

Tarnów, dnia 21.03.2025 roku

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2024

1. Wstęp

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni działał w składzie dwuosobowym, bez zmian personalnych. Skład Zarządu przedstawia się następująco:

1. Jerzy Płachta – Prezes Zarządu
2. Halina Kwiek – Członek Zarządu

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni odbył łącznie 17 posiedzeń protokołowanych, na których podjął 13 Uchwał w sprawie prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Na posiedzeniach omawiano :

- sprawy członkowskie
- sprawy mieszkaniowe
- sprawy finansowe i bieżące analizy
- problematykę GZM,
- tematykę dotyczącą inwestycji i remontów,
- gospodarkę terenami,
- sprawy pracownicze i związane z bieżącą działalnością Spółdzielni

W roku 2024 w dalszym ciągu realizowane były zadania statutowe dla których Spółdzielnia została utworzona, w szczególności :

- administrowanie pozostającymi w zasobach Spółdzielni budynkami mieszkalnymi, usługowymi i innymi obiektami budowlanymi (konserwacja, naprawy bieżące, utrzymanie czystości, poprawa estetyki i ergonomii budynków),
- reprezentacja mieszkańców wobec jednostek samorządu terytorialnego, podmiotów gospodarki komunalnej i innych podmiotów gospodarczych z którymi łączą Spółdzielnie relacje gospodarcze polegające na wzajemnym świadczeniu usług
- administrowanie lokalami użytkowymi zlokalizowanymi na terenach Spółdzielni



- działania związane ze sprzedażą lub inną formą zagospodarowania działki nr 216/1 obręb 202 przy Al. Solidarności, oraz działki nr 75/3 obręb 101 na Rzędzinie.

Spółdzielnia działała całkowicie samodzielnie i nie zaciągała w roku 2024 żadnych kredytów.

Realizacja zadań w roku 2024 przebiegała zgodnie z kierunkami działań przyjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków w roku 2024, rocznym planem finansowo – gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, oraz wyznaczanymi na bieżąco działaniami podejmowanymi w oparciu o uchwały, oraz rekomendacje Rady Nadzorczej w trakcie odbywanych posiedzeń.

Realizując zatwierdzony uchwałą RN nr 16/2023 z dn. 20.12.2023 r. plan remontów Spółdzielni przyjęty na rok 2024 Zarząd w trybie przetargowym i poza przetargowym wybrał wykonawców do realizacji planowanych na 2024 r. prac remontowych w zakresie: miejscowych napraw poszyc dachowych i kominów, wykonania miejscowych izolacji, czyszczenia i przebudowy niedrożnych odcinków kanalizacji, remontu balkonów, konserwacji poszyc dachowych, remontu i docieplenia elewacji, wymiany okien i drzwi wejściowych do klatek schodowych. Prace remontowe obejmowały również: konserwacje i naprawy instalacji centralnego ogrzewania w obrębie części wspólnych budynków, naprawę lub częściową wymianę rynien i rur spustowych, wykonywanie miejscowych uszczelnień i udrożeń instalacji wodno – kanalizacyjnych, uzupełnienia i miejscowych renowacji powłok malarskich, naprawę tynków, naprawę i czyszczenie rynien i rur spustowych, okresowe płukanie poziomych odcinków instalacji wodnej, pielęgnacja zieleni, regulacja parametrów instalacji centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, naprawa i regulacja samozamykaczy bram wejściowych i mechanizmów sterujących bram garażowych, wymiana pękniętych szyb, naprawa instalacji domofonowych, itp.

Oprócz tego – Zarząd reprezentował Członków Spółdzielni przy składaniu i egzekwowaniu wniosków do Jednostek Samorządowych i instytucji działających w ich imieniu, wnioskując o wykonanie prac i usług poprawiających jakość i komfort życia członków Spółdzielni występując także do dostawców energii elektrycznej i ciepłej z wnioskami mających na celu ograniczenie wysokości ich cen.

Wpływy i wydatki z funduszu remontowego rozliczane były na poszczególne nieruchomości. O wysokości zgromadzonych i rozchodowanych środków na każdej nieruchomości lokatorzy są powiadamiani pisemnie w odrębnych rozliczeniach. Dotyczy to również realizacji prac remontowych zatwierdzonych rocznym planem remontów.

