

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI Z DZIAŁALNOŚCI W 2024 ROKU.

PODSTAWY PRAWNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w 2023 roku działała w oparciu o:

- Ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16.06.1982 r.;
- Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami;
- Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z dnia 21.06.2018 r.

SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| • Prezes Zarządu | Wojciech Leszczyński |
| • Członek Zarządu | Mirosław Michalski |

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych Planem finansowo-gospodarczym, przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/XXVII/2024 z dnia 16.01.2024 r., oraz realizowaniu strategii ekonomicznej. Realizowane były prace remontowe, które zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/XXVII/2024 z dnia 16.01.2024 r. Działalność Spółdzielni uwzględniała wymogi wynikające z obowiązujących uchwał i innych przepisów prawnych oraz bieżące zalecenia Rady Nadzorczej.

W codziennym działaniu pomimo występowania szeregu obiektywnie niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych (m. innymi skutki wojny w Ukrainie) i wewnętrznych (wysoka inflacja i znaczny wzrost kosztów utrzymania), zostały zrealizowane główne założenia planu remontowego i na bieżąco były wykonywane prace naprawczo – konserwatorskie. Między innymi został ostatecznie zakończony program wymiany dźwigów osobowych (w roku 2024 zostało wymienionych ostatnie 7 dźwigów).

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 51 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 126 uchwał. Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące spraw członkowsko-lokalowych, organizacyjno-finansowych, wniosków składanych przez Mieszkańców, sprawy związane z wyborami wykonawców prac zaplanowanych do wykonania, zagadnienia dotyczące szeroko rozumianej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitałnych i modernizacji zasobów.

Spółdzielnia prowadziła przede wszystkim działania stanowiące kontynuację prac związanych z realizacją określonych celów:

- w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami gdzie głównym wyzwaniem stała się optymalizacja kosztów wobec bardzo wysokiej inflacji,
- w realizowaniu planu remontowego i prac konserwacyjno-naprawczych w poszczególnych nieruchomościach i utrzymanie terenów zewnętrznych poprzez poprawianie estetyki i prowadzenie prac pielęgnacyjnych i tworzenie nowych terenów zielonych,
- w procesie profilaktyki podnoszenia bezpieczeństwa mieszkańców kontynuowano wymianę analogowych kamer monitoringu na cyfrowe, wraz z instalacją nowych rejestratorów w systemie monitoringu osiedlowego,
- w zakresie poprawy efektywności czynności windykacyjnych w celu odzyskiwania należności czynszowych i opłat od najemców lokali,
- w utrzymaniu poprawnych relacji wskaźników ekonomicznych oraz właściwej, stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym zostały ogłoszone trzy przetargi na sprzedaż nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonych przetargów zostały sprzedane nieruchomości na łączną kwotę **1.452.755,71** złotych brutto.

Podsumowując należy stwierdzić że rok 2024 był kolejnym, w którym realizowane były działania zmierzające do ustabilizowania sytuacji finansowej i uregulowania zagadnień formalno - prawnych. Pozostają do uregulowania bardzo trudne kwestie nieprawidłowości w wielkościach powierzchni użytkowej budynków, przyjętych w uchwałach zarządu w okresach wcześniejszych, w dwóch nieruchomościach. Perspektywa coraz wyższych opłat niezależnych od spółdzielni (ciepło systemowe, energia elektryczna, wzrost cen materiałów budowlanych i usług) stwarza konieczność pozyskiwania finansowania zewnętrznego na prace termomodernizacyjne budynków i przedsięwzięcia energooszczędne, których wykonanie z własnych środków finansowych w krótkim okresie czasowym jest niemożliwe.

Przedstawiając Sprawozdanie z działalności Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście prosi o jego przychylną i obiektywną ocenę oraz przyjęcie, składając równocześnie podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych w sprawozdaniu zadań i do niezakłóconej bieżącej pracy naszej Spółdzielni oraz jej pozytywnego postrzegania.

I. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w dniu 01.01.2024 roku wynosił 37 osób, w tym:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych* - 18 osób
- *konserwatorzy* - 13 osób
- *gospodarze* - 6 osób

natomiast w dniu 31.12.2024 roku zatrudnienie wynosiło 39 osób, w tym:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych* - 18 osób
- *konserwatorzy* - 14 osób
- *gospodarze* - 7 osób

Przeciętne zatrudnienie w 2024 roku wynosiło 38,00 etatów i w stosunku do przeciętnego zatrudnienia, w 2023 roku (38,50 etatu), spadło o 1,3%.

Osobowy fundusz wynagrodzeń zrealizowany w 2024 roku w poszczególnych grupach zawodowych wynosił:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych:* 1 727 703,90 zł brutto
- *konserwatorzy:* 1 125 460,93 zł brutto
- *gospodarze:* 434 145,76 zł brutto

Bezosobowy fundusz płac: 29 500,00 zł brutto

Rada Nadzorcza: 75 604,56 zł brutto

Przeciętne wynagrodzenie w ramach osobowego funduszu wynagrodzeń kształtowało się na poziomie 7 209,01 zł brutto i w poszczególnych grupach zawodowych wynosiło:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych :* 7 998,63 zł brutto
- *konserwatorzy:* 6 947,29 zł brutto
- *gospodarze:* 5 565,97 zł brutto

Osobowy fundusz płac w roku 2024 wzrósł średnio, w stosunku do osobowego funduszu płac w roku 2023, o 10,14 %.

Znaczący wpływ na podwyższenie wynagrodzeń w grupie konserwatorów miało podniesienie o 8,51 % wynagrodzenia minimalnego. Stawka godzinowa oraz dodatek za pracę na drugiej zmianie i w godzinach nocnych są zależne od minimalnego wynagrodzenia.

W roku 2024 Zarząd korzystał, jak w latach poprzednich, z formy zlecenia prac podmiotom zewnętrznym m. in. obsługę informatyczną, prawną, sprawy BHP i Ppoż. oraz prace porządkowe na terenie niektórych posesji.

II. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO - LOKALOWYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2024 roku, zarządzała i administrowała 11 budynkami mieszkalnymi, o łącznej powierzchni użytkowej - wraz z pomieszczeniami przynależnymi - 133 245,83 m², oraz 3 budynkami niemieszkalnymi, a także nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni 6,702 ha.

Wykaz nieruchomości budynkowych mieszkalnych:

- *Piotrkowska 103/105*
- *Piotrkowska 182*
- *Piotrkowska 175a/177*
- *Piotrkowska 183/187*
- *Piotrkowska 204/210*
- *Piotrkowska 235/241*
- *Piłsudskiego 7*
- *Sienkiewicza 101/109, Piłsudskiego 9*
- *Wigury 15*
- *Wólczańska 126*
- *Wólczańska 155*

Wykaz nieruchomości (budynków) niemieszkalnych:

- *Budynek Techniczny przy ul. Piotrkowskiej 182*
- *Budynek stacji trafo przy ul. Piotrkowskiej 257b*
- *Budynki garażowe przy nieruchomości na ul. Nawrot 9/11*

Liczba Członków SM „Śródmieście” na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 2.114.

W roku sprawozdawczym odnotowaliśmy w obrocie na rynku wtórnym nieruchomościami lokalowymi 60 transakcji wprowadzające zmiany właścicielskie w tym:

- *sprzedaże prawa własności lokali mieszkalnych - 13*
- *sprzedaże spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych - 26*
- *sprzedaże spółdzielczego własnościowego prawa do miejsc postojowych - 4*
- *sprzedaże, w przetargu, lokali użytkowych - 16*
- *sprzedaże, w przetargu, lokali mieszkalnych - 1*

Najwyższa cena transakcyjna za 1 m² powierzchni w lokalach mieszkalnych, w zasobach Spółdzielni, wyniosła 10.754,34 zł/m² natomiast najniższa 5.102,04 zł/m².

Łączny przychód ze sprzedaży lokali na skutek zorganizowanych w 2024 roku przetargów wyniósł 1.452.755,71 zł.

Podstawowe zadania w działalności członkowsko-lokalowej polegały na obsłudze spraw członkowskich i spraw związanych z wyodrębnieniami lokali mieszkalnych, jak również pozyskiwaniem kontrahentów zainteresowanych wynajmem pomieszczeń gospodarczych lub lokali użytkowych.

Spółdzielnia prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami.

W 2024 roku zainteresowanie przeniesieniem odrębnej własności lokali, tzw. wyodrębnienia lokalu, było nieznaczne, co przełożyło się na podpisanie jedynie ośmiu aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokalu, z czego: jeden akt wyodrębniający dotyczył lokalu w nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 115/119, a siedem aktów dotyczyło lokali przy ul. Piotrkowskiej 182.

Wstrzymane są do odwołania wyodrębnienia lokali w budynkach:

- **Piłsudskiego 7** – z uwagi na wadę prawną: uchwała Zarządu (przed ogłoszeniem upadłości Spółdzielni) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali zawiera powierzchnie lokali, które faktycznie nie istnieją,
- **Sienkiewicza 101/109, Piłsudskiego 9** – j.w.,
- **Piotrkowska 175a/177** – inwentaryzacja w toku,
- **Nawrot 9/11** – (nieruchomość zabudowana 2 budynkami garażowymi) – nieunormowane sprawy formalno-prawne - toczy się postępowanie sądowe.
- **Piotrkowska 204/210** – inwentaryzacja w toku.

W celu podjęcia uchwały Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali przy ul. Piotrkowskiej 204/210 w Łodzi, trwają prace związane z częściową inwentaryzacją tejże nieruchomości, oraz wyjaśnieniem stanu prawnego zajętych części wspólnych nieruchomości. Działania te mają na celu ustalenie zakresu zmian w nieruchomościach lokalowych, w szczególności w przypadkach polegających na przebudowie lokali mieszkalnych. Dopiero po zakończeniu inwentaryzacji i wyjaśnieniu stanu prawnego zajętych części wspólnych nieruchomości zostanie podjęta uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

W dniu 23.06.2023 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” podjęło uchwałę w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, poprzez wydzielenie się nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 jako Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem”. Do dnia dzisiejszego nowa Spółdzielnia nie powołała organów ustawowych i nie dokonała wpisu do KRS.

