

**MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CHEMIK” W PŁOCKU**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
MIĘDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „CHEMIK”
w PŁOCKU
za 2024 rok**

PŁOCK, marzec 2024 rok

Sprawozdanie zawiera szczegółowe przedstawienie działalności Spółdzielni w okresie sprawozdawczym za 2024 rok w podziale na poszczególne bloki tematyczne:

- I. Sprawozdanie z działalności samorządowej.
- II. Sprawy kadrowe i organizacyjne.
- III. Sprawozdanie o stanie rejestrowym członków.
- IV. Gospodarka finansowa.
- V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VI. Sprawozdanie z działalności windykacyjnej.
- VII. Sprawozdanie z działalności społeczno-kulturalnej.
- VIII. Kontrola Spółdzielni.

I. Sprawozdanie z działalności samorządowej

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Płocku, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 56 ust. 10, przedstawia coroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej w 2024 roku.

Kompetencje Zarządu określają :

1. znowelizowana Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
2. znowelizowana Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Statut MSM „Chemik” w Płocku z 2019 r.,
4. Regulamin Zarządu MSM „Chemik” w Płocku z 2004 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

1. **Włodzimierz Obidziński** – Prezes Zarządu (do 30.06.2024 r.)
2. **Adrian Wyczalkowski** – Zastępca Prezesa ds. Technicznych (do 08.08.2024 r.)
3. **Anna Machała** – Główny Księgowy, Członek Zarządu
4. **Tomasz Obrębski** – p.o. Prezesa Zarządu (od 01.07.2024 r. do 28.08.2024 r.)
5. **Bartosz Obojski** – Zastępca Prezesa ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (od 19.08.2024 r.)
6. **Piotr Gwóźdź** – Prezes Zarządu (od 28.08.2024 r.)

W dniu 31.05.2024 roku Prezes Zarządu Pan Włodzimierz Obidziński złożył rezygnację z pełnienia wszelkich funkcji i pracy w MSM „Chemik” w Płocku od dnia 30.06.2024 roku.

Na posiedzeniu w dniu 23.06.2024 roku Rada Nadzorcza MSM „Chemik” w Płocku podjęła uchwałę nr 15/2024 w sprawie delegowania członka Rady Nadzorczej Pana Tomasza Obrębskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu- p.o. Prezesa Zarządu do czasu powołania nowego Prezesa.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 16.07.2024 roku odwołała z funkcji Członka Zarządu- Zastępcę Prezesa ds. Technicznych Pana Adriana Wyczalkowskiego, z jednoczesnym rozwiązaniem stosunku pracy.

W dniu 06.08.2024 roku Rada Nadzorcza dokonała wyboru Prezesa Zarządu oraz Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Na stanowisko Prezesa Zarządu wybrano Pana Piotra Gwoźdźcia, natomiast na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Pana Bartosza Obojskiego.

W ramach podziału pracy Członkowie Zarządu kierowali pionami wynikającymi z zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej, która określa bezpośrednie podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu jednostek organizacyjnych, komórek organizacyjnych i służb.

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Zarząd odbył dwadzieścia trzy protokołowane posiedzenia, na których podjął 59 uchwał oraz rozpatrzył wiele spraw i wniosków związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni.

Działalność Zarządu Spółdzielni w 2024 roku koncentrowała się m. in. na:

- bieżącej realizacji zadań ujętych w planie gospodarczym na 2024 rok, przyjętym przez Radę Nadzorczą,
- poprawie sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez zwiększenie działań windykacyjnych,
- określeniu postępowania przy prowadzeniu windykacji należności po uzyskaniu tytułu wykonawczego,
- prowadzeniu działań mających na celu sprzedaż pozostałej substancji mieszkaniowej,
- realizowaniu planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
- wykorzystywaniu zasobów Spółdzielni dla pozyskiwania większych pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni,
- sprawozdawczości z wykonania planu rzeczowo- finansowego Spółdzielni,
- rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej oraz zimnej wody i kanalizacji za 2024 rok dotyczących lokali będących w zasobach Spółdzielni,
- przyjęciu sprawozdania Zarządu za 2023 rok,
- przyjęciu list członków uprawnionych MSM „Chemicz” w Płocku na Walne Zgromadzenie,
- przyjęciu porządków obrad na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- uregulowaniu bieżących zobowiązań Spółdzielni,
- wyborze składu Komisji ds. nadzorowania przeprowadzenia głosowania przez Walne Zgromadzenie MSM „Chemicz” w Płocku uchwał na piśmie,
- zmiany opłaty za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- podziale lokalu użytkowego o powierzchni 142,31 m², położonego w Płocku przy ul. Padlewskiego 5,

- przyjęciu Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
- określeniu wysokości stawek podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych, użytkowych własnościowych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (w tym w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych), garaży, miejsc postojowych,
- uczestniczeniu w podpisywaniu aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność na rzecz członków Spółdzielni,
- prowadzeniu rejestru członków Spółdzielni,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko- mieszkaniowych,
- współpracowaniu z organizacjami spółdzielczymi oraz pozarządowymi.

Szczegółowy opis podjętych działań Zarządu zawierają sprawozdania z poszczególnych działów Spółdzielni. Zagadnienia te dzielą się na następujące grupy, a ich szczegółowy opis znajduje się w dalszej części niniejszych materiałów:

- a) sprawozdanie z działalności samorządowej
- b) sprawy kadrowe i organizacyjne
- c) sprawozdanie o stanie rejestrowym członków
- d) gospodarka finansowa
- e) gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- f) sprawozdanie z działalności windykacyjnej
- g) sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej
- h) kontrola Spółdzielni

Zgodnie z ustawowym obowiązkiem Zarząd MSM „Chemik” w Płocku zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w trybie głosowania na piśmie w kancelarii notarialnej przy ul. Królewieckiej 22 w Płocku, które przeprowadzono w dniach od 03.06.2024 roku do 07.06.2024 roku.

W tym celu powołano komisję ds. nadzorowania przeprowadzenia głosowania przez Walne Zgromadzenie MSM „Chemik” w Płocku uchwał na piśmie. Do obowiązku Zarządu w tym czasie należało przygotowanie licznych materiałów oraz merytoryczna i logistyczna obsługa zebrań.

Na wniosek Rady Nadzorczej zwołano w roku sprawozdawczym drugie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które przeprowadzono w pięciu częściach w dniach od 02.09.2024r. do 06.09.2024r., tj.:

- 02.09.2024 r. – I część Walnego Zgromadzenia: osiedle „Centrum” (3 Maja 10, 10A, 12, 12A; Padlewskiego 5, 7, 11, 11A) osiedle „Misjonarska” (Padlewskiego 3) oraz osiedle „Piękna” (3 Maja 9 oraz 11);

- 03.09.2024 r. – II część Walnego Zgromadzenia: kolonia „Miedza-Zachód” (Czwartaków 2, 4 oraz Jana Pawła II 11) oraz kolonia „Miedza- Wschód” (Czwartaków 8, 10, 12 oraz 14);
- 04.09.2024 r. – III część Walnego Zgromadzenia kolonia: „Kapliczka” (Jana Pawła II 13, 15, 17, 19 oraz 21);
- 05.09.2024 r. – IV część Walnego Zgromadzenia kolonia: „Miedza-Targowa” (Czwartaków 16) oraz osiedle „Skiba” (Jana Pawła II 25, 27, 29 i 31);
- 06.09.2024 r. – V część Walnego Zgromadzenia: osiedle „Skiba II” (Jana Pawła II 23, 23A oraz 23B) oraz kolonia „Przy Skarpie” (Jana Pawła II 74, Czerwonych Kosynierów 3 oraz 5).

Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w związku z rezygnacją prawie wszystkich Członków Rady Nadzorczej zostały przeprowadzone wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na kadencję 2023-2026.

Za zgodą Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia wystąpiła ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i wstąpiła do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

Ocena pracy Zarządu realizowana była w roku sprawozdawczym na każdym kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Zarząd składał Radzie sprawozdania z bieżącej działalności Spółdzielni, referował przygotowane materiały i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

Zgodnie z art. 91 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze, które zobowiązuje przynajmniej raz na trzy lata poddać Spółdzielnię badaniu lustracyjnemu, Zarząd Spółdzielni zlecił Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przeprowadzenie pełnej lustracji działalności Spółdzielni za 2023 rok. Proces lustracyjny trwał od 15.02.2024r. do 19.04.2024r.

Nowy Zarząd Spółdzielni zawnioskował do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie o przeprowadzenie lustracji z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 30.09.2024 r.

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał siedem zarządzeń wewnętrznych, dotyczących:

- sporządzenia sprawozdania z działalności MSM „Chemicz” w Płocku za 2023 rok,
- kontroli Książek Obiektu Budowlanego prowadzonych dla nieruchomości należących do MSM „Chemicz” w Płocku,

- wdrożenia procesu cyfrowej archiwizacji dokumentacji technicznej przechowywanej i wytworzonej na potrzeby Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Płocku,
- wyznaczenia Inspektora Ochrony Danych,
- powołania Komisji Inwentaryzacyjnej,
- ustalenia Regulaminu Pracy,
- wprowadzenia zmian w Regulaminie Pracy dla pracowników MSM „Chemik”.

Spółdzielnia poddała się badaniu przez biegłego rewidenta rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego w MSM „Chemik” w Płocku zarejestrowano 4734 pism przychodzących.

Kontrolę zgodnie z uprawnieniami statutowymi sprawowały na bieżąco organy statutowe Spółdzielni.

Nowy Zarząd Spółdzielni pomimo bardzo wysokich wydatków w I półroczu 2024 roku oraz dużego zadłużenia na funduszu remontowym utrzymał płynność finansową w II półroczu sprawozdawczego roku, zapewniając możliwość bezpiecznego zarządzania zasobami w kolejnym roku.

II. Sprawy kadrowe i organizacyjne

Ogólne dane organizacyjne

W okresie sprawozdawczym nastąpiła dwukrotna zmiana struktury organizacyjnej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Płocku:

- 1) Uchwała nr 16/2024 Rady Nadzorczej MSM „Chemik” z dnia 16.07.2024 r.
- 2) Uchwała nr 29/2024 Rady Nadzorczej MSM „Chemik” z dnia 30.09.2024 r.

W związku z koniecznością aktualizacji dotychczasowego (obowiązującego od 17.11.2008 roku) Regulaminu Organizacyjnego, w dniu 30.09.2024 r. Zarząd Spółdzielni przyjął nowy Regulamin Organizacyjny Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Płocku – Uchwała nr 44/2024 Zarządu MSM „Chemik” z dnia 30.09.2024 r.

Struktura zatrudnienia

1. Stan zatrudnienia na dzień 01.01.2024 r.

Na początek roku było zatrudnionych 37 pracowników (33,35 etatów), w tym:

Wymiar etatu	Ogółem osób	Kobiety	Mężczyźni
1/1	29	16	13
3/4	2	1	1
3/5	1	1	0
1/2	4	4	0
1/4	1	0	1

2. Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2024 r.

Na koniec roku zatrudnionych 40 pracowników (35,85 etatów), w tym:

Wymiar etatu	Ogółem osób	Kobiety	Mężczyźni
1/1	31	16	15
3/4	2	1	1
3/5	1	1	0
1/2	5	5	0
1/4	1	0	1

3. Rotacja zatrudnienia:

- Liczba nowo zatrudnionych: 8 osób (7,5 et.)
- Przywrócono do pracy: 3 osoby (3 et.)
- Zatrudnionych ponownie (emeryci): 2 osoby (2 et.)
- Liczba zwolnień ogółem (rozwiązanie umowy): 13 osób (12,5 et.)
- Liczba przejść na emeryturę/rentę: 3 osoby (3 et.) w tym 1 osoba na rentę.

4. Rodzaje umów:

Rodzaj umowy	01.01.2024	31.12.2024
Umowy o pracę na czas nieokreślony	37	35
Umowy o pracę na czas określony	0	5
Umowy cywilnoprawne	22	21

Zmiany w strukturze organizacyjnej

Likwidacja stanowisk

Od lipca 2024 r. dokonano zmian w strukturze organizacyjnej, obejmujące likwidację stanowisk oraz redukcję zatrudnienia w celach ekonomicznych.

Zlikwidowano mniej efektywne i kosztowne stanowiska:

- 1) Kierownik Działu Logistyki
- 2) Zastępca Głównego Księgowego
- 3) Sprzątacze
- 4) Kurier

Przeprowadzono redukcję zatrudnienia na stanowisku Gospodarz Terenu.

Zadania osób zatrudnionych na stanowiskach **Kurier, Sprzątacze, Gospodarz Terenu** zlecono firmom zewnętrznym w celu obniżenia kosztów.

Nowe stanowiska

Utworzono nowe stanowisko **Specjalisty ds. Pozyskiwania Środków Zewnętrznych**, które stanowi strategiczny krok w stronę umożliwienia Spółdzielni korzystania z różnorodnych

dotacji i grantów na programy związane m.in. z termomodernizacją nieruchomości, poprawą warunków bytowych mieszkańców.

