

WŁOCŁAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
WŁOCŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA OKRES:
01 STYCZNIA – 31 GRUDNIA 2023 ROKU
ORAZ GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁANIA NA ROK 2024**

Włocławek 2024

WSTĘP

Rok 2023 przyniósł ze sobą nie tylko nadzieję na powrót do normalności po okresie pandemii COVID-19, lecz także znaczące zmiany w działalności Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Po raz pierwszy od 2019 roku odbyło się Walne Zgromadzenie w tradycyjnej formie stacjonarnej. Zakończyła się również przedłużona kadencja Rady Nadzorczej, a podczas majowego Walnego Zgromadzenia wybrani zostali nowi członkowie tego organu. Dodatkowo, zmiana miała miejsce również na stanowisku Prezesa Zarządu WSM, co zapoczątkowało stopniowe zmiany wewnątrz Spółdzielni. Choć niektóre z efektów tych zmian będą wymagały czasu, już teraz można dostrzec pierwsze przejawy, takie jak nowy wygląd strony internetowej oraz stworzenie loga. W roku 2023 Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskała dofinansowanie na instalację fotowoltaiczną w Brześciu Kujawskim. Realizacja projektów współfinansowanych z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania odporności (KPO) czy też korzystanie z innych projektów będzie jednym z głównych celów następnych lat działalności Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Podobnie jak w latach poprzednich, nastąpił wzrost kosztów działalności Spółdzielni, który był spowodowany m.in. przez: wzrost płacy minimalnej, wzrost cen materiałów i usług, wysokie ceny paliwa i energii elektrycznej. Wszystkie te czynniki niezależne od Spółdzielni powodują, że niezbędne jest podnoszenie stawki opłaty eksploatacyjnej. Największym wyzwaniem dla Zarządu na kolejne lata będzie podejmowanie działań mających na celu obniżenie kosztów z tyt. centralnego ogrzewania.

Podejmowane w latach poprzednich działania Zarządu przyczyniły się do relatywnie dobrej sytuacji finansowej Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni a także inne przepisy prawne. Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia 2023 r. zrzeszała 6854 członków.

Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na terenie Włocławka, Brześcia Kujawskiego, Kowala, Lubrańca i Lochocina i łącznie włada gruntami o powierzchni 45,7686 ha (dane na koniec 2023 r.), z czego własność Spółdzielni stanowią grunty o powierzchni 2,2708 ha. Współwłasnością Spółdzielni pozostają grunty o powierzchni 38,8478 ha – pozostali współwłaściciele tych gruntów są właścicielami wyodrębnionych z danej nieruchomości lokali. Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada także grunty pozostające w użytkowaniu wieczystym – o powierzchni 4,11 ha oraz współużytkowaniu wieczystym – o powierzchni 0,4451 ha (odpowiednio – pozostali współużytkownicy wieczystości są właścicielami wyodrębnionych lokali). Spółdzielnia w swoich zasobach posiada również grunty o nieuregulowanym stanie prawnym – o pow. 0,0879 ha (879 m²).

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia zarządzała:

- 148 budynkami, w których znajduje się:
- 6 609 lokali mieszkalnych, w tym:
 - 3 878 o statusie spółdzielczych własnościowych praw do lokali;
 - 83 o statusie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali;
 - 2 597 na prawach odrębnej własności;
 - 26 lokalami zajmowanymi na podstawie umów najmu;

- 25 lokalami zajmowanymi bez tytułu prawnego (są to: mieszkania np. z orzeczoną wyrokiem eksmisyjnym, nieuregulowanymi sprawami spadkowymi, itp.).

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

Członek Zarządu
Główny Księgowy
mgr Grażyna Rozmiarok

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr inż. Leszek Starzyński

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Gudzinski

ROZDZIAŁ I

DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

1. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od 01 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. pracował w trzyosobowym składzie:

- 1) Zdzisław Hejna – Prezes Zarządu
- 2) Leszek Szarzyński – Zastępca Prezesa Zarządu
- 3) Grażyna Rozmiarek – Członek Zarządu

W związku z przekazaniem przez Prezesa Zarządu na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24 lutego 2023 r. pismem z prośbą o rozwiązanie umowy o pracę za porozumieniem stron, członkowie Rady Nadzorczej podjęli uchwałę o rozwiązaniu umowy o pracę z p. Zdzisławem Hejną ze skutkiem rozwiązującym na dzień 30 czerwca 2023 r. i w związku z powyższym postanowili odwołać p. Zdzisława Hejnę z funkcji Prezesa Zarządu WSM.

Aby zapewnić ciągłość działania Zarządu, Rada Nadzorcza postanowiła ogłosić konkurs na stanowisko Prezesa Zarządu WSM – Dyrektora Naczelnego. Decyzję w tej sprawie podjęto w drodze głosowania tajnego. Większością głosów wybrano p. Piotra Grudzińskiego, z którym Rada Nadzorcza zawarła umowę o pracę oraz podjęła uchwałę o jego powołaniu na funkcję Prezesa Zarządu WSM. Tym samym, od 17 lipca 2023 r. Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w następującym składzie:

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

Zarząd WSM w 2023 r. odbył 54 protokołowane posiedzenia, podejmując łącznie 758 uchwał. Zarząd WSM pracował w oparciu o plan pracy i zajmował się przede wszystkim sprawami: członkowsko – mieszkaniowymi, technicznymi, eksploatacyjnymi, windykacją oraz gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Z innych ważnych zagadnień omawianych na posiedzeniach Zarządu WSM należy wymienić analizę: realizacji planów remontów, wyników ekonomiczno – finansowych, zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich windykację, analizę działalności służb konserwatorskich, prac i procedur związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali, analizę wyników rozliczenia sezonu grzewczego.

2. RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza WSM w roku 2023 początkowo działała w składzie następującym:

- 1) Sebastian Frątczak;
- 2) Piotr Gawroński;
- 3) Daniel Nowotka;
- 4) Ewa Pisula;
- 5) Monika Piwińska;
- 6) Anna Stawicka;

- 7) Grażyna Wasielewska;
- 8) Tadeusz Wawroń;
- 9) Józef Wąsikowski.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami kadencja Rady Nadzorczej, której członkowie zostali wybrani na okres 2019-2022, została przedłużona. Wybór nowej Rady Nadzorczej nastąpił w roku 2023. Początkowo, skład Rady Nadzorczej wybrany na Walnym Zgromadzeniu w dniach: 17, 18, 19 maja 2023 r. na kadencję 2023/2026 był ośmioosobowy:

- 1) Nowotka Daniel
- 2) Gawroński Piotr
- 3) Andrzejewski Eugeniusz
- 4) Smok Renata
- 5) Kalinowski Grzegorz
- 6) Piwińska Monika
- 7) Andrzejczyk Łucja
- 8) Baranowska Helena

Z uwagi na wakat w Radzie Nadzorczej na jedno miejsce mandatowe przysługujące członkom Spółdzielni z Brześcia Kujawskiego i Lubrańca, w roku 2023 zwołano kolejne Walne Zgromadzenie. Na ostatnie, dziewiąte, miejsce mandatowe, w wyniku głosowania tajnego na Walnym Zgromadzeniu przeprowadzonego w dniach: 25, 26, 27 października 2023 r. wybrano p. Tadeusza Patyka. Pełny skład na kadencję 2023/2026 wygląda następująco:

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

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

3. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W TRZECH CZĘŚCIACH W DNIACH: 17, 18, 19 MAJA 2023 R.

Ostatnie Walne Zgromadzenie w formie tradycyjnej (tzn. stacjonarnie) miało miejsce w roku 2019. Sytuacja ogólnoswiatowa związana z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 (ogłoszenie epidemii / stanu zagrożenia epidemicznego) spowodowała zmiany w funkcjonowaniu społeczeństwa oraz zmiany w przepisach. Pojawiła się możliwość podejmowania przez Walne Zgromadzenia uchwał na piśmie w okresie epidemii oraz stanu zagrożenia epidemicznego. Nowa rzeczywistość przyczyniła się do tego, że spółdzielnie mieszkaniowe, w tym Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa, musiały dostosować się do panującej sytuacji, mając na uwadze zarówno dobro spółdzielni, jej członków, a przy tym funkcjonować zgodnie z obowiązującymi przepisami. W związku z powyższym, w roku 2021 oraz 2022 Rada

Nadzorcza podejmowała uchwały zobowiązujące Zarząd WSM do przeprowadzenia głosowania na piśmie przez Walne Zgromadzenie uchwał niezbędnych do funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej. Dopiero wejście w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych spowodowało, że powrócono do stosowania przepisu art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. W sytuacji wejścia w życie ustawy zmieniającej po 30 czerwca 2022 r., oznaczało to obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia do 30 czerwca 2023 r., co też Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa uczyniła.

Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 177/2023 z dnia 31 marca 2023 r., działając na podstawie § 95 ust. 1 Statutu spółdzielni, a także uchwały Rady Nadzorczej nr 111/2023 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, według harmonogramu określającego terminy i miejsca poszczególnych jego części oraz ustalił porządek obrad.

Walne Zgromadzenie odbyło się w następujących miejscach i terminach:

- część I – w dniu 17 maja 2023 r. o godz. 16:00 – w Placówce Społeczno – Kulturalnej „KROKUS” przy Alei Chopina 27 we Włocławku, dla członków Spółdzielni z osiedla Śródmieście, Kowala i Łochocina. Na pierwszą część obrad Walnego Zgromadzenia przybyło 118 Członków Spółdzielni.
- część II – w dniu 18 maja 2023 r. o godz. 16:00 – w Miejsko – Gminnym Ośrodku Kultury przy ul. Brzeskiej 10 w Lubrańcu, dla członków Spółdzielni z terenu Brześcia Kujawskiego i Lubrańca. W części drugiej obrad Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 24 Członków Spółdzielni.
- część III – w dniu 19 maja 2023 r. o godz. 16:00 – w Placówce Społeczno – Kulturalnej „KROKUS” przy Alei Chopina 27 we Włocławku, dla członków Spółdzielni z osiedla Kazimierza Wielkiego. Na trzecią część obrad Walnego Zgromadzenia przybyło 119 Członków Spółdzielni.

3.1. PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia został uzupełniony na wniosek Zarządu z dnia 02 maja 2023 r., zgodnie z § 96 ust. 4 Statutu spółdzielni, o punkt dotyczący wyboru przedstawiciela na zjazd przedkongresowy VII Kongresu spółdzielczości.

Uzupełniony porządek obrad wyglądał następująco:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia i protokolantów.
3. Przedstawienie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Odczytanie porządku obrad.
5. Wybór komisji danej części Walnego Zgromadzenia: mandatowo – skrutacyjnej i wnioskowej.
6. Odczytanie listy pełnomocnictw.
7. Sprawozdanie z działalności WSM za 2022 r. wraz z przedstawieniem głównych kierunków działania w 2023 r.
8. Sprawozdanie finansowe WSM za 2022 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2019 r., 2020 r., 2021 r., 2022 r.

10. Informacja Zarządu o sposobie i przebiegu realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni przeprowadzonej w 2018 r.
11. Przedstawienie listu polustracyjnego z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r.
12. Wybór Rady Nadzorczej.
13. Dyskusja.
14. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności WSM za 2022 r.;
 - zatwierdzenia sprawozdań Rady Nadzorczej za 2019 r., 2020 r., 2021 r., 2022 r.;
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego WSM za 2022 r.;
 - podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.;
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać w roku 2023 i w kolejnych latach kalendarzowych;
 - realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji przeprowadzonej w 2018 r.
15. Podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
16. Przedstawienie, rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.
17. Wybór delegata i zastępcy delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie – podjęcie uchwały.
18. Wybór przedstawiciela na zjazd przedkongresowy VII Kongresu spółdzielczości – podjęcie uchwały.
19. Zamknięcie obrad.

3.2. REALIZACJA UCHWAŁ Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1/2023	<u>w sprawie:</u> wyboru Rady Nadzorczej	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie przesłano stosowne dokumenty do KRS wraz z podjętą przez Walne Zgromadzenie uchwałą w tej sprawie. Zmiany zostały zarejestrowane.
2/2023	<u>w sprawie:</u> zatwierdzenia sprawozdania z działalności WSM za 2022 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie sprawozdanie z działalności WSM wraz z podjętą przez Walne Zgromadzenie uchwałą w tej sprawie przesłano na KRS.
3/2023	<u>w sprawie:</u> zatwierdzenia sprawozdań Rady Nadzorczej za lata 2019-2022	Uchwała niepodlegająca realizacji.
4/2023	<u>w sprawie:</u> zatwierdzenia sprawozdania finansowego WSM za 2022 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie stosowne dokumenty przesłano do KRS.

