

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „POJEZIERZE”
w Szczecinku za 2024 rok.

Zgodnie z §66 ust. 3 Statutu, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Szczecinku przedstawia niniejszym Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

Spis treści

1. Zarząd i jego działalność.....	1
2. Sprawy członkowskie	4
3. Zasoby Spółdzielni	5
4. Wyodrębnienia lokali	7
5. Działalność w zakresie bieżącej eksploatacji i remontów zasobów	7
6. Zatrudnienie i fundusz płac za 2024rok.....	9
7. Lustracja za lata 2021 - 2023	9
8. Fotowoltaika	9
9. Ocena wyniku finansowego za rok 2024	10
10. Wnioski i przedsięwzięcia do działalności finansowej na rok 2025r.....	12

1. Zarząd i jego działalność

1.1 Sprawy ogólne

Spółdzielnia została założona w roku 1987 i zgodnie ze Statutem prowadzi działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu związaną z utrzymaniem i zarządzaniem lokalami mieszkalnymi. Spółdzielnia prowadzi także zarząd powierzony nad wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu oraz pozostałą działalność określoną w §4 Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000192691 i prowadzi działalność zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. (tj. Dz.U z 2024 poz. 593 z późn. zm.), ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 558 z późn. zm.) i innych ustaw oraz Statutem Spółdzielni.

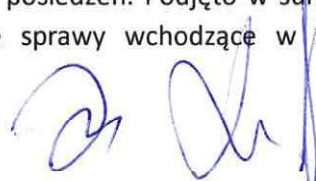
W roku 2024 funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Krzysztof Leśniewicz, powołany z dniem 1 sierpnia 2023 uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2023.

Na dzień 31 grudnia 2024, w dziale I w rubryce 4 Krajowego Rejestru Sądowego, wpisany jest Zarząd Spółdzielni w składzie:

- | | |
|-------------------|------------------------|
| 1. Prezes Zarządu | - Krzysztof Leśniewicz |
| 2. Członek | - Grzegorz Sienkiewicz |
| 3. Członek | - Adam Mrówka |

1.2 Podsumowanie działań Zarządu w roku 2024

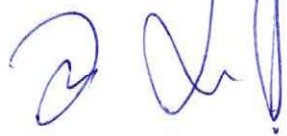
Zarząd Spółdzielni w 2024 r. odbył w sumie 12 protokołowanych posiedzeń. Podjęto w sumie 76 uchwał oraz podejmowano szereg decyzji i rozpatrywano kolegialnie sprawy wchodzące w zakres



statutowych kompetencji Zarządu, w szczególności dotyczące: eksploatacji i utrzymania nieruchomości, inwestycji i remontów, spraw związanych z gospodarką lokalami użytkowymi, spraw wnoszonych przez członków Spółdzielni, zadłużenia w opłatach za lokale, spraw pracowniczych, spraw związanych z działalnością administracji Spółdzielni itp.

Poniżej zostały umieszczone najważniejsze zadania zrealizowane przez Zarząd w zakresie finansowo – organizacyjnym w roku 2024:

1. Sporządzano projekty planów gospodarczych oraz planów remontów na rok 2025 w oparciu o analizę wyników planu gospodarczego roku bieżącego,
2. Przeprowadzono zaplanowaną inwentaryzację i podpisano umowy na najem 22 piwnic w szczególności w budynkach mieszkalnych przy ul. Piłsudskiego,
3. Ustalono stawkę oraz wynajęto powierzchnie pod banery wyborcze w wyborach samorządowych,
4. Dokonano przeglądu oraz przygotowano projekty poniższych regulaminów i unormowań obowiązujących w Spółdzielni, w tym:
 - a. nowy Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni – przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej 23/2024,
 - b. zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni wraz z tekstem jednolitym – przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej 25/2024,
 - c. nowy Regulamin udostępniania dokumentów dla członków Spółdzielni – przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej 9/2024,
 - d. nowy Regulamin Walnego Zgromadzenia przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2024
5. Zarząd dokonał również przeglądu oraz wprowadził nową tabelę przydziału ubrań roboczych, środków czystości oraz ochrony indywidualnej dla pracowników Spółdzielni.
6. Podjęto decyzję o całkowitej spłacie zobowiązań z tytułu wykupu wieczystego użytkowania wobec Miasta Szczecinek dotyczących gruntów pod garażami przy ul. Piłsudskiego, Wodociągowej oraz Narutowicza.
7. Podjęto decyzję oraz przystąpiono do udziału w projekcie unijnym FENX 01.01, którego celem jest pozyskanie dofinansowania do zaplanowanych inwestycji związanych z termomodernizacją budynków mieszkalnych przy ul. Wodociągowej 3, Wodociągowej 8AB i 8CD. W tym celu Spółdzielnia podpisała umowę na wykonanie i nadzór na wniosek firmie zewnętrznej specjalizującej się w skutecznym przeprowadzeniu procedury pozyskania środków.
8. Wydano zgodę na wykonanie graffiti na ścianie garaży znajdujących się przy ul. Narutowicza,
9. Została udzielona zgoda dla wnioskodawcy p. Przemysław Pasiecznego na dofinansowanie w ramach Budżetu Obywatelskiego inwestycji utworzenia dodatkowych 5 miejsc parkingowych pomiędzy budynkami Piłsudskiego 27 i 25. Projekt głosami mieszkańców Szczecinka został wybrany do realizacji w roku 2025.
10. Przeprowadzono kontrolę środków gromadzonych w ramach funduszu remontowego celowego.
11. Przeprowadzono 11 postępowań w drodze zapytań ofertowych (zgodnych z wewnętrznym Regulaminem) w zakresie wyboru dostawcy n/w przedmiotów zamówienia:
 - 1) Wybór banku w celu utworzenia 3-miesięcznej lokaty na kwotę 1.4mln złotych. Wybrano ofertę banku BNP Paribas w oprocentowaniu 5% wobec 3,2% oferowane przez Bank PKOBP.
 - 2) Dostawa i montaż mebli do biura księgowości i sekretariatu. Środki przeznaczone na wykonanie zadania 10.000zł brutto. Wybrano ofertę w cenie 8.500zł brutto. Zadanie zostało zrealizowane w 2024r.
 - 3) Usługa przeprowadzenia lustracji Spółdzielni. Środki przeznaczone na wykonanie zadania 15.000zł brutto. Wybrano ofertę w cenie 15.990zł brutto. Zadanie zostało zrealizowane w 2024r.
 - 4) Remont kominów w budynkach mieszkalnych przy ul. Piłsudskiego 21, 23 i 27. Środki przeznaczone na wykonanie zadania 459.168,04zł brutto (wartość kosztorysowa). Wybrano ofertę w cenie 410.000zł brutto. Zadanie zostało częściowo zrealizowane dla budynków przy



ul. Piłsudskiego 25 i 23. Ze względu na warunki pogodowe prace w budynku Piłsudskiego 27 zostały przerwane i przeniesione na rok 2025.