Kolejnym wyzwaniem były ujednolicenie i prawidłowa organizacja spraw administracyjnych Spółdzielni. W tym celu powołano stanowisko **Kierownika Działu Administracji**. Osoba na tym stanowisku jest odpowiedzialna przede wszystkim za nadzór nad wdrażaniem zasad i procedur administracyjnych, zapewnienie zgodności dokumentacji z obowiązującymi przepisami prawnymi, opracowanie polityki obiegu i przechowywania dokumentów, utrzymywanie kontaktów z mieszkańcami (również prowadzenie strony internetowej oraz portali społecznościowych).

Stanowisko Kierownika Działu Administracji zostało zorganizowane w ramach prac interwencyjnych na podstawie umowy z Miejskim Urzędem Pracy w Płocku. Ze środków Funduszu Pracy została zrefundowana część kosztów poniesionych na wynagrodzenie oraz Składki na ubezpieczenia społeczne.

Ochrona danych osobowych

W dniu 31.10.2024 r. Zarządzeniem nr 4/2024 Prezesa Zarządu wyznaczono **Inspektora Ochrony Danych oraz** Zastępcę Inspektora Ochrony Danych – Kierownika Działu Administracji.

Dodatkowo zostały podjęte działania w sprawie opracowania nowej Polityki Bezpieczeństwa Danych Osobowych w MSM „Chemik”. Na początek 2025 roku zaplanowano szkolenia pracowników z zakresu Ochrony Danych.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych (ZFŚS)

W 2024 r. obowiązywał Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych z dnia 01.01.2004 r. Zgodnie z § 1 Zarządzenia nr 3/2008 z dnia 31.01.2008 r. zasady tworzenia odpisów i wypłacania świadczeń miały dotyczyć tylko 2008 r., natomiast zasady te obowiązywały do 2024 roku. W roku sprawozdawczym świadczenie „wczasy pod gruszą” zostało wypłacone dla 33 pracowników – z 37 osób uprawnionych (**33,35 etatów**) ustalonych na dzień 01.01.2024 r. Warto podkreślić, że wyżej wymienione świadczenia nazwane „wczasy pod gruszą” były przyznawane i wypłacane na zasadach obowiązujących świadczenie urlopowe (m. in. różnicowanie wysokości świadczenia do wymiaru etatu pracownika zamiast uzależnienia wysokości świadczenia na kryterium dochodowe i socjalne oraz wysokość

świadczenia odpowiadająca wysokości odpisu podstawowego – art. 3 ust. 4 Ustawy z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. 2024 r., poz. 288).

Pomimo wyżej opisanych niezgodności stanu faktycznego z obowiązującym regulacjami postanowiono zamknąć rok sprawozdawczy na dotychczasowych zasadach w celu uniknięcia dyskryminacji pracowników, którzy mogli jeszcze skorzystać z dofinansowania do końca 2024 r. Natomiast, jednocześnie zostały podjęte działania naprawcze dążące do dostosowania Regulaminu ZFŚS do Ustawy z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Wejście nowego Regulaminu zostało zaplanowane na styczeń 2025 r.

Poniżej podstawowe roczne rozliczenie finansowe z ZFŚS:

Rozliczenie ZFŚS za 2024 rok	
BO	5 315,06 zł
Odpis podstawowy	81 336,76 zł
Inne zwiększenia	- zł
Wypłacono 37 dofinansowań	80 611,63 zł
BZ	6 040,19 zł

Kontrola Państwowej Inspekcji Pracy

W okresie sprawozdawczym w dn. 25.10-19.11.2024 r. przeprowadzona została kontrola Państwowej Inspekcji Pracy (PIP) w MSM „CHEMIK”. W wyniku tej kontroli Inspekcja wskazała na szereg zaleceń, które mają na celu poprawę warunków pracy oraz dostosowanie procedur i regulaminów do obowiązujących przepisów prawa.

Zalecenia PIP obejmowały następujące obszary:

- 1) Opracowanie i wdrożenie procedury antymobbingowej, regulującej kwestie zgłaszania sytuacji mobbingowych oraz prowadzenia postępowania wyjaśniającego w tych sprawach.
- 2) Ustalenie sposobu informowania pracowników o ryzyku zawodowym związanym z wykonywaną pracą na poszczególnych stanowiskach.
- 3) Zawarcie ustaleń dotyczących norm i zasad przydziału odzieży i obuwia roboczego oraz środków ochrony indywidualnej.
- 4) Ustalenie celów, zakresu oraz sposobu stosowania monitoringu w miejscu pracy.
- 5) Dostosowanie treści Regulaminu pracy w zakresie kontroli trzeźwości pracowników do aktualnych wymogów prawa pracy.

- 6) Terminowe wypłacanie wynagrodzenia za pracę.
- 7) Zapewnienie, aby zmiany w Regulaminie ZFŚS były uzgadniane z zakładowymi organizacjami związkowymi lub przedstawicielem pracowników.
- 8) Zapewnienie przyznawania świadczeń z ZFŚS w oparciu o kryteria sytuacji życiowej, materialnej i rodzinnej.
- 9) Naliczanie odpisów i zwiększeń na ZFŚS zgodnie z ustaleniami zawartymi w Regulaminie ZFŚS.

W wyniku tych zaleceń podjęto następujące działania:

- 1) Polityka Antymobbingowa została opracowana i zostanie wdrożona najpóźniej do połowy stycznia 2025 r. (w trakcie realizacji).
- 2) Kwestie informowania o ryzyku zawodowym zostały uregulowane w nowym Regulaminie Pracy, który obowiązuje od dnia sporządzenia niniejszego pisma (zrealizowano).
- 3) Ustalenia dotyczące norm i zasad przydziału odzieży i obuwia roboczego oraz środków ochrony indywidualnej zostały zawarte w nowym Regulaminie Pracy i obowiązują w MSM „Chemik” (zrealizowano).
- 4) Cele, zakres oraz sposób stosowania monitoringu zostały określone w nowym Regulaminie Pracy i obowiązują w MSM „Chemik” (zrealizowano).
- 5) Zasady dotyczące kontroli trzeźwości zostały zawarte w nowym Regulaminie Pracy, który obowiązuje od dnia sporządzenia niniejszego pisma (zrealizowano).
- 6) Wypłata wynagrodzenia odbywa się terminowo, na 28. dzień każdego miesiąca, co jest zgodne z zapisami w Regulaminie Pracy (zrealizowano).
- 7) Na początku 2025 roku zostanie wybrany przedstawiciel pracowników, z którym będą uzgadniane wymagane zmiany w Regulaminie ZFŚS (zaplanowane na styczeń 2025 r.).
- 8) Ze względu na konieczność uzgadniania wszelkich zmian, propozycji z pracownikami, dostosowanie Regulaminu ZFŚS do obowiązujących przepisów prawa, w tym kryteriów przyznawania świadczeń, jest planowane po wyborze przedstawiciela pracowników (zaplanowane na styczeń 2025 r.)



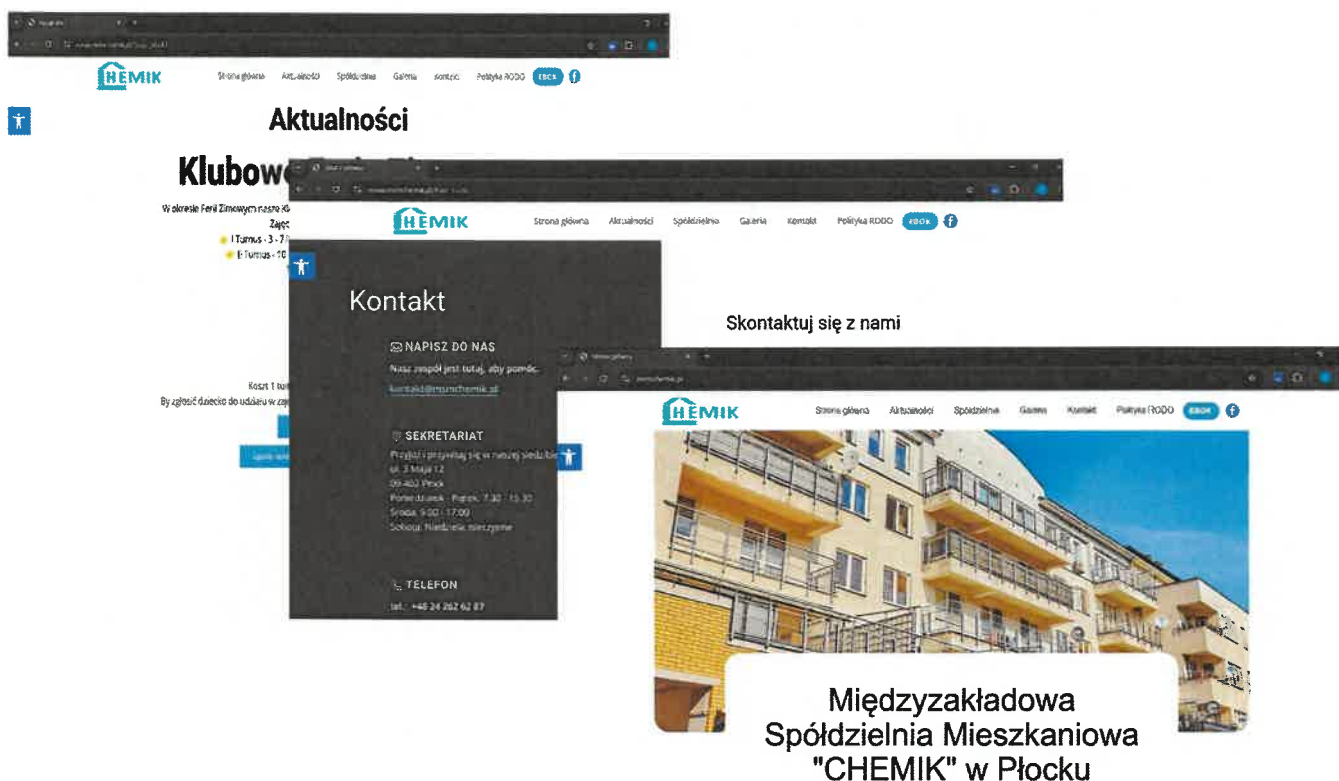
- 9) Dostosowanie Regulaminu ZFŚS do Ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych, nastąpi przed pierwszym naliczeniem odpisów i zwiększeń (zaplanowane na początek 2025 r.).

Pozostałe kwestie organizacyjne

W okresie wrzesień-grudzień 2024 r. wprowadzono szereg istotnych zmian, mających na celu poprawę komunikacji oraz dostosowanie się do potrzeb mieszkańców.

Nowa strona internetowa

Spółdzielnia zyskała nową aktywną stronę internetową. Jest ona regularnie aktualizowana, dzięki czemu mieszkańcy mogą na bieżąco zapoznawać się z informacjami o działalności Spółdzielni, bieżących wydarzeniach oraz ofertach. Strona stała się ważnym narzędziem komunikacji, które umożliwia mieszkańcom łatwy dostęp do wszystkich niezbędnych wiadomości.

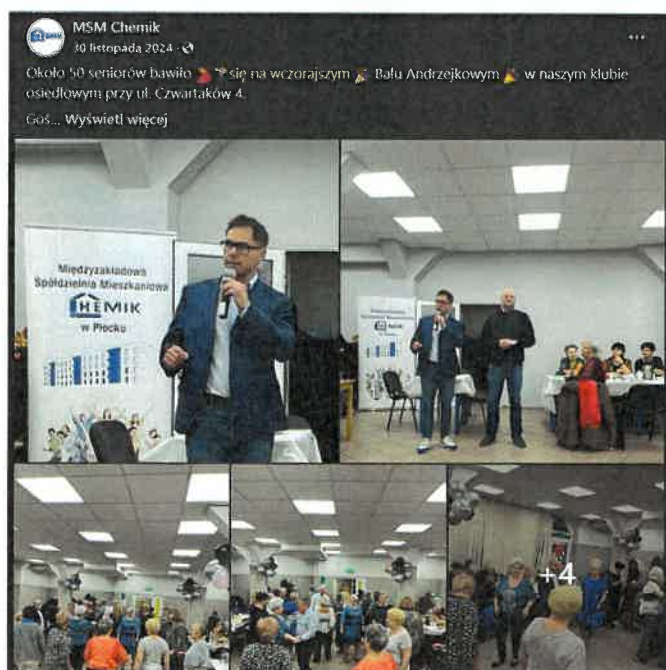
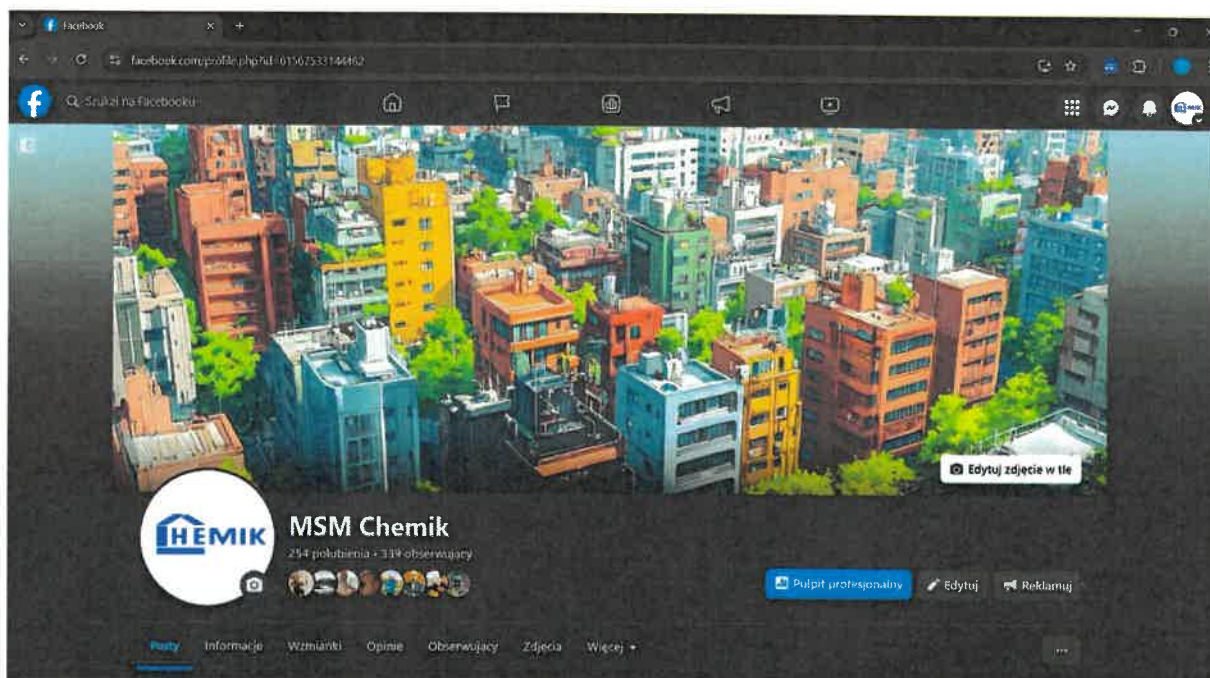


