systemowego wydłużony został okres wsparcia dla odbiorców, o których mowa w art. 4 ust 1 ustawy z dnia 15 września 2022 r. Znowelizowane przepisy zakładały zmianę wysokości średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą:

1. Do dnia 30 czerwca 2024 wysokość średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą wynosiła netto **103,82 zł/GJ**
2. Od dnia 1 lipca 2024 wysokość średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą wynosiła netto **119,39 zł/GJ**

Pomimo wprowadzenia przez dostawcę ciepła nowej taryfy z dnia **13 sierpnia 2024 roku** Spółdzielnia w 2024 roku nie dokonała zmian w opłatach za ciepło i centralną ciepłą wodę. W roku

2024 opłata za podgrzanie ciepłej wody wynosiła **40,10 zł/m3**, zaliczka na centralne ogrzewanie **4,16 zł/m2**.

Spółdzielnia wnioskiem z dnia **18 maja 2023** roku obowiązującym od **01.01.2024** roku zmniejszyła zamówioną moc ciepłą u dostawcy ciepła, co pozwoliło zaoszczędzić na kosztach za ciepło.

Jak co roku szczególną uwagę kierujemy na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania. Sezon grzewczy **2023/2024** rozpoczął się **10.10.2023** i trwał do **29.04.2024**. tj. **202 dni** co stanowi 6 miesięcy i 19 dni i był krótszy od poprzedniego o 22 dni.

Koszt centralnego ogrzewania w tym okresie wyniósł **9 968 334,40 zł** i był wyższy od kosztów poprzedniego sezonu grzewczego o kwotę **691 658,88 zł**.

Według podzielników kosztów ciepła 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 **3,33 zł/m2/m-c** (był wyższy od poprzedniego sezonu o **0,14 zł/m2**) zaś przy rozliczeniu z powierzchni wyniósł **3,85 zł/m2** (był wyższy od poprzedniego sezonu o **0,20 zł/m2**).

Na wszystkich węzłach rozliczanych z powierzchni użytkowej odnotowaliśmy nadpłaty. Średnia nadpłata dla lokali rozliczanych z powierzchni użytkowej wyniosła **246,84 zł**.

Przy rozliczeniu minionego sezonu grzewczego według podzielników w **376 lokalach** (18,80 %) występują dopłaty, zaś w **1625 lokalach** mieszkalnych (81,20 %) występują nadpłaty, czyli mieszkańcy otrzymują zwroty części płaconej zaliczki na centralne ogrzewanie. Maksymalny zwrot dla lokali mieszkalnych rozliczonych z podzielników ciepła wyniósł **1804,32 zł**. Maksymalna dopłata dla lokali mieszkalnych rozliczanych z podzielników ciepła wyniosła **589,37 zł**.

Podpisane przez Spółdzielnię Oświadczenie o przeznaczeniu paliwa gazowego wyłącznie na potrzeby gospodarstw domowych pozwoliło na utrzymanie wysokości zaliczki za gaz ustalonej w roku 2023. Roczne rozliczenie gazu zamknęło się wartością do zwrotu wynoszącą **211 440,69 zł**. Zwroty odnotowaliśmy na 72 budynkach, dopłaty na 11 budynkach. Najwyższy zwrot **159,06 zł/lokal**, najwyższa dopłata **66,77 zł/lokal**.

W porównaniu do roku poprzedniego rok 2024 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 31.12.2024 r. zajmowała 30,9334 ha gruntów, w tym:

- własność 29,7262 ha, w tym 11,0495 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 2024 podpisano 9 umów przeniesienia prawa do lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności.

Ogółem w naszej Spółdzielni od początku procesu uwłaszczeniowego zostało podpisane:

- 1562 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 1597 aktów notarialnych.**

XI. Gospodarka odpadami

Uchwałą nr IV/54/2024 z 12 czerwca 2024 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 30,00 zł dla jednoosobowego gospodarstwa domowego i 60,00 zł dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

Jeżeli obowiązek zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny w zabudowie wielorodzinnej nie jest wypełniony stawki te wzrastają odpowiednio do 60,00 i 120,00 zł w skali jednego miesiąca (stawka podwójna).