Sprawa podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z siedzibą w Łodzi przy ul. Wigury 15 jest przedmiotem postępowania sądowego.

III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI WINDYKACYJNEJ

Zarząd w okresie sprawozdawczym prowadził wobec dłużników działania zmierzające do polubownego rozliczenia zaległości, jak również działania o charakterze windykacji przymusowej. Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych wg stanu z dnia 31.12.2024 roku wynosiły ogółem **2.837.872,88 zł**. W tej kwocie bieżące zaległości czynszowe wraz z odsetkami to **719.663,19 zł**, zaś sprawy sądowe i pozwy **2.118.209,69 zł**. Liczba wszystkich dłużników to 63 i posiadają od 1 jednej do kilkunastu spraw sądowych. W roku 2024 pojawiło się 19 nowych dłużników w trakcie postępowania sądowego, w stosunku do których wydano 1 nakaz zapłaty. Dla kolejnych 3 dłużników wydano w ciągu roku po 2 nakazy zapłaty, w stosunku do 5 wydano 3 nakazy, a w stosunku do 1 aż 5 nakazów. Wobec dłużników, którzy notorycznie uchylają się od wnoszenia opłat za posiadane lokale są prowadzone działania sądowo-egzekucyjne, włącznie z licytacjami nieruchomości. Pomimo szeroko zakrojonych działań w dalszym ciągu generują oni zaległości wobec Spółdzielni. Dopiero po przysądzeniu przez sąd prawa do lokalu na rzecz nowych nabywców spirala długu zostaje przerwana. Dwóch największych dłużników Spółdzielni posiada zadłużenie powyżej 1.300.000 tys. zł. Toczą się wobec nich postępowania sądowo-egzekucyjne: wobec 1-go w 27 sprawach, z czego 22 sprawy zostały skierowane do egzekucji komorniczej, a wobec drugiego 43 spraw, z czego 24 wyroki skierowano do egzekucji komorniczej, łącznie z postępowaniem prokuratorskim.

Egzekucja polubowna

Spółdzielnia rozpoczyna działania windykacyjne już od pierwszego miesiąca, kiedy tylko pojawia się zaległość. Windykacja polubowna polega na monitorowaniu zadłużenia dłużników, a podejmowane działania mają doprowadzić do spłaty należności bez konieczności kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Początkowo działania te polegają na:

- wysyłaniu do dłużników informacji o braku wpłaty po 1 m-cu (analiza konta lokalu),
- prowadzeniu rozmów telefonicznych przypominających o płatnościach,
- wysyłaniu informacji o braku wpłaty za czynsz, z podaniem kwot zadłużenia, za pośrednictwem poczty elektronicznej,
- wysyłanie wiadomości SMS o braku wpłaty,
- wysyłanie zaproszeń na spotkanie w celu uzgodnienia terminu i sposobu spłaty zadłużenia.

Od każdej zaległości, nawet kilkuzłotowej, są naliczane odsetki ustawowe. Jeżeli dług przekracza równowartość dwóch czynszów, wysyłane jest wezwanie do zapłaty, w którym podana jest kwota zaległości, termin do którego należy uregulować zadłużenie oraz informacja, że konsekwencją braku wpłaty będzie skierowanie sprawy do sądu, co spowoduje wzrost zadłużenia o koszty sądowe i komornicze. Wezwanie zawiera także informację o możliwości zawarcia ugody ze Spółdzielnią i numer telefonu i dane kontaktowe pracownika Działu Windykacji. Wezwania do zapłaty wysyłane są listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres korespondencyjny dłużnika.

W 2024 r. wysłano do dłużników 265 wezwań do zapłaty na kwotę **1.613.175,47 zł** (191 wezwań do lokali mieszkalnych na łączną kwotę 984.968,66 zł i 65 wezwań do lokali użytkowych na łączną kwotę 628.206,81 zł) drogą pocztową, ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Konieczność wysłania wezwań do zapłaty wzrosła o 35% w stosunku do roku ubiegłego. Oprócz wezwań do zapłaty co miesiąc wysyłane są do osób i firm zalegających, czy opóźniających się z zapłatą powiadomienia w postaci maili oraz wiadomości SMS, oraz informację o kwocie zaległości na adres korespondencyjny. Niestety często tego rodzaju działania traktowane są lekceważąco przez osoby opóźniające się z zapłatą albo traktowane jako działania „wrogie”.

Zawarto ugody z 15 dłużnikami na łączną kwotę **80.563,72 zł**, z czego 12 dłużnikom z lokali mieszkalnych rozłożono na raty kwotę **73.460,11 zł** i 3 dłużnikom z lokali użytkowych kwotę **7.103,61 zł**. Liczba dłużników skłonnych do spłaty zaległości zmniejszyła się. Podpisanie ugody powinno być jednoznaczne ze zobowiązaniem do spłaty zaległości i wnoszeniem na bieżąco opłat za lokal. Bardzo często łączy się z łamaniem przez dłużnika warunków ugody i w konsekwencji koniecznością skierowaniem sprawy na drogę sądową.

W toku postępowania windykacyjnego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę na spłatę zadłużenia w systemie ratalnym. Oprócz ustalonej raty dłużnik zobowiązany jest do regularnego wnoszenia bieżących opłat w terminach określonych w statucie. Ugoda przestaje obowiązywać w przypadku naruszenia postanowień zawartych w umowie tj. nie wywiązywania się z terminów wpłat określonych w ugodzie, bądź wpłaty będą niższe od wskazanych w umowie. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji dłużnik dostaje informację o naruszeniu warunków ugody. Jeśli pomimo tego dłużnik nie reguluje należności, kierowane jest wezwanie do zapłaty. W przypadku braku wpłaty po wystosowaniu wezwania, sprawa przekazywana jest do radcy prawnego w celu dochodzenia należności na drodze sądowej. W przypadku zaległości powyżej 3 miesięcy sprawa kierowana jest do sądu obligatoryjnie.

W 2023 r. skierowano do sądu 54 pozwy na łączną kwotę 452.897,73 zł z czego: 38 pozwów dotyczyła lokali mieszkalnych na kwotę **242.156,68 zł**, zaś 16 pozwów odnosiło się do lokali użytkowych na kwotę **210.741,05 zł**. W roku 2024 skierowano do sądu 82 pozwy, a więc o 53% więcej niż w roku 2023 r. na łączną kwotę **947.256,67 zł więc 2 razy więcej niż w 2023 r.** W odniesieniu do lokali mieszkalnych wytoczono 64 powództwa na kwotę 578.596,45 zł, 18 w stosunku do lokali użytkowych na kwotę 368.660,22 zł.

Dział windykacji przy każdej okazji podkreśla konieczność współpracy ze Spółdzielnią, szczególnie w sytuacji problemów finansowych dłużnika i nieregularnym płaceniu czynszu. Brak współpracy może spowodować większe kłopoty finansowe i doprowadzić nawet do utraty mieszkania.

Egzekucja sądowo-komornicza

Windykacja przymusowa polega na kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego i po uzyskaniu nakazu zapłaty przekazywana jest do egzekucji komorniczej.

Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty czy wyroku, który uzupełniony o klauzulę wykonalności stanowi podstawę do rozpoczęcia postępowania egzekucyjnego, Spółdzielnia kieruje wniosek do Komornika Sądowego w celu wyegzekwowania należności. Dług w takiej sytuacji zwiększa się o koszty sądowe, adwokackie oraz komornicze. Podczas toczącego się postępowania komorniczego pracownik działu windykacji na bieżąco prowadzi

korespondencję z komornikiem, rozlicza wpłaty przesyłane przez komorników jak i dokonywane bezpośrednio na konto Spółdzielni przez dłużników.

W sytuacji, w której nie ma już innego rozwiązania, kierowane są wnioski o egzekucję z konkretnej nieruchomości, licytację, opis i oszacowanie, eksmisję. Przygotowuje się wszelkie dokumenty niezbędne do skierowania pozwu do Sądu. Pracownik działu windykacji ściśle współpracuje z Kancelarią prawną w celu skutecznej windykacji należności. W roku ubiegłym skierowano do egzekucji komorniczej 80 nakazów zapłaty i wyroków sądowych. Spółdzielnia za pośrednictwem Komorników Sądowych dostarczyła pozwy 26 dłużnikom.

W przypadku bezskutecznej egzekucji komorniczej z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych i rentowych, zasiłków chorobowych, rachunków bankowych czy ruchomości, wobec posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy prawa odrębnej własności, składane są wnioski o zajęcie tego prawa, a następnie, po oszacowaniu wartości zajętego prawa przez biegłego, prowadzona jest przez komornika sprzedaż własnościowego prawa do lokalu/odrębnej własności w drodze licytacji oraz podejmowana przez Sąd decyzja o przysądzeniu własności prawa na rzecz nabywcy. W przypadku istnienia wielu wierzycieli Spółdzielni przypada kwota wynikająca z planu podziału dokonywanego przez komornika w ramach postępowania egzekucyjnego. Zdarza się, że Spółdzielnia nie odzyskuje swoich należności, gdyż kwota uzyskana w drodze licytacji nie zaspakaja roszczeń wierzyciela hipotecznego. Tak więc licytacja (jest ostatecznością, ponieważ pozbawia dłużników dachu nad głową) przerywa możliwość dalszego zadłużania lokalu, ale nie zawsze umożliwia Spółdzielni odzyskanie całego długu.