Rok założenia 1980

[Handwritten signatures]

Portal społecznościowy

W październiku Spółdzielnia założyła stronę na portalu społecznościowym Facebook. Na portalu zamieszczane są informacje o bieżącej działalności spółdzielni, planowanych wydarzeniach, remontach czy przeglądach, a także o nagłych awariach, pracach konserwacyjnych. Aktualnie profil obserwuje już ponad 300 osób, a dla niektórych służy jako dodatkowe źródło komunikacji ze Spółdzielnią.



Handwritten signatures in blue ink.

Wprowadzenie skrzynek e-mailowych

W trosce o lepszą komunikację oraz szybki kontakt z mieszkańcami, dla wszystkich pracowników Spółdzielni zostały założone służbowe skrzynki e-mailowe. Dzięki temu, mieszkańcy mogą łatwo i wygodnie kontaktować się ze Spółdzielnią, zgłaszać swoje uwagi oraz pytania. Nowa forma komunikacji z pewnością ułatwiła współpracę i wymianę informacji.

Zmiana godzin pracy

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, zostały zmienione godziny pracy Spółdzielni. Spółdzielnia jest czynna od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:30 do 15:30, a w środy biura i administracje są otwarte dłużej, od godziny 9:00 do godziny 17:00. Wydłużony czas pracy ułatwi mieszkańcom załatwianie spraw oraz umożliwi lepszy dostęp do usług Spółdzielni.

Problemy i wyzwania

1. Kluczowe trudności w obszarze kadrowym:

- Wysoka rotacja pracowników, szczególnie na stanowiskach operacyjnych i technicznych, wpływająca na stabilność zespołu oraz efektywność pracy.
- Konieczność dostosowania struktury organizacyjnej do zmieniających się warunków ekonomicznych i optymalizacji kosztów zatrudnienia.
- Przeprowadzenie procesu redukcji zatrudnienia, w tym outsourcing niektórych funkcji.
- Brak ujednoliconych standardów dotyczących dokumentacji i obiegu informacji, co utrudnia organizację pracy.
- Konieczność wdrożenia nowych procedur związanych z ochroną danych osobowych oraz dostosowania regulacji wewnętrznych do obowiązującego prawa.

2. Wyzwania organizacyjne:

- Dostosowanie funkcjonowania Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych do aktualnych przepisów prawa, w tym opracowanie nowego Regulaminu ZFŚS.
- Wdrożenie polityki antymobingowej oraz systemowego podejścia do przeciwdziałania mobbingowi w miejscu pracy.
- Konieczność uregulowania zasad przydziału odzieży roboczej i środków ochrony indywidualnej dla pracowników.



- Wprowadzenie nowych procedur związanych z czasem pracy oraz monitorowania absencji w celu poprawy dyscypliny pracy.
- Rozwój systemu pozyskiwania środków zewnętrznych na modernizację nieruchomości i poprawę warunków bytowych mieszkańców.

3. Propozycje usprawnień i działań na kolejny rok:

- Kontynuacja procesu dostosowania wewnętrznych regulacji do obowiązujących przepisów prawa.
- Optymalizacja struktury organizacyjnej i uproszczenie procesów zarządzania.
- Wdrożenie cyfrowego systemu zarządzania dokumentacją i obiegiem informacji w Spółdzielni.
- Organizacja szkoleń dla pracowników w zakresie ochrony danych osobowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

Wnioski i podsumowanie

2024 rok był okresem intensywnych zmian organizacyjnych i personalnych. Wprowadzone zmiany miały na celu optymalizację kosztów, poprawę efektywności pracy oraz dostosowanie funkcjonowania Spółdzielni do aktualnych wymogów prawnych i ekonomicznych. Redukcja zatrudnienia oraz outsourcing niektórych funkcji pozwoliły na zmniejszenie kosztów operacyjnych, jednak jednocześnie postawiły nowe wyzwania związane z organizacją pracy i rotacją kadry.

Podjęte działania naprawcze w zakresie dostosowania Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych oraz regulaminu pracy są kluczowymi krokami w kierunku stabilizacji i zgodności z przepisami prawa. Ponadto wdrożenie nowej polityki antymobbingowej, poprawa komunikacji wewnętrznej oraz reorganizacja działów przyczyniają się do usprawnienia funkcjonowania Spółdzielni.

W 2025 roku priorytetem będzie dalsza optymalizacja zatrudnienia, kontynuacja dostosowywania wewnętrznych regulacji do przepisów prawa oraz rozwój strategii pozyskiwania środków zewnętrznych. Realizacja tych działań pozwoli na zwiększenie efektywności zarządzania i poprawę warunków pracy pracowników oraz bytowych mieszkańców Spółdzielni.

III. Sprawozdanie o stanie rejestrowym członków

Członkostwo

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Chemik” liczyła **2 734** członków:

Osiedle	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.
Piękna , Centrum Podolszyce Południe	2.779	2.831	2.734

Liczba członków na koniec 2024 roku w stosunku do poprzedniego 2023 roku zmniejszyła się o 97 osób. Spowodowane jest to m.in.:

- wzrostem liczby właścicieli w lokalach stanowiących odrębną własność, którzy nie składają deklaracji członkowskich i nie przystępują w poczet członków Spółdzielni,
- zgonem sporej ilości członków.

W 2024 roku doszło do zmiany posiadaczy 54 praw do lokali poprzez nabycie prawa do lokalu w wyniku kupna, darowizny, zamiany, licytacji komorniczej bądź dziedziczenia.

Ustanowiono 3 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W 2024 roku Zarząd prowadził dalszą realizację wniosków członków Spółdzielni o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali.

W 2024 roku wpłynęło 18 wniosków o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych. Zarząd Spółdzielni z wnioskodawcami zawarł przed notariuszem 9 aktów notarialnych ustanowienie odrębnej własności z których:

- 2 akty to umowy przekształcające spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
- 6 aktów to umowy przekształcające spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności,
- 1 akt to umowa przekształcająca prawo ekspektatywy własności garażu w prawo odrębnej własności

Dane dotyczące formy własności lokali:

Zestawienie form własności lokali mieszkalnych	Stan na 31.12.2024 r.
1. Ilość mieszkań ogółem :	1.985
spółdzielcze własnościowe prawo	928
prawo odrębnej własności	1008
spółdzielcze lokatorskie prawo	36
najem	13
2. Zestawienie form własności miejsc postojowych	369
Ilość miejsc postojowych:	
spółdzielcze własnościowe prawo	163
prawo odrębnej własności	130
najem	66
wolne	10
Ilość garaży	15
spółdzielcze własnościowe prawo	11
prawo odrębnej własności	3
najem	1
3. Zestawienie form własności lokali użytkowych	95
Ilość lokali ogółem:	
spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	53
prawo odrębnej własności	23
najem lokali	19

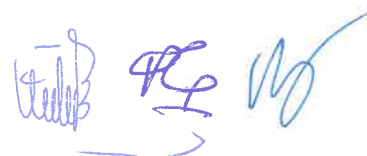
Stan zasobów

Osiedle	Ilość budynków
Piękna, Centrum	11
Podolszyce Południowe	20
Razem	31



Rejestry

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste do czego obliguje ją zapis art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podstawą wpisu do rejestru są zawiadomienia otrzymane z sądu wieczysto – księgowego. Nadto Dział Członkowsko – Mieszkaniowy prowadzi rejestry członków Spółdzielni, rejestry umów o ustanowienie praw do lokali, rejestry zawartych umów ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali, rejestry umów najmu.



IV. Gospodarka finansowa

Sprawozdanie finansowe

Głównym celem sprawozdania finansowego jest dostarczenie informacji niezbędnych między innymi do oceny jednostki oraz do podejmowania decyzji gospodarczych.

W 2024 r. Spółdzielnia prowadziła działalność zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą o rachunkowości i innymi obowiązującymi przepisami prawa.

Sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2024 r. zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i obejmuje:

- 1/ Bilans,
- 2/ Rachunek zysków i strat,
- 3/ Informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmiana ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spowodowały, iż od 2007 r. spółdzielnie mieszkaniowe stały się płatnikami podatku dochodowego od osób prawnych.

Od 1.01.2007 r. Spółdzielnia mieszkaniowa traktowana jest jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą – wynajmujący lokale użytkowe, osiągający przychody finansowe i operacyjne, a tym samym osiągający wynik finansowy i podlegający kontroli organów skarbowych.

Zasada opodatkowania wyniku finansowego, jaki osiąga spółdzielnia mieszkaniowa zapisana została w art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Zwalnia ona dochody spółdzielni mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W związku z powyższym za 2024 r. spółdzielnia wykazała w sprawozdaniach finansowych dwa wyniki finansowe:



- 1) dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi – jako inne rozliczenia międzyokresowe (w bilansie)
 - (aktywa) –niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - (pasywa) –nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
 - i zmiana stanu produktów (zwiększenie –wartość dodatnia - rachunek zysków i strat),
- 2) dotyczący działalności gospodarczej netto (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych) – jako zysk netto w „Pasywach bilansu” i rachunku zysków i strat.

Poszczególne części sprawozdania finansowego za 2024 r oraz dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

- 1) Bilans Spółdzielni na 31.12.2024 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą:
93 586 034,89 zł.

Bilans jest dokumentem odzwierciedlającym prowadzoną w 2024 r. gospodarkę finansową.

- 2) Rachunek zysków i strat za 2024 r. zamknął się zyskiem netto w wys. **+ 362 144,12 zł**, na który składają się:
 - 1) zysk z pożytków na nieruchomościach wspólnych (szyldy, reklamy) + **18 148,00 zł**
 - 2) zysk z pożytków z nieruchomości spółdzielni dotyczących działalności gospodarczej
+ 111 117,18 zł
 - 3) zysk z pożytków z nieruchomości spółdzielni dotyczących GZM + **232 878,94 zł**

Rachunek zysków i strat przedstawia realne koszty działalności operacyjnej według rodzajów i przychody ze sprzedaży (memoriałowe, tzn. należne), a także wynik finansowy Spółdzielni uzyskany w okresie od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Zysk z pożytków nieruchomości wspólnych zwiększa przychody poszczególnych nieruchomości w roku następnym, natomiast wynik z działalności gospodarczej jako nadwyżka bilansowa podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Ponieważ na podstawie przepisu art. 6.1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, znowelizowanej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (poszczególnych nieruchomości)

zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, Spółdzielnia za 2024 rok – powstałe w wyniku działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi różnice pomiędzy przychodami a kosztami ujmuje w bilansie pod pozycją krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w aktywach i pasywach, natomiast w rachunku zysków i strat pod pozycją „nadwyżka przychodów netto roku bieżącego”, „nadwyżka kosztów netto roku bieżącego”.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2024 roku spółdzielnia osiągnęła ujemny wynik w wysokości **(-) 260 950,84 zł.**

Wynik ten powiększony o nadwyżkę kosztów nad przychodami z lat poprzednich przedstawia się narastająco według stanu na 31.12.2024 r.:

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota
1.	Nadwyżka kosztów nad przychodami z 2024 r. (-) 339 520,53 zł Nadwyżka przychodów nad kosztami z 2024 r. (+) 78 569,69 zł	(-) 260 950,84
2.	Nadwyżka przychodów nad kosztami z 2023 r. (+) 845 553,35 Nadwyżka kosztów nad przychodami z 2023 r. (-) 1 006 172,47	(-) 160 619,12
	Wynik GZM ogółem (narastająco) wg. stanu na 31.12.2024 r.	(-) 421 569,96

Wynik ogółem na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynosi **(-) 421 569,96 zł , z tego:**

- nadwyżka kosztów nad przychodami poszczególnych nieruchomości w wysokości **1 179 075,21 zł , w tym :**

Centrum	210 659,51 zł
Piękna	228 877,74 zł
Przyskarpie	187 195,01 zł
Czerwonych Kosynierów	27 669,15 zł
Skiba	220 026,16 zł
Misjonarska	304 647,64 zł

-nadwyżka przychodów nad kosztami poszczególnych nieruchomości w wysokości

757 505,25 zł, w tym:

Miedza Zachód -	53 583,25 zł
Kapliczka	33 634,21 zł
Miedza Wschód –	52 677,27 zł
Miedza Targowa-	617 610,52 zł

, które to zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększą odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji danych nieruchomości w roku następnym.