Poprzednio obowiązujące stawki, na podstawie Uchwały nr LXXVI/679/2022 z 28 marca 2022 roku, wynosiły 15,00 zł dla jednoosobowego gospodarstwa domowego i 33,00 zł dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

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 (dwa razy w miesiącu), co negatywnie wpływa na estetykę terenów wokół śmietników,
- brak właściwego harmonogramu wywozu odpadów zielonych i organizacji tych wywozów, w tym trawy po dwukrotnym 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, skuteczne w efekcie 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 między innymi na:

- 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 sprzątajacej do roztaczania szczególnego nadzoru nad wiatami śmietnikowymi i do ewentualnego segregowania niewłaściwie umieszczonych odpadów.

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 **AGET Izabela Sikora**,
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 Łukasz Piwowarczyk**,
4. w zakresie konserwacji dźwigów – **Zakład Elektromechaniki Dźwigowej Wiesław Krawczyk**,
5. w zakresie konserwacji i montażu instalacji domofonowej – **BOR-MAR Marian Borowski**,
6. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – **Wodociągi Miejskie Sp. z o.o.**,
7. dostawa ciepła dla potrzeb c.o. i ccw. – **RADPEC SA**,
8. zaopatrzenie w energię elektryczną – **PGE Obrót SA**,
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 2024 roku prowadził wszystkie możliwe działania mające na celu odzyskanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” swoich wierzytelności.

W okresie od 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 r. do lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi wysłane zostały 432 monity wezwania do zapłaty poprzedzające działania windykacyjne oraz działania egzekucyjne na łączną kwotę zadłużenia 823.582,00 zł.

Wskutek podjętych przez Dział Czynszów i Windykacji działań upominawczo-monitujących w roku 2024 podpisanych zostało 12 umów ugód na spłatę zaległości czynszowych na kwotę łączną 35.529,00 zł oraz 11 zobowiązań na spłatę zaległości czynszowych w ratach na łączną kwotę 85.780,00 zł.

W trakcie prowadzonych działań windykacyjnych do Spółdzielni wpłynęło 25 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 40 osób.

Łączna kwota dopłat przyznana przez MOPS w całym roku 2024 wynosiła 150.738,00 zł.

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

Poniżej tabelarycznie zaprezentowana została informacja o działaniach windykacyjnych oraz ich efektach w poszczególnych miesiącach roku 2024.

Działania windykacyjne podjęte w 2024 roku

Miesiąc	Monity wysłane	Kwota Monitów	Umowy Ugody	Kwota Umów	Zobowiązania	Kwota Zobowiązań
Styczeń	55	109 280	-	-	1	18 569
Luty	31	59 226	1	1 960	2	6 712
Marzec	28	62 291	1	3 315	1	15 583
Kwiecień	38	68 080	2	4 632	1	3 812
Maj	37	71 552	2	3 811	-	-
Czerwiec	48	81 200	-	-	-	-
Lipiec	10	18 073	-	-	-	-
Sierpień	42	90 367	-	-	-	-
Wrzesień	45	90 976	4	11 972	1	21 475
Październik	19	37 478	-	-	2	9 849
Listopad	62	105 060	1	4 843	3	9 780
Grudzień	17	29 999	1	4 996	-	-
Razem	432	823 582	12	35 529	11	85 780

W przypadkach braku reakcji na wysłane upomnienia – monity na zaległości czynszowe jak również kredytowe podejmowane są dalsze działania tj. sądowe i egzekucyjne.

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

Działania egzekucyjne, sądowe i komornicze podjęte w 2024 r.

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

Miesiąc	Pozwy szt.	Kwota pozwów do Sądu	Wnioski do komornika szt	Kwota wniosków do komornika	Kwoty wyegzekwowane przez komornika
Styczeń	5	22 160	4	4 842	17 617
Luty	4	13 816	4	12 941	23 168

Marzec	8	26 794	2	3 238	11 256
Kwiecień	12	44 203	6	15 235	10 419
Maj	12	39 654	5	14 439	61 759
Czerwiec	15	42 020	6	22 436	6 702
Lipiec.	1	3 017	1	2 338	21 002
Sierpień	5	15 083	4	9 325	6 613
Wrzesień	9	28 361	9	15 015	12 890
Październik	10	31 736	8	19 390	9 012
Listopad	10	30 788	6	11 384	34 003
Grudzień	3	7 571	3	6 461	3 608
Razem	94	305 203	58	137 044	218 049

Łącznie w 2024 r. sporządzono i skierowano do sądu 94 pozwy o zapłatę należności na kwotę 305.203,00 zł.