- 5) Remont elewacji ciągów balkonów w budynku przy ul. Piłsudskiego 25D. Środki przeznaczone na wykonanie zadania 14.640,30zł brutto (wartość kosztorysowa). Wybrano ofertę w cenie 13.248,98zł brutto. Zadanie zostało zrealizowane w 2024r, ale ze względu na złożoną reklamację zostanie rozliczone w roku 2025.
- 6) Wymiana podzielników ciepła w budynkach mieszkalnych. Przetarg po złożeniu ofert został unieważniony ze względu na możliwość pozyskania na ten cel środków w ramach dofinansowania z programu unijnego na termomodernizację budynków FENX 01.01.
- 7) Usługa sprzątania klatek schodowych (dotychczasowy usługodawca rozwiązał ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2024 umowę). Wybrano ofertę najkorzystniejszą w koszcie miesięcznym 5419,95 zł brutto (20,00zł/lokal).
- 8) Usługa nadzoru inwestorskiego dot. remontu kominów w budynkach mieszkalnych przy ul. Piłsudskiego 21-27 oraz ciągu balkonów w budynku Piłsudskiego 21D. Podpisano umowę na kwotę 12.300zł brutto.
- 9) Wybór banku kredytującego zakup i montaż instalacji fotowoltaicznych. Wybrano ofertę banku z marżą kredytu na poziomie 1,6% + Wskaźnik WIBOR 3M.
- 10) Wybór banku w celu utworzenia 6 i 3-miesięcznej lokaty na łączną kwotę 3.2 mln zł.. Wybrano ofertę banku BNP Paribas w oprocentowaniu 4% wobec 3,3% oferowane przez Bank PKOBP.
- 11) Remont elewacji garaży przy ul. Piłsudskiego. Środki przeznaczone na wykonanie zadania 32.982,52zł brutto (wartość kosztorysowa). Wybrano ofertę w cenie 33.552,84zł brutto. Zadanie zostało zrealizowane w 2024r.

W ramach postępowań z Wykonawcą, który przedstawił najlepszą ofertę były przeprowadzane dodatkowe negocjacje.

12. Ponadto podpisano umowy w trybie negocjacyjnym - bez trybu przetargowego, zgodnie z przesłankami określonymi w Regulaminie Zamówień na:

- 1) remont kominów w budynku mieszkalnym przy ul. Piłsudskiego 25 w wynegocjowanej cenie 110.580,32zł brutto. Zadanie zostało zrealizowane w 2024r.
- 2) Wykonanie audytów energetycznych dla budynków mieszkalnych przy ul. Wodociągowej 3, 8AB i 8CD w łącznej kwocie 15.006zł brutto. Zadanie zostało zrealizowane w 2024r.
- 3) Usługa wymiany wodomierzy wraz z modułem radiowym w budynku mieszkalnym Piłsudskiego 21 w wynegocjowanej łącznej cenie 16.040,16zł brutto (203,04 zł brutto/szt.). Zadanie zostało zrealizowane w 2024r.

13. W roku 2024 poza w/w robotami, zostały także zakończone i rozliczone postępowania zakontraktowane w roku 2023 w tym:

- 1) montaż instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków mieszkalnych,
- 2) wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na energooszczędne LED,
- 3) wymiana podliczników energii elektrycznej oraz przegląd instalacji elektrycznej we wszystkich zarządzanych zespołach garaży.

14. Przeprowadzone zostały spotkania z właścicielami garaży przy ul. Narutowicza i Wodociągowej, podczas których omówiono bieżące problemy, omówiono wysokość kosztów i stawek oraz określono kierunek dalszych działań m.in ustalono, że utwardzenie drogi jest zadaniem priorytetowym, tym samym plan remontu elewacji został odsunięty w czasie. Właściciele garaży, w związku ze znaczącymi kosztami inwestycji zgodzili się na zwiększenie stawki funduszu remontowego. Ustalono także, że Zarząd podejmie działania w celu pozyskania dodatkowych środków na dofinansowanie inwestycji np. z budżetu obywatelskiego.