Wysokość kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma bezpośredni związek z wysokością opłat za lokale.

Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia uzyskuje środki z:

- miesięcznych opłat za lokale mieszkalne naliczanych od członków i właścicieli tych lokali,
- miesięcznych opłat za garaże, miejsca postojowe.

Natomiast pokrycie kosztów związanych z działalnością gospodarczą następuje z wpływów

z tytułu:

- wynajmu lokali użytkowych
- z opłat za udostępnianie ścian budynków pod reklamy,
- miesięcznych opłat za lokale użytkowe

**Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi
(bilansowe)
za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.**

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość w tys. zł.
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	22 440,1
	W tym:	
	Eksploatacja i remonty	13 624,0
	Centralne ogrzewania , ciepła woda, woda i kanalizacja	8 816,1
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	22 179,1
	W tym:	
	Eksploatacja oraz fundusz remontowy	13 363,0
	Centralne ogrzewanie, ciepła woda, woda i kanalizacja	8 816,1
3.	Wynik bilansowy (nadwyżka kosztów nad przychodami)	(-) 261,0

Koszty i przychody dotyczące działalności gospodarczej
(bilansowe) za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość w tys. zł.
1.	Koszty związane z działalnością gospodarczą	868,0
	W tym:	
	Eksploatacja	627,3
	Koszty operacyjne	65,9
	Koszty finansowe	174,8
2.	Przychody związane z działalnością gospodarczą	1 334,6
	W tym:	
	Czynsze -wynajem lokali użytkowych, dz. społ- kult.	699,1
	Pożytki z nieruchomości –szyldy, reklamy	18,1
	Przychody finansowe	328,1
	Przychody operacyjne	289,3
3.	Wynik bilansowy (brutto)	466,6
4.	Podatek	104,5
5.	Wynik bilansowy (netto)	362,1

Rok 2024 spółdzielnia zakończyła dodatnim wynikiem ekonomicznym (przy uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami z lat poprzednich) .

Wynik ekonomiczny to efekt przychodów finansowych i operacyjnych, które przewyższają poniesione koszty związane z tą działalnością.

Działalność eksploatacyjna spółdzielni finansowana była w 2024 r. ze środków własnych. Podkreślić należy, że zarówno działalność Spółdzielni, jak i jej wyniki, w znacznej mierze zależą także od otoczenia gospodarczego, czyli wpływu czynników niezależnych od Spółdzielni , do których zaliczyć należy stale pogarszającą się sytuację materialną członków Spółdzielni, procesy likwidacyjne i restrukturyzacyjne lokalnych przedsiębiorstw i związany z tym poziom i skala bezrobocia, zjawiska inflacji i inne, jak np. zmiany w systemie podatkowym , podwyżki cen materiałów i usług.

Poniesione przez spółdzielnię koszty rodzajowe przedstawia poniższa tabela.
Koszty rodzajowe obciążające lokale mieszkalne i użytkowe w 2024 roku. /
w tys. zł/

Rodzaj kosztów	Kwota	% udział w kosztach ogółem
Zużycie materiałów i energii	9 335,6	40,4
Usługi obce	3 112,4	13,5
Podatki i opłaty	1 523,2	6,6
Wynagrodzenia	4 011,2	17,4
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 096,7	4,8
Amortyzacja	161,5	0,7
Fundusz remontowy	3 490,9	15,1
Pozostałe	335,9	1,5
Razem	23 067,4	100,0

Z powyższego wynika, iż w kosztach ogółem najwyższy procentowy udział stanowią koszty materiałów i energii (40,4%), czyli głównie koszty niezależne od spółdzielni, a najniższy – koszty amortyzacji (0,7%).

W zakresie remontów wykonano następujące prace:

Wyszczególnienie	Kwota w złotych
1. Ogólnobudowlane	108 073,82
2 .Instalacje gazowe, wodno-kan. i c.o.	293 067,54
4.Elewacyjne i malarskie, w tym: docieplanie budynków, naprawa elewacji	1 659 517,94 1 157 905,76
5. Wymiana stolarki okiennej	1 206 936,98
6. Dekarskie	674 566,83
7. Inne	335 704,55
Ogólna wartość robót wynosi	4 277 867,66

Wpływy na fundusz remontowy wynosiły	3 490 818,09
- odpis z lokali mieszkalnych	3 265 575,84
-odpis z lokali użytkowych, miejsc postojowych, garaży, inne	225 242,25

**Całokształt działalności dotyczącej funduszu remontowego w zakresie
przychodów, kosztów i wyniku przedstawia się następująco:**

Wynik z 2023 r. (BO na dzień 01.01.2024 r)	(-) 1 694 485,46 zł
Odpis na FR w 2024 r.	(+) 3 490 818,09 zł
Koszty 2024 r.	(-) 4 277 867,66 zł
Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2024 r.	(-) 2 481 535,03 zł

Adres budynku	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2024r	Naliczenia 2024	Plan remontów 2024	Wykonanie od 01.2024 do 06.2024	Wykonanie od 07.2024 do 12.2024	WYNIK
3 Maja 9	-39 748,68	61 736,64	0,00	9 891,25	10 475,34	1 621,37
3 Maja 11	29 835,08	79 619,88	13 074,90	6 140,94	7 557,12	95 756,90
Padlewskiego 3	26 048,26	191 600,91	450 000,00	510 554,04	132 386,37	-425 291,24
3 Maja 10	-676 091,65	189 109,08	0,00	0,00	19 609,15	-506 591,72
3 Maja 10A	-193 745,01	69 426,72	0,00	236,72	0,00	-124 555,01
3 Maja 12	-933 641,82	137 989,68	643 375,73	890 800,44	92 835,37	-1 779 287,95
3 Maja 12A	-94 216,40	44 070,12	38 740,33	54 425,84	8 089,00	-112 661,12
Padlewskiego 5	-11 107,29	99 642,48	7 012,62	69 742,78	12 273,86	6 518,55
Padlewskiego 7	-31 622,37	38 108,28	0,00	26 737,96	4 948,54	-25 200,59
Padlewskiego 11	122 706,97	92 250,12	30 135,00	140 383,82	176 236,35	-101 663,08
Padlewskiego 11A	-5 690,21	38 217,12	22 755,00	55 034,21	0,00	-22 507,30
Jana Pawła II 11	43 261,49	102 407,28	0,00	10 935,42	0,00	134 733,35
Czwartaków 2	-16 848,14	80 210,40	372 600,00	684 496,80	10 799,19	-631 933,73
Czwartaków 4	-372 379,89	153 790,20	216 000,00	807 018,80	30 565,60	-1 056 174,09
Czwartaków 8	614 909,06	166 522,80	60 000,00	40 871,53	8 961,11	731 599,22
Czwartaków 10	-666 790,57	87 203,88	0,00	0,00	830,25	-580 416,94
Czwartaków 12	-644 530,34	114 897,60	0,00	1 230,00	0,00	-530 862,74
Czwartaków 14	261 408,80	50 763,84	0,00	2 648,40	0,00	309 524,24
Jana Pawła II 13	-326 911,88	183 185,88	93 054,70	11 464,70	27 920,96	-183 111,66
Jana Pawła II 15	216 023,31	128 042,16	0,00	8 514,77	0,00	335 550,70
Jana Pawła II 17	-66 214,70	100 906,44	0,00	0,00	2 006,69	32 685,05
Jana Pawła II 19	-291 307,51	102 130,56	0,00	1 331,40	1 845,00	-192 353,35
Jana Pawła II 21	34 344,21	109 252,56	0,00	4 754,35	9 936,00	128 906,42
Jana Pawła II 25	164 110,83	64 411,56	0,00	428,40	428,40	227 665,59
Jana Pawła II 27	-76 187,40	150 313,44	0,00	118 329,66	3 099,60	-47 303,22
Jana Pawła II 29	419 345,84	81 236,28	0,00	0,00	17 773,62	482 808,50
Jana Pawła II 31	202 589,88	66 497,28	0,00	0,00	0,00	269 087,16
Jana Pawła II 74	427 568,33	327 292,44	91 530,41	175 748,40	0,00	579 112,37
Czerwonych Kosynierów 3	-65 934,47	34 977,72	0,00	0,00	0,00	-30 956,75
Czerwonych Kosynierów 5	-187 991,04	34 767,60	0,00	700,00	1 575,00	-155 498,44
Czwartaków 16	444 321,85	310 237,14	464 391,00	60 309,51	4 985,00	689 264,48
RAZEM	-1 694 485,46	3 490 818,09	2 502 669,69	3 692 730,14	585 137,52	-2 481 535,03
Prace awaryjne			562 080,65			

Na poziom kosztów istotny wpływ mają koszty niezależne od Spółdzielni, szczególnie koszty energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywozu nieczystości oraz podatki lokalne. Spółdzielnia nie ma wpływu na poziom cen jednostkowych mediów, a od użytkowników lokali zależy poziom ich zużycia.

Koszty niezależne stanowią 63% ogólnych kosztów utrzymania zasobów.

W kosztach zależnych od spółdzielni czynnikiem kształtującym poziom cen szczególnie na rynku usług jest wzrost minimalnego wynagrodzenia w danym roku oraz inflacja.

**Struktura kosztów zależnych (36%) i niezależnych (64%) od Spółdzielni
w 2024 r. przedstawia się następująco:**

Rodzaj opłaty	Udział procentowy
Koszty zależne- Eksploatacja	36 %
Koszty niezależne, w tym:	64 %
energia elektryczna	2%
energia ciepła	28 %
gaz na cele bytowe	1%
woda i kanalizacja	11%
wywóz nieczystości	5%
podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenu	1%
ubezpieczenie mienia	1%
odpis na fundusz remontowy	15%

**Na podstawowych rodzajach działalności - wyniki za 2024 rok w
odniesieniu do 2023 roku przedstawiają się następująco:**

Wynik z 2023 r. (BO na dzień 01.01.2024 r)	(-) 160 619,12 zł
Przychody 2024 r.	(+) 22 179 143,00 zł
Koszty 2024 r.	(-) 22 440 093,84 zł
Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2024 r.	(-) 421 569,96 zł
(w tym wynik 2024 r. bez BO (-) 260 950,84 zł	

Lokale użytkowe w najmie

Lata	Przychody	Koszty	Wynik
2022	350 166,96	312 835,80	+ 37 331,16
2023	497 815,57	497 818,77	(-) 3,20
2024	549 187,99	494 457,64	(+) 54 730,35

W 2024 roku w odniesieniu do lokali użytkowych, przychody pokrywają ponoszone koszty z tej działalności - w porównaniu z 2023 rokiem zauważalny jest znaczny wzrost przychodów.

Przychody, koszty i wyniki finansowe przedstawione w powyższych tabelach znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2024 rok, które zostało sporządzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 5 ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami).

Zarząd Spółdzielni przy opracowaniu planu działalności gospodarczej na 2024 rok kierował się zasadą, aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni. Prowadząc zarządzanie nieruchomościami własnymi zwracano należytą uwagę na utrzymanie tych zasobów w stanie nie pogorszonym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańcom i dbając o mienie jej członków. Podstawowym warunkiem zagwarantowania dobrej sytuacji Spółdzielni jest nie tylko sprawność bieżącego zarządzania, lecz również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju i źródeł finansowania. Przy planowaniu wydatków na rok 2024 Zarząd brał pod uwagę wyniki tzn. nadwyżki kosztów nad przychodami



lub przychodów nad kosztami z roku 2023, które występowały na poszczególnych nieruchomościach. Wynika to z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami (ostatnia zmiana obowiązuje od dnia 9.09.2017 r. Dz.U. z 2017 r. poz.1596), która stanowi, że różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Zgodnie z w/w ustawą Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale członków, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach jest załącznikiem do niniejszego sprawozdania.

Rok 2024 okazał się trudnym rokiem z uwagi na wystąpienie wielu niekorzystnych zjawisk i pogorszenie sytuacji finansowej i gospodarczej na całym świecie, nie wyłączając w tym naszego kraju- zatem, wymagającym monitorowania kosztów i wpływów we wszystkich sferach działania.

Zarząd uznaje sytuację finansową spółdzielni za 2024 rok za stabilną. Prowadzone systematycznie działania windykacyjne spowodowały, że był to rok, w którym zadłużenia w opłatach za użytkowane lokale utrzymały się na dotychczasowym poziomie.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni odzwierciedla w sposób rzetelny jej stan majątkowy i finansowy.

