

S P R A W O Z D A N I E
Z A R Z Ą D U

z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Wichrowe Wzgórze” w Kielcach
za rok 2024

Kielce, marzec 2025

Spis treści

I.	WPROWADZENIE	3
1.	Przedmiot i zakres działalności	3
2.	Teren działania	3
3.	Organy Spółdzielni	3
4.	Lustracja ustawowa za lata 2018÷2020	5
5.	Lustracja ustawowa za lata 2021÷2023	6
6.	Przychody	6
7.	Odbiorcy usług Spółdzielni	6
8.	Zatrudnienie	7
II.	DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA	7
III.	NALEŻNOŚCI ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE	9
1.	Informacja ogólna	9
2.	Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne na 31.12.2024r.	9
3.	Należności czynszowe za lokale użytkowe na 31.12.2024r	12
IV	GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	12
1.	Informacje ogólne	12
2.	Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	13
3.	Gospodarka remontowa	14
V	USŁUGI INTERNETOWE I TVK	17
VI	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA	18
VII	DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	20
VIII	STAN PRAWNY GRUNTÓW SPÓŁDZIELNI NA 31.12.2023r.	21
IX	MAJĄTEK TRWAŁY SPÓŁDZIELNI	22
X	FUNDUSZE WŁASNE SPÓŁDZIELNI	22
XI	WYNIKI EKONOMICZNE I FINANSOWE ZA 2024 ROK	23
1.	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi za 2024 rok	23
2.	Pozostała działalność Spółdzielni za 2024 rok	24
3.	Działalność Spółdzielni za 2024 rok	25
XII	KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI I ROZWOJU	26
1.	Działania dodatkowe w 2024 roku	26
2.	Kierunki rozwoju na przyszłość	27
3.	Zagrożenia dla kontynuowania działalności	28
XIII	SPIS TABEL	30
XIV	SPIS WYKRESÓW	31

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot i zakres działalności.

Rejestracja i wpisanie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” dokonane zostało w Sądzie Rejonowym w Kielcach Wydział V Sekcja Rejestrowa RSA 1212 w dniu 29.02.1996r. Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000073408. Statystyczny numer identyfikacyjny REGON 290673850 nadany został w dniu 01.03.1996r. Spółdzielnia posiada Numer Identyfikacji Podatkowej NIP 657-10-80-886, wydany w dniu 1 marca 1996 roku przez Urząd Skarbowy w Kielcach.

Spółdzielnia działa na podstawie:

- Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze [Dz.U.2024.593],
- Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U.2024.558],
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Uchwałą Nr 3 z dnia 10.11.1995r., który został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym X Wydział Gospodarczy KRS Kielce w dniu 29.02.1996r. (z późniejszymi zmianami) – ostatnia zmiana uchwalona na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14.06.2023r.,
- Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, wynikającym ze Statutu i wpisu do rejestru sądowego jest:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- prowadzenie działalności w zakresie osiedlowej telewizji kablowej i dostępu do Internetu.

W zasobach Spółdzielni na koniec 2024 roku znajdowało się:

- 65 budynków wielorodzinnych,
- 3 692 mieszkania w zabudowie wielorodzinnej,
- 47 domków/segmentów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- 7 pawilonów handlowo-usługowych,
- 4 wymiennikownie ciepła, w tym 3 wolnostojące.

2. Teren działania.

Spółdzielnia działa na rynku krajowym na terenie miasta Kielce - Osiedle Świętokrzyskie.

3. Organy Spółdzielni.

Zgodnie z § 49 ust. 1 Statutu SM „Wichrowe Wzgórze” organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Rady Nieruchomości (Budynków).

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Do jego wyłącznej właściwości należy w szczególności uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdania finansowego, uchwalanie zmian Statutu, podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości oraz innych uchwał mających istotny wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 12.06.2024r. Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał zostało dostarczone w statutowym terminie wszystkim uprawnionym członkom Spółdzielni. Walne Zgromadzenie podjęło 10 uchwał, w tym m. in. zatwierdziło sprawozdania, udzieliło absolutorium członkom Zarządu i podzieliło nadwyżkę bilansową za 2023 rok.

Rada Nadzorcza sprawuje bieżącą kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Do zakresu jej działania należy m. in. podejmowanie uchwał określających szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości opłat za lokale, zatwierdzanie rocznych planów gospodarczych, weryfikacja i analiza kwartalnych sprawozdań z wykonania planów. Rada Nadzorcza na kadencję na lata 2022÷2025 została wybrana w dziewięcioosobowym składzie na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 09.06.2022r. i było kontynuowane w dniu 01.07.2022r. Walne Zgromadzenie w dniu 14.06.2023r. uzupełniło skład Rady Nadzorczej o kolejne 2 osoby. Aktualnie Rada Nadzorcza liczy 11 członków.

Rada Nadzorcza w 2024 roku odbyła 12 posiedzeń, na których podjęła łącznie 75 uchwał.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. W 2024 roku Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Artur Kozub - Prezes Zarządu,
- Elżbieta Pasternak - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych – Główny Księgowy,
- Paweł Deneka - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych.

Zarząd w 2024 roku odbył 43 posiedzenia, na których podjął łącznie 744 uchwały, zajmując się w szczególności następującymi zagadnieniami:

- opracowywanie planów ekonomiczno-finansowych Spółdzielni, planów remontów nieruchomości budynkowych i mienia, realizacja oraz analiza ich wykonania,
- prawidłowa gospodarka finansami – dbałość o płynność finansową Spółdzielni i utrzymanie właściwych wskaźników ekonomicznych,
- kontrola kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi,
- analiza zużycia mediów,
- racjonalizacja wydatków i kosztów wewnętrznych,
- kontrola poziomu zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych - analiza zaległości czynszowych członków,
- prowadzenie aktywnej polityki windykacyjnej wobec osób uchylających się od wnoszenia opłat,
- właściwa obsługa techniczna i administracyjna zasobów, rozpatrywanie wniosków z zakresu gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- rozpatrywanie wniosków właścicieli lokali mieszkalnych w sprawie przyjęcia w poczet członków lub rezygnacji z członkostwa,
- prowadzenie i bieżąca aktualizacja rejestru członków,
- rozpatrywanie podań skierowanych do Zarządu Spółdzielni,
- przygotowanie i opracowanie wniosków kierowanych do Rady Nadzorczej,
- zawieranie umów, sprawy pracownicze i socjalne, współdziałanie z organami władzy samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
- realizacja założeń planu działalności społeczno-wychowawczej,
- prowadzeniem bieżącej działalności Spółdzielni w ramach swoich kompetencji.

Rady Nieruchomości (Budynków) – są przedstawicielami członków Spółdzielni w danej nieruchomości budynkowej i reprezentują jej interesy wobec organów Spółdzielni. Do zakresu działania Rad Nieruchomości należy współpraca z Zarządem i działami Spółdzielni w sprawie

ustalania planów remontów nieruchomości, zgłaszania usterek ujawnionych w trakcie eksploatacji nieruchomości, opiniowania i wnioskowania wysokości odpisów na remonty, dbałości o mienie wspólne, szerzenie kultury współżycia wśród mieszkańców, tworzenie dobrosąsiedzkich stosunków oraz prowadzenie postępowania pojednawczego pomiędzy zwaśnionymi mieszkańcami.

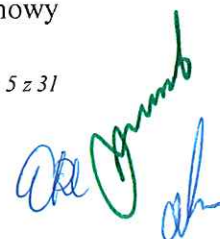
W 2024 roku w strukturach Spółdzielni funkcjonowały 53 Rady Nieruchomości. W 7 przypadkach obowiązki Rady Nieruchomości zgodnie z Rozdziałem V pkt 3 *Regulaminu Rad Nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach* pełni Zarząd Spółdzielni.

4. Lustracja ustawowa za lata 2018-2020.

Dane dotyczące przeprowadzonej lustracji są następujące:

- Lustracja została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w okresie od 22.02.2021r. do 20.05.2021r.,
- Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2020r.,
- Z lustracji pełnej został sporządzony protokół, który został podpisany przez strony w dniu 20.05.2021r.,
- Do Spółdzielni został przesłany z Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie list polustracyjny z dnia 02.06.2021r. zawierający następujący trzy wnioski polustracyjne:
 - 1) *Urealnienie stawki opłat funduszu remontowego w celu wyeliminowania ujemnego stanu tego funduszu na niektórych nieruchomościach.*
 - 2) *Kontynuacja windykacji z tytułu opłat za użytkowanie lokali.*
 - 3) *Bieżąca weryfikacja stanu odpisów aktualizujących zaległe należności ze względu na uprawdopodobnienie nieściągalności.*
- Walne Zgromadzenie Członków w dniu 22.09.2021r. podjęło Uchwałę Nr 12/2021 w sprawie przyjęcia do realizacji wydanych przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych wniosków polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej lustracji ustawowej z działalności Spółdzielni za lata 2018÷2020,
- Walne Zgromadzenie Członków na posiedzeniu w dniu 09.06.2022r. i kontynuowanym w dniu 01.07.2022r. podjęło Uchwałę Nr 6/2022 w sprawie zatwierdzenia *Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach z realizacji wydanych przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni za lata 2018÷2020*
- Walne Zgromadzenie Członków na posiedzeniu w dniu 14.06.2023r. podjęło Uchwałę Nr 6/2023 w sprawie zatwierdzenia *Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach z realizacji wydanych przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni za lata 2018÷2020,*
- Walne Zgromadzenie Członków na posiedzeniu w dniu 12.06.2024r. podjęło Uchwałę Nr 9/2024 w sprawie zatwierdzenia *Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach z realizacji wydanych przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni za lata 2018÷2020.*

Ponadto w trakcie lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie działania organów Spółdzielni tj. Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Nieruchomości. Działania organów Spółdzielni w zakresie windykacji uznano za prawidłowe, wskazując jednakże na konieczność ich intensyfikacji. Gospodarka remontowa prowadzona jest właściwie na podstawie planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Na roboty remontowe zawierane były umowy



z wykonawcami wyłonionymi w drodze prawidłowo przeprowadzonych przetargów. Nie stwierdzono nieprawidłowości także w zakresie zagadnień finansowo-księgowych.