W roku 2024 na remonty zasobów Spółdzielni wydatkowano z funduszu remontowego ogółem kwotę 979.894,79 zł. w tym :

L.p.	Adres nieruchomości/zakres robót	Kwota w zł. Wydatkowana na poszczególne zadania
1.	Romanowicza 38: Czyszczenie kanalizacji, montaż zasuw	4.979,24
2.	Romanowicza 38B Wymiana ślusarki drzwiowej	41.193,58
3.	Wojtarowicza 29: Remont i docieplenie elewacji zachodniej wraz z remontem balkonów Czyszczenie kanalizacji	83.525,68 972,00
4.	Wojtarowicza 41 (3/4): Remont balkonów na elewacji zach.	38.664,45
5.	Ks. P. Skargi 42 (3/1): Remont części balkonów na elewacji wsch. i zach.	46.713,83
6.	Ks. P. Skargi 27: Remont części balkonów na elewacji zach. Udrożnienie i czyszczenie kanalizacji	25.304,36 12.960,00
7.	Ks. P. Skargi 29: Remont balkonów na elewacji zach. Udrożnienie i czyszczenie kanalizacji	44.723,09 3.672,00
8.	Ks. P. Skargi 35: Remont i docieplenie elewacji płu. Remont balkonów na elewacji zach.	51.297,98 10.985,04
9.	Ks. P. Skargi 31-33: Remont balkonów na elewacji zach. Udrożnienie i czyszczenie kanalizacji	55.712,42 3.672,00
10.	Ks. P. Skargi 32: Remont i docieplenie elewacji zach. Remontem balkonów na elew. zach. Wymiana okien na kl. Schodowej Wymiana ślusarki drzwiowej	118.015,81 22.167,75 14.811,00 11.825,20
11.	Ks. P. Skargi 34-36: Remont i docieplenie elewacji zach. wraz z remontem balkonów Wymiana okien na kl. Schodowej Wymiana ślusarki drzwiowej	188.903,45 14.811,00 11.825,20

12.	Wojtarowicza 42-46: Konservacja poszycia dachowego wraz z wymianą jego mocowania, wymiana rynien i rur spustowych na elewacji wschodniej Remont balkonów na elewacji zach. Udrożnienie i czyszczenie kanalizacji	45.575,39 52.612,56 1.836,00
13.	Rogoyskiego 27: Izolacji ściany zewnętrznej przy garażu nr 11	13.647,73
14.	Boya Żeleńskiego 6: Remont chodnika, rekultywacja terenów zielonych	10.500,00
11.	Usuwanie awarii, bieżące naprawy i konserwacja, utrzymanie zieleni w zasobach	48.988,23
	RAZEM:	979.894,79

2. Zasoby Spółdzielni i ich utrzymanie

W roku 2024 Spółdzielnia administrowała 22 obiektów o łącznej powierzchni użytkowej 27 275,80 m², w tym 20 budynków wielorodzinnych o 386 mieszkaniach o łącznej powierzchni użytkowej 23 050,30 m², 147 garażach o powierzchni użytkowej 2 356,81 m², 26 lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.641,20 m² - w tym biuro 107,36 m², 6 miejsc pod wiatami o powierzchni 73,90 m² i 13 miejsc postojowych o powierzchni 153,59 m².

Majątek Spółdzielni: zasoby mieszkaniowe i finansowe

<i>L.p.</i>	<i>Charakterystyka</i>	<i>Powierzchnia/Wartość</i>
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszk.	10.757,32m ²
2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytk.	2.110,73 m ²
3.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	127,25m ²
4.	Odrębna własność lokali mieszkalnych Członków	12.165,73m ²
5.	Odrębna własność lokali użytkowych	2.007,41 m ²
6.	Lokale na potrzeby własne Spółdzielni	107,36 m ²
7.	Grunty inwestycyjne (Al. Solidarności, Rzędzin)	3.751,00 m ²
8.	Zasoby pozostałe (środki pieniężne)	1.860.451,88zł

Majątek własny Spółdzielni stanowią lokale mieszkalne i użytkowe oddane w najem, które obejmują: 3 lokale mieszkalne, 2 lokale użytkowe, 5 garaży i 2 miejsca postojowe usytuowane w budynku mieszkalnym.