W 2024 r. zostało zlicytowane 4 mieszkania długoletnich dłużników Spółdzielni w nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 182, Sienkiewicza 101/109, Piotrkowska 204/210. W wyniku licytacji 2 mieszkań spółdzielnia odzyska wszystkie należności, w przypadku 1 mieszkania 90% należności, w przypadku ostatniego kwota ze sprzedaży pokryje niewielką część zaległości dłużnika. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskami o licytację 4 mieszkań i 2-ch lokali użytkowych.

Jeśli zaś chodzi o dwóch największych dłużników, to spółdzielnia wystąpiła o licytację nie tylko lokali znajdujących się w jej zasobach, ale także o licytację nieruchomości należących do dłużników, a znajdujących się w zasobach innych spółdzielni.

Spółdzielnia podejmuje działania mające ograniczyć narastanie zadłużenia poprzez:

- wypowiedanie lub rozwiązywanie w trybie natychmiastowym umowy łączącej dłużnika ze Spółdzielnią,
- podejmowanie kroków w celu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- podejmowanie kroków w celu zaprzestania korzystania z lokalu, pomieszczenia, garażu, terenu przez dłużnika w tym przeprowadzenia procedur eksmisyjnych,
- sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych,
- podejmowanie kroków w celu zabezpieczenia roszczeń poprzez wszczęcie postępowania zabezpieczającego lub ustanowienie zakazu zbywania i obciążania lokalu.

Działanie windykacyjne i zasady postępowania zostały zawarte w Regulaminie Windykacji Wierzytelności S.M. „Śródmieście” w Łodzi, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, Uchwała nr 61/XXVI/2018 dnia 18.12.2018 r.

Najskuteczniejszym sposobem odzyskiwania należności jest skierowanie sprawy do sądu. Wydanie nakazu zapłaty otwiera przed Spółdzielnią możliwość skierowania sprawy do egzekucji komorniczej. Dzięki temu za pośrednictwem komornika sądowego zajmowane są konta bankowe, wynagrodzenia z tytułu umów o pracę i wszelkich umów cywilno-prawnych, rent i emerytur. Komornik sądowy za wynagrodzeniem może ustalić majątek dłużnika, z którego może być prowadzona egzekucja zarówno z ruchomości jak i nieruchomości. W chwilę otrzymania nakazu zapłaty dłużnicy zaczynają traktować sprawę „poważnie”, mając dokument wydany przez sąd.

W przypadku śmierci dłużnika spółdzielnia niezwłocznie występuje do sądu z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku celem ustalenia spadkobierców i odzyskania należności. 75% zaległości względem Spółdzielni jest objęta nakazami i wyrokami sądowymi co powoduje, że należności nie ulegną przedawnieniu, a w przypadku braku zapłaty skierowanie tytułów wykonawczych do egzekucji przymusowej.

**Stan zadłużenia opłat czynszowych na poszczególnych budynkach na dzień 31.12.2024
(z uwzględnieniem spraw sądowych)**

Posesja	Kwota zadłużenia 2024	Liczba dłużników
Wólczańska 126	1.212,81 zł	6
Lokale mieszkalne	1.212,81 zł	6
Wólczańska 155	792,90 zł	8
Lokale mieszkalne	792,90 zł	8
Piotrkowska 103/105	14.968,75 zł	21
Lokale mieszkalne	14.861,28 zł	17
Lokale użytkowe	107,47 zł	4
Sienkiewicza 101/109	339.304,91 zł	164
Lokale mieszkalne	272.398,41 zł	113
Lokale użytkowe	66.906,50 zł	51
Piotrkowska 182	905.660,66 zł	361
Lokale mieszkalne	865.310,03 zł	257
Lokale użytkowe	40.350,63 zł	104
Piłsudskiego 7	672.507,23 zł	152
Lokale mieszkalne	72.105,55 zł	118
Lokale użytkowe	600.401,68 zł	34
Piotrkowska 183/187	28.114,85 zł	37
Lokale mieszkalne	25.405,88 zł	23
Lokale użytkowe	2.708,97 zł	14
Piotrkowska 175a/177	255.909,77 zł	50
Lokale mieszkalne	30.592,47 zł	45
Lokale użytkowe	225.317,30 zł	5
Wigury 15	117.252,33 zł	77
Lokale mieszkalne	108.255,63 zł	52

Lokale użytkowe	8.996,70 zł	25
Piotrkowska 235/241	187.292,42 zł	86
Lokale mieszkalne	186.059,36 zł	76
Lokale użytkowe	1.233,06 zł	10
Piotrkowska 204/210	314.856,25 zł	249
Lokale mieszkalne	239.313,49 zł	187
Lokale użytkowe	75.542,76 zł	62
Piłsudskiego 9		
Lokale użytkowe	8.433,35 zł	2
Razem	2.837.872,88 zł	1211
W tym sprawy sądowe	2.118.209,69 zł	
Lokale mieszkalne	1.317.683,27 zł	
Lokale użytkowe	800.526,42 zł	

IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZYCH

Informacje ogólne:

Obsługa biura w administracji w 2024 roku prowadzona była przez dwie panie administratorki zarządzające 11 nieruchomościami mieszkalno – usługowymi .

Do zadań działu administracji należy nadzór i kontrola jakości pracy gospodarzy oraz firm zewnętrznych w zakresie wywiązywania się z utrzymania porządku w nieruchomościach należących do zasobów Spółdzielni. Zasoby budynkowe obsługiwało siedmiu gospodarzy zatrudnionych na pełen etat oraz sześć firm zewnętrznych. Wszystkie prace wykonywane są, w przypadku pracowników Spółdzielni, na podstawie tzw. karty pracy gospodarza z wyznaczonym harmonogramem czynności, natomiast zakres prac podmiotów zewnętrznych regulują zawarte umowy.

Czystość na osiedlu, zieleń w zasobach, prace sezonowe:

W 2024 kontynuowany był program wymiany dźwigów. Prace te powodowały dodatkowe utrudnienia dla osób sprzątających. W takich sytuacjach - jak w latach ubiegłych - zlecane były dodatkowe prace polegające na odkurzaniu klatek schodowych i holi, myciu i czyszczeniu wszystkich powierzchni specjalistycznymi środkami.

W ramach działalności działu administracji wykonywane były następujące prace zewnętrzne uwzględniające pielęgnację zieleni na terenach :

- porządkowanie terenów zewnętrznych - prace wykonywane codziennie, ich zakres uzależniony jest od pory roku. Zwłaszcza w przypadku terenów zielonych, okalających nieruchomości, ich pielęgnacja jest kwestią nie tylko estetyki i wizerunku danej nieruchomości. Większość prac w miarę możliwości wykonywanych jest przez gospodarzy nieruchomości, część prac powierzanych jest firmom zewnętrznym z odpowiednimi uprawnieniami. Kontynuowano nasadzenia roślin ozdobnych wokół nieruchomości.
- Wykonano nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych w nowopowstałych zieleńcach od strony zachodniej nieruchomości Piotrkowska 204/210 pomiędzy kl I i II
- Usunięto susz - suche krzewy, konary drzew połamane na skutek działań atmosferycznych przy nieruchomości Piotrkowska 204/210, na działce, S8-59/51
- Usunięto susz - suche krzewy, konary drzew połamane wskutek działań atmosferycznych przy nieruchomości Piotrkowska 235/241, na działkach S9- 15/46
- Dwukrotnie przycięto żywopłoty na terenach nieruchomości Piotrkowska 204/210, Piotrkowska 183/187, przeprowadzono prace pielęgnacyjne w gazonach oraz na terenach zielonych. Przesadzono żywopłoty na terenie działki S8-43/1 i S8-43/2 -

Piotrkowska 204/210 od strony ulicy Wigury, wydłuż poszerzonego chodnika, który umożliwia dojazd dla wózków dla osób niepełnosprawnych .

- Dwukrotnie przycięto żywopłot w drodze dojazdowej do posesji Piotrkowska 235/241, przeprowadzono prace pielęgnacyjne roślinności w gazonach.
- Przeprowadzono prace pielęgnacyjne drzew na terenie „wybiegu dla psów ”- usunięto suche gałęzie, naprawiono siatkę przy wybiegu dla psów.
- Wykonano przeglądy pielęgnacyjne zieleni wokół wszystkich nieruchomości należących do Spółdzielni; podczas przeglądu zakwalifikowano 2 drzewa do usunięcia - na terenie nieruchomości Piotrkowska 183/187 i Piotrkowska 235/241 / Sporządzono stosowne wnioski do RDOŚ oraz WUOZ – uzyskano zgody w oparciu o decyzje z wykorzystaniem opinii ornitologicznych
- Przeprowadzono prace pielęgnacyjne ogródka przy nieruchomości Wólczańska 126,
- Rekultywowano część terenu na działce S7-69/188 pod kątem założenia nowych zieleńców, które obsadzone zostały różnymi gatunkami drzew i krzewów ozdobnych,
- Nowopowstałe tereny zielone zostały ogrodzone w celu zabezpieczenia przed pupilami naszych mieszkańców,
- Zlecono wywóz odpadów zielonych (liści) w okresie jesiennym – zamówione zostały 3 kontenery na liście,
- Zlecono usunięcie drzew wiatrołomów powalonych na skutek burzy z posesji Piotrkowska 235/241 i al. Piłsudskiego 7 oraz oberwanych konarów z nieruchomości Piotrkowska 182, Piotrkowska 175a/177, Sienkiewicza 137a/141

Plac zabaw , strefa wypoczynku

Regularne przeglądy placów zabaw są kluczowe dla zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowników oraz spełnienia wymogów prawnych dotyczących utrzymania obiektów budowlanych. Zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, właściciele i zarządcy obiektów budowlanych są zobowiązani do utrzymywania ich w należytym stanie technicznym i estetycznym, co obejmuje również zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania. W praktyce oznacza to konieczność regularnych kontroli stanu technicznego placów zabaw. W roku 2024 przeprowadzona została kontrola, mająca na celu ocenę ogólnego poziomu bezpieczeństwa, trwałości konstrukcji oraz zużycia wynikającego z eksploatacji i wpływu warunków atmosferycznych. Wszystkie zabawki na placu zabaw uzyskały pozytywny wynik kontroli, wymieniono piasek w piaskownicy, na prośbę mieszkańców wymalowano miejsca pod „gry w klasy”. Na terenach Spółdzielni odświeżono ławki .