5/2023	<u>w sprawie:</u>	podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie stosowne dokumenty przesłano do KRS.
6/2023	<u>w sprawie:</u>	oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań WSM	Uchwała niepodlegająca przesłania do KRS ani do innych instytucji.
7/2023	<u>w sprawie:</u>	realizacji wniosków polustracyjnych	Uchwała zrealizowana. Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych wraz z uchwałą Walnego Zgromadzenia została wysłana w stosownym terminie do ZRSM RP.
8/2023	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Zdzisławowi Hejnie, Prezesowi Zarządu WSM	Uchwała niepodlegająca realizacji.
9/2023	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Leszkowi Szarzyńskiemu, Zastępcy Prezesa Zarządu WSM	Uchwała niepodlegająca realizacji.
10/2023	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Grażynie Rozmiarok, Członkowi Zarządu WSM	Uchwała niepodlegająca realizacji.
11/2023	<u>w sprawie:</u>	zbycia nieruchomości (działka gruntu przy ul. Łęskiej 63 na rzecz Netia S.A.)	Sprawa niezakończona. Brak zajęcia stanowiska przez Netia S.A.
12/2023	<u>w sprawie:</u>	wyboru delegata i zastępcy delegata na Krajowy Zjazd ZRSM RP	Delegat wziął udział w obradach VIII Krajowego Zjazdu ZRSM RP w dniach 8-9 lutego 2024 r.
13/2023	<u>w sprawie:</u>	wyboru przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy	Przedstawiciel WSM wziął udział na VII Kongresie Spółdzielczości w dniu 19.10.2023 r.

4. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W TRZECH CZĘŚCIACH W DNIACH: 25, 26, 27 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

Głównym powodem, dla którego postanowiono zwołać drugie Walne Zgromadzenie w roku 2023 było nieobsadzenie wszystkich 9-ciu miejsc mandatowych do Rady Nadzorczej na kadencję 2023/2026 podczas Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w maju 2023 r.

Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 477/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r., działając na podstawie § 95 ust. 2 Statutu spółdzielni, według harmonogramu określającego terminy i miejsca poszczególnych jego części oraz ustalił porządek obrad.

Walne Zgromadzenie odbyło się w następujących miejscach i terminach:

- I część – w dniu 25 października 2023 r. o godz. 16:00 w Placówce Społeczno – Kulturalnej „KROKUS” przy al. Chopina 27 we Włocławku, dla członków Spółdzielni z osiedla Śródmieście, Kowala i Łochocina. Na pierwszą część obrad Walnego Zgromadzenia przybyło 38 Członków Spółdzielni.
- II część – w dniu 26 października 2023 r. o godz. 16:00 w Miejsko – Gminnym Ośrodku Kultury przy ul. Brzeskiej 10 w Lubrańcu, dla członków Spółdzielni z terenu Brześcia Kujawskiego i Lubrańca. W części drugiej obrad Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 25 Członków Spółdzielni.
- III część – w dniu 27 października 2023 r. o godz. 16:00 w Placówce Społeczno – Kulturalnej „KROKUS” przy al. Chopina 27 we Włocławku, dla członków Spółdzielni z osiedla Kazimierza Wielkiego. Na trzecią część obrad Walnego Zgromadzenia przybyło 42 Członków Spółdzielni.

4.1. PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia został uzupełniony na wniosek Zarządu z dnia 04 października 2023 r., zgodnie z § 96 ust. 4 Statutu spółdzielni, o punkt dotyczący udzielenia upoważnienia Radzie Nadzorczej Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do wyrażenia zgody na zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa użytkowania wieczystego dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 621/58 o pow. 0,0772 ha, położonej w miejscowości Lubraniec 87-890, przy al. Lipowej.

Uzupełniony porządek obrad wyglądał następująco:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia i protokolantów.
3. Przedstawienie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Odczytanie porządku obrad.
5. Wybór komisji danej części Walnego Zgromadzenia: mandatowo – skrutacyjnej, wnioskowej.
6. Odczytanie listy pełnomocnictw.
7. Wybór uzupełniający do Rady Nadzorczej – wybór członka Rady Nadzorczej na jedno miejsce mandatowe przysługujące członkom Spółdzielni z terenu Brześcia Kujawskiego i Lubrańca.
8. Dyskusja.
9. Przedstawienie, rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia upoważnienia Radzie Nadzorczej Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do wyrażenia zgody na zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa użytkowania wieczystego dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 621/58 o powierzchni 0,0772 ha, położonej w miejscowości Lubraniec 87-890, przy Al. Lipowej.
10. Zamknięcie obrad.

4.2. REALIZACJA UCHWAŁ Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

- 1//10/2023 w sprawie: wyboru uzupełniającego do Rady Nadzorczej WSM Uchwała zrealizowana.
W wymaganym terminie przesłano stosowne dokumenty do KRS wraz z podjętą przez Walne Zgromadzenie uchwałą w tej sprawie. Zmiany zostały zarejestrowane.
- 2/10/2023 w sprawie: udzielenia upoważnienia Radzie Nadzorczej WSM do wyrażenia zgody na zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa użytkowania wieczystego dla działki oznaczonej nr ewidencyjnym 621/58 o powierzchni 0,0772 ha, położonej w miejscowości Lubraniec 87-890, przy al. Lipowej Uchwała zrealizowana.

5. REALIZACJA WNIOSKÓW Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓREGO OBRADY ODBYŁY SIĘ W MAJU 2023 ROKU ORAZ PAŹDZIERNIKU 2023 ROKU.

I część – Os. Śródmieście, Kowal, Łochocin (17 maja 2023 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	Olszowa 3	<ul style="list-style-type: none">➤ Remont blacharki między IV a V klatką schodową➤ Wyjaśnienie brzydkiego zapachu wydobywającego się z rynny➤ Wyjaśnienie opłat za garaż	<ul style="list-style-type: none">- Blacharka – stan dobry. Częściowo wymieniono rury spustowe i rynny.- Ze strony Spółdzielni podjęto wszystkie możliwe działania, aby pozbyć się brzydkiego zapachu.- Obciążanie zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w zasobach WSM”
2.	Stodólna 78	<ul style="list-style-type: none">➤ Przeciekająca rura w piwnicy	<ul style="list-style-type: none">- Wymieniona łącznie z wymianą pionów.
3.	Jagiellońska 7/9	<ul style="list-style-type: none">➤ Wymiana domofonów➤ Termin likwidacji junkersów	<ul style="list-style-type: none">- Zostało wykonane w marcu 2024 r.- Likwidacja junkersów została wykonana w 2022

		➤ Próg przed wejściem do klatki (wymienić)	- Podesty przed wejściami do klatek schodowych do likwidacji przy przebudowie chodników w latach następnych
4.	Słowackiego 1	➤ Przywrócenie zdemontowanego ogrodzenia przy budynku Słowackiego 1 pomiędzy blokiem a Ośrodkiem Zdrowia przy ul. Mickiewicza	- Teren zewnętrzny nieruchomości jest ogrodzony. Ogrodzenie wewnętrzne nie zostanie przywrócone.
5.	Chopina 21	➤ W sprawie miejsc parkingowych (za mało)	- Brak możliwości wykonania następnych miejsc postojowych z uwagi na ograniczony teren.
6.	Królewiecka 1a	➤ Zanieczyszczenie elewacji przy sklepie monopolowym	- Zlikwidowano (pomalowano).

II część – Brześć Kujawski, Lubraniec (18 maja 2023 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	Królewska 9 (Brześć Kuj.)	➤ Problem zapachów z kanalizacji w piwnicy II klatki schodowej	- Sprawdzono stan. Czyszczenie odbywa się na bieżąco. Wymieniono część kolektora zewnętrznego.
2.	Lipowa 6 (Lubraniec)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brak ciepłej wody w budynku ➤ Opuszczona futryna przy wejściu do piwnicy ➤ Zła jakość usług sprzątania klatki schodowej 	<ul style="list-style-type: none"> - Założono instalację c.w.u. w 2023 r. - Naprawiono. - Przeprowadzono rozmowy z firmą sprzątającą. Stan utrzymania czystości w klatkach schodowych zostanie poprawiony.
3.	Królewska 11 (Brześć Kuj.)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zła jakość sprzątania klatek schodowych ➤ W sprawie podwyżki opłat za sprzątnięcie 	<ul style="list-style-type: none"> - Przeprowadzono rozmowy z firmą sprzątającą. Stan utrzymania czystości w klatkach schodowych zostanie poprawiony. - Opłaty zgodnie z ustaleniami WSM i regulaminem za sprzątnięcie.
4.	Królewska 9 (Brześć Kuj.)	➤ Nieefektywne sprzątnięcie klatek schodowych	- Przeprowadzono rozmowy z firmą sprzątającą. Stan utrzymania czystości w klatkach schodowych zostanie poprawiony.
5.	Lipowa 6 (Lubraniec)	➤ Brak ciepłej wody w budynku	- Założono instalację c.w.u. w 2023 r.

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Częste awarie światła w piwnicy ➤ Brak ławek przed budynkiem ➤ Przeciekający daszek nad balkonem 	<p>- Sprawdzono instalację, awaria została usunięta.</p> <p>- Dwie ławki zostaną wymienione na nowe – do kwietnia 2024 r.</p> <p>- Uszczelnienie zadaszania nad balkonem zostało wykonane.</p>
6.	Królewska 9 (Brześć Kuj.)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pomalowanie ścian od strony balkonów w budynku ➤ Zanieczyszczona rynna przy dachu ➤ Mało efektywne sprzątanie klatek schodowych 	<p>- Do wykonania w latach następnych z uwagi na stan środków finansowych na koncie funduszu remontowego nieruchomości.</p> <p>- Rynna została wyczyszczona.</p> <p>- Przeprowadzono rozmowy z firmą sprzątającą. Stan utrzymania czystości w klatkach schodowych zostanie poprawiony.</p>
7.	Lipowa 7 (Lubraniec)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Malowanie klatek schodowych w budynku ➤ Naprawa chodnika przy budynku 	<p>- Do wykonania w latach następnych z uwagi na stan środków finansowych na koncie funduszu remontowego nieruchomości.</p> <p>- Naprawiono.</p>
8.	Lipowa 16 (Lubraniec)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remont balkonu w mieszkaniu 	- Wykonano

III część – Os. Kazimierza Wielkiego (19 maja 2023 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	Łanowa 8	<ul style="list-style-type: none"> ➤ W sprawie elewacji budynku (jedna ściana nie została docieplona) 	- Do wykonania w latach następnych z uwagi na niewystarczający stan środków na koncie funduszu remontowego nieruchomości.
2.	Łanowa 6	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Postawienie osłony przy pergoli śmietnikowej ➤ Malowanie windy i korytarzy piwnicznych 	<p>- Do wykonania w latach następnych z uwagi na niewystarczający stan środków na koncie funduszu remontowego nieruchomości.</p> <p>- Do wykonania w latach następnych z uwagi na niewystarczający stan środków na koncie funduszu remontowego nieruchomości.</p>
3.	Ostrowska 26	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Organizowania spotkań członków Rady Nadzorczej z mieszkańcami osiedla 	Wyjaśniono, że członkowie Rady Nadzorczej pełnią raz w miesiącu dyżur (stacjonarnie i telefonicznie)
4.	Łanowa 4	<ul style="list-style-type: none"> ➤ W sprawie zieleni przy budynku, nasadzeń drzewek (posadzić więcej drzewek) 	- Ilość nasadzeń wystarczająca. Następne nasadzenia w uzgodnieniu ze wszystkimi lokatorami.

5.	Kręta 10	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pytanie do Przewodniczącego ustępującej Rady Nadzorczej ➤ Organizacji wyborów do Rady Nadzorczej 	- Na obydwie pytania wyczerpującej odpowiedzi udzielili kolejno Radca Prawny oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej; w sprawie incydentu dotyczącym braku stosownych podpisów kandydatów do Rady Nadzorczej, na przyszłość, wszystkie oświadczenia będą zbierane na osobnych kartkach.
6.	Ostrowska 32	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wymiana domofonów ➤ Postawienie osłony przy pergoli śmietnikowej 	- Do wykonania w latach następnych z uwagi na planowany duży wydatek na ocieplenie ściany budynku od strony klatek schodowych. - Do wykonania w latach następnych z uwagi na planowany duży wydatek na ocieplenie ściany budynku od strony klatek schodowych.
7.	Ostrowska 32	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Malowanie klatek schodowych 	- Do wykonania w latach następnych z uwagi na planowany duży wydatek na ocieplenie ściany budynku od strony klatek schodowych.
8.	Ostrowska 32	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Elewacji budynku (wykonanie docieplenia) ➤ Modernizacji windy w klatce III 	- Wykonano docieplenie ściany budynku od strony klatek schodowych w 2023 r. - Realizacja w latach następnych z uwagi na planowany duży wydatek na ocieplenie ściany budynku od strony klatek schodowych.
9.	Ostrowska 18	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opłat czynszowych za lokatorów zamieszkujących w lokalach wynajmowanych (opłaty nieadekwatne do osób przebywających w mieszkaniu) 	- Wniosek zostanie poddany analizie i przedstawiona mieszkańcom informacja o konieczności podnoszenia opłat zgodnych z ilością zamieszkujących osób.
10.	Polna 47	<ul style="list-style-type: none"> ➤ W sprawie parkingu przy budynku (za mało miejsc) 	- Maksymalny zakres został wykonany w latach poprzednich. Brak możliwości dalszej rozbudowy z uwagi na ograniczoną powierzchnię terenu.
11.	14 Pułku Piechoty 19	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wykonać przegląd przeciwpożarowy trafostacji znajdującej się przy budynku 	- Przekazano pisemnie zgłoszenie w sprawie przeglądu trafostacji do właściciela – Zakładu Energetycznego.