Budynki stanowiące zasób Spółdzielni mają aktualnie od 15 do 37 lat co powoduje konieczność podejmowania prac remontowych i modernizacyjnych. Zgodnie z art. 61- 63 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” wszystkie budynki i obiekty budowlane pozostające w zasobach Spółdzielni poddawane są okresowym kontrolom i przeglądom w zakresie:

- ogólnych przeglądów rocznych i pięcioletnich obejmujących elementy konstrukcji, wyposażenia i estetyki budynku, oraz instalacji zewnętrznych i wewnętrznych
- półrocznych i rocznych przeglądów przewodów kominowych
- rocznych przeglądów stanu szczelności instalacji gazowych
- pięcioletnich przeglądów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej
- rocznych przeglądów wyłączników głównych prądu

ponadto w celu zapewnienia sprawności funkcjonowania urządzeń w które wyposażone są budynki podejmowano działania w obszarach:

- bieżącej konserwacji, która realizowana jest w miarę możliwości technicznych i finansowych w celu ograniczania liczebności występowania awarii zwłaszcza w obszarze zapewnienia ciągłości dostaw mediów dla poszczególnych budynków
- interwencji w zakresie zalań powstających na skutek opadów atmosferycznych, bądź zdarzeń losowych i awaryjnych
- utrzymania, obsługi i konserwacji instalacji domofonowych

Oprócz sił własnych w osobie zatrudnionego na umowę o pracę jednego konserwatora, Spółdzielnia w roku 2024 część prac realizowała w systemie zleconym. Dotyczy to:

- utrzymania i konserwacji instalacji elektrycznych i domofonowych,
- prace o charakterze remontowo – budowlanym i modernizacyjnym,
- czyszczenie rynien i rur spustowych z użyciem sprzętu specjalistycznego
- czyszczenie kanalizacji z użyciem sprzętu specjalistycznego

- naprawa pokryć dachowych i usuwanie przecieków poszycia dachowego, oraz rynien i rur spustowych i innych robót dekarских
- remontu kominów

Protokoły sporządzane na okoliczność dokonywanych przeglądów stanu technicznego, każdego roku pozwalają ujmować w planie remontowym Spółdzielni czynności niezbędne lub zalecane do wykonania w latach następnych.

Stan środków funduszu remont. na dzień 01.01.2024 r. wynosił: **1.329.800,55 zł**
 - w roku 2024 wydatkowano kwotę **979.894,79 zł**
 - w roku 2024 udzielono pożyczek z centralnego funduszu remontowego na kwotę: **513.700,00 zł**

którą przeznaczono na realizację opisanego wyżej zakresu robót.

Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2024 wynosił : **982.410,73 zł**

W 2024 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni udzieliła dla budynków objętych pracami remontowymi pożyczki z centralnego funduszu remontowego na sfinansowanie robót remontowych w łącznej kwocie **513.700,00 zł**.

Pożyczki udzielone dotychczas budynkom stanowiącym zasób mieszkaniowy S.M. „Śnieżka” są spłacane przez mieszkańców poszczególnych budynków z wpłat na fundusz remontowy. Do spłaty na dzień 31.12.2024 r. pozostaje **547.041,43 zł**.

3. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2024 r.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wynik brutto(zł)</i>	<i>Podatek(zł)</i>	<i>Wynik netto(zł)</i>
Mieszkaniówka	- 65.716,98	-	- 65.716,98
Pożytki	22.681,37	2.041,32	20.640,05
Razem mieszkaniówka	- 43.035,61	2.041,32	-45.076,93
Lokale użytkowe	153.813,58	- 607,47	154.421,05
Garaże	7.138,60	-	7.138,60
Wiaty, m. postojowe	4.578,59	-	4.578,59
RAZEM wynik Na nieruchomościach	122.495,16	1.433,85	121.061,31

4. Rozliczanie mediów na potrzeby mieszkańców.

- *Ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania*

Zgodnie z obowiązującymi zasadami mieszkańcy dokonywali comiesięcznych opłat za dostawę ciepła przez cały rok. Na przełomie roku dokonano rozliczenia kosztów

dostawy ciepła, w oparciu o indywidualne zużycie wykazane poprzez wskazania na indywidualnych podzielnikach kosztów.