Deratyzacja i dezynsekcja

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku dwukrotnie przeprowadzono w zasobach Spółdzielni deratyzację mieszkań marzec i wrzesień. W ramach przeprowadzanych oprysków w częściach wspólnych nieruchomości przeciw insektom wielokrotnie wykonywano dezynsekcje, prace przeprowadzane były przez firmy zewnętrzne z uprawnieniami. Zabiegi owadobójcze przeprowadzono w częściach wspólnych w budynkach:

- **Sienkiewicza 101/109** – trzykrotne opryski części wspólnych,
- **Piotrkowska 235/241**
- **Piotrkowska 204/210**
- **Piotrkowska 182**
- **Piotrkowska 175 a/177**
- **Al. Piłsudskiego 7**

Wywóz odpadów komunalnych oraz gabarytów:

Dział administracji kontrolował i monitorował odbiór odpadów komunalnych, selektywną zbiórkę odpadów oraz stan czystości miejsc, w których gromadzone są odpady i gabaryty. Tak jak w latach ubiegłych obsługują nas dwie firmy PRE ZERO i MPO. Ze strony firm odbiór odpadów odbywał się zgodnie z harmonogramem, niestety nadal pojawia się problem wyrzucania odpadów remontowych, sprzętu AGD i innych niedozwolonych odpadów. Organizowane są wzorem lat ubiegłych akcje informacyjne w postaci ogłoszeń a także wsparcie dla osób zgłaszających chęć wywozu tego typu odpadów. Wszystkie nieruchomości wyposażone są w pojemniki na odpady segregowane, część w specjalistyczne pojemniki na zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny. W roku 2024 w kolejnej nieruchomości tj. przy ulicy Piotrkowskiej 182 została postawiona kolejna już pergola na odpady segregowane /w najbliższym czasie będzie zamykana i korzystać będą mogli z niej jedynie mieszkańcy bloku Piotrkowska 182/. Znacznie ułatwia to weryfikowanie osób, które z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami umieszczają w pergoli przedmioty, które powinny być przekazywane indywidualnie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Konserwacja dźwigów, Konserwacja domofonów i sieci CCTV - monitoring, ochrona:

Dział administracji zajmuje się również nadzorem nad:

- wywiązywaniem się firm zewnętrznych z realizacji warunków umowy związanej z:
 1. konserwacją dźwigów osobowych,
 2. konserwacją domofonów ,
 3. konserwacją sieci CCTV ,
 4. konserwacją bram automatycznych .

W 2024 roku zakończono proces wymiany dźwigów na całym osiedlu. Wszystkie nowo montowane dźwigi zostały wyposażone w kamery cyfrowe IP. Aktualnie w zasobach Spółdzielni

zainstalowanych jest 258 szt. kamer. Administracja sprawuje nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem systemu monitoringu i rejestracji, a także uczestniczy w sukcesywnym planowaniu modernizacji urządzeń oraz rozszerzanie zakresu monitorowanego terenu. Współpracujemy z organami ścigania w celu wykrycia sprawców wykroczeń i przestępstw na terenie osiedla, ponadto dokonujemy zabezpieczeń materiałów z monitoringu dla Policji. Konserwacją domofonów zajmuje się firma zewnętrzna, która realizuje wszelkie zgłoszenia mieszkańców o awariach – naprawy realizowane są maksymalnie w ciągu 24 godzin od przyjęcia zgłoszenia. Uszkodzenia elektrozaczepów w drzwiach wejściowych do klatek realizowane były w dniu zgłoszenia, co zwiększyło bezpieczeństwo w zasobach Spółdzielni.

Dział administracji zgodnie z obowiązującymi przepisami nadzorował i zlecał:

1. Wykonanie przeglądów instalacji gazowej i wentylacyjnej zgodnie z art.62 ust.12 ustawy Prawo Budowlane, które przeprowadzane były przez firmy posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie (prowadzenie dokumentacji protokołów z przeglądów w zasobach),
2. Pracownicy administracji ewidencjonowali i opracowywali zgłoszenia do firmy ubezpieczeniowej z tytułu szkód w mieniu w zasobach Spółdzielni, przygotowywali protokoły awarii dla mieszkańców na potrzeby zgłoszeń dotyczących zaistniałych szkód. W 2024 r. wpłynęło 96 zgłoszeń, głównie dotyczące szkód zalaniowych, międzysąsiedzkich. Prowadzona jest dokumentacja do kontaktu z firmami ubezpieczeniowymi. Dokonywano oględzin miejsc powstania szkody poprzez protokolarne potwierdzenia zdarzeń. Na bieżąco prowadzona jest korespondencja z firmami ubezpieczeniowymi.
3. Prowadzenie ewidencji reklam zamontowanych w częściach wspólnych budynków i na terenach mienia ogólnego oraz sporządzanie umów najmu powierzchni pod reklamę i dzierżawę powierzchni pod klimatyzatory.

Praca pracowników administracji w głównej mierze sprowadza się do obsługi bieżącej mieszkańców - przyjmowanie zgłoszeń o awariach i innych sprawach dotyczących bezpośrednio lokali mieszkańców i zasobów wspólnych, korespondencja z mieszkańcami. W 2024 korzystaliśmy z Programu iMieszkaniec, który pozwala monitorować ilość zgłoszeń przekazanych do realizacji do działu technicznego Spółdzielni. W ubiegłym roku zgłoszenia przesłane z działu administracji to ponad 400 pozycji. Większość zgłoszeń realizowana była przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni, część prac zlecono firmom zewnętrznym. Są to często prace nie uwzględniane w wydatkach funduszu remontowego :

1. Montaż siatek przeciw ptactwu w doświetlach klatek schodowych nieruchomości Piotrkowska 182 – kl.I , II, IV, VI i oba doświetla w kl. V .
2. Montaż siatek przeciw ptactwu w doświetlach klatek schodowych nieruchomości Piotrkowska 204/210 - kl.I , II, III, IV, V
3. Wymieniono akumulatory przy drzwiach wejściowych do klatek zapewniające możliwość otwierania drzwi przy braku zasilania – dotyczy całego osiedla
4. Na skutek zgłoszeń mieszkańców al. Piłsudskiego 7 o dewastacji drzwi wejściowych przesuwanych przez osoby bezdomne zlecono wykonanie nowego systemu zapobiegającego możliwości otwierania siłowego drzwi .
5. Usunięcie / zamalowanie / graffiti w prześwitach kl. I i III – Piotrkowska 204/210

6. Odnowienie pomieszczenia z przeznaczeniem na rowerownię ogólnodostępną dla mieszkańców w kl. III budynku Piotrkowska 204/210 .
7. Malowanie interwencyjne pomieszczeń zsypowych na piętrze 5 kl.III w budynku Piotrkowska 204/210
8. Na prośbę mieszkańców wyznaczono kolejne dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych przy nieruchomości Piotrkowska 204/210 przy kl. IV, V
9. Doposażono zsypy i nowo powstałe wiaty na odpady w pojemniki na śmieci
10. Po wymianie dźwigów na nieruchomości Piotrkowska 175a/177 uzupełniono gres na ścianach przywindowych , odmalowano drzwi do zsypów w kl. I .
11. Zlecono odmalowanie ścian i posadzki w zejściu do piwnicy w kl. I po wcześniejszych pracach wod-kan na instalacji kanalizacyjnej .
12. Doposażono budynek przy al. Piłsudskiego 7 w dwie kamery IP – kl.I i kl.III

V. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU TECHNICZNEGO W ZAKRESIE SPRAW REMONTOWO-KONSERWACYJNYCH

W okresie sprawozdawczym prace remontowe i konserwacyjno-serwisowe prowadzone były w systemie gospodarczym przez pracowników Działu Technicznego i przy udziale firm zewnętrznych. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” zrealizował następujące prace na poszczególnych nieruchomościach:

PIŁSUDSKIEGO 7

- prace interwencyjne: wymiana trzech odcinków poziomów kanalizacyjnych: dwóch kuchennych i jednego łazienkowego w klatce II i III (poziomy zlokalizowane w części sufitowej lok. U-8)
- prace interwencyjne: udrożnienie poziomów DN-90 i pionów DN-50/40 ciepłej wody gospodarczej drugiej strefy w klatkach I-III. Prace były związane z wymianą odcinków pionów w mieszkaniach, wymianą odcinków rurociągu na poziomach wodnych oraz wymianą zaworów przelotowych
- klatka I, II, III – badanie pożarowego wyłącznika prądu, kontrola przycisków wyłączników pożarowych oraz kontrola zadziałania wyłącznika,
- przebudowa chodnika i wymurowanie nowego gazonu, po przejściu nawałnicy i wyrwaniu drzew
- roboty brukarskie: naprawa chodnika na dylatacji w przejściu przy klatce I, naprawa gazonów oraz czyszczenie studzienek spustowych (burzowych)
- prace interwencyjne: przebudowa (modernizacja) koszy przypiętnicznych, wykonanie wentylacji pomieszczeń na poziomie minus jeden, ułożenie kostki brukowej, przy klatce III, od strony południowej
- roboty remontowe w holu przymieszkalnym na 23 piętrze, w klatce III – położenie nowych płytek, cokolików płytkowych, listew narożnikowych , położenie gładzi na ścianach, malowanie farbami powierzchni wewnętrznych, farbami ekologicznymi powierzchni metalowych, montaż drzwi technicznych (3 pary) oraz drzwi przeciwpożarowych o klasie ogniowej EI – 30 (4 pary)
- roboty remontowe w holu przymieszkalnym na: 18 piętrze, w klatce II oraz na piętrze 13 i 14 w klatce III – położenie nowych płytek, cokolików płytkowych, listew narożnikowych, położenie gładzi, malowanie farbami powierzchni wewnętrznych, montaż drzwi przeciwpożarowych o klasie ogniowej EI - 30
- roboty remontowe w holu przymieszkalnym na 4 ,6 i 8 piętrze, w klatce I – położenie nowych płytek, cokolików płytkowych, listew narożnikowych, położenie gładzi, malowanie farbami powierzchni wewnętrznych, montaż drzwi przeciwpożarowych o klasie ogniowej EI – 30
- wymiana drzwi do zsypów głównych w klatce I, II, III

