

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU.

PODSTAWY PRAWNE

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

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

SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

- **Prezes Zarządu** Wojciech Leszczyński
- **Członek Zarządu** Mirosław Michalski

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych Planem finansowo-gospodarczym, przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 265/XXVI/2023 z dnia 17.01.2023 R. oraz 304/XXVI/2023 z dnia 31.01.2023 r. a także realizowaniu strategii ekonomicznej. Działalność Spółdzielni uwzględniała wymogi wynikające z obowiązujących uchwał i innych przepisów prawnych oraz bieżące zalecenia i wytyczne Rady Nadzorczej.

W codziennym działaniu pomimo występowania szeregu obiektywnie niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych (m. innymi: wojna w Ukrainie) i wewnętrznych (wysoka inflacja i znaczny wzrost kosztów utrzymania), udało się uzyskać zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych i ich stanu technicznego.

W dniu 23 czerwca 2023 roku odbyło się Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, które udzieliło absolutorium dla członków zarządu, przyjęło sprawozdania finansowe za lata 2019, 2020, 2021 i 2022 oraz dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej.

W zakresie realizacji prac remontowych w omawianym roku kontynuowany był głównie program wymiany dźwigów osobowych. I tak w 2023 roku zostało wymienionych 8 dźwigów, a do zakończenia programu pozostało 7 dźwigów do realizacji w 2024 roku. Rozpoczęto prace termomodernizacyjne elewacji budynku przy ul. Wigury 15. Dalsze prowadzenie tej inwestycji uzależnione będzie od możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego z premią lub częściową refundacją poniesionych nakładów.

Do stałych zagadnień, rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko - mieszkaniowe oraz bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 47 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 132 uchwały. Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące spraw członkowsko - lokalowych, organizacyjno - finansowych, wniosków składanych przez Mieszkańców, oraz związanych z wyborami wykonawców prac zaplanowanych do wykonania. Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące szeroko rozumianej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów, oraz kontaktów z Urzędem Miasta Łodzi.

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

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

Zgodnie z obwieszczeniem z dnia 9 października 2023 r. Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, prawomocnie stwierdzono, że układ zawarty przez Spółdzielnię z jej wierzycielami (w sprawie o sygn. akt XIV GUp 14/14) - został wykonany.

Wykonanie układu oznacza prawomocne zakończenie postępowania upadłościowego.

W okresie sprawozdawczym w październiku 2023 roku został ogłoszony przetarg na sprzedaż nieruchomości. Komisja przetargowa dokonała rozstrzygnięcia w listopadzie 2023 roku. W wyniku przeprowadzonego przetargu w miesiącu grudniu 2023 roku zostały sfinalizowane transakcje na łączną kwotę **275.755,00** złotych brutto.

W ramach unijnego programu „ Fundusz dostępności” Spółdzielnia zaciągnęła w dniu 02.09.2022 r, w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie Region Łódź pożyczkę inwestycyjną w kwocie 2 023 426,71 zł na usunięcie barier dla osób niepełnosprawnych – w związku z modernizacją 7 dźwigów w 3 budynkach mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni tj. ul. Piotrkowska 182, ul. Piotrkowska 204/210 oraz ul. Sienkiewicza 101/109.

W dniu 22.03.2023 r. zostały zapłacone przez BGK ostatnie faktury za dźwigi do firmy SCHINDLER, na które udzielona została pożyczka i jednocześnie przyznane umorzenie w wysokości 35 % pożyczki - w kwocie 708.199,35 zł.

W omawianym okresie Zarząd wprowadził zmiany w systemie korzystania z miejsc postojowych przed budynkami Piotrkowska 182, Piłsudskiego 7 i Sienkiewicza 101/109, zmierzającego do poprawy jakości świadczonych przez podmioty zewnętrzne usług parkingowych i do zapewnienia maksymalnej ilości miejsc z przeznaczeniem do wykorzystania przez członków Spółdzielni. Decyzja poprzedzona była dogłębną analizą propozycji rozwiązań w systemie parkowania, kosztach wdrożenia oraz cenach abonamentów dla członków Spółdzielni i opłatach za parkowanie w systemie godzinowym. Nie bez znaczenia były również coraz częściej pojawiające się skargi na zarządcę parkingów, pracę parkingowych i brak obsługi parkingów w godzinach wieczornych i nocnych. Ostatecznie, po przedstawieniu szczegółów oferty Radzie Nadzorczej, Zarząd podjął decyzję o podpisaniu umowy na utworzenie w pełni zautomatyzowanych parkingów i zarządzanie nimi z firmą CarFlow z siedzibą w Warszawie. Głównymi argumentami przemawiającymi za tym oferentem było przejęcie na siebie przez firmę CarFlow wszelkich kosztów związanych z wyposażeniem parkingów w niezbędne urządzenia, duże doświadczenie w realizacji i zarządzaniu parkingami, najniższa cena abonamentu, ustalona w wyniku negocjacji oraz – wyliczone na podstawie analiz – najwyższe prognozowane wpływy do kasy Spółdzielni. Pozwolą one na dalszą modernizację parkingów, polegającą na kompleksowych naprawach nawierzchni, wymalowaniu pasów dla miejsc parkingowych, oraz oznakowanie miejsc dla osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Parkingi w nowej formule zostały uruchomione w połowie grudnia 2023 roku.

W podsumowaniu należy stwierdzić że rok 2023 był kolejnym, w którym realizowane były działania zmierzające do ustabilizowania sytuacji finansowej i uregulowania zagadnień formalno - prawnych. Pozostają do uregulowania bardzo trudne kwestie nieprawidłowości w wielkościach powierzchni użytkowej budynków, przyjętych w uchwałach zarządu w okresach wcześniejszych, w dwóch nieruchomościach. Perspektywa coraz wyższych opłat niezależnych od spółdzielni (ciepło systemowe, energia elektryczna, wzrost cen materiałów budowlanych i usług) stwarza konieczność pozyskiwania finansowania zewnętrznego na prace ocieplenia budynków i przedsięwzięcia energooszczędne, których wykonanie z własnych środków finansowych w krótkim okresie czasowym jest niemożliwe.

Przedstawiając Sprawozdanie z działalności za 2023 rok, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście prosi o życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o jego przychylną i obiektywną ocenę oraz przyjęcie, składając równocześnie podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych w sprawozdaniu zadań i do niezakłóconej bieżącej pracy naszej Spółdzielni oraz jej pozytywnego postrzegania.

I. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w dniu 01.01.2023 roku wynosił 40 osób, w tym:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych* - 18 osób
- *konserwatorzy* - 14 osób
- *gospodarze* - 8 osób

natomiast w dniu 31.12.2023 roku zatrudnienie wynosiło 37 osób, w tym:

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

Przeciętne zatrudnienie w 2023 roku wynosiło 38,50 etatu i w stosunku do przeciętnego zatrudnienia w 2022 roku (39,50 etatu) spadło o 2,53%.

Osobowy fundusz wynagrodzeń zrealizowany w 2023 roku w poszczególnych grupach zawodowych:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych: 1 638 344,36 zł brutto
- konserwatorzy: 949 791,35 zł brutto
- gospodarze: 396 527,41 zł brutto

Bezosobowy fundusz płac: 35 650,00 zł brutto

Rada Nadzorcza: 39 607,93 zł brutto

Przeciętne wynagrodzenie w ramach osobowego funduszu wynagrodzeń kształtowało się na poziomie 6 460,31 zł brutto i w poszczególnych grupach zawodowych wynosiło:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych : 7 584,93 zł brutto
- konserwatorzy: 5 862,91 zł brutto
- gospodarze: 4 720,56 zł brutto

Osobowy fundusz płac w roku 2023 wzrósł średnio, w stosunku do osobowego funduszu płac w roku 2022 o 13,01 %.

Wpływ na znaczny wzrost funduszu wynagrodzeń, w głównej mierze, miały wypłaty odpraw emerytalnych i ekwiwalentów urlopowych. W roku 2023 uprawnienia emerytalne nabyło 7 pracowników.

Rzeczywisty wzrost wynagrodzeń, po wyłączeniu wypłat z tytułu odpraw emerytalnych i ekwiwalentów urlopowych wynosił 9,60 %.

Również podwyższenie o 19,60 % wynagrodzenia minimalnego oraz inflacja przyczyniły się do znacznego przyrostu wynagrodzeń.