I część – Os. Śródmieście, Kowal, Łochocin (25 października 2023 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	Traugutta 17	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sprzątania klatek schodowych przez firmę sprzątającą 	- przeprowadzono rozmowę z firmą sprzątającą, nadzorującą pracowników o konieczności poprawy jakości sprzątania klatek schodowych,

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cięcia trawy i podcinania trawników ➤ Ustalenia zasad montażu klimatyzacji 	<p>- w okresie od miesiąca maja do końca miesiąca października cięcie trawy odbywa się 4 x, przycinanie żywopłotów 2x .</p> <p>- udzielono powtórnie odpowiedzi.</p>
2.	Chopina 17	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Parkingu ➤ Malowania klatki schodowej 	<p>- brak możliwości wykonania parkingu, do dyspozycji są aktualnie wyznaczone miejsca parkingowe.</p> <p>- zostało umieszczone w planie remontów na 2024 r. Realizacja w 2024 r.</p>
3.	Chopina 22	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Oznakowania parkingów 	<p>-parking został oznakowany zgodnie z Opracowaniem Organizacji Ruchu na tym terenie. Po odbytym spotkaniu w terenie ustalone zmiany zostaną wprowadzone w najbliższym czasie.</p>
4.	Miedziana 2/4	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Malowania klatki schodowej 	<p>- zostanie wykonane w 2024 r.</p>
5.	Miedziana 2/4	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ocieplenia daszku nad galerią 	<p>- w planie remontów na 2024 r. Realizacja w 2024 r.</p>
6.	Warszawska 6a	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ogrodzenia do mebli za śmietnikiem ➤ Sprzątania przejścia w bramie ➤ Parkowania przez osoby niezamieszkałe na tym osiedlu ➤ Nowego parkingu 	<p>- nie przewiduje się wykonania zabudowy dla tzw. gabarytów,</p> <p>- przeprowadzono rozmowę z przedstawicielem firmy CERBER nadzorującym pracowników o konieczności poprawy jakości sprzątania terenu bramy wjazdowej,</p> <p>- teren budynku jest ogrodzony i zamknięty bramą automatyczną. WSM nie jest w stanie nadzorować pojazdów parkujących na terenie nieruchomości przez osoby z zewnątrz.</p> <p>- w 2023 r. wykonano utwardzenie terenu z możliwością parkowania na terenie nieruchomości Warszawska 6A, Warszawska 2/4/6, Królewiecka 44, Królewiecka 42.</p>
7.	Warszawska 6a	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remontu chodnika dla pieszych 	<p>- do realizacji w latach następnych z uwagi na ograniczone środki zgromadzone na koncie funduszu remontowego. Wykonano punktową naprawę nawierzchni.</p>

II część – Brześć Kujawski, Lubraniec (26 października 2023 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	Traugutta 28 (Brześć Kuj.)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zagospodarowania trawnika, posadzenia rozłożystych traw 	<p>-trawniki w okresie wiosenno-jesiennym są systematycznie koszone i wygrabiane,</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remontu wiatrołapów ➤ Montażu balkonów na własny koszt 	<p>- w latach następnych. W planie remontów na rok 2024 ujęto remont dachu.</p> <p>- z uwagi, że jest to zakres prac w części wspólnej budynku podlegający uzyskaniu pozwolenia na budowę, wykonanie balkonu na własny koszt nie jest możliwe.</p>
2.	Królewska 11 (Brześć Kuj.)	➤ Remontu wiatrołapów	- ujęty w planie remontów na 2024 r. Realizacja w 2024 r.
3.	Brzeska 34 (Lubraniec)	➤ Remontu chodnika od strony balkonów	- planowana realizacja w latach następnych
4.	Królewska 9 (Brześć Kuj.)	➤ Zalewanych piwnic po opadach deszczu	-piwnice zalewane są podczas nawałnego opadu deszczu kiedy kolektor główny wypełnia się wodą i nie nadąża odbierać i odprowadzać dużej ilości wody opadowej i ścieków z budynków jednocześnie. Instalacja kanalizacji jest sprawna. Skutki nawałnic usuwane są na bieżąco po zalaniu.
5.	Królewska 11 (Brześć Kuj.)	➤ Możliwości zamontowania ścianki na balkonie	-wymaga indywidualnego wniosku do WSM z podaniem lokalizacji, sugestii co do przewidzianych materiałów.
6.	Lipowa 6 (Lubraniec)	➤ Sprzątania klatek schodowych	- przeprowadzono rozmowę z firmą sprzątającą
7.	Królewska 11 (Brześć Kuj.)	➤ Zalewania piwnic po opadach deszczu, wybijających studzienek	- piwnice zalewane są podczas nawałnego opadu deszczu kiedy kolektor główny wypełnia się wodą i nie nadąża odbierać i odprowadzać dużej ilości wody opadowej i ścieków z budynków jednocześnie. Instalacja kanalizacji jest sprawna. Skutki nawałnic usuwane są na bieżąco po zalaniu.

III część – Os. Kazimierza Wielkiego (27 października 2023 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	Łanowa 1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remontu drogi dojazdowej do garaży ➤ Parkingi przy garażach 	- w najbliższych latach nie przewiduje się kompleksowego remontu drogi dojazdowej przy garażach z uwagi na wysokie koszty prac i niewystarczające odpisy na kocie funduszu remontowego garaży będących wydzieloną nieruchomością. Naprawa dziur odbywa się na każde zgłoszenie.
2.	Żytnia 49	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remontu klatek schodowych ➤ Remontu garaży ul. Kręta 4 	<p>- w latach następnych.</p> <p>- ujęty w planie remontów na rok 2024. elewację frontową garaży. Realizacja w 2024 r.</p>
3.	Łanowa 4	➤ Wymiany dźwigów osobowych w budynku	- w planie remontów na rok 2024 ujęto wymianę dźwigu w I kl. schodowej z przebudową o przystanek z poziomu chodnika.

4.	Łanowa 2	➤ Modernizacji placu zabaw	- stan techniczny poprawny
5.	Ostrowska 26	➤ Naprawy chodników ➤ Wykazu podwyżek za media	- konserwacyjne naprawy chodników wykonywane są na bieżąco. - wysłano odpowiedź

Mieszkańcy zgłaszali sprawy techniczne i administracyjne, jednak najwięcej wniosków dotyczyło rozliczenia za centralne ogrzewanie. Zarząd WSM przedstawił swoje stanowisko i wyjaśnienia, dodatkowo każda otrzymała indywidualną odpowiedź pisemną w tej sprawie. W sprawie centralnego ogrzewania (rozliczenia, likwidacji podzielników) głos zabierali mieszkańcy z bloków:

- Chopina 22,
- Jagiellońska 3/5,
- Ostrowska 6,
- Kręta 2,
- Łanowa 2,
- Żytnia 56,
- Łanowa 8,
- Łanowa 4.

ROZDZIAŁ II

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-EKONOMICZNEJ WSM ZA 2023 ROK

1. BILANS ZA 2023 ROK (tys. zł)

A K T Y W A	S T A N			P A S Y W A	S T A N		
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	23/22 r. %		31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	23/22 r. %
A. Aktywa trwałe	52 117,6	53 955,4	96,6	A. Kapitał własny	63 780,0	64 209,1	99,3
w tym:				a) fundusz podstawowy	35 063,6	35 996,1	97,4
a) wartości niematerialne i prawne	---	---	---	b) fundusz zapasowy	25 898,1	25 990,8	99,6
b) środki trwałe	52 117,6	53 955,4	96,6	c) zysk netto	2 818,3	2 222,2	126,8
c) inwestycje długoterminowe	---	---	---				
d) długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	---	---	---	B. Zobowiązania i rezerwy	21 786,2	20 427,8	106,6
				w tym:			
B. Aktywa obrotowe	33 448,6	30 681,5	109,0	a) zob. krótkoterminowe	20 757,9	19 766,4	105,0
w tym:				b) zob. długoterminowe	---	---	---
a) zapasy	95,2	84,5	112,7	c) rozliczenia międzyokresowe	491,2	164,5	298,6
b) należności ogółem	2 982,8	2 856,2	104,4	d) rezerwy	537,1	496,9	108,1
c) środki pieniężne	24 186,5	21 389,6	113,1				
d) rozliczenia międzyokresowe	6 184,1	6 351,2	97,4				
Razem A + B	85 566,2	84 636,9	101,1	Razem A + B	85 566,2	84 636,9	101,1

Przedstawione wyżej zestawienie jest odzwierciedleniem bilansu na dzień 31.12.2023 roku, który wraz z:

- Wprowadzeniem do sprawozdania Finansowego;
- Rachunkiem zysków i strat (wyników);
- Sprawozdaniem z przepływu środków pieniężnych;
- Zestawieniem zmian w Kapitale (Funduszu) Własnym;
- Informacją dodatkową do sprawozdania Finansowego;
- Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego jednostki;
- Sprawozdaniem z działalności Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej - **stanowi roczne Sprawozdanie Finansowe za rok 2023.**

Na przestrzeni 2023 roku suma bilansowa zwiększyła się o 929,4 tys. zł tj. 1,10%.

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

Zmniejszenie wartości środków trwałych i odpowiednio funduszy wynika z przekształcenia lokali mieszkalnych i użytkowych w odrębną własność i wyłączeniu z bilansu Spółdzielni tej części majątku.

Wartość pozabilansowa tego majątku wynosi 55 211,0 tys. zł. Tak więc faktyczna wartość składników majątku trwałego wynosi wg łącznej ewidencji 107 328,6 tys. zł, a suma bilansowa wynosiłaby 140 777,2 tys. zł.

1.1 AKTYWA

1. Na przestrzeni 2023 r. nastąpiło zmniejszeniu jego wartości o	1 837,8 tys. zł
a) Zmiany środków trwałych były w 2022 r. następujące:	
stan na 31.12.2022 r.	113 074,2 tys. zł
zwiększenia	4,8 tys. zł
zmniejszenia	633,0 tys. zł
stan na 31.12.2023 r.	112 446,0 tys. zł
umorzenia na 31.12.2022 r.	59 118,8 tys. zł
zwiększenia	1 389,1 tys. zł
zmniejszenia	179,6 tys. zł
stan na 31.12.2023 r.	60 328,3 tys. zł
wartość netto na 31.12.2023 r.	52 117,6 tys. zł
b) zmniejszenie środków trwałych w budowie	-----
c) zmniejszenie inwestycji długoterminowych	-----
2. Wartość majątku obrotowego w 2023 roku zwiększyła się o:	2 767,1 tys. zł
z tego między innymi:	
a) stan środków pieniężnych zwiększył się o:	2 796,9 tys. zł
b) stan zapasów materiałów zwiększył się o:	10,7 tys. zł
c) stan należności zwiększył się o:	126,6 tys. zł
d) stan rozliczeń międzyokresowych - do rozliczenia w roku następnym zmniejszył się o:	167,1 tys. zł

1.2. PASYWA

1. Fundusze własne (kapitały) w okresie 1.01.-31.12.2023 roku zmniejszyły się o sumę	429,1 tys. zł
z tego m.in.:	
a) zmniejszenie kapitału (funduszu) podstawowego z tytułu umorzenia środków trwałych i wyłączenia własności lokali	932,5 tys. zł
b) zmniejszenie kapitału zapasowego	92,7 tys. zł
c) zwiększenie wyniku (zysk)	596,1 tys. zł
d) zysk z lat ubiegłych – zmniejszenie	-----
2. Zobowiązania i rezerwy zwiększyły się w 2023 roku o kwotę:	1 358,4 tys. zł
z tego:	
a) rezerwy na zobowiązania zwiększyły się o:	40,2 tys. zł
b) zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o:	991,5 tys. zł
a) rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o:	326,7 tys. zł

Ogólna suma bilansu na koniec roku 2023 wynosi (bez części wyodrębnionej – 555 211,0 tys. zł) 85 566,2 tys. zł i wykazuje zwiększenie o 929,4 tys. zł, a głównym jego składnikiem jest wartość budynków mieszkalnych wraz z gruntami i odpowiadająca im suma (wkładów) funduszy własnych członków oraz funduszu zasobowego Spółdzielni.

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

2. RACHUNEK WYNIKÓW

W 2023 roku działalność Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zamknęła się wynikiem + 3 790,5 tys. zł nadwyżki przychodów 58 407,2 tys. zł nad kosztami 54 616,7 tys. zł ogółem, w tym 291,6 tys. zł nadwyżki w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, a 3 498,8 tys. zł w działalności gospodarczej.