PIOTRKOWSKA 182

- przegląd , konserwacja i rekonfiguracja kompensatorów mocy biernej znajdujących się w klatkach: I, II, IV, V i VI
- demontaż ościeżnic drzwi na ciągach komunikacyjnych (korytarzach) na siódmym piętrze (technicznych) budynku, w klatkach I – VI
- prace ziemne - rozbiórkowe na terenie parkingu: demontaż ukształtów żelbetonowych, niwelacja i profilowanie nasypu ziemnego po demontażu muru oporowego wykonanego z ukształtów
- prace ziemne – drogowe: przebudowa wjazdu na teren parkingu – wjazd kontrolowany. Położono kostkę brukową - najazdową i wykonano mur oporowy z bloków fundamentowych przylegających do nasypu terenów zielonych
- naprawa izolacji przeciwwilgociowej na tarasie budynku, na wysokości klatki III
- montaż drzwi przeciwpożarowych o klasie ogniowej EI-30 , malowanie ścian I i sufitu na piętrze 25 w klatce I
- wymiana dźwigu osobowego w klatce VI
- roboty remontowe w holu przymieszkalnym na 5 piętrze w klatce III – położenie nowych płytek, cokołów płytkowych, listew narożnikowych, położenie gładzi, malowanie farbami powierzchni wewnętrznych, montaż drzwi przeciwpożarowych o klasie ogniowej EI – 30
- demontaż starych drzwi i montaż nowych do pomieszczenia ze zbiornikiem wodnym w klatce V, na piętrze 10
- częściowy remont nawierzchni bitumicznych na terenie parkingu, przy budynku, od klatki I do VI
- remont powierzchni wspólnych: malowanie ścian i sufitów, położenie nowych płytek na ścianie naprzeciwko windy, montaż drzwi przeciwpożarowych o klasie ogniowej EI – 30, na parterze, w klatce I, II, IV, V i VI
- demontaż starych drzwi wejściowych, rozkucie otworu drzwiowego pod wymiar nowych drzwi i ich montaż
- montaż narożników wokół drzwi wind na 22 piętrach mieszkalnych w klatce II
- montaż narożników wokół drzwi wind na 16 piętrach mieszkalnych w klatce VI
- wyrwanie drzwi technicznych i wstawienie dwóch par drzwi przeciwpożarowych o klasie ogniowej EI – 30 oraz замуrowanie i otynkowanie otworu drzwiowego
- naprawa odpajającej się termoizolacji wykonanej ze styropianu na nadbudówce (czapie) w klatce IV
- wymiana akumulatorów w oprawach oświetlenia awaryjnego typu Detecta Emergency - wymieniono: w klatce I – 126 sztuk, w klatce II – 95 sztuk, w klatce III – 93 sztuki, w klatce IV – 90 sztuk, w klatce V – 86 sztuk, w klatce VI – 78 sztuk. Dokonano przeglądu oświetlenia w częściach wspólnych we wszystkich klatkach w bloku

SIENKIEWICZA 101/109

- roboty drogowe przy wjeździe do posesji, przy szlabanach: odkucie zniszczonego betonu i masy asfaltowej, ułożenie kostki brukowej, montaż czterech słupków drogowych

- prace interwencyjne: wymiana trzymetrowego odcinka przyłącza wewnętrznego (poziomu) gazowego DN-80 , w klatce II, poziom minus jeden.
- Wymiana opraw oświetleniowych LED na oprawy z podtrzymaniem awaryjnym na klatkach schodowych i poziomie minus jeden.

WIGURY 15

- naprawa systemu SSP (system sygnalizacji pożarowej), zakup, dostawa i montaż nowych akumulatorów do centrali oraz buforu zasilającego czujniki zasysowe w klatce I i II. Wymieniono również 8 sztuk szybek do ROP-ów (ręczny ostrzegacz pożarowy), wymieniono również filtry do czujników zasysowych
- wykonanie uszczelnień przepustów kablowych i multimedialnych technologią o odporności pożarowej EI – 60 i EI – 120, między kondygnacjami mieszkalnymi i technicznymi. Prace wykonano od poziomu minus jeden do strefy technicznej (poddasza). Wykonano łącznie 34 przepusty
- przegląd systemu przeciwpożarowego, napowietrzania, kontrola wyłącznika prądu (klatka I i II)
- demontaż drewnianych obudów i drzwi do szachtów technicznych (kablowych i liczników energii elektrycznej) na wszystkich piętrach mieszkalnych w klatce I, oraz demontaż starych ościeżnic przy naświetlach w łącznie ilości 22 sztuk
- osadzenie i obróbka metalowych drzwi technicznych w ilości 44 sztuk w szachtach technicznych, w celu dostosowania do postanowienia Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży pożarnej
- wykonanie punktowych napraw w ciągach komunikacyjnych – korytarzach przymieszkalnych : замуrowanie otworów w ścianach po demontażu grzejników, pomalowanie zabrudzonych ścian nad grzejnikami, zaprawienie i pomalowanie ubytków w glazurze podłogowej po demontażu futryn drzwiowych, pomalowanie gałązek i świec grzejnikowych białą farbą ftalową
- zabudowanie włazu stropowego, serwisowego wind w klatce I i II od strony od strony piętra mieszkalnego, dwunastego
- demontaż obudowy hydrantu na poziomie P2 wraz z naprawą ściany
- montaż ażurowych blach pod kratami w kanałach przypięwnicznych, czyszczenie koszy przypięwnicznych ze śmieci i piachu. Remont jednego kosza przypięwnicznego przy klatce I
- częściowa wymiana starego, zniszczonego ogrodzenia z siatki drucianej, na ogrodzenie systemowe – panelowe z cokołem betonowym, na terenie skweru od strony południowej, przy klatce II
- wykonanie obudowy rozdzielni głównej, elektrycznej poniżej rolety, na parterze, w klatce I i II
- zabezpieczenie szczytu ściany południowej w klatce I, siatką EXPERT

PIOTRKOWSKA 204/210

- prace interwencyjne: naprawa i stabilizacja (kotwienie) uszkodzonego pionu kanalizacyjnego, żeliwnego, łazienkowego DN – 100 w lokalu usługowym „Philipiak”, parter budynku, klatka III
- wymiana starych zaworów standardowych, przelotowych, grzejnikowych na zawory termostatyczne wraz z głowicami typu „Danfoss” w lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych. Wymieniono łącznie 329 kompletów zaworów termostatycznych wraz z głowicami, dokonano nastawy wstępnej na zaworach termostatycznych w klatkach I-III (195 nastaw),
- węzły cieplne w klatce: I , III i V – czyszczenie wymienników płytowych centralnego ogrzewania po niskiej stronie,
- prace interwencyjne: naprawa uszkodzonego pionu ciepłej wody DN-32 w szachcie technicznym, w lokalu mieszkalnym – wymiana żeliwnych odcinków na rury PCV
- przegląd , konserwacja i rekonfiguracja kompensatorów mocy biernej znajdujących się w klatkach: I, II, III, IV, V
- klatka III – badanie pożarowego wyłącznika prądu – kontrola przycisków wyłączników pożarowych oraz kontrola zadziałania wyłącznika,
- wykonanie wiaty na odpady na parkingu przy budynku, od strony ul. Sienkiewicza
- wykonanie nowej nawierzchni z kostki brukowej wzdłuż postawionej wiaty
- ułożenie kostki brukowej w obszarze wiaty na odpady
- wykonanie zadaszenia nad wiatą na odpady
- remont koszy przypiętnicznych od strony zachodniej budynku przy klatkach I – II
- likwidacja nieczynnej studzienki kanalizacyjnej przy klatce I, przy wjeździe na parking
- wymiana dźwigu osobowego w klatce III
- remont pomieszczenia technicznego, w klatce III, od strony wschodniej parkingu, które zostanie przeznaczone na rowerownię,
- demontaż krat stalowych przy schodach na parterze, demontaż drzwi aluminiowych wraz z futryną przy zejściu na poziom minus jeden w klatce II, od strony wschodniej,
- montaż ażurowych blach pod kratami w kanałach przypiętnicznych, czyszczenie koszy przypiętnicznych ze śmieci i piachu, od strony wschodniej i zachodniej. Remont jednego kosza przypiętnicznego przy klatce II
- roboty remontowe po usunięciu grzejników na piętrach mieszkalnych w klatce III, IV i V- przespachlowanie ścian, położenie tynków, malowanie farbami powierzchni wewnętrznych i pozostawionych elementów instalacji CO
- modernizacja systemu zasilania elektrycznego wentylatorów dachowych na kanałach wentylacyjnych pionów mieszkaniowych o charakterystyce przeciwybuchowej w klatkach I – V
- roboty remontowe na parterze w holu głównym, w klatce III, po uruchomieniu drugiej windy: malowanie farbami powierzchni wewnętrznych i lamperii, malowanie farbą ekologiczną grzejników i powierzchni metalowych, położenie cokołków płytkowych
- częściowy remont nawierzchni bitumicznych na terenie parkingu, przy budynku

- prace drogowe na ciągach komunikacyjnych (chodniku) przy klatce I i II, od strony zachodniej (teren skweru). Rozebrano istniejącą nawierzchnię z płyt chodnikowych, utworzono miejsce na klomby. Wykonano nową nawierzchnię z kostki betonowej o łącznej wielkości 490 m²
- wykonanie nowej nawierzchni i uzbrojenie terenu parkingu przy klatce V. Rozebrano istniejące elementy, odbudowano konstrukcję chodnika i podbudowy, wybudowano chodnik i nawierzchnię, zamontowano nowe krawężniki i odbudowano trawnik.
- Wymiana pomp i zaworów na węzłach cieplnych, obiegowych i cyrkulacyjnych.

