

WŁOCŁAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI WŁOCŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA OKRES: 01 STYCZNIA – 31 GRUDNIA 2024 ROKU ORAZ GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁANIA NA ROK 2025

Włocławek 2025

WSTĘP

Rok 2024 był kolejnym rokiem intensywnych działań i wyzwań dla Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Był to okres kontynuacji zmian zapoczątkowanych w roku poprzednim, a także wprowadzania nowych inicjatyw mających na celu dalszy rozwój Spółdzielni oraz poprawę jakości życia jej członków. W roku 2024 nastąpiła także zmiana 2 z 3 członków Zarządu WSM. Zatrudnieni zostali: nowa Główna Księgowa (Członek Zarządu WSM) oraz nowy Zastępca Dyrektora ds. Techniczno-Eksploatacyjnych (Zastępca Prezesa Zarządu WSM).

Podobnie jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia stanęła w obliczu rosnących kosztów działalności. Wzrost płacy minimalnej, wzrost cen usług i materiałów budowlanych, a także wysokie koszty energii elektrycznej i ogrzewania wpłynęły na konieczność dostosowania stawek opłat eksploatacyjnych. Zarząd podejmuje jednak intensywne działania zmierzające do minimalizowania kosztów, m.in. poprzez optymalizację wydatków. Największym wyzwaniem dla Zarządu na kolejne lata będzie podejmowanie działań mających na celu obniżenie kosztów z tyt. centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody.

Sytuacja finansowa Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pozostaje stabilna, co jest efektem odpowiedzialnego zarządzania oraz konsekwentnej realizacji przyjętej strategii. Dalsze pozyskiwanie środków zewnętrznych, w tym funduszy unijnych i krajowych, pozostaje jednym z priorytetów na kolejne lata.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzeszała 7014 członków. Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz inne przepisy prawa.

Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na terenie Włocławka, Brześcia Kujawskiego, Kowala, Lubrańca i Łochocina i łącznie włada gruntami o powierzchni 45,7330 ha (dane na koniec 2024 r.), z czego własność Spółdzielni stanowią grunty o powierzchni 2,2467 ha. Współwłasnością Spółdzielni pozostają grunty o powierzchni 38,8363 ha – pozostali współwłaściciele tych gruntów są właścicielami wyodrębnionych z danej nieruchomości lokali. Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada także grunty pozostające w użytkowaniu wieczystym – o powierzchni 4,11 ha oraz współużytkowaniu wieczystym – o powierzchni 0,4451 ha (odpowiednio – pozostali współużytkownicy wieczystości są właścicielami wyodrębnionych lokali). Spółdzielnia w swoich zasobach posiada również grunty o nieuregulowanym stanie prawnym – o pow. 0,0879 ha (879 m²).

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zarządzała:

- 148 budynkami, w których znajduje się:
- 6 609 lokali mieszkalnych, w tym:
 - 3 875 o statusie spółdzielczych własnościowych praw do lokali;
 - 79 o statusie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali;
 - 2 606 na prawach odrębnej własności;
 - 25 lokalami zajmowanymi na podstawie umów najmu;
 - 24 lokalami zajmowanymi bez tytułu prawnego (są to: mieszkania np. z orzeczoną wyrokiem eksmisyjnym, nieuregulowanymi sprawami spadkowymi, itp.).

Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco prowadzi działania umożliwiające osobom uprawnionym przenoszenie na ich rzecz własności lokali – zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i na warunkach w ustawie tej określonych.

ROZDZIAŁ I

DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

1. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od 01 stycznia 2024 r. do 31 lipca 2024 r. pracował w trzyosobowym składzie:

- 1) Piotr Grudziński – Prezes Zarządu
- 2) Leszek Szarzyński – Zastępca Prezesa Zarządu
- 3) Grażyna Rozmiarek – Członek Zarządu

W związku z planowanym odejściem ze Spółdzielni pana Leszka Szarzyńskiego oraz pani Grażyny Rozmiarek, Rada Nadzorcza ogłosiła konkursy na oba stanowiska. Procedura wyboru nowych członków Zarządu została przeprowadzona zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą regulaminami dotyczącymi konkursu na te stanowiska.

Zgodnie z regulaminem i statutem WSM, w drodze głosowania tajnego, na stanowisko Głównego Księgowego – Członka Zarządu WSM, członkowie Rady Nadzorczej wybrali panią Sylwię Gołębiowską, natomiast na stanowisko Zastępcy Dyrektora ds. Techniczno-Eksploatacyjnych został wybrany pan Tomasz Jezierski. Tym samym, od 01 sierpnia 2024 r. do końca 2024 r. Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonował w następującym składzie:

- 1) Piotr Grudziński – Prezes Zarządu
- 2) Tomasz Jezierski – Zastępca Prezesa Zarządu
- 3) Sylwia Gołębiowska – Członek Zarządu

Zarząd WSM w 2024 r. odbył 54 protokołowane posiedzenia, podejmując łącznie 643 uchwały. Zarząd WSM pracował w oparciu o plan pracy i zajmował się przede wszystkim sprawami: członkowsko – mieszkaniowymi, technicznymi, eksploatacyjnymi, windykacją oraz gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Z innych ważnych zagadnień omawianych na posiedzeniach Zarządu WSM należy wymienić analizę: realizacji planów remontów, wyników ekonomiczno – finansowych, zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich windykację, analizę działalności służb konserwatorskich, prac i procedur związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali, analizę wyników rozliczenia sezonu grzewczego.

2. RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza WSM w roku 2024 działała w składzie następującym:

- 1) Łucja Andrzejczyk – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- 2) Helena Baranowska – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- 3) Piotr Gawroński – Sekretarz Rady Nadzorczej
- 4) Daniel Nowotka – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- 5) Monika Piwińska – Przewodnicząca Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej
- 6) Eugeniusz Andrzejewski
- 7) Grzegorz Kalinowski

- 8) Renata Smok
- 9) Tadeusz Patyk

W 2024 roku Rada Nadzorcza WSM odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęła łącznie 35 uchwał, realizując swoje obowiązki zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie.

Więcej informacji o działalności Rady Nadzorczej można dowiedzieć się ze sprawozdania tego organu.

3. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W TRZECH CZĘŚCIACH W DNIACH: 22, 23, 24 MAJA 2024 R.

Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 195/2024 z dnia 29 marca 2024 r., działając na podstawie § 95 ust. 1 Statutu spółdzielni, a także uchwały Rady Nadzorczej nr 29/2024 z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, według harmonogramu określającego terminy i miejsca poszczególnych jego części oraz ustalił porządek obrad.

Walne Zgromadzenie odbyło się w następujących miejscach i terminach:

- część I – w dniu 22 maja 2024 r. o godz. 16:00 – w Placówce Społeczno – Kulturalnej „KROKUS” przy Alei Chopina 27 we Włocławku.
Na pierwszą część obrad Walnego Zgromadzenia przybyło 35 członków Spółdzielni.
- część II – w dniu 23 maja 2024 r. o godz. 16:00 – w BCKiH - Centrum Kultury i Historii Wahadło przy ul. Kolejowej 44 w Brześciu Kujawskim.
W części drugiej obrad Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 17 członków Spółdzielni.
- część III – w dniu 24 maja 2024 r. o godz. 16:00 – w Placówce Społeczno – Kulturalnej „KROKUS” przy Alei Chopina 27 we Włocławku.
Na trzecią część obrad Walnego Zgromadzenia przybyło 18 członków Spółdzielni.

3.1. PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

Porządek obrad wyglądał następująco:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia i protokolantów.
3. Przedstawienie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Odczytanie porządku obrad.
5. Wybór komisji danej części Walnego Zgromadzenia: mandatowo – skrutacyjnej i wnioskowej.
6. Odczytanie listy pełnomocnictw.
7. Sprawozdanie z działalności WSM za 2023 r. wraz z przedstawieniem głównych kierunków działania w 2024 r.
8. Sprawozdanie finansowe WSM za 2023 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2023 r.
10. Dyskusja.
11. Podjęcie uchwał w przedmiocie:
 - Zatwierdzenia sprawozdania z działalności WSM za 2023 r.;
 - Zatwierdzenia sprawozdania finansowego WSM za 2023 r.;
 - Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM za 2023 r.;
 - Podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r.
12. Podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu:

- dla Prezesa Zarządu WSM Zdzisława Hejny;
- dla Prezesa Zarządu WSM Piotra Grudzińskiego;
- dla Z-cy Prezesa Zarządu WSM Leszka Szarzyńskiego;
- dla Członka Zarządu WSM Grażyny Rozmiarek.

13. Przedstawienie, rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.

14. Zamknięcie obrad.

3.2. REALIZACJA UCHWAŁ Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1/2024	<u>w sprawie:</u>	zatwierdzenia sprawozdania z działalności WSM za 2023 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie przesłano stosowne dokumenty do KRS wraz z podjętą przez Walne Zgromadzenie uchwałą w tej sprawie. Zmiany zostały zarejestrowane.
2/2024	<u>w sprawie:</u>	zatwierdzenia sprawozdania finansowego WSM za 2023 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie stosowne dokumenty przesłano do KRS.
3/2024	<u>w sprawie:</u>	zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM za 2023 r.	Uchwała niepodlegająca realizacji.
4/2024	<u>w sprawie:</u>	podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie stosowne dokumenty przesłano do KRS.
5/2024	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Zdzisławowi Hejnie, Prezesowi Zarządu WSM	Uchwała niepodlegająca realizacji.
6/2024	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Piotrowi Grudzińskiemu, Prezesowi Zarządu WSM	Uchwała niepodlegająca realizacji.
7/2024	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Leszkowi Szarzyńskiemu, Zastępcy Prezesa Zarządu WSM	Uchwała niepodlegająca realizacji.
8/2024	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Grażynie Rozmiarek, Członkowi Zarządu WSM	Uchwała niepodlegająca realizacji.
9/2024	<u>w sprawie:</u>	zbycia nieruchomości (uchylenie uchwały WZ nr 11/2023 - tj. działka gruntu przy ul. Łęskiej 63 na rzecz NETIA S.A.)	Uchwała zrealizowana. Pismo wysłane do NETIA S.A. w dniu 10.06.2024 r. (L.dz. NM/1590/2024). Odbiorca otrzymał pismo w dniu 14.06.2024 r.

3.3.REALIZACJA WNIOSKÓW Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓREGO OBRADY ODBYŁY SIĘ W MAJU 2024 ROKU.