W roku 2023 Zarząd korzystał, jak w latach poprzednich, z formy zlecenia prac podmiotom zewnętrznym m. in. obsługę informatyczną, prawną, sprawy BHP i ppoż. oraz prace porządkowe w niektórych posesjach.

II. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-LOKALOWYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa wg stanu na dzień 31.12.2023 roku, zarządzała i administrowała 11 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi 133 245,83 m², oraz 3 budynkami niemieszkalnymi, a także nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni 6,702 ha.

Wykaz nieruchomości budynkowych mieszkalnych:

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

Wykaz nieruchomości budynkowych niemieszkalnych

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

Liczba członków na dzień 31.12.2023 r. wynosiła **2 110**.

W roku sprawozdawczym odnotowaliśmy w obrocie na rynku wtórnym nieruchomościami lokalowymi 25 transakcji wprowadzające zmiany właścicielskie w tym:

- *sprzedaże prawa własności lokali mieszkalnych - 3*
- *sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych - 21*
- *darowizna lokalu mieszkalnego - 1*
- *transakcji sprzedaży lokali użytkowych – brak*

Najwyższa cena transakcyjna za 1 m² powierzchni w lokalach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, wyniosła 9 870,99 zł/m² natomiast najniższa 2 701,68 zł/m².

W przetargu zorganizowanym przez Spółdzielnię sprzedano 6 lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

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

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

W 2023 roku znacząco spadło zainteresowanie w kierunku wyodrębnienia lokali.

Wstrzymane są do odwołania wyodrębnienia lokali w budynkach:

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

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

W dniu 23.06.2023 r Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” podjęło uchwałę w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście" poprzez wydzielenie się Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem”. Do dnia dzisiejszego nowa spółdzielnia nie powołała organów ustawowych i nie dokonało wpisu do KRS.

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

III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI WINDYKACYJNEJ

Zarząd w okresie sprawozdawczym prowadził wobec dłużników działania zmierzające do polubownego rozliczenia zaległości, jak również działania o charakterze windykacji przymusowej. Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych wg stanu z dnia 31.12.2023 roku wynosiły ogółem **2.961.969,45 zł**. W tej kwocie bieżące zaległości czynszowe wraz z odsetkami to **1.090.426,32 zł**, zaś sprawy sądowe i pozwy **1.871.543,13 zł**. Wszystkich dłużników jest 49, którzy posiadają od 1 jednego do kilkunastu spraw sądowych. W roku 2023 pojawiło się 5 nowych dłużników w stosunku, do których wydano 1 nakaz zapłaty. Dla kolejnych 3 dłużników wydano w ciągu roku już po 2 nakazy zapłaty. W okresie 2022-2023 w stosunku do 2 nowych dłużników wydano 2 nakazy, a w stosunku do 1 aż 3. Tak więc „nowych dłużników” na przełomie 2022-2023 przybyło 11, którzy do końca 2023 r. nie spłacili swoich zobowiązań. Pozostali dłużnicy są to osoby i firmy (łącznie 38), w stosunku do których od dłuższego czasu są prowadzone działania sądowo-egzekucyjne włącznie z licytacjami nieruchomości. Pomimo szeroko zakrojonych działań w dalszym ciągu generują zaległości wobec spółdzielni. Dopiero po przysądzeniu przez sąd prawa do lokalu na rzecz nowych nabywców spirala długu zostanie przerwana. Dwóch największych dłużników spółdzielni posiada zadłużenie powyżej 900 tys. zł. Toczą się wobec nich postępowania sądowo-egzekucyjne wobec 1-go w 22 sprawach, a wobec drugiego 30 spraw łącznie z postępowaniem prokuratorskim.

Egzekucja polubowna

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

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

Od każdej zaległości nawet kilkuzłotowej, są naliczane odsetki ustawowe. Jeżeli dług przekracza równowartość dwóch czynszów wysyłane jest wezwanie do zapłaty, w którym podana jest kwota zaległości, termin do którego należy uregulować zadłużenie, informacja że konsekwencją braku wpłaty będzie skierowanie sprawy do sądu, co spowoduje wzrost zadłużenia o koszty sądowe i komornicze. Wezwanie zawiera także informację o możliwości zawarcia ugody ze Spółdzielnią, numer telefonu i dane kontaktowe pracownika działu windykacji. Wezwania do zapłaty wysyłane są listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres korespondencyjny dłużnika. W 2023 r. wysłano do dłużników 186 wezwań do zapłaty na kwotę **1.296.430,86 zł** drogą pocztową ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Oprócz wezwań do zapłaty co miesiąc wysyłane są do osób i firm zalegających czy opóźniających się z zapłatą powiadomienia w postaci maili oraz sms-ów, jak również informację o zaległości na adres korespondencyjny.

Zawarto ugody z 17 dłużnikami na łączną kwotę **96.529,81 zł**, z czego 14 dłużnikom z lokali mieszkalnych rozłożono na raty kwotę **73.196,79 zł** i 3 dłużnikom z lokali użytkowych kwotę **23.333,02 zł**.

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

W 2023 r. skierowano do sądu 54 pozwy na łączną kwotę 452.897,73 zł z czego: 38 pozwów dotyczyła lokali mieszkalnych na kwotę **242.156,68 zł**, zaś 16 pozwów odnosiło się do lokali użytkowych na kwotę **210.741,05 zł**.

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

Jeśli starania Spółdzielni zmierzające do nawiązania kontaktu z dłużnikiem są nieskuteczne, pomimo prób, sprawa kierowana jest do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty.

Egzekucja sądowo-komornicza

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

Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty czy wyroku, który uzupełniony o klauzulę wykonalności stanowi podstawę do rozpoczęcia postępowania egzekucyjnego, Spółdzielnia kieruje wniosek do Komornika Sądowego w celu wyegzekwowania należności. Dług w takiej sytuacji zwiększa się o koszty sądowe, adwokackie oraz komornicze. Podczas toczącego się postępowania komorniczego pracownik działu windykacji na bieżąco prowadzi korespondencję z komornikiem, rozlicza wpłaty przesyłane przez komorników jak i dokonywane bezpośrednio na konto Spółdzielni przez dłużników.

W sytuacji, gdy nie ma już innego rozwiązania, kieruje wnioski o egzekucję z konkretnej nieruchomości, licytację, opis i oszacowanie, eksmisję. Przygotowuje wszelkie dokumenty niezbędne do skierowania pozwu do Sądu. Pracownik działu windykacji ściśle współpracuje z Kancelarią prawną w celu skutecznej windykacji należności. W roku ubiegłym skierowano do egzekucji komorniczej 56 nakazy zapłaty. Spółdzielnia za pośrednictwem Komorników Sądowych dostarczyła pozwy 23 dłużnikom.

W przypadku bezskutecznej egzekucji komorniczej z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych i rentowych, zasiłków chorobowych, rachunków bankowych czy ruchomości wobec posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy prawa odrębnej własności, składane są wnioski o zajęcie tego prawa, a następnie, po oszacowaniu wartości zajętego prawa

przez biegłego, prowadzona jest przez komornika sprzedaż własnościowego prawa do lokalu/odrębnej własności w drodze licytacji oraz podejmowana przez Sąd decyzja o przysądzeniu własności prawa na rzecz nabywcy. W przypadku istnienia wielu wierzycieli Spółdzielni przypada kwota wynikająca z planu podziału dokonywanego przez komornika w ramach postępowania egzekucyjnego. Zdarza się, że Spółdzielnia nie odzyskuje swoich należności, gdyż kwota uzyskana w drodze licytacji nie zaspakaja roszczeń wierzyciela hipotecznego. Tak więc licytacja (jest ostatecznością, ponieważ pozbawia dłużników dachu nad głową) przerywa możliwość dalszego zadłużania lokalu, ale nie zawsze umożliwia Spółdzielni odzyskanie całego długu.

W 2023 r. zostało zlicytowane 1 mieszkanie i 1 miejsce postojowe długoletnich dłużników Spółdzielni w nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 182. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskami o licytację 9 mieszkań i 2-ch lokali użytkowych.