Wyniki finansowo -gospodarcze spółdzielni nie wykazują zagrożeń dla zachowania płynności finansowej i dalszej stabilizacji ekonomicznej.

**Załącznik – Zestawienie wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi na
poszczególnych nieruchomościach według stanu na dzień 31.12.2024r.**

Adres budynku	Pożytki- reklama	WYNIK GZM 2024	
		Nadwyżka przychodów nad kosztami	Nadwyżka kosztów nad przychodami
3 Maja 9			80 865,39
3 Maja 11			148 012,35
Razem Piękna			228 877,74
Padlewskiego 3	211,20		304 647,64
Razem Misjonarska	211,20		304 647,64
3 Maja 10		4 280,84	
3 Maja 10A			122 149,80
3 Maja 12	192,00		155 121,69
3 Maja 12A			87 113,95
Padlewskiego 5	912,00	51 155,13	
Padlewskiego 7	280,80		51 358,62
Padlewskiego 11	705,60	154 630,61	
Padlewskiego 11A			4 982,03
Razem Centrum	2 090,40	210 066,58	420 726,09
Jana Pawła II 11		101 605,01	
Czwartaków 2		60 189,22	
Czwartaków 4	720,00		108 210,98
Razem Miedza Zachód	720,00	161 794,23	108 210,98
Czwartaków 8			45 634,98
Czwartaków 10			31 944,87
Czwartaków 12		129 666,55	
Czwartaków 14		590,57	
Razem Miedza Wschód		130 257,12	77 579,85
Jana Pawła II 13	153,60		21 868,35

Jana Pawła II 15	480,00		35 063,51
Jana Pawła II 17		115 629,40	
Jana Pawła II 19		47 818,20	
Jana Pawła II 21			72 881,53
Razem Kapliczka	633,60	163 447,60	129 813,39
Jana Pawła II 25			36 938,27
Jana Pawła II 27			145 775,25
Jana Pawła II 29			636,44
Jana Pawła II 31			36 676,20
Razem Skiba			220 026,16
Jana Pawła II 74	240,00		187 195,01
Czerwonych Kosynierów 3			51 193,81
Czerwonych Kosynierów 5		23 524,66	
Razem Przyskarpie Czerw.Kos.	240,00	23 524,66	238 388,82
Czwartaków 16	14 252,80	617 610,52	
Razem Miedza Targowa	14 252,80	617 610,52	
RAZEM	18 148,00	1 306 700,71	1 728 270,67
		-421 569,96	

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

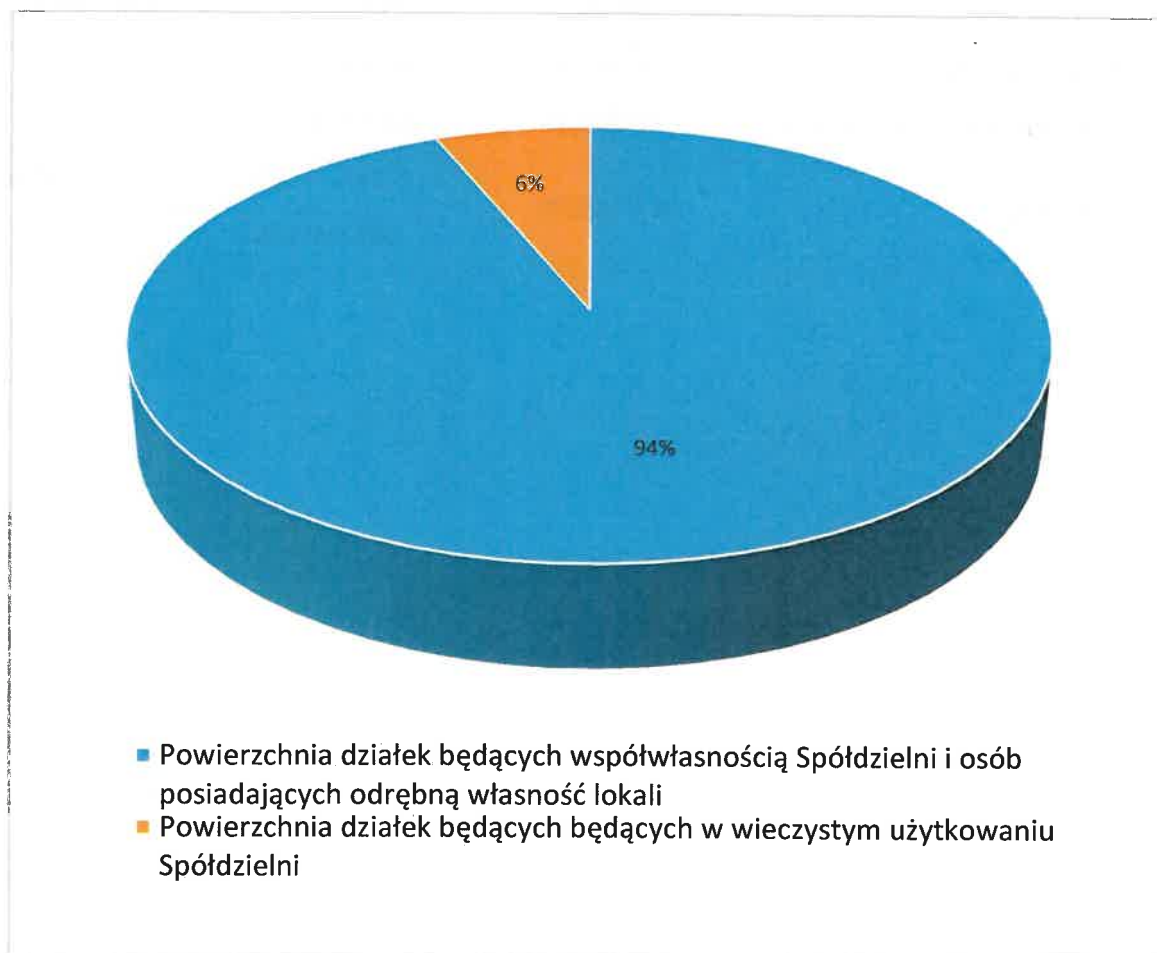
A. Grunty

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 25 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 155612 m², z czego:

- 12 działek ewidencyjnych o powierzchni 145719 m² będących współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali
- 13 działek ewidencyjnych o powierzchni 9893 m² będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni

Procentową strukturę zasobów gruntowych Spółdzielni wg. stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawia poniższy wykres.

Struktura zasobów gruntowych Spółdzielni wg. stanu na dzień 31.12.2024 r. (w %)



[Handwritten signatures]

Zestawienie gruntów Spółdzielni przedstawia się następująco:

1. Powierzchnia działek będących współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia (m ²)
1.	1399/2	28972
2.	346	6996
3.	598/3	4895
4.	493	15440
5.	495/2	14938
6.	495/4	9722
7.	495/7	1829
8.	523/2	31273
9.	3693/1	10158
10.	3693/5	2035
11.	3693/4	3953
12.	3696/2	15508
	suma	145719

2. Powierzchnia działek będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia (m ²)
1.	1398/2	956
2.	598/2	97
3.	495/3	2806
4.	495/6	154
5.	495/8	26
6.	495/9	216
7.	3696/3	424
8.	3696/5	1556
9.	3697/2	1953
10.	2821/4	83
11.	3693/3	1219
12.	3693/6	258
13.	3252/2	145
	suma	9893

B. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

1. 1971 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 115901,94 m²
2. 98 lokali o łącznej powierzchni 6032,62 m²
3. 369 miejsc postojowych
4. łączna powierzchnia gruntów 9893 m² w wieczystym użytkowaniu.

W 2024 roku Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi posiadał trzy Administracje Osiedli mieszczące się przy ulicach: 3 Maja 12 (Administracja Osiedla Centrum), Czwartaków 4 (Administracja Osiedla nr 1 Podolszyce Południe) oraz Czwartaków 16 (Administracja Osiedla nr 2 Podolszyce Południe); która funkcjonowała od września 2024 r., do tego czasu jej zadania pełniła Administracja Osiedla nr 1 Podolszyce Południe. Jednocześnie każda z ww. administracji kierowana była przez Administratora Osiedla odpowiadającego za zasoby mieszkaniowe według swojej jurysdykcji, która została przedstawiona poniżej z uwzględnieniem każdej nieruchomości.

1. Administracja Osiedla „Centrum” zarządzająca jedenastoma budynkami:

Lp.	Osiedle / Kolonia	Adres
1	Osiedle „Centrum Wschód”	3 Maja 10
2		3 Maja 10A
3		3 Maja 12
4		3 Maja 12A
5		Z. Padlewskiego 5
6		Z. Padlewskiego 7
7		Z. Padlewskiego 11
8		Z. Padlewskiego 11A
9	Osiedle „Piękna”	3 Maja 9
10		3 Maja 11
11	Osiedle „Misjonarska”	Z. Padlewskiego 3

2. Administracja Osiedla nr 1 Podolszyce Południe zarządzająca dwunastoma budynkami:

Lp.	Osiedle / Kolonia	Adres
1	Kolonia „Miedza Zachód”	Jana Pawła II 11
2		Czwartaków 2
3		Czwartaków 4
4	Kolonia „Miedza Wschód”	Czwartaków 8
5		Czwartaków 10
6		Czwartaków 12
7		Czwartaków 14
8	Osiedle „Kapliczka”	Jana Pawła II 13
9		Jana Pawła II 15
10		Jana Pawła II 17
11		Jana Pawła II 19
12		Jana Pawła II 21

3. Administracja Osiedla nr 2 Podolszyce Południe zarządzająca dziesięcioma budynkami:

Lp.	Osiedle / Kolonia	Adres
1	Kolonia „Przyskarpie”	Czerwonych Kosynierów 3
2		Czerwonych Kosynierów 5
3		Jana Pawła II 74
4	Kolonia „Skiba”	Jana Pawła II 25
5		Jana Pawła II 27
6		Jana Pawła II 29
7		Jana Pawła II 31
8	Kolonia „Miedza Targowa”	Czwartaków 16
9		Czwartaków 16 – garaż wolnostojący
10		Czwartaków 16 – garaż wolnostojący

Administracja Osiedla nr 2 Podolszyce Południe mieszcząca się w budynku przy ulicy Czwartaków 16 pełniła swoje zadania od początku września 2024 r. Do tego momentu jej zadania były realizowane przez Administrację Osiedla nr 1 Podolszyce Południe.

C. Zatrudnienie w Dziale Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w Dziale Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zarezerwowanych było 8 pracowników umysłowych oraz 8 pracowników fizycznych, bezpośrednio podlegających pod Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Technicznych.

D. Działalność Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych w okresie od 01.01. – 31.12.2024 r. (od dnia 19.08.2024 nastąpiła zmiana na stanowisku, nowym zastępcą został Bartosz Obojski), jako bezpośredni przełożony pracowników Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i jednocześnie odpowiedzialny za ww. komórkę organizacyjną – zajmował się w ramach swoich obowiązków prowadzeniem wszelkich spraw technicznych związanych z nadzorem i eksploatacją zasobów Spółdzielni (przy współpracy z Inspektorem Nadzoru Spółdzielni).

W ramach sprawowanej funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych / Pełnomocnika Zarządu ds. GZM dokonywał m.in.:

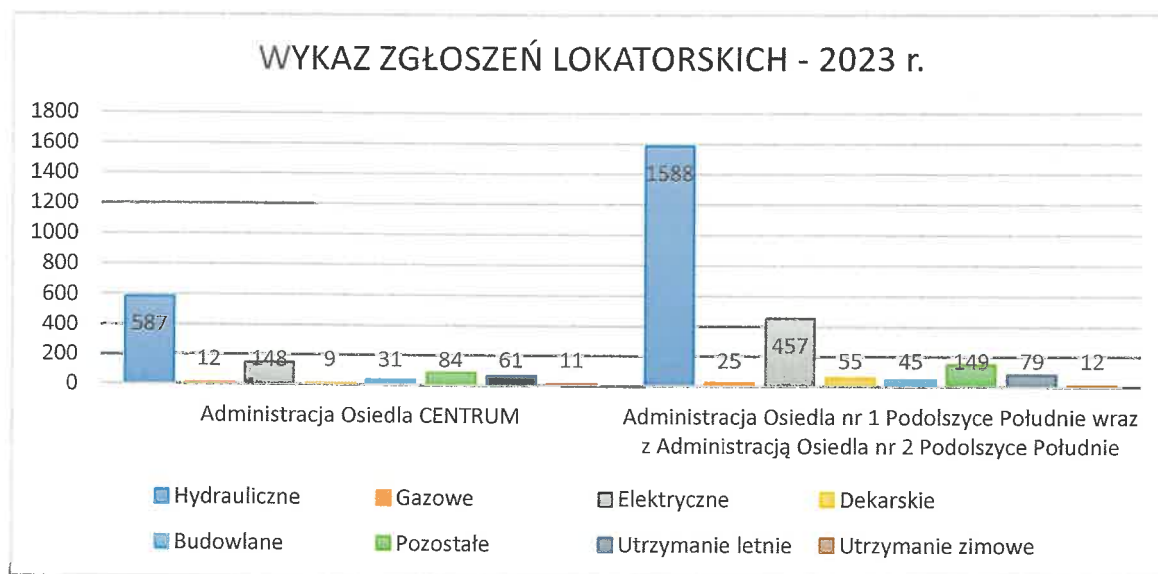
1. sporządzenia zestawienia realizacji planu rzeczowo-finansowego remontów za 2024 r.,
2. sporządzenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2025 r.,
3. opracowania i przedłożenia sprawozdania z zakresu prowadzonej działalności w ramach sprawowanej funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych / Pełnomocnika Zarządu ds. GZM za 2023 r.,
4. sporządzenia dla Zarządu Spółdzielni odpowiednich wniosków, zaleceń, umów na roboty budowlane – remontowe; nadzór wspólnie z Inspektorem Nadzoru Spółdzielni nad prawidłowym wykonaniem robót i ich końcowym odbiorem; opracowywanie umów zleceń dla osób wykonujących zlecenie Gospodarza Terenu / Sprzątacza.
5. stałego dozoru nad prawidłową pracą podległych pracowników i osób świadczących umowę zlecenie (sprzątanie klatek schodowych, terenów zewnętrznych),

6. udziału w komisyjnych oględzinach zgłoszeń lokatorskich, na bieżąco rozpatrując podania lokatorskie i dekretując je na poszczególne Administracje przy współpracy z Inspektorem Nadzoru Spółdzielni,
7. dozoru nad rocznym przeglądem stanu technicznego budynków oraz związanych z nimi instalacjami i wyposażeniem technicznym,
8. przygotowania dokumentacji związanej z przetargami i ofertami m.in. na montaż wodomierzy w odczyt zdalny – radiowy,
9. uczestnictwa w aktach notarialnych.