15. Na przełomie lutego/marca 2024r. został przeprowadzony cykl spotkań z mieszkańcami wszystkich budynków mieszkalnych. Na spotkaniach omawiane były bieżące potrzeby poszczególnych nieruchomości, plany remontowe, omówione zostały też planowane zmiany dot. rozliczania CO. Mieszkańcy mogli się także zapoznać z kosztami utrzymania poszczególnych nieruchomości. Na spotkaniach właściciele lokali zgłaszali także własne uwagi i wnioski. W wyniku spotkań na prośbę mieszkańców np. udało się uporządkować tereny wokół budynku Wodociągowa 3, pozyskano 2-3 miejsca parkingowe koło budynku Piłsudskiego 27 poprzez oznaczenie bramy naprzeciw klatki D jak nieczynnej oraz oznakowano miejsce przy śmietnikach jako dostępne w godzinach popołudniowych oraz zrealizowano wiele innych mniejszych spraw. W spotkaniach było obecny Prezes Spółdzielni wraz z Przewodniczącym Rady nadzorczej. W spotkaniach wzięło udział w sumie ponad 100 osób.
16. Jesienią 2024 zostały przeprowadzone dodatkowe spotkania z mieszkańcami budynków przy ul. Wodociągowej 3 oraz 8. Celem spotkań było omówienie zagadnień w tym kosztów, terminów itd. związanych z planowaną termomodernizacją budynków. W wyniku spotkań mieszkańcy podtrzymali decyzję o realizacji zadania termomodernizacyjnego oraz zgodzili się na podniesienie stawki funduszu remontowego celowego z 1,00zł na 3,00zł.
17. Spółdzielnia zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze w dniach od 28 sierpnia do 2 października 2024 poddana została lustracji. Więcej na ten temat w rozdziale 7 dotyczącym ustaleń z lustracji.
18. Spółdzielnia podpisała umowę generalną z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA, umożliwiającą pośredniczenie Spółdzielni w podpisywaniu umów ubezpieczenia lokali skierowanej do mieszkańców Spółdzielni. W roku 2024 za pośrednictwem Spółdzielni podpisano 8 umów. Umowa poza bardzo atrakcyjną ofertą ubezpieczeniową skierowaną do mieszkańców pozwala także na uzyskiwanie przez Spółdzielnię dodatkowych stałych dochodów uzależnionych od ilości podpisanych umów.
19. Przeprowadzony został remont pomieszczeń biurowych spółdzielni w tym korytarz oraz biuro księgowości i sekretariat. Łączny koszt prac wyniósł ok. 16.202zł.
20. Na wniosek mieszkańców w celu poprawy bezpieczeństwa została zmieniona organizacja ruchu przy budynku Wodociągowa 3 (droga jednokierunkowa) oraz zamontowano dodatkowy próg zwalniający naprzeciw budynku Piłsudskiego 23C/D.
21. Zarząd skutecznie wystąpił też do lokalnego biura Energa Operator z prośbą o odnowienie budynku trafostacji przy ul. Piłsudskiego w celu upodobnienia kolorystyki do odremontowanej elewacji sąsiadujących garaży.

Zarząd ponadto uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej przedstawiając sprawozdania, bieżące analizy kosztów działalności, ocenę wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni i inne materiały, o które występowała Rada Nadzorcza, a wynikające z bieżącego nadzoru Rady.

Zarząd w roku 2024 zwołał jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 20 czerwca i dotyczyło głównie zatwierdzenia działalności Spółdzielni za rok 2023.

2. Sprawy członkowskie

2.1 Sprawy ogólne

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 w rejestrze członków Spółdzielni było zarejestrowanych ogółem 515 członków (w roku 2024 było 509 członków), w tym zamieszkałych w lokalach mieszkalnych 447 osoby, a w lokalach niemieszkalnych 68 osób (garaże 62 i lokale użytkowe 6).

W roku 2024 Zarząd przyjął na poczet członków 6 osób. Jedna osoba została wykreślona z listy członków (sprzedaż mieszkania).



2.2 Zaległości z opłatami

Na dzień 31 grudnia 2024 suma zaległości została przedstawiona w tabeli poniżej.

L.p.	Nazwa	Zaległości 31-12-2023	Zaległości 31-12-2024	Zmiana wartość r/r	Zmiana % r/r	Roczna suma naliczeń	Wskaźnik zaległości 2024
1.	Lokale mieszkalne	70 515,49	54 349,03	-16 166,46	-22,93%	2 508 472,63	2,17%
2.	Lokale użytkowe	1 826,74	1 159,61	-667,13	-36,52%	24 101,53	4,81%
3.	Garaże	5 884,23	4 235,10	-1 649,13	-28,03%	155 032,89	2,73%
Razem		78 226,46	59 743,74	-18 482,72	-23,63%	2 687 607,05	2,22%

Zaległości w opłatach na zasobach ogółem w 2024 r. zmniejszyły się w stosunku do roku 2023 o kwotę **18 482,72zł**, spadek r/r o **-23,63%**. W stosunku do rocznych naliczeń, łącznie zaległości na koniec 2024 wynoszą **2,22%** (w roku 2023 wskaźnik wynosił **2,83%**).

Wg struktury zaległości w opłatach, wartość zaległości do 1 miesiąca włącznie (drobne opóźnienia) wynosiła **24 586,20zł** co stanowi **41,15%** wszystkich zaległości. (w roku 2023 było 32 220,01 i 38,04%).

Poniższa tabela zawiera zestawienie zbiorcze dotyczące wskaźnika oraz wielkości zadłużenia od roku 2018. W roku 2024 wskaźnik oraz poziom zadłużenia osiągnął po raz kolejny niższy poziom r/r i jest najniższy w analizowanym okresie.

Nazwa składnika	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Naliczenia	1 980 051,26	1 989 280,20	2 070 679,61	2 139 600,51	2 260 286,30	2 764 446,39	2 687 607,05
Zadłużenie ogółem	94 803,96	90 984,97	81 828,14	67 579,18	64 184,75	78 226,46	59 573,28
Razem dłużników	183	174	173	158	127	187	141
Dłużnicy >1 mc	28	33	27	27	21	32	22
Wskaźnik zadłużenia	4,79%	4,57%	3,95%	3,16%	2,84%	2,83%	2,22%

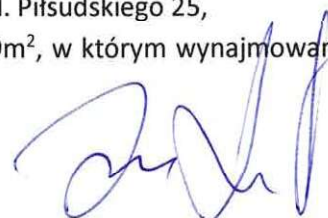
Spółdzielnia w celu wyegzekwowania zaległości minimum raz na kwartał wysyła wezwania do zapłaty dla osób zalegających z opłatami powyżej 2 miesięcy. W większości przypadków osoby zalegające z opłatami dokonały całkowitej spłaty zaległości. Część osób złożyła zobowiązania spłaty zaległości w ratach. W roku 2024 zostały skierowane wobec dwóch osób sprawy do sądu w celu wyegzekwowania zaległości z opłatami.