Przedstawione poniżej zestawienia obrazują przychody i wydatki Spółdzielni:

2.1. PRZYCHODY

w tys. zł

Lp.	TREŚĆ	Wykonanie 2022 r.	Plan 2023 r.	Wykonanie 2023 r.	% 5/3	% 5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Przychody ogółem	47 770,6	56 770,0	58 407,2	122,3	102,9
	a) z lokali mieszk. GZM	40 380,6	49 520,0	49 878,3	123,5	100,7
	b) z lokali użytkowych	5 890,7	6 450,0	6 586,0	111,8	102,1
	c) przychody operacyjne	643,4	350,0	539,8	83,9	154,2
	d) koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (sprzedaż wewnętrzna)	138,3	150,0	165,9	120,0	110,6

e) przychody ze sprzedaży produkt.	29,9	32,0	64,2	214,7	200,6
f) przychody finansowe	687,7	618,0	1 173,0	170,6	189,8
g) przychody ze sprzedaży majątku trwałego	---	---	---	---	---

Przychody finansowe to odsetki od lokat bankowych i odsetki uzyskane z tytułu nieterminowych opłat eksploatacyjnych tak za lokale mieszkalne, jak i użytkowe.

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

2.2. KOSZTY I WYDATKI - OGÓLEM

w tys. zł

Lp.	TREŚĆ	Wykonanie 2022 r.	% Strukt. 2022	Wykonanie 2023 r.	% Strukt. 2023	% 5/3
1	2	3	4	5	6	7
	Koszty i wydatki	45 369,3	100,0	54 616,7	100,0	120,4
I.	Działalność podstawowa w tym:	45 006,9	99,2	54 000,4	98,9	120,0
	1) zużycie materiałów i energii	24 919,4	54,9	31 003,7	56,8	124,4
	2) usługi obce	6 367,4	14,0	6 742,1	12,3	105,9
	3) podatki i opłaty	1 259,6	2,8	1 446,2	2,7	114,8
	4) wynagrodzenia	5 761,5	12,7	6 417,7	11,8	111,4
	5) świadczenia dla pracowników	1 272,4	2,8	1 412,2	2,6	111,0
	6) amortyzacja	78,9	0,2	76,7	0,1	97,2
	7) pozostałe koszty	5 347,7	11,8	6 901,7	12,6	129,1
	w tym (głównie Fundusz Remontowy)	5 236,2	11,5	6 748,2	12,4	128,9
II.	Koszt własny sprzedaży materiałów	42,5	0,1	58,1	0,1	136,7
III.	Koszty operacyjne	319,9	0,7	558,2	1,0	174,5
IV.	Koszty finansowe	---	---	---	---	---

Zestawienie powyższe w ujęciu statystyki GUS na kwotę 54 616,7 tys. zł stanowi łącznie kwotę kosztów rodzajowych.

W badanym okresie struktura kosztów rodzajowych uległa nieznacznym zmianom

2.3. KOSZTY EKSPLOATACJI ZASOBÓW WŁASNYCH

w tys. zł

Lp.	TREŚĆ	2022 r.	Udział strukt.	2023 r.	Udział strukt.	2023/2022
		wartość	%	wartość	%	%
1.	Koszty bieżące Osiedli	8 642,2	19,2	9 818,0	18,1	113,6
	a) Koszty osobowe	3 139,0	7,0	3 666,1	6,8	116,8
	b) Koszty utrzymania czystości	561,8	1,2	696,8	1,3	124,0
	c) Energia elektryczna	681,7	1,5	663,8	1,2	97,4
	d) Podatki i opłaty	866,1	1,9	962,5	1,8	111,1
	e) Konserwacja i przeglądy	682,0	1,5	796,0	1,5	116,7
	f) Remonty lokali	431,0	1,0	411,9	0,7	95,6
	g) Woda techniczna	123,9	0,3	160,1	0,3	129,2
	h) Materiały	111,8	0,2	107,7	0,2	96,3
	i) Pozostałe	2 080,0	4,6	2 353,1	4,3	113,1
2.	Fundusz Remontowy	5 236,2	11,6	6 748,2	12,5	128,9
3.	Koszty Zarządu Ogólnego	3 854,8	8,6	4 136,5	7,7	107,3
4.	Usługi Komunalne	26 923,8	59,8	32 936,5	61,0	122,3
	a) woda i kanalizacja	4 246,2	9,4	4 251,9	7,9	100,1
	b) wywóz nieczystości	3 478,0	7,7	3 430,3	6,4	98,6
	c) gaz	759,5	1,7	941,7	1,7	124,0
	d) c.o. i c.w.	18 440,1	40,9	24 312,6	45,0	131,8
5.	Koszty eksploatacji dźwigów	350,0	0,8	361,2	0,7	103,2
	OGÓŁEM	45 007,0	100,0	54 000,4	100,0	120,0

W kosztach „Pozostałe” największą pozycję stanowią: sprzątnięcie klatek schodowych – 957,4 tys. zł., koszty ubezpieczeń majątkowych – 449,4 tys. zł., wynajem transportu – 231,2 tys. zł., koszty bhp – 85,2 tys. zł., amortyzacja lokali użytkowych w najmie – 63,6 tys. zł., usługi dezynfekcji i deratyzacji – 81,6 tys. zł., odczyt radiowy wodomierzy – 75,4 tys. zł., udrażnianie kanalizacji – 79,0 tys. zł., usługi kominiarskie – 70,3 tys. zł., przewóz gotówki – 11,5 tys. zł. i inne.

Koszty Zarządu Ogólnego to koszty związane z kierowaniem całokształtem działalności Spółdzielni i jej obsługą jako całości, z wyłączeniem kosztów finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

W ramach kosztów ogólnego zarządzania występują dwie grupy kosztów: koszty ogólnoadministracyjne oraz koszty ogólnogospodarcze.

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

2.4. RACHUNEK KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

w tys. zł

Lp.	TREŚĆ – Koszty	Wykonanie 2022 r.	Wykonanie 2023 r.	% 4/3	TREŚĆ - Przychody	Wykonanie 2022 r.	Wykonanie 2023 r.	% 8/7
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	K. eksploatacji Osiedli	8 642,1	9 818,0	113,6	Naliczone opłaty eksploatacyjne	13 904,4	16 843,6	121,1
2.	Koszty Zarządu Ogólnego	3 854,8	4 136,5	107,3	F. Remontowy naliczony	5 236,2	6 748,2	128,9
3.	Fundusz Remontowy	5 236,2	6 748,2	128,9	Naliczone opłaty k. eksploatacji dźwigów	206,9	206,0	99,6
4.	K. utrzymania dźwigów	350,0	361,2	103,2	Opłaty za usługi komunalne	26 923,8	32 936,5	122,3
5.	K. zakupu usług komunalnych	26 923,8	32 936,5	122,3	Wartość sprzed. materiałów.	29,9	64,2	214,7
6.	K. własne sprzedaży materiałów	42,5	58,1	136,7	Przychody finansowe	687,7	1 173,0	170,6
7.	Koszty finansowe	---	---	---	Pozostałe przychody	643,4	539,8	83,9
8.	Pozostałe koszty	319,9	558,2	174,5	Sprzed. wew. konserwatorzy Osiedli	138,3	165,9	120,0
9.	O G Ó Ł E M	45 369,3	54 616,7	120,4		47 770,6	58 407,2	122,3
10.	W Y N I K	+2 401,3	+3 790,5	157,9		---	---	---
11.	Koszty GZM	41 337,0	50 305,1	121,7	Przychody GZM	41 005,4	50 596,8	123,4
12.	Wynik GZM	-331,5	+291,7	---	Przychody działalności gosp.	6 765,2	7 810,4	115,4
13.	Koszty działalności gosp.	4 032,4	4 311,6	106,9				
14.	Wynik (zysk)	+2 732,8	+3 498,8	128,0				
15.	Podatek	510,6	680,5	133,3				
16.	Wynik netto	+2 222,2	+2 818,3	126,8				

Zestawienie powyższe przedstawia wynik ogółem 3 790,5 tys. zł, z tego 291,7 tys. zł nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami i wynik bilansowy (zysk) + 3 498,8 tys. zł działalności gospodarczej wykazany w Rachunku zysków i strat.
Wynik 2 818,3 tys. zł (netto) roku 2023 jest wyższy o 596,1 tys. zł od wyniku za 2022.

3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNO-FINANSOWE ZA LATA 2021 – 2023

w tys. zł

Lp.	TREŚĆ	Relacja	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Suma bilansowa	Bilans	83 477,4	84 636,9	85 566,2
2.	Rzeczowy majątek trwały	Bilans	55 836,5	53 955,4	52 117,6
3.	Fundusze własne	Bilans	65 365,5	64 209,1	63 780,0
4.	Pokrycie majątku trwałego Funduszem Własnym	poz. 3:2	117,1%	119,0%	122,4%
5.	Majątek obrotowy	Bilans	27 640,9	30 681,4	33 448,6
	w tym: śr. pieniężne	Bilans	19 707,7	21 389,6	24 186,5
6.	Zobowiązania krótkoterminowe	Bilans	17 242,0	19 766,4	20 757,9
7.	Wskaźnik płynności finansowej	I stopnia	1,603	1,552	1,611
8.	Wskaźnik płynności gotówkowej	II stopnia	1,143	1,082	1,165

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne wynikające z Bilansu za 2023 rok są pozytywne. Relacje i wskaźniki ekonomiczne jako wielkości względne są prawidłowe i pozytywne niezależnie od wyłączenia z bilansu majątku i funduszy wyodrębnionej własności.

Ogólna sytuacja bieżącej płynności finansowej jest dobra i zabezpiecza działalność Spółdzielni. Pozytywne wyniki i właściwe działania w realizacji należności i zobowiązań zapewniają stabilną sytuację finansową zabezpieczającą kontynuację działalności Spółdzielni w roku 2024 i latach następnych.

ROZDZIAŁ III

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

1. STAN ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI – OGÓŁEM

Tabela nr 1 - Bilans sald zadłużeń Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

OPŁATY	Wysokość zadłużenia na 31 grudnia 2022 r. (w zł)	Wysokość zadłużenia na 31 grudnia 2023 r. (w zł)	RÓŻNICA (w zł) (poz. 3 – 2)	Dynamika (w %) (poz. 3 : 2)
1	2	3	4	5
szczyldy reklamowe	85,31	66,75	- 18,56	78,24
lokale użytkowe	226 184,81	243 119,63	+ 16 934,82	107,49
lokale mieszkalne	2 739 702,43	2 906 444,16	+ 166 741,73	106,09
garaże	1 648,09	2.402,54	+ 754,45	145,78
kredyty mieszkaniowe	38 935,63	35 482,83	- 3 452,80	91,13
RAZEM :	3 006 556,27	3 187 515,91	+ 180 959 64	106,02

Jak wynika z przedstawionej tabeli zadłużenie w roku 2023 zwiększyło się ogółem: o 6,02%, w tym na lokalach mieszkalnych: o 6,09%, na lokalach użytkowych: o 7,49%, na garażach: o 45,78%. Zaś na kredytach mieszkaniowych zmniejszyło się: o 8,87%, a na szczyldach reklamowych: o 21,76%.

Ponadto należy podkreślić, iż w roku 2023 w stosunku do roku 2022, opłaty za używanie lokali mieszkalnych (naliczenia) wzrosły o blisko 7,6 mln zł, zaś na lokalach użytkowych o blisko 1,5 mln zł.

2. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

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

Przedziały zadłużenia (w złotych)	Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych		Kwota zadłużenia (zł)	
	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
do 100zł	2 059	1 955	103 155,09	100 302,09
100zł – 500zł	2 277	2 144	480 481,19	446 001,90
500zł – 1.000zł	542	557	390 202,81	404 542,77
1.000zł – 2.000zł	387	336	528 618,98	467 542,66
2.000zł – 3.000zł	127	122	311 527,91	295 665,05
3.000zł – 5.000zł	59	76	223 247,18	281 794,49
5.000zł– 10.000zł	34	47	222 053,87	332 110,84
ponad 10.000zł	22	28	480 415,40	578 484,36
RAZEM :	5 507	5 265	2 739 702,43	2 906 444,16

Zakres zadłużeń przekłada się również na powyższą tabelę. W przedziałach: 500-1.000 zł; od 3.000 – do ponad 10.000 zł zarówno liczba lokali jak i zadłużenia wzrosły, natomiast w pozostałych przedziałach liczba lokali i zadłużenie zmniejszyły się.

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

Osiedle / Miejscowość	Zadłużenie na 31 grudnia 2022 (w zł)	Zadłużenie na 31 grudnia 2023 (w zł)	Dynamika (w %) (poz. 3 : 2)	Powierzchnia mieszkań danego osiedla/ miejscowość (w m ²)	Zadłużenie na 1m ² powierzchni (w zł)	
					za 2022 r. (poz. 2 : 5)	za 2023 r. (poz. 3 : 5)
1	2	3	4	5	6	7
K. Wielkiego	1 258 852,82	1 303 635,35	103,56	144 983,24	8,68	8,99
Śródmieście i okolice	1 480 849,61	1 602 808,81	108,24	159 631,18	9,28	10,04
RAZEM :	2 739 702,43	2 906 444,16	106,09	304 614,42	8,99	9,54

Z tej tabeli wynika, iż zadłużenie ogółem na 1m² powierzchni zwiększyło się o 0,55 zł/1m² powierzchni w stosunku do ubiegłego roku. Przyrost zadłużenia za 2023, na 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych, w stosunku do 2022 roku zmniejszył się o 1,93 zł/1m² (w 2022 przyrost ten wynosił 2,48zł/m²). W tym miejscu dodajemy, że wzrost naliczeń opłat za używanie lokali mieszkalnych w roku 2023 r. wzrósł o: 24,90zł/1m² powierzchni.