Udało się zawrzeć ugodę z dłużnikiem, z którym przed sądem toczyło się kilka postępowań sądowych. W wyniku zawartego porozumienia całość zaległości została spłacona. Dwóch kolejnych dłużników zdecydowało się na sprzedaż swoich nieruchomości regulując wszelkie swoje zobowiązania wobec spółdzielni. Dłużnik posiadający 2 lokale użytkowe spłacił zaległość z 6 postępowań egzekucyjnych wynoszących ponad 100 tys. chcąc uniknąć licytacji nieruchomości, jednakże pozostaje jeszcze do spłaty ponad 40 tys. z toczących się postępowań sądowych. Jeśli zaś chodzi o dwóch największych dłużników to w wyniku sprzedaży mieszkania spoza zasobów naszej spółdzielni na konto spłaty zaległości wpłynęła kwota ponad 200 tys. zł jednak jest to $\frac{1}{4}$ z całości zobowiązań wobec wierzyciela jakim jest spółdzielnia. Czekamy na plan podziału po sprzedaży 2 mieszkań w zasobach naszej spółdzielni i licytację 3 kolejnych mieszkań, jednak nieruchomości obciążone są kredytami hipotecznymi więc spółdzielnia odzyska jedynie koszty poniesione na prowadzenie postępowań egzekucyjnych. Całość kwoty zostanie przekazana wierzycielowi hipotecznemu jakim jest bank. Odnośnie 2-go dłużnika czekamy na zatwierdzenie planu podziału po licytacji mieszkania. Tutaj zostanie przekazana na konto spółdzielni kwota ok 133 tys. zł, która stanowi $\frac{1}{5}$ całości zadłużenia. Czekamy na zakończenie postępowania egzekucyjnego po sprzedaży lokalu użytkowego oraz czekamy na wyznaczenie terminu kolejnej licytacji lokalu użytkowego.

Spółdzielnia podejmuje działania mające ograniczyć narastanie zadłużenia poprzez:

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

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

Stan zadłużenia opłat czynszowych na poszczególnych budynkach na dzień 31.12.2023 (z uwzględnieniem spraw sądowych)

Posesja	Kwota zadłużenia 2023
Wólczańska 126	2.093,74 zł
Lokale mieszkalne	1.936,32 zł
Lokale użytkowe	157,42 zł
Wólczańska 155	506,32 zł
Lokale mieszkalne	506,32 zł
Lokale użytkowe	
Piotrkowska 103/105	8.848,12 zł
Lokale mieszkalne	8.822,37 zł
Lokale użytkowe	25,75 zł
Sienkiewicza 101/109	318.770,36 zł
Lokale mieszkalne	271.627,27 zł
Lokale użytkowe	47.143,09 zł
Piotrkowska 182	888.567,64 zł
Lokale mieszkalne	858.570,88 zł
Lokale użytkowe	29.996,76 zł
Piłsudskiego 7	745.046,96 zł
Lokale mieszkalne	168.182,31 zł
Lokale użytkowe	576.864,65 zł
Piotrkowska 183/187	22.706,53 zł
Lokale mieszkalne	19.786,74 zł
Lokale użytkowe	2.919,79 zł
Piotrkowska 175a/177	178.666,93 zł
Lokale mieszkalne	32.800,45 zł
Lokale użytkowe	145.866,48 zł
Wigury 15	103.327,99 zł
Lokale mieszkalne	91.999,62 zł
Lokale użytkowe	11.328,37 zł
Piotrkowska 235/241	209.655,00 zł
Lokale mieszkalne	200.179,06 zł
Lokale użytkowe	9.475,94 zł
Piotrkowska 204/210	450.738,57 zł
Lokale mieszkalne	376.188,34 zł
Lokale użytkowe	74.550,23 zł
Piłsudskiego 9	
Lokale użytkowe	33.041,29 zł
Razem	2.961.969,45 zł
W tym sprawy sądowe	1.871.543,13 zł
Lokale mieszkalne	1.099.240,04 zł
Lokale użytkowe	772.303,09 zł

IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZYCH

Informacje ogólne:

Obsługa biur w administracji w 2023 roku prowadzona była przez dwie panie administratorki zarządzające 11 nieruchomościami mieszkalno – usługowymi oraz Inspektora ds. remontowo - budowlanych, który weryfikował wszystkie zgłoszenia mieszkańców o planowanych remontach w mieszkaniach w oparciu o istniejące przepisy i nadzorował wszelkie prowadzone w zasobach prace pod kątem przestrzegania prawa budowlanego i poprawności ich wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną .

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

Czystość na osiedlu, zieleń w zasobach, prace sezonowe:

W omawianym okresie kontynuowany był program wymiany dźwigów, prace te powodowały dodatkowe utrudnienia dla osób sprzątających. zarówno gospodarze jak . W takich sytuacjach zlecane były dodatkowe prace polegające na odkurzaniu klatek schodowych i holi, czyszczeniu wszystkich powierzchni specjalistycznymi środkami .

W ramach dbałości o czystość wykonywane były następujące prace zewnętrzne :

- porządkowanie terenów zewnętrznych - prace wykonywane codziennie, ich zakres uzależniony jest od pory roku. Zwłaszcza w przypadku terenów zielonych okalających nieruchomości ich pielęgnacja jest kwestią nie tylko estetyki i wizerunku danej nieruchomości. Większość prac w miarę możliwości wykonywanych jest przez gospodarzy nieruchomości, część prac powierzanych jest firmom zewnętrznym z odpowiednimi uprawnieniami. Kontynuowano nasadzenia roślin ozdobnych wokół nieruchomości.
- Wykonano nasadzenia krzewów i traw ozdobnych wokół placu zabaw /obręb S7 działki 69/188,69/175,69/168/
- Usunięto susz-suche krzewy , połamane konary drzew na skutek działań atmosferycznych przy nieruchomości Piotrkowska 204/210,
- Dwukrotnie przycięto żywopłoty na terenach nieruchomości Piotrkowska 204/210, Piotrkowska 183/187,

- Przeprowadzono prace pielęgnacyjne drzew na terenie „wybiegu dla psów” - usunięto suche gałęzie,
- Wykonano przeglądy pielęgnacyjne zieleni wokół nieruchomości Piotrkowska 175a/177 oraz Piotrkowska 183/187, oczyszczono skalniaki.
- Przeprowadzono prace pielęgnacyjne ogródka przy nieruchomości Wólczańska 126,
- Dwukrotnie przycięto żywopłot w drodze dojazdowej do posesji Piotrkowska 235/241, przeprowadzono prace pielęgnacyjne roślinności w gazonach.
- Wykonano nowe nasadzenia w gazonach przy nieruchomości Sienkiewicza 101/109 oraz Piotrkowska 183/187, Piotrkowska 175a/177
- Rekultywowano część trawnika przy nowopowstałej pochylni przy tarasie budynku Piotrkowska 182 / przygotowano podłoże, nawieziono ziemię ,zamontowano wokół obrzeża betonowe /
- Wykonano cięcia pielęgnacyjne drzew przy nieruchomości Piotrkowska 235/241

Deratyzacja i dezynsekcja :

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku dwukrotnie przeprowadzono w zasobach Spółdzielni deratyzację mieszkań marzec i wrzesień. W ramach przeprowadzanych oprysków w częściach wspólnych nieruchomości przeciw insektom kilkakrotnie wykonywaliśmy dezynsekcje, prace przeprowadzane były przez firmę zewnętrzną z uprawnieniami. Zabiegi owadobójcze przeprowadzono w częściach wspólnych w budynkach: Sienkiewicza 101/109 przeciw mrówkom w całej nieruchomości w miesiącu marcu powtórzony w maju, Piotrkowska 235/241 wykonano w maju oprysk w częściach wspólnych przeciw molom, Wigury 15 w czerwcu wykonano oprysk w pionie zsypanym przeciw molom, Piotrkowska 182 – w dwóch pionach kl. I oprysk przeciw mrówkom, Piotrkowska 204/210 oprysk przeciw mrówkom w kl. I i kl.II .