PIOTRKOWSKA 175A/177

- wymiana dźwigów osobowych w klatkach: II, III i IV.
- Wymiana napędu bramy wjazdowej oraz montaż elektronicznej kontroli użycia pilotów.

PIOTRKOWSKA 183/187

- naprawa koszy przypięwicznych przed budynkiem.
- Wymiana napędu bramy wjazdowej oraz montaż elektronicznej kontroli użycia pilotów.

PIOTRKOWSKA 235/241

- prace interwencyjne: wymiana uszkodzonego odcinka pionu kanalizacyjnego przebiegającego przez lokal mieszkalny - prace wykonano w szachcie łazienkowym
- zakup, dostawa i montaż nowych akumulatorów do centrali SSP (system sygnalizacji pożarowej) oraz centrali UCS (uniwersalna centrala sterująca). Wymieniono również 18 sztuk szybek do ROP-ów (ręczny ostrzegacz pożarowy),
- przegląd systemu przeciwpożarowego, napowietrzania, kontrola wyłącznika prądu (klatka I i II)
- awaryjny demontaż odspojonego drutu zbrojeniowego oraz tynku na dwóch balkonach wraz z przeglądem pozostałych balkonów w klatce I
- montaż siatek zabezpieczających przed niekontrolowanym odpadaniem odspojonych elementów betonowych z płyt balkonowych w klatce I – II od strony zachodniej (72 sztuki).
- Wymiana pomp na węźle cieplnym obiegowych i cyrkulacyjnych.
- Wymiana starych zaworów grzejnikowych na zawory termostatyczne częściowa

WÓLCZAŃSKA 155

- uszczelnienie przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku oraz czyszczenie mechaniczne wraz z montażem nasad podwyższających przewody spalinowe od bojlerów i term gazowych. Zamontowano nasady typu turbo – went w celu poprawienia cyrkulacji powietrza w ciągach wentylacyjnych,

- wymiana starych zaworów standardowych, przelotowych, grzejnikowych na zawory termostatyczne wraz z głowicami typu „Danfoss” w lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych. Wymieniono łącznie 36 kompletów zaworów termostatycznych wraz z głowicami,
- naprawa uszkodzonego narożnika elewacji frontowej

PIOTRKOWSKA 103/105

- demontaż starej futryny bramowej i montaż nowej futryny bramy wjazdowej, dwuskrzydłowej w prześwicie budynku,
- wymiana automatyki sterowania podgrzewaniem rynien dachowych i spustowych.
- wymiana dewastowanych napędów i sterowników bramy wjazdowej na teren posesji.
- wykonanie monitoringu posesji.

WÓLCZAŃSKA 126

- uszczelnienie przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku oraz czyszczenie mechaniczne wraz z montażem nasad podwyższających przewody spalinowe od boilerów i term gazowych. Zamontowano nasady typu turbo – went w celu poprawienia cyrkulacji powietrza w ciągach wentylacyjnych,
- wymiana starych zaworów standardowych, przelotowych, grzejnikowych na zawory termostatyczne wraz z głowicami typu „Danfoss” w lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych. Wymieniono łącznie 33 komplety zaworów termostatycznych wraz z głowicami,
- wykonanie nowej nawierzchni z kostki brukowej na wjeździe do posesji

PIŁSUDSKIEGO 9 - PAWILON 8

- montaż siatki zabezpieczającej fragment elewacji (ogniomuru) o długości 70 metrów, wysokości 3 metrów.
- punktowa naprawa poszycia dachowego, zabezpieczenie wypustów dachowych i koszy spustowych.

WEŻEŁ GRUPOWY w budynku technicznym, zasilający w wodę i centralne ogrzewania budynki przy: ul. Piotrkowskiej 182, ul. Sienkiewicza 101/109, al. Piłsudskiego 7

- przegląd, konserwacja i rekonfiguracja kompensatora mocy biernej znajdującego się w budynku technicznym
- archiwum w budynku technicznym – demontaż ściany i wrót do pomieszczenia, wymurowanie nowej ściany działowej i montaż nowych drzwi o klasie ogniowej EI-30
- otynkowanie i pomalowanie ścian korytarza przy wejściu do części biurowej i sterowni budynku technicznego.
- wymiana zaworów i zasuw DN-100, DN-150 modernizacja sekcji ciepłej wody pierwszej i drugiej strefy.

- wykonanie nowej sekcji składającej się z dwóch pomp cyrkulacyjnych na ciepłej wodzie gospodarczej pierwszej i drugiej strefy.
- wymiana analogowej aparatury kontrolno-pomiarowej na nowoczesną elektroniczną (cyfrową).
- wymiana starej automatyki sterowniczej zbiornikami wody ciepłej i zimnej pierwszej i drugiej strefy na nową elektroniczną wraz z siłownikami.

SEKTOR „B” – teren zielony pomiędzy budynkami przy: ul. Piotrkowskiej 182, ul. Sienkiewicza 101/109, al. Piłsudskiego 7

- wykonanie pasa zieleni od strony wschodniej między budynkami: ułożenie obrzeży betonowych, utworzenie spadków od ściany tarasu w kierunku pasa zieleni, montaż odpływu liniowego, rozplantowanie ziemi ogrodniczej na całej powierzchni pasa zieleni – 200 m².
- wykonanie nasadzeni na pozyskanych skwerach zielonych
- wykonanie ogrodzenia wokół skwerów z nowymi nasadzeniami drzew i roślin.
- wykonanie oświetlenia pochylni.
- wykonanie i dostawienie ławek parkowych.

W okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku obsługa techniczna (konserwatorzy Działu Technicznego) przyjęli i zrealizowali zlecenia w ilości:

- prace interwencyjne pogotowia technicznego – **1602**
- prace stolarskie, ślusarskie – **1166**
- prace elektryczne i medialne – **483**
- prace hydrauliczne i spawalnicze – **758**

Łączna ilość odnotowanych realizacji zgłoszeń i prac interwencyjnych: 4009

VI. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Informacja w zakresie oceny aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości przy jednoczesnym założeniu realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych nieruchomości.

Na podstawie danych wynikających z bilansu oraz rachunku zysków i strat należy uznać, że ogólna sytuacja majątkowo-finansowa, efektywność gospodarowania, a także płynność płatnicza Spółdzielni są na poziomie zadowalającym.

W dalszym ciągu przed Sądem Okręgowym w Łodzi toczy się sprawa o podział Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” poprzez wydzielenie się Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem” przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

Poniżej wykazana jest analiza ekonomiczna i finansowa Spółdzielni przedstawiająca wynik z działalności i umożliwiającą ocenę sytuacji majątkowo-finansowej.

2. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wynosi ogółem **26 120 236,69 zł netto**. Na tą wartość składają się:

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) – 2 184 773,26zł
- budynki, lokale i budowle - 23 696,323,11zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 92 749,10zł

Przewagę w strukturze rzeczowych aktywów trwałych stanowią budynki, lokale i budowle, co jest związane ściśle ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni. W porównaniu z rokiem 2023 wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się o kwotę 839.562,22 zł. Wynika to głównie z dokonanych wyodrębnień lokali. Naliczone umorzenie za rok 2024 wyniosło 942.306,71 zł.

3. PRZYCHODY I KOSZTY Z PODZIAŁEM NA NIERUCHOMOŚCI

Zestawienie analizy kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości
za okres 01.01.2024-31.12.2024:

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa (bez funduszu remontowego)			
	przychód	koszt	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2024
Piłsudskiego 7	1 355 922,86	1 437 255,79	- 446 337,85	-527 670,78
Piotrkowska 103/105	117 158,90	164 618,33	72 671,61	25 212,18
Piotrkowska 175a/177	376 550,53	336 976,46	-287 607,82	-248 033,75
Piotrkowska 182	2 664 709,67	2 823 885,57	-2 260 933,06	-2 420 108,96
Piotrkowska 183/187	257 294,22	249 375,40	40 065,88	47 984,70
Piotrkowska 204/210	2 074 634,73	1 982 811,36	-874 492,68	-782 669,31
Piotrkowska 235/241	695 769,22	675 387,65	-22 453,02	-2 071,45
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	1 129 990,57	1 149 322,60	- 1 703 468,41	-1 722 800,44
Wigury 15	613 168,90	682 461,08	90 630,05	21 337,87
Wólczańska 126	73 750,07	62 665,88	-52 923,78	-41 839,59
Wólczańska 155	51 050,91	60 823,10	33 519,52	23 747,33
SUMA:	9 410 000,58	9 625 583,22	- 5 411 329,56	-5 626 912,20

Nazwa Nieruchomości	Fundusz remontowy			
	przychód/odpis	wykorzystanie	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2024
<i>Piłsudskiego 7</i>	649 963,26	293 220,80	-311 716,84	45 025,62
<i>Piotrkowska 103/105</i>	104 116,30	15 283,84	85 869,98	174 702,44
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	198 362,20	570 059,44	86 867,58	- 284 829,66
<i>Piotrkowska 182</i>	1 560 208,87	1 542 399,99	- 3 485 949,73	- 3 468 140,85
<i>Piotrkowska 183/187</i>	144 695,60	35 012,39	184 994,53	294 677,74
<i>Piotrkowska 204/210</i>	1 091 179,32	1 476 423,57	112 661,11	- 272 583,14
<i>Piotrkowska 235/241</i>	433 525,69	134 948,88	743 897,13	1 042 473,94
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	501 796,91	94 636,64	409 798,08	816 958,35
<i>Wigury 15</i>	479 994,91	170 917,86	- 376 867,91	- 67 790,86
<i>Wólczańska 126</i>	42 097,45	41 001,40	- 49 052,47	- 47 956,42
<i>Wólczańska 155</i>	36 797,76	8 550,40	61 435,65	89 683,01
SUMA:	5 242 738,27	4 382 455,21	- 2 538 062,89	- 1 677 779,83

4. ZAMIERZENIA NA ROK 2025 - Plan

1 . Założenia do planu finansowo-gospodarczego na rok 2025:

Istotą planu jest oszacowanie kosztów i przychodów na dany rok. Punktem odniesienia są poniesione koszty w roku poprzednim oraz prognozy na rok następny, uwzględniające wskaźnik inflacji, podwyżki cen energii, CO, CWU, minimalnego wynagrodzenia, podatków i opłat publiczno-prawnych.