3. DZIAŁANIA WINDYKACYJNO-EGZEKUCYJNE

Sprawy sądowe i egzekucyjne m.in. polegały na skierowaniu do Sądu 217 spraw, w tym :

- o zapłatę czynszu i kredytu (lok. mieszkalne, użytkowe, garaże) - 193 sprawy
- o ustalenie spadkobierców mieszkania własnościowego - 20 spraw
- wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 2 sprawy
- o eksmisję z lokalu mieszkalnego - 1 sprawa
- o zabezpieczenie roszczeń - 1 sprawa

Do Komornika Sądowego skierowano łącznie z lokali mieszkalnych i użytkowych (o egzekucję należności pieniężnych) - 106 spraw

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

4. DODATKI MIESZKANIOWE

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. - 201 członków Spółdzielni, osób posiadających tytuł prawny do lokalu, najemców, oraz rodzin z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego otrzymywało dodatki mieszkaniowe. Liczba przyznanych dodatków mieszkaniowych zwiększyła się o 32 szt. w stosunku do roku 2022 r. Dodajemy, że kwota przekazywana przez Gminy (Włocławek, Brześć Kuj., Lubraniec, Kowal i Lipno) z tytułu dodatków mieszkaniowych, wyniosła średnio na jeden miesiąc 48.286,69 zł, co w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny stanowi kwotę 240,23 zł i zwiększyła się o 13,3 tys. zł, zaś na jeden lokal o ponad 33,00 zł.

PODSUMOWANIE

Działania windykacyjne w 2023 r. były prowadzone systematycznie i konsekwentnie. Polegały na bieżącym monitorowaniu należności. Podstawowym celem działań windykacyjnych jest doprowadzenie do odzyskania zaległych należności czynszowych w możliwie najkrótszym czasie, oraz przeciwdziałanie wzrostowi zadłużenia. Czynności windykacyjne uwzględniały dobór metod i środków odpowiednich do wysokości długu, statusu prawnego lokalu, kondycji finansowej dłużnika, oraz zmierzały do skłonienia dłużnika do dobrowolnej bądź przymusowej zapłaty zaległych należności. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dotyczącej odzyskiwania należności prowadzona była analiza kosztów, skuteczności i opłacalności dalszych działań – umożliwiająca podjęcie decyzji, co do dalszej drogi postępowania.

Porównując bilans otwarcia do bilansu zamknięcia roku 2023, zadłużenie ogółem wyniosło 106,02%, w tym na lokalach mieszkalnych: 106,09%, zaś na lokalach użytkowych 107,49%.

W tym samym okresie naliczenia opłat za używanie lokali wzrosły ogółem o blisko 9,1 mln zł. Jednakże wskaźnik rotacji należności, za rok 2023 zmniejszył się w stosunku do roku poprzedniego, ogółem o 2,34 dnia (22,10 dnia; obecnie 19,76 dnia), zaś na lokalach mieszkalnych o 2,42 dnia (23,64 dnia; obecnie 21,22 dnia), a na lokalach użytkowych o 1,28 dnia (11,57 dnia; obecnie 10,29 dnia).

Wobec obecnej sytuacji gospodarczo-ekonomicznej w kraju, w tym wzrostu cen, utrzymującej się inflacji, zmuszają nas do założenia, iż w roku 2024 zadłużenie może wzrosnąć. Niemniej jednak Zarząd WSM będzie nadal prowadził czynności zmierzające zarówno do odzyskiwania powstałych już zaległości, ich zabezpieczenia poprzez uzyskiwanie tytułów wykonawczych, wpisywanie hipotek, jak i zapobiegania powstawaniu nowych zadłużeń, poprzez stałą, systematyczną kontrolę dłużników bez względu na wysokość zadłużenia. Mamy nadzieję, że wszystkie te czynności wykonywane konsekwentnie, przyniosą spodziewane efekty.

ROZDZIAŁ IV

SPRAWY TECHNICZNE

1. W ZAKRESIE WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA 2023 r.

Zatwierdzony plan remontów Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023 rok wynosił 9 414 300,00 zł. Z tego fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wyniósł 8 914 300,00 zł.

Wykonanie za 2023 r. kwoty planowanej wyniosło 7 696 310,29 zł, co stanowi 81,75%, (w tym zasobów mieszkaniowych 7 243 495,49 zł, co stanowi 81,26%).

Szczegółowe wykonanie planu w poszczególnych branżach przedstawiają załączone zestawienia (załącznik nr 1 do niniejszego rozdziału).

Analizując te zestawienia należy zauważyć:

- rozliczanie za wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych przez członków spółdzielni odbywało się na bieżąco,
- wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych została zrealizowana,
- wykonanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w budynkach: 14 Pułku Piechoty 4-przeniesiono na 2024 r. z uwagi na brak decyzji o przyznaniu Grantu w formie dotacji 50% zadania, pozostałe zaplanowane roboty zostały zrealizowane,
- modernizacja klatek schodowych została zrealizowana,
- docieplenie budynków (termomodernizacja) – zrealizowano,
- remonty balkonów, malowanie elewacji, zadaszenia – zaplanowane roboty zostały zrealizowane,
- roboty dekarско-błacharskie – zostały zrealizowane,
- wymiana instalacji wod.-kan.- zrealizowano,
- w branży ciepłowniczej zaplanowane roboty w zakresie dostawy i montażu węzłów cieplnych, remontu pomieszczeń węzłów –zrealizowano,
- roboty elektryczne – zrealizowano,
- remonty dźwigów: zaplanowane roboty zostały wykonane, remonty bieżące odbywały się na bieżąco,
- roboty drogowe – zaplanowane roboty zrealizowano,
- naprawy punktowe (dekarские i balkony) wykonywano na bieżąco,
- przeglądy gazowe zrealizowano w miarę dostępu do mieszkań,
- roboty różne – realizowano na bieżąco,
- remonty lokali użytkowych – remonty zaplanowane zostały zrealizowane, pozostałe roboty nieprzewidziane realizowano na bieżąco,
- remonty garaży (awaryjne) prowadzono na bieżąco..

2. PLAN REMONTÓW NA ROK 2024

Plan remontów na rok 2024 został opracowany na podstawie:

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

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

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

Największe nakłady zaplanowano na poprawę estetyki i modernizację klatek schodowych polegającą na ułożeniu płytek i wymianą pochwyków balustrad, renowacją lastryko. Jako drugie w kolejności zaplanowano nakłady na wykonanie Odnawialnych Źródeł Energi (OZE) w budynkach. Następne w kolejności nakłady zostaną poczynione na roboty drogowe w zakresie remontów nawierzchni i utwardzenia terenu, remont chodników, schodów i podestów.

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

Przeglądy gazowe wykonywane będą zgodnie z prawem budowlanym.

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

Załącznik nr 2 do niniejszego rozdziału przedstawia zbiorcze zestawienie planu remontów na 2024 rok.

ROZDZIAŁ V

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU.

Sytuacja makroekonomiczna spowodowała, że 2023 rok był trudny dla Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, niemniej jednak udało się zamknąć go dobrym wynikiem finansowym, co przekłada się na realizację planu remontowo-inwestycyjnego. Utrzymująca się niestety wysoka inflacja powoduje ciągły wzrost cen materiałów, różnego rodzaju opłat i wysoki koszt usług, które realizowane są na rzecz spółdzielni. Głównym problemem każdego przedsiębiorcy, a takim jest również Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa są w chwili obecnej wysokie koszty pracy (wzrost minimalnego wynagrodzenia), które przekładają się właśnie na wzrost kosztów funkcjonowania i zakupu usług, choćby remontowych czy sprzątających. Jednocześnie udało się zahamować wzrost cen ogrzewania we Włocławku, którego dostawcą jest przede wszystkim Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej. Zupełnie inna sytuacja występuje w zasobach poza terenem Miasta Włocławek, czyli w Brześciu Kujawskim, Kowalu, Lubrańcu czy Łochocinie gdzie jesteśmy uzależnieni całkowicie od dostawców lokalnych lub prowadzimy własne kotłownie w których koszt wytworzenia ciepła wynika z aktualnych cen gazu, pelletu czy oleju opałowego. Przypomnieć w tym miejscu również należy, że Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie zarabia na ciepłe a jest wyłącznym podmiotem rozliczającym ciepło według obowiązujących przepisów prawa. Żeby w dalszym ciągu obniżać koszty ogrzewania kontynuować będziemy działania termomodernizacyjne (docieplenia ścian, dachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, edukacja w zakresie korzystania z c.o. i c.w.u.). Jeżeli będą takie możliwości dokonywać tego będziemy przy udziale środków zewnętrznych tj. funduszy europejskich, dofinansowań z budżetu państwa i funduszy ochrony środowiska. Projekty te wymagają jednak dużych inwestycji finansowych, których zwrot będzie rozłożony w czasie.

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

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

Planowanie działania:

1. Utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez:
 - prowadzenie efektywnej i skutecznej windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe, tablice reklamowe i dzierżawy terenu;
 - pozyskiwanie przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej (najem);
 - ciągłą racjonalizację kosztów,
 - dalsze pozyskiwanie środków zewnętrznych na realizację zadań.

2. Prowadzeniu racjonalnej polityki remontowej - poprawę stanu technicznego zasobów poprzez:
 - remont ciągów chodnikowych, dróg wewnętrznych, budowę i modernizację miejsc parkingowych;
 - modernizację klatek schodowych;
 - remont i wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnych;
 - wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków;
 - roboty dekarско-blacharskie;
 - remonty balkonów, malowanie elewacji;
 - wymianę stolarki okiennej w częściach wspólnych budynków;
 - modernizację instalacji p.poż. w wieżowcach;
 - wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic;
 - odnowienie placów zabaw, uzupełnienie urządzeń;
 - termomodernizację;
 - remonty i modernizacje dźwigów osobowych;
 - wykonanie instalacji Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) na budynkach pod warunkiem otrzymania dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych.
3. Rekultywacja terenów zielonych wraz z nasadzeniem drzew i krzewów.
4. Szeroka konsultacja z członkami WSM w zakresie istotnych spraw dotyczących zarówno poszczególnych nieruchomości jak i całej Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem tworzenia planu remontów na kolejne lata.
5. Aktywna polityka informacyjna z wykorzystaniem nowej strony internetowej.
6. Wprowadzenie elektronizacji poszczególnych usług realizowanych przez WSM.
7. Współpraca z samorządami Gminy Miasto Włocławek, Lubrańca, Brzeście Kujawskiego, Kowala oraz Lipna w zakresie rozwiązywania problemów dotyczących funkcjonowania zasobów mieszkaniowych.

Łukasz Zarządu
Główny Księgowy
mgr Grażyna Rozmiarek

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr inż. Leszek Szarzyński

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

1. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWI W KLATKACH SCHODOWYCH	
LP.	Adres budynku
1	Żytnia 49 –wymiana drzwi zejścia piwniczne kl. I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII

2. WYKONANIE ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (OZE) W BUDYNKACH	
LP.	Adres budynku
1	Instalacje PV wraz z pompą ciepła powietrze-woda i projektami technicznymi w budynkach:
1.1	14 Pułku Piechoty 4.
1.2	Królewska 11 Brześć Kuj.
1.3	Królewska 11A Brześć Kuj.

3. MODERNIZACJA KLATEK SCHODOWYCH	
LP.	Adres budynku
1	Okrzei 14 (1 kl.), Chopina 19A (1 kl.), Chopina 21A (1kl.), - malowanie, płytki na posadzkach, balustrady w ciągach schodowych bez korytarzy, drzwi piwniczne w zejściach, wymiana rozdzielni elektrycznych, wymiana szafek licznikowych, wkucie instalacji teletechnicznych w klatkach schodowych,
2	Starodębska 17 (3 kl.)- malowanie, płytki na posadzkach, balustrady ,drzwi piwniczne w zejściach, wymiana rozdzielni elektrycznych, wymiana szafek licznikowych, wkucie instalacji teletechnicznych, instalacja domofonowa,
3	Łanowa 19 (4 kl.)- płytki na posadzkach, balustrady, drzwi piwniczne w zejściach, instalacja domofonowa
4	Targowa 1 (2 kl.)- malowanie, płytki na posadzkach, balustrady, drzwi piwniczne w zejściach, wymiana rozdzielni elektrycznych, wymiana szafek licznikowych, wkucie instalacji teletechnicznych,

4. DOCIEPLENIE BUDYNKÓW - TERMOMODERNIZACJA	
LP.	Adres budynku
1	Ostrowska 32 – ocieplenie ściany od strony klatek schodowych (pilne - odpadają filarki)

5. NAPRAWA BALKONÓW, MALOWANIE ELEWACJI, ZADASZENIA	
LP.	Adres budynku
1	Ostrowska 16A – mycie elewacji z częściowym malowaniem (glony)

6. ROBOTY BLACHARSKO-DEKARSKIE

LP.	Adres budynku
1	Chopina 55/57-remont dachu (bardzo pilne – zły stan techniczny)
2	Chopina 20- remont dachu
3	Kościuszki 13- remont kominów wraz z wymianą obróbek blacharskich i rynien
4	Kopernika 39- remont dachu
5	Lipowa 6-remont dachu wraz z remontem kominów
6	Ostrowska 28-częściowy remont dachu wraz z miejscowymi naprawami kominów
7	Żytnia 49-remont dachu wraz z miejscową naprawą kominów

7. WYMIANA INSTALACJI WOD-KAN.

LP.	Adres budynku
1	Stodólna 78-leżaki i piony wodne
2	Polna 61-wymiana leżaka kanalizacyjnego w piwnicy kl. I-IV
3	Lipowa 6 Lubraniec-piony wod-kan.
4	Łanowa 17-wymiana instalacji kanalizacyjnej odpływowej w piwnicy wraz z przykanalikami
5	Żytnia 64-wymiana leżaka kanalizacyjnego w piwnicy kl. 1-6
6	Jagiellońska 2- likwidacja junkersów i montaż instalacji cwu oraz wymiana pionów zw. i kan.
7	Jagiellońska 3/5-likwidacja junkersów i montaż instalacji cwu oraz wymiana pionów zw. i kan.
8	Jesionowa 7-likwidacja junkersów i montaż cwu oraz wymiana pionów zw. i kan.