Wywóz odpadów komunalnych oraz gabarytów:

Dział administracji kontrolował i monitorował odbiór odpadów komunalnych, selektywną zbiórką odpadów oraz stan czystości miejsc, w których gromadzone są odpady i gabaryty. Tak jak w latach ubiegłych obsługują nas dwie firmy PRE ZERO i MPO. Ze strony firm odbiór odpadów odbywał się zgodnie z harmonogramem, jednak jako zarządca niestety nadal borykamy się z problemem wyrzucania odpadów poremontowych, sprzętu AGD i innych. Wiele osób do tej pory nie zawsze wie jak segregować odpady, co zrobić z odpadami elektro czy AGD. Organizowane są akcje informacyjne w postaci ogłoszeń a także wsparcie dla osób zgłaszających chęć wywozu tego typu odpadów. Wszystkie nieruchomości wyposażone są w pojemniki na odpady segregowane, część w specjalistyczne pojemniki na zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny. W roku 2023 w kolejnej nieruchomości tj. Sienkiewicza 101/109 została postawiona zamykana pergola na odpady gabarytowe, z której mogą korzystać jedynie mieszkańcy dedykowanej nieruchomości. Znacznie

ułatwia to weryfikowanie osób, które z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami umieszczają w pergoli przedmioty, które powinny być przekazywane indywidualnie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

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

Dział administracji zajmuje się również nadzorem nad:

- wywiązywaniem się firm zewnętrznych z realizacji warunków umowy związanej z konserwacją dźwigów osobowych (prowadzenie dokumentacji-miesięcznych zestawień konserwacji bieżącej oraz napraw poza konserwacyjnych) poprzez niezwłoczne zgłaszanie usterek oraz awarii do firm odpowiedzialnych za konserwację dźwigów oraz uzgadnianie prac poza konserwacyjnych (dotyczy głównie starych dźwigów). Na koniec 2023 roku większość dźwigów w zasobach została wymieniona. W ciągu całego roku 2023 wymieniono następujące dźwigi:

- Piotrkowska 182- /3 dźwigi /- kl. II i kl. IV, kl. V
- Piotrkowska 204/210 -/ 2 dźwigi / kl. IV,V,
- Sienkiewicza 101/109 -/1 dźwig/- kl. I
- Piotrkowska 183/187- /1 dźwig /- kl. I
- Piotrkowska 175a/177 - / dźwig/- kl. I .

Na dzień 31.12.2023 r pozostało 7 dźwigów w zasobach do wymiany.

Wszystkie nowo montowane dźwigi zostały wyposażone w kamery cyfrowe IP. Aktualnie w zasobach Spółdzielni zainstalowanych jest 256 szt. kamer . Administracja sprawuje nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem systemu monitoringu i rejestracji, a także uczestniczy w sukcesywnym planowaniu modernizacji urządzeń oraz rozszerzanie zakresu monitorowanego terenu. Dodatkowo kontroluje funkcjonowanie firmy ochroniarskiej KOBRA zgodnie z obowiązkami zawartymi w umowie oraz współpracuje z organami ścigania w celu wykrycia sprawców wykroczeń i przestępstw na terenie osiedla, ponadto zabezpiecza materiały z monitoringu dla takich instytucji jak: Policja, Prokuratura.

Konserwacją domofonów zajmuje się firma zewnętrzna realizująca wszystkie zgłoszenia mieszkańców o awariach – zgłoszenia realizowane są maksymalnie w ciągu 24 godzin od przyjęcia zgłoszenia. Uszkodzenia elektrozaczepów w drzwiach wejściowych do klatek realizowane były natychmiastowo. W 2023 roku zamontowano nowe panele domofonowe w klatce II budynku Piotrkowska 204/ 210 . W związku z powtarzającymi się aktami wandalizmu i w celu zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców zamknięto „wiatrołapy” ogólnodostępne w nieruchomości poprzez ich wyniesienie kaset domofonowych wraz z nowymi listwami z listą lokatorów przed wejścia do klatek schodowych nr: III , IV i V .

W nowo powstałej pergoli na gabaryty na nieruchomości Sienkiewicza 101/109 zamontowana została elektro zwora z zamkiem z czytnikiem kluczy elektronicznych. Dzięki temu z pergoli korzystają tylko mieszkańcy w/w budynku.

Dział administracji zgodnie z obowiązującymi przepisami nadzorował i zlecał:

1.Wykonanie przeglądów instalacji gazowej i wentylacyjnej zgodnie z art.62 ust.12 ustawy Prawo Budowlane, które przeprowadzane były przez firmy posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie (prowadzenie dokumentacji protokołów z przeglądów w zasobach),

2. Wykonano coroczny przegląd techniczny urządzeń znajdujących się na placu zabaw przez uprawniony do tego typu działań podmiot zgodnie z normą PN-EE 1176-7. Ponadto jak co roku został wymieniony piach w piaskownicy na certyfikowany przez Sanepid.
3. Pracownicy administracji ewidencjonowali i opracowywali zgłoszenia do firmy ubezpieczeniowej z tytułu szkód w mieniu w zasobach Spółdzielni, przygotowywali protokoły awarii dla mieszkańców na potrzeby zgłoszeń szkód. W 2023 r. wpłynęło ponad 80 zgłoszeń, głównie dotyczące szkód zalaniowych międzysąsiedzkich. Prowadzona jest dokumentacja do kontaktu z firmami ubezpieczeniowymi. Dokonywano oględzin miejsc powstania szkody poprzez protokolarne potwierdzenia zdarzeń. Na bieżąco prowadzona jest korespondencja z firmami ubezpieczeniowymi.
4. Prowadzenie ewidencji reklam zamontowanych w częściach wspólnych budynków i na terenach mienia ogólnego oraz sporządzanie umów najmu powierzchni pod reklamę i dzierżawę powierzchni pod klimatyzatory .

Praca pracowników administracji w głównej mierze sprowadza się do obsługi bieżącej mieszkańców - przyjmowanie zgłoszeń o awariach i innych sprawach dotyczących bezpośrednio lokali mieszkańców i zasobów wspólnych, korespondencja z mieszkańcami. W 2023 roku spółdzielnia wyposażona została w nowy program zgłoszeniowy iMieszkaniec, z którego korzystają głównie działy administracji i techniczny. Program pozwala monitorować ilość zgłoszeń dla pracowników działu technicznego oraz proces ich realizacji. W ubiegłym roku same zgłoszenia przesłane z działu administracji to niemal 700 pozycji. Większość zgłoszeń realizowana była przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni, część prac zlecono firmom zewnętrznym. Są to drobne prace nie uwzględniane w wydatkach funduszu remontowego :

1. Wykonanie napraw punktowych ,prace malarskie po usunięciu grzejników w częściach wspólnych nieruchomości Piotrkowska 182 kl. IV, VI
2. Demontaż ścianek aluminiowych zgodnie z przepisami p.poż. w k. I,II nieruchomości Sienkiewicza 101/109, uzupełnianie gresu, naprawa posadzek, prace malarskie przy windach, sufity
3. Wykonanie napraw punktowych ,prace malarskie, uzupełnienie tynku strukturalnego po usunięciu grzejników w częściach wspólnych nieruchomości Wólczańska 155
4. Odnowienie rowerowni ogólnodostępnej dla mieszkańców w kl. I budynku Piotrkowska 204/210
5. Wymiana nawierzchni przy koszach przypięwicznych ,wymiana krat przy kl. II budynku Piotrkowska 204/210 / od strony zachodniej/
6. Malowanie ,prace naprawcze drzwi zsyków głównych budynku Piotrkowska 175a/177 kl. I-IV
7. Malowanie ścian i sufitów w części przywindowej w kl. V budynku Piotrkowska 182 / wszystkie piętra po wymianie dźwigów/
8. Wymiana drzwi drewnianych na p.poż. p.20 -powyżej pięter mieszkalnych w budynku Piłsudskiego 7 kl. I oraz wymiana drzwi na dach po dewastacji kl. III
9. Wykonanie napraw dylatacji na P7 oraz w ciągach pieszych nieruchomości Piłsudskiego 7, naprawa kanału dylatacyjnego, ułożenie kostki brukowej przed wejściem do kl. III

10. Wykonanie ogrodzenia wokół terenu zagospodarowanego pod pojemniki na odpady EKO nieruchomości Piotrkowska 182 przy kl. I i kl.VI
11. Wykonanie ogrodzeń terenów zielonych w sektorze budynków Piotrkowska 182, Sienkiewicza 101/109, Piłsudskiego 7
12. Montaż siatek zabezpieczających przed gołębiami w ciągach doświetli nieruchomości : Sienkiewicza 101/109 kl. III / od strony zachodniej / , Piotrkowska 204/210 kl.II, Piłsudskiego 7 kl. I, II,III / doświetla od strony północnej /
13. Prace zabezpieczające balkony specjalistyczną zaprawą do konstrukcji żelbetowych - Wigury15 kl. I od strony wschodniej
14. Czyszczenie rur zsykowych, komór dolnych, pojemników na odpady, kanałów wentylacyjnych zsyków, uszczelnienie ,drobne naprawy – wszystkie budynki wyposażone w zsypy
15. Przełożenie płyt chodnikowych wzdłuż przejścia dla pieszych od Wigury 15 do Piotrkowskiej 204/210 – wzdłuż szkoły podstawowej
16. Wykonanie przejścia dla pieszych / z możliwością przejazdu dla wózków inwalidzkich / przy nieruchomości Wigury 15 od strony pogotowia ratunkowego.
17. Wymiana uszkodzonego siłownika bramy skrzydłowej przy nieruchomości Piotrkowska 103/105 , wymiana siłownika i mocowania bramy
18. Montaż systemu monitoringu nieruchomości Piotrkowska 103/105 wraz z rejestratorem + 4 kamery
19. Naprawa rury spustowej Wólczańska 155
20. Montaż płyt gumowych na ścianie tarasu przy kl. V budynku Piotrkowska 182- na sugestię mieszkańców o utworzenie bezpiecznej strefy gry w piłkę dla dzieci .