Założeniem strategicznym jest dążenie do ograniczenia kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz mienia ogólnego.

Wysokość stawek na fundusz remontowy i eksploatacyjny ulegną zmianie od 1 maja 2025 r. Ich wysokość jest skorelowana z potrzebami poszczególnych nieruchomości w zakresie ich utrzymania i poprawy stanu technicznego oraz estetyki budynków, a także dążenia do pokrycia niedoborów z roku poprzedniego.

W związku ze zmianami wysokości opłat za ciepło dostarczane do nieruchomości i zapowiadanych kolejnymi podwyżkami w bieżącym roku, Zarząd wnioskował do Rady Nadzorczej o zmianę wysokości opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody wg załączonych szczegółowych planów. W zakresie stawek centralnego ogrzewania zmiany zostały wprowadzone od dnia 01 lutego 2025 r. na wszystkich nieruchomościach.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Planowane wydatki z funduszu remontowego prezentuje oddzielna uchwała Rady Nadzorczej. Prezentowane założenie przyjmują, że łączny ewidencyjnie fundusz remontowy na koniec 2025 roku zakończy się saldem ujemnym.

W wyniku przyjętych założeń na działania remontowe Spółdzielnia posiada środki finansowe.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2024 roku wyniósł: 9.857.643,75 zł.

1. Kasa – 2.270,67 zł;

2. Rachunki bankowe – 9.855.373,08 zł.

Spółdzielnia na bieżąco reguluje zobowiązania cywilnoprawne i publicznoprawne.

Ogólny i szczegółowy plan finansowo-gospodarczy na nieruchomościach przedstawiają dołączone zestawienia.

Powyższy plan finansowo-gospodarczy na 2025 rok został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr [81/XXVII/2025](#) dnia 11.02.2025 r.

**2. Analiza planowanych kosztów i przychodów w rozbiciu na nieruchomości z planu -
plan na okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

**Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości z uwzględnieniem nowych stawek uchwalonych
dnia 11.02.2025 r. oraz propozycjami zmian stawek**

plan na okres od 01.01.2025 do 31.12.2025

Nazwa Nieruchomości	Wynik działalności podstawowej	Działalność podstawowa					Wynik działalności podstawowej		
		planowany przychód przed zmianą stawki	zmiana stawki	dodatkowy przychód przy zmienionej stawce za 8 m-cy	planowany koszt roku 2025	planowany wynik roku 2025		Dotychcza- sowa stawka	nowa stawka
Piłsudskiego 7	- 268 517,75	1 133 558,58	-	-	864 383,03	269 175,55	657,80	5,50	5,50
Piotrkowska 103/105	5 495,71	81 681,90	1,90	41 385,50	139 694,61	- 16 627,22	- 11 131,51	2,50	4,40
Piotrkowska 175a/177	- 269 237,58	288 495,17	0,40	14 794,62	250 779,56	52 510,23	- 216 727,35	5,20	5,60
Piotrkowska 182	- 2 437 892,86	2 154 750,19	0,35	94 863,22	2 143 125,13	106 488,28	- 2 331 404,58	5,30	5,65
Piotrkowska 183/187	32 813,37	198 115,85	-	-	220 174,63	- 22 058,78	10 754,59	4,20	4,20
Piotrkowska 204/210	- 1 033 126,37	1 386 286,78	0,30	66 013,66	1 394 640,85	57 659,58	- 975 466,79	4,20	4,50
Piotrkowska 235/241	- 55 490,86	555 303,20	0,90	77 484,17	575 051,25	57 736,11	2 245,26	4,30	5,20
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	- 1 801 558,33	916 963,81	0,15	17 301,20	917 238,74	17 026,28	- 1 784 532,05	5,30	5,45
Wigury 15	77 253,33	468 268,56	0,30	26 014,92	553 279,04	- 58 995,56	18 257,78	3,60	3,90
Wólczańska 126	- 53 287,25	64 315,68	-	-	56 476,69	7 838,99	- 45 448,25	5,50	5,50
Wólczańska 155	15 192,43	36 797,76	-	-	47 866,66	- 11 068,90	4 123,53	3,00	3,00
Nawrot 9/11	20 082,99	7 704,58	- 1,50	- 4 055,04	15 382,00	- 11 732,46	8 350,53	1,90	0,40
SUMA:	- 5 768 273,16	7 292 242,06		333 802,24	7 178 092,19	447 952,11	- 5 320 321,05		

Nazwa Nieruchomości	Stan funduszu remontowego	Fundusz remontowy				Stan funduszu remontowego		
		przychód/odpis	Zmiana stawki	przychód przy zmienionej stawce za 8 m-cy	wykorzystanie		dotychczasowa stawka	nowa stawka
Piłsudskiego 7	89 788,02	618 304,68	-	-	537 000,00	171 092,70	3,00	3,00
Piotrkowska 103/105	178 443,24	98 018,28	1,10	23 960,02	277 000,00	23 421,54	3,00	4,10
Piotrkowska 175a/177	- 270 424,72	166 439,52	0,60	22 191,94	186 999,00	- 268 792,26	3,00	3,60
Piotrkowska 182	- 3 433 191,14	1 422 948,24	0,40	108 415,10	1 185 268,00	- 3 087 095,80	3,50	3,90
Piotrkowska 183/187	294 677,74	117 926,10	0,50	15 723,48	236 852,00	191 475,32	2,50	3,00
Piotrkowska 204/210	- 219 843,71	990 204,84	0,70	154 031,86	734 746,00	189 646,99	3,00	3,70
Piotrkowska 235/241	1 042 537,44	387 420,84	- 0,90	- 77 484,17	198 000,00	1 154 474,11	3,00	2,10
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	822 836,75	432 530,10	0,50	57 670,68	537 227,00	775 810,53	2,50	3,00
Wigury 15	- 53 639,11	455 261,10	0,50	43 358,20	136 226,00	308 754,20	3,50	4,00
Wólczańska 126	- 44 363,00	42 097,54	0,50	3 897,92	26 000,00	- 24 367,54	3,60	4,10
Wólczańska 155	79 683,01	36 797,76	-	-	136 000,00	- 19 519,23	3,00	3,00
Nawrot 9/11	50 236,00	8 110,08	-	-	50 000,00	8 346,28	2,00	2,00
SUMA:	- 1 463 259,47	4 776 059,08		351 765,04	4 241 318,00	- 576 753,16		

3. Plan prac remontowych w 2025 r. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

PLAN PRAC REMONTOWYCH W 2025 ROKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŚRÓDMIEŚCIE"		
NIERUCHOMOŚĆ	ZAKRES PRAC REMONTOWYCH	REMONTY SZACUNKOWY- KOSZT (netto)
1. PIŁSUDSKIEGO 7		
1	Remont poprzez uzupełnienie tynków i malowanie spodniej części tarasu od klatki III do klatki I.	50 000,00 zł
2	Montaż drzwi ewakuacyjnych (z systemem antypanikowym) w klatkach nr I - III na poziomie parterów zgodnie z decyzją Komendanta Straży Pożarnej - 3 szt.	25 000,00 zł
3	Interwencyjne prace polegające na wymianie płytek PCV na płytki gresowe w wybranych korytarzach przymieszkalnych, oraz budowa na piętrze przedsionka ppoż. - przystosowanie budynku do przepisów ppoż.	90 000,00 zł
4	Punktowe naprawy elewacji w systemie alpinistycznym wraz z wymianą parapetów.	40 000,00 zł
5	Nałożenie powłok ochronnych w zbiornikach wody ciepłej i zimnej szt. 4	24 000,00 zł
6	Wymiana 50 m odcinka rurociągu DN-100 w pionie ciepłej wody na zasilaniu zbiornika w drugiej strefie - klatka III	50 000,00 zł
7	Montaż zaworów zwrotnych i wodomierzy na pionach zbiorników wodnych szt. 3	20 000,00 zł
8	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabin na drabiny techniczno-ewakuacyjne z pałąkiem na czapach w klatkach I, II, III spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	20 000,00 zł
9	Remont generalny rozdzielni elektrycznej głównej w klatce II.	120 000,00 zł
10	Montaż brakujących pokryw rur wywiewnych na dachach.	3 000,00 zł
11	Prace modernizacyjne - remont układu automatyki Systemu Zasilania Rezerwowego, wymiana zaworów i odcinków poziomych instalacji wodnej, instalowanie dodatkowych elementów sterujących (sterowniki elektroniczne itp.).	35 000,00 zł
12	Czyszczenie i ewentualna wymiana odcinkowa pionów kanalizacyjnych kuchennych w klatkach I,II i III.	60 000,00 zł
	SUMA:	537 000,00 zł
2. PIOTRKOWSKA 103/105	-	
1	Wymiana rozdzielni elektrycznej głównej w klatce schodowej na poziomie piwnicy z przystowaniem do przepisów ppoż.	95 000,00 zł
2	Remont poszycia dachowego w technologii hydronylon wraz z głowicami kominowymi, renowacja i wykonanie nowych obróbek blacharskich.	140 000,00 zł
3	Czyszczenie i wymiana odcinkowa pionów kanalizacyjnych kuchennych.	20 000,00 zł
4	Wymiana instalacji i oświetlenia w prześwicie - montaż opraw liniowych o klasie ochrony IP-65.	15 000,00 zł