5. Lustracja ustawowa za lata 2021-2023.

Dane dotyczące przeprowadzonej lustracji są następujące:

- Lustracja została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w okresie od 29.01.2024r. do 17.04.2024r.,
- Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2023r.,
- Z lustracji pełnej został sporządzony protokół, który został podpisany przez strony w dniu 17.04.2024r.,
- Do Spółdzielni został przesłany z Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie list polustracyjny z dnia 13.05.2024r. zawierający następujący wniosek polustracyjny:
 - 1) *Urealnić stawki odpisu na fundusz remontowy w kierunku likwidacji ujemnych sald tego funduszu w części nieruchomości.*
- Walne Zgromadzenie Członków w dniu 12.06.2024r. podjęło Uchwałę Nr 10/2024 w sprawie przyjęcia do realizacji wydanych przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych wniosków polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej lustracji ustawowej z działalności Spółdzielni za lata 2021-2023,

Ponadto w trakcie lustracji ponownie nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie działania organów Spółdzielni tj. Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Nieruchomości. Działania organów Spółdzielni w zakresie windykacji uznano za prawidłowe. Gospodarka remontowa prowadzona jest właściwie na podstawie planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, a na roboty remontowe zawierane były umowy z wykonawcami wyłonionymi w drodze prawidłowo przeprowadzonych przetargów. Nie stwierdzono również żadnych nieprawidłowości także w zakresie zagadnień finansowo-księgowych.

6. Przychody.

Źródłem przychodów Spółdzielni są usługi z tytułu zarządu nieruchomościami i dostawy mediów, usługi eksploatacji, konserwacji i bieżących remontów nieruchomości, najmu lub dzierżawy, usług osiedlowej telewizji kablowej, Internetu oraz z tytułu reklam.

Spółdzielnia corocznie osiąga dodatni wynik finansowy na działalności dotyczącej najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu oraz pozostałej działalności.

Przychody Spółdzielni ze sprzedaży netto w 2024 roku wyniosły 34 883 358,81 zł, z czego:

- | | |
|---|--------------------|
| • działalność podstawowa - usługi dla GZM | - 27 223 746,39 zł |
| • wynajem lokali użytkowych | - 5 330 749,07 zł |
| • działalność społeczno-kulturalna - Klub „SABAT” | - 509 413,48 zł |
| • usługi internetowe | - 436 259,46 zł |
| • usługi TVK | - 1 067 535,21 zł |
| • działalność pozostała | - 315 185,20 zł |
| • sprzedaż towarów i materiałów | - 470,00 zł. |

7. Odbiorcy usług Spółdzielni.

Odbiorcami usług Spółdzielni są klienci będący osobami fizycznymi oraz prawnymi, w tym: członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali mieszkalnych będący i nie będący członkami oraz najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawcy terenu.

Spółdzielnia pośredniczy również w dostawie wody i ciepła do 8 obiektów użyteczności publicznej, tj.:

- Szkoła Podstawowa Nr 33, Świętokrzyskie Centrum Doskonalenia Nauczycieli (pawilon D) - ul. Marszałka J. Piłsudskiego 42,
- Miejski Zarząd Budynków w Kielcach - ul. J. Nowaka Jeziorańskiego 53,
- Przedszkole Samorządowe Nr 40, ul. ul. Marszałka J. Piłsudskiego 30,
- Przedszkole Samorządowe Nr 5, ul. J. Nowaka Jeziorańskiego 67,
- Miejski Zarząd Budynków w Kielcach - ul. J. Nowaka Jeziorańskiego 75,
- Świętokrzyskie Centrum Profilaktyki i Edukacji, ul. J. Nowaka Jeziorańskiego 65,
- Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. J. Nowaka Jeziorańskiego 93,
- Plebania Parafii Rzymskokatolickiej Św. Jadwigi Królowej – Skwer Św. Jadwigi Królowej 2.

8. Zatrudnienie.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w 2024 roku oraz w 2023 roku na dzień 31 grudnia wg grup zawodowych, przedstawia się następująco:

Tabela 1. Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach

Wyszczególnienie wg grup zawodowych	31.12.2024r.		31.12.2023r.	
	etaty	osoby	etaty	osoby
Zatrudnienie ogółem, z tego:	35,95	37	36	37
1) pracownicy obsługi, z tego:	32,95	34	33	34
- pracownicy administracyjno-biurowi	21,95	23	23	24
- konserwatorzy	11	11	10	10
2) pracownicy kierownictwa – Zarząd Spółdzielni	3	3	3	3

Na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia zatrudniała 37 pracowników na podstawie umowy o pracę w wymiarze 35,95 etatów, w roku poprzednim również 37 osób, ale na 36 etatów. Zatrudnienie w 2024 roku jest dostosowane do zmienionego schematu organizacyjnego wg którego stan zatrudnienia to 37 etatów / 38 osób. Wakat występował na stanowisku inspektora ds. sekretariatu.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

Działalność członkowsko – mieszkaniowa w okresie sprawozdawczym polegała na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących członkami posiadających tytuł prawny do lokalu.

Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U.2024.558]* - art. 3 ust. 1 pkt. 2 - od 9 września 2017r. (dzień wejścia w życie ustawy) członkami Spółdzielni bez składania deklaracji członkowskiej i bez obowiązku wpłaty udziału i wpisowego stały się osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Stosownie do art. 4 te same ustawy Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie w/w ustawy nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, utracił z tym dniem członkostwo. Zgodnie z art. 3 ust. 2 cyt. ustawy członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Z wymienionego przepisu wynika, że z dniem wejścia w życie ustawy tj. z dniem 9 września 2017r. małżonek członka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało im wspólnie, stał się z mocy prawa członkiem Spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wichrowe Wzgórze” wpisała do rejestru członkowskiego osoby – małżonków spełniających te warunki. W przypadku odrębnej własności lokalu, od woli właścicieli zależy czy zechcą być członkami Spółdzielni. Członkostwo ustaje z chwilą zbycia prawa do lokalu.

Liczba członków Spółdzielni, w związku z wdrożeniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. wynosiła na dzień 31.12.2017r. - 4.188 osób, na dzień 31.12.2018r. – 4.269 osób, na dzień 31.12.2019r. – 4.250 osób, na dzień 31.12.2020r. – 4.222 osób, na dzień 31.12.2021r. – 4.189 osób, na dzień 31.12.2022r. – 4.197 osób, na dzień 31.12.2023r. – 4.206 osób natomiast na dzień 31.12.2024r. – 4.183 osoby. Na koniec okresu sprawozdawczego w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 165 właścicieli posiadających tytuły prawne do zajmowanych mieszkań - nie będących członkami. Liczba członków wykluczonych z członkostwa Spółdzielni przed 2017 rokiem, na koniec roku 2024 wyniosła 9 osób. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wichrowe Wzgórze” w 2024 roku posiadała 9 mieszkań na umowę najmu.

Tabela 2. Struktura członkowska Spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba osób	
		na dzień 31.12.2024r	na dzień 31.12.2023r
1.	Członkowie Spółdzielni	4 183	4 206
	w tym:		
1a	– Członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego,	4 183	4 196
1b	– Członkowie posiadający tytuł prawny do garażu	10	10
2.	Osoby wykluczone z członkostwa Spółdzielni	9	11
3.	Właściciele mieszkań nie będący członkami	165	160
4.	Najemcy lokali mieszkalnych nie będący członkami	9	10

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował rozpoczętą w 2008 roku realizację wniosków o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, zawierając 22 akty notarialne.

W okresie od 26 marca 2008r. do 31 grudnia 2024 r. zawarto łącznie 1 849 aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych zajmowanych dotychczas na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do mieszkania wraz z udziałem w gruncie, na których posadowione są poszczególne nieruchomości budynkowe.

Według stanu na dzień 31.12.2024r. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Wichrowe Wzgórze" w Kielcach znajdowało się:

- 1791 mieszkań spółdzielczych własnościowych (47,90 %) o powierzchni 90 355,40 m²,
- 1849 mieszkań z prawem odrębnej własności (49,45 %) o pow. 95 289,72 m²,
- 3 mieszkania (0,08 %) z ekspektatywą odrębnej własności lokali o powierzchni 159,05 m²,
- 40 mieszkań spółdzielczych lokatorskich (1,06 %) o powierzchni 1.914,82 m²,
- 9 mieszkań z umową najmu (0,24 %) o pow. 391,31 m²,
- 47 domów jednorodzinnych (1,26%) o powierzchni 5.274,08 m², z prawem odrębnej własności do gruntu i budynków na rzecz członków Spółdzielni oraz 1 dom jednorodzinny o pow. 111 m² z zawartą umową na korzystanie z Mienia Spółdzielni.

Zwiększenie liczby lokali o jeden wynika z dokonania podziału jednego z lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 10 dokonanego na podstawie Uchwały Nr 1/N45/2024 współwłaścicieli lokali mieszkalnych w Nieruchomości Nr 45 położonej przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8 i 10 wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności.

III. NALEŻNOŚCI ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE

1. Informacja ogólna

Saldo z tytułu opłat lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” na dzień 31.12.2024r. wynosi **941 928,63 zł**, z czego:

• zaległości w opłatach czynszu	1 871 384,92
– zadłużenia bieżące	974 329,23
– należności z wyrokami sądowymi i komornicze	817 604,67
– sprawy w sądzie (w toku)	79 451,02
• nadpłaty	929 456,29

2. Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne na 31.12.2024r.

Ogółem zaległości lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024r. wynoszą 1 625 944,02 zł, w tym: zaległości w opłatach bieżących – 930 250,10 zł, wynikające ze spraw skierowanych do sądu – 79 451,02 zł, z wyrokami sądowymi – 23 993,40 zł. oraz ze spraw komorniczych – 592 249,50 zł. Stan zadłużenia w stosunku do miesięcznego obciążenia z tytułu opłat na przestrzeni roku oraz w odniesieniu do poprzedniego kwartału obrazuje poniższe zestawienie:

Tabela 3. Stan zadłużenia lokali mieszkalnych w stosunku do miesięcznego obciążenia

Data zaległości	Obciążenie opłatami w danym miesiącu	Kwota zaległości ogółem (bieżąca, sądowa i komornicza)	Zaległości w porównaniu do obciążeń w miesiącach (3:2)
1	2	3	4
na dzień 31.12.2024	2 792 395,80	1 625 944,02	0,58 m-ca
na dzień 30.09.2024	2 456 952,69	1 667 549,20	0,60 m-ca
na dzień 31.12 .2023	2 565 454,60	1 814 704,95	0,71 m-ca

Porównując zadłużenie ogółem według stanu na dzień 31.12.2024r do zadłużenia na dzień 31.12.2023r. to zaległości zmniejszyły się o 10,40%, a w przeliczeniu na obciążenie miesięczne zmniejszyły się o 18,31%.