E. Działalność eksploatacyjna

Pracownicy Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (Administracje Osiedli) w 2024 r. reagowali w sposób bieżący na wszelkie zgłoszenia lokatorskie dotyczące m.in.: usterek lub awarii w zasobach Spółdzielni poprzez ich każdorazowe odnotowanie w prowadzonych do tego celu książkach zgłoszeń oraz wysyłaniu na miejsce zgłoszeń odpowiednich służb technicznych. Działalność w zakresie gospodarki eksploatacyjnej, tj. konserwacyjno-naprawczej odbywała się w oparciu o bieżące przeglądy roczne, harmonogramy robót oraz zgłoszenia lokatorskie (prace awaryjne; nieprzewidziane).

Poniżej został przedstawiony wykres zgłoszeń lokatorskich za 2024 r. otrzymanych przez poszczególne Administracje Osiedli (Administracja Osiedla nr 2 Podolszyce Południe została wliczona w wykres Administracji Osiedla nr 1 Podolszyce Południe w związku z czasowym przejściem obowiązków od końca sierpnia 2024 r.).



[Handwritten signatures]

Wykaz zgłoszeń lokatorskich wg lat 2021 – 2024.

Lp.	Administracja	2024	2023 r.	2022 r.	2021 r.
1	Administracja Osiedla Centrum	943	1100	1102	1290
2	Administracja Osiedla nr 1 i 2 Podolszyce Południe	AP1+AP2 2410	AP1+AP2 2 291	AP1 1670 AP2 1164 2 834	AP1 1523 AP2 1136 2 659

Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi weryfikował każdorazowe zgłoszenie lokatorskie. Wszelkie awarie i usterki były zlecane służbom technicznym Spółdzielni (konserwatorom), a w przypadku braku możliwości wykonania prac naprawczych, Administracje Osiedli zlecały wykonanie bieżących napraw w trybie awaryjnym firmom zewnętrznym (w formie zlecenia). Ponadto zaszeregowani pracownicy w Dziale Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dokonywali sprawozdań ze swojej służbowej działalności. Każdy z administratorów brał udział w przeglądzie technicznym zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Płocku. Sporządzona dokumentacja jest podstawą do opracowania i wykonania planu rzeczowo-finansowego remontów na rok kolejny.

Pracownicy fizyczni, a w szczególności pogotowie lokatorskie wraz z pozostałymi konserwatorami wykonywali bieżące prace konserwacyjno-eksploatacyjne m.in.: (od 01.09.2024 były to głównie wymiany pionów instalacji c.o., zimnej wody, cyrkulacji oraz kanalizacji wynikające z zużycia się materiału oraz zapchania ze względu na wiek.

1. Likwidacja przecieków na pionach i poziomach instalacji c.o., zimnej wody i cyrkulacji
2. Miejscowe wymiany niesprawnych zaworów grzejnikowych na zawory termostatyczne (w sezonie nie grzewczym)
3. Uzupełnianie lub wymiana osprzętu elektrycznego i oświetleniowego
4. Likwidacja przecieków na pionach i poziomach instalacji c.o. oraz c.w.u., zimnej wody i cyrkulacji;
5. Likwidacja przecieków na instalacji gazowej – wymiana zaworów odcinających, uszczelnienie połączeń gwintowanych;
6. Odpowietrzanie instalacji c.o. w lokalach mieszkalnych, podwężłach lub węzłach ciepłych (w uzgodnieniu z pracownikami Fortum);
7. Miejscowe wymiany skorodowanych stalowych pionów ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji na rury z polipropylenu wraz z zaworami odcinającymi (na cyrkulacji montaż zaworów termostatycznych);

8. Wymiana podpionowych zaworów grzybkowych na zawory podwójnej regulacji na instalacji centralnego ogrzewania;
9. Regulacja pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej;
10. Montaż grzejników łazienkowych na pionach „świecowych” z uwagi na wysokie hałasy przepływającej wody obiegowej w najwyższych punktach instalacji;
11. Całkowita lub częściowa likwidacja centralnej sieci odpowietrzającej na rzecz miejscowych odpowietrzników automatycznych na pionach c.o. i w korkach grzejników najwyższych kondygnacji;
12. Naprawa tynków na elewacjach budynków, schodów, balkonów i ich podłogi; zamalowywanie napisów na elewacjach budynków;
13. Malowanie przejść między klatkowych oraz wózkowni i wiatrołapów;
14. Wymiana lub naprawa zamków (wkładek) w drzwiach do klatek schodowych, regulacja lub montaż samozamykaczy, naprawa drzwi;
15. Naprawa uszkodzonych drzwi garażowych wraz z aparaturą sterującą;
16. Naprawa uszkodzonych (zapadniętych) chodników oraz ciągów pieszo – jezdnych;
17. Wymiana stłuczonych szyb na klatkach schodowych i w drzwiach wejściowych do klatek, drobne naprawy stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach, klatkach schodowych i piwnicach (np. regulacja, uszczelnianie);
18. Naprawy lub uzupełnianie drzwi w pomieszczeniach piwnicznych, dorabianie kluczy do zamków lub zamków do kluczy ogólnodostępnych;
19. Naprawy orynnowania budynków, czyszczenie, uzupełnianie elementów;
20. Wymiana piasku w piaskownicach na placach zabaw dla dzieci;
21. Odśnieżanie chodników oraz ciągów pieszo – jezdnych umożliwiając swobodne i bezpieczne poruszanie się lokatorów w obszarze zasobów MSM „Chemik”.
22. Usuwanie zagrzybienia w mieszkaniach oraz garażach wielostanowiskowych;
23. Malowanie i naprawa urządzeń zabawowych dla dzieci;
24. Montaż siatek „drobnooczkowych” krat lub kolców na otworach wentylacyjnych stropodachu wentylowanego i innych elementach budowlanych – zabezpieczenie przeciw gnieźdzeniu się ptaków (głównie gołębi);
25. Montaż znaków drogowych – wg potrzeb;
26. Koszenie trawy oraz przycinanie żywopłotów;
27. Opryski środkami chwastobójczymi opasek przy budynkach;

28. Prace porządkowe polegające na usuwaniu z korytarzy piwnicznych i komór śmietnikowych przedmiotów o dużych gabarytach porzuconych przez lokatorów;
29. Odśnieżanie dachów budynków, usuwanie niebezpiecznych sopli lodowych;
30. Rozkładanie trutek przeciw szczurom w korytarzach piwnicznych;
31. Dokonywanie zgłoszeń i potwierdzanie wyceny szkód ubezpieczycielowi spółdzielni;
32. Nadzór i potwierdzanie ilości wywozu przez firmę zewnętrzną odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni;
33. Nadzór nad jakością wykonywania przez firmę zewnętrzną sprzątania klatek schodowych i garaży wielostanowiskowych.
34. Roboty malarskie wybranych elementów budowlanych;
35. Bieżące utrzymanie czystości na terenie osiedli;
36. Sadzenie lub uzupełnianie żywopłotów, ich przycinanie i formowanie, sadzenie krzewów ozdobnych i drzewek, obsypywanie ich torfem i korą, podlewanie wodą, grodzenie trawników lub drzewek, renowacja trawników, opryski krzewów środkami grzybo – i owadobójczymi;
37. Udrażnianie kanalizacji ściekowej i deszczowej.

F. Działalność remontowa

Do dnia 30.06.2024 roku działalność w zakresie wykonanych prac remontowych była prowadzona niezgodnie z przyjętym planem remontów, wedle uznania byłego Prezesa. Cały fundusz remontowy został wykorzystany do dnia 30.06.2024. Od 01.07.2024 były realizowane tylko prace awaryjne wynikające z przeglądów technicznych i zgłoszeń mieszkańców.

Plan Funduszu remontowego na rok 2024 wynosił 3 490 818,08 PLN natomiast zamknął się kwotą 4 277 867,66 PLN

Podstawowym kryterium przy tworzeniu planu remontowego była ocena stanu zużycia technicznego i poprawa warunków eksploatacji budynków oraz usuwanie wszelkich skutków dewastacji. Pracownicy Spółdzielni dokonywali drobnych napraw; prac malarsko-tylnarskich, gdzie było to możliwe. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac awaryjnych i jednocześnie niemożności wykonania ww. prac przez służby techniczne Spółdzielni, prace te były zlecane firmom zewnętrznym (np. prace instalacyjno-sanitarne, wodne, kanalizacyjne) w formie jednorazowych zleceń.

Poniżej przedstawiono kilkanaście prac, które wykonano w 2024 r.:

1. Wymiana starych niesprawnych zaworów grzybkowych na podpionowe regulatory różnicy ciśnień lub zawory z nastawą wstępną umożliwiające prawidłowy rozkład przepływającego czynnika grzejnego do poszczególnych pionów,
2. Wymiana starych niesprawnych zaworów grzejnikowych na termostatyczne regulatory grzejnikowe umożliwiające dostosowanie temperatury w pomieszczeniach odpowiedniej dla każdego lokatora, prace wykonywane w sezonie nie grzewczym.
3. Wymiana pionów ciepłej i zimnej wody z rur stalowych na rury PP metodą zgrzewania wraz z wymianą rur kanalizacyjnych z żeliwnych na PCV.
4. Montaż szlabanu wjazdowego na osiedle „Piękna” tj. w rejonie budynków ul. 3 Maja 9 i ul. 3 Maja 11
5. Generalny remont pokrycia dachowego płynną membraną – Hydronylon
6. Remont elewacji od strony wschodniej oraz południowej budynku ul. 3 Maja 12
7. Remont elewacji od strony północnej budynku ul. Padlewskiego 11
8. Wykonano generalny remont klatek schodowych w budynku ul. Czwartaków 2 kl. schod. 3 oraz 4.
9. Remont schodów wejściowych do klatek schodowych w budynku ul. Czwartaków 8
10. Generalny remont klatek schodowych w budynku ul. Czwartaków 4 kl. schod. 1, 2, 3.
11. Wykonano remont wybranych balkonów w budynku ul. Czwartaków 8
12. Remont pokrycia dachowego budynku ul. Jana Pawła II 27
13. Wykonano generalny remont przejść w budynku oraz wejść do klatek schodowych – ul. Jana Pawła II 74
14. Wymiana niedrożnego odcinka kanalizacji bytowej – ul. 3 Maja 12
15. Remont części instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz c.o. – ul. 3 Maja 12
16. Wymiana niedrożnego odcinka kanalizacji bytowej – ul. 3 Maja 12A kl. 2
17. Wymiana części instalacji kanalizacyjnej sanitarnej – ul. Padlewskiego 11
18. Wymiana pionu wodno-kanalizacyjnej – ul. Jana Pawła II 11
19. Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej – ul. Jana Pawła II 13
20. Wymiana części instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku ul. Jana Pawła II 15
21. Wymiana siłowników elektromechanicznych w węzłach c.o. będących własnością S-ni, m.in. w budynku przy ulicy Padlewskiego 3,

22. Wymieniono wodomierze na odczyt zdalny – radiowy w budynkach: 3 Maja 10, 3 Maja 12, 3 Maja 12A, Padlewskiego 3, Padlewskiego 5, Padlewskiego 7, Padlewskiego 11, Jana Pawła II 13

Z uwagi na to, że instalacje centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne znajdują się w pomieszczeniach piwnicznych, klatek schodowych, ale również i mieszkaniach oraz lokalach użytkowych, w których notorycznie występuje problemem związany z brakiem zapewnienia dostępu; prace wstrzymywane są do momentu zażegnania konfliktu / oporu ze strony mieszkańców, co też wpływa na wydłużony czas oczekiwania, na podjęcie stosownych działań. W takich przypadkach S-nia egzekwuje dostęp do lokalu poprzez pouczenie właścicieli / mieszkańców o obowiązujących przepisach prawa.