3. Zasoby Spółdzielni

3.1 Dane dotyczące budynków i lokali.

Zasoby Spółdzielni obejmują:

- 7 budynków mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 18 030,79m², w których jest 271 lokali. Cztery budynki znajdują się w obrębie osiedla przy ul. Piłsudskiego o numerach 21, 23, 25 i 27 oraz trzy w obrębie osiedla przy ul. Wodociągowej o numerach 3, 8ab i 8bc.
- 109 garaży podzielone na 3 zespoły znajdujące się w obrębie osiedla Piłsudskiego (50 garaży), ul. Wodociągowej (8 garaży) i Narutowicza (51 garaży) o łącznej powierzchni użytkowej 2 076,27m²,
- 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 167,20m², z czego jeden lokal w budynku przy ul. Wodociągowej 8AB oraz cztery w budynku biura Spółdzielni przy ul. Piłsudskiego 25,
- Budynek administracji, wraz z pomieszczeniami o powierzchni 140,39m², w którym wynajmowane jest firmie zewnętrznej dodatkowe biuro o powierzchni 29,43m²,



5. 3 garaże należące do administracji Spółdzielni o powierzchni łącznej 54m², znajdujące się w kompleksie garaży przy ul. Piłsudskiego.

3.2 Dane dotyczące gruntów

W zarządzie powierzonym oraz w zasobach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 są grunty o powierzchni 35 876m², w tym:

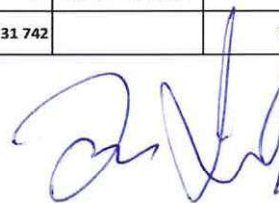
1. 4 134m² powierzchni na gruntach w użytkowaniu wieczystym,
2. 31 742m² powierzchni gruntów zlokalizowanych na 15 działkach, w tym 19 637,95m² będących we władaniu Spółdzielni oraz 10 104,05m² powierzchni będących w zarządzie powierzonym a będących udziałem w częściach wspólnych gruntów wyodrębnionych lokali.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów posiadając akty notarialne.

Poniżej zawarto zbiorcze zestawienie gruntów z informacją o wielkości działek w tym będących w posiadaniu Spółdzielni.

Lp.	Akt notarialny lub decyzja	Data	Nr działki	Obręb	Lokalizacja (ulica)	Wielkość gruntu m2	Numer KW	Gruntu we władaniu Spółdzielni na 31.12.2023
GRUNTY W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM								
1	1450/1988	30.06.1988	658/2	20	Piłsudskiego droga	3 667	43 312	3 667,00
2	581/1988	11.03.1988	318/2	20	Piłsudskiego droga	132	43 312	132,00
3	581/1988	11.03.1988	321/2	20	Piłsudskiego droga	146	43 312	146,00
4	581/1988	11.03.1988	341/2	20	Piłsudskiego trafostacja	104	43 312	104,00
5	14670/1999	10.12.1999	346/4	20	Przejście z 27 na Toruńską	85	34 741	85,00
RAZEM Grunty w wieczystym użytkowaniu						4 134		4 134,00

Lp.	Akt notarialny lub decyzja	Data aktu	Nr działki	Obręb	Lokalizacja (ulica)	Wielkość gruntu m2	Numer KW	Gruntu we władaniu Spółdzielni na 31.12.2023
1	2	3	4	5	6	7	8	9
GRUNTY WŁASNE								
1	273/1988	02.02.1988	317/9	20	Piłsudskiego - biuro + droga	1 062	KO1/00015172/6	1 062,00
2	273/1988	02.02.1988	317/8	20	Piłsudskiego - garaże od nr 45-49	166	KO1/00015172/6	166,00
3	274/1988	07.03.1989	665	20	Piłsudskiego - Garaże nr 1-22b	776	KO1/00057194/2	776,00
4	274/1988	07.03.1989	376/4	20	Piłsudskiego - droga od str. Gdańskiej	587	KO1/00015166/1	587,00
5	4799/2005	12.10.2005	396	13	Wodociągowa 3	3 227	KO1/00043023/2	1 786,14
6	4799/2005	12.10.2005	96/2	13	Wodociągowa 8 AB	2 439	KO1/00015124/5	1 438,70
7	4799/2005	12.10.2005	96/3	13	Wodociągowa 8 CD	2 018	KO1/00047828/3	993,60
8	Decyzja GN 72247/30/08	15.05.2008	658/5	20	Piłsudskiego 21	3 501	KO1/00048729/6	1 714,29
9	Decyzja GN 72247/30/08	15.05.2008	658/6	20	Piłsudskiego 23	5 059	KO1/00047489/4	2 312,31
10	Decyzja GN 72247/30/08	15.05.2008	661	20	Piłsudskiego 25	3 124	KO1/00048728/9	1 483,27
11	Decyzja GN 72247/30/08	15.05.2008	346/1	20	Piłsudskiego 27	5 064	KO1/00015932/2	3 943,35
12	Decyzja Burmistrza - UM N.6826.32.2018 (581/1988 z 11.03.1988)	20.03.2018	663/2	20	Piłsudskiego - garaże od nr 23 do nr 44	760	KO1/00059460/2	576,52
13	Decyzja Burmistrza - UM N.6826.32.2018 (581/1988 z 11.03.1988)	20.03.2018	663/1	20	Piłsudskiego - pojemniki półpodziemne (śmieci)	62	KO1/00050907/5	62,00
14	Decyzja Burmistrza - UM N.6826.33.2018 (działka 8/4) i UM N.6826.33.2018 (działka 8/5) (762/1990 z 29.01.1990 i 1408/1996 z 24.07.1996)	20.03.2018	1045	13	Narutowicza garaże	3 290	KO1/00015545/2	2 285,05
15	Decyzja Burmistrza - UM N.6826.35.2018 (1453/1988 z 30.06.1988)	20.03.2018	393	13	Wodociągowa garaże	607	KO1/00014942/8	451,72
RAZEM						31 742		19 637,95

 str. 6

W roku 2024 zostało zakończone postępowanie połączenia działek nr 658/3 z działką 376/3 znajdujących się pod ciągami garaży przy ul. Piłsudskiego od numeru 1-22b. Nowy numer działki po połączeniu oznaczony jest numerem 665 i wynosi 776m².

4. Wyodrębnienia lokali

W posiadanych zasobach i zarządzie powierzonym znajdują się lokale na prawach własności, spółdzielczego prawa własnościowego oraz lokatorskiego prawa własnościowego. W trakcie roku Zarząd podpisał 2 akt notarialny o wyodrębnienie lokali mieszkalnych oraz 1 akt notarialny o wyodrębnienie garażu.