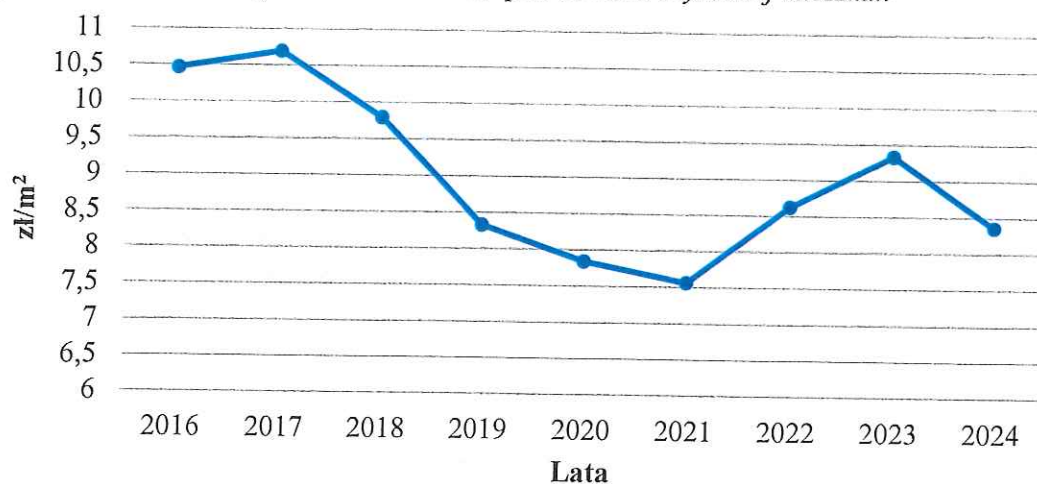
Zadłużenie lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej oraz w stosunku do naliczeń opłat za użytkowanie mieszkań prezentuje zestawienie:

[Signature]
[Signature]

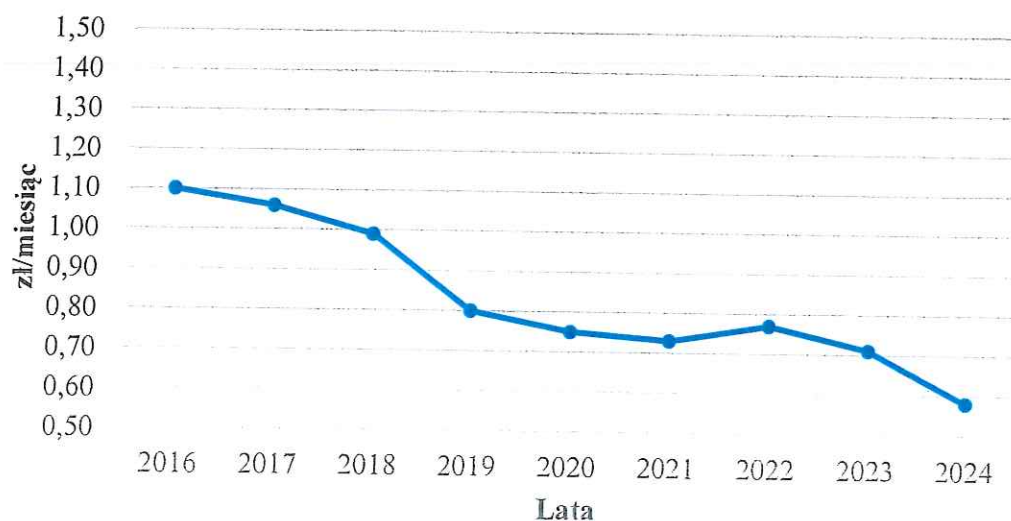
Tabela 4. Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych

L.p.	Wskaźnik zadłużenia	Rok							
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Zadłużenie w przeliczeniu na 1 m ² pow. użytkowej mieszkań (zł/m ²)	10,69	9,79	8,33	7,84	7,56	8,62	9,33	8,36
2.	Zadłużenie w porównaniu do miesięcznego naliczenia opłat za użytkowanie mieszkań (w miesiącach)	1,06	0,99	0,80	0,75	0,73	0,77	0,71	0,58
3.	Wskaźnik % zadłużenia w porównaniu do naliczenia rocznego	9,45	8,48	7,21	6,57	6,18	6,74	6,21	5,31

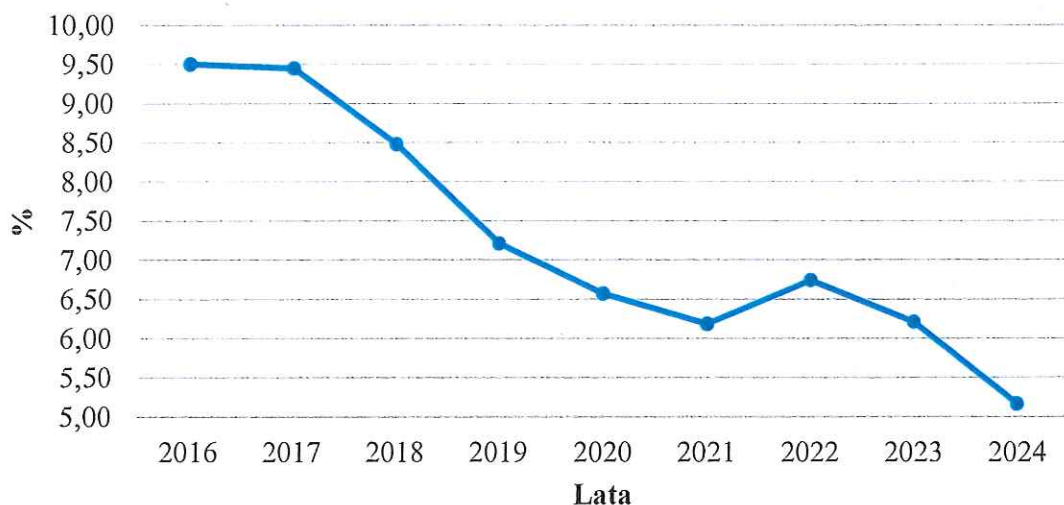
Wykres 1. Zadłużenie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań



Wykres 2. Zadłużenie w porównaniu do miesięcznego naliczenia opłat za użytkowanie mieszkań



Wykres 3. Wskaźnik % zadłużenia w porównaniu do naliczenia rocznego



W 2024 roku podejmowano następujące działania windykacyjne:

- prowadzono comiesięczną analizę zadłużeń mieszkańców;
- wysłano wezwania do zapłaty do 319 osób zalegających z płatnością od 2 do 4 miesięcy na łączną kwotę 607.174,23 zł. Po otrzymaniu monitów 249 osoby uregulowały należności na kwotę 354.732,21 zł;
- wysłano ostateczne – przesądowe wezwania do zapłaty do 89 osób zalegających z płatnością powyżej 4 miesięcy na łączną kwotę 333.186,47 zł. Po otrzymaniu wezwań 52 osoby wpłaciły należności w kwocie 117.976,12 zł;
- wysłano wezwania do zapłaty do 9 osób z informacją o odłączeniu sygnału Telewizji kablowej i Internetu - osoby uregulowały zaległości;
- skierowano 23 pozwów do sądu o zapłatę należności czynszowych z lokali mieszkalnych na ogólną kwotę 100.364,47 zł;
- wszczęto 21 egzekucji komorniczych dotyczących należności zasądzonych wyrokami sądowymi z lokali mieszkalnych na łączną kwotę 94.679,96 zł;
- zorganizowano spotkanie z dłużnikami zalegającymi z płatnością powyżej dwóch miesięcy. W dniach 18.03.2024r., 19.06.2024r., 30.09.2024r. i 18.11.2024r. wezwano 332 osoby posiadające zadłużenie na dzień o łącznej wysokości 792.912,02 zł. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej - Komisji Mieszkaniowej Handlu i Usług oraz Zarządu Spółdzielni. Przybyło 11 osób, które złożyły oświadczenia o sposobie spłaty zaległości. Na spotkanie nie zgłosiło się 83 osób i nie dokonały żadnych wpłat, 92 osób nie przybyło na spotkanie, ale uregulowało zaległości w całości w kwocie 190.593,65 zł, 157 osób dokonało częściowej wpłaty zaległości na kwotę 202.908,34 zł. Łącznie dłużnicy zaproszeni na spotkania wpłacili kwotę 393.501,99 zł;
- w okresie sprawozdawczym wykonano połączenia telefoniczne z 1031 osobami posiadających zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań w kwocie 2.512.923,40 zł - dłużnicy ci wpłacili kwotę 905.239,59 zł;
- Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, a posiadające tytuł prawny do zajmowanych mieszkań, otrzymali w 2024 roku dofinansowanie do opłat z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Kielcach na ogólną kwotę 125.985,38 zł.
- na dzień 31.12.2024r. w Krajowym Rejestrze Długów – BIG S.A. we Wrocławiu figurowało 46 osób.

[Podpisy]

Na dzień 31.12.2024r. sprawy z wyrokami sądowymi (oczekujące na nadanie klauzuli wykonalności) w kwocie 23.993,40 dotyczyły 6 osób.

Sprawy komornicze według stanu na dzień 31.12.2024r. stanowiły kwotę 592.249,50 zł i dotyczyły 27 dłużników.

Łączna kwota należności sądowych w toku, zasądzonych na koniec 2024 roku wynosiła 616.242,90 zł, a należności te dotyczyły 50 osób.

3. Należności czynszowe za lokale użytkowe na 31.12.2024r.

Zadłużenie czynszowe lokali handlowo-usługowych i obiektów obcych ogółem na dzień 31.12.2024r. wynosiło 239.469,79 zł. i w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2023r. zmniejszyło się o 31,97%.

W 2024 roku podejmowano następujące działania windykacyjne:

- prowadzono comiesięczną analizę zadłużeń najemców lokali użytkowych;
- wysłano 31 wezwań do zapłaty do najemców zalegających z opłatami czynszu w wymiarze od 3 do 5 miesięcy na kwotę 46.656,99 zł. Po otrzymaniu wezwań 28 osoby dokonały wpłat na kwotę 31.381,83 zł;
- wysłano 8 wezwań przedsądowych do najemców lokali użytkowych zalegających w opłatach czynszowych powyżej 5 miesięcy na kwotę 48.249,00 zł. Bezpośrednio po otrzymaniu wezwań 5 dłużników wpłaciło kwotę 14.435,49 zł;
- na dzień 31.12.2024r. w Krajowym Rejestrze Długów figurowało 2 nierzetelnych kontrahentów wynajmujących aktualnie lokale użytkowe oraz firmy, z którymi rozwiązano umowy, posiadające wyroki zasądzające spłatę zaległości czynszowych,
- komornik wyegzekwował w okresie sprawozdawczym od 13 najemców kwotę 8.601,82 zł;
- przeprowadzono 61 rozmów telefonicznych z dłużnikami. Po rozmowach 50 najemców wpłaciło kwotę 87.948,68 zł;

Na dzień 31.12.2024r. przekazano do egzekucji komorniczej sprawy 18 najemców z prawomocnymi wyrokami sądowymi na kwotę 201.361,77 zł.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Informacje ogólne

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia administrowała 65 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i 7 szeregami domów jednorodzinnych. Liczba lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wynosiła 3 739 o łącznej powierzchni użytkowej 193.384,38 m², z tego:

- w budownictwie wielorodzinnym - 188 110,30 m²,
- w budownictwie jednorodzinnym - 5.274,08 m².

Dodatkowo w dwóch budynkach znajdują się lokale niemieszkalne – hale garażowe o łącznej powierzchni 1 800,33 m².

W zasobach Spółdzielni znajdują się lokale użytkowe wolnostojące o powierzchni 8.698,13 m², w budynkach mieszkalnych (pomieszczenia pozysypowe i piwniczne) o łącznej powierzchni 183,08 m². Powierzchnia gruntów zajętych pod działalność gospodarczą wg. stanu na dzień 31.12.2024r. wynosiła 20 178,93 m². Spółdzielnia ponadto współpracuje z właścicielami 49 garaży o łącznej powierzchni 610,25 m² w zakresie udostępnienia i partycypacji w kosztach eksploatacji i utrzymania dróg wewnętrznych stanowiących jej mienie.

Zasoby Spółdzielni są opomiarowane w wodomierze ciepłej i zimnej wody oraz w podzielniki ciepła lub ciepłomierze lokalowe. W 2024 roku dokonano wymiany/legalizacji wodomierzy lokalowych w 26 budynkach wielorodzinnych – na ogółem 1 447 mieszkań wymiany dokonano w 1 441 lokalach (99,6%).

Liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody na dzień 31.12.2024r. wynosiła 3 733, co stanowi 99,8 % ogółu zasobów mieszkaniowych. Indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła posiada 3 720 lokali mieszkalnych (99 %). W elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania nie jest wyposażone 6 lokali mieszkalnych, a 13 domków jednorodzinnych ma indywidualne źródło ciepła. Obowiązek uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni wynika z art. 4 ust 1÷4 *Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U.2025.558]*.

2. Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

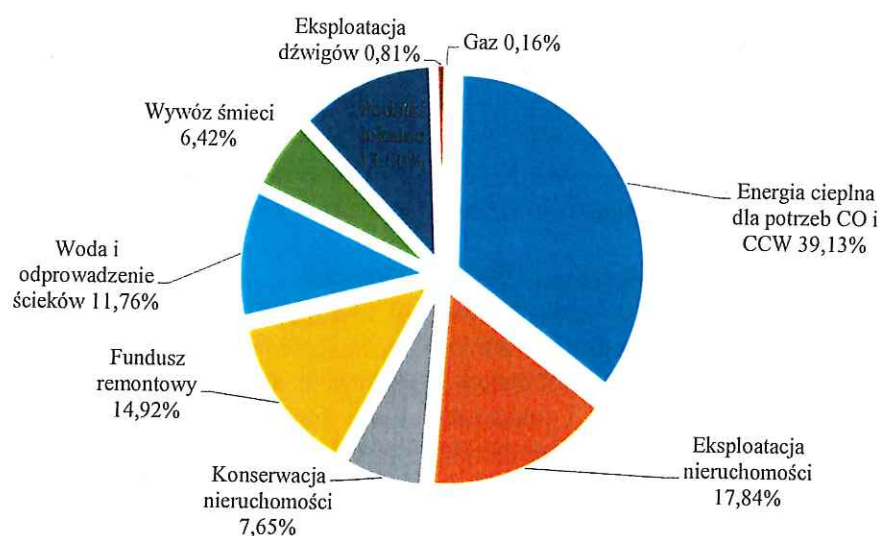
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują: koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji, zużycia wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, koszty podatków lokalnych, eksploatacji dźwigów osobowych, zużycia gazu, koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz koszty remontów nieruchomości budynkowych i mienia wspólnego Spółdzielni. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w samym 2024 roku (bez wyniku roku 2023 oraz podziału zysku za 2023 rok) wyniosły ogółem 26 811 872,74 zł., natomiast wpływy z opłat za lokale na pokrycie tych kosztów stanowiły według naliczeń kwotę 26 457 072,11 zł. Jak wynika w powyższego porównania roczne wpływy były niższe od poniesionych kosztów o 354 800,63 zł. (wynik ujemny). Z uwzględnieniem nadwyżki przychodów nad kosztami roku poprzedniego w wysokości 110 823,04 zł oraz kwoty z podziału zysku za 2023 rok, GZM za 2024 rok. zamknęła się wynikiem dodatnim w wysokości 182 703,44 zł. Wysokość wpływów podawana jest w wielkościach naliczonych, a nie faktycznych wpłat, co oznacza, iż po stronie wpływów nie uwzględnia się występujących zaległości w opłatach za lokale.

Spółdzielnia ewidencjonuje przychody i koszty z podziałem na poszczególne nieruchomości budynkowe, Zarząd systematycznie analizuje stawki opłat z tytułu konserwacji i eksploatacji w celu ich dostosowania do wysokości ponoszonych kosztów.

W 2024 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim ponownie wzrosły koszty zakupu towarów i usług, co wpłynęło także na wzrost cen usług świadczonych dla członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami. W latach następnych koszty te, a w szczególności ceny energii elektrycznej, energii cieplnej i gazu oraz wysokość płacy średniej i minimalnej mogą nadal rosnąć, co w sposób oczywisty przełoży się na wzrost kosztów zakupu mediów oraz cen usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne.

Największą pozycję w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią usługi dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody – 39,13 %. Udział kosztów eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych w strukturze kosztów GZM wynosi odpowiednio 17,84 % i 7,65 %. Znaczącą pozycję kosztową stanowi również dostawa wody i odprowadzenia ścieków – 11,76 %.

Wykres 4. Struktura kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2024 roku



3. Gospodarka remontowa

Średni wiek zasobów Spółdzielni (budynki mieszkalne i użytkowe) szacuje się na około 45 lat. Budynki oraz osiedlowa infrastruktura techniczna wymagają zatem ciągłej dbałości o jej utrzymanie i remonty.

Zgodnie z *Ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U.2024.558]*, prowadzona jest indywidualna ewidencja funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości i mienie wspólne. Obowiązek prowadzenia ewidencji analitycznej wynika z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy. Art. 6 ust. 3 u.s.m. zobowiązuje do świadczenia na fundusz remontowy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Rzeczowe i finansowe plany remontów na 2024 rok zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- Uchwałą Nr 4/2024 z dnia 30.01.2024r w zakresie funduszy remontowych nieruchomości,
- Uchwałą Nr 8/2024 z dnia 28.02.2024r. w zakresie funduszu remontowego mienia,
- Uchwałą Nr 12/2024 z dnia 26.03.2024r. w zakresie lokali użytkowych.

W 2024 roku zaplanowano remonty na łączną kwotę:

- Nieruchomości blokowe - 4 991 423 zł,
- Mienie wspólne - 874 740 zł,
- Lokale użytkowe - 250 000,00 zł

W 2024 roku dokonywano na bieżąco korekt planu remontów nieruchomości blokowych i mienia wspólnego, a na dzień 31.12.2024r. plan remontów wyniósł odpowiednio 6 674 189,40 zł dla nieruchomości blokowych i 974 740,00 zł dla mienia wspólnego.

Wykonanie funduszu remontowego w 2024 roku przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 5. Fundusz remontowy nieruchomości blokowych w 2024 roku

Lp.	Przychody i wydatki funduszu remontowego Nieruchomości	Wartość
I.	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2024 r.	3 448 326,31
II.	Przychody funduszu w 2024 r. razem, w tym:	4 071 168,11
1.	Odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych	3 419 471,47
2.	Dofinansowanie funduszu remontowego nieruchomości z zysku za 2023r	213 075,16
3.	Dofinansowanie kosztów remontu elewacji	315 614,65
4.	Pożyczki ze zbicia świadectw efektywności energetycznej	17 901,06
5.	Inne przychody	105 105,77
III.	Przychody do dyspozycji w 2024 r. (I + II)	7 519 494,42
IV.	Wydatki z funduszu remontowego w 2024 r. w tym:	5 303 911,67
1.	Remont, naprawa elewacji, termomodernizacja	3 406 126,49
2.	Dokumentacja projektowa	17 295,00
3.	Remont pokrycia dachowego	155 343,05
4.	Ocieplenie stropodachów	29 900,00
5.	Remont wiatrolapów	150 000,00
6.	Wymiana drzwi wejściowych do budynków	17 246,52
7.	Remont klatek schodowych-gress	106 000,00
8.	Remont klatek schodowych-malowanie	0,00
9.	Remont balkonów	0,00
10.	Remont piwnic-okna	0,00
11.	Czyszczenie elewacji	0,00
12.	Montaż pochwyty PCV na balustradach	11 850,00
13.	Wymiana poziomów ciepłej / zimnej wody	260 000,00
14.	Wymiana zaworów odcinających c.o.	0,00
15.	Montaż zaworów termostatycznych	0,00
16.	Remont kanalizacji sanitarnej	0,00
17.	Remont kominów wentylacyjnych	41 758,42
18.	Odwodnienie piwnic	175 940,21
19.	Remont dźwigów osobowych	695 931,05
20.	Wymiana /remont domofonów	0,00
21.	Instalacja, naprawa monitoringu	0,00
22.	Remont instalacji odgromowej, pomiary okresowe	11 756,88
23.	Montaż lamp z czujnikami ruchu oświetleniowych	18 014,40
24.	Remont ciągów pieszych, parkingów, schodów, podjazdów	36 204,93
25.	Wymiana stolarki okiennej	3 210,00
26.	Zwrot za ułożenie płytek na balkonie/loggi	1 190,00
27.	Awaryjne dźwigów / zdarzenia losowe	95 874,21
28.	Odsetki od udzielonej pożyczki na remont elewacji	69 379,68
29.	Odsetki od udzielonej pożyczki na remont elewacji	890,83
Saldo funduszu remontowego nieruchomości na 31.12.2024r. (III – IV)		2 215 582,75

Tabela 6. Fundusz remontowy mienia w 2024 roku

Lp.	Przychody i wydatki funduszu remontowego MIENIA	Wartość
I.	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2024 r.	291 893,51
II.	Przychody funduszu razem w tym:	758 701,66
1.	Odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych	582 845,97
2.	Pozostałe przychody	72 231,03
3.	Podział zysku (uchw. WZ nr 9/2024)	103 624,66
III.	Przychody do dyspozycji w 2024 r. (I + II)	1 050 595,17
IV.	Wydatki z funduszu remontowego w 2024 r. w tym:	981 586,72
1.	Wymiana oznakowania dla potrzeb nowej organizacji ruchu drogowego na osiedlu	423 453,15
2.	Naprawa częściowa ulic i ciągów pieszych - całe Osiedle	95 329,42
3.	Wymiana altany śmietnikowej (JNJ.47-59)	47 102,81
4.	Wymiana altany śmietnikowej (JNJ.131-137)	35 668,85
5.	Naprawa sieci CO niskich parametrów w kanałach	82 199,46
6.	Remont studni kanalizacyjnych	23 400,00
7.	Roboty nieprzewidziane - zdarzenia losowe	44 180,49
8.	Wykonanie schodów ,parkingów oraz chodników	133 710,02
9.	Wymana altany śmietnikowej (Bp.Jaw. 14-20)	45 869,95
10.	Wymana altany śmietnikowej (M.Piłs.22-24)	50 672,57
Saldo funduszu remontowego MIENIA na 31.12.2024r. (III – IV)		69 008,45

Tabela 7. Łącznie fundusz remontowy w 2024 roku

Lp.	Przychody i wydatki funduszu remontowego	Wartość
I.	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2024r.	3 740 219,82
II.	Przychody	4 829 869,77
	w tym:	
	▪ odpis na fundusz remontowy	4 002 317,44
	▪ dofinansowanie z zysku	528 689,81
	▪ pozostałe przychody	177 336,80
III.	Wydatki	6 285 498,39
Saldo funduszu remontowego SPÓŁDZIELNI na 31.12.2024 r. (I+II-III)		2 284 591,20

Odpisy z lokali mieszkalnych w 2024 roku wyniosły:

- Fundusz remontowy nieruchomości - 3 419 471,47 zł,
- Fundusz remontowy mienia wspólnego - 582 845,97 zł.

Środkami dodatkowymi zasilającymi fundusz remontowy nieruchomości są wpływy z innych tytułów (w tym odszkodowania wypłacane przez towarzystwa ubezpieczeniowe i środki pozyskane ze zbycia świadectw efektywności energetycznej). W przypadku funduszu remontowego mienia wspólnego dodatkowo przekazano kwotę 103 624,66 zł w ramach podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok - zgodnie z Uchwałą Nr 7/2024 Walnego Zgromadzenia z dnia 12.06.2024r. Dobór wykonawców robót remontowych dokonywany jest

w formie przetargu nieograniczonego i ograniczonego, zgodnie z regulaminem przetargowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Poprawność i efektywność przeprowadzonych procedur przetargowych podlega ocenie Rady Nadzorczej, a także jest kontrolowana w trakcie okresowych lustracji zewnętrznych.

V. USŁUGI INTERNETOWE I TVK

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach jest operatorem sieci telewizji kablowej i dostępu do sieci internetowej. Sieć telewizji, retransmitująca programy z własnej stacji czołowej, powstała w 1996 roku, natomiast możliwość podłączenia do Internetu stworzono w 2002 roku.

Spółdzielnia jako operator sieci kablowej posiada od 2005 roku zaświadczenie o wpisie do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych wydane przez Prezesa Urzędu Regulacji Telekomunikacji i Poczty (aktualnie URTiP jest zastąpiony Urzędem Komunikacji Elektronicznej).

W 2024 roku w ofercie TVK znajdowały się programy telewizyjne reemitowane w dwóch systemach:

- telewizja AZART Cyfrowa DVB-T2 H.265 – 33 programy,
- telewizja cyfrowa DVBC i DVB-T2 H.265 – 89 programów

W 2024 roku doposażono CMTS-a w karty: downstream typ C10g-DQM64 wraz z kartą 8 port I/O oraz upstream typ C10g-DCU64 z kartą 16 port I/O, co umożliwia segmentację sieci i pozwala na prawidłowe działanie modemów w systemie DOCSIS 3.0, które wykorzystują automatyczne wybieranie kanałów. Spółdzielnia zapewnia dostęp do sieci internet z prędkością ściągania i wysyłania danych w trzech opcjach: 100/10 Mbit/s, 200/20 Mbit/s oraz 300/30 Mbit/s.

W związku ze zmianą systemu kodowania programów telewizyjnych do stacji czołowej TVK dokupiono dekodery/odbiorniki satelitarne do cyfrowej stacji luminato, który umożliwi odbiór kanałów zakodowanych.

Koszt podłączenia w 2024 roku wynosił:

- telewizja kablowa - 142,30 zł.
- Internet wraz z modemem - 241,97 zł.

Abonament miesięczny w okresie sprawozdawczym wynosił:

- Internet - 30,00 zł,
- telewizja kablowa - 33,50 zł,
- Azart - 9,20 zł / 10,00 zł (od 01.07.2024r.)

Na 31.12.2024r. ilość abonentów była następująca:

- telewizja kablowa - 2 419,
- Azart - 1 283,
- Internet - 1 431.

Spółdzielnia prowadzi stronę internetową www.wichrowe.pl, na której zamieszczane są informacje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni, programów telewizyjnych nadawanych w Telewizji Kablowej, zmian stawek opłat, harmonogramu przeglądów lokali, wolnych lokali użytkowych, działalności społeczno-wychowawczej, przetargów, komunikaty i aktualności itp. Użytkownicy mają dostęp do treści aktów prawnych, w tym Statutu Spółdzielni, regulaminów wewnętrznych oraz protokołów i uchwał organów statutowych. Zakładka „iCzynsze” umożliwia osobom posiadającym tytuły prawne do mieszkań sprawdzenie salda i wysokości opłat w każdym miesiącu.

Konserwacją sieci Telewizji Kablowej i Internet zajmuje się firma Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Rafał Szybalski ul. J. N. Jeziorańskiego 73a.

VI. DZIAŁAŁOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Plan działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni prowadzonej w Domu Kultury „Sabat” na rok 2024 został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 22/2024 z dnia 22.04.2024r.

Działalność społeczno-kulturalna w 2024 roku prowadzona była w Domu Kultury „Sabat” poprzez następujące formy:

1) Działalność opiekuńczo-wychowawcza:

- Półkolonie zimowe zorganizowane były w okresie ferii w dniach od 12.01.2024r do 23.02.2024r i uczestniczyło w nich 101 dzieci w wieku od 5 do 13 lat. Dzieci podczas pobytu korzystały z następujących atrakcji:
 - 2 wyjazdy do Kina Helios,
 - pobyt na lodowisku Pod Telegrafem,
 - 1 wyjazd do Muzeum Historii Kielc,
 - 2 wycieczka do Parku Legend,
 - 2 wyjazdy do Bawialni Fiku Miku oraz pobyt w laserowej arenie Laser Space,
 - 2 wyjazdy na Basen Olympic w Strawczynie,
 - 1 wyjście do biblioteki,
 - warsztaty naukowe - kosmos,
 - stacjonarnie spotkania z przedstawicielami Policji w ramach pogadek o zasadach bezpieczeństwa podczas zimy, zajęcia koncentracji i uważności, zabawy matematyczne, zajęcia plastyczne, muzyczne, ruchowe oraz pokaz talentów,
 - na zakończenie dzieci otrzymały słodczyce oraz pamiątkowe zdjęcie,
- Półkolonie letnie zorganizowane były w okresie wakacji w dniach od 01.07.2024r. do 26.07.2024r. i uczestniczyło w nich 203 dzieci w wieku od 5 do 13 lat (cztery turnusy). Dzieci podczas pobytu korzystały z następujących atrakcji:
 - 4 wyjazdy do kina Helios,
 - 2 wyjazdy do parku trampolin „Fly Park”,
 - 2 wyjazdy na warsztaty edukacyjne do Straży Pożarnej „Ognik”,
 - 1 wyjazd do kręgielni „MK Bowling”,
 - 1 wyjazd na wrotkowisko „Pod Telegrafem” wraz z grą w golfa oraz piknikiem,
 - 1 wycieczka do zamku rycerskiego w Sobkowie,
 - 2 wyjazdy do bawialni „Fiku-Miku” oraz pobyt w laserowej arenie „Laser Space”,
 - 4 wyjazdy na basen „Olympic” w Strawczynie (przygotowany poczęstunek dla dzieci,
 - 1 wycieczka do średniowiecznej wioski rycerskiej „Gród Pędzików”,
 - 1 wyjazd do miasteczka „Dakar”,
 - 2 wyjazd do Nadleśnictwa Kielc

Oprócz wyjazdów i wycieczek krajoznawczych uczestnicy brali aktywny udział w różnorodnych formach aktywności. Wykonywali prace plastyczno-techniczne, grali w gry zespołowe, uczyli się sztuki origami, angażowali się w zabawy taneczne i wokalne (m.in. karaoke). Na zakończenie każdego turnusu dzieci otrzymały słodczyce oraz pamiątkowe zdjęcie.

2) Działalność społeczno-kulturalna – kontynuacja zajęć stałych w okresie 01.01.2024r. do 31.12.2024r.:

- plastyka – 2 grupy,
- zajęcia dla najmłodszych „Bystry Maluch”,
- język angielski dla przedszkolaków,
- zajęcia uważności,
- korepetycje z matematyki,

- arytmetyka mentalna,
 - nauka gry na pianinie, skrzypcach i gitarze,
 - zajęcia karate i taneczne,
 - język angielski dla dzieci – Szkoła „English Time”,
 - warsztaty naukowe,
 - zajęcia manualne,
- 3) Działalność sportowo – rekreacyjna:
- gimnastyka relaksacyjna dla Pań,
 - gimnastyka -nowoczesne formy ruchu,
 - siłownia,
 - zajęcia taneczno – ruchowe z przedszkolakami,
- 4) Działalność dochodowa:
- wynajem sal na: zajęcia stałe, spotkania rodzinne, przyjęcia, zebrania, komunie, szkolenia, Sylwestra, Andrzejki, ostatki, koncerty itp.,
 - wynajem sali na organizację sobotnich wieczorków tanecznych,
 - zajęcia stałe prowadzone przez DK Sabat,
- 5) Zajęcia dodatkowe w zakresie:
- warsztaty świąteczne dla rodziców i dzieci oraz seniorów,
 - spotkanie z Mikołajem i teatrzyk świątecznych, wręczenie paczek (Wielkanoc, Boże Narodzenie),
 - spotkania z okazji Dnia Kobiet i Mężczyzn,
 - uroczyste spotkania Seniorów (Wielkanoc, Boże Narodzenie, Dzień Seniora),
- 6) Działalność rozrywkowa i informacyjna- organizacja i współorganizacja imprez i spotkań:
- wtorkowe spotkania towarzyskie Seniorów,
 - „Festyn rodzinny z potańcówką pod chmurką” zrealizowany ze środków pozyskanych od sponsorów,
 - Bal karnawałowy,
 - wycieczka do Sielpi z potańcówką,
 - wycieczka do Wiślicy,
 - cykl prelekcji dotyczących bezpieczeństwa,
 - warsztaty wiosenno – wielkanocne,
 - warsztaty kosmetyczne,
 - spotkanie z okazji Dnia Babci i Dziadka,
 - Jasełka,
 - prelekcje historyczne dla mieszkańców,
 - zumba kicz party,
 - koncert muzyczny szkoły CASIO
 - spotkanie sąsiedzkie połączone z wystawą obrazów,
 - okolicznościowe występy dzieci w ramach współpracy ze Szkołą Podstawową nr 33,
 - udział w festynie z okazji Dnia Dziecka,
 - uroczyste zakończenie Roku Szkolnego 2023/2024 – koncert pianistów, popisy taneczne, występ dzieci z koła teatralnego, rozdanie nagród, wręczenie dyplomów,
 - Narodowe Święto Niepodległości w DK Sabat przy ciastku i herbacie – śpiewanie pieśni patriotycznych, wystawa prac malarskich Martyny Wrońskiej,
 - nabór i zapisy na zajęcia stałe,
- 7) Pozostała działalność:

- nawiązywanie kontaktów z firmami oraz osobami fizycznymi, pozyskiwanie funduszy w ramach współpracy, w celu organizowania większych wydarzeń,
- złożenie projektu w ramach Kieleckiego Budżetu Obywatelskiego na zorganizowanie festynu, włączenie się w akcję zbierania podpisów nad projektami złożonymi przez Spółdzielnię, wszystkie zgłoszone projekty zostały dopuszczone do realizacji,
- stała reklama imprez i zajęć w prasie, w mediach społecznościowych, gablotach wystawowych,
- współpraca z placówkami kulturalnymi z terenu miasta, m.in. Klubem Seniora, Kieleckim Klubem pod Fontanną, Przedszkolem Samorządowym Nr 5, Językową Akademią Przedszkola, Urzędem Miasta, Parafią Św. Jadwigi oraz Ducha Świętego, z Biblioteką Publiczną, Przedszkolami Samorządowymi nr 5, 40, 19, Szkołą Podstawową nr 33 i 39 oraz z innymi instytucjami,
- złożenie projektu nie inwestycyjnego do Kieleckiego Budżetu Obywatelskiego; Projekt „Pożegnanie lata na Osiedlu Świętokrzyskim – festyn rodzinny” nie spotkał się z aprobatą głosujących.
- udostępnianie sal na spotkania wewnętrzne: np. komisje mieszkaniowe, przetargi, walne zgromadzenie, spotkania z instytucjami i in.

Działalność Domu Kultury „Sabat” za 2024 rok zamknęła się wynikiem dodatnim 57 235,77 zł. Zaplanowane koszty w okresie sprawozdawczym nie zostały przekroczone i zamknęły się w kwocie 438 751,71 zł (wykonanie w 88%), zaś przychody wykonano na poziomie 458 011,15 zł (103 % planowanych). Kondycja finansowa DK SABAT i zakres prowadzonej działalności za 2024 rok są zadowalające.

VII. DZIAŁANOŚĆ INWESTYCYJNA

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała działalność inwestycyjną. Zakończenia wymagała prowadzona w latach 2019÷2021 inwestycja pn: „Modernizacja sieci centralnej ciepłej wody”. Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 29 i 30 czerwca 2017r. Uchwałą Nr 16/2017 przyjęło do realizacji nowe sieci CCW w terminie do końca 2025 roku. Dotychczasowa realizacja odbyła się w trzech etapach:

- Etap 0 - wykonanie w uzgodnieniu w MPEC Kielce projektu technicznego, wykonanie w 2018 roku,
- Etap I - wykonanie sieci obsługującej wymiennik W-3, wykonane w w latach 2018 ÷ 2019,
- Etap II - wykonanie sieci obsługującej wymienniki W-4, wykonane w latach 2019 ÷ 2020,
- Etap III - wykonanie sieci obsługującej wymiennik W-1, wykonane w latach 2020 ÷ 2021.

Wykonawca robót wybierany był każdorazowo w przetargach nieograniczonych. Dotychczasowy koszt modernizacji sieci CCW wynosił odpowiednio:

- | | | |
|------------------------|---|------------------|
| • projekt techniczny | - | 159 900,00 zł, |
| • obręb wymiennika W-3 | - | 598 106,25 zł, |
| • obręb wymiennika W-4 | - | 1 795 000,00 zł, |
| • obręb wymiennika W-1 | - | 2 280 000,00 zł |

Do realizacji pozostaje etap IV czyli obręb wymiennika W-2. W 2024 roku przeprowadzono postępowanie przetargowe i wyłoniono wykonawcę prac za kwotę 1 495 000 zł. Realizacja przebiega w dwóch częściach:

- Etap IV - pierwsza część tj. wykonanie w 2024 roku części sieci obsługującej wymiennik W-2 na kwotę 730 000 zł,
- druga część tj. wykonanie w 2025 roku części sieci obsługującej wymiennik W-2 na kwotę 765 000 zł,

Łączny koszt modernizacji sieci centralnej ciepłej wody użytkowej wyniesie 6 328 006,25 zł

VIII. STAN PRAWNY GRUNTÓW SPÓŁDZIELNI WG STANU NA 31.12.2024r.

W 2024 roku nastąpiło zwiększenie powierzchni gruntów Spółdzielni w porównaniu do roku poprzedniego o 40 m² w wyniku:

- 1) zmian związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków miasta Kielce,
- 2) zmian w zakresie gruntów wyodrębnionych wynikających z zawarcia 22 aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych,
- 3) zmiany w zakresie gruntów własnych Spółdzielni wynikającej z zawarcia aktu notarialnego przeniesienia prawa własności nieruchomości przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – domek jednorodzinny,
- 4) zwiększenia powierzchni gruntów dzierżawionych od Gminy Kielce.

Zestawienie gruntów administrowanych przez Spółdzielnię i ich stan prawny przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8. Zestawienie gruntów administrowanych przez Spółdzielnię

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2023	ROK 2024
1.	Powierzchnia gruntów administrowanych przez Spółdzielnię wg tytułu prawnego w m², w tym:	410 171,00	410 211,00
	1) grunty wyodrębnione (obce) o uregulowanym stanie prawnym	71 508,72	72 396,50
	2) grunty Spółdzielni o uregulowanym stanie prawnym, w tym:	337 275,28	336 387,50
	a) w wieczystym użytkowaniu	107 714,00	107 714,00
	b) w prawie własności	229 561,28	228 673,50
	3) grunty Spółdzielni we władaniu	461,00	461,00
	4) grunty dzierżawione od Gminy Kielce	926,00	966,00
2.	Powierzchnia gruntów administrowanych przez Spółdzielnię wg przeznaczenia w m², w tym:	410 171,00	410 211,00
	1) grunty wydzielonych nieruchomości budownictwa wielorodzinnego o uregulowanym stanie prawnym	136 279,00	136 279,00
	- w tym grunty wyodrębnione	71 508,72	72 396,50
	2) grunty mienia wspólnego:	272 966,00	272 966,00
	a) w granicach Osiedla o uregulowanym stanie prawnym	247 900,00	247 900,00
	b) grunty zajęte pod drogi	18 054,00	18 054,00
	c) we władaniu o nieuregulowanym stanie prawnym	461,00	461,00
	d) poza terenem Osiedla o uregulowanym stanie prawnym	6 551,00	6 551,00
	e) grunty dzierżawione od Gminy Kielce	926,00	966,00

IX. MAJĄTEK TRWAŁY SPÓŁDZIELNI

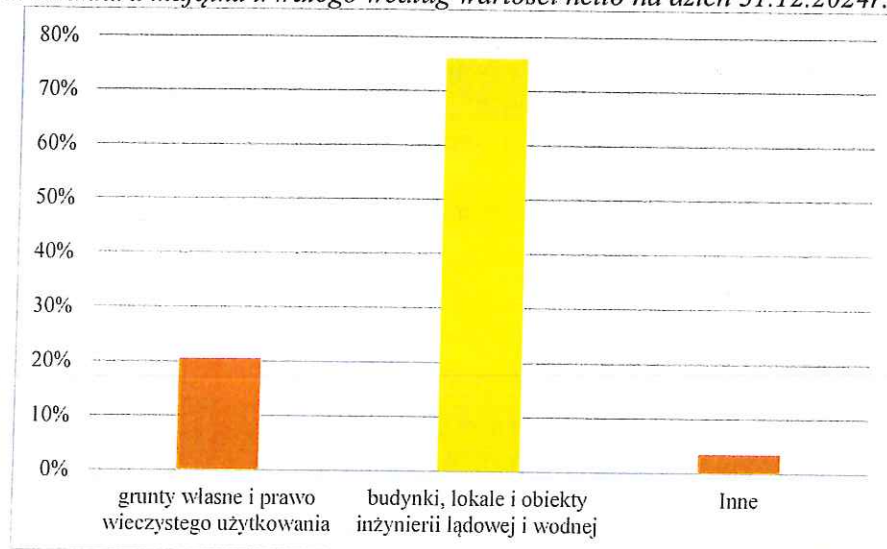
Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność członków Spółdzielni. Wartość majątku trwałego ogółem netto według stanu na dzień 31 grudnia 2024r. wynosiła 23 094 065,53 zł, z czego:

1) grunty własne i prawo wieczystego użytkowania	- 4 715 262,03 zł,
2) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- 17 566 494,11 zł,
3) urządzenia techniczne i maszyny	- 91 228,25 zł,
4) inne środki trwałe	- 9 315,41 zł,
5) środki trwałe w budowie	- 711 765,73 zł.

Zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni, przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a ponadto pawilony wolnostojące i inne towarzyszące im obiekty infrastruktury. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2023 roku wartość majątku trwałego uległa zmniejszeniu.

Łącznie aktywa trwałe Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024r. w porównaniu z rokiem 2023 zmniejszyły się o kwotę 1 447 639,16 zł w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności 22 lokali mieszkalnych oraz w związku z corocznym umorzeniem budynków i budowli oraz amortyzacją pozostałych środków trwałych, urządzeń technicznych i maszyn. Natomiast zwiększenie nastąpiło w pozycji środki trwałe w budowie o kwotę 707 613,33 zł i dotyczy budowy sieci CWU w obrębie wymiennikowni W-2. Różnica pomiędzy stanem na 31.12.2023r. a stanem na 31.12.2024r. wynosi 740 025,83 zł.

Wykres 5. Struktura majątku trwałego według wartości netto na dzień 31.12.2024r.



X. FUNDUSZE WŁASNE SPÓŁDZIELNI

Fundusze własne Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024r. stanowią kwotę 25 552 367,33 zł. Stan poszczególnych funduszy własnych przedstawia poniższa tabela.

[Podpisy i pieczęcie]

Tabela 9. Stan funduszy własnych według stanu na dzień 31.12.2024r.

Lp.	Fundusze własne	Stan na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024r.
1.	Fundusz udziałowy	569 817,37		10 921,00	558 896,37
2.	Fundusz zasobowy	13 279 144,15	329 586,89	1 087 778,80	12 520 952,24
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	276 562,11	45 411,69	62 151,93	259 821,87
4.	Fundusz wkładów budowlanych	12 794 707,04	196 553,56	778 563,75	12 212 696,85
	Ogółem	26 920 230,67	571 552,14	1 939 415,48	25 552 367,33

XI. WYNIKI EKONOMICZNE I FINANSOWE ZA 2024 ROK

W rachunku zysków i strat Spółdzielnia wykazuje - według zasad ogólnych - wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty (art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości). Są to przychody i koszty działalności operacyjnej - podstawowej polegającej na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, przychody i koszty działalności operacyjnej - innej niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz przychody i koszty finansowe.

Wynik finansowy Spółdzielni obejmuje:

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (kosztów) nad kosztami (przychodami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
- 2) wynik z działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Zestawienie kosztów, przychodów oraz wyników działalności Spółdzielni za 2024 rok przedstawiają poniższe zestawienia.

1. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi za 2024 rok

Sytuację gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) za 2024 rok przedstawia poniższa tabela.

Tabela 10. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2024 rok

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIKI
1	Eksploatacja lokale mieszkalne	4 195 505,27	4 783 542,27	-588 037,00
2	Konserwacja lokale mieszkalne	2 027 529,46	2 051 344,25	-23 814,79
3	Zimna woda l. mieszkalne	3 162 359,01	3 152 481,38	9 877,63
4	Wywóz śmieci l. mieszkalne	1 689 533,24	1 720 575,73	-31 042,49
5	Podatek od nieruchomości	273 998,31	259 412,18	14 586,13
6	Wieczyste użytkowanie	93 308,78	87 519,27	5 789,51
7	Fundusz remontowy nieruchomości	3 419 471,47	3 419 471,47	0,00
8	Fundusz remontowy mienia	582 845,97	582 845,97	0,00
9	Eksploatacja dźwigów	205 139,05	217 667,77	-12 528,72
10	Gaz	42 748,08	44 202,74	-1 454,66
11	Centralne ogrzewanie	6 704 141,87	6 704 141,87	0,00
12	Podgrzanie wody	3 790 428,54	3 788 667,84	1 760,70
13	Pomieszczenia dodatkowe	270 063,06		270 063,06
	Razem lokale mieszkalne	26 457 072,11	26 811 872,74	-354 800,63
	Wynik roku ubiegłego	339 993,25	229 170,21	110 823,04
	Podział zysku za 2023 rok	426 681,03		426 681,03
	Łącznie			182 703,44

2. Pozostała działalność Spółdzielni za 2024 rok

Sytuację pozostałej działalności Spółdzielni za 2024 rok przedstawia poniższa tabela.

Tabela 11. Pozostała działalność Spółdzielni za 2024 rok

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIKI
1	Eksploatacja i media lokali użytkowych w blokach	104 842,38	49 514,17	55 328,21
2	Eksploatacja i konserwacja lokali	2 055 024,29	953 260,92	512 693,84
	Eksploatacja i konserwacja mienia		325 151,25	
	Remonty		263 918,28	
	Zimna woda lokale użytkowe	115 871,04	117 074,64	-1 203,60
	Wywóz śmieci lokale użytkowe	73 973,01	73 973,01	0,00
	Podatek od nieruchomości	241 746,48	235 666,24	6 080,24
	Wieczyste użytkowanie	19 908,41	18 170,24	1 738,17
	Usługi c.o. lokale użytkowe	2 421 626,66	2 421 626,66	0,00
	Usługi ccw lokale .użytkowe	185 219,49	185 219,49	0,00
	Przychody z reklam	112 537,31		112 537,31
	Razem lokale użytkowe	5 330 749,07	4 643 574,90	687 174,17
3	Pozostała działalność Spółdzielni:			
	TVK i AZART	1 067 535,21	1 037 771,70	29 763,51
	INTERNET	436 259,46	334 033,06	102 226,40
	Pozostałe usługi, sprzedaż materiałów	315 655,20	211 093,66	104 561,54
	Działalność finansowa	540 243,86	14 747,78	525 496,08
	Pozostała działalność operacyjna	175 304,70	225 091,99	-49 787,29
4	Działalność społeczno-kulturalna DK "SABAT"	509 413,48	438 751,71	70 661,77
	Łącznie	8 375 160,98	6 905 064,80	1 470 096,18

3. Działalność Spółdzielni za 2024 rok

Ogółem działalność Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 12. Ogółem działalność Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za IV kwartały 2024 r.				Ogółem działalność Spółdzielni (3+6)
		Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	Pozostała działalność Spółdzielni			
			Działalność pozostała	Dom Kultury "SABAT"	RAZEM (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody	26 457 072	7 865 748	458 011	8 323 759	34 780 831
2	Koszty	26 811 873	6 466 313	438 752	6 905 065	33 716 938
3	Wynik (1 - 2)	-354 801	1 399 434	19 259	1 418 694	1 063 893
4	Wynik za 2023 rok - nadwyżka przychodów nad kosztami	110 823			0	110 823
5	Podział zysku za 2023 r. - Uchwała Walnego Zgromadzenia	426 681		51 402	51 402	478 083
6	Wynik (3+4+5)	182 703	1 399 434	70 662	1 470 096	1 652 800
7	Podatek dochodowy		201 499	13 426	214 925	214 925
8	Wynik (6 - 7)	182 703	1 197 935	57 236	1 255 171	1 437 875

Zysk netto za rok obrotowy 2024 w wysokości 1 255 171,18 zł. będzie podlegał podziałowi zgodnie z propozycją Zarządu:

Tabela 13. Proponowany podział zysku za 2024 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	kwota w zł.
	Zysk netto/ strata za rok obrotowy	1 255 171,18
1.	Przypisanie pożytków z nieruchomości - wg miejsc powstania	44 813,21
	Dofinansowanie GZM	320 472,63
	Dofinansowanie GZM - budynki jednorodzinne	13 510,48
	Dofinansowanie Funduszu remontowego nieruchomości	166 016,89
2.	Dofinansowanie Funduszu remontowego mienia	253 122,20
3.	Działalność społeczno-wychowawcza Domu Kultury "Sabat"	57 235,77
4.	Fundusz zasobowy.	400 000,00
5.	Zysk niepodzielony.	0,00

Ostateczny podział zysku będzie zrealizowany zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Wynik finansowy za 2024 rok ustalono z uwzględnieniem specyfiki spółdzielczości mieszkaniowej i przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. W gospodarce zasobami mieszkaniowymi, obejmującej eksploatację i utrzymanie nieruchomości blokowych oraz obiektów infrastruktury obsługujących budynki mieszkalne Spółdzielnia wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami działalności operacyjnej w wysokości 182 703,44 zł. Wynik na GZM zaprezentowany został w rozliczeniach międzyokresowych i wpływa odpowiednio na przychody i koszty roku następnego.

Dodatni wynik netto w kwocie 1 255 171,18 zł (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła z tytułu prowadzenia pozostałej działalności (nie

związanej bezpośrednio z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych), takiej jak najem i dzierżawa lokali użytkowych i gruntów, przesyłanie sygnału telewizji kablowej, Internetu. Na wynik ten miała również wpływ pozostała działalność operacyjna oraz działalność finansowa. W okresie sprawozdawczym uzyskano odsetki od środków zgromadzonych na rachunkach bankowych, lokatach terminowych oraz od nieterminowych wpłat czynszu lokali mieszkalnych i użytkowych w łącznej wysokości 540 457,03 zł.

W okresie sprawozdawczym Zarząd prowadził prace związane z utrzymaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Podstawowym zadaniem Zarządu w roku bieżącym i kolejnych latach, będzie utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym na sprawne zarządzanie oraz intensyfikacja działań mających na celu dalszy spadek zadłużenia lokali w opłatach eksploatacyjnych. Realizowany będzie program poprawy windykacji należności, w celu zapewnienia środków niezbędnych dla terminowego regulowania zobowiązań wobec zewnętrznych dostawców mediów. Władze Spółdzielni zwracać będą szczególną uwagę na dalszą współpracę z organami samorządowymi w zakresie pozyskiwania mieszkań socjalnych dla osób posiadających wyroki eksmisyjne oraz na pozyskiwanie odszkodowań od Gminy z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych lub zastępczych.

Kontynuowane będą również działania zmierzające do zrównoważenia przychodów i kosztów Spółdzielni w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, do maksymalizacji przychodów z działalności gospodarczej oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz wdrażany program oszczędnościowy w zakresie ponoszonych kosztów. Głównym zadaniem Spółdzielni będzie szczegółowa analiza wpływów i wydatków osobno dla każdej nieruchomości mieszkaniowej, jak również współpraca z Radami Nieruchomości, których członkowie współpracują ze służbami Spółdzielni wspomagają je swoją wiedzą i doświadczeniem. Zamierzenia remontowe, tak jak dotychczas, będą konsultowane z mieszkańcami.

IX. KIERUNKI DZIAŁANOŚCI I ROZWOJU

1. Działania dodatkowe w 2024 roku

Poza bieżącą działalnością operacyjną związaną z realizacją szczegółowych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą oraz kierunkowych uchwał Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni wykonywał również niestandardowe działania, takie jak:

- II etap wdrożenia oznakowania pionowego i poziomego zgodnego z *Projektem Stałej Organizacji Ruchu* dla dróg wewnętrznych i parkingów zarządzanych przez Spółdzielnię;
- złożenie wniosku do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i pozyskanie kolejnych *Świadectw efektywności energetycznej* obejmującego termomodernizację z lat 2023÷2024 (47,305 toe - dotyczy 8 budynków: JNJ 83, JNJ 97, JNJ 107, JNJ 117, MJP 2A, MJP 12, MJP 16, MJP 32);
- złożenie wniosku do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i pozyskanie kolejnych *Świadectw efektywności energetycznej* obejmującego termomodernizację z lat 2023÷2024 (13,659 toe - dotyczy 2 budynków: BMJ 26, JNJ 47);
- wystąpienie do Krajowej Informacji Skarbowej z wnioskiem o Indywidualną Interpretację Podatkową w zakresie stosowania przepisów podatkowych przy zbyciu praw materialnych wynikających z przyznanych świadectw efektywności energetycznej na Towarowej Giełdzie Energii;

- przygotowanie i przeprowadzenie dofinansowania z funduszu zasobowego termomodernizacji w związku z remontem elewacji w budynkach przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 6, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 24, ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 85, ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 111 i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 121 na łączną kwotę 315 614,65 zł;
- wymiana/legalizacja wodomierzy lokalowych w 26 budynkach wielorodzinnych – na ogółem 1 447 mieszkań dokonano wymiany w 1 441 lokalach (99,6%);
- złożenie wniosku do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki o wydanie *Świadectwa efektywności energetycznej* obejmującego wymianę instalacji CWU – obręb wymiennikowni W-2 (46,346 toe);
- uczestnictwo w Kieleckim Budżecie Obywatelskim edycja 2024 i wprowadzenie do realizacji w 2025 roku wszystkich projektów koordynowanych przez Spółdzielnię:
 1. „Rewitalizacja Broadway'a - deptaka na Osiedlu Świętokrzyskie” – 4 360 000 zł,
 2. „Budowa parkingu na skarpie przy boisku piłkarskim (od strony zachodniej) na Osiedlu Świętokrzyskim przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego” – 200 000 zł,
 3. „Osiedle Świętokrzyskie łączy pokolenia – festyn rodzinny” – 30 000 zł.

2. Kierunki rozwoju na przyszłość

Szczegółowe kierunki działalności Zarządu Spółdzielni w 2025 roku i kolejnych latach wyznacza plan gospodarczo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz kierunkowe uchwały Walnego Zgromadzenia.

W roku 2025 i w latach następnych Spółdzielnia nadal będzie prowadzić wszelkie przedsięwzięcia zwłaszcza w dziedzinie techniczno-eksploatacyjnej, które będą ukierunkowane na prawidłowe zabezpieczenie stanu technicznego budynków i infrastruktury towarzyszącej oraz podwyższenia ich ogólnego wyglądu i estetyki.

Kierunki bieżącej działalności i rozwoju w roku 2025 i latach następnych to:

- korekta *Projektu Stałej Organizacji Ruchu* dla dróg wewnętrznych i parkingów zarządzanych przez Spółdzielnię z terminem wdrożenia do 31.12.2025r.;
- kontynuacja procesu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych;
- złożenie wniosku do Prezesa URE o pozyskanie kolejnego *Świadectwa efektywności energetycznej* obejmującego termomodernizację z 2025 roku (51,289 toe – dotyczy 8 budynków);
- udział w *Programie usuwania i unieszkodliwiania azbestu i wyrobów zawierających azbest z terenu miasta Kielce na lata 2023-2026*,
- zakończenie procesu wymiany instalacji CWU – obręb wymiennikowni W-2 w terminie do 31.03.2025r.
- opracowanie dokumentacji technicznej i przygotowania do realizacji drogi pożarowej w rejonie budynku MJP 2 i 2A zgodnie z Decyzjami Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach znak MZ.55802.3.2024 z dnia 04.06.2024r. i znak MZ.55802.3.2024 z dnia 25.06.2024r
- monitorowanie możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych na modernizację zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki w zakresie kształtowania kosztów i przychodów,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki eksploatacyjno-remontowej,
- kontynuacja przekształceń własnościowych mieszkań,
- kontynuacja porządkowania stanu prawnego gruntów,
- współpraca z Gminą Kielce w zakresie zmiany sposobu użytkowania obiektu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 53, zagospodarowania terenu wokół oraz rozwiązania problemu dojazdu do drogi publicznej,

- wdrożenie procedury i montaż finansowy wymiany ulicznego i parkowego oświetlenia osiedla,
- realizacja zatwierdzonych planów finansowo-gospodarczych,
- przeprowadzanie modernizacji infrastruktury osiedlowej,
- kontynuację działań zmniejszających zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali,
- realizację uchwał i - w miarę możliwości - wniosków podjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- prowadzenie bieżącej działalności w sposób sprawny i transparentny.

3. Zagrożenia dla kontynuowania działalności

Spółdzielni nie zagraża utrata możliwości do kontynuowania działalności ze względów finansowo-organizacyjnych. Należy jednak podkreślić, iż brak stabilności gospodarczej jaki wystąpił w latach poprzednich i trwa obecnie, a jest związany między innymi z prowadzeniem działań wojennych na Ukrainie, może przełożyć się na funkcjonowanie rynku zarządzania nieruchomościami w Kielcach.

Na znaczące zwiększenie kosztów funkcjonowania Spółdzielni wpływ mają zmieniające się niezależnie od Spółdzielni warunki i czynniki otoczenia gospodarczego. Średnioroczny wskaźnik inflacji za 2024 rok wyniósł 3,6 %. Wzrost cen towarów i usług spowodował, iż stawki obecnie obowiązujące nie pokrywają kosztów eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach, w szczególności takich jak: energia elektryczna, wywóz odpadów komunalnych, usługi porządkowe, ubezpieczenia budynków, usługi pocztowe, ogłoszenia prasowe, opłaty sądowe i skarbowe, opłaty KRS, opłaty KRD, usługi telefoniczne, wynagrodzenia, ubezpieczenia ZUS, koszty BHP, PFRON, prowizje bankowe, ogłoszenia prasowe, lustracja, badanie sprawozdań finansowych, usługi komputerowe i konserwacyjne, usługi w zakresie ochrony danych osobowych, naprawa i zakup sprzętu komputerowego, amortyzacja oraz koszty zdarzeń losowych – nieprzewidziane.

Należy zauważyć, iż kwota minimalnego wynagrodzenia za pracę od 1 stycznia 2025r. wzrosła o 8,51% w stosunku do kwoty obowiązującej w 2024 roku. Spowodowało to wzrost kosztów pracy oraz kosztów usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym firmy remontowe, sprzątające i konserwujące budynki.

Ponadto ciągle bardzo niestabilny jest rynek paliw i energii oraz ich ceny. *Ustawa z dnia 27 listopada 2024r. o zmianie ustawy o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku oraz w 2024 roku oraz niektórych innych ustaw [Dz.U.2024.1831]* zakłada utrzymanie na okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 września 2025 roku chronionych cen dla tzw. wrażliwych odbiorców końcowych. Zaś *Ustawa z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw [Dz.U.2022.1967 ze zm.]* określa tryb i termin zmian dotyczących upustów za ciepło tylko do 30 czerwca 2025 roku. Bez dodatkowych działań osłonowych możliwy jest dynamiczny wzrost cen energii w II półroczu 2025 roku.

Koniecznym krokiem jest zatem zmniejszanie i optymalizowanie możliwych kosztów działalności Spółdzielni oraz - w ostateczności - zwiększenie stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz czynszów najmu. Podkreślić należy, że zaproponowane podwyżki stawek opłat spowodowane są wyłącznie czynnikami zewnętrznymi, niezależnymi od Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach.

Aktualna sytuacja polityczno-gospodarcza może skutkować wypowiedzaniem umów przez najemców Spółdzielni, co przełoży się na uzyskiwane dochody z najmu. Stąd też działania Zarządu Spółdzielni powinny opierać się przede wszystkim na rozsądnym i racjonalnym zarządzaniu zasobami Spółdzielni w zakresie najmu z uwzględnieniem aktualnej sytuacji na rynku i skutkami pandemii i wojny przy maksymalnym utrzymaniu najemców.

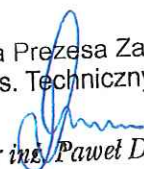
Należy podkreślić, że pomimo wszystkich trudności Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym zapewniła stałą i bezpośrednią obsługę mieszkańców z gwarancją jakości świadczonych usług.

Zarząd Spółdzielni

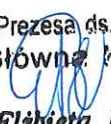
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Artur Kozub

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych


mgr inż. Paweł Deneka

Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych
Główna Księgowa


Elżbieta Pasternak

Kielce, 28 marca 2025r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„WICHROWE WZGÓRZE”
25-408 Kielce
ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 73
NIP 657-10-80-886

XII. SPIS TABEL

Tabela 1	Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach	7
Tabela 2	Struktura członkowska Spółdzielni	8
Tabela 3	Stan zadłużenia lokali mieszkalnych w stosunku do miesięcznego obciążenia	9
Tabela 4	Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych	10
Tabela 5	Fundusz remontowy nieruchomości blokowych w 2024 roku	15
Tabela 6	Fundusz remontowy mienia w 2024 roku	16
Tabela 7	Łącznie fundusz remontowy w 2024 roku	16
Tabela 8	Zestawienie gruntów administrowanych przez Spółdzielnię	21
Tabela 9	Stan funduszy własnych według stanu na dzień 31.12.2024r	23
Tabela 10	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2024 rok	24
Tabela 11	Pozostała działalność za 2024 rok	24
Tabela 12	Ogółem działalność Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024r.	25
Tabela 13	Proponowany podział zysku za 2024 rok	25

XIII. SPIS WYKRESÓW

Wykres 1	Zadłużenie w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkań	10
Wykres 2	Zadłużenie w porównaniu do miesięcznego naliczenia opłat za użytkowanie mieszkań	10
Wykres 3	Wskaźnik % zadłużenia w porównaniu do naliczenia rocznego	11
Wykres 4	Struktura kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2024 roku	14
Wykres 5	Struktura majątku trwałego według wartości netto na dzień 31.12.2024r	22