I część – Os. Śródmieście, Kowal, Łochocin (22 maja 2024 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	ul. Jagiellońska 11	➤ remont ulicy Jagiellońskiej (plany) ➤ wjazd do śmietnika ➤ żywopłoty ➤ Rada Nadzorcza – diety, członkowie, kompetencje	- współpraca z Urzędem Miasta - realizacja w terminie późniejszym - przedmiotowe żywopłoty w części należą do WSM a w części do miasta. Administracja Osiedla zwróciła się z pismem do Miejskiego Zakładu Zieleni o systematyczne przycinanie - wyczerpującej odpowiedzi udzieliła Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2.	ul. Olszowa 3	➤ kolektor wody deszczowej ➤ podłączenie przewodu umożliwiającego ładowanie samochodów elektrycznych w ciągu garaży przy ulicy Olszowej	- na Osiedlu Śródmieście istnieje tylko jeden kolektor spławny do ścieków kanalizacyjnych i wody opadowej. Przyczyna złych zapachów została usunięta - WSM nie jest stroną. Umowę z Zakładem Energetycznym winien zawrzeć zainteresowany. Dodatkowo wysłano odpowiedź do mieszkańca

II część – Brześć Kujawski, Lubraniec (23 maja 2024 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	ul. Brzeska 34 Lubraniec	➤ remont chodnika	- realizacja w terminie późniejszym
2.	ul. Królewska 11a Brześć Kuj.	➤ parkowanie na chodnikach	- teren przy budynku jest prawidłowo oznakowany, należy wzywać Policję
3.	ul. Królewska 11a Brześć Kuj	➤ wywóz gabarytów z wózkowni	- wykonano
4.	al. Lipowa 7 Lubraniec	➤ odmalowanie klatki schodowej ➤ czyszczenie studzienek	- realizacja w terminie późniejszym - studzienki kanalizacyjne w Lubrańcu czyszczone są dwa razy w roku przed świętami lub w razie konieczności
5.	Królewska 9 Brześć Kuj.	➤ malowanie klatek ➤ kanalizacja	- realizacja w terminie późniejszym - kolektor przed budynkiem częściowo wymieniony
6.	ul. Królewska 11 Brześć Kuj	➤ podcięcia żywopłotów	- realizowane na bieżąco

III część – Os. Kazimierza Wielkiego (24 maja 2024 r.)

Lp.	Adres zamieszkania	Wniosek	Sposób realizacji
1.	ul. Żytnia 49	➤ remont klatek schodowych ➤ powód wymiany drzwi do piwnic	- malowanie kl. schodowych w terminie późniejszym. WSM wystosowało pismo do Wspólnoty o partycypowanie w kosztach planowanego chodnika na swoim terenie - wyjaśniono na WZ
2.	ul. Ostrowska 18	➤ chodnika między ulicami Ostrowską 18 a 16 ➤ zły kolejności malowania klatek schodowych oraz zakładania oświetlenia i braku efektu tych działań	- wykonano - założono dwie lampy
3.	ul. Łanowa 1	➤ garaży, które są notorycznie blokowane i nie ma możliwości wjazdu oraz wyjazdu, blokując jednocześnie drogę przeciwpożarową ➤ zły kolejności malowania klatek schodowych oraz zakładania oświetlenia i braku efektu tych działań	- przeprowadzono rozmowę z właścicielem samochodów, który parkuje kilka samochodów oraz wysłano pismo do właściciela pozostawionych przedmiotów przy garażach / płocie w celu ich usunięcia, które ograniczają możliwości manewrowe pojazdów. W trakcie opracowywanie organizacji ruchu drogowego - malowanie było wykonane w 2017 r. bez wykonania płytek na schodach. Aktualnie jest to realizowane kompleksowo
4.	ul. Ostrowska 16	➤ wymiany domofonów, malowania klatek, wymiany poręczy, lamperii ➤ pęknięta posadzka, gdzie gromadzi się woda ➤ zmiana firmy sprzątajacej ➤ założenia zewnętrznego oświetlenia na chodnikach (to które jest w tej chwili nie spełnia swoich zadań, ponieważ jest mocno osłonięte przez drzewa)	- domofony wymieniono - zostanie wymienione okno w wiatrołapie przez które leci woda - przeprowadzono rozmowę dyscyplinującą - wykonano

		➤ złej kolejności malowania klatek schodowych oraz zakładania oświetlenia i braku efektu tych działań	- aktualnie jest to realizowane kompleksowo
5.	ul. Żytnia 84	➤ ogłoszenia na drzwiach wejściowych zamiast na tablicy ogłoszeń	- sprawa została omówiona na WZ

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Ewelina Gołębiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

ROZDZIAŁ II

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-EKONOMICZNEJ WSM ZA 2024 ROK

1. BILANS ZA 2024 ROK (tys. zł)

	A K T Y W A	S T A N				P A S Y W A	S T A N		
		31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	24/23			31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	
A.	Aktywa trwałe	52 117 660,43 zł	50 750 802,15 zł	97,38%	A.	Kapitał własny	63 780 053,65 zł	61 829 631,68 zł	24/23
	w tym:	- zł	- zł			w tym:			96,94%
a	wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł		a	fundusz podstawowy	35 063 649,54 zł	26 002 864,70 zł	74,16%
b	środki trwałe	52 117 660,43 zł	50 750 802,15 zł	97,38%	b	fundusz zapasowy	25 898 083,79 zł	32 980 100,15 zł	127,35%
c	inwestycje długoterminowe	- zł	- zł		c	zysk netto	2 818 320,32 zł	2 846 666,83 zł	101,01%
d	długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł						
B.	Aktywa obrotowe	33 448 575,19 zł	35 909 422,72 zł	107,36%	B.	Zobowiązania i rezerwy	21 786 181,97 zł	24 830 593,19 zł	113,97%
	w tym:					w tym:			
a	zapasy	95 189,69 zł	97 560,61 zł	102,49%	a	zob. krótkoterminowe	20 757 836,76 zł	23 540 598,50 zł	113,41%
b	należności ogółem	2 982 799,41 zł	3 099 237,14 zł	103,90%	b	zob. długoterminowe	- zł	- zł	
c	środki pieniężne	24 186 457,33 zł	27 102 066,37 zł	112,05%	c	rozliczenia międzyokresowe	491 211,51 zł	1 060 620,89 zł	215,92%
d	rozliczenia międzyokresowe	6 184 128,76 zł	5 610 558,60 zł	90,73%	d	rezerwy	537 133,70 zł	229 373,80 zł	42,70%
	Razem A +B	85 566 235,62 zł	86 660 224,87 zł	101,28%		Razem A +B	85 566 235,62 zł	86 660 224,87 zł	101,28%

Przedstawione wyżej zestawienie jest odzwierciedleniem bilansu jednostki na dzień 31.12.2024 roku, który wraz z:

- wprowadzeniem do sprawozdania finansowego;
- rachunkiem zysków i strat (wyników);
- sprawozdaniem z przepływu środków pieniężnych;
- zestawieniem zmian w Kapitale (Funduszu) Własnym;
- informacją dodatkową do sprawozdania Finansowego;
- sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego jednostki;
- sprawozdaniem z działalności Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

stanowi roczne Sprawozdanie Finansowe za rok 2024.

Na przestrzeni 2024 roku suma bilansowa zwiększyła się o 1 093 989,25 zł czyli o 1,28%.

Zwiększyła się wartość środków obrotowych, środków pieniężnych oraz należności, natomiast zmniejszyła się wartość aktywów trwałych.

Zmniejszenie wartości środków trwałych i odpowiednio funduszy wynika z przekształcenia lokali mieszkalnych i użytkowych w odrębną własność i wyłączeniu z bilansu Spółdzielni tej części majątku. Odrębna własność ewidencjonowana jest na kontach pozabilansowych.

Wartość pozabilansowa tego majątku wynosi 55 767 865,22 zł. Tak więc faktyczna wartość składników majątku trwałego wynosi wg łącznej ewidencji 106 518 667,37 zł, a suma bilansowa wynosiłaby 142 428 090,09 zł.

1.1 AKTYWA

1.	Na przestrzeni 2024 r. nastąpiło zmniejszeniu jego wartości o:	324 468,59 zł
a)	Zmiany środków trwałych w 2023 r. były następujące:	
	stan na 31.12.2023 r.	112 446 037,09 zł
	zwiększenia	178 699,02 zł
	zmniejszenia	497 167,61 zł
	stan na 31.12.2024 r.	112 121 568,50 zł
	umorzenia na 31.12.2023 r.	60 328 426,66 zł
	zwiększenia	1 346 078,97 zł
	zmniejszenia	303 689,28 zł
	stan na 31.12.2024 r.	61 370 816,35 zł
	wartość netto na 31.12.2024 r.	50 750 572,15 zł
b)	zmniejszenie środków trwałych w budowie	- zł
c)	zmniejszenie inwestycji długoterminowych	- zł
2.	Wartość majątku obrotowego w 2024 roku zwiększyła się o:	2 460 847,53 zł
	z tego między innymi:	
a)	stan środków pieniężnych zwiększył się o:	2 915 609,04 zł
b)	stan zapasów materiałów zwiększył się o:	2 370,92 zł
c)	stan należności zwiększył się o:	116 437,73 zł
	stan rozliczeń międzyokresowych - do rozliczenia w roku następnym	
d)	zmniejszył się o:	573 570,16 zł

1.2. PASYWA

Fundusze własne (kapitały) w okresie 1.01.-31.12.2024 roku

1.	zmniejszyły się o sumę z tego m.in.:	1 950 421,97 zł
a)	zmniejszenie kapitału (funduszu) podstawowego z tytułu umorzenia środków trwałych i wyłączenia własności lokali	9 060 784,84 zł
b)	zwiększenie kapitału zapasowego	7 082 016,36 zł
c)	zwiększenie wyniku (zysk)	28 346,51 zł
d)	zysk z lat ubiegłych – zmniejszenie	- zł
2.	Zobowiązania i rezerwy zwiększyły się w 2024 roku o kwotę: z tego:	3 044 411,22 zł
a)	rezerwy na zobowiązania zmniejszyły się o:	307 759,90 zł
b)	zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o:	2 782 761,74 zł
c)	rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o:	569 409,38 zł

Ogólna suma bilansu na koniec roku 2024 wynosi 86 660 224,87 zł (bez części wyodrębnionej tj. 55 767 865,22 zł) i wykazuje zwiększenie o 1 093 989,25 zł, a głównym jego składnikiem jest wartość budynków mieszkalnych wraz z gruntami i odpowiadająca im suma (wkładów) funduszy własnych członków oraz funduszu zasobowego Spółdzielni.

Pozostałą wartość sumy bilansowej stanowią aktywa obrotowe – należności i środki pieniężne oraz zobowiązania wobec dostawców i zysk netto.

2. RACHUNEK WYNIKÓW

W 2024 roku działalność Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wygenerowała zysk + 4 109 929,88 zł (brutto). Suma wszystkich przychodów (59 251 310,58 zł) była wyższa od sumy kosztów (55 141 380,70 zł) z działalności ogółem, w tym wygenerowano 605 739,05 zł nadwyżki w gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz 3 504 190,83 zł nadwyżki w działalności gospodarczej. Przedstawione poniżej zestawienia obrazują przychody i wydatki Spółdzielni w 2024 r.:

2.1. PRZYCHODY

Lp.	TREŚĆ	Wykonanie	Plan	Wykonanie	%	%
		2024 r.	2024 r.	2023 r.	3/5	3/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Przychody ogółem	59 251 310,58 zł	59 350 000,00 zł	58 407 197,15 zł	101,45%	99,83%
a)	z lokali mieszk. GZM	50 721 821,37 zł	51 050 000,00 zł	49 878 527,84 zł	101,69%	99,36%
b)	z lokali użytkowych	6 656 883,38 zł	6 700 000,00 zł	6 586 023,81 zł	101,08%	99,36%
c)	przychody operacyjne	427 927,15 zł	400 000,00 zł	539 617,38 zł	79,30%	106,98%
d)	koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (sprzedaż wewnętrzna)	173 885,15 zł	150 000,00 zł	165 940,79 zł	104,79%	115,92%

e)	przychody ze sprzedaży produkt.	76 706,86 zł	50 000,00 zł	64 221,86 zł	119,44%	153,41%
f)	przychody finansowe	1 194 086,67 zł	1 000 000,00 zł	1 172 861,47 zł	101,81%	119,41%
g)	przychody ze sprzedaży majątku trwałego	- zł	- zł	- zł	0,00%	0,00%

Przychody finansowe pochodzą z odsetek od lokat bankowych oraz odsetek uzyskanych z tytułu nieterminowych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, jak i użytkowe.