Poniższa tabela przedstawia zbiorcze dane dotyczące lokali z podziałem na prawo własności wraz z informacją o zmianie w roku 2024.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan lokali		Powierzchnia użytkowa lokali m ²	
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
1.	Lokale mieszkalne	271	271	18 030,79	18 030,79
	a) w zasobach spółdzielni	151	149	10 349,29	10 174,88
	- na prawach własnościowych	144	142	9 941,19	9 766,78
	- na prawach lokatorskich	7	7	408,10	408,10
	b) na wyodrębnioną własność	120	122	7 681,50	7 855,91
2.	Lokale użytkowe	7	7	337,02	337,02
	a) na prawach własnościowych	5	5	167,20	167,20
	b) na wynajem	1	1	29,43	29,43
	c) biuro spółdzielni	1	1	140,39	140,39
3.	Garaże	112	112	2 095,37	2 095,37
	a) na prawach własnościowych	88	87	1 646,86	1 628,86
	b) wyodrębniona własność	21	22	394,51	412,51
	c) na potrzeby spółdzielni	3	3	54,00	54,00
RAZEM		390	390	20 463,18	20 463,18

5. Działalność w zakresie bieżącej eksploatacji i remontów zasobów

W ramach prowadzonej działalności Spółdzielni z tytułu opłat za eksploatację realizowane są zadania, związane z bieżącym utrzymaniem budynków (drobne naprawy), terenów zielonych czy placów zabaw i ciągów pieszo – jezdnych. Prace są wykonywane przez dwóch konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni, do których należy przede wszystkim, w zakresie:

- konserwacji instalacji wodno – kanalizacyjnej, deszczowej, gazu i C.O:** udrażnianie pionów kanalizacyjnych, czyszczenie sieci kanalizacyjnej, czyszczenie sieci deszczowej, usuwanie przecieków i odpowietrzanie grzejników C.O w lokalach mieszkalnych,
- konserwacji ogólnie – budowlanej:** wymiana elementów urządzeń na placu zabaw wraz z konserwacją, konserwacja ławek i piaskownic, wymiana rynien i rur spustowych w budynkach i garażach, naprawa drzwi wejściowych, wymiana zamków i klamek, usuwanie przecieków na dachach budynków, naprawa zapadnięć w jezdni, naprawa rynien na garażach, regulacja samozamykaczy lub ich wymiana, usuwanie z piwnic zbędnych rzeczy pozostawionych przez mieszkańców, wymiana zamków w skrzynkach na listy itp. W roku 2023 zakupiono i zamontowano także kilka nowych ławek i śmietników.
- konserwacji instalacji elektrycznej:** naprawy/wymiany opraw lamp oświetleniowych na garażach, wymiana bezpieczników w skrzynkach elektrycznych, usuwanie drobnych awarii w instalacji elektrycznej, wymiana spalonych domofonów i bieżące naprawy.



4. **Konserwacji terenów zielonych:** koszenie trawników, przycinanie żywopłotów, wycinanie drzew i krzewów, odśnieżanie terenów.

Cześć prac ze względów organizacyjnych zlecona jest firmom zewnętrznym. Do ich zadań należy wykonywanie usług transportowych, obsługi oświetlenia ulicznego, usługi WUKO, sprzątanie terenów zewnętrznych wokół budynków garaży przy ul. Wodociągowej oraz garaży przy ul. Narutowicza, odśnieżanie terenów itp.

W roku 2024 wykonano niezbędne kontrole budynków i garaży wynikające z ustawy Prawo Budowlane.

W roku 2024 Spółdzielnia w ramach istniejących funduszy remontowych realizowała bieżące, niezbędne prace związane z utrzymaniem budynków oraz ich otoczenia. Stawka na podstawowy fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych w roku 2024 wynosiła 0,50zł/m², a na fundusz remontowy celowy 1,00zł/m². Dodatkowo, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza uchwałą 23/2023, przywróciła od dnia 1 kwietnia 2024 opłaty na fundusz remontowy na zespołach garaży w wysokości 0,75 zł brutto/m². Zakres prac remontowych finansowanych z funduszy remontowych jest wskazana w wewnętrznym „Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym”.

W roku 2024 w ramach wydatków z funduszy remontowych budynków były zrealizowane poniższe prace:

1. Remont kominów w BM 21, 23 i 25 o łącznej kwocie 459 375,20zł,
2. Wymiana lamp LED z czujnikami na klatkach schodowych we wszystkich budynkach mieszkalnych o łącznej kwocie 31 570,39zł,
3. Uzupełnienie i odmalowanie elewacji budynków garaży przy ul. Piłsudskiego w kwocie 25 948,92zł,
4. Wymiana rynien i rur spustowych w BM23 – klatka A i B w kwocie 26 817,76zł,
5. Wymiana podliczników energii elektrycznej we wszystkich garażach w łącznej kwocie 24 520,00zł,
6. Wymiana kaset domofonowych w BM23, 27 i 8AB w łącznej kwocie 5 961,20zł,
7. Montaż nasad kominowych Rotoflexów i Turboflexów w BM25 w kwocie łącznej 5 897,82zł,
8. Naprawa zapadniętej jezdni przy BM21, 23, 27 oraz usunięcie dziur w jezdni po zimie przy BM3 w łącznej kwocie 4 083,51zł,
9. Montaż barierki i naprawa schodów przed wejściem do klatek BM27 w kwocie 4025,25zł,
10. Naprawa i uszczelnienie zadaszeń nad balkonami w BM3 w kwocie 3 559,09zł,
11. Naprawa dachów garaży przy ul. Piłsudskiego i Narutowicza w łącznej kwocie 2 504,25zł,
12. Wymiana uszkodzonych paneli w drzwiach wejściowych BM27 w kwocie 2 178,30zł,
13. Naprawa i uszczelnienie zadaszeń nad balkonami BM8CD w kwocie 2 009,61zł,
14. Prace dodatkowe związane z wymianą wodomierzy w BM21 w kwocie 1 579,80zł,
15. Naprawa zadaszeń nad balkonami BM8AB w kwocie 1 330,78zł,
16. Naprawa zapadniętej posadzki w piwnicy BM21 w kwocie 1 275,80zł,
17. Drobne naprawy elewacji garaży przy ul. Narutowicza i Wodociągowej w łącznej kwocie 1 210,17zł,
18. Naprawa przecieków przy kominie i wlocie BM8CD w kwocie 1 193,84zł,
19. Naprawa schodów przed wejściem BM25 w kwocie 843,47zł,
20. Partycypacja w wymianie okien w BM8 w kwocie 278,45zł,
21. Wymiana paneli drzwi wejściowych BM25 w kwocie 193,91zł.