Dział Administracji dziękuje wszystkim mieszkańcom za aktywne uczestnictwo w życiu naszego osiedla poprzez zgłaszanie propozycji ulepszeń i poprawy estetyki otoczenia .

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

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

PIŁSUDSKIEGO 7

- przebudowa instalacji wody ciepłej i cyrkulacyjnej w lokalach U6 i U7 oraz odcinka instalacji poziomej wody ciepłej użytkowej i cyrkulacji wraz z zaworami odcinającymi na korytarzu siódmego piętra, w klatce III
- modernizacja instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych U8 i U9
- kompleksowy remont pomieszczenia węzła ciepłego I strefy, w klatce II (piwnica),na polecenie operatora węzła - firmy Veolia
- demontaż nieczynnych i zbędnych urządzeń oraz wentylatorów wraz z kanałami wentylacyjnymi, remont pomieszczeń wraz z przygotowaniem do wynajmu – klatka I, piętro 21 (czapa) oraz lokal w klatce II, piętro 23 (czapa)
- kompleksowy remont wentylatorowni w klatce III, piętro 25 (czapa)
- rozebranie antresoli i ścian działowych między pomieszczeniami na antresoli, wykonanej z materiałów niespełniających norm przeciwpożarowych w lokalach U8 i U9 oraz budowa nowej ściany działowej na wysokości demontowanej antresoli między wymienionymi lokalami, w budynku , na poziomie tarasu
- zabetonowanie otworu w koszu przypiętnicznym oraz wentylacji wyprowadzanej nad kosz przy budynku, między klatką II a III
- naprawa poszycia dachowego holu głównego, na wejściu do lokali użytkowych na poziomie tarasu, od strony południowej budynku
- dostosowanie parkingu do infrastruktury kontrolowanego wjazdu - przebudowa nawierzchni drogowej w przejeździe drogowym budynku, przy klatce III, od strony ulicy Piotrkowskiej (parking)
- wymiana poziomej instalacji kanalizacyjnej i wodnej, przebiegającej na kondygnacji drugiej, w klatce I budynku
- demontaż starych wyrzutni powietrza – sztuk 7 i montaż nowych urządzeń – turbowentów, klatki I – II
- renowacja tynków na nadbudówkach (czapach) przy zastosowaniu powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU, kl. I - II
- kompleksowa wymiana instalacji odgromowej zwodów poziomych, kl. I - III
- wymiana obróbek blacharskich na ogniomurach i wykonanie powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU, kl. I - III
- wykonanie posypki antypoślizgowej przy wszystkich wejściach na połąć dachową na klatkach I, II, III

PIOTRKOWSKA 182

- naprawa głównego poziomu kanalizacyjnego , między studzienką a budynkiem, w klatce IV, na poziomie minus dwa
- naprawa w trybie pilnym/awaryjnym uszkodzonej instalacji centralnego ogrzewania w lokalu użytkowym na poziomie tarasu budynku
- przeniesienie punktu kontrolnego uziomu w szybie dźwigowym w klatce V
- montaż rozłączników mocy na potrzeby nowych dźwigów w klatce V
- miejscowa naprawa stopni na schodach prowadzących na taras, od strony zachodniej budynku
- miejscowa naprawa powierzchni asfaltowej od strony zachodniej budynku
- przebudowa zewnętrznych schodów betonowych z tarasu budynku, na stronę wschodnią sektora „B”
- likwidacja w trybie pilnym przecieku tarasu w miejscu nad garażami, na wysokości kl. II
- likwidacja pochylni w schodach i zstąpienie jej stopniami schodowymi, wykonanymi z kostki brukowej, przy wejściu na taras budynku, od strony wschodniej
- rozbiórka obudowy ściany – demontaż starej boazerii zewnętrznej na budynku, między klatką II a III
- docieplenie ściany elewacyjnej w budynku, przy zsypie głównym, między klatką II a III, również od strony zachodniej budynku.
- montaż dwóch okien trzyszybowych w zsypie głównym, w klatce II
- dostosowanie parkingu do infrastruktury kontrolowanego wjazdu - przebudowa nawierzchni drogowej w przejeździe drogowym budynku, przy klatce II, od strony ulicy Piotrkowskiej
- wymiana 4 sztuk grzejników typu „favier” na grzejniki panelowe typu „ purmo”, w lokalu użytkowym U10 (w najmie), klatki IV - V
- prace remontowo – budowlane na piątym piętrze w klatce III – położenie gresu technicznego na posadzce, montaż cokolików ściennych, malowanie ścian, montaż drzwi przeciwpożarowych EI-30 do przedsionka klatki schodowej
- prace remontowo – budowlane na piątym piętrze w klatce II – położenie gresu technicznego na posadzce, montaż cokolików ściennych, częściowe malowanie ścian po demontażu aranżacji aluminiowej, montaż drzwi przeciwpożarowych EI-30
- wykonanie hydroizolacji podłogi pomieszczenia zbiornika ciepłej wody wraz z obudową progą przelewowego na dziesiątym piętrze w klatce II,
- wymiana dźwigów osobowych w klatkach nr II, IV, V,

SIENKIEWICZA 101/109

- wymiana pompy obiegowej centralnego ogrzewania węzle cieplnym, w klatce III
- przeniesienie punktu kontrolnego uziomu w szybie dźwigowym w klatce III
- montaż rozłączników mocy na potrzeby nowych dźwigów w klatce III
- naprawa punktowa sufitu i ścian w części wspólnej (w piwnicy), w kl. I – II
- kompleksowy remont pomieszczenia węzła cieplnego I strefy, w klatce II (piwnica),na polecenie operatora węzła - firmy Veolia
- naprawa (uzupełnienie dziur) powierzchni asfaltowej wzdłuż budynku mieszkalnego, od strony ulicy Sienkiewicza
- wykonanie remontu nawierzchni przy wyjściu z klatki III – montaż wentylacji w kanale technicznym od strony ściany budynku, montaż nowej kostki brukowej
- przygotowanie terenu – miejsca na postawienie wiaty na gabaryty, przy wjeździe na teren posesji od strony klatki I , remont pochylni transportowej
- wykonanie ławy betonowej, podmurówki z bloczków fundamentowych oraz ułożenie kostki brukowej wewnątrz wiaty na gabaryty
- demontaż starych płyt chodnikowych i montaż kostki brukowej – połączenie przejścia od jezdni do nowo budowanej wiaty
- wykonanie stalowej wiaty
- montaż nowych skrzynek gazowych – dwóch skrzynek przy klatce III i jednej przy kl. I
- wymiana starych drzwi na przeciwpożarowe EI – 30 do klatki schodowej, na dziewiątym piętrze budynku, w klatce II
- odwodnienie terenu w prześwicie budynku między klatką I a II – montaż rur odpływowych
- wykonanie obudowy z cegły klinkierowej wyprowadzonych na zewnątrz budynku kanałów wentylacyjnych, od strony zachodniej i południowej budynku
- wykonanie zabudowy wiatrołapu na wejściu do lokali użytkowych na poziomie tarasu budynku, wraz z zabezpieczeniem elementów łatwopalnych impregnatem trudnopalnym
- przebudowa pochylni w bezpośrednim sąsiedztwie szlabanu i wiaty na gabaryty, przy kl.I
- dostosowanie parkingu do infrastruktury kontrolowanego wjazdu - przebudowa nawierzchni drogowej w przejeździe drogowym budynku, przy klatce I, od strony ulicy Sienkiewicza.
- demontaż starych wyrzutni powietrza – sztuk 9 i montaż nowych urządzeń – turbowentów, klatki I – II
- renowacja tynków na nadbudówkach (czapach) przy zastosowaniu powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU, kl. I - II
- kompleksowa wymiana instalacji odgromowej zwodów poziomych na klatce III
- wymiana obróbek blacharskich na ogniomurach na klatce I i wykonanie powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU
- wykonanie posypki antypoślizgowej przy wszystkich wejściach na połąć dachową na klatkach I, II, III
- wymiana dźwigu osobowego w klatce I,