Przychody z pozostałej działalności (przychody operacyjne) to głównie osiągnięte (odzyskane) koszty sądowe i komornicze oraz niewielkie kwoty sprzedaży materiałów i usług.

2.2. KOSZTY I WYDATKI - OGÓŁEM

Lp.	TREŚĆ	Wykonanie 2024r.	% Strukt. 2024	Wykonanie 2023r.	% Strukt. 2023	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
	Koszty i wydatki	55 141 380,70 zł	100,00%	54 616 700,80 zł	100,00%	100,96%
I.	Działalność podstawowa	54 924 860,96 zł	99,61%	54 000 342,99 zł	98,87%	101,71%
	w tym:					
a)	zużycie materiałów i energii	29 861 327,47 zł	54,15%	31 003 673,03 zł	56,77%	96,32%
b)	usługi obce	7 437 149,31 zł	13,49%	6 742 108,31 zł	12,34%	110,31%
c)	podatki i opłaty	1 610 202,72 zł	2,92%	1 458 428,73 zł	2,67%	110,41%
d)	wynagrodzenia	7 391 599,95 zł	13,40%	6 417 685,70 zł	11,75%	115,18%
e)	świadczenia dla pracowników	1 651 669,79 zł	3,00%	1 412 185,90 zł	2,59%	116,96%
f)	amortyzacja	14 585,28 zł	0,03%	76 762,25 zł	0,14%	19,00%
g)	pozostałe koszty	6 958 326,44 zł	12,62%	6 901 684,81 zł	12,64%	100,82%
	w tym (głównie Fundusz Remontowy)	6 786 048,74 zł	12,31%	6 748 228,99 zł	12,36%	100,56%
II.	Koszt własny sprzedaży materiałów	90 300,00 zł	0,16%	58 102,08 zł	0,11%	155,42%
III.	Koszty operacyjne	125 145,73 zł	0,23%	558 171,71 zł	1,02%	22,42%
IV.	Koszty finansowe	1 074,01 zł	0,002%	84,02 zł	0,0002%	1278,28%

Powyższe zestawienie przedstawia wszystkie koszty rodzajowe, które w 2024 roku wyniosły 55 141 380,70 zł.

W badanym okresie lat 2023 i 2024 struktura kosztów rodzajowych uległa tylko nieznacznym zmianom.

2.3. KOSZTY EKSPLOATACJI ZASOBÓW WŁASNYCH

Lp.	TREŚĆ	2024 r.	Udział strukt.	2023 r.	Udział strukt.	2024/ 2023
		wartość	%	wartość	%	%
1.	Koszty bieżące Osiedli	11 156 584,97 zł	20,31%	9 817 744,65 zł	18,18%	113,64%
a)	Koszty osobowe	4 185 251,01 zł	7,62%	3 666 149,44 zł	6,79%	114,16%
b)	Koszty utrzymania czystości	860 546,81 zł	1,57%	696 763,36 zł	1,29%	123,51%
c)	Energia elektryczna	643 056,10 zł	1,17%	663 778,09 zł	1,23%	96,88%
d)	Podatki i opłaty	1 090 440,73 zł	1,99%	962 506,21 zł	1,78%	113,29%
e)	Konserwacja i przeglądy	897 575,42 zł	1,63%	795 043,02 zł	1,47%	112,90%
f)	Remonty lokali	596 092,92 zł	1,09%	411 948,57 zł	0,76%	144,70%
g)	Woda techniczna	194 421,85 zł	0,35%	160 055,92 zł	0,30%	121,47%
h)	Materiały	108 613,42 zł	0,20%	107 747,72 zł	0,20%	100,80%
i)	Pozostałe	2 580 586,71 zł	4,70%	2 353 752,32 zł	4,36%	109,64%
2.	Fundusz Remontowy	6 786 048,74 zł	12,36%	6 748 228,99 zł	12,50%	100,56%
3.	Koszty Zarządu Ogólnego	4 737 350,01 zł	8,63%	4 136 532,93 zł	7,66%	114,52%
4.	Usługi Komunalne	31 857 597,22 zł	58,00%	32 936 592,85 zł	60,99%	96,72%
a)	woda i kanalizacja	5 285 728,62 zł	9,62%	4 251 947,56 zł	7,87%	124,31%
b)	wywóz nieczystości	3 421 059,67 zł	6,23%	3 430 339,68 zł	6,35%	99,73%
c)	gaz	900 818,73 zł	1,64%	941 658,99 zł	1,74%	95,66%
d)	c.o. i c.w.	22 249 990,20 zł	40,51%	24 312 646,62 zł	45,02%	91,52%
5.	Koszty eksploatacji dźwigów	387 176,94 zł	0,70%	361 243,57 zł	0,67%	107,18%
	OGÓŁEM	54 924 751,88 zł	100%	54 000 342,99 zł	100%	101,71%

W kosztach „1 i) Pozostałe” największą wartość stanowią:

- sprzątanie klatek schodowych	1 093 086,44 zł
- koszty ubezpieczeń majątkowych	482 990,07 zł
- wynajem transportu	266 358,76 zł
- koszty bhp	73 863,39 zł
- amortyzacja lokali użytkowych w najmie	21 206,71 zł
- usługi dezynfekcji i deratyzacji	91 080,09 zł
- odczyt radiowy wodomierzy	84 068,48 zł
- udrażnianie kanalizacji	96 154,42 zł
- usługi kominiarskie	78 485,32 zł
- przewóz gotówki	13 136,79 zł
- oraz inne w pozostałej wartości	

Koszty Zarządu Ogólnego to koszty związane z kierowaniem całokształtem działalności Spółdzielni i jej obsługą jako całości, z wyłączeniem kosztów finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych. W ramach kosztów ogólnego zarządzania występują dwie grupy kosztów: koszty ogólnoadministracyjne oraz koszty ogólnogospodarcze.

Poziom w poszczególnych pozycjach kosztów jest zróżnicowany, a podstawowe koszty Osiedli i Zarządu Ogólnego kształtują się na zbliżonym poziomie roku ubiegłego.

2.4. RACHUNEK KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Lp.	TREŚĆ – Koszty	Wykonanie 2024 r.	Wykonanie 2023 r.	% 3/4	TREŚĆ - Przychody	Wykonanie 2024 r.	Wykonanie 2023 r.	% 7/8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Koszty eksploatacji Osiedli	11 156 568,88 zł	9 817 744,65 zł	113,64%	Naliczone opłaty eksploatacyjne	18 630 577,50 zł	16 573 693,90 zł	112,41%
2.	Koszty Zarządu Ogólnego	4 737 350,01 zł	4 136 532,94 zł	114,52%	F. Remontowy naliczony	6 786 048,74 zł	6 748 228,99 zł	100,56%
3.	Fundusz Remontowy	6 786 048,74 zł	6 748 228,99 zł	100,56%	Naliczone opłaty k. eksploatacji dźwigów	204 481,29 zł	206 039,91 zł	99,24%
4.	Koszty utrzymania dźwigów	387 176,94 zł	361 243,57 zł	107,18%	Opłaty za usługi komunalne	31 857 597,22 zł	32 936 592,85 zł	96,72%
5.	Koszty zakupu usług komunalnych	31 857 597,22 zł	32 936 592,85 zł	96,72%	Wartość sprzed. materiałów.	76 706,86 zł	64 221,86 zł	119,44%
6.	Koszty własne sprzedaży materiałów	90 300,47 zł	58 102,08 zł	155,42%	Przychody finansowe	1 094 086,67 zł	1 172 861,47 zł	93,28%
7.	Koszty finansowe	1 094,01 zł	84,02 zł	1302,08%	Pozostałe przychody	427 927,15 zł	539 617,38 zł	79,30%
8.	Pozostałe koszty	125 244,43 zł	558 171,71 zł	22,44%	Sprzed. wew. konserwatorzy Osiedli	173 885,15 zł	165 940,79 zł	104,79%
9.	O G Ó Ł E M	55 141 380,70 zł	54 616 700,80 zł	100,96%	O G Ó Ł E M	59 251 310,58 zł	58 407 197,15 zł	101,45%
10.	W Y N I K	4 109 929,88 zł	3 790 496,35 zł	108,43%	W Y N I K	---	---	
11.	Koszty GZM	50 694 720,62 zł	50 305 149,27 zł	100,77%	Przychody GZM	51 300 459,67 zł	50 596 785,30 zł	101,39%
12.	Wynik GZM	(+)	605 739,05 zł	(+)				
13.	Koszty działalności gosp.	4 446 660,08 zł	4 311 551,53 zł	103,13%	Przychody działalności gosp.	7 950 850,91 zł	7 810 411,85 zł	101,80%
14.	Wynik (zysk)	(+)	3 504 190,03 zł	(+)				
15.	Podatek		657 524,00 zł	96,62%				
16.	Wynik netto	(+)	2 846 666,03 zł	(+)				

Powyższe zestawienie przedstawia wynik ogółem 4 109 929,08 zł, z tego 605 739,05 zł nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami i wynik bilansowy (zysk) + 3 504 190,03 zł działalności gospodarczej wykazany w Rachunku zysków i strat.
Wynik 2 846 666,03 zł (netto) roku 2024 jest wyższy o 28 345,71 zł od wyniku za 2023.

ROZDZIAŁ III

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

1. STAN ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI – OGÓŁEM

Tabela nr 1 - Bilans sald zadłużeń Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

OPLATY	Wysokość zadłużenia na 31 grudnia 2023 r. (w zł)	Wysokość zadłużenia na 31 grudnia 2024 r. (w zł)	RÓŻNICA (w zł) (poz. 3 – 2)	Dynamika (w %) (poz. 3 : 2)
1	2	3	4	5
szylidy reklamowe	66,75	188,34	+ 121,59	282,16
lokale użytkowe	243 119,63	224.452,08	- 18.667,55	92,32
lokale mieszkalne	2 906 444,16	2.969.574,67	+ 63.130,51	102,17
garaże	2.402,54	1.207,49	- 1.195,05	50,25
kredyty mieszkaniowe	35 482,83	30.862,83	- 4.620,00	86,98
RAZEM :	3 187 515,91	3.226.285,41	+ 38.769,95	101,22

Jak wynika z przedstawionej tabeli zadłużenie w roku 2024 zwiększyło się ogółem: o 1,22%, w tym na lokalach mieszkalnych: o 2,17%, na sztyldach reklamowych 182,16%.