Ponadto, jak corocznie w 2024 r. wykonano mniejsze prace konserwacyjno-eksploatacyjne:

- częściowy remont instalacji wentylacyjnych grawitacyjnych z kominami usytuowanymi ponad połacią dachów;
- wykonanie dodatkowych miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych;
- roboty dekarские – uszczelnianie połaci dachowych, kominów wentylacyjnych, napowietrzeń kanalizacyjnych, wymiana obróbek blacharskich;
- remont oświetlenia klatek schodowych poprzez wymianę opraw na czujki ruchu i lampy w systemie LED;
- zabezpieczenie stropodachów wentylowanych, kominów i przegród budowlanych przed ptakami poprzez montaż kratki stalowej lub specjalistycznych odstraszaczy;
- remont i montaż ogrodzeń typu myśliwskiego lub z płotów prostych sztachetowych na terenach Spółdzielni, wymiana elementów drewnianych na placach zabaw;
- cząstkowe roboty drogowe- wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdnymi i chodników na polbruk, usuwanie zadoleń;
- naprawa instalacji oświetleniowej i wentylacji mechanicznej w garażach wielostanowiskowych;
- montaż szyb bezpiecznych w wybranych drzwiach wejściowych do klatek schodowych;



- roboty malarsko - tynkarskie w wybranych klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnych i komorach śmietnikowych w zasobach S-ni.

Powyższe roboty są sukcesywnie realizowane przez służby techniczne Spółdzielni, tak samo jak miało to miejsce w latach ubiegłych.

G. Przetargi w 2024

W roku 2024 przeprowadzono w sumie 2 przetargi na sprzątanie klatek oraz na sprzątanie terenów zielonych:

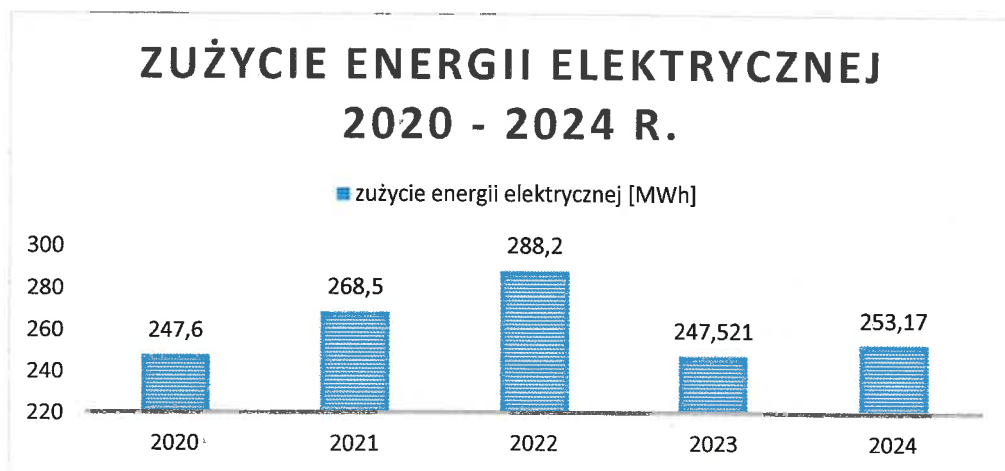
1. Ogłoszenie dotyczące przetargu na sprzątanie klatek zostało ogłoszone w dniu 04.12.2024. Po otrzymaniu ofert, w drodze negocjacji cenowych wybrano wykonawcę ze stawką 21,64 netto za lokal mieszkalny. Umowę podpisano w dniu 23.12.2024.
2. Ogłoszenie dotyczące przetargu na sprzątanie terenów zielonych zostało ogłoszenie w dniu 9.12.2024. Wpłynęła jedna oferta. W związku z tym w dniu 17.12.2024 została podjęta decyzja o anulowaniu przetargu. Powyższe postępowanie zostało powtórzone w miesiącu styczniu 2025.

H. Gospodarka odpadami komunalnymi

W zasobach Spółdzielni znajduje się 31 budynków mieszkalnych, jest 34 altan śmietnikowych do gromadzenia odpadów zmieszanych, segregowanych i bio. Wszystkie miejsca gromadzenia odpadów mają zapewnione punkty na segregację w altanach śmietnikowych bądź w ich pobliżu w nowo wybudowanych wiatach śmietnikowych.

I. Zużycie energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni

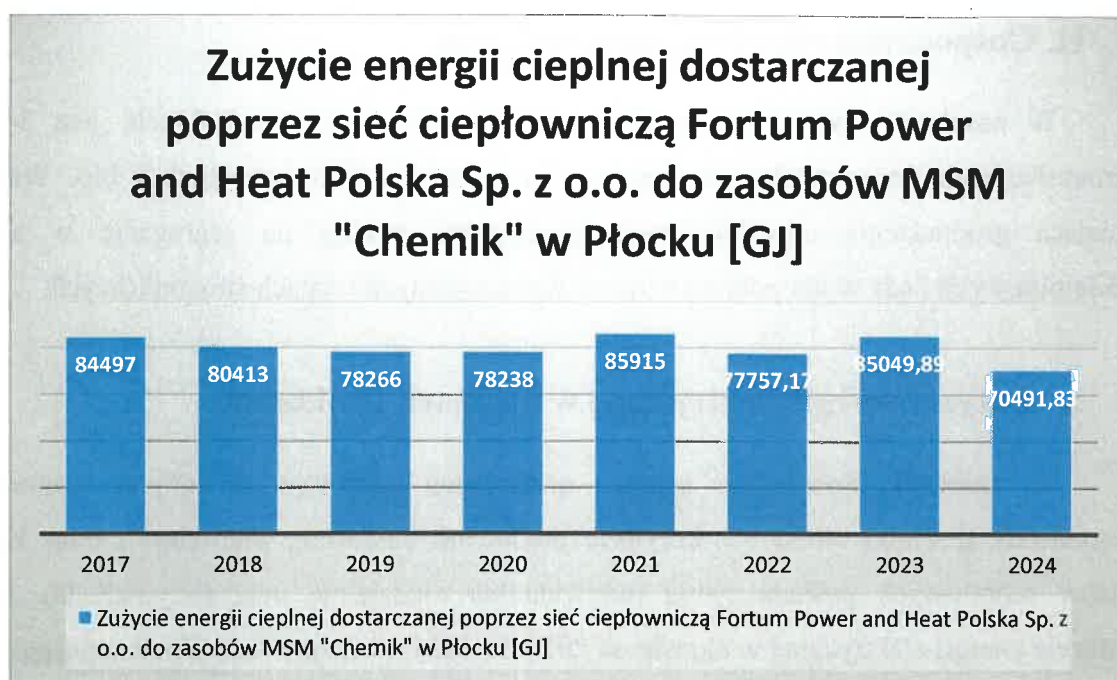
W zasobach Spółdzielni energia elektryczna obejmuje oświetlenie pomieszczeń wspólnych, tj. klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wiatrołapy i inne. Każda z klatek schodowych posiada swoją indywidualną rozdzielnię oraz indywidualny licznik. Zużycie energii elektrycznej w okresie od 2020 do 2024 r. kształtowało się następująco:



J. Zużycie energii cieplnej w zasobach Spółdzielni

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Chemik” w Płocku, w roku 2024 zarządzała 31 budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-użytkowymi. Zasoby Spółdzielni zasilane są w energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, co zapewnia firma zewnętrzna – Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. odpowiedzialna za przesył i dystrybucję wysokoparametrowej wody grzewczej (ciepła) do węzłów cieplnych.

Spółdzielnia przeanalizowała globalne zużycie energii cieplnej w zarządzanych budynkach, co kształtuje się następująco:



Zważając na przedstawione dane z roku 2023 na 2024 nastąpił spadek zużycia energii cieplnej (różnica dostarczonego ciepła to 14558 GJ). Spółdzielnia oprócz węzłów cieplnych

[Handwritten signatures]

obsługiwanych i będących własnością Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. posiada swoje własne węzły zlokalizowane w budynkach: Zygmunta Padlewskiego 3 (2 węzły c.o.), Zygmunta Padlewskiego 11A (1 węzeł c.o.), al. Jana Pawła II 74 segm. E-G (1 węzeł c.o.) oraz Czwartaków 16 segm. A-F (3 węzły c.o.), które są w grupie taryfowej A; co też oznacza, że węzły ciepne są własnością odbiorcy.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje, analizuje i ustala stawki przedpłat z tytułu centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. Na tej podstawie Rada Nadzorcza MSM „Chemik” podejmuje uchwały, aby na przestrzeni danego roku kalendarzowego z jednej strony nie zawyżyć pobieranych zaliczek rozliczanych w następnym roku (do końca I półrocza), a z drugiej strony nie obawiając się o to, iż przedpłaty nie pokryją zakładanych kosztów. W historii Spółdzielni powstawały więc potrzeby ustalania zarówno przedpłat jednostkowych większych (podwyżek), jak i niższych (obniżek), co urealniało potrzeby ekonomiczne budynków i świadczyło jednocześnie o nadzorze techniczno-ekonomicznym Zarządu w tym zakresie.



VI. Sprawozdanie z działalności windykacyjnej

Czynności zmierzające do odzyskiwania przez Spółdzielnię zaległych należności prowadzi Zarząd, Dział Windykacji oraz współpracująca ze spółdzielnią Kancelaria Adwokacka. Procedury prowadzone są w oparciu o zewnętrzne i wewnętrzne uregulowania, a w szczególności opierają się na ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, własności lokali, ustawy o ochronie praw lokatorów.

Dział Windykacji wykonując swoje obowiązki, wykorzystywał zarówno możliwości wynikające z trybu postępowania wewnątrzs spółdzielczego, czyli windykację polubowną (rozmowy telefoniczne, wysyłanie wezwań do zapłaty, uzgadnianie sald) oraz osobistą (indywidualne kontakty z dłużnikami, rozkładanie zaległości na raty), jak również drogę postępowania sądowo-egzekucyjnego.

Windykacja sądowa obejmowała uzyskanie przeciwko dłużnikowi tytułu egzekucyjnego (wyroku sądowego, nakazu zapłaty), a następnie opatrzenie go tytułem wykonawczym, tzw. klauzulą wykonalności, natomiast windykacja komornicza, obejmowała pełną obsługę kontaktów z komornikiem (przekazanie do egzekucji, nadzór egzekucji, wnioskowanie o egzekucję z konkretnego majątku oraz o licytację mienia ruchomego lub nieruchomości dłużnika, wznowienie egzekucji).

W zakresie obowiązków Działu windykacji leży także przygotowanie sprawozdań z bieżącej działalności windykacyjnej. Przedmiotowy raport obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.

Strukturę zadłużenia z ograniczeniem do postępowania windykacyjnego przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Struktura zadłużenia – stan na 31.12.2024 r.

L.p.	Subkonto	Saldo
1.	Koszty sądowe	102 495,47 zł
2.	Należność główna zasądzona	1 228 075,62 zł
3.	Należność odsetkowa zasądzona	43 990,24 zł
4.	Należność główna sporna (postępowanie sądowe w toku)	147 036,28 zł
5.	Należność odsetkowa sporna (postępowanie sądowe w toku)	16 642,70 zł
6.	RAZEM	1 538 240,31 zł

Wymiar opłat na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosił 22 677 707,56 zł, kwota zaległości z tytułu świadczeń za lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni wynosiła 1 885 482,91 zł, co stanowi 8,32 % (6,44% lokale mieszkalne, 1,88% pozostałe) i występowała na 788 lokalach, w tym:

- na **557** lokalach mieszkalnych – 1 459 421,67 zł
- na **52** lokalach użytkowych – 405 181,96 zł
- na **179** miejscach postojowych i garażach – 20 879,28 zł

W stosunku do zaległości występującej na koniec 2023 roku zmniejszyła się o kwotę 20 088,65 zł.

Szczegółowe zestawienie struktury zadłużonych lokali z wyszczególnieniem kwot zadłużenia i ich wartością procentową przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2. Struktura lokali zadłużonych – stan na dzień 31.12.2024 r.

Rodzaj lokali	Liczba lokali	Kwota zadłużenia w zł	% w ogólnej liczbie lokali zadłużonych
Lokale mieszkalne własnościowe	272	754 607,27 zł	40,02%
Lokale mieszkalne lokatorskie	14	100 629,10 zł	5,33%
Lokale mieszkalne w najmie	7	5 392,67 zł	0,29%
Lokale mieszkalne o statusie odrębnej własności	264	598 792,63 zł	31,76%
Lokale użytkowe własnościowe	27	337 116,89 zł	17,88%
Lokale użytkowe w najmie + sztyldy	14	52 195,44 zł	2,76%
Lokale użytkowe o statusie odrębnej własności	11	15 869,63 zł	0,85%
Miejsca postojowe w najmie + parking	30	5 059,90 zł	0,27%
Miejsca postojowe własnościowe + garaże	76	7 162,70 zł	0,38%
Miejsca postojowe o statusie odrębnej własności + garaże	73	8 656,68 zł	0,46%
RAZEM	788	1 885 482,91 zł	100 %

Strukturę zaległości w zależności od długości trwania okresu zadłużenia przedstawiono w tabelach nr 3 i 4.

Tabela 3. Wysokość zadłużenia w przedziałach zaległości – 31.12.2024 r.

(lokale mieszkalne)

Lp.	Przedział okresu zadłużenia	Ilość lokali	Ogólna kwota zadłużenia w zł	% ogólnej kwoty zadłużenia
1.	okres zadł. < 1 m-ca	321	81 291,54 zł	5,57%
2.	1 ≥ okres zadł. < 3	116	159 548,68 zł	10,93 %
3.	3 ≥ okres zadł. < 6	27	102 928,53 zł	7,05%
4.	6 ≥ okres zadł. < 12	15	122 878,50 zł	8,42%
5.	pow. 12 m-cy	14	391 639,66 zł	26,84 %
6.	lokale bez przypisu	64	601 134,76 zł	41,19 %
7.	RAZEM	557	1 459 421,67 zł	100%

Największa liczba zadłużonych osób posiada zadłużenie nieprzekraczające trzymiesięcznego okresu zaległości w opłatach eksploatacyjnych. W grupie tej wykazane są lokale, których zadłużenie w opłatach jest mniejsze od miesięcznego przypisu przypadającego na lokal. Łączna kwota ich zadłużenia stanowi 5,57% ogólnej kwoty zaległości. Są to mieszkańcy, którzy regulują opłaty eksploatacyjne z niewielkim opóźnieniem, często mającym związek z terminem wypłaty ich wynagrodzenia. Natomiast zaległość w przedziale od 1 do 3 miesięcy najczęściej spowodowana jest bieżącym brakiem środków. W stosunku do tych lokatorów pozytywny skutek odnoszą wysyłane przez dział windykacji monity i upomnienia. Przyglądając się strukturze wpłat należy wziąć pod uwagę także fakt, iż koniec analizowanego okresu sprawozdawczego przypada na koniec świąteczno-noworoczny, który wiąże się zazwyczaj ze zwiększonymi wydatkami z budżetu domowego i ciężar regulowania zobowiązań przesuwają się często na kolejny miesiąc. Należy wziąć pod uwagę, że znaczna część naszych lokatorów to młodzi ludzie posiadający dzieci.

Dokonując analizy zadłużenia po raz kolejny należy stwierdzić, iż najwyższą kwotę zaległości posiadają lokatorzy, których zaległość obejmuje okres powyżej 12 miesięcy. Powyższe zaległości są najtrudniejsze do wyegzekwowania. Dłużnicy z tej grupy borykają się z wieloletnimi problemami finansowymi, obarczeni są też wieloma postępowaniami komorniczymi.

Pozycja nr 6 tabeli zawiera lokale zamknięte, czyli takie, dla których nie są już naliczane opłaty eksploatacyjne. Są to lokale mieszkalne, które zostały zbyte przez Spółdzielnię w drodze licytacji komorniczej lub lokatorzy ogłosili upadłość. Zaległości ciężące na tych lokalach stwierdzone są prawomocnym wyrokiem sądowym. Zarząd regularnie podejmuje czynności egzekucyjne poprzez wszczęcie postępowań komorniczych. Jest to dług trudny do wyegzekwowania, ze względu na bezskuteczność egzekucji.

W grupie lokali zamkniętych znajduje się także 31 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach przy Al. Jana Pawła II 23 i 23 A, których mieszkańcy utworzyli wspólnotę mieszkaniową.

Podjęte przez Zarząd próby ugodowego zakończenia sporu, w sprawach skierowanych przez Zarząd przeciwko członkom wspólnoty Al. Jana Pawła II 23 B, o zwrot kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za utrzymanie ciągów pieszo-jezdných na naszych nieruchomościach, oznaczonych jako działki nr 3697/2, doprowadziły do podpisania ugód sądowych w większości spraw.

Tabela 4. Wysokość zadłużenia w przedziałach zaległości – 31.12.2024 r.

(lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, parkingi)

Lp.	Przedział okresu zadłużenia	Ilość lokali	Ogólna kwota zadłużenia w zł	% ogólnej kwoty zadłużenia
1.	okres zadł. < 1 m-ca	145	7 090,69 zł	1,66%
2.	1 ≥ okres zadł. < 3	47	19 606,41 zł	4,61 %
3.	3 ≥ okres zadł. < 6	9	17 119,82 zł	4,02%
4.	6 ≥ okres zadł. < 9	2	1 846,42 zł	0,44%
5.	pow. 9 m-cy	5	315 046,20 zł	73,94 %
6.	lokale bez przypisu	23	65 351,70 zł	15,33 %
7.	RAZEM	231	426 061,24 zł	100%

Najwyższa zaległość występującą na lokalach użytkowych dotyczy spółdzielczego własnościowego lokalu zlokalizowanego w budynku przy al. Jana Pawła II 13. Komornik, na wniosek Spółdzielni, prowadzi czynności zmierzające do sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

Decyzją Zarządu, działalność windykacyjna rozszerzona została o czynności mające na celu pomoc lokatorom posiadającym znaczne zaległości w opłatach, w zmianie lokali mieszkalnych na mniejsze, pod warunkiem spłaty istniejących zaległości przez nowych lokatorów.

Zarząd czyni wszelkie starania zmierzające do odzyskania należności, prowadzi systematyczną egzekucję, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

Oczekujemy na wyznaczenie terminów oszacowania wartości nieruchomości i terminów licytacji majątków należących do osób posiadających zaległości.

Działania windykacyjne realizowane są także poprzez wysyłanie dłużnikom wezwań do zapłaty oraz przygotowywanie pozwów. W okresie sprawozdawczym do Sądu skierowano 83 pozwy o zapłatę na łączną kwotę 411 595,39 zł.

Do osób, których zaległość w opłatach eksploatacyjnych nie przekracza 3 miesięcy wysyłane były „Upomnienia” przypominające o obowiązku terminowego uiszczania opłat.

Monity wysyłane do lokatorów opatrzone zostały informacją o możliwości skorzystania z pomocy, w formie dodatku mieszkaniowego przyznawanego przez UM.

W wyniku działań podjętych przez Dział Windykacji, część zaległości została spłacona przez dłużników przed zakończeniem postępowania sądowego.

Nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego utrudniła wierzycielowi uzyskiwanie tytułów wykonawczych. W sytuacji gdy adres zamieszkania dłużnika nieznany jest wierzycielowi i nie został ustalony przez komornika, Sąd zawiesza, a następnie umarza postępowanie. W takich sytuacjach konieczne jest wystąpienie do sądu o ustanowienie kuratora do doręczeń, co znacznie przedłuża proces dochodzenia należności.

Lokatorzy mający kłopoty z jednorazową spłatą zadłużenia, mogą zwrócić się z prośbą o spłatę zaległości w ratach. W okresie sprawozdawczym Zarząd podpisał z dłużnikami 11 umów ugody spłaty zadłużenia.

Dłużnicy, zgodnie z umową ugody, zobowiązani są do spłaty zadłużenia w ustalonych, dogodnych ratach oraz regularnego comiesięcznego uiszczania opłat eksploatacyjnych. Brak spełnienia któregośkolwiek z warunków powoduje rozwiązanie umowy i skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Dokonywane wpłaty w pierwszej kolejności zaliczane są na poczet ustawowych odsetek, naliczanych za nieterminowe regulowanie należności.

Działania prowadzone przez Dział Windykacji to także realizacja procedur mających na celu zabezpieczenie wierzytelności spółdzielni, poprzez złożenie wniosków do sądu o wydanie dalszego tytułu egzekucyjnego oraz wniosków o założenie hipoteki przymusowej (wpisów w dziale IV Ksiąg Wieczystych).

Zadłużenie wewnętrzne Spółdzielni obejmuje wszystkich lokatorów, w stosunku do których podjęte zostały czynności prawne w poprzednich okresach sprawozdawczych.



VII. Sprawozdanie z działalności społeczno-kulturalnej

Działalność społeczno-kulturalna w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Płocku prowadzona jest w oparciu o § 4 ust. 2 pkt. 8 Statutu, dotyczący przedmiotu działalności oraz w oparciu z § 49 ust. 1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni, który został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Zespół Społeczno- Kulturalny Spółdzielni tworzą dwa kluby osiedlowe, mianowicie przy ul. 3 Maja 12 oraz przy ul. Czwartaków 4, obejmujące swoją działalnością obszar dwóch osiedli „Kolegialna” oraz „Podolszyce Południe”.

W 2024 roku w wyniku podjętych działań przez nowy Zarząd MSM „Chemik” została utworzona strona internetowa Spółdzielni oraz fanpage na portalu społecznościowym Facebook.

Informacje dotyczące prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni w roku sprawozdawczym każdorazowo zamieszczane były w klubach osiedlowych oraz administracjach osiedli. Ponadto przedmiotowe informacje od października 2024 roku zamieszczane były również na tablicach ogłoszeń klatek schodowych, stronie internetowej oraz fanpage 'u Spółdzielni na portalu społecznościowym Facebook.

W roku sprawozdawczym, a w szczególności od IV kwartału nowy Zarząd MSM „Chemik” wyznaczył główne kierunki dla działalności społeczno- kulturalnej Spółdzielni, dotyczące przede wszystkim:

1. Utworzenia stałego harmonogramu zajęć w klubach osiedlowych.
2. Współpracy z instytucjami oraz organizacjami pozarządowymi.
3. Wprowadzenia nowych form działalności społeczno- kulturalnej w celu aktywizacji środowisk senioralnych.
4. Zwiększenia podejmowanych działań w celu integracji dzieci i młodzieży.
5. Organizacji wydarzeń kulturalnych i sportowych przy współpracy z Radami Mieszkańców Osiedli.
6. Poszerzenia katalogu organizowanych wydarzeń kulturalnych w celu poprawy aktywności interpersonalnej różnych grup społecznych wśród mieszkańców Spółdzielni.

W 2024 roku Spółdzielnia zorganizowała m.in.:

- kilkanaście wydarzeń kulturalnych z okazji Dnia Dziecka, Halloween, Andrzejek, Mikołajek, Świąt Bożego Narodzenia, itp.;
- kilkadziesiąt zajęć plastycznych oraz edukacyjnych;
- kilka spotkań tanecznych dla seniorów;
- zajęcia w ferie zimowe, w których udział wzięło około 40 dzieci.

MSM „Chemic” w Płocku w roku sprawozdawczym współpracowała z Radą Mieszkańców Osiedla „Podolszyce Południe”, Radą Mieszkańców Osiedla „Kolegialna”, Akademickim Stowarzyszeniem „Ambitni w Działaniu” oraz Filią nr 6 Książnicy Płockiej.

Spółdzielnia współpracowała także z Kołem nr 115 Polskiego Związku Wędkarskiego w Płocku oraz Regionalnym Związkiem Pszczelarzy Koło Miejskie w Płocku.



VIII. Kontrola Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia była kontrolowana przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie - w zakresie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Przeprowadzona lustracja za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazała, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była w sposób prawidłowy.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie sformułował pokontrolne wnioski dotyczące:

- Dokonania szczegółowej analizy postanowień regulaminów obowiązujących w Spółdzielni po kątem pełnego ich dostosowania do zmienionego statutu oraz do aktualnych rozwiązań prawnych określonych przepisami ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.
- Zaktualizowania struktury organizacyjnej dostosowując ją do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.
- Zintensyfikowania i rozszerzenia zakresu dotychczas prowadzonych działań, w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem lokali użytkowych.
- Rozważenia możliwości zaktualizowania stawek odpisu na fundusz remontowy do wysokości zapewniającej pełne sfinansowanie realizowanych remontów zasobów i zniwelowanie ujemnego salda tego funduszu.
- Przestrzegania wymogu stosowania urządzeń pomiarowych związanych rozliczaniem kosztów ciepła oraz unormować zakres stosowania tych urządzeń.
- Prowadzenia Książki obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W 2024 roku trwała również kontrola działalności finansowej Spółdzielni za 2023 rok przez powołanego w tym celu, przez Radę Nadzorczą biegłego rewidenta.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia kontrolowana była także przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Płocku oraz Państwową Inspekcję Pracy.

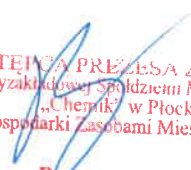
Nowy Zarząd Spółdzielni zlecił przeprowadzenie lustracji za okres od 01.01.2024 roku do 30.09.2024 roku.

Od 14.10.2024 roku w Spółdzielni trwa lustracja przeprowadzana przez biegłego lustratora z Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

MSM „Chemik” w Płocku jest zobligowana i prowadzi Książkę Kontroli – zbiór udokumentowanych wpisów kontroli w siedzibie Spółdzielni – z oznaczeniem dat kontroli, nazwy organu kontrolującego, upoważnień i zakresu przedmiotowego kontroli z zaleceniami pokontrolnymi.


PREZES ZARZĄDU
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Chemik” w Płocku

Piotr Gwóźdź


ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Chemik” w Płocku
ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Bartosz Obojski


GŁÓWNY KSIĘGOWY
Członek Zarządu
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
Chemik w Płocku

mgr Anna Machała