Ogółem wydatki na ogrzewanie lokali o łącznej powierzchni 18.931,65 m² wyniosły w roku 2024 – 999.294,86 zł, natomiast wpływy – 1.216.385,28 zł. Średnia cena wpływów przypadająca na 1m² powierzchni wyniosła w roku 2024 – 5,35 zł, natomiast średni koszt wynosił 4,40 zł.

▪ *zimna woda oraz odprowadzenia ścieków*

Spółdzielnia stosowała przyjęty system rozliczania należnych obciążeń, poprzez rozliczanie różnic (niedoborów) sumy wskazań wodomierzy indywidualnych - do wskazań wodomierza centralnego zainstalowanego na obszarze nieruchomości, przyporządkowując te różnice proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach – zgodnie z przyjętymi przez Radę Nadzorczą regulaminami: 1) ustalania i rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM „Śnieżka” w Tarnowie i 2) ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w SM „Śnieżka” w Tarnowie

▪ *ciepło do podgrzania zimnej wody (ccw)*

Koszt zużytego ciepła do podgrzania zimnej wody do zadanej temperatury, uzależniony od jej poboru na budynku, temperatury wody podawanej do wewnętrznej instalacji, oraz od cech instalacji (długości i przekrojów poprzecznych), zamontowanych zaworów regulacyjnych, temperatury wody na ujęciu oraz ilości ciepła utraconego na cyrkulacji i in. rozliczany jest również w oparciu o wskaźnik ilości zużytej wody w każdym lokalu.

Szczegółowe rozliczenie (na poszczególne budynki) zawarto w części opisowej do sprawozdania finansowego.

5. Wynik z działalności gospodarczej za 2024 r.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wynik brutto (zł)</i>	<i>Podatek (zł)</i>	<i>Wynik netto (zł)</i>
Wynajem	29.880,72	2.689,25	27.191,47
Dz. operacyjna	1.270,22	131,29	1.138,93
Dz. finansowa	30.903,57	2.348,61	28.554,96
Razem wynik na działalności	62.054,51	5.169,15	56.885,36

Szczegółowe omówienie sytuacji ekonomiczno – finansowej Spółdzielni za okres od 01.01.2024 – 31.12.2024 r. zawarto w części opisowej do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.

W prowadzonej działalności statutowej Zarząd identyfikuje możliwość wystąpienia niżej opisanych czynników ryzyka i zagrożenia:

F. Kowalski
H. Kowalski

a/ Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych, oraz związanych z przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia rozważy możliwość korzystania z dodatkowych szkoleń bądź korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę Spółdzielni

b/ Spółdzielnia jest narażona na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali, w związku ze zmniejszeniem ich dochodów rozporządzalnych. Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi windykację należności.

c/Ryzyko ze strony właścicieli lokali w zakresie dotyczącym możliwości wyboru sposobu zarządzania lokalami i przejścia z reżimu określonego zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasady określone w ustawie o własności lokali. Zarząd świadomy tego ryzyka, poprawia jakość usług świadczonych dla mieszkańców.

d/Ryzyko ogólnogospodarcze spadku koniunktury w gospodarce i w obrębie rynku nieruchomości mieszkaniowych.

e/ Ryzyko wynikające z niestabilności i znacznych wzrostów cen nośników energetycznych powodujących zagrożenie w obszarze możliwości utrzymania lokali mieszkalnych przez mieszkańców, a tym samym istotnie wpływających na płynność finansową Spółdzielni.

W celu ograniczenia ryzyka współpracy gospodarczej z nierzetelnymi podmiotami Zarząd wprowadził obowiązek tzw. kontroli biznesowej przy podejmowaniu współpracy z nowymi kontrahentami, oraz kontynuacji współpracy. W ramach tzw. weryfikacji kontrahenta Spółdzielnia wykonuje n/w czynności:

- Potwierdza status kontrahenta jako podatnika VAT na stronie internetowej Ministerstwa Finansów
- Sprawdza podmiot w KRS lub CEIDG i weryfikuje w ewidencji REGON
- Sprawdza, czy kontrahent na stronę internetową, czy jego adres nie jest fikcyjny
- Sprawdza, czy rachunek bankowy wskazany przez kontrahenta znajduje się na „białej liście” Ministerstwa Finansów

W celu skontrolowania związku pomiędzy fakturą, a świadczeniem usług Zarząd wdrożył wiarygodną ścieżkę audytu w ramach której Spółdzielnia przechowuje i posiada dokumenty uzupełniające takie jak oferty, zamówienia, umowy, zlecenia, wezwania do zapłaty, które są związane z zaistniałymi transakcjami.

6. Przekształcenia prawa do lokali

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczy 526 członków. W 2024 roku nie dokonano żadnego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa na odrębną własność. Spółdzielnia na koniec roku 2024 posiada:

- 20 budynków wielorodzinnych
- 1 pawilon użytkowy
- 3 mieszkania lokatorskie tj. 1 % mieszkań
- 182 mieszkań własnościowe tj. 47 % mieszkań
- 201 mieszkania na prawach odrębnej własności tj. 52 % mieszkań
- 77 garaży na prawach własnościowego prawa do lokalu tj. 52 % garaży
- 70 garaży na prawie odrębnej własności tj. 48 % garaży
- 14 lokali użytkowych na zasadach własnościowego prawa do lokalu
- 11 lokali na zasadach odrębnej własności lokalu
- 2 wiaty samochodowe
- 6 wyodrębnionych miejsc postojowych
- 13 miejsc postojowych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa

7. Prawo do gruntów

Prawo wieczystego użytkowania pod budynkami mieszkalnymi zostało przekształcone w prawo własności. Prawo wieczystego użytkowania pozostało pod lokalami komercyjnymi, pod drogami i terenami zielonymi.

- ogółem	21.220,00 m ²
- w użytkowaniu wieczystym	4.479,00 m ²
- własnych	16.741,00 m ²

8. Inwestycje

Spółdzielnia posiada dwie działki gruntowe (Al. Solidarności i Rzędzin) o łącznej powierzchni 3.751 m². Działkę przy Al. Solidarności Spółdzielnia nabyła w 2010 r., a działkę położoną w dzielnicy Rzędzin. w 1999 r. z przeznaczeniem pod przyszłe inwestycje w budynki mieszkalne.

I. Al. Solidarności

Realizując uchwałę walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z czerwca 2013 r. o sprzedaży działki nr 216/1 obręb 202 przy Al. Solidarności w Tarnowie Zarząd w dalszym ciągu prowadził rozmowy z podmiotami zainteresowanymi jej nabyciem. Ze względu na wartość księgową działki, która znacząco odbiega od cen rynkowych, sprzedaż nie doszła do skutku. Zgodnie z informacją przedstawioną Walnemu Zgromadzeniu Członków w sprawozdaniu Zarządu za rok 2016 Zarząd wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej Spółdzielni o podjęcie uchwały o zaniechaniu realizacji przedmiotowej inwestycji. W dniu 05.06.2017 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 10/2017 o zaniechaniu działalności inwestycyjnej na działce nr 216/1 obręb 202 przy Al. Solidarności.

II. Rzędzin

W roku 2024 Spółdzielnia nie podejmowała działań inwestycyjnych zmierzających do zagospodarowania przedmiotowej działki. Sytuacja taka podyktowana jest przede wszystkim faktem wysokich kosztów uzbrojenia terenu co zdecydowanie wpłynęło by na zwiększenie kosztów inwestycji.

Dla obu w/w nieruchomości gruntowych Zarząd podjął próbę sprzedaży. Ze względu na fakt nadmiernego dociążenia działki przy Al. Solidarności kosztami ogólnymi Zarząd podjął próbę transakcji wiązanej polegającej na łącznej sprzedaży obydwu działek gruntowych jednemu kontrahentowi. Niestety kontrahenci zaoferowali łączną kwotę niższą niż kwota wynikająca z wyceny obydwu działek stanowiących własność Spółdzielni, którą wykonał rzeczoznawca majątkowy. Do chwili obecnej brak jest oferentów którzy byliby realnie zainteresowani sprzedażą wiązana po cenie nie niższej niż cena wyceny przedmiotowych nieruchomości. W związku z faktem, że w sąsiedztwie działki na Rzędzinie zaczynają być prowadzone inwestycje mieszkaniowe Spółdzielnia rozważa również zachowanie tej działki z przeznaczeniem jej pod inwestycje mieszkaniowe zapewniające poszerzenie zasobu mieszkaniowego jakim Spółdzielnia dysponuje dotychczas. Ponieważ do czasu złożenia niniejszego sprawozdania do Spółdzielni wpłynęła oferta spełniająca warunek pokrycia wartości księgowej działki nr 216/2 przy Al. Solidarności Zarząd podjął rozmowy z zainteresowanym kontrahentem, a niezależnie od tego wznowił ogłoszenia umożliwiające innym podmiotom złożenie ofert na zakup przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