Zaś na lokalach użytkowych zadłużenia zmniejszyły się o 7,68%; na garażach 49,75%; na kredytach mieszkaniowych 13,02%.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż w pierwszych dniach stycznia 2025 r. - dwóch najemców sztyldów reklamowych dokonało spóźnionej zapłaty czynszu za m-c grudzień 2024 r.

Należy również podkreślić, iż w roku 2024 w stosunku do roku 2023, opłaty za używanie lokali mieszkalnych (naliczenia) wzrosły o blisko 1,6 mln zł.

2. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

Tabela nr 2 - Statystyka zadłużeń opłat - przedziały zadłużenia w złotych (lokale mieszkalne)

Przedziały zadłużenia (w złotych)	Liczba zadłużonych lokalí mieszkalnych		Kwota zadłużenia (zł)	
	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.
do 100zł	1 955	1 720	100 302,09	89 787,99
100zł – 500zł	2 144	2 452	446 001,90	524 525,65
500zł – 1.000zł	557	541	404 542,77	384 071,52
1.000zł – 2.000zł	336	313	467 542,66	420 392,95
2.000zł – 3.000zł	122	86	295 665,05	207 197,19
3.000zł – 5.000zł	76	55	281 794,49	206 775,50
5.000zł – 10.000zł	47	41	332 110,84	294 698,30
ponad 10.000zł	28	38	578 484,36	842 125,57
RAZEM :	5 265	5 246	2 906 444,16	2 969 574,67

Zakres zadłużeń przekłada się również na powyższą tabelę. W przedziałach: do 100,00 zł oraz od 500,00zł do 10.000,00zł zarówno liczba lokalí jak i zadłużenia zmniejszyły się, natomiast w pozostałych przedziałach liczba lokalí i zadłużenie wzrosły.

3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNO-FINANSOWE ZA LATA 2022 – 2024

Lp.	TREŚĆ	Relacja	2024	2023	2022
1.	Suma bilansowa	Bilans	86 660 224,87 zł	85 566 235,62 zł	84 636 873,19 zł
2.	Rzeczowy majątek trwały	Bilans	50 750 752,15 zł	52 117 660,43 zł	53 955 377,47 zł
3.	Fundusze własne	Bilans	61 829 631,68 zł	63 780 053,65 zł	64 209 022,39 zł
4.	Pokrycie majątku trwałego Funduszem Własnym	poz. 3:2	121,83%	122,38%	119,00%
5.	Majątek obrotowy	Bilans	35 909 422,72 zł	33 448 575,19 zł	30 681 445,72 zł
	w tym: śr. pieniężne	Bilans	27 102 066,37 zł	24 186 457,33 zł	21 389 558,68 zł
6.	Zobowiązania krótkoterminowe	Bilans	23 540 598,50 zł	20 757 836,76 zł	19 766 407,27 zł
7.	Wskaźnik płynności finansowej	I stopnia	1,325	1,611	1,552
8.	Wskaźnik płynności gotówkowej	II stopnia	1,151	1,165	1,082

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne wynikające z Bilansu za 2024 rok są pozytywne.

Relacje i wskaźniki ekonomiczne jako wielkości względne są prawidłowe i pozytywne niezależnie od wyłączenia z bilansu majątku i funduszy wyodrębnionej własności.

Ogólna sytuacja bieżącej płynności finansowej jest dobra i zabezpiecza działalność Spółdzielni. Pozytywne wyniki i właściwe działania w realizacji należności i zobowiązań zapewniają stabilną sytuację finansową zabezpieczającą kontynuację działalności Spółdzielni w roku 2025 i latach następnych.

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylvia Golebiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

Tabela nr 3 - Statystyka zadłużeń opłat – z podziałem na osiedla (miejscowość) oraz zadłużenie na 1m² powierzchni mieszkań

Osiedle / Miejscowość	Zadłużenie na 31 grudnia 2023 (w zł)	Zadłużenie na 31 grudnia 2024 (w zł)	Dynamika (w %) (poz. 3:2)	Powierzchnia mieszkań danego osiedla/ miejscowość (w m ²)	Zadłużenie na 1m ² powierzchni (w zł)	
					za 2023 r. (poz. 2:5)	za 2024 r. (poz. 3:5)
1	2	3	4	5	6	7
K. Wielkiego	1 303 635,35	1 337 064,33	102,56	144 967,29	8,99	9,22
Śródmieście i okolice	1 602 808,81	1 632 510,34	101,85	159 700,36	10,04	10,22
RAZEM :	2 906 444,16	2 969 574,67	102,17	304 667,65	9,54	9,75

Z tej tabeli wynika, iż zadłużenie ogółem na 1m² powierzchni zwiększyło się o 0,21 zł/1m² powierzchni w stosunku do ubiegłego roku. Przyrost zadłużenia za rok 2024 na 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych, w stosunku do 2023 roku zmniejszył się o 0,34 zł/1m² (w 2023 przyrost ten wynosił 0,55 zł/m²).

W tym miejscu dodajemy, że wzrost naliczeń opłat za używanie lokali mieszkalnych w roku 2024 wzrósł o: 5,44 zł/1m² powierzchni.

3. DZIAŁANIA WINDYKACYJNO-EGZEKUCYJNE

Sprawy sądowe i egzekucyjne m.in. polegały na skierowaniu do Sądu 169 spraw, w tym :

- o zapłatę czynszu i kredytu (lok. mieszkalne, użytkowe, garaże) - 160 spraw
- o ustalenie spadkobierców mieszkania własnościowego - 7 spraw
- wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 1 sprawa
- zniszczenie ruchomości - 1 sprawa

Do Komornika Sądowego skierowano łącznie z lokali mieszkalnych i użytkowych

(o egzekucję należności pieniężnych) - 82 spraw

Inne zastosowane metody windykacyjne prowadzone równolegle to: rozmowy telefoniczne; wezwania oraz informacje o saldach opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych, szyldów reklamowych, garaży oraz kredytów mieszkaniowych; wysyłano zawiadomienia z zadłużeniem od 1,1 do 3,5 miesięcznych naliczeń opłat; wzywano na rozmowę w celu wyjaśnienia i uzgodnienia tych sald; prowadzono negocjacje dotyczące ratalnej spłaty zadłużenia; wysłano pisma przypominające o zobowiązaniach ratalnych, tzw. monity; wysyłano ostateczne przedsądowe wezwania do dobrowolnej zapłaty.

4. DODATKI MIESZKANIOWE

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. - 218 członków Spółdzielni, osób posiadających tytuł prawny do lokalu, najemców, oraz rodzin z orzeczoną wyrokiem eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego otrzymywało dodatki mieszkaniowe. Liczba przyznanych dodatków mieszkaniowych zwiększyła się o 17 szt. w stosunku do roku 2023 r. Dodajemy, że kwota przekazywana przez Gminy (Włocławek, Brześć Kuj., Lubraniec, Kowal i Lipno) z tytułu dodatków mieszkaniowych, wyniosła średnio na jeden miesiąc 51.783,02 zł, co w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny stanowi kwotę 237,50 zł i zwiększyła się o 3,5 tys. zł.

PODSUMOWANIE

Działania windykacyjne w 2024 r. były prowadzone systematycznie i konsekwentnie. Polegały na bieżącym monitorowaniu należności. Podstawowym celem działań windykacyjnych jest doprowadzenie do odzyskania zaległych należności czynszowych w możliwie najkrótszym czasie, oraz przeciwdziałanie wzrostowi zadłużenia. Czynności windykacyjne uwzględniały dobór metod i środków odpowiednich do wysokości długu, statusu prawnego lokalu, kondycji finansowej dłużnika, oraz zmierzały do skłonienia dłużnika do dobrowolnej bądź przymusowej zapłaty zaległych należności. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dotyczącej odzyskiwania należności prowadzona była analiza kosztów, skuteczności i opłacalności dalszych działań – umożliwiającą podjęcie decyzji, co do dalszej drogi postępowania.

Porównując bilans otwarcia do bilansu zamknięcia roku 2024, zadłużenie ogółem wzrosło o 38.769,95 zł, co stanowi wzrost o 1,22%, w tym na lokalach mieszkalnych wzrosło o 63.130,51 zł (tj. o 2,17%), zaś na lokalach użytkowych nastąpił spadek zadłużenia o kwotę: 18.667,55 zł (co stanowi 7,68%).

Wskaźnik rotacji należności (ogółem), za rok 2024 utrzymał się na tym samym poziomie w stosunku do roku poprzedniego (19,76 dnia; obecnie 19,77 dnia), zaś na lokalach mieszkalnych zmniejszył się o 0,25 dnia (21,22 dnia; obecnie 20,97 dnia), zaś na lokalach użytkowych nieco wzrósł o 0,47 dnia (10,29 dnia; obecnie 10,76 dnia).

Wobec obecnej sytuacji gospodarczo-ekonomicznej w kraju, w tym wzrostu cen, utrzymującej się inflacji, zmuszają nas do założenia, iż w roku 2025 zadłużenie może wzrosnąć. Niemniej jednak Zarząd WSM będzie nadal prowadził czynności zmierzające zarówno do odzyskiwania powstałych już zaległości, ich zabezpieczania poprzez uzyskiwanie tytułów wykonawczych, wpisywanie hipotek, jak i zapobiegania powstawaniu nowych zadłużeń, poprzez stałą, systematyczną kontrolę dłużników bez względu na wysokość zadłużenia. Mamy nadzieję, że wszystkie te czynności wykonywane konsekwentnie, przyniosą spodziewane efekty.

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Sylwia Gołębiewska

Z-ca Prezesa Zarządu

Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Grudziński

ROZDZIAŁ IV

SPRAWY TECHNICZNE

1. W ZAKRESIE WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA 2024 r.

Zatwierdzony plan remontów Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok wynosił 9 644 500,00 zł, z tego fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wynosi 8 795 500,00 zł. Wykonanie za 2024 r. kwoty planowanej wyniosło 7 448 052,48 zł, co stanowi 77,23 %, a zasobów mieszkaniowych 6 751 237,60 zł, co stanowi 76,76 %.

Szczegółowe wykonanie tak w zakresie rzeczowym jak i finansowym w poszczególnych branżach przedstawiają załączone zestawienia.

Analizując te zestawienia poniżej przedstawiamy wyjaśnienia w zakresie realizacji:

- rozliczanie za wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych przez członków spółdzielni odbywało się na bieżąco,
- wymiana stolarki okiennej i drzwi w klatkach schodowych została zrealizowana,
- wykonanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w budynkach: planowana instalacja FV z pompą ciepła powietrze - woda została zrealizowana,
- modernizacja klatek schodowych została zrealizowana,
- docieplanie budynków- termomodernizacja - planowane roboty zostały zrealizowane,
- naprawy balkonów, malowanie elewacji, zadaszenia – w trakcie realizacji,
- roboty blacharstwo - dekarские - zostały zrealizowane,
- wymiana instalacji wod.- kan. - w trakcie realizacji,
- w branży ciepłowniczej główne zaplanowane roboty zostały wykonane część przeniesiono na rok 2025,
- roboty elektryczne - wykonano i częściowo w trakcie realizacji,
- dźwigi: zaplanowane roboty zostały wykonane, remonty bieżące dźwigów odbywały się na bieżąco,
- roboty drogowe - zaplanowane roboty zrealizowano,
- naprawy punktowe (dekarские i balkony) wykonywano na bieżąco,
- przeglądy gazowe - realizowano w miarę uzyskania dostępu do mieszkań,
- roboty różne realizowano na bieżąco,
- remonty lokali użytkowych główne zaplanowane roboty zostały wykonane część przeniesiono na rok 2025,
- remonty garaży (awaryjnie) prowadzono na bieżąco.

2. PLAN REMONTÓW NA ROK 2025

Plan remontów na rok 2025 został opracowany na podstawie:

- dyskusji Rady Nadzorczej nad założeniami do planu remontów;
- wniosków zgłaszanych przez mieszkańców;
- rocznych przeglądów budynków;
- wniosków przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Dział Techniczny oraz Administrację Osiedla Śródmieście i Kazimierza Wielkiego.

Opracowując plan Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej miał na względzie potrzeby wszystkich budynków/nieruchomości, jak również stan środków finansowych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości/budynków.

W uzasadnionych przypadkach – ze względu na stan techniczny budynków, czy zagrożenie bezpieczeństwa Spółdzielców w planie zostały ujęte zakresy prac na nieruchomościach/budynkach, dla których planowane remonty mogą przekroczyć stan funduszu remontowego.

Największe nakłady zaplanowano na poprawę estetyki i modernizację klatek schodowych polegającą na ułożeniu płytek i wymianą pochwyków balustrad, renowacją lastryko. Jako drugie w kolejności zaplanowano nakłady na dźwigi w budynkach. Następne w kolejności nakłady zostaną poczynione na wymianę instalacji wodno - kanalizacyjnej.

Remonty dachów realizowane będą w budynkach, w których stan pokrycia uzasadnia wymianę.

Przeglądy gazowe wykonywane będą zgodnie z prawem budowlanym.

W branży elektrycznej wykonywane będą remonty instalacji elektrycznych, przeglądy, pomiary skuteczności zerowania i rezystencji w mieszkaniach – zgodnie z prawem budowlanym oraz remonty instalacji elektrycznych.

Załącznik nr 2 do niniejszego rozdziału przedstawia zbiorcze zestawienie planu remontów na 2025 rok.

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Sylvia Gojebiowska

Z-ca Prezesa Zarządu

Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Grudziński

ROZDZIAŁ V

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU.

Spółdzielnia mieszkaniowa to podmiot gospodarczy działający na zasadzie samorządności i współwłasności jej członków. Celem jej funkcjonowania jest zapewnienie prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym zarządzanie nieruchomościami, administrowanie budynkami oraz świadczenie usług związanych z eksploatacją i utrzymaniem infrastruktury mieszkaniowej.

Wysoka inflacja, obserwowana od 2022 roku, bezpośrednio wpłynęła na wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, w tym remontów, modernizacji oraz bieżących napraw (wzrost cen materiałów, różnego rodzaju opłat i wysoki koszt usług, które realizowane są na rzecz Spółdzielni).

Ceny energii elektrycznej i ciepłej, w połączeniu z opłatami za wodę i kanalizację, stanowią kluczowy element kosztów eksploatacyjnych, co wymaga od Spółdzielni wdrażania strategii optymalizacyjnych (np. termomodernizacji budynków, wymiany oświetlenia na energooszczędne LED). Jeżeli będą takie możliwości dokonywać tego będziemy przy udziale środków zewnętrznych tj. funduszy europejskich, dofinansowań z budżetu państwa i funduszy ochrony środowiska. Projekty te wymagają jednak dużych inwestycji finansowych, których zwrot będzie rozłożony w czasie.

Pozyskiwanie funduszy zewnętrznych jest również priorytetem przy likwidacji barier architektonicznych w tym modernizacji wind osobowych i działania te m.in. przy udziale środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w kolejnych latach będziemy kontynuować.

Głównym problemem każdego przedsiębiorcy, a takim jest również Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa, są w chwili obecnej wysokie koszty pracy. Warto tu przypomnieć, że w roku 2024 wysokość najniższej krajowej w Polsce wzrastała dwukrotnie: od 01 stycznia 2024 r. oraz od 01 lipca 2024 r. Zwiększenie płacy minimalnej i rosnące koszty zatrudnienia pracowników administracyjnych oraz technicznych powodują wyższe wydatki na utrzymanie personelu. Spółdzielnia zmuszona jest do poszukiwania alternatywnych rozwiązań, np. outsourcingu usług sprzątania.

W 2024 roku działalność Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywała się w warunkach dynamicznych zmian gospodarczych, obejmujących wzrost kosztów eksploatacyjnych, inflację oraz rosnące obciążenia podatkowe i regulacyjne.

Sytuacja ta spowodowała, że był to trudny rok dla Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, niemniej jednak udało się zamknąć go dobrym wynikiem finansowym, co przekłada się na realizację planu remontowo-inwestycyjnego.

Najważniejszym priorytetem Zarządu Spółdzielni jest prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej przy jednoczesnym realizowaniu działań poprawiających standardy i bezpieczeństwo mieszkańców, utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz lokali użytkowych w dobrym stanie technicznym. Jednocześnie będziemy podejmować prace zmierzające do usprawnienia i podniesienia jakości obsługi mieszkańców.

Planowanie działania:

1. Utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez:
 - prowadzenie efektywnej i skutecznej windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe, tablice reklamowe i dzierżawy terenu;
 - pozyskiwanie przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej (najem);
 - ciągłą racjonalizację kosztów,
 - dalsze pozyskiwanie środków zewnętrznych na realizację zadań.
2. Prowadzeniu racjonalnej polityki remontowej - poprawę stanu technicznego zasobów poprzez:
 - remont ciągów chodnikowych, dróg wewnętrznych, budowę i modernizację miejsc parkingowych;
 - modernizację klatek schodowych;
 - remont i wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnych;
 - wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków;
 - roboty dekarско-blacharskie;
 - remonty balkonów, malowanie elewacji;
 - wymianę stolarki okiennej w częściach wspólnych budynków;
 - modernizację instalacji p.poż. w wieżowcach;
 - wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic;
 - odnowienie placów zabaw, uzupełnienie urządzeń;
 - termomodernizację;
 - remonty i modernizacje dźwigów osobowych;
 - wykonanie instalacji Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) na budynkach pod warunkiem otrzymania dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych.
3. Rekultywacja terenów zielonych wraz z nasadzeniem drzew i krzewów.
4. Szeroka konsultacja z członkami WSM w zakresie istotnych spraw dotyczących zarówno poszczególnych nieruchomości jak i całej Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem tworzenia planu remontów na kolejne lata.
5. Aktywna polityka informacyjna z wykorzystaniem strony internetowej.
6. Wprowadzenie elektronizacji poszczególnych usług realizowanych przez WSM.
7. Współpraca z samorządami Gminy Miasto Włocławek, Lubrańca, Brześć Kujawskiego, Kowala oraz Lipna w zakresie rozwiązywania problemów dotyczących funkcjonowania zasobów mieszkaniowych.

Podsumowując 2024 rok można stwierdzić, że realizując przyjęte plany gospodarcze Spółdzielnia osiągnęła korzystne wyniki finansowe. Zakres wykonanych prac remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych zapewnia utrzymanie zasobów mieszkaniowych na wysokim poziomie. Prowadzone przez pracowników gospodarczych prace, wpływają korzystnie na estetykę osiedla. Efekt ten został uzyskany w wyniku dobrej współpracy Zarządu z członkami Rady Nadzorczej oraz dzięki dużemu zaangażowaniu pracowników Spółdzielni, którzy w 2024 roku wykonywali swoje obowiązki sumiennie z należytą starannością i dbałością o wysoki poziom obsługi członków Spółdzielni.

1. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWI W KLATKACH SCHODOWYCH	
LP.	Adres budynku
1	Okrzei 2-wymiana drzwi do piwnicy 1 szt.
2	Pl. Wolności 8/9 I i II kl. schodowej.-wymiana drzwi do piwnicy (drzwi wzmocnione)
3	Łanowa 1 (8 klatek)- wymiana drzwi w zejściach piwnicznych 16 szt.

2. WYKONANIE ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (OZE) W BUDYNKACH	
LP.	Adres budynku
1	Instalacja FV wraz z pompą ciepła powietrze-woda w budynku 14-go Pułku Piechoty 4 (przeniesienie z 2023 r.)

3. MODERNIZACJA KLATEK SCHODOWYCH	
LP.	Adres budynku
1	Żytnia 64 - kompleksowy remont klatek schodowych 1-6 kl. z renowacją lastryko, pochwyty drewniane
2	Kręta 8 (6 klatek) - malowanie+ glazura na posadzkach + balustrady + drzwi piwniczne w zejściach + wymiana rozdzielni elektrycznych + wymiana szafek licznikowych + wkucie instalacji teletechnicznych + wymiana instalacji domofonowej
3	Chopina 17 (7 klatek) - malowanie + renowacja lastryko + pochwyty drewniane + drzwi piwniczne w zejściach + wymiana rozdzielni elektrycznych + wymiana szafek licznikowych + wkucie instalacji teletechnicznych + instalacja domofonowa
4	Olszowa 8 (3 klatki) - malowanie + renowacja lastryko + pochwyty drewniane + wymiana rozdzielni elektrycznych + wymiana szafek licznikowych + wkucie instalacji teletechnicznych + instalacja domofonowa
5	Miedziana 2/4 kl. II - malowanie, uporządkowanie kabli

4. DOCIEPLENIE BUDYNKÓW - TERMOMODERNIZACJA	
LP.	Adres budynku
1	Cicha 1 (kontynuacja) - docieplenie elewacji budynku od strony ulicy Chopina wraz z remontem balkonów

5. NAPRAWA BALKONÓW, MAŁOWANIE ELEWACJI, ZADASZENIA	
LP.	Adres budynku
1	Królewska 11 Brześć Kuj. - przebudowa dachów wejść do budynku
2	Królewska 11A Brześć Kuj. - przebudowa dachów wejść do budynków

6. ROBOTY BLACHARSKO-DEKARSKIE	
LP.	Adres budynku
1	Chopina 16- remont dachu
2	Chopina 18 - remont dachu
3	Traugutta 28 Brześć Kuj. - remont dachu
4	Żytnia 53 - remont kominów
5	Królewiecka 1A - remont dachu

7. WYMIANA INSTALACJI WOD-KAN.	
LP.	Adres budynku
1	Kręta 2 - wymiana leżaka zw, cw i cyrkulacji 1 - 12 kl.
2	Ostrowska 6 - wymiana leżaka kanalizacyjnego w piwnicy szt. 1- 4 kl.
3	Traugutta 17 -wymiana leżaka kanlizacji w piwnicy kl. I - II

8. CIEPŁOWNICTWO	
LP.	Adres budynku
1	Kopernika 39 Kowal - źródło ciepła do budynku
2	Kopernika 39 Kowal - wewnętrzna instalacja gazu w budynku

9. ROBOTY ELEKTRYCZNE	
LP.	Adres budynku
1	Wykonanie pomiarów przeciwporażeniowych instalacji elektrycznych obowiązkowych w 2024 r. w mieszkaniach i budynkach:
1.1	Łanowa 6
1.2	Łanowa 25
1.3	Ostrowska 16
1.4	Ostrowska 32
1.5	14 Pułku Piechoty 4
1.6	14 Pułku Piechoty 19
1.7	Żytnia 62
1.8	Żytnia 76

1.9	Żytnia 84
1.10	Chopina 16
1.11	Chopina 18
1.12	Olszowa 3
2.	Połna 47 kl. 1 - 8 - wykonanie instalacji oświetleniowej - korytarze piwniczne, lampy LED
3	Łanowa 8 kl. I - wymiana rozdzielni głównej
4	Łanowa 15, 17, 19, 25, 27 i 29 uzupełnienie dodatkowego przewodu ochronnego
5.	Ostrowska 28 wymiana domofonów na cyfrowe kl. 1 - 6
6.	Ostrowska 26 wymiana domofonów na cyfrowe kl. 1 - 6
7.	14 Pułku Piechoty 12 wymiana domofonów na cyfrowe kl. 1 - 6
8	Kręta 6 wymiana domofonów na cyfrowe kl. 1-6
9.	Przedmiejska 13/15 kl. I - wykonanie rozdzielni administracyjnej
10.	Łochocin 5A - WLZ, zabezpieczenia, rozdzielnie
11.	Łochocin 5B- WLZ, zabezpieczenia, rozdzielnie
12.	Słowackiego 1 kl. II - domofony
13.	Chmielna 33 - wymiana instalacji oświetlenia piwnicy kl. 1 - 3
14.	Bukowa 31-wymiana instalacji oświetlenia piwnicy kl. 1- 2
15.	Chopina 42- wymiana instalacji oświetlenia piwnicy kl. 1 -3
16.	Żytnia 84 - wykonanie instalacji oświetleniowej -korytarze piwniczne, lampy LED (4 klatki)
17.	Żytnia 76- wykonanie instalacji oświetleniowej- korytarze piwniczne, lampy LED (4 klatki)
18.	Żytnia 53 kl. II -elektrozaczep

10. DZWIGI	
LP.	Adres budynku
1	Łanowa 4 kl. I - modernizacja dźwigu z poziomu chodnika
2	Remonty bieżące dźwigów wraz z przeglądami
2.1	Łanowa 8 kl. II - wymiana akumulatorów zasilania awaryjnego, kl. IV - wymiana łożyska koła zdawczego, Żytnia 53 kl. II - wymiana palca magnetycznego, Żytnia 62 kl. I - wymiana przycisku wezwań, Ostrowska 32 kl. III - wymiana stycznika K3, zwieracza drzwi, kl. II - wymiana prostownika, przekąznika, fotoimpulsatora, Żytnia 53 kl. IV - naprawa sterownika napędu drzwi, Ostrowska 16 kl. I wymiana wkładów przewodników, Łanowa 7 kl. I - wymiana płyty głównej dźwigu.

2.2	Łanowa 4 kl. I i II - projekt dostosowania szybu windowego z poziomu wejściowego wiatrołapu, Ostrowska 32 kl. II - wymiana przekaźnika, Żytunia 62 kl. II - naprawa napędu drzwi, Łanowa 4 kl. I i II - asysta przy geodezji, kl. II - odsetki od kredytu, spłata raty pożyczki FRP (umowa 2/FD/4/2024), kl. II - uruchomienie dźwigu.
2.3	Ostrowska 16 kl. IV -, Ostrowska 32 kl. I i III - przegląd specjalistyczny dźwigów (resurs), Ostrowska 16 kl. I - wymiana linki ogranicznika dźwigu, Łanowa 7 kl. I - wymiana płytek elektronicznych, Łanowa 8 kl. IV - wymiana krzywki ruchomej, Łanowa 6 kl. III - wymiana amortyzatora i sprężyny drzwi, Ostrowska 18 kl. III - wymiana monitora, płytki wyświetlacza.
2.4	Wronia 1 kl. II - wymiana zwieracza drzwi, Pl. Wolności 8/9 - wymiana wkładek przewodników drzwi.
2.5	Łanowa 6 kl. II - wymiana palca magnetycznego, Żytunia 53 kl. II - wymiana rolki rygla, Ostrowska 16 kl. 1-3 - wymiana wkładek przewodników, Ostrowska 16 kl. IV - wymiana kontaktu progu ruchomego, kl. III - wymiana akumulatorów dojazdu awaryjnego, Ostrowska 18 kl. III - naprawa podsufitówki, Żytunia 53 kl. II - naprawa i prostowanie drzwi szybowych i rygla, Ostrowska 18 kl. IV - wymiana zespołu akumulatorów, kl. II - wym. suwaków drzwi.
2.6	Łanowa 6 kl. III - wymiana puszki hermetyczna, przewód, tabliczka, zwieracz, oświetlenie w szybie, Żytunia 53 kl. II - wymiana suwaków, Żytunia 62 kl. IV - wymiana prostownika
2.7	Łanowa 7 kl. II - wymiana hamulca
2.8	Łanowa 4 kl. II - opracowanie dokumentacji resursowej
2.9	Żytunia 53 - naprawa progów i obrzeży drzwi wind
2.10	Łanowa 4 - badanie urządzenia
2.11	Ostrowska 32 - 190,08, Żytunia 53 - 607,05, Łanowa 6 - 94,58 - naprawy bieżące z materiałami.
2.12	Łanowa 8 kl. III - wymiana skrzydła drzwi na parterze dźwigu

11. ROBOTY DROGOWE	
LP.	Adres budynku
1	14 Pułku Piechoty 10-12 - remont nawierzchni od strony garaży (droga)
2	Ostrowska 38 - remont chodnika oraz naprawa powierzchni drogi przy budynku, remont podestów i schodów
3	Kręta 6 - remont schodów kl. 1-6
4	Polna 47 - remont schodów kl. 1 - 8
5	Słowackiego 2 - utwardzenie terenu
6	Chopina 25 - chodnik i wejścia do budynków
7	Żytunia 49 - szczyt do 14 Pułku Piechoty 6 - wymiana nawierzchni chodnika od strony Szkoły Podstawowej nr 2

12. PRZEGLĄDY GAZOWE	
LP.	Adres budynku
	Roczne przeglądy gazowe w budynkach WSM

13. ROBOTY RÓŻNE

LP.	Adres budynku
1	Ostrowska 26, 28 - posadzka w pergoli
2	Polna 47 - wykonanie zabudowy utwardzenie kostką przy pergoli
3	Królewska 9, 11, 11A Brześć Kuj. - modernizacja pergoli, kostka + malowanie
4	Rezerwa na roboty nieprzewidziane:
4.1	Okrzei 2, Chopina 55/57 - wymiana instalacji kanalizacyjnej w budynkach, Kościuszki 13 - montaż drzwi p.poż. w pomieszczeniu składu opału, wykucie przełotu dla kanału załadowniczego, przesunięcie zadaszenia nad kanałem załadowniczym, naprawa elewacji, Traugutta 28, Traugutta 30 - pompa do kotłowni, Warszawska 6A - wymiana leżaka kanalizacyjnego.
4.2	14 Pułku Piechoty 12 - malowanie ścian w piwnicy, Ostrowska 16 - wymiana pompy 32-80 IBO w węźle, Łanowa 6 - wymiana zaworu grzejnikowego, Łanowa 29 - projekt stałej organizacji ruchu, Łanowa 4 - naprawa, malowanie ścian w maszynowni i pomieszczeniu pozyspowym, naprawa rys nad drzwiami wejściowymi do windy poszczególnych pięter, Łanowa 8 - wymiana lampy na szczycie budynku, Żytnia 53 kl. III do IV - wymiana odcinka leżaka c.w. w piwnicy, Polna 47 kl. VIII, Łanowa 5 kl. III - naprawa instalacji domofonowej, Ostrowska 16 m - wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, Żytnia 56 - wymiana odcinka leżaka kanalizacji w piwnicy.
4.3	Brzozowa 5 - wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, Chopina 17 - wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, Młynarska 5A - wymiana centrali domofonowej nadrzędnej, Chopina 55/57 kl. IV - wykonanie osłony na wyłaz dachowy, Słowackiego 1 m - odgrzybienie w mieszkaniu, Łęgska 59, 61, Królewiecka 1 i 1A, Stodólna 78 - naprawa bramy wjazdowej, Cicha 1 - montaż odbiornika pilotów bramy automatycznej, Starodębska 27 - naprawa siłownika bramy automatycznej, Kościuszki 13 - otulina PE E-28 2M do instalacji, Jagiellońska 2 - wymiana leżaka z.w., Przedmiejska 13/15 remont ściany wewnętrznej przy zejściu do piwnicy I kl., Chopina 55/57 - naprawa wyjść na dach przy trzech wyłazach (po przeciekach), Warszawska 7/9 - naprawa ściany w II kl. sch. po przeciekach, Królewska 9 - wymiana instalacji kanalizacyjnej.
4.4	Żytnia 76 kl. IV - wykonanie i montaż pochwyty przed wejściem do kl. sch., Łanowa 4 kl. I i III - wykonanie instalacji domofonowej - 11 piętro, kl. II - montaż instalacji domofonowej - eksploatacja przez osoby niepełnosprawne, Oś. K. Wielkiego – przetarg - drobne roboty: budowlane, dekarsko-blacharskie, instalacyjne wod. kan., Żytnia 62, Ostrowska 32, 14 Pułku Piechoty 17 - naprawa instalacji domofonowej, Łanowa 4 - naprawa nawierzchni wokół studni kanalizacyjnej, Żytnia 64 kl. IV - wymiana odcinka leżaka zw, cw., Łanowa 4 kl. I - naprawa ścian i malowanie korytarza, Łanowa 1 kl. IV - wymiana odcinka leżaka pionu kanalizacyjnego.
4.5	Królewska 11, 11A - wykonanie radiolinii internetowej do podłączenia falowników instalacji PV do sieci internetowej, Jagiellońska 2 likwidacja junkersów, montaż cwu (roboty rozpoczęte w 2023 r.).
4.6	Oś. Śródmieście – przetarg - drobne roboty: budowlane, dekarsko-blacharskie, instalacyjne wod. kan., Królewska 9 - malowanie pomieszczenia suszarni i wykonanie progu do węzła, Jagiellońska 11, Traugutta 22 - malowanie elewacji (grafitti), Św. Antoniego 40 - wymiana odcinka leżaka kanalizacyjnego, Królewska 11 – pralnia - montaż otuliny na rurach w pralni, Chopina 26 - wymiana skorodowanego odcinka leżaka c.w., Słowackiego 1 - przepięcie pionu kanalizacyjnego, Zduńska 6/8/12 - wymiana skorodowanego odcinka pionu kanalizacyjnego, Jagiellońska 7/9 - wymiana nakładek pochwyty balustrad z PCV w 3 kl. schodowych, Jagiellońska 7/9 - wymiana domofonów, Jagiellońska 2 - montaż leżaka z.w.

4.7	Jesionowa 7- wymiana instalacji wod. - kan. (likwidacja junkersów, montaż instalacji cwu.)
4.8	Św. Antoniego 7 - materiały do wężła, Lipowa 15 - licznik ciepła, Jagiellońska 11 - dostawa i montaż okien w pomieszczeniach schowków, Traugutta 22, Jagiellońska 11 - likwidacja napisów na elewacji, Jesionowa 7 - naprawa pionu łazienkowego, Św. Antoniego 9 - siłownik do wężła, Kościuszki 13 - kotłownia (materiały), Chopina 17 m , Św. Antoniego 40 m , Olszowa 5 m , Chopina 34A m , Warszawska 2/4/6 m - wymiana wodomierzy (zw., cw.), Stodólna 78 - siłownik AMV 30 do wężła.
4.9	Polna 61, Ostrowska 26, Żytnia 64 - naprawa elewacji, Łanowa 1 - naprawa schodów wejścia do kl. sch., Kreta 8 m - postawienie nasad – 2 szt. na przewody wentylacyjne, przedłużenie wywiewki kanalizacyjnej, Żytnia 62 - wyrównanie ścian w piwnicach, Łanowa 8 m , 14-go Pułku Piechoty 10 m , Kręta 10 m - wodomierze, Ostrowska 32 - prowizja od sprzedaży Białe Certyfikaty, opłata maklerska, 14 Pułku Piechoty 4 inwentaryzacja przewodów kominowych dla potrzeb instalacji PV, Kręta 8, 10, 14 Pułku Piechoty 4 i 6 - ogłoszenie-przetarg na roboty drogowe przy budynkach.
4.10	Jesionowa 7 m - naprawa uszkodzeń po awarii pionu c.o., Chopina 32 - wymiana drzwi pełnych: korytarz piwniczny, pralnia (z obróbką), Lipowa 4 - montaż instalacji domofonowej, Jagiellońska 2 m - montaż instalacji cwu (po likwidacji junkersów).
4.11	Starodebska 27 - wymiana trójnika na instalacji wodnej w piwnicy, Zduńska 6/8/12 kl. I - wymiana odcinka leżaka zw., Lipowa 4 kl. I - wykonanie nowego pionu instalacji domofonowej, Kościuszki 13 - wykonanie i montaż podajnika na pellet, przebudowa kotła c.o., Zduńska 6/8/12 - odnowienie oznakowania miejsc parkingowych, czyszczenie i pomalowanie naświetli, odnowienie obudowy kolombu, Chopina 17 m (cw), Chopina 21 m (cw+zw), Chopina 21A m (cw), Chopina 23 m (cw), Kraszewskiego 24 m (cw), Królewska 9 m (cw), Olszowa 6 m (cw+zw) - wymiana wodomierzy.
4.12	Ostrowska 28 kl. I - malowanie wiatrołapu, Kręta 8 - naprawa instalacji domofonowej, Ostrowska 16A - malowanie koperty dla inwalidy, Łanowa 6 - wykonanie i montaż zabudowy na gabaryty przy pergoli śmietnikowej.
4.13	14 P. Piechoty 6, 10, Kręta 2, 6, 8, 10, Łanowa 1, 2, 4, 5, 5a, 7, 8, 15, 27, 29, Ostrowska 18, 26, 28, Polna 47, 61, Żytnia 49, 53, 56, 64 - pomiary przeciwporażeniowe instalacji elektrycznej (wężł, pralnie, pom. socjalne, hydrofornie), Łanowa 6 - montaż progu zwalniającego, Żytnia 62 - wybrukowanie ścian działowych piwnic lokatorskich, wyznaczenie koperty dla inwalidy, Żytnia 84 - przebudowa chodników na nieruchomości.
4.14	Jagiellońska 2 I kl. sch. - remont wejścia do kl., Królewska 42, 44, Warszawska 6A, 2/4/6 - zakup zabawek-plac zabaw, Pl. Wolności 8/9 - zakup pompy ICV 0,55 kW, Królewska 11 - pompa obiegowa do rozdzielacza.
4.15	Łanowa 15 - montaż instalacji kanalizacyjnej, Żytnia 62 - montaż dodatkowej kamery monitoringu wizyjnego, dołączenie do istniejącego systemu CCTV.
4.16	Kręta 2 - przebudowa chodników, Żytnia 76 kl. II, Łanowa 8 kl. I, Ostrowska 32 kl. III - naprawa instalacji domofonowej, Ostrowska 32, Łanowa 6 - zestaw hydroforowy UPS, Łanowa 8 XI piętro - naprawa ściany (pęknięcia), Łanowa 6 i 8 - naprawa zestawu hydroforowego.
4.17	Kręta 6 - przebudowa chodników, wyznaczenie miejsc postojowych.
4.18	Chopina 25 - wykonanie i montaż wrót wejściowych do pergoli śmietnikowej, Olszowa 3 pion m - przebudowa kanalizacji deszczowej, Miedziana 2/4 m , Wronia 1 m - wymiana wodomierza zw. i cw., Kopernika 39 - dokumentacja techniczno-kosztorysowa w zakresie instalacji gazowej, cwu, źródła ciepła.

4. 19	14 Pułku Piechoty 4 - wymiana rozdzielni administracyjnej w kl. I wraz z podłączeniem obwodów administracyjnych, ogrodzenie jednostki zewnętrznej pompy ciepła - szczyt budynku, Łanowa 1 kl. II, Żytnia 62 - utwardzenie terenu pod stojak do rowerów, Ostrowska 16 kl. II półpiętro - wymiana okna.
4. 20	Brzeska 34 - wymiana części leżaka, Św. Antoniego 40, Młynarska 10/10A- wymiana wodomierzy, Jagiellońska 7/9 - materiały do węzła, Olszowa 6 - głowica z zaworami termostatycznymi (kl. sch.), Bojańczyka 17/19 kl. II - remont schodów - zejście do piwnicy, Olszowa 8 - zakup wycieraczek PROPER TRAPPER 07, Pl. Wolności 8/9 - naprawa instalacji deszczowej, Chopina 24A - wykonanie i montaż okien PCV w pralni i suszarni.
4. 21	Żytnia 64, Łanowa 25, 27, 29 - przełożenie chodników z kostki, Żytnia 53 - naprawa ubytków w drodze, Łanowa 1 kl. VI, Łanowa 6 kl. II - naprawa instalacji domofonowej, Ostrowska 16 m - wymiana pionu zw., cw., Ostrowska 16, Ostrowska 32, 14 Pułku Piechoty 19, Łanowa 15 - naprawa instalacji domofonowej, Ostrowska 6, Łanowa 1, Łanowa 15, 14-go Pułku Piechoty 10 - naprawa kanalizacji.
4.22	Brzeska 34 - materiały do węzła, Chopina 17- naprawa kanalizacji, Słowackiego 2 - wymiana leżaka wody ciepłej.
4.23	Kręta 8 kl. IV, V, VI - wymiana wkładek do zamków w drzwiach wejściowych do kl., Łanowa 2 kl. I - wymiana płyt karton-gips wraz z malowaniem przy wejściu do windy, Ostrowska 16-18 - wykonanie chodnika z kostki, Żytnia 64 kl. I - wyznaczenie koperty dla inwalidy, Żytnia 64 kl. I - VI, Kręta 8 dywaniki do wiatrołapów.
4.24	Stodólna 78 - naprawa drzwi pergoli śmietnikowej, Królewiecka 1, 1A - materiały do węzła, Targowa 8/10 - materiały do węzła, Jagiellońska 2 I kl. sch. - wykonanie i montaż 3 szt. pochwyty od parteru do I piętra, Chopina 17 II kl. sch - wykonanie i montaż 2 szt. pochwyty, Lipowa 7 - naprawa pergoli śmietnikowej, Jagiellońska 3/5 m. - naprawa wentylacji w mieszkaniu, Zduńska 6/8/12 - naprawa murku ozdobnego.
4.25	Ostrowska 26, 28 - naprawa tynków w pergoli śmietnikowej, Ostrowska 32 m - wymiana wodomierza zw., cwu., Żytnia 84 kl. 1-4 - wymiana instalacji domofonowej, Ostrowska 18 kl. I - naprawa schodów z podestu do drugich drzwi wejściowych do linii parteru, 14 P. Piechoty 17 kl. V - VI - wymiana rynien z obróbkami.
4.26	14 Pułku Piechoty 17 kl. I - IV - wymiana rynien + obróbki (od strony kl. sch.), Żytnia 64 kl. 1-4 - wymiana wkładek w drzwiach (zejścia piwniczne) po wymianie, Kręta 6 -węzeł cieplny - naprawa,
4.27	Królewska 9 - wymiana instalacji kanalizacyjnej, Łochocin 5A i 5B - naprawa instalacji c.o. w kotłowni, Paderewskiego 8 - wymiana odcinka leżaka c.w. i cyrkulacji.
4.28	Królewiecka 42, 44, Warszawska 6A, 2/4/6 - montaż ogrodzenia placu zabaw, zakup słupka ogrodzeniowego, Wronia 1 - wymiana odcinka rury z.w., Okrzei 2 - montaż instalacji domofonowej, Młynarska 10/10A - wykonanie miejsca parkingowego dla inwalidy.
4.29	Ostrowska 16, 18 - uzupełnienie płytek na cokółach pergoli śmietnikowej, 14 P. Piechoty 4 - montaż zwodu odgromowego z uziomem szpilkowym, Ostrowska 6 pion m. - wymiana pionu z.w., c.wu., Ostrowska 18, Kręta 10 - materiały do węzła, Łanowa 25 kl. 1-2 - wymiana leżaka kanalizacyjnego, Ostrowska 6 kl. 1-4, Ostrowska 4 kl. 1-4 - wymiana instalacji domofonowej, Polna 47 kl. II, Łanowa 4 kl. III, Żytnia 53 kl. III, Żytnia 84 kl. I - naprawa instalacji domofonowej.
4.30	Kościuszki 13- remont dachu
4.31	Pl. Wolności 8/9 część wysoka - wymiana dwóch odcinków rur c.w.u (awaria), Zduńska 6/8/12 - wypełnienie otworów (ubytków) oraz odświeżenie powłoki malarskiej, Chopina 17 - wycieraczki do korytarzy-kl. schodowe, Słowackiego 1 - pompa cyrkulacyjna z materiałem do podłączenia, Jagiellońska 11 pion m. - wymiana pękniętego pionu kanalizacyjnego, Królewiecka 1a -