8. CIEPŁOWNICTWO

LP.	Adres budynku
1.	Węzły ciepłne:
1.1	Jagiellońska 2
1.2	Jagiellońska 3/5
1.3	Jesionowa 7

2	Remont pomieszczeń węzłów cieplnych:
2.1	Jagiellońska 2
2.2	Jagiellońska 3/5
2.3	Jesionowa 7

9. ROBOTY ELEKTRYCZNE	
LP.	Adres budynku
1	Wykonanie pomiarów przeciwporażeniowych instalacji elektrycznych obowiązkowych w 2023 r. w mieszkaniach i budynkach:
1.1	Kręta 10
1.2	Ostrowska 18
1.3	14 Pułku Piechoty 6
1.4	Żytunia 64
1.5	Chopina 34A
1.6	Królewiecka 1
1.7	Przedmiejska 17
1.8	Słowackiego 2
1.9	Stodólna 78
1.10	Traugutta 22
1.11	Warszawska 2/4/6
1.12	Warszawska 6A
2.	Chopina 19-wymiana instalacji domofonowej na cyfrową
3	Królewiecka 44-WLZ, szafki licznikowe, rozdzielnie administracyjne,
4	Kręta 2- domofony klatki od I do XII
5.	Żytunia 49 kl. I do VIII- wymiana instalacji domofonowej na cyfrową
6.	Łanowa 1 kl. I do VIII- wymiana instalacji domofonowej na cyfrową
7.	Słowackiego 1- wymiana instalacji oświetlenia piwnicy kl. I, kl. II, kl. III
8	Chmieln 27-wymiana instalacji oświetlenia piwnicy kl. I, kl. II, kl. III

10. DŹWIGI	
LP.	Adres budynku
1	Łanowa 4 kl. II- modernizacja dźwigu wraz z wymianą z przystankiem na poziomie chodnika
1	Remonty bieżące dźwigów wraz z przeglądami

1.1	Ostrowska 18 kl. IV - wymiana lampy w kabinie dźwigu, Żytunia 53 kl. I - wymiana rolki linki drzwi, Łanowa 8 kl. I - wymiana wałka obciążki, kółka obciążki, Łanowa 2 II kl.- przegląd specjalny dźwigu po remoncie, Żytunia 62 kl. I i IV- opracowanie dokumentacji - przegląd specjalny dźwigów, Ostrowska 32 kl. IV - wymiana przewodników kabiny, Ostrowska 18 kl. I i III- mocowanie podsufitki, kl. II- panel kasety wezwań,
1.2	Pl. Wolności 8/9 - wymiana przewodników kabiny windy, akumulatorów, Wronia 1 kl. I - wymiana amortyzatora drzwi, mostka prostowniczego, kl. II - wymiana zwieracza drzwi, amortyzatora,
1.3	Ostrowska 16 kl. II - lifting kabiny, malowanie drzwi dźwigu, Ostrowska 32 kl. II, Łanowa 6 kl. I i II, przegląd specjalny resurs,
1.4	Żytunia 62 kl. I- naprawa urwanej poręczy, kl. IV- wymiana zwieracza drzwi, wymiana lampy LED, Ostrowska 32 kl. I, III- wymiana oleju, Ostrowska 16 kl. IV- wymiana rezystora, przycisku wezwań, Łanowa 2 kl. I- wymiana lustra, amortyzatora drzwi, Żytunia 53 kl. II- wymiana wykładziny, kl. III - wymiana lustra, Ostrowska 32 kl. IV - wymiana lustra w kabinie, Łanowa 7 kl. II - wymiana wkładek kabinowych , kl. I - wymiana tabliczki znamieniowej, Łanowa 6 kl. II - wymiana palca magnetycznego, Żytunia 62 kl. II- wymiana luzownika LS-4, Łanowa 2 kl. II- wymiana amortyzatora drzwi, Łanowa 6 kl. II- wymiana zwieracza drzwi, Ostrowska 18 kl. IV - wymiana wkładek przewodników.
1.5	Żytunia 62 kl. I, Łanowa 2 kl. I- wymiana korka spustowego, Łanowa 8 kl. III- wymiana żarówki Led, Ostrowska 18 kl. I, II, III- wymiana wkładki przewodnika kabiny, kl. IV - wymiana lustra, Łanowa 8 kl. II -wymiana wkładek przewodników kabiny, kl. IV - sprężyna drzwi, bolce sprężyny, Żytunia 62 kl. I- rolka, rygiel, amortyzator, Łanowa 4 kl. I- amortyzator drzwi, Łanowa 2 kl. III - wymiana rygla drzwi, korka drzwi i korka spustowego, Ostrowska 32 kl. III - wymiana rygla drzwi, Ostrowska 18 kl. IV - wymiana przewodników przeciwwagi kabiny, Żytunia 62 kl. I - wymiana krzywki ruchomej, Łanowa 4 kl. I i III - wymiana oleju
1.6	Ostrowska 32 kl. II - wymiana amortyzatora drzwi, zwieracza, rygla, kl. III - wymiana zespołu hamulca dźwigu, Łanowa 6 kl. III - wymiana amortyzatora drzwi, gumy sprzęgła, łapki mocowania szyby, Żytunia 53 kl. II- wymiana suwaka drzwi, Łanowa 2 kl. III - wymiana stycznika LC 1D 32, nadstawki stycznika, zespołu hamulca dźwigu, kl. II - wymiana zespołu hamulca, Żytunia 62 kl. I - wymiana zespołu hamulca,

11. ROBOTY DROGOWE

LP.	Adres budynku
1	Ostrowska 6- szczyt od strony ul. Ostrowskiej -skosy wymiana nawierzchni chodników na kostkę
2	Lipowa 7 Lubraniec- remonty chodników
3	Lipowa 9 Lubraniec- remont parkingu – (300 000,00 zł – 150 000,00 zł Przekazuje Burmistrz Miasta Lubraniec – pismo)
4	Młynarska 10/10A- chodnik, plac
5	Warszawska 2/4/6, Królewiecka 42, Królewiecka 44 – projekt, zagospodarowanie wewnątrz nieruchomości
6	Olszowa 3. 5. 7 – droga wewnętrzna
7	Ostrowska 18 – wymiana chodnika dojście do placu zabaw

12. PRZEGLĄDY GAZOWE

LP.	Adres budynku
	Roczne przeglądy gazowe w budynkach WSM

13. ROBOTY RÓŻNE

LP.	Adres budynku
1	Kręta 2- remont schodów zewnętrznych kl. 1-12
2	14 Pułku Piechoty 12 kl. 3-6 – remont schodów przed wejściem (wymiana na polbruk)
3	14 Pułku Piechoty 17, 19 – zabudowa pod pojemniki
4	Ostrowska 26, 28 – zabudowa pod pojemniki
5	Żytunia 56 – remont schodów wejściowych
6	Rezerwa na roboty nieprzewidziane:
6.1	Ostrowska 32 kl. II - wymiana amortyzatora drzwi, zwieracza, rygla, kl. III - wymiana zespołu hamulca dźwigu, Łanowa 6 kl. III - wymiana amortyzatora drzwi, gumy sprzęgła, łapki mocowania szyby, Żytunia 53 kl. II- wymiana suwaka drzwi, Łanowa 2 kl. III - wymiana stycznika LC 1D 32, nadstawki stycznika, zespołu hamulca dźwigu, kl. II - wymiana zespołu hamulca, Żytunia 62 kl. I - wymiana zespołu hamulca,
6.2	Ostrowska 28 kl. III - wymiana wyłazu dachowego, Kręta 2 m 84- usunięcie wilgoci i zagrzybienia w mieszkaniu, Polna 47 m 77 - uszczelnienie elewacji (naprawa ocieplenia przy mieszkaniu), Łanowa 27- materiały do węzła (przewód OMY 3x1,0) Łanowa 5 kl. IV, Łanowa 4 kl. I - naprawa instalacji domofonowej, Żytunia 62 kl. III X-XI piętra-malowanie części kl. sch., Kręta 2 - węzeł (wodomierz zw. DN 40), Oś. K. Wielkiego -ogłoszenie -przetarg na drobne roboty ogólnobudowlane, dekarstwo-błacharskie, instalacyjne (wod. kan.), Żytunia 62 kl. I -IV wiatrołapy-malowanie, Żytunia 64 kl. V- wymiana instalacji domofonowej, Ostrowska 16 m 141- wymiana stolarki okiennej,
6.3	Stodólna 53-uszczelnienie styku budynków (z budynkiem Stodólna 51)- przemazanie, Traugutta 30-likwidacja kabli na dachu (bezwładnie umiejscowione), montaż 2 szt. kratki wentylacyjnych na elewacji, Słowackiego 2 (piwnica m nr 39) wymiana skorodowanego leżaka kanalizacyjnego, Traugutta 28, 30 Brześć Kuj. - materiały do kotłowni, Olszowa 3, 5, 7 -badanie rezystencji izolacji elektrycznej niskiego napięcia, Chopina 42, 38A, Bojańczyka 10, Św. Antoniego 7, Paderewskiego 4, 6, 8, Młynarska 5A - materiały do węzła, Lipowa 7 - naprawa 2 szt. zadaszeń nad wejściami do budynku, Starodębska 27-wykonanie i montaż bariery - wejście I kl. , Młynarska 5b- likwidacja przecieku na kl. schodowej z poszpachlowaniem i malowaniem