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

W całym 2024 roku Sąd wydał 76 nakazów zapłaty w tym 44 z klauzulą wykonalności.

Do komorników sądowych w Radomiu skierowanych zostało 58 wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego na łączną kwotę 137.044,00 zł.

W okresie od stycznia do grudnia 2024 r. w wyniku działań windykacyjnych spłacono zaległości w 143 sprawach, z czego w wyniku egzekucji komorniczej spłacone zostały 73 zadłużenia.

Komornik w okresie I-XII 2024 r. wyegzekwował łącznie kwotę 218.049,00 zł., w tym z tytułu czynszu 217.380,00 zł oraz z tytułu kredytu 669,00 zł.

Wartość wyegzekwowanych w 2024 roku kwot przez Komornika stanowi 187 % kwot wyegzekwowanych w roku 2023.

Na dzień 12 lipca 2024 r. komornik wyznaczył termin pierwszej licytacji pozostałej do sprzedaży ½ nieruchomości tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ul. Trojańska 3A (16.06.2023 r. na licytacji komorniczej sprzedana została ½ część). Lokal został sprzedany.

Dnia 10.05.2024 r. wszczęta została egzekucja z lokalu mieszkalnego ul. Czarnoleska 6 natomiast dnia 18.09.2024 r. dokonano opisu i oszacowanie ww. nieruchomości. Lokal został sprzedany 08.11.2024 r., zaległość została całkowicie spłacona.

Na skutek wszczętej egzekucji z lokalu mieszkalnego ul. Czarnoleska 6 dnia 28.10.2024 r. skierowano wniosek o opis i oszacowanie oraz wyznaczenie terminu pierwszej licytacji.

Wobec niewywiązywania się z warunków umowy ugody dnia 08.01.2024 r. podjęto ponownie egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (ul. Sycyńska 12). Lokal został sprzedany na licytacji komorniczej dnia 11.12.2024 r.

Z powodu braku możliwości wyegzekwowania zadłużenia na lokalach mieszkalnych ustanowione zostały kolejne hipoteki przymusowe dla 5 lokali.

W przypadku lokatorów mających zasądzone wyroki eksmisyjne dla których Gmina Radom nie dostarczyła lokali socjalnych wystąpiono o odszkodowanie za okres styczeń do grudzień 2024 na kwotę łączną 7.904,00 zł.

Zaległości czynszowe **1.470.882,88**

Lokale mieszkalne	1.430.109,39
Lokale użytkowe	36.924,00
Garaże	412,44
Kioski	3.437,05

A) Kredyt **4.809,07**

**B) Naliczone odsetki od
nieterminowych opłat
czynszowych** **170.456,57**

**C) Naliczone odsetki od
nieterminowych spłat
kredytu** **7.728,16**

RAZEM **1.653.876,68**

ZAŁEGŁOŚCI W PODZIALE NA JEDNOSTKI NA 31.12.2024 r.

	CZYNSZ+KREDYT	ODSETKI	RAZEM
JEDNOSTKA G	488.288,45	65.991,88	554.280,33
JEDNOSTKA A	987.403,50	112.192,85	1.099.596,35
RAZEM	1.475.691,95	178.184,73	1.653.876,68

ZESTAWIENIE ZADŁUŻEŃ NA BUDYNKI NA 31.12.2024 r.

BUDYNEK	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH I KREDYTOWYCH	ODSETKI	RAZEM ZALEGŁOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2024 r.
CZARNOLESKA 14	7.265,37	131,31	7.396,68
CZARNOLESKA 19	14.686,48	791,25	15.477,73
CZARNOLESKA 2	8.574,40	783,97	9.358,37
CZARNOLESKA 21	13.355,90	644,27	14.000,17
CZARNOLESKA 23	11.004,53	207,99	11.212,52
CZARNOLESKA 23,25(WOLNOST.)	1.074,85	35,01	1.109,86
CZARNOLESKA 25	15.388,26	487,55	15.875,81
CZARNOLESKA 27	9.808,74	531,68	10.340,42
CZARNOLESKA 4	21.675,29	8.475,61	30.150,90
CZARNOLESKA 6	38.402,46	5.755,92	44.158,38
CZARNOLESKA 8	12.943,22	378,91	13.322,13
GĘBARZEWSKA 15	3.006,44	216,49	3.222,93
POSŁÓW GRECKICH 2	26.627,25	4.448,29	31.075,54
POSŁÓW GRECKICH 200	206,82	13,13	219,95
POSŁÓW GRECKICH 3	10.049,28	353,62	10.402,90
POSŁÓW GRECKICH 4	10.334,00	237,00	10.571,00
POSŁÓW GRECKICH 6	20.146,28	629,28	20.775,56
SYCYŃSKA 10	16.331,44	349,41	16.680,85
SYCYŃSKA 12	32.219,40	10.661,13	42.880,53
SYCYŃSKA 6	20.320,85	16.515,43	36.836,28
SYCYŃSKA 8	23.986,91	858,22	24.845,13
ŚWIĘTOJAŃSKA 2	14.685,53	726,71	15.412,24
ŚWIĘTOJAŃSKA 3	12.829,81	212,82	13.042,63
ŚWIĘTOJAŃSKA 4	19.230,90	659,74	19.890,64
ŚWIĘTOJAŃSKA 7	29.946,05	5.043,42	34.989,47
TYGODNIOWA 100	205,62	12,96	218,58
URSZULI 2	4.098,55	27,30	4.125,85
URSZULI 3	11.703,41	201,75	11.905,16
URSZULI 5	31.732,86	3.773,53	35.506,39
URSZULI 7	20.178,76	788,51	20.967,27
URSZULI 9	26.268,79	2.039,67	28.308,46
BARYCKA 1	14.500,73	492,39	14.993,12
BARYCKA 2	25.724,36	2.538,07	28.262,43
BARYCKA 5	39.179,60	4.807,35	43.986,95
ELEGII 1	9.774,68	484,01	10.258,69
ELEGII 3	5.765,21	194,23	5.959,44
GRÓDECKA 1	16.344,70	340,29	16.684,99
GRÓDECKA 3	25.529,24	1.053,30	26.582,54
HELLEŃSKA 1	22.470,58	2.952,27	25.422,85
HELLEŃSKA 2	20.697,79	1.078,63	21.776,42
HELLEŃSKA 3	17.027,43	635,16	17.662,59
HELLEŃSKA 5	18.456,28	1.031,34	19.487,62
HELLEŃSKA 7	14.982,00	461,18	15.443,18

KASANDRY 1	11.185,68	296,27	11.481,95
KASANDRY 2	16.354,02	168,98	16.523,00
KASANDRY 3	16.932,95	116,08	17.049,03
KASANDRY 4	15.391,67	413,15	15.804,82
KASANDRY 5	20.921,14	591,24	21.512,38
KASANDRY 7	13.597,43	182,70	13.780,13
KASANDRY 9	34.627,70	3 459,46	38.087,16
KONARSKA 1	15.932,19	463,27	16.395,46
KONARSKA 2	13.563,50	226,16	13.789,66
KONARSKA 3	27.588,76	6.829,51	34.418,27
KONARSKA 5	13.731,15	604,61	14.335,76
PADEWSKA 1	20.797,67	1.441,91	22.239,58
PADEWSKA 3	25.249,90	1.290,07	26.539,97
PADEWSKA 5	10.211,69	365,09	10.576,78
PADEWSKA 7	14.415,99	634,51	15.050,50
PARYSA 1	8.513,28	6.008,46	14.521,74
PARYSA 3	17.199,46	406,87	17.606,33
PARYSA 5	12.664,59	523,00	13.187,59
PARYSA 7	16.017,37	328,24	16.345,61
PIEŚNI 1	17.229,18	407,67	17.636,85
PIEŚNI 3	25.330,97	2.253,61	27.584,58
POLICKA 2	23.587,31	381,43	23.968,74
POLICKA 4	32.322,52	7.166,45	39.488,97
RENEŚANSOWA 1	14.005,49	441,66	14.447,15
RENEŚANSOWA 2	26.145,63	3.283,73	29.429,36
RENEŚANSOWA 3	8.338,34	76,71	8.415,05
RENEŚANSOWA 4	3.962,63	41,88	4.004,51
RENEŚANSOWA 4A – PAWILON HANDLOWY	0,00	0,00	0,00
RENEŚANSOWA 5	21.850,57	526,33	22.376,90
RENEŚANSOWA 6	23.566,41	34.304,73	57.871,14
SOBÓTKI 1	9.501,15	137,67	9.638,82
SOBÓTKI 2	10.162,83	278,20	10.441,03
SOBÓTKI 3	13.760,02	461,39	14.221,41
SOBÓTKI 4	6.017,58	31,84	6.049,42
TROJAŃSKA 1 KIOSK	6,45	1,69	8,14
TROJAŃSKA 1	21.597,42	687,39	22.284,81
TROJAŃSKA 10	26.987,54	1.503,47	28.491,01
TROJAŃSKA 12	14.229,89	895,79	15.125,68
TROJAŃSKA 2	10.683,14	173,70	10.856,84
TROJAŃSKA 3	8.221,83	479,18	8.701,01
TROJAŃSKA 3A	35.734,02	14.639,34	50.373,36
TROJAŃSKA 4	10.479,30	668,99	11.148,29
TROJAŃSKA 6	18.526,46	1.199,23	19.725,69
TROJAŃSKA 8	24.787,57	807,42	25.594,99
ZAMOYSKIEGO 1	16.714,85	807,69	17.522,54
ZAMOYSKIEGO 2	8.305,66	117,86	8.423,52
PODSUMOWANIE	1.475.691,95	178.184,73	1.653.876,68