Łącznie w ramach funduszu remontowego zostały zrealizowane wydatki w wysokości **606 357,52 złotych**, a przychody z tytułu opłat wyniosły **119 585,46 złotych**.

Ponadto w ramach funduszu remontowego celowego zostały poniesione koszty związane z wykonaniem audytów energetycznych, przygotowaniem dokumentacji projektowej w ramach programu FENX dla budynków przy ul. Wodociągowej 3 oraz 8AB i 8CD o łącznej wartości **39 811,00zł**.

Szczegółowe dane dotyczące wysokości kwot dot. w/w prac, stanu środków na funduszach remontowych poszczególnych budynków są zawarte w sprawozdaniu finansowym.



6. Zatrudnienie i fundusz płac za 2024rok.

W roku 2024 nie zaszły zmiany w ilości zatrudnionych pracowników. W całym okresie roku 2024 w Spółdzielni było zatrudnionych **6 osób** w tym **5 osób** na pełen etat (prezes, dwie osoby w biurze i 2 konserwatorów) i **jedna osoba** na ½ etatu (główna księgowa).

W okresie 2024/2025 nastąpiła dwukrotnie zmiana osoby na stanowisku głównej księgowej. Panią Anetę Seredyn – Burzyńską zastąpiła p. Romana Elmer, która z dniem 13 stycznia 2025 została zastąpiona przez obecną główną księgową p. Wirginię Nadiak.

Łącznie fundusz płac etatowych pracowników obejmujący wynagrodzenia, podatki, świadczenia BHP, badania lekarskie itp. w roku 2024 wyniósł **578 517,84zł**.

7. Lustracja za lata 2021 - 2023

Zgodnie z art. 91 §1 ustawy Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia w dniach 28 sierpnia do 2 października została poddana lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności oraz całości jej działania. Lustracja obejmowała okres działalności Spółdzielni w latach 2021 – 2023.

Lustracja została przeprowadzona przez Spółdzielczy Związek Rewizyjny „Spólnota pracy” z siedzibą w Warszawie. Związek rewizyjny został wybrany w trybie przetargowym zatwierdzonym uchwałą Zarządu nr 49/2024 z dnia 5 sierpnia 2024.

W dniu 10 października 2024 Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny wraz z zaleceniami dotyczącymi m.in.:

1. dokonania aktualizacji unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu zapewnienia zgodności ich treści z wymogami znowelizowanego statutu i obowiązującego prawa,
2. rozważenia potrzeby wykonania remontów i napraw wykazanych w protokole z wizytacji zasobów mieszkaniowych. Zalecenia dotyczyły wykonania remontu elewacji budynków , balkonów oraz klatek schodowych,
3. zgodnie z ustawą o rachunkowości wykazywania i prezentowania w bilansie rozrachunków dwustronnie tj. należności w aktywach, a zobowiązania w pasywach.

8. Fotowoltaika

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą podjęli decyzję o zakupie i montażu instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków mieszkalnych będących w zarządzie Spółdzielni w ramach programu prosument lokatorski. Zgodnie z jego założeniami programu, środki pochodzące ze sprzedaży energii elektrycznej mają obniżyć koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i/lub zasilać fundusze remontowe. Łączny koszt inwestycji wyniósł 760 838,40zł brutto i obejmował montaż instalacji o łącznej mocy 207,2kWp w skład której wchodzi 16 instalacji o mocy 10,36 lub 20,72kWp podpięte pod liczniki części wspólnych budynków. W ujęciu budynkowym moc instalacji wynosi:

Budynek	Łączna moc instalacji
Wodociągowa 3	20,72 kWp
Wodociągowa 8AB	10,36 kWp
Wodociągowa 8CD	10,36 kWp
Piłsudskiego 21	30,98 kWp
Piłsudskiego 23	41,44 kWp
Piłsudskiego 25	30,98 kWp
Piłsudskiego 27	62,16 kWp



Inwestycję wykonała wybrana w drodze przetargu firma Columbus SA z siedzibą w Krakowie. Ważnym elementem umowy jest ustalona w toku negocjacji preferencyjna opłata za roczne przeglądy gwarancyjne instalacji w wysokości 9840zł (cennikowo mogły kosztować ok. 24600 zł)

Równolegle Spółdzielnia złożyła wniosek i otrzymała dofinansowanie z grantu OZE w wysokości 352 240,00zł. Był to warunek niezbędny do uruchomienia umowy na montaż instalacji.

Na pozostałą część w wysokości 408 598,40zł Spółdzielnia zaciągnęła kredyt z 10-letnim okresem spłaty w Banku Pocztowym, który został wybrany w drodze postępowania przetargowego. Kredyt został uruchomiony w czerwcu 2024r. Prace zostały rozpoczęte w maju i zakończone uruchomieniem i przyłączeniem do sieci operatora instalacji w okresie od 4 do 29 lipca 2024r.

Zgodnie z dokumentacją projektową rocznie instalacja powinna wyprodukować ok. 207 tys kWh. Przy osiąganych średnich cenach za sprzedaż energii na rynku w wysokości od 30 do 35gr/kWh przewidywany zysk powinien osiągnąć kwotę od 60 tys do 75 tys złotych rocznie. Dodatkowo część wyprodukowanej energii jest wykorzystywana do zasilenia instalacji budynków bez potrzeby zakupu energii tzw. autokonsumpcja. Oszczędność z tego tytułu w przeliczenia na 1 kWh to ok. 1,10zł brutto. Przewidywana roczna oszczędność to kwota ok. 9-10tys zł. Przewidywane roczne koszty w okresie pierwszych dziesięciu lat to koszty rocznych przeglądów w wysokości 9 840zł brutto, opłat za karty SIM umożliwiające łączność z instalacją 1 440zł, koszt amortyzacji instalacji (10%) ok. 41 522zł oraz koszty odsetek w całym okresie kredytowania 10 lat 161 171zł. Przewidywany okres zwrotu inwestycji 9-10 lat.