6.4	Stodólna 53-uszczelnienie styku budynków (z budynkiem Stodólna 51)- przemarzanie, Traugutta 30-likwidacja kabli na dachu (bezwładnie umiejscowione), montaż 2 szt. krutek wentylacyjnych na elewacji, Słowackiego 2 (piwnica m nr 39) wymiana skorodowanego leżaka kanalizacyjnego, Traugutta 28, 30 Brześć Kuj. - materiały do kotłowni, Olszowa 3, 5, 7 -badanie rezystencji izolacji elektrycznej niskiego napięcia, Chopina 42, 38A, Bojańczyka 10, Św. Antoniego 7, Paderewskiego 4, 6, 8, Młynarska 5A - materiały do węzła, Lipowa 7 - naprawa 2 szt. zadaszeń nad wejściami do budynku, Starodębska 27-wykonanie i montaż barierki - wejście I kl. , Młynarska 5b- likwidacja przecieku na kl. schodowej z poszpachlowaniem i malowaniem
6.5	Pl. Wolności 7, Mickiewicza 3a, Słowackiego 1, Przedmiejska 13/15, Starodębska 17, Chmielna 27, Jagiellońska 2, 11, Kraszewskiego 24, Paderewskiego 4, Traugutta 2, 22, Św. Antoniego 40, Olszowa 6, Chopina 17, Okrzei 26, Wronia 1,-plomby, obejmy po wymianie wodomierzy, Słowackiego 2 kl. I-przebudowa schodów od wejścia do pierwszego półpiętra, licowanie płytkami montaż dodatkowych pochwyty do II piętra, Łochocin 5a i 5b-naprawa palnika pellet, Chopina 17 m 62-naprawa odparzonego tynku -sufit, Miedziana 2/4 II kl. IV piętro- malowanie górnej części klatki schodowej, Łochocin 5B m 17-montaż
6.6	Starodębska 27 m 24- wymiana rynien na całej długości dachu od strony ulicy, Św. Antoniego 42- docieplenie cokołu budynku wraz z malowaniem, Traugutta 28, 30 - badanie urządzenia ciśnieniowego ,Kościuszki 13-usługa koparką- załadunek i rozładunek kotłów,
6.7	Łanowa 8 - naprawa sieci zasilającej w wodę użytkową oraz usługa koparką -usuwanie przecieku na sieci wodnej zasilającej budynek, Kręta 2, Łanowa 1- materiały do węzła, Żytunia 53- wymiana odcinka leżaka wraz z zaworem głównym odcinającym, Łanowa 15-wykonanie i dostawa węzła cieplnego - ogłoszenie, Łanowa 1 kl. IV- wymiana wyłazu dachowego, Łanowa 8 - siłownik do węzła,
6.8	Chopina 42 kl. I- modernizacja instalacji domofonowej, Królewiecka 42 II kl.- podłączenie urządzeń sanitarnych do instalacji wod. kan. w pomieszczeniu w.c., Pl. Wolności 8/9 m 3, Kościuszki 13 (kotłownia)- wymiana skorodowanego odcinka pionu kanalizacyjnego, zmiękczac do wody kotłowej CS SLIM PLUS, Chopina 20,22, 24, Olszowa 6, 8, 10-badanie rezystencji izolacji elektrycznej niskiego napięcia, Lipowa 16 - materiały do węzła , Jagiellońska 7/9 m 12- montaż wodomierzy, Starodębska 27 m 28-naprawa pęknięć ściany konstrukcyjnej w pokoju, Bukowa 31-naprawa elewacji i montaż zbiornika przelewowego, Lipowa 16-rozbiórka pod opryski (mieszki) połąci mansard, Pl. Wolności 8/9 piwnica nr4 i 9 - odtworzenie piwnic (remont), Słowackiego 2 kl. I - wykonanie dodatkowego pochwyty od parteru do wejścia,
6.9	Jagiellońska 2, 3/5, Jesionowa 7 - montaż wodomierzy cwu. po likwidacji junkersów, Traugutta 17- badanie rezystencji izolacji elektrycznej niskiego napięcia, Okrzei 26- postawienie fragmentu ściany między suszarniami,
6.10	Żytunia 62, 84-remont cząstkowy masą bitumiczną nawierzchni drogi, Żytunia 56 kl. VI - naprawa instalacji domofonowej, wymiana panelu 10-cio przyciskowego, Ostrowska 28 m 23- usunięcie wilgoci i zagrzybienia, Łanowa 5a -naprawa schodów wejściowych do kl. sch.,
6.11	Łanowa 8-naprawa instalacji zasilania wody do budynku, Łanowa 29-projekt stałej organizacji ruchu, Łanowa 7 - pomieszczenie adaptowane na pom. na rowery- roboty malarskie, Żytunia 64, Łanowa 2, Ostrowska 18- naprawa instalacji domofonowej, Żytunia 62 kl. I - IV - naprawa, malowanie wiatrołapów
6.12	Chopina 55/57-wykonanie leżaka kanalizacyjnego, Starodębska 27- wymiana odcinka leżaka kanalizacyjnego,

6.13	Mickiewicza 3a, Pl. Wolności 7, 8/9, Słowackiego 1- naprawa napędów do bram wjazdowych na nieruchomości, Starodębska 17- przebudowa podestów wejściowych do budynku, Chopina 25- projekt stałej organizacji ruchu, Słowackiego 2 - wymiana odcinka leżaka kanalizacyjnego, Pl. Wolności 8/9 piwnica nr 7 -remont po pożarze, Lipowa 6 - uszczelnienie daszków balkonowych, Lipowa 16 m 25- naprawa balkonu,
6.14	Kręta 2- naprawa ścian elewacji, malowanie, Ostrowska 32 przy m. nr 34 i 139 - naprawa i uszczelnienie ocieplenia na filarkach okiennych (technika alpinistyczna), Kręta 10 przy m. nr 9 - naprawa ocieplenie na szczycie budynku, naprawa rynny, Łanowa 7 kl. I- adaptacja pomieszczenia po zsykowego na pomieszczenie dla rowerów, wykonanie stojaka na rowery, Łanowa 1 kl III - przebudowa drogi p.poż. (opinia), Łanowa 8 m82-remont balkonu, Łanowa 5a - ułożenie pasa z kostki polbru przed wejście do klatki II i III, Łanowa 7 kl. I-utwardzenie terenu i ułożenie kostki pod stojak na rowery, Żytnia 49 m 48 i 50, Ostrowska 4 m 34 -naprawa obróbek blacharskich, spodów balkonów
6.15	Miedziana 2/4, Zduńska 2a - montaż nowej instalacji domofonowej,
6.16	14-go Pułku Piechoty 10 m 8 i 10- naprawa płyt balkonowych, Łanowa 19 - montaż wycieraczek i dywaników w wiatrołapach, Żytnia 53, 64,84, Łanowa 5- badanie urządzenia ciśnieniowego w węzłach, pompa-węzeł, Polna 47, Łanowa 4- naprawa instalacji domofonowej, Żytnia 62- malowanie pergoli, Łanowa 15-materiały do węzła, Łanowa 17 m 16, 14-go Pułku Piechoty 1 m 27, Żytnia 53 m 125- remont balkonów, Ostrowska 18, Ostrowska 28 - utwardzenie i ułożenie kostki pod stojaki na rowery, Łanowa 2, Łanowa 8-malowanie pergoli śmietnikowej, Łanowa 29-tabliczka pod znak drogowy zgodnie z projektem organizacji ruchu, Kręta 2, Żytnia 62, Łanowa 4- projekt stałej organizacji ruchu, Łanowa 17-pomieszczenie wc w piwnicy-wymiana pompy
6.17	Traugutta 2 - węzeł cieplny typu ECWR-150/100, Bojańczyka 10 m 13, Stodólna 53 m 35-remont płyty balkonowej, Królewiecka 44 -naprawa dachu i obróbek, Starodębska 27 m 28 - malowanie konstrukcji i wymiana poliwęglanu- zadaszenie, Stodólna 78-węzeł (materiały)
6.18	Olszowa 3 - wymiana rur spustowych, montaż zbiorniczków, Lipowa 16 m 25- remont balkonu, Stodólna 78 m 2, 6, 15, 16, 17- naprawa krawędzi balkonowej, płyty stropowej, naprawa ekranu wraz z robotami malarskimi, Zduńska 2/4/6- wykonanie ścianki działowej pod schodami
6.19	Młynarska 5b -II kl. sch., Stodólna 78 m 60-naprawy dachu nad mieszkaniami ostatniej kondygnacji, Lipowa 6-uzupełnienie kratki wentylacyjnych na szczytach budynku, Lipowa 9 m 18- naprawa pokrycia dachowego,
6.20	Lipowa 6 –wodomierze c.w., Warszawska 7/9- naprawa instalacji domofonowej, Jagiellońska 3/5, Jesionowa 7- plomby wodomierzy, Młynarska 10/10A-remont dwóch pomieszczeń gospodarczych
6.21	Królewiecka 44 m 3- remont balkonu, Chopina 18-zmiana nawierzchni drogi wewnętrznej z trylinki na polbruk (szczyt), Łochocin 5A i 5B-przewód do palnika olejowego, Targowa 1 - rozebranie kanału ciepłowniczego, Brzeska 34-naprawa dachu, wymiana blachy na kominach,
6.22	Młynarska 10/10A- remont parkingu, chodnika z utwardzeniem pod pergolę, naprawa bramy wjazdowej, Lipowa 6, Jagiellońska 7/9-wodomierze,
6.23	Brzozowa 5 m16, Warszawska 7/9 m 38, Chopina 19A m 43-naprawa pokrycia dachowego, Kraszewskiego 22 m 16, Młynarka 10/10A- naprawa rynny, rury spustowej, Zduńska 6/8/12 kl. I, II, III - malowanie i naprawa posadzki w korytarzach piwnicznych, Słowackiego 2 m 41-naprawa balkonu,

6.24	Miedziana 2/4- naprawa elementów stalowych pergoli śmietnikowej, Młynarska 10/10A- wykonanie i montaż pergoli śmietnikowej, Św. Antoniego 9 m 15, Wronia 1 m 4- naprawa balkonu, Jagiellońska 2 m 28 - naprawa ściany w piwnicy, Starodębska 27- naprawa rury spustowej, Łochocin 5a i 5b- naprawa palnika olejowego, Chopina 17, Chopina 42, Chmielna 33, Brzozowa 9 Kraszewskiego 24, 26, Jagiellońska 7/9 - zamalowanie napisów na elewacji,
6.25	Łanowa 8 - zawór do węzła, Ostrowska 4 m 38 i 40- wymiana posadzki na balkonie, wzmocnienie balustrad balkonowych, naprawa sufitu, Polna 47, Żytnia 53- naprawa instalacji domofonowej, Żytnia 49, 53, 62, 64, 84, Ostrowska 32, 38, Łanowa 1, 2,4, 6, 8, 17, 19, 27, 29, Polna 47, 14-go Pułku Piechoty 1- , Polna 61 kl. I, 14-go Pułku Piechoty 4, 12, 10, 12, 17, Kreta 10, Ostrowska 6, 16, 18, 28, 16A, 26, Kręta 2, 6, - ocieplenie leżaka c.w. ,Łanowa 8- naprawa dziur w drodze dojazdowej do parkingu (materiały), Polna 47, Łanowa 2, Łanowa 8 - malowanie pergoli śmietnikowych, Łanowa 1 kl. III- przebudowa biegu schodów, obłożenie płytkami,
6.26	Kościuszki 13-przebudowa komina w kotłowni (wykonanie i montaż elementów z blachy żaroodpornej), Brzeska 34, Lipowa 4, 6, 7, 9, 14, 15, 16, 17 - wzmacniacz liniowy do udostępnienia sygnału TV w instalacji kablowej, Młynarska 10/10A- naprawa tynku na cokole, Lipowa 17 m 24- wymiana desek balustrady balkonowej, Królewska 11, 11A- opłata przyłączeniowa w związku z instalacją zestawu fotowoltaicznego, Traugutta 2 -podłączenie węzła ciepłownicze ,materiały do podłączenia węzła, Słowackiego 1 pion m. 65-wymiana pionu wod. kanalizacyjnego, Królewska 1 - wymiana centrali domofonowej,
6.27	Żytnia 49-ogłoszenie: przetarg instalacje PV wraz z pompą ciepła+ projekty, Ostrowska 26 - ogłoszenie -przetarg-węzły, 14-go Pułku Piechoty 4- opłata za zwiększenie mocy przyłączeniowej w związku z instalacją zestawu fotowoltaicznego z pompą ciepła, Ostrowska 4 kl. I - IV wymiana instalacji domofonowej
6.28	14-go Pułku Piechoty 12 kl. III - naprawa uszkodzonej instalacji domofonowej i transformatora, 14-go Pułku Piechoty 19, Żytnia 64, Ostrowska 16, Kręta 2, Ostrowska 26- naprawa instalacji domofonowej, Łanowa 15-podłączenie węzła, materiały do podłączenia węzła, , Żytnia 49 m 50 - podłączenie grzejnika, Polna 47, Łanowa 2, Łanowa 5, i 5A Łanowa 8 - malowanie pergoli, 14-go P. Piechoty 17, 19-naprawa i malowanie drzwi pergoli śmietnikowej, Ostrowska 38- malowanie elewacji - szczyt budynku, Łanowa 1, 4, 8, 27, 29, Kręta 2, 6, 10, 14-go Pułku Piechoty 4, 10,12, 17, 19, Ostrowska 6, 16, 16A, 18, 26, 28 - ocieplenie leżaka ciepłej wody
6.29	Lipowa 14-przełożenie chodnika przed wejściem do budynku, Królewska 11 - remont dachu (pod fotowoltaikę)
6.30	Królewska 11a - remont dachu (pod fotowoltaikę)
6.31	Chopina 19- utwardzenie terenu i ułożenie ażurów, Kościuszki 13 - kotłownia, Łochocin 5 a i 5b - naprawa palników - kotłownia, Chopina 55/57- zaślepienie odpływu kanału w studni, Lipowa 14, Lipowa 15- materiały do węzłów Napęd AMB 162/230V
6.32	Ostrowska 38 m 11- skrzydło drzwiowe, Ostrowska 32 - zakup budek lęgowych dla ptaków, Ostrowska 38 - kl. I - wymiana wyłazu dachowego, Ostrowska 16 - węzeł- napęd AMV-30, Kręta 2- naprawa opaski, Żytnia 64-naprawa zapadniętej kostki przy budynku, Ostrowska 4- kl. 1-4 - wymiana instalacji domofonowej, Ostrowska 38- malowanie szczytu budynku (graffiti), Łanowa 5 i 5A- malowanie pergoli śmietnikowych
6.33	Chopina 19A - wymiana leżaka kanalizacyjnego
6.34	Ostrowska 16- węzeł - napęd elektryczny AMV 35 230V, Żytnia 53- naprawa chodnika z kostki w szczycie bud. od I kl. ,