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 2024 rok. Sprawozdanie finansowe jest corocznie badane przez biegłego rewidenta i stanowi odrębny dokument.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 57.110.543,58 zł.

Aktywa trwałe wynoszą 46.538.812,22 zł i wykazują zmniejszenie w stosunku do roku 2023 o 951.694,78 zł z tytułu umorzenia środków trwałych, przeniesienia praw do lokali w odrębną własność.

W grupie majątku obrotowego w kwocie 10.571.731,36 zł nastąpił spadek jego wartości o 421.677,61 zł z tytułu:

- zmniejszenia stanu środków pieniężnych o 533.738,89 zł,
- zmniejszenia stanu zapasów o 1.551,43 zł,
- zwiększenia stanu rozliczeń międzyokresowych o 264.603,74 zł,
- zmniejszenia stanu należności krótkoterminowych o 150.991,03 zł.

W pasywach bilansu kapitał własny, obejmujący fundusze Spółdzielni, uległ zmniejszeniu o 1.355.321,23 zł. i wynosi 44.713.471,65 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 12.397.071,93 zł, odnotować należy spadek zobowiązań w stosunku do roku 2023 o kwotę 18.051,16 zł z tytułu:

- zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych o 451.747,49 zł,
- zmniejszenia rozliczeń międzyokresowych o 469.798,65 zł.

W okresie obrachunkowym 01.01 – 31.12.2024 roku Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 411.646,76 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.

Po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 89.797,88 zł, i została uwzględniona w planach na 2025 rok.

Natomiast przeznaczenie osiągniętego zysku netto z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie 345.178,58 zł podlega decyzji Walnego Zgromadzenia.

Zarząd kieruje wniosek do Walnego Zgromadzenia, aby wynik netto 2024 roku przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 245.178,58 zł, a pozostałą kwotę 100.000,00 zł. na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

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 2024

1. Dodatni wynik finansowy.
2. Dobra płynność finansowa Spółdzielni.
3. Efektywna działalność windykacyjna.
4. Wykonanie planu remontów.
5. Bieżąca realizacja wniosków o wyodrębnienie lokali.

XVI. Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu na rok 2025 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.

XVII. Zakończenie

Rok 2024 był kolejnym, dobrym rokiem, zarówno w zakresie ekonomiczno-finansowym jak i gospodarczym. Spółdzielnia osiągnęła na działalności gospodarczej zysk netto w kwocie 345.178,58 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.

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.

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 18 czerwca 2024 roku.

Lp.	Nr uchwały	W sprawie	Realizacja
1	1	Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu za rok 2023. ➤ Wprowadzenie do sprawozdania finansowego. ➤ Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 58.483.915,97 zł (słownie: pięćdziesiąt osiemdziesiąt milionów czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset piętnaście zł 97/100). ➤ Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zysk netto w wysokości 248.536,98 zł (słownie: dwieście czterdzieści osiem tysięcy pięćset trzydzieści sześć zł 98/100) ➤ Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 1.495.547.65 zł (słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset czterdzieści siedem zł 65/100). ➤ Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2.791.731,10 zł (słownie: dwa miliony siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści jeden zł 10/100). ➤ Dodatkowe informacje i objaśnienia.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
2	2	Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z działalności za rok 2023.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
3	3	Udzielenia absolutorium mgr. inż. Ryszardowi Przyłuckiemu za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
4	4	Udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu mgr. inż. Markowi Ratuszyńskiemu za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
5	5	Udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Głównemu Księgowemu mgr. Elżbiecie Podgórskiej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
6	6	Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2023 rok.	Uchwała ze względu na swój

			charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
7	7	Przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z realizacji 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.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
8	8	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu – zmiana § 109 pkt.1	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
9	9	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu – zmiana § 102 pkt. 3.	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 § 119 pkt. 1.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
11	11	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu – zmiana § 125 pkt. 1.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
12	12	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu – zmiana § 142.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.

XIX. Realizacja wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu 18 czerwca 2024 r.

Lp.	Treść wniosku	Realizacja
1	Zainstalowanie zjazdu linowego z siedziskiem (tyrolki) na placu zabaw przy ul. Trojańskiej naprzeciwko Szkoły Podstawowej nr 21 przy ul. Trojańskiej 5 – Piotr Szczygiel	Brak możliwości montażu ze względu na strefy bezpieczeństwa. Wniosek ponownie zostanie rozpatrzony w przypadku uszkodzenia i likwidacji jednego z urządzeń usytuowanych na placu zabaw.
2	Ułożenie chodnika z kostki brukowej na przedłużeniu ul. Renesansowej w kierunku ul. Łąkowej plus lampy oświetleniowe – Aleksander Her	Wniosek bez możliwości realizacji. Teren miejski i prywatny.
3	Wymieniać sukcesywnie żarówki przy wejściach do klatek schodowych na ledowe z czujnikiem ruchu - Aleksander Her	Wniosek zrealizowany.
4	Wprowadzić grafik zezwoleń na remonty mieszkań w poszczególnych budynkach np. Renesansowa 3 w 2025 r. może prowadzić remonty w styczniu i lipcu, w 2026 r. w lutym i sierpniu itd. Dla każdego budynku. Unikniemy całorocznego huku wiertarek udarowych - Aleksander Her	Wniosek niezasadny.

5	Dwa razy do roku, najlepiej wiosną i jesienią przeprowadzić sprzątanie terenu pomiędzy jednostkami A i G - Aleksander Her	Wniosek nie adresowany do Spółdzielni. Teren miejski i prywatny.
6	W rocznym rozliczeniu za c.o. podawać koszty c.o. dla węzłów rozliczających się według wskazań podzielników oraz bez podzielników - Aleksander Her	Wniosek do realizacji.
7	Zaplanowanie zajęć aktywności fizycznej dla grupy seniorów i udostępnianie pomieszczeń klubu na wieczorki taneczne – Grażyna Stępień ul. Sycyńska 6/2	Pomieszczenia Klubu Osiedlowego Południe udostępniane są na wieczorki taneczne. Zajęcia dla seniorów: areobic, zumba, aktywny senior, zdrowy kręgosłup. Stowarzyszenie na rzecz Integracji Pokoleniowej mieszkańców Osiedla Południe.
8	Dostawić ławkę między budynkiem Parysa a Kasandry w cieniu w pobliżu placu zabaw - Teresa Woźniak.	Ławka zabrana na wniosek lokatorów.
9	Za rzadkie sprzątanie klatek schodowych – Teresa Woźniak.	Sprzątanie według harmonogramu zawartego w umowie z Firmą Wolf. Kontrola przez Administrację Osiedla.
10	Wejście do klatki schodowej – remont ul. Połów Greckich 3, podcięcie żywopłotu wokół bloku od strony balkonu, remont balkonu Ewa Ostrowska	Wykonano remont balkonu oraz podcięto żywopłot.
11	Poprawa warunków sanitarnych śmietnika przy ul. Sycyńskiej 12 – Agnieszka Wielocha	Wiata śmietnikowa przy ul. Sycyńskiej 12 została wykonana w 2024 r.
12	Sporządzenie regulaminu w sprawie zasad użytkowania parkingów znajdujących się w zasobach Spółdzielni – Joanna i Andrzej Sowa.	Nie uwzględniono wniosku. Wnioskodawcy udzielano odpowiedzi 12.06.2024 r. oraz 28.08.2024 r.

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. 4¹ 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 całych zasobach Spółdzielni. Termin wymiany wodomierzy do 31.12.2025 r.