- wymiana zaworów i głowic termostatycznych w budynku, wymieniono: 66 kompletów w częściach wspólnych, 30 kompletów w lokalach usługowych i 495 kompletów w lokalach mieszkalnych
- prace remontowo-naprawcze po likwidacji grzejników typu „favier” na korytarzach w częściach wspólnych w budynku w klatkach I - III

WIGURY 15

- przeniesienie liczników energii elektrycznej oraz demontaż osłon stalowych i dołożenie zabezpieczeń przed dotykiem bezpośrednim złączy pionowych w budynku w klatce II
- uporządkowanie szachtów technicznych w klatce I – demontaż zbędnego okablowania, wymiana puszek połączeniowych na instalacji elektrycznej, lokalizowanie i odłączenie lub ponowne przełączenie instalacji: tv, telefonicznej, monitoringu, sieci komputerowej itp.
- prace remontowo-naprawcze po likwidacji grzejników na korytarzach w częściach wspólnych w budynku w klatce II,
- remont elewacji poprzez docieplenie ścian wraz z remontem balkonów - ściany szczytowej południowej i wschodniej przy klatce II,

PIOTRKOWSKA 204/210

- wymiana uszkodzonej pompy cyrkulacyjnej na nową w węźle cieplnym w klatce III
- przeniesienie punktu kontrolnego uziomu w szybie dźwigowym w klatce I i III
- montaż rozłączników mocy na potrzeby nowych dźwigów w klatce I i III
- wykonanie uziomu dźwigu w klatce IV i V
- tymczasowe podłączenie dźwigów w budynku w klatce IV i V
- wykonanie instalacji czujnika zasysowego w szybie windowym w klatce IV i V
- naprawa (uzupełnienie dziur) powierzchni asfaltowej wzdłuż budynku mieszkalnego
- wycięcie betonu i powierzchni asfaltowej, ułożenie przepustów typu „arot” w wykopie, przy klatce IV, do wjazdu na teren szkoły podstawowej. Przetworzenie do ułożenia instalacji elektrycznej i multimedialnej (światłowodów).
- dostosowanie parkingu do infrastruktury kontrolowanego wjazdu - przebudowa nawierzchni drogowej w przejeździe drogowym budynku, przy klatce III, od strony ulicy Piotrkowskiej (parking)
- wymiana zaworów i głowic termostatycznych w lokalach mieszkalnych – wymieniono 175 kompletów
- kompleksowa wymiana instalacji odgromowej zwodów poziomych oraz renowacja obróbki blacharskiej w technologii HYDRONYLON, kl. I – II
- remont poszycia dachowego – nadbudów (czap) przy zastosowaniu powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU, kl. I – II
- prace remontowo-naprawcze po likwidacji grzejników na korytarzach w częściach wspólnych w budynku w klatce I i II
- prace tynkarskie i malarskie na parterze w holu klatki I wraz z wymianą drzwi do rowerowni,

- prace remontowe na parterze w holu głównym w klatce II – malowanie powierzchni wewnętrznych i elementów metalowych grzejników, licowanie ściany windowej płytkami
- prace remontowe na parterze w holu głównym w klatce IV i V – malowanie powierzchni wewnętrznych i elementów metalowych grzejników, ułożenie cokolików płytkowych
- wymiana windy osobowej w klatce IV i V.

PIOTRKOWSKA 175A/177

- remont koszy przypięwicznych przed klatką I oraz prace naprawcze koszy wzdłuż chodnika, malowanie dwuskrzydłowych, stalowych drzwi
- wykonanie nowej nawierzchni z kostki brukowej przed klatką I
- demontaż ośmiu grzejników żeliwnych żeberkowych w częściach wspólnych budynku
- montaż siedmiu świec grzejnikowych i jednego grzejnika typu „purmo” w częściach wspólnych budynku
- wymiana dźwigu osobowych w klatkach I.

PIOTRKOWSKA 183/187

- wymiana zaworów i głowic termostatycznych w budynku, wymieniono: 176 kompletów w lokalach mieszkalnych.
- Wymiana dźwigu osobowego w klatce I.

PIOTRKOWSKA 235/241

- montaż rozłączników mocy na potrzeby nowych dźwigów w klatce II
- montaż siatek zabezpieczających przed odpadaniem odspojonych elementów betonowych z płyt balkonowych, w klatce I i II – zabezpieczono 72 balkony od strony wschodniej.

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

- montaż zaworów równoważących STAD przy instalacji ciepłej wody, w celu optymalizacji nastaw przepływu wody i regulacji temperatury wody cyrkulacyjnej
- montaż pompy cyrkulacyjnej Grundfos (pompy głównej) oraz montaż pompy rezerwowej w celu usprawnienia cyrkulacji ciepłej wody I i II strefy w zasilanych budynkach.

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

- prace budowlane polegające na wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej wzdłuż ściany tarasu, pomiędzy klatką IV a V budynku przy ul. Piotrkowskiej 182.
- wykonanie nowego muru oporowego wzdłuż chodnika, na wysokości klatki IV budynku
- dostosowanie istniejącej pochylni do aktualnych norm – pochylnia wzdłuż chodnika, przy szkole podstawowej, w kierunku ulicy Wigury
- wykonanie nowego chodnika z kostki brukowej w sektorze, od początku pochylni dla osób niepełnosprawnych, w kierunku ul. Wigury, do drogi asfaltowej
- wykonanie nowego łącznika z płyt chodnikowych między dwoma chodnikami z kostki brukowej
- przełożenie zerwanego chodnika z płyt chodnikowych na kostkę brukową, przy pochylni
- wykonanie wykopu kablowego na potrzebę ułożenia kabla energetycznego zasilającego oświetlenie uliczne w sektorze
- wycięcie betonu i asfaltu wzdłuż pochylni, wykonanie warstwy z ziemi czarnej w celu pozyskania terenu zielonego – przygotowanie trawnika
- ułożenie kostki brukowej przy zjeździe z pochylni stalowej
- interwencyjne przełożenie kostki brukowej i płyt chodnikowych, stanowiących zagrożenie dla przechodniów

W okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku obsługa techniczna (konserwatorzy Działu Technicznego) przyjęli i zrealizowali zlecenia w ilości:

- prace interwencyjne pogotowia technicznego – **1753**
- prace stolarskie, ślusarskie – **1068**
- prace elektryczne i medialne – **548**
- prace hydrauliczne i spawalnicze – **1342**

Łączna ilość odnotowanych realizacji zgłoszeń i prac interwencyjnych: 4711

VI. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

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

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

Na podstawie danych wynikających z bilansu oraz rachunku zysków i strat należy uznać, że ogólna sytuacja majątkowo-finansowa, efektywność gospodarowania, a także zdolność płatnicza Spółdzielni w 2023 roku była dobra, a także stwierdzić że nic nie zagraża płynności finansowej Spółdzielni.

Zarząd w roku 2023 spłacił pożyczkę w wysokości 2.023.426,71 zł udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programu „Dostępność plus”. Część pożyczki została umorzona w kwocie 708 199,35 zł w związku z realizacją projektu „Usunięcie barier dla osób niepełnosprawnych w związku z modernizacją dźwigów osobowych w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście. Zobowiązanie zostało rozliczone w fundusz remontowy budynków znajdujących się w następujących lokalizacjach: ul. Piotrkowska 182, ul. Piotrkowska 204/210 oraz ul. Sienkiewicza 101/109

W 2023 toczy się sprawa w Sądzie Okręgowym w Łodzi o podział Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście" poprzez wydzielenie się Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem” przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

W dniu 5 stycznia 2023 roku została sptacona całość zawartego układu z wierzycielami w ramach realizacji postępowania upadłości układowej. Zgodnie z obwieszczeniem z dnia 9 października 2023 r. Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, prawomocnie stwierdzono, że układ zawarty przez Spółdzielnię z jej wierzycielami (w sprawie o sygn. akt XIV GUp 14/14) - został wykonany.

Wykonanie układu oznacza prawomocne zakończenie postępowania upadłościowego.

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

2. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynosi ogółem **26 959 798,91** zł netto. Na tą wartość składają się:

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) – 2 200 070,60zł
- budynki, lokale i budowle - 24 660 518,46zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 75 732,97zł

Przewagę w strukturze rzeczowych aktywów trwałych stanowią budynki, lokale i budowle, co jest związane ściśle ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni. W porównaniu z rokiem 2022 wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła o kwotę 886 006,47zł. Wynika to przede wszystkim z dokonanych wyodrębnień. Naliczone umorzenie za rok 2023 wyniosło 988 117,81 zł.