6.35	Św. Antoniego 9, Chopina 21A, Św. Antoniego 9, Stodólna 53, Lipowa 15 modernizacja i naprawa instalacji domofonowej, Lipowa 17 modernizacja instalacji domofonowej, II kl. sch.- naprawa domofonu- wymiana kasety, Lipowa 14- zawór regulacyjny do węzła, Mickiewicza 3A- zabudowa stalowa na gabaryty, demontaż i ponowny montaż trzepaka, Chopina 19A-podłączenie cyrkulacji,
6.36	Kręta 10- wymiana odcinka leżaka kanalizacyjnego, Łanowa 4- wymiana oświetlenia w korytarzu piwnicznym, Ostrowska 6, Ostrowska 26, Żytnia 76-naprawa domofonu, 14-go Pułku Piechoty 4 - remont dachu
6.37	Ostrowska 18- napęd do węzła AMV 33, Ostrowska 18- dostawa i wymiana okna piwnicznego, 14-go Pułku Piechoty 19 kl. VI- wymiana instalacji domofonowej, Łanowa 4 kl. II- wymiana oświetlenia w korytarzu piwnicznym na Led, Żytnia 53-wymiana części instalacji c.w., Polna 47- naprawa kanalizacji, Ostrowska 4, 6, 26, 32, 14-go Pułku Piechoty 10, Polna 47, Żytnia 64, Żytnia 84 - naprawa instalacji domofonowej,
6.38	Warszawska 6A - roboty drogowe- zagospodarowanie wewnątrz nieruchomości, Chopina 16- wymiana odcinka leżaka kanalizacyjnego, Chopina 34A-wymiana czujników temperatury od licznika w węźle cieplnym, Lipowa 6 m 44, Lipowa 9 m 1- montaż wodomierza c.w. AP vario3 Q3, Brzozowa 5 i Brzozowa 9 - badanie rezystencji izolacji elektrycznej niskiego napięcia, Okrzei 14- wymiana szafki gazowej, Kościuszki 13-przebudowa piwnicy-przystosowanie do składu opału, Okrzei 14, Chopina 19A, Chopina 21A- zakup wycieraczek (wejścia do kl. schodowych), Pl. Wolności 8/9 - montaż zestawu kamer monitoringu z rejestracją obrazu, Kopernika 39 - opłata za przyłączenie do sieci dystrybucyjnej.
6.39	Łanowa 1,2, 5, Kręta 8, Ostrowska 32, Żytnia 49 - materiały do węzła, Łanowa 4 kl. I i II - montaż wycieraczek -wejście do klatek schodowych, Łanowa 4 kl. II - przemalowanie ścian wejściowych do windy na wszystkich przystankach, docieplenie ściany szybu windowego, Ostrowska 38 - miejscowa naprawa chodnika,
6.40	Chmielna 33- mycie, odgrzybienie elewacji, Okrzei 2, Chopina 15, Chopina 17- remont posadzki i wejścia do pergoli śmietnikowej, Chopina 17A -wykonanie i montaż zabudowy stalowej na gabaryty, utwardzenie terenu, przeniesienie trzepaka, Warszawska 6A, Warszawska 2/4/6- miejscowa naprawa drogi wewnętrznej z trylinki, Młynarska 5A- kl. sch. -likwidacja skutków przecieku,
6.41	Jesionowa 7 kl. I - wykonanie i montaż pochwyty od parteru do III piętra, Traugutta 17- rozebranie uszkodzonej ściany i postawienie nowej, wykonanie nowej posadzki, Królewska 11, Królewska 11A- wykonanie rozdzielni administracyjnych, montaż 2 szt. kamer monitoringu zewnętrznego,

14. REMONT LOKALI UŻYTKOWYCH

LP.	Adres budynku
1	Żytnia 66/68-remont tarasu (brama przejazdowa)
2	Chopina 27 – montaż paneli PV dla budynku Wronia 1A
3	Chopina 55/57 –remont dachu (bardzo pilne – zły stan)
4	Roboty remontowe i nieprzewidziane:

4.1	Warszawska 7/9 - uzupełnienie rury spustowej- likwidacja przyczyny przecieków, Kościuszki 13- opiniowanie- sprawdzenie przewodów wentylacyjnych (kotłownia), wykonanie nowego odpływu wodno-ściekowego (studzienka techniczna), wykonanie podestu pod kocioł olejowy (materiały), płytki-podest, Zduńska 2a - demontaż 2 szt. wentylatorów na kominach, Jagiellońska 2 -naprawa elewacji - ubytki styropianu (gniazda ptaków, ubytki po reklamie), Reja 4 - naprawa rury spustowej, Chopina 17 Zakład Fryzjerski- montaż stropu podwieszonoego (obudowa rur), wymiana drzwi wewnętrznych (wc), Miedziana 2/4 - likwidacja przecieku, Olszowa 9 naprawa zapadniętego chodnika,
4.2	Żytunia 66/68- STOKROTKA - uszczelnienie instalacji wody deszczowej, wymiana dysku twardego Purple 4 TB, naprawa łączenia między rampą a ścianą przy Poczta Polska, Szkoła- naprawa tynku. 14-go Pułku Piechoty 15 -wykonanie projektu stałej organizacji ruchu, Ostrowska 36 "FORMA" -likwidacja przecieku, Ostrowska 30 - wymiana odcinka instalacji wodno-kanalizacyjnej
4.3	Pl. Wolności 8/9 Zespół Adwokacki - naprawa zabudowy GK wraz z malowaniem ściany i sufitu po naprawie pionu kanalizacyjnego, "SZYK" pracownia krawiecka- wykonanie oraz montaż zadaszenia nad wejściem, Chopina 27 - wykonanie i montaż drabiny stalowej na dachu, Przedmiejska 13/15- gabinet ginekologiczny- naprawa zadaszenia nad wejściem, Miedziana 2/4, Zduńska 2a - montaż lamp parkowych (oświetlenie terenu), Warszawska 6a - likwidacja przecieku, Chopina 30A- bateria do ciepłomierza, Pl. Wolności 8/9 - likwidacja przecieku, wymiana odcinka skorodowanego pionu kanalizacyjnego, Kościuszki 13-usługa koparką- załadunek i rozładunek kotłów, wymiana skorodowanego odcinka pionu kanalizacyjnego, zmiękcacz do wody kotłowej,
4.4	Królewiecka 44- wymiana WLZ, szafek licznikowych, przeniesienie liczników, rozbudowa rozdzielni, Pl. Wolności 8/9 - przegląd dachu, Chopina 55/57- wykonanie leżaka kanalizacyjnego, Pl. Wolności 8/9 Lodziarnia- naprawa nadproża okiennego, naprawa napędów do bram wjazdowych na nieruchomość, Chopina 17 STILUS -naprawa chodnika przed wejściem do lokalu,
4.5	14-go Pułku Piechoty 15 Zakład Fryzjerski- naprawa pokrycia dachowego, Łanowa 23A - pomieszczenie socjalne BHP EKSPERT- likwidacja przecieku, 14-go Pułku Piechoty 8 -UNISCO malowanie ściany frontowej,
4.6	Olszowa 11A - naprawa dachu na garażu na potrzeby Administracji, Miedziana 2/4 kl. I - uzupełnienie obróbki blacharskiej ogniomuru, Królewiecka 44- naprawa obróbek blacharskich i dachu, Zduńska 6/8/12- L-3- likwidacja przecieku, Chopina 17-zawory, plomby-wodomierze, Warszawska 7/9 - naprawa dachu, Miedziana 2/4- naprawa elementów stalowych pergoli śmietnikowej, Wronia 1a- wymiana zabezpieczenia głównego wyłącznika głównego oraz p. pożarowego, wyłącznika prądu, Chopina 17, Chopina 42-zamalowanie napisów na elewacji,
4.7	14-go Pułku Piechoty 8- węzeł cieplny EC-10, podłączenie węzła, podłączenie ciepłomierzy, opłata za przydział mocy dla punktu poboru energii, modernizacja instalacji elektrycznej, 14-go Pułku Piechoty 15-wymiana odcinka zimnej wody zasilającej lokale, 14-go Pułku Piechoty 8- projekt przebudowy elewacji południowo wschodniej, Polna 61-montaż pompy-rozdrabniacza w pom. "BŁYSK", 14-go Pułku Piechoty 8 "Żabka" - opłata za zwiększenie mocy przyłączeniowej, 14-go Pułku Piechoty 8A- przyłącze energetyczne , wymiana odcinka złącza ZK do skrzynki wewnętrznej, drzwiczek do skrzynki energetycznej,
4.8	Chopina 17- remont chodnika, Chopina 32a- naprawa rury spustowej, Chopina 55/57 Pracownia Protetyki - wykonanie 2 szt. wentylacji w kl. schodowej, Chopina 30A - remont kanalizacji deszczowej od strony zaplecza,
4.9	Kościuszki 13- remont dachu, Lipowa 17- przełożenie chodnika przed wejściem do lokalu,

4.10	14-go Pułku Piechoty 15- naprawa oświetlenia terenu, Żytnia 66/68 - kolce antyptaki, 14-go Pułku Piechoty 8 - wykucie otworu w ścianie zew. na drzwi wejściowe z obróbką, wyk. podestu, ułożenie kostki przed wejściem, wykonanie balustrady przy podjeździe dla inwalidy, utwardzenie terenu, "Żabka" dostawa i montaż drzwi wejściowych
4.11	Przedmiejska 13/15- likwidacja przyczyny i skutków przecieku do zejścia do piwnicy (I kl.), Słowackiego 2, Pl. Wolności 8/9 Chopina 17, Zduńska 6/8/12 -likwidacja przyczyny przecieków, Stodólna 53 Zakład Fryzjerski- likwidacja przecieku, Pl. Wolności 8/9- kantor -likwidacja przecieku, Chopina 17-remont posadzki i wejścia do pergoli śmietnikowej, remont cokołu lokali, Warszawska 2/4/6- czyszczenie rynien, Chopina 27 - roczny przegląd gazowy, Słowackiego 2- Biuro Notariuszy- remont balkonu przynależnego do lokalu, Kościuszki 13- przebudowa piwnicy- przystosowanie do składu opału, Reja 4 - wymiana pompy w węźle,
4.12	Ostrowska 30- projekt stałej organizacji ruchu, zakup i montaż znaków drogowych, 14-go Pułku Piechoty 15- naprawa oświetlenia terenu, 14-go Pułku Piechoty 8 - modernizacja instalacji elektrycznej zasilającej węzeł ciepłowniczy, materiały do węzła, Żytnia 66/68 - wymiana WLZ wraz z rozdzielnią administracyjną, Żytnia 66/68 - wymiana przy kanaliku, 14-go Pułku Piechoty 8 "Żabka" - likwidacja przecieku, Łanowa 25A, Łanowa 27A Przychodnia weterynaryjna - likwidacja przecieku, Ostrowska 36 "FORMA" - naprawa dachu,

15. Remont garaży	
Adres budynku	
1	Remonty bieżące:
1.1	Zduńska 6/8/12-naprawa i czyszczenie rynny, uszczelnienie styku z murem tylnym na garażach, wymiana kominka wentylacyjnego, Chopina 17- czyszczenie rynien, Bojańczyka 10 garaż nr 170, 173 - likwidacja przecieku, Chopina 27-przegląd i naprawa rynien, Chopina 17 garaż nr 77 i 78- naprawa pokrycia dachowego, uzupełnienie ubytków tynku na elewacji +malowanie
1.2	Ostrowska 4 garaż nr 87 i 88- naprawa dachu na garażach, roboty malarskie, garaż nr 37-naprawa sufitu,
1.3	Zduńska 6/8/12 garaż nr 158-naprawa dachu, Olszowa 8 garaż nr 10, Olszowa 11a garaż nr 51- naprawa pokrycia dachowego, Starodębask 17 garaż nr 114- naprawa ściany, Mickiewicza 3A garaż nr 141-naprawa pokrycia dachowego, likwidacja skutków przecieku, Olszowa 3/5/7- garaż nr 256- naprawa dachu,
1.4	Chopina 32 garaż nr 200- remont dachu z wymianą rynny, Olszowa 9- naprawa rynny nad garażami, Mickiewicza 3A garaż nr 135- likwidacja przecieku, Chopina 22/24- garaż nr 49- naprawa dachu,

Członek Zarządu
Główny Księgowy
mgr Grażyna Rozmiarek

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr inż. Leszek Szaryński

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

ZBIORCZE ZESTAWIENIE PLANU REMONTÓW I INWESTYCJI NA ROK 2024

Lp.	Branża	Wartość zaplanowanych robót
1.	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	70 000,00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwi w klatkach schodowych	61 000,00
3.	Wykonanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w budynkach	1 295 000,00
4.	Modernizacja klatek schodowych	2 340 000,00
5.	Docieplenie budynków- Termomodernizacja	135 000,00
6.	Naprawa balkonów, malow. elewacji, zadaszenia	320 000,00
7.	Roboty blacharsko - dekarские	497 000,00
8.	Wymiana instalacji wod - kan	780 000,00
9.	Ciepłownictwo	100 000,00
10.	Roboty elektryczne	494 000,00
11.	Dźwigi	500 000,00
12.	Roboty drogowe	942 500,00
13.	Naprawy punktowe (dekarские i balkony)	200 000,00
14.	Przeeglądy gazowe	130 000,00
15.	Roboty różne	1 041 000,00
	Razem	8 905 500,00
16.	Remont lokali użytkowych	666 000,00
17.	Remont garaży (awaryjne)	73 000,00
18.	Inwestycje	
	Ogółem:	9 644 500,00

Członek Zarządu
Główny Księgowy
mgr Grażyna Rozniarek

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr inż. Leszek Szaryński

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński