

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”

z działalności w 2024r.

Wywiązując się z ustawowego obowiązku Zarząd przedstawia sprawozdanie z działalności Spółdzielni wraz z jej sytuacją ekonomiczno- finansową według stanu na 31 grudnia 2024r. Obejmuje ono najważniejsze zadania oraz cele zrealizowane w roku sprawozdawczym, w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe oraz przyjęte przez Walne Zebranie kierunki działania.

PODSTAWA PRAWNA DZIAŁALNOSCI

Działalność spółdzielni w okresie sprawozdawczym realizowana była w oparciu o obowiązujący porządek prawny, w tym:

Ustawę z dnia 16 września 1982r.. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2018r, poz. 1285) Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U z 2018r.) poz. 845 z późniejszymi zmianami, Statut Spółdzielni oraz obowiązujące regulaminy.

CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” jest spółdzielnią o statusie lokatorsko – własnościowym, jednoosiedlowa, zrzesza 478 członków. Miejszem działalności jest miasto Sandomierz obręb prawobrzeżny w województwie Świętokrzyskim. Celem działalności jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami, będącymi jej własnością oraz zasobami stanowiącymi przedmiot odrębnego prawa własności w nieruchomościach stanowiących współwłasność spółdzielni. Zaspakajanie potrzeb społeczno gospodarczych i kulturalnych członków oraz ich rodzin, podejmowanie inicjatyw i przedsięwzięć na rzecz rozwoju spółdzielni, podnoszenie standardów i poziomu życia mieszkańców osiedla, integracja z lokalnymi społecznościami.

ZARZĄD

W 2024r zarząd spółdzielni funkcjonował w 3 osobowym składzie w osobach:

Prezes Zarządu – Andrzej Bolewski

Członkowie Zarządu – Alicja Rączkowska – Sieradzka

- Witold Jurkowkianiec

Kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz – działał kolegiąlnie. Do jego uprawnień należało podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Ustawach lub Statucie innym organom Spółdzielni. Uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając sprawozdania, bieżące analizy kosztów działalności, kwartalne oceny wyników

gospodarczo – finansowych oraz inne materiały, o które występowała Rada, a wynikające z jej bieżącego nadzoru. W ramach statutowych obowiązków Zarząd w 2024r. odbył 10 protokołowanych posiedzeń, podjął 1 uchwałę, wydał 3 zarządzenia. Rada Nadzorcza zatwierdziła schemat organizacyjny spółdzielni na 2024r., który kształtował się na poziomie 10 etatów, co pozwoliło na bieżące wykonywanie nałożonych obowiązków. Agenda posiedzeń Zarządu, w roku sprawozdawczym ukierunkowana była na realizację zadań i przedsięwzięć ujętych w rocznym planie finansowo- gospodarczym spółdzielni, w tym monitorowania stanu technicznego zasobów oraz infrastruktury technicznej, zaawansowania prac termomodernizacyjnych, możliwości aplikacji o środki zewnętrzne, zarówno na termomodernizację jak i odnawialnych źródeł energii, rewitalizację placów zabaw i terenów zielonych, bezpieczeństwa, windykację zobowiązań czynszowych, ustanawianie odrębnej własności, rozpatrywanie podań i wniosków, racjonalizację kosztów zarządzania. Problematyką, która zdominowała posiedzenia Zarządu były przedsięwzięcia o charakterze osłonowym, w obszarze kształtujących się kosztów eksploatacyjnych. Na bieżąco analizowano ceny mediów energetycznych, materiałów i usług- negocjując je z dostawcami. Między innymi te czynniki miały istotny wpływ na stabilizację finansów spółdzielni.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Utrzymanie w należytym stanie technicznym i eksploatacyjnym zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury towarzyszącej, kontynuacja wieloletniego programu termomodernizacji budynków to priorytety, które charakteryzowały działalność spółdzielni w 2024r. , w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W zarządzaniu i administracji spółdzielni znajdowało się 519 mieszkań, z czego 414 w 9 budynkach wielorodzinnych spółdzielni 105 w 5 budynkach 4 wspólnot mieszkaniowych, 13 lokali usługowo – handlowych, 6 lokali socjalnych, 5 placów zabaw, Skate Park oraz zespół garażowy. W celu zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego użytkowania wzmiankowanego zakresu w 2024 roku wykonano następujące prace:

Dokonano wymiany odcinków pionów kanalizacyjnych, w budynkach Baczyńskiego 12-segmentu „A” i „B” oraz instalacji wodociągowej w segmencie „A”. Wymieniono przyłącza kanalizacyjne przy budynkach Baczyńskiego 10 segment „C” i Baczyńskiego 16 segment „A”. Dokonano montażu zaworów podpionowych z funkcją odpowietrzania instalacji ciepłej wody w budynku Baczyńskiego 10 „C” oraz częściowej wymiany pokrycia dachowego w technologii płynnej papy, w obrębie kominów wentylacyjnych budynków Baczyńskiego 2,4,6,10 i 11. Usunięto penetrację wód opadowych poprzez remont płyty balkonowej z częścią elewacji w budynku Baczyńskiego 11, przeprowadzono reperację schodów wiatrołapu w budynku Baczyńskiego 6 kl. II, odmalowano pomieszczenia w 2 lokalach socjalnych. Oznakowano ciągi pieszo jezdne i miejsca parkingowe w rejonie budynków Baczyńskiego 2,6,10,12, uzupełniono na bieżąco nawierzchnię zwirową na zespole garażowym, dokonano rewitalizacji terenów zielonych, w rejonie budynku Baczyńskiego 10 po zakończonych pracach termomodernizacyjnych przeprowadzono renowację wyposażenia placów zabaw oraz ławek parkowych przed budynkami mieszkalnymi. Dokonano obowiązkowych okresowych i rocznych przeglądów technicznych zasobów oraz infrastruktury.

BEZPIECZEŃSTWO

Podjmując szereg inicjatyw i przedsięwzięć obejmujących rozwój osiedla szczególną troską objęto zagadnienie bezpieczeństwa jego mieszkańców i lokalnej społeczności. Pod koniec 2023r. Państwowe Gospodarstwo „Wody Polskie” ukończyło projekt „ochrony Przeciwpowodziowej Sandomierza” obejmujący hutę szkła i osiedle mieszkaniowe. Zarówno na etapie opracowania jak i realizacji projektu, w konsultacjach brał udział przedstawiciel spółdzielni, w osobie jej prezesa. Zrealizowano 6 zadań infrastruktury przeciw powodziowej o wartości 200 milionów złotych. Tym samym osiedle nasze jak i cała prawobrzeżna część miasta zyskała status obszaru o podwyższonym poziomie bezpieczeństwa powodziowego, co ma istotny wpływ na jej rozwój, pozyskanie nowych inwestorów i mieszkańców. Przestrzeń osiedla monitoruje 5 kamer pełno obrotowych o wysokiej częstotliwości odczytu wraz z rejestracją zdarzeń, zintegrowanych z systemem monitoringu miejskiego. W 2024r. odnotowano dwa przypadki zidentyfikowania zdarzeń przez system. Do zjawisk rzutuujących na bezpieczeństwo ruchu drogowego na osiedlu zaliczyć należy rosnące zapotrzebowanie na kolejne miejsca postojowe. Przyczynami generującymi zjawisko jest znaczny wzrost pojazdów firm i instytucji działających w przestrzeni gospodarczej osiedla jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz wykorzystywane nie zgodnie z przeznaczeniem miejsca w zespołach garażowych przez mieszkańców. Niemniej podejmowane są przez Zarząd działania, w celu złagodzenia zjawiska między innymi poprzez wyłączenia części prawostronnej ul. ogólnomiejskiej Brzozowskiego – ustanawiając wzdłuż niej ciąg miejsc postojowych objętych monitoringiem miejskim. Ponadto przy okazji realizacji zarówno własnych jak i obcych przedsięwzięć inwestycyjnych staramy się akcentować potrzebę ich uwzględnienia takim przykładem jest „Dom Pobytu dziennego Seniora” w ramach którego powstało 9 miejsc parkingowych. W 2024r. własnymi służbami dokonano rewitalizacji oznakowania poziomego jak i pionowego osiedla na ciągach pieszo jezdnych jak i parkingach, co znacznie poprawiło organizację ruchu drogowego, a co za tym idzie bezpieczeństwo użytkowników.

Na wniosek Zarządu Gmina Sandomierz uwzględniła w budżecie miasta zadanie inwestycyjne pod nazwą „Remont i Przebudowa ulicy Ogólnomiejskiej K.K. Baczyńskiego”, co wyeliminuje zagrożenie podtapiania terenów „Orlika „Skate Parku” oraz zespołów garażowych podczas opadów nawałnicowych, jak również remont i modernizację ul. Portowej, co znacznie poprawi bezpieczeństwo osób z niej korzystających. W wyniku interwencji spółdzielni służby Urzędu Miasta zainstalowały próg ograniczający prędkość na ul. Zarzekowice.

Oceniając stan bezpieczeństwa publicznego na osiedlu należy uznać za zadowalający, nie stwierdzono w ostatnich latach rażących przypadków aktów wandalizmu, kradzieży czy nie przestrzegania regulaminu współżycia mieszkańców. Sporadyczne przypadki zakłócania relacji dobro sąsiedzkich były rozstrzygane polubownie, na ten stan między innymi istotny wpływ ma współpraca z merytorycznymi służbami miasta oraz dzielnicowy.

DZIAŁANIA PROZDROWOTNE

W trosce o poprawę warunków życia i stanu zdrowia społeczności osiedla Zarząd podjął szereg inicjatyw i przedsięwzięć do których należy zaliczyć wybudowanie „Zielonego i bezpiecznego

parku osiedlowego” „Domu Pobytu Senior +”, którego lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie parku stwarza naturalne ogniwo w procesie aktywizacji zdrowotnej i intelektualnej osób starszych. W najbliższej perspektywie czasowej w przestrzeni parku zaistnieje fontanna, która zostanie wykonana w ramach środków budżetu obywatelskiego miasta. Stanie się ona nie tylko dodatkową atrakcją dla odwiedzających park, ale też będzie miała istotny wpływ na jego faunę i florę. Nie pozostawialiśmy obojętni na osoby niepełnosprawne, schorowane, samotne. Kontynuowaliśmy współpracę z instytucjami opiekuńczymi, pokłosem tych działań było objęcie 3 rodzin opieką socjalną jak i pozyskanie sprzętu rehabilitacyjnego dla osób niepełnosprawnych.

DZIAŁANOSC KULTURALNO – OŚWIATOWA

Jest obowiązkiem statutowym. Finansowanie jej odbywa się poprzez naliczanie środków w opłatach czynszowych w wysokości 1 zł od mieszkania. Podmiotami i oraz sponsoringu. Instytucjami współpracującymi są:

Sandomierskie Centrum Kultury

Wydział promocji Urzędu Miasta

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji

Miejska Biblioteka Publiczna

Narodowe Muzeum O/Kielce

Przedszkole Samorządowe nr 5

Przedszkole Jaś i Małgosia

Drużyna Harcerska „Leśne Sokoły”

Fundacja z Sercem

Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Armii Krajowej

Dom Pobytu Dziennego „Senior+

- Fundatorami i wspierającymi działalność są:

Zakład Inżynierii Kolejowej, Firma „Robson”, Santa – Eko, PEC Sandomierz, PGKiM Sandomierz, Pilkington Polska, Automotiv, Zeetank Firma SALUX.

Współpraca ta polega nie tylko na inicjatywach w tworzeniu bazy i infrastruktury ale włączaniu się w organizację wydarzeń i imprez kulturalnych rekreacyjno – sportowych, okolicznościowych i patriotycznych. Wielką atrakcją cieszącą się dużym zainteresowaniem mieszkańców osiedla, gości oraz turystów odwiedzających nasze miasto są wydarzenia kulturalne i patriotyczne organizowane w przestrzeni parku osiedlowego zwanego potocznie przez społeczność Sandomierza „Sandomierskim Ciechocinkiem”, a to z racji na prozdrowotną funkcję. Takimi cyklicznymi sztandarowymi wydarzeniami artystycznymi wpisującymi się na

stałe w kalendarium są koncerty muzyki poważnej w ramach „Letniego Ogrodu Muzycznego” oraz spektakl „Otoczeni Barwami Muzyki”, z udziałem artystów renomowanych teatrów muzycznych Lublina, Łodzi, Wielkiej Orkiestry Narodowej z Warszawy czy z Hanoweru. W repertuarach muzyka operowa, operetkowa, koncerty poezji śpiewanej. Cyklicznym wydarzeniem jest „Prawobrzeżny Sandomierz czyta nocą” organizowane w ramach akcji „Narodowego Czytania” pod patronatem Prezydenta RP. Przestrzeń parku stała się również miejscem wystaw plenerowych, upamiętniających wydarzenia i rocznice lokalne, narodowe i patriotyczne. Oczywiście nie zapomina się o najmłodszych, organizując spektakle teatrzyków kukielkowych, którym towarzyszą warsztaty i animacje. Tradycją stało się wspólne strojenie Szopki Bożonarodzeniowej. Współpracujemy i wspieramy „Gromadę Zuchów” wywodzącą się z naszej społeczności. Wspólnie z Urzędem Miasta jesteśmy organizatorami biesiady rodzinnej pod nazwą „Wakacje z Rodziną”.

ADMINISTROWANIE ZASOBAMI OBCYMI

Spółdzielnia nasza prowadzi licencjonowaną administrację czterema wspólnotami mieszkaniowymi. Podstawą tej działalności jest wypracowanie środków finansowych na pomniejszenie kosztów eksploatacyjnych zasobów własnych spółdzielni oraz dofinansowanie funduszu remontowego. Działalność ta umocowana jest stosownymi umowami ze wspólnotami. Obręb prawobrzeżny Sandomierz jak wykazują najnowsze dane statystyczne jest jedynym obszarem miasta wykazującym tendencje rozwojowe, między innymi to działalność naszej spółdzielni kreuje to zjawisko. W 2025r. kontynuować będziemy realizację II etapu budowy osiedla w ramach podmiotu „Nowy Sandomierz – kontynuacja”. Jesteśmy jego współzałożycielem i udziałowcem. Na obecną chwilę powstały 3 budynki, kolejne 5 w najbliższej perspektywie z pełną infrastrukturą tj. terenami zielonymi, ciągami pieszo jezdnyymi, parkingami i placami zabaw. To nowe miejsca pracy, nowi mieszkańcy. Wszystkie te czynniki rzutować będą na funkcjonowanie i rozwój działających w tej części miasta szkoły, przedszkoli, placówek służby zdrowia, usług i handlu.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Stanowi istotny czynnik w procesie stabilizacji finansowej spółdzielni. Działający od lat system z perspektywy czasu uznać należy za sprawdzony i skuteczny. Ważnym elementem jego jest posiadanie przez spółdzielnię lokali socjalnych, co w znacznym stopniu dyscyplinuje potencjalnych dłużników

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Nadrzędnym celem prowadzonej przez Zarząd polityki gospodarczo - finansowej było w 2024r. zapewnienie stabilnej sytuacji finansowej spółdzielni poprzez oszczędne gospodarowanie posiadanymi środkami, racjonalizację kosztów zarządzania w elementach zależnych bezpośrednio od spółdzielni.

Działalność spółdzielni w obszarze finansów odbywała się w oparciu o plan rzeczowo finansowy, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 56/6/09 z dnia 27.09.2024. W trakcie roku obrachunkowego zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej informacje okresowe z wykonania budżetu. Z uwagi na ustawowy obowiązek wprowadzenia od 01.01.2025 kolejnych regulacji najniższego wynagrodzenia Rada Nadzorcza podjęła uchwały budżetowe, które stanowią przewidywane koszty w oparciu o plany rzeczowo finansowe na 2025r.

BUDŻET I FINANSE

Poszczególne pozycje za 2024 r po stronie aktywów i pasywów wykazują łączną kwotę **5.828.163,07 zł.**

STAN na 31-12-2024r.

Aktywa Trwałe	3 907 272,64
Aktywa Obrotowe	1 920 890,43
razem Aktywa	5 828 163,07
Fundusze własne	2 968 117,07
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 860 046,00
razem Pasywa	5 828 163,07

Fundusz remontowy ogółem

BO –	+148.944,35
zwiększenia –	+716.130,63
zmniejszenia –	607.831,27
BZ –	257.243,71

Ogółem przychód za rok 2024 wyniósł	4.801.015,31
Ogółem koszty za rok 2024 wyniosły	4.745.032,85
Zysk brutto	55.982,46
Podatek dochodowy od osób prawnych	7.424,00
Nadwyżka kosztów roku bieżącego w zasobach mieszkaniowych	
Wyniosła	32.274,01
Zysk netto za rok 2024	80.832,47

ZAMIERZENIA NA 2025 r– WŁASNE

- priorytetem pozostaje termomodernizacja budynków mieszkalnych. Będziemy dążyć do skrócenia terminów termomodernizacji kolejnych budynków mieszkalnych poprzez aplikacje i środki zewnętrzne. Zaznaczyć należy, że dwukrotnie Zarząd podejmował starania ich pozyskania , ostatnio aplikując w 2024r do programu „FENIX”. Brak wymaganego kompletu oświadczeń właścicieli mieszkań był przyczyną odstąpienia.
- interwencji wymaga stan techniczny instalacji wewnętrznych budynków jak i przyłączy zewnętrznych, a to z uwagi na okres użytkowania.
- prowadzone będą częściowe remonty poszyc dachowych oraz obróbek blacharskich na budynkach wymagających interwencji.
- czynić będziemy starania aby wykonać kolejne miejsca parkingowe z uwzględnieniem lokalizacji w obrębie budynku Baczyńskiego 11.

PROJEKTY I INICJATYWY PRZY WSPÓŁPRACY Z PODMIOTAMI OBCYMI

- remont i modernizacja „Skate Parku” przy ul. Baczyńskiego z uwzględnieniem partycypacji budżetu obywatelskiego samorządu.
 - remont i modernizacja ul. Portowej – odcinek od ronda im. 100 lecia Odzyskania Niepodległości do „Portu Kultury”.
 - kontynuować będziemy starania na rzecz rewitalizacji cieku „ATRAMENTÓWKA”. Przypomnieć należy, że na wniosek spółdzielni i Starostwa Powiatowego, Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” – administrator cieku opracowało koncepcję uwzględniającą jego funkcję – rekreacyjno wypoczynkową będziemy wnioskować o wykonanie w bieżącym roku dokumentacji wykonawczej.
 - będziemy wnioskować i zabiegać by gmina przystąpiła do rewitalizacji terenów rekreacyjno – sportowych przy ul. Portowej, z naciskiem na remont basenu kąpielowego. Projekt przewiduje oprócz lokalizacji infrastruktury rekreacyjno – sportowej, kolejne miejsca parkingowe. Należy zaznaczyć, że na wniosek Prezesa Spółdzielni, została wykonana dokumentacja wykonawcza, która jest w dyspozycji Urzędu Miasta – daje możliwość aplikacji o środki zewnętrzne.
- W administracji spółdzielni znajduje się 520 mieszkań, w których zamieszkuje ponad 2000 osób, odpowiedzialność prawna za sprawność techniczną zasobów i bezpieczeństwo osób w nich zamieszkujących ponosi Zarząd.

Rok 2024 był rokiem trudnym. Ze wzrostem inflacji nastąpiła destabilizacja gospodarki wywołanej sytuacją na rynku paliw i energii, co przełożyło się na cenę nośników energetycznych, materiałów i usług, stając się realnym zagrożeniem dla budżetów domowych. Pomimo tak niesprzyjających okoliczności, realizacja przez spółdzielnię powierzonych jej obowiązków i zadań przebiegła bez większych zakłóceń, do czego przyczyniły się organizacją pracy administracji i służb technicznych.

Szanowni Państwo – przedstawiając powyższe sprawozdanie z działalności z 2024r. Zarząd spółdzielni prosi o życzliwą i konstruktywną dyskusję jak również o jego przychylną i obiektywną ocenę oraz przyjęcie. Radzie Nadzorczej, pracownikom spółdzielni oraz wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych w sprawozdaniu zadań oraz pozytywnego postrzegania spółdzielni dziękujemy. Uprzejmie prosimy o udzielenie Zarządowi absolutorium