3. PRZYCHODY I KOSZTY Z PODZIAŁEM NA NIERUCHOMOŚCI

Zestawienie analizy kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości za okres 01.01.2023-31.12.2023:

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa (bez funduszu remontowego)			
	przychód	koszt	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2023
<i>Piłsudskiego 7</i>	1 555 411,59	1 686 489,40	-321 517,97	- 452 595,78
<i>Piotrkowska 103/105</i>	176 782,20	194 209,31	88 369,99	70 942,88
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	416 197,84	412 158,10	-295 191,81	- 291 152,07
<i>Piotrkowska 182</i>	3 434 105,62	3 621 067,23	-2 157 115,47	- 2 344 077,08
<i>Piotrkowska 183/187</i>	294 278,24	279 536,43	23 585,56	38 327,37
<i>Piotrkowska 204/210</i>	2 609 502,03	2 516 641,18	-986 659,16	- 893 798,31
<i>Piotrkowska 235/241</i>	903 330,53	920 112,73	-8 368,32	- 25 150,52
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	1 352 332,14	1 354 978,94	-1 726 818,31	- 1 729 465,11
<i>Wigury 15</i>	878 602,80	921 551,78	127 079,93	84 130,95
<i>Wólczańska 126</i>	95 512,35	88 217,09	-64 190,45	- 56 895,19
<i>Wólczańska 155</i>	72 951,10	78 751,58	35 094,17	29 293,69
SUMA:	11 789 006,44	12 073 713,77	- 5 285 731,84	- 5 570 439,17

Nazwa Nieruchomości	Fundusz remontowy			
	przychód/odpis	wykorzystanie	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2023
<i>Piłsudskiego 7</i>	478 095,48	147 881,35	-641 930,97	- 311 716,84
<i>Piotrkowska 103/105</i>	77 326,16	0,00	8 543,82	85 869,98
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	112 982,28	146 761,55	120 646,85	86 867,58
<i>Piotrkowska 182</i>	1 683 874,99	983 633,87	-4 186 190,85	- 3 485 949,73
<i>Piotrkowska 183/187</i>	90 410,68	134 998,40	229 582,25	184 994,53
<i>Piotrkowska 204/210</i>	1 034 047,59	281 475,68	-639 910,80	112 661,11
<i>Piotrkowska 235/241</i>	324 946,16	88 776,72	507 727,69	743 897,13
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	568 534,22	376 237,77	217 501,63	409 798,08
<i>Wigury 15</i>	368 748,93	574 240,61	-171 376,23	- 376 867,91
<i>Wólczańska 126</i>	38 621,12	0,00	-87 673,59	- 49 052,47
<i>Wólczańska 155</i>	34 344,60	0,00	27 091,05	61 435,65
SUMA:	4 811 932,21	2 734 005,95	- 4 615 989,15	- 2 538 062,89

4. ZAMIERZENIA NA ROK 2024

1 . Założenia do planu finansowo-gospodarczego na rok 2024:

Istotą planu jest zbliżone do rzeczywistości zaplanowanie kosztów i przychodów na dany rok. Punktem odniesienia są poniesione koszty w roku poprzednim oraz prognozy na rok następny, uwzględniając wskaźnik inflacji, podwyżki cen energii, CO, CWU, podatków i opłat publiczno-prawnych.

Założeniem strategicznym jest dążenie do ograniczenia kosztów części wspólnych utrzymania nieruchomości oraz utrzymania mienia ogólnego. Mimo ograniczenia kosztów w wielu obszarach w 2023 roku założenia na rok bieżący są odzwierciedleniem sytuacji związanej z rosnącą inflacją, oraz konsekwencjami po pandemii COVID-19.

W zakresie stawek na fundusz remontowy i eksploatacyjny zmiany będą wprowadzone od 1 maja 2024 r. wysokości zależą od potrzeb poszczególnych nieruchomości w zakresie ich utrzymania i poprawy stanu technicznego oraz estetyki budynków, a także częściowego pokrycia niedoborów z roku poprzedniego.

W związku ze zmianami cen przez dostawcę ciepła do nieruchomości i zapowiadany kolejnymi podwyżkami w bieżącym roku, Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o zmianę wysokości opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody wg załączonych szczegółowych planów na poszczególnych nieruchomościach.

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

Planowane wydatki z funduszu remontowego prezentuje oddzielna uchwała Rady Nadzorczej. Prezentowane założenie przyjmują że łączny ewidencyjnie fundusz remontowy na koniec 2024 roku zakończy się saldem ujemnym.

W wyniku przyjętych założeń na działania remontowe Spółdzielnia posiada płynność finansową.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2023 roku wyniósł: 5 302 112,40 zł.

1. Kasa – 1 955,53 zł;

2. Rachunki bankowe – 5 300 156,87 zł.

Spółdzielnia na bieżąco reguluje zobowiązania cywilnoprawne i publicznoprawne.

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

Powyższy plan finansowo-gospodarczy na 2024 rok został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 22/XXVII/2024 dnia 16.01.2024 r.

2. Analiza planowanych kosztów i przychodów w rozbiu na nieruchomości
plan na okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

**Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości z uwzględnieniem nowych stawek uchwalonych dnia
16.01.2024 r. oraz propozycjami zmian stawek
plan na okres od 01.01.2024 do 31.12.2024**

Nazwa Nieruchomości	Wynik działalności podstawowej na dzień 31.12.2023	Działalność podstawowa					Wynik działalności podstawowej na dzień 31.12.2024	Dotychczasowa stawka	Nowa stawka zgodna z uchwałą
		planowany przychód przed zmianą stawki	zmiana stawki	dodatkowy przychód przy zmienionej stawce za 8 m-cy	planowany koszt roku 2024	planowany wynik roku 2024			
Piłsudskiego 7	- 152 427,27	1 014 325,64	0,60	82 440,62	1 058 241,57	38 524,70	- 113 902,58	4,90	5,50
Piotrkowska 103/105	63 021,13	82 221,90		-	123 130,00	- 40 908,10	22 113,03	2,50	2,50
Piotrkowska 175a/177	- 305 135,90	272 451,22	0,30	11 095,97	260 355,42	23 191,76	- 281 944,14	4,90	5,20
Piotrkowska 182	- 2 267 528,06	2 020 255,37	0,35	94 863,22	1 917 051,68	198 066,91	- 2 069 461,15	4,95	5,30
Piotrkowska 183/187	33 786,33	184 144,72	0,30	9 434,09	221 119,01	- 27 540,20	6 246,12	3,90	4,20
Piotrkowska 204/210	- 1 086 760,50	1 290 266,29	0,30	66 013,66	1 312 210,31	44 069,64	- 1 042 690,86	3,90	4,20
Piotrkowska 235/241	- 26 458,90	555 627,20	-	-	526 053,69	29 573,51	3 114,62	4,30	4,30
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	- 1 726 185,54	893 772,01	0,15	17 301,20	897 948,86	13 124,35	- 1 713 061,19	5,15	5,30
Wigury 15	153 636,34	468 832,56		-	543 702,86	- 74 870,30	78 766,04	3,60	3,60
Wólczańska 126	- 57 835,67	58 064,11	0,55	4 287,71	52 293,73	10 058,09	- 47 777,58	4,95	5,50
Wólczańska 155	25 903,26	36 857,76	-	-	48 908,92	- 12 051,16	13 852,09	3,00	3,00
SUMA:	- 5 345 984,79	6 876 818,78		285 436,47	6 961 016,06	201 239,19	- 5 144 745,60		