	mocowanie wywiewki kanalizacyjnej, Mickiewicza 3A - wymiana skorodowanego odcinka rury z.w., c.w., Pl. Wolności 8/9 - wymiana skorodowanego leżaka kanalizacyjnego.
4.32	Ostrowska 32 kl. I - IV , Żytnia 62 kl. IV - wymiana instalacji domofonowej z analogowej na cyfrową, Żytnia 62 -węzeł- wymiana siłownika, Łanowa 1, Łanowa 5a, Łanowa 7 - materiały do węzła.
4.33	Pl. Wolności 8/9 część wysoka - wymiana instalacji c.w. i cyrkulacji (kanał ciepłowniczy)
4.34	Polna 47 - naprawa instalacji domofonowej
4.35	Lipowa 4 Lubraniec - materiały do węzła
4.36	Plac Wolności 8/9 - wymiana odcinka inst. CW i CYRK (węzeł cieplny)
4.37	Wronia 1 m. - naprawa ściany wejściowej
4.38	Ostrowska 32 m. wodomierz CW i ZW
4.39	Ostrowska 18, Ostrowska 16, Łanowa 8 - naprawa zestawów hydroforowych
4.40	Warszawska 7/9 - docieplenie stropu
4.41	Łanowa 1 - zakup znaków do organizacji ruchu
4.42	Ostrowska 18 kl. III i IV - wymiana instalacji domofonowej - materiały
4.43	Królewska 11 Brześć Kuj. - zabudowa konstrukcji fotowoltaicznych oraz czyszczenie z ptasich odchodów
4.44	Królewska 11A Brześć Kujawski - zabudowa konstrukcji fotowoltaicznych
4.45	Wronia 1 - likwidacja napisów na klatce schodowej II kl
4.46	Chopina 21 - likwidacja napisów w zejściu piwnicznym III klatka
4.47	Mickiewicza 3a - wymiana uszkodzonej pompy cyrkulacyjnej
4.48	Słowackiego 1 - montaż pompy cyrkulacyjnej w hydroforni
4.49	Remont posadzki w piwnicy pod zejściem w II klatce schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Traugutta 22
4.50	Wymiana nawierzchni chodnika z płytek chodnikowych na polbruk wraz z naprawą powierzchni stopni schodowych Lipowa 7, 9, 14, 15, 16 i 17
4.51	Słowackiego 1 - materiały (zawór, nypel, redukcja, pompa, złączka, trójnik)
4.52	Mickiewicza 3A - pompa
4.53	Przyłącze do sieci internetowej dla obsługi monitoringu Królewiecka 1-25,11, 1a-14,67, Stodólna 78-36,79, Łęgska 59-7,35 i 61-18,37
4.54	Traugutta 22 m. - wymiana wywiewki kanalizacyjnej
4.55	Łanowa 4 kl. I - wykonanie instalacji domofonowej
4.56	Wykonanie instalacji monitoringu wizyjnego wraz z rejestracją danych Królewiecka 1-5550,61, 1a-3242,02, Stodólna 78-8122,63, Łęgska 59-1625,81 i 61-4060,18 Kościuszki 13 - zakup palnika olejowego do kotła CO.
4.57	Ostrowska 18 kl. III i IV - wymiana instalacji domofonowej z analogowej na cyfrową
4.58	Chopina 17 - remont podestów w piwnicy oraz montaż narożników
4.59	Żytnia 53 kl. II - naprawa instalacji domofonowej
4.60	Starodębska 17 - naprawa nawierzchni chodnika

14. REMONT LOKALI UŻYTKOWYCH

LP.	Adres budynku
1	Ostrowska 30A - węzeł cieplny
2	Chopina 27 - remont chodników
3	Miedziana 2/4 - ocieplenie i uszczelnienie dachu Galerii
4	Cicha 1(kontynuacja) - docieplenie elewacji budynku od strony ulicy Chopina
5	Chopina 27 KROKUS (kontynuacja) - docieplenie kolejnej części budynku
6	Łanowa 23a do Łanowa 29a - oświetlenie ledowe
7	Wronia 1A - leżak wody w budynku
8	Roboty remontowe i nieprzewidziane:
8.1	Kościuszki 13- montaż drzwi p.poż. w pomieszczeniu składu opału, wykucie przelotu dla kanału załadowniczego, przesunięcie zadaszenia nad kanałem, naprawa elewacji, Chopina 27 - wymiana centrali domofonowej podrzędnej, Jagiellońska 2- montaż wodomierza c.w., Chopina 42 - mocowanie i wymiana obróbek na ogniomurze, Przedmiejska 13/15 - połączenie rury spustowej z rynną, Chopina 55/57 - naprawa wyjść przy wylazach dachowych przy trzech kl. sch, Chopina 27 KROKUS - montaż siłowników elektrycznych do okien.
8.2	Żytnia 66/68 - kolce Paloma - antyptaki, naprawa nawierzchni w bramie wjazdowej, Łanowa 29A -remont fragmentu chodnika, Łanowa 29A Fizjoterapia - dostawa i montaż drzwi wejściowych i okien, 14 P. Piechoty 8, 15, Ostrowska 30A, 30,Łanowa 6A, Żytnia 66/68, Łanowa 25a, 27a, 29a, - pomiary przeciwporażeniowe instalacji elektrycznej,
8.3	Przedmiejska 17, Pl. Wolności 8/9 - likwidacja przecieku, Zduńska 6/8/12 - wymiana skorodowanego odcinka pionu kanalizacyjnego, Jagiellońska 2 lokal L3 i L4 - projekt przebudowy ściany konstrukcyjnej między lokalami, Chopina 55/57 - Biuro Nieruchomości - dostawa i montaż drzwi wejściowych, Miedziana 2/4 - likwidacja przecieków, Warszawska 6B MEDICOR (kardiologdy) – wodomierz.
8.4	Pl. Wolności 8/9 ROSSMAN - wymiana pionu kanalizacyjnego, Zduńska 6/8/12- wymiana odcinka leżaka zw., Przedmiejska 13/15 - likwidacja przecieku, Kościuszki 13 - wykonanie i montaż palnika na pellet, przebudowa kotła c.o., Zduńska 6/8/12- odnowienie oznakowania miejsc parkingowych, czyszczenie i pomalowanie naświetli, odnowienie obudowy klombu, Chopina 38A - naprawa obróbek blacharskich, Jagiellońska 2 kl. I - remont wejścia do I kl. , Olszowa 9 BIBLIOTEKA - naprawa podestu wejściowego, likwidacja przecieku, Plac Wolności 8/9 Żabka - wymiana WLZ, dostawa i wymiana drzwi wejściowych.
8.5	Ostrowska 30A Pirożkarnia - dostawa i montaż drzwi aluminiowych do lokalu, Barska 27A - przebudowa chodników, Żytnia 66/69 STOKROTKA - wymiana wodomierza (zw), 14 Pułku Piechoty 15 - wymiana rozdzielni administracyjnej, dostawa i wymiana drzwi wejściowych
8.6	Łanowa 25A, 29A - przełożenie chodnika z kostki, Ostrowska 30 lok. 6 - wymiana dwóch szt. wodomierzy, Łanowa 25A, 27A, 29A - montaż koszy zlewowych, Łanowa 25A Sklep rowerowy - likwidacja przecieku, Żytnia 66/68 Bankomat - pozwolenie na przebudowę witryny, Łanowa 23a - BHP EXPERT - likwidacja przecieku, Żytnia 66/68- zaślepienie instalacji c. o. i z.w.,

8.7	Pl. Wolności 8/9 - Fale, Loki, Koki, Żabka - remont elewacji, opłata za przyłącze kablowe, Królewiecka 44 kl. II - likwidacja przecieku, Słowackiego 2 NOTARIUSZE - wykonanie i montaż krat stalowych, Pl. Wolności 8/9 "Żabka" - naprawa chodnika przy sklepie, Zduńska 6/8/12 - naprawa murku ozdobnego, Miedziana 2/4 - likwidacja przecieku, Państwowa Inspekcja Handlowa - likwidacja napisów na elewacji, Chopina 30a - naprawa nawierzchni, Chopina 27 - przegląd gazowy.
8.8	Żytnia 66/68 KIOSK - rozbiórka, Żytnia 66/68 - wymiana czujnika temperatury w węźle, Ostrowska 36 FORMA - ułożenie płytek gresowych na schodach wejściowych.
8.9	Miedziana 2/4 Stowarzyszenie Księgowych - wymiana nieszczelnego odcinka pionu i leżaka kanalizacyjnego
8.10	Chopina 55/57 SILVER-OPTIC dostawa i montaż drzwi wejściowych PCV
8.11	Likwidacja przecieku Stodólna 53
8.12	Docieplenie stropu Warszawska 7/9
8.13	Remont dachu Chopina 17
8.14	Remont dachu Warszawska 2/4/6
8.15	Remont elewacji przed wejściem do lokalu przy ul. Jagiellońskiej 2
8.16	Wykonanie prac związanych z malowaniem elewacji (likwidacja napisów graffiti) Chopina 30A
8.17	Chopina 27 - wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych do lokalu użytkowego "DUBIELAK"
8.18	Kościuszki 13 - palnik olejowy

	15. Remont garaży
	Adres budynku
1	Remonty bieżące:
1.1	14-go P. Piechoty 10 garaż nr 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 - naprawa tynków na elewacji, garaże nr 5,6,7 - naprawa i częściowa wymiana rynien, Ostrowska 4 garaż nr 47, 50 - likwidacja przecieku, Łanowa 1 garaż nr 83 - naprawa tynków + malowanie elewacji
1.2	Chopina 32 garaż nr 198 - remont stropu garażu, naprawa pokrycia papowego, Zduńska 6/8/12 garaż nr 161 - naprawa pokrycia dachowego, Olszowa 6 garaż nr 14, 15 i 16, Chopina 32 garaż nr 201, Chopina 26 garaż nr 49 - naprawa dachu
1.3	Pl. Wolności 8/9 garaż nr 151, 152, Chopina 25 garaż nr 50, Chopina 27 garaż nr 81,82, - wymiana rury spustowej, Chopina 27 garaż nr 85, Olszowa 11a garaż nr 36-likwidacja przecieku, Pl. Wolności 8/9 - wymiana obróbek blacharskich ogniomuru
1.4	Chopina 32 zespół - wymiana pasa podrynnowego, rynien, Młynarska 5A - remont muru oporowego przy zjeździe do garaży, Olszowa 6 garaże nr 14, 15, 16 - czyszczenie rynien
1.5	Królewska 9, 11 - remont ściany przyległej do pergoli śmietnikowej, Chopina 32 garaż nr 203 - likwidacja przecieku, naprawa drogi wzdłuż garaży, Królewska 9 i 11 - naprawa wjazdu do garaży
1.6	Kręta 6 - wymiana rynny i rur spustowych, garaż nr 55 - likwidacja przecieku, Łanowa 1 - wymiana rynien i obróbek blacharskich,

ZBIORCZE ZESTAWIENIE PLANU REMONTÓW I INWESTYCJI NA ROK 2025

Lp.	Branża	Wartość zaplanowanych robót
1.	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	70 000,00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwi w klatkach schodowych	8 000,00
3.	Wykonanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w budynkach	0,00
4.	Modernizacja klatek schodowych	1 480 000,00
5.	Docieplenie budynków- Termomodernizacja	0,00
6.	Naprawa balkonów, malow. elewacji, zadaszenia	100 000,00
7.	Roboty blacharsko - dekarские	353 500,00
8.	Wymiana instalacji wod - kan	798 000,00
9.	Ciepłownictwo	450 000,00
10.	Roboty elektryczne	327 316,20
11.	Dźwigi	1 100 000,00
12.	Roboty drogowe	213 500,00
13.	Naprawy punktowe (dekarские i balkony)	400 000,00
14.	Przeglądy gazowe	180 000,00
15.	Roboty różne	2 034 000,00
	Razem	7 514 316,20
16.	Remont lokali użytkowych	520 019,60
17.	Remont garaży (awaryjne)	150 000,00
18.	Inwestycje	
	Ogółem:	8 184 335,80

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylwia Gołębiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