W okresie od uruchomienia instalacji do dnia 31 grudnia 2024roku instalacje wyprodukowały łącznie 77 917kWh z czego 74 394 zostało odsprzedanych operatorowi w kwocie 21 300,71zł brutto. W ramach autokonsumpcji zużyto 3 523kWh co przyniosło kolejne oszczędności ok. 3861,79zł brutto i oznacza spadek ilości pobieranej energii z sieci przez budynki średnio o ok. -55% r/r. Przy czym największy spadek zużycia energii zanotowano w budynku przy ul. Wodociągowej 3 wynoszący -82% (w okresie pracy instalacji pobrano z sieci 147 kWh a rok wcześniej w analogicznym okresie pobrano 804kWh)

W sprawozdaniu finansowym nie zostały ujęte osiągnięte przychody z tytułu sprzedaży energii elektrycznej do sieci operatora za rok 2024. Przyczyną takiego stanu był problem po stronie operatora tj. firmy Energa SA z rozliczeniem Spółdzielni. Po wielu interwencjach, pierwsze faktury za okres od uruchomienia instalacji wykazujące zarejestrowaną sprzedaż i zakup energii wpłynęły do Spółdzielni dopiero 31 grudnia 2024r., uniemożliwiając rozliczenie się z dochodów w roku 2024. Faktury za sprzedaż energii zostały wystawione przez Spółdzielnię dopiero w połowie stycznia 2025. W związku z powyższym środki za wprowadzoną do sieci energię w roku 2024 zostaną ujęte w dochodach w roku 2025.

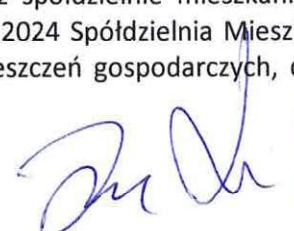
9. Ocena wyniku finansowego za rok 2024

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów - z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.

W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W roku 2024 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” uzyskiwała dochody z tytułu najmu lokali biurowych, pomieszczeń gospodarczych, dochody



str. 10

z tytułu uzyskanych odsetek bankowych od lokat i rachunków bieżących, najmu banerów reklamowych i wyborczych oraz wynagrodzenia z tytułu obsługi ubezpieczeń mieszkaniowych.

Informacje szczegółowe dotyczące działalności finansowej zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym, bilansie oraz rachunku zysków i strat.

Na uwagę zasługuje istotny fakt, że w roku 2024 łączny wynik finansowy dla nieruchomości zakończył się stratą i wyniósł **-111 136,41 złotych**. Jest to kolejny, 6 rok z rzędu, w którym przychody z tytułu opłat nie pokrywają kosztów utrzymania nieruchomości. Strata wynika w szczególności z:

1. niedoszacowanie w planie gospodarczym przychodów z naliczeń opłat - stawki z tytułu eksploatacji przeznaczone na pokrycie kosztów roku 2024 zostały wprowadzone dopiero od marca/kwietnia 2024,
2. niedoszacowaniem wzrostu płac pracowników wynikający ze zmiany wynagrodzenia minimalnego,
3. brak zaewidencjonowania przychodów z tytułu sprzedaży energii elektrycznej w roku 2024 związany z problemami rozliczeniowymi po stronie operatora sieci energetycznej. Sprzedaż zostanie rozliczona w roku 2025. Ponadto ujęto jednorazowe koszty związane z zatrudnieniem inspektora nadzoru oraz z tytułu prowizji za udzielony kredyt na pokrycie kosztów montażu instalacji fotowoltaicznych. Więcej szczegółów w rozdziale 8 poświęconym instalacji fotowoltaicznej.

W roku 2024 uchwałą nr 4/2024 i 5/2024 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni, na pokrycie kosztów bieżących została przeznaczona kwota w wysokości łącznej **64 143,82zł** pochodząca z wypracowanego zysku za rok 2023 oraz częściowo z funduszu zasobowego.

Jednocześnie z tytułu prowadzenia pozostałej działalności Spółdzielnia wypracowała rekordowy zysk w wysokości **145.564,71zł brutto**, co po opodatkowaniu daje wartość **136 165,71zł netto**.

Poniższa tabela przedstawia wyniki dla poszczególnych zasobów w okresie od 2018 (ostatni rok z dodatnim wynikiem dla zasobów mieszkaniowych) do 2024 roku.

Nazwa składnika/rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wynik - zasoby mieszkaniowe	31 007,69	-14 597,98	-81 350,11	-105 242,31	-46 626,47	-89 030,49	-107 317,90
Wynik - lokale użytkowe	2 010,19	1 858,46	3 582,77	3 701,45	3 496,61	-175,03	-1 862,86
Wynik - garaże	-3 294,10	-5 699,69	-8 902,99	-7 014,38	-12 879,44	-7 381,58	-1 955,65
Razem	29 723,78	-18 439,21	-86 670,33	-108 555,24	-56 009,30	-96 587,10	-111 136,41
Zysk z pozostałej działalności po opodatkowaniu	24 578,28	23 842,20	14 444,07	15 612,91	14 972,67	36 401,14	136 165,71

W większości przypadków straty danego roku dla poszczególnych nieruchomości pomniejszały wyniki narastające, z lat ubiegłych. Dla budynków, które nie posiadały wystarczających środków, zostały uchwalone wyższe stawki opłat za eksploatację na rok 2024 i 2025 zgodnie z zasadami opisanymi na wstępie oceny finansowej.

Na rok 2025 zostały ustalone nowe stawki opłat, które przewidują pokrycie bieżących kosztów zgodnych z zatwierdzonym planem gospodarczym na rok 2025. Dla budynków mieszkalnych przedstawiają się w następujący sposób:

Nazwa	BM3	BM8AB	BM8CD	BM21	BM23	BM25	BM27
Eksploatacja/stawka - 2024	3,50	3,50	3,75	3,75	3,30	3,20	3,20
Eksploatacja/stawka - 2025	3,75	3,75	3,75	3,75	3,50	3,50	3,50

Dla garaży

Nazwa	Gar. Narut.	Gar. Wodoc.	Gar. Piśsud
Eksploatacja/stawka - 2024	2,35	2,35	2,35
Eksploatacja/stawka - 2025	2,45	2,45	2,45

Poniżej lista nieruchomości dla których wynik narastająco na dzień 31 grudnia 2024 jest ujemny.

Budynek	Wynik narastająco na dzień 31-12-2024
BM Piłsudskiego 21	-16 601,12
BM Wodociągowa 3	-5 177,55
BM Wodociągowa 8CD	-830,97
Garaże Narutowicza	-2 933,27
Garaże Piłsudskiego	-7 107,40
Razem	-32 650,31

W roku 2024 Spółdzielnia zaciągnęła kredyt na okres 10 lat w wysokości 760 838,40zł w celu sfinansowania zakupu i montażu instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków mieszkalnych. Po uwzględnieniu otrzymanego grantu w wysokości 352 240,00zł oraz spłaconych rat kapitałowych w na dzień 31 grudnia 2024r. wysokość zadłużenia wynosi 386 684,36zł.

10. Wnioski i przedsięwzięcia do działalności finansowej na rok 2025r.

Dane zawarte w sprawozdaniu z działalności Zarządu oraz w sprawozdaniu finansowym wskazują na stabilną sytuację finansową Spółdzielni. Zachowuje ona płynność finansową oraz zdolność do terminowego regulowania zobowiązań bieżących.

Biorąc pod uwagę prognozowany na 2025 rok wzrost inflacji, rosnące koszty towarów i usług, podwyżki wynagrodzeń minimalnych, zmiany w prawie oraz wygaszanie tarcz osłonowych, Zarząd ocenia sytuację rynkową jako trudną. Może ona skutkować niespodziewanym wzrostem kosztów, co wymusza podejmowanie działań mających na celu ich ograniczenie lub zwiększenie przychodów. Dotyczy to zarówno właścicieli lokali, jak i innych obszarów działalności Spółdzielni. W długoterminowej perspektywie kluczowe znaczenie miały decyzje o modernizacji oświetlenia klatek schodowych oraz montażu instalacji fotowoltaicznych. Inwestycje te pozwalają na istotne obniżenie kosztów zakupu energii elektrycznej, uniezależnienie się od wahań cen oraz generowanie dodatkowych przychodów ze sprzedaży nadwyżek energii.

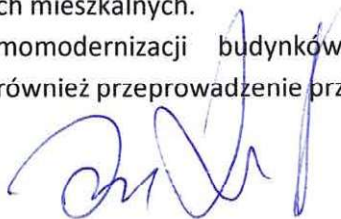
Podjęto również działania związane z termomodernizacją budynków mieszkalnych. W pierwszej kolejności obejmą one budynki przy ul. Wodociągowej 3 i 8, natomiast w 2025 roku prace będą dotyczyć wybranych nieruchomości przy ul. Piłsudskiego. Celem tych działań jest zmniejszenie kosztów ogrzewania oraz wykonanie niezbędnych remontów elewacji. Spółdzielnia podjęła kroki w celu uzyskania atrakcyjnego dofinansowania w ramach unijnego programu FENX 01.01.

Sytuacja związana z zaległościami w opłatach pozostaje stabilna. Wskaźnik zadłużenia systematycznie maleje i utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Spółdzielnia kontynuuje działania windykacyjne, takie jak wysyłanie monitów i wezwań do zapłaty, podpisywanie porozumień oraz, w razie konieczności, kierowanie spraw do sądu.

W 2025 roku Spółdzielnia planuje aktywnie uczestniczyć w pozyskiwaniu środków z budżetu obywatelskiego. W ramach tych działań przewiduje się m.in. zwiększenie liczby miejsc parkingowych oraz utwardzenie dróg dojazdowych do garaży.

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem, uwzględniając zalecenia wynikające z przeglądów budowlanych oraz zaleceń polustracyjnych, opracowała plan remontów na 2025 rok. Do najważniejszych zadań należą:

1. Remont najbardziej zniszczonych klatek schodowych w budynkach mieszkalnych.
2. Przygotowanie projektów budowlanych dotyczących termomodernizacji budynków przy ul. Wodociągowej 3, 8AB oraz 8CD. W 2025 roku planowane jest również przeprowadzenie przetargu



na wybór wykonawcy, który rozpocznie prace na początku 2026 roku, oraz podpisanie umowy na dofinansowanie inwestycji.

3. Wykonanie audytów energetycznych budynków przy ul. Piłsudskiego, wybór formy dofinansowania oraz organizacja spotkań z mieszkańcami.
4. Utwardzenie dróg dojazdowych do garaży przy ul. Narutowicza i Wodociągowej, w tym pozyskanie dofinansowania na realizację zadania.
5. Dokończenie nierozliczonych inwestycji z 2024 roku, w tym remontu kominów w budynku przy ul. Piłsudskiego 27 oraz ciągu balkonów przy ul. Piłsudskiego 25D.
6. Wymiana wodomierzy we wszystkich budynkach mieszkalnych, z wyjątkiem budynku przy ul. Piłsudskiego 21, gdzie wymiana odbyła się w 2024 roku.

Zgodnie z zaleceniami polustracyjnymi planowana jest dalsza weryfikacja oraz wprowadzenie zmian w regulaminach Spółdzielni.

Spółdzielnia nie przewiduje nowych inwestycji mieszkaniowych ani angażowania własnych środków w zakup akcji innych podmiotów gospodarczych. Nie posiada również osiedli i zakładów samodzielnie bilansujących, a rozliczenia prowadzone są na poziomie nieruchomości.

W zakresie ochrony środowiska Spółdzielnia realizuje politykę proekologiczną zgodną z wytycznymi władz miasta.

Na tym sprawozdanie zakończono.

Szczecinek dnia 2025-03-28

ZARZĄD
PREZES ZARZĄDU

1. inż. Krzysztof Łośniewicz
CZŁONEK ZARZĄDU SM

2. _____
"POJEZIERZE"

3. _____
CZŁONEK ZARZĄDU SM
"POJEZIERZE"