Nazwa Nieruchomości	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023	Fundusz remontowy				Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	Dotychczasowa stawka	Nowa stawka zgodna z uchwałą
		przychód/odpis	Zmiana stawki	przychód przy zmienionej stawce za 8 m-cy	wykorzystanie			
Piłsudskiego 7	- 308 908,68	515 253,90	0,50	68 700,52	508 289,00	- 233 243,26	2,50	3,00
Piotrkowska 103/105	85 869,64	81 681,90	0,50	10 890,92	84 300,00	94 142,46	2,50	3,00
Piotrkowska 175a/177	125 057,89	119 281,66	0,35	12 945,30	332 200,00	- 74 915,15	2,15	2,50
Piotrkowska 182	- 3 710 122,27	1 341 636,91	0,20	54 207,55	1 161 590,00	- 3 475 867,81	3,30	3,50
Piotrkowska 183/187	184 994,53	94 340,88	0,50	15 723,48	193 219,00	101 839,89	2,00	2,50
Piotrkowska 204/210	10 873,31	924 191,18	0,20	44 009,10	960 688,00	18 385,59	2,80	3,00
Piotrkowska 235/241	832 480,62	387 420,84	-	-	128 200,00	1 091 701,46	3,00	3,00
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	297 034,60	432 530,10	-	-	591 556,00	138 008,70	2,50	2,50
Wigury 15	- 302 821,53	390 223,80	0,50	43 358,20	278 986,00	- 148 225,53	3,00	3,50
Wólczańska 126	- 49 052,45	42 097,54	-	-	32 500,00	- 39 454,91	3,60	3,60
Wólczańska 155	26 477,74	36 797,76	-	-	63 000,00	275,50	3,00	3,00
SUMA:	- 2 808 116,61	4 365 456,47		249 835,07	4 334 528,00	- 2 527 353,07		

3. Plan prac remontowych w 2024 r. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

PLAN PRAC REMONTOWYCH W 2024 ROKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŚRÓDMIEŚCIE"		
NIERUCHOMOŚĆ	ZAKRES PRAC REMONTOWYCH	REMONTY SZACUNKOWY-KOSZT/netto
1. PIŁSUDSKIEGO 7		
1	Nowe windy - splata (kl. I, II * kwota rat wind zamontowanych w 2021 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	243 289,00 zł
2	Naprawy punktowe spodniej okładziny tarasu w podcieniach	40 000,00 zł
3	Likwidacja witryn w korytarzach przymieszkalnych w kl. sch. 1-3	50 000,00 zł
4	Remont drzwi wejściowych do holu przy klatce I i II	15 000,00 zł
5	Montaż drzwi ewakuacyjnych w klasie EI 60 w klatkach nr II i III na poziomie parterów, oraz wymiana drzwi do zsyków głównych	40 000,00 zł
6	Interwencyjne prace polegające na wymianie płytek PCV na korytarzach przymieszkalnych	70 000,00 zł
7	Punktowe naprawy elewacji w systemie alpinistycznym wraz z wymianą parapetów	50 000,00 zł
	SUMA:	508 289,00 zł
2. PIOTRKOWSKA 103/105		
1	Wymiana rozdzielni elektrycznej głównej	70 000,00 zł
2	Modernizacja kabiny dźwigu osobowego o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	10 800,00 zł
3	Remont bramy wjazdowej w prześwicie bramowym	3 500,00 zł
4	Gromadzenie funduszy na wykonanie naprawy poszycia dachowego w systemie membrany płynnej oraz na docieplenie elewacji od strony podwórka (al. Kościuszki)	
	SUMA:	84 300,00 zł
3. PIOTRKOWSKA 175 A/177		
1	Wymiana wind (kl. I,II,III, IV * kwota rat, zaliczek itp. wind zamontowanych w 2023 r. oraz planowanych do zamontowania w 2024 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	226 200,00 zł
2	Wymiana systemu kontroli wjazdów na nieruchomość	10 000,00 zł
3	Wymiana rozdzielni elektrycznej w klatce IV	60 000,00 zł
4	Wymiana chodnika na kostkę betonową na odcinku od bramy do II klatki	36 000,00 zł
	SUMA:	332 200,00 zł
4. PIOTRKOWSKA 182		
1	Wymiana wind (kl. I,II, VI * kwota rat wind zamontowanych w 2021 , 2022 roku)	166 940,00 zł
2	Wymiana wind (kl. I,II, IV,VI * kwota rat, zaliczek itp. wind zamontowanych w 2023 r. oraz planowanych do zamontowania w 2024 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	607 650,00 zł

3	Remont poszycia dachowego w technologii hydronylon w klatce V i VI, obróbkę blacharskich, instalacji odgromowej	180 000,00 zł
4	Likwidacja boazerii na poziomie tarasu między I klatką a II i wykonanie docieplenia wraz z obróbką murarską	40 000,00 zł
5	Wymiana rozdzielni elektrycznych w klatce II	110 000,00 zł
6	Wymienna drzwi ewakuacyjnych na drzwi w klasie ogniowej EI - 30 w klatkach IV - VI	12 000,00 zł
7	Remont ścian na parterze po wymianie dźwigów w klatkach schodowych nr 1,2,4,5,6	45 000,00 zł
SUMA:		1 161 590,00 zł
5. PIOTRKOWSKA 183/187		
1	Wymiana wind (kl. I, II, III * kwota rat wind zamontowanych w 2022 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	103 219,00 zł
2	Wymiana płyt chodnikowych przed wejściami do klatek schodowych na kostkę betonową	35 000,00 zł
3	Zabezpieczenie balkonów	55 000,00 zł
4	Gromadzenie środków na remont elewacji	
SUMA:		193 219,00 zł
6. PIOTRKOWSKA 204/210		
1	Wymiana wind (kl. I,II, IV, V * kwota rat wind zamontowanych w 2021 i 2022 roku)	217 863,00 zł
2	Wymiana wind (kl. III,IV,V * kwota rat, zaliczek itp. wind zamontowanych w 2023 roku oraz planowanych do zamontowania w 2024 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	448 825,00 zł
3	Modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi w klatkach nr 1 - 5. Podział zasilania na poszczególne wentylatory, wymiana przewodów zasilających.	50 000,00 zł
4	Wymiana płyt chodnikowych pomiędzy klatką I i II, oraz urządzenie terenu zielonego	39 000,00 zł
5	Modernizacja węzła w klatce III wraz z projektem, oraz prace modernizacyjne w węzłach w klatce I i V w zakresie instalacji elektrycznej	140 000,00 zł
6	Prace malarskie w klatkach schodowych nr: III - V	35 000,00 zł
7	Likwidacja koszy piwnicznych wraz z montażem wentylacji pomiędzy kl.I i kl. II, od strony ul. Piotrkowskiej	30 000,00 zł
8	Gromadzenie środków na remont elewacji	
SUMA:		960 688,00 zł
7. PIOTRKOWSKA 235/241		
1	Kapitałny remont elewacji i dachów - gromadzenie środków	
2	Modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	43 200,00 zł
3	Zabezpieczenie płyt balkonowych od strony zachodniej przed odpadaniem wyprawy betonowej	85 000,00 zł
SUMA:		128 200,00 zł

8. SIENKIEWICZA 101/109 - PIŁSUDSKIEGO 9		
1	Splata nowych wind (kl. III * kwota rat wind zamontowanych w 2022 roku) oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	106 556,00 zł
2	Pawilon - demontaż attyki i montaż barierki zgodnie z projektem, punktowe naprawy dachu	230 000,00 zł
3	Montaż drzwi ppoż. do biegów schodowych w klatkach schodowych nr I i II - dostosowanie budynku do przepisów ppoż.	60 000,00 zł
4	Wymiana witryny na poziomie parteru w klatce I	85 000,00 zł
5	Wymiana rozdzielni elektrycznej i drzwi do niej w klatce III	110 000,00 zł
SUMA:		591 556,00 zł
10. WIGURY 15		
1	Splata wymienionych wind (kl. I, II * kwota rat wind zamontowanych w 2021 i 2022 roku) oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	168 986,00 zł
2	Klatka I - remont szachtów technicznych poprzez wymianę drzwi oraz wykonanie przepustów pożarowych w ramach realizacji decyzji komendanta straży pożarnej	110 000,00 zł
3	Gromadzenie środków na kontynuację remontu elewacji budynku	
SUMA:		278 986,00 zł
11. WÓLCZAŃSKA 126		
1	Wymiana instalacji domofonowej na cyfrową	5 500,00 zł
2	Doszczelnienie przewodów spalinowych po przeglądzie kominowym	10 000,00 zł
3	Remont ścian garażowych	25 500,00 zł
SUMA:		41 000,00 zł
12 WÓLCZAŃSKA 155		
1	Wymiana drzwi w pomieszczeniach gospodarczych	18 000,00 zł
2	Doszczelnienie przewodów spalinowych po przeglądzie kominowym	15 000,00 zł
3	Remont pomieszczenia piwnicy w częściach wspólnych	35 000,00 zł
SUMA:		68 000,00 zł
RAZEM		4 348 028,00 zł

Powyższy Plan prac remontowych w zasobach SM „Śródmieście” na rok 2024 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 22/XXVII/2024 dnia 16.01.2024 r.

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