5	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabinek poprzez montaż drabin techniczno-ewakacyjnych z pałąkiem na czapie spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	7 000,00 zł
6	Gromadzenie środków na remont elewacji i balkonów od strony zachodniej. Ewentualne rozpoczęcie remontu w przypadku pozyskania finansowania zewnętrznego.	
	SUMA:	277 000,00 zł
3. PIOTRKOWSKA 175 A/177		
1	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabinek poprzez montaż drabin techniczno-ewakacyjnych z pałąkiem na czapie spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	26 000,00 zł
2	Czyszczenie i wymiana odcinkowa pionów kanalizacyjnych kuchennych klatka I,- IV.	25 000,00 zł
3	Wykonanie audytu energetycznego i projektu remontu elewacji wraz z balkonami i pozwoleniem na budowę.	20 000,00 zł
4	Splata rat za wymianę wind.	115 999,00 zł
5	Gromadzenie środków na remont elewacji od strony wschodniej. Ewentualne rozpoczęcie remontu w przypadku pozyskania finansowania zewnętrznego.	
	SUMA:	186 999,00 zł
4. PIOTRKOWSKA 182		
1	Remont poszycia dachowego w technologii hydronylon w klatce V i VI, renowacja i odcinkowa wymiana obróbek blacharskich i instalacji odgromowej.	200 000,00 zł
2	Wymiana głównej rozdzielni elektrycznej w klatce II.	110 000,00 zł
3	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabinek poprzez montaż drabin techniczno-ewakacyjnych z pałąkiem na czapach w klatkach I - VI spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	35 000,00 zł
4	Montaż zaworów zwrotnych szt. 4.	15 000,00 zł
5	Remont instalacji ciepłej wody (cyrkulacji) - wymiana zaworów i odcinków wodociągów w kl. I i II, oraz na poziomie P1.	55 000,00 zł
6	Nałożenie powłok ochronnych w zbiornikach wody ciepłej i zimnej szt 8.	48 000,00 zł
7	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych kuchennych klatka I,II,III i odcinkowa wymiana.	24 000,00 zł
8	Interwencyjne prace polegające na wymianie płytek PCV na płytki gresowe w wybranych korytarzach przymieszkalnych - przystosowanie do przepisów ppoż.	105 000,00 zł
9	Wymiana witryny w lokalu stanowiącej element elewacji zewnętrznej na parterze pomiędzy klatkami IV - V od strony wschodniej.	57 000,00 zł
10	Splata rat za wymianę wind.	388 268,00 zł
11	Oczyszczenie z korozji i malowanie balustrad tarasowych od strony zachodniej.	45 000,00 zł

12	Prace modernizacyjne - remont układu automatyki Systemu Zasilania Rezerwowego, wymiana zaworów i odcinków poziomych instalacji wodnej, instalowanie dodatkowych elementów sterujących (sterowniki elektroniczne itp.).	68 000,00 zł
13	Kontynuacja prac remontowo wykończeniowych na elewacji na poziomie parteru przy kl. I rozpoczętych w roku 2024	35 000,00 zł
	SUMA:	1 185 268,00 zł
5. PIOTRKOWSKA 183/187		
1	Wymiana głównej rozdzielni elektrycznej w klatce II.	90 000,00 zł
2	Czyszczenie i odcinkowa wymiana pionów kanalizacyjnych kuchennych.	18 000,00 zł
3	Wymiana tablic bezpiecznikowych przedlicznikowych szt. 4 na poziomie minus jeden.	15 000,00 zł
4	Wykonanie wiaty na gabaryty	20 000,00 zł
5	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabinek poprzez montaż drabin techniczno-ewakuacyjnych z pałakiem na czapach spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	25 000,00 zł
6	Splata rat za wymianę wind.	68 852,00 zł
7	Gromadzenie środków na remont elewacji od strony wschodniej. Ewentualne rozpoczęcie remontu w przypadku pozyskania finansowania zewnętrznego.	
	SUMA:	236 852,00 zł
6. PIOTRKOWSKA 204/210		
1	Remont poprzez wymianę głównej rozdzielni elektrycznej w klatce I z przystosowaniem do przepisów ppoż.	150 000,00 zł
2	Remont poszycia dachowego w technologii hydronylon w klatce III - V, naprawa i wymiana odcinkowa obróbek blacharskich i instalacji odgromowej.	250 000,00 zł
3	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabinek poprzez montaż drabin techniczno-ewakuacyjnych z pałakiem na czapach spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	30 000,00 zł
4	Czyszczenie i odcinkowe wymiany pionów kanalizacyjnych kuchennych klatka I - III.	24 000,00 zł
5	Gromadzenie środków na remont elewacji od strony zachodniej. Ewentualne rozpoczęcie remontu w przypadku pozyskania finansowania zewnętrznego.	
6	Splata rat za wymianę wind.	280 746,00 zł
	SUMA:	734 746,00 zł
7. PIOTRKOWSKA 235/241		
1	Remont poszycia dachowego w technologii hydronylon w klatce I i II, remont i odcinkowa wymiana obróbek blacharskich i instalacji odgromowej.	140 000,00 zł
2	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabinek poprzez montaż drabin techniczno-ewakuacyjnych z pałakiem na czapach spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	15 000,00 zł

3	Czyszczenie i wymiana odcinkowa pionów kanalizacyjnych kuchennych klatka I - II.	18 000,00 zł
4	Utwardzenie terenu pod pojemniki na segregację odpadów	25 000,00 zł
5	Gromadzenie środków na remont elewacji od strony wschodniej. Ewentualne rozpoczęcie remontu w przypadku pozyskania finansowania zewnętrznego.	
	SUMA:	198 000,00 zł
8. SIENKIEWICZA 101/109 PIŁSUDSKIEGO 9		
1	Nałożenie powłok ochronnych w zbiornikach wody ciepłej i zimnej szt 3.	18 000,00 zł
2	Montaż zaworów zwrotnych na pionach zasilających zbiorniki wody szt 3.	18 000,00 zł
3	Czyszczenie i odcinkowa wymiana pionów kanalizacyjnych kuchennych klatka I,II,III.	26 000,00 zł
4	Wymiana fasady na poziomie parteru w klatce I.	120 000,00 zł
5	Wymiana na drzwi ppoż. do biegów schodowych w klatkach schodowych nr I i II - dostosowanie budynku do przepisów ppoż.	90 000,00 zł
6	Wymiana w klatce III rozdzielni elektrycznej i drzwi osłonowych.	110 000,00 zł
7	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabinek poprzez montaż drabin techniczno-ewakuacyjnych z pałakiem na czapach spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	20 000,00 zł
8	Naprawa tynków w piwnicach, wypełnienie masą uszczelniającą do dylatacji ściany konstrukcyjnej.	25 000,00 zł
9	Prace modernizacyjne - remont układu automatyki Systemu Zasilania Rezerwowego, wymiana zaworów i odcinków poziomych instalacji wodnej, instalowanie dodatkowych elementów sterujących (sterowniki elektroniczne itp.).	27 000,00 zł
10	Punktowe naprawy poszycia dachowego na pawilonie	45 000,00 zł
11	Splata rat za wymianę wind.	38 227,00 zł
	SUMA:	537 227,00 zł
9. WIGURY 15		
1	Czyszczenie i odcinkowa wymiana pionów kanalizacyjnych kuchennych klatka I,II.	18 000,00 zł
2	Wykonanie projektu i wymiana istniejących drabinek poprzez montaż drabin techniczno-ewakuacyjnych z pałakiem na czapach spełniających normy i wymagania przepisów BHP w tym zakresie.	12 000,00 zł
3	Malowanie ciągów komunikacyjnych na poziomie minus jeden i remont węzła cieplnego w klatce II.	30 000,00 zł
4	Splata rat za wymianę wind.	76 226,00 zł
5	Gromadzenie środków na remont elewacji i balkonów od strony wschodniej. Rozpoczęcie remontu w przypadku pozyskania finansowania zewnętrznego.	
	SUMA:	136 226,00 zł
10. WÓLCZAŃSKA 126		

1	Wykonanie projektu rozbudowy węzła o moduł ciepłej wody użytkowej i projekt instalacji ciepłej wody użytkowej.	15 000,00 zł
2	Punktowe naprawy elewacji garaży i pokrycia dachowego	5 000,00 zł
3	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych kuchennych.	6 000,00 zł
	SUMA:	26 000,00 zł
11. WÓLCZAŃSKA 155	-	
1	Wykonanie projektu rozbudowy węzła o moduł ciepłej wody użytkowej i projekt instalacji wewnętrznej, oraz rozpoczęcie prac hydraulicznych.	85 000,00 zł
2	Remont pomieszczenia piwnicy w częściach wspólnych, remont schodów wraz z montażem poręczy.	45 000,00 zł
3	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych kuchennych.	6 000,00 zł
	SUMA:	136 000,00 zł
12. NAWROT 9/11		
1	Naprawy punktowe poszycia dachowego i ścian zewnętrznych garaży wolnostojących.	50 000,00 zł
	SUMA:	50 000,00 zł
	RAZEM	4 241 318,00 zł

Powyższy Plan prac remontowych w zasobach SM „Śródmieście” na rok 2025 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 82/XXVII/2025 dnia 14.01.2025 r.

Stosownie do zakresu informacji, jaki winien być wskazany w sprawozdaniu z działalności, o którym mowa w art. 49 Ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1047), oświadczamy, iż pozycje nieopisane nie wystąpiły bądź nie dotyczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.