9. Sprawy sporne

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie pozywała, ani też nie była pozywana przez inne podmioty z którymi pozostawała w relacjach gospodarczych.

10. Podsumowanie

W 2024 r. Zarząd w swojej działalności prowadził administrację zasobów wg. niżej przedstawionej struktury zarządzanej powierzchni.

Powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec roku 2024 wynosiła:

- mieszkań	23 050,30 m ² p.u.
- lokali użytkowych (bez biura Spółdzielni)	1 533,84 m ² p.u.
- garaży	2 356,81 m ² p.u.
- wiat garażowych	73,90 m ² p.u.
- miejsc postojowych	153,59 m ² p.u.
- ogółem powierzchnia	27 168,44 m ² p.u.

W ujęciu ilościowym struktura zarządzanych zasobów na koniec roku 2024 r. przedstawia się następująco:

- mieszkania	386
- lokale użytkowe	25
- garaże łącznie	147
- wiaty	2 (łącznie na 6 stanowisk)
- miejsca postojowe	13

Realizacją zadań związanych z administracją powyższymi zasobami zajmowała się n/w kadra:

- 4 pracowników umysłowych (w tym 2-ch Członków Zarządu),
- 4 sprzątających,
- 1 konserwator.

Kadrę Spółdzielni stanowią dłużejletni pracownicy z bogatym doświadczeniem zawodowym, których Spółdzielnia zatrudnia w oparciu o umowy o pracę.

W części opisowej sprawozdania finansowego za 2024 r. Zarząd przedstawił i omówił wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczno – finansową Spółdzielni, oraz wskaźniki określające sprawność działań Zarządu. W grupie wskaźników charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności sprzedaży, aktywów, oraz wskaźnik stopnia pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym. Zmiany poziomu powyższych wskaźników związane są z procesami wyodrębniania lokali (wskaźnik rentowności aktywów, stopnia pokrycia). Niski poziom wskaźnika rentowności sprzedaży jest konsekwencją specyficznej działalności jaką prowadzi Spółdzielnia tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków – działalność ta stanowi ok. 98 % przychodów Spółdzielni ogółem. Uzyskany wynik, w oparciu o art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podlega rozliczeniu z członkami w następnych okresach sprawozdawczych.

Wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskany z wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych, oraz gruntów, oprocentowania środków na r-ch bankowych, prowizji uzyskanej z tyt. ubezpieczeń w T.U. UNIQA w kwocie netto 56.885,36 zł. dotyczy ok. 1,2 % przychodów ogółem w Spółdzielni.

Wskaźniki charakteryzujące sprawność działalności Zarządu to: wskaźniki pokrycia bieżących zobowiązań, rotacji należności, zobowiązań - na poziomie potwierdzającym stabilną sytuację finansową Spółdzielni.

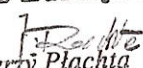
Reasumując powyższe Zarząd w roku 2025 będzie podejmował działania zmierzające do realizacji zadań w niżej wymienionych obszarach:

- Zapewnienie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez skuteczne egzekwowanie należności
- Prowadzenie bieżącej konserwacji i prac profilaktycznych ograniczających awaryjność poszczególnych budynków
- Odzyskanie środków finansowych zaangażowanych w zakup, poprzez sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej przy Al. Solidarności w Tarnowie po zaniechaniu inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w podziemiu

Składając powyższe sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2024 w przekonaniu o prawidłowym wywiązywaniu się z powierzonych obowiązków oczekujemy obiektywnej oceny i przyjęcia w/w sprawozdania.

Główny Księgowy
Członek Zarządu

mgr Halina Kwiek

Prezes Zarządu

mgr Jerzy Płachta