



Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Władysława Orkana w Limanowej
ul. Jana Pawła II 19, 34-600 Limanowa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. WŁADYSŁAWA ORKANA
W LIMANOWEJ
ZA ROK 2024

Limanowa, kwiecień 2025r.

SKŁAD ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w 2024 r działał w składzie:

1. Pan Antoni Róg – Prezes Zarządu
2. Pan Piotr Zoń – Z-ca Prezesa Zarządu
3. Pani Teresa Woźniak – członek Zarządu.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym za rok 2024 wynikała z jego funkcji i kompetencji określonych przez Statut Spółdzielni oraz decyzji Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków określonych w regulaminach, uchwałach i wnioskach zgodnie z zapisami prawa spółdzielczego i innych obowiązujących Spółdzielnię aktów normatywnych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej w 2024r. odbył 22 posiedzenia, na których podjął 89 uchwał.

W 2024 roku Zarząd realizował następujące działania:

1. Realizowanie procesu windykacji, poprzez przed sądowe wezwania do zapłaty kierowanego osób zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy,
2. Przedstawienie kalkulacji i urealnienie stawek za ciepło i przedstawienie Radzie Nadzorczej,
3. Nadzór nad realizowaniem prac naprawczych i konserwatorskich w tym przebudowa instalacji c.o.,
4. Negocjacje i wybór dostawcy energii (gaz, prąd),
5. Nadzór nad przeglądami technicznymi nieruchomości będącymi w zasobach Spółdzielni,
6. Przygotowywanie odpowiedzi na pisma wraz materiałami w postaci kopii dla członków Spółdzielni,
7. Lokowanie środków Spółdzielni na lokatach,
8. Analizowanie kosztów i przychodów,
9. Zarządzaniem powierzchniami wspólnymi i lokalami użytkowymi;
10. Pielęgnacją terenów zielonych,
11. Utrzymaniem porządku wraz z przeprowadzaniem dezynsekcji na powierzchniach wspólnych bloku 78 oraz deratyzacja budynków Spółdzielni,

12. Realizowanie zaleceń Rady Nadzorczej,
13. Przeprowadzenie i organizacja spotkań osiedlowych,
14. Przygotowanie i organizacja Walnego Zgromadzenia,
15. Przygotowanie planu gospodarczo-finansowego wraz z planem remontów na 2025rok,
16. Przygotowanie zestawienia naposzczególne nieruchomości z zakresem wszystkich potrzeb remontowych wykazanych w przeglądach budowlanych.

Zarząd prowadził również bieżący nadzór nad przestrzeganiem zapisów umów z najemcami lokali użytkowych a także nad ściąganiem należności od osób bądź firm zalegających z opłatami.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym administrowała 21 budynkami wielorodzinnymi, 2 domkami jednorodzinnymi, Bazą Usług, budynkami i lokalami użytkowymi, garażami oraz terenami i infrastrukturą służącą mieszkańcom.

Spółdzielnia zarządzała trzema Wspólnotami Mieszkaniowymi położonymi przy ulicach Moniuszki 10, Kochanowskiego 5 i Mały Rynek 3 w Limanowej.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W 2024 roku działalność członkowsko— mieszkaniowa była prowadzona w oparciu obowiązującew tym zakresie ogólne przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz spółdzielczymi.

Na bieżąco realizowano wszystkie wnioski i sprawy kierowane przez mieszkańców do Spółdzielni w sprawach członkowsko —mieszkaniowych dotyczące:

- 1) zmian prawa do lokali (darowizny, sprzedaże, spadki, podział majątku, zbycie udziałów w prawie do lokalu),
- 2) spraw mieszkaniowych lokatorów (we współpracy z pracownikami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej),
- 3) spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych,
- 4) przyjmowania w poczet członków i rezygnacji z członkostwa, skreśleniami z rejestru członków.

1. Według rejestru członkowskiego na dzień 31 grudnia 2024r. Spółdzielnia liczyła 704 członków.

2. Na dzień 31 grudnia 2024r. administrowaliśmy zasobami mieszkaniowymi o pow. 37 039,2 m² z tego:

lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych 628 mieszkań o pow.	– 28 570,6 m ²
3 wspólnoty mieszkaniowe – 29 mieszkań o pow.	– 1 430,4 m ²
domki jednorodzinne o pow.	– 215,8 m ²
lokale użytkowe	– 5 833,3 m ²
garaże o pow.	– 989,1 m ²

Podział mieszkań wg tytułów prawnych do lokali według stanu na 31.12.2024 r:

- a) 6 mieszkań lokatorskich,
- b) 169 mieszkań z prawem spółdzielczym własnościowym,
- c) 453 mieszkania z prawem odrębnej własności,
- d) 36 garaży z prawem spółdzielczym własnościowym,
- e) 25 garaży z prawem odrębnej własności,
- f) 2 domki jednorodzinne z prawem spółdzielczym własnościowym.

Majątek wspólny Spółdzielni stanowią budynki i lokale użytkowe, garaże na wynajem, Baza Usług oraz część budynku administracyjno-użytkowego, w tym 16 kotłowni.

3. Wyodrębnienie własności lokali i stan prawny gruntów.

W roku 2024 na wiosek mieszkańców dokonano 3 przekształceń lokali mieszkalnych w odrębną własność. Na bieżąco realizowane są wnioski mieszkańców o przekształcenia lokali. Ponadto przekształcenia działek przedstawiają się następująco:

1	działki w użytkowaniu wieczystym	27 szt.	39874 m ²
2	działki własnościowe	31 szt.	13802 m ²
Razem		58	53676 m ²

4. Naliczenia i wysokość stawek eksploatacyjnych w 2024r.:

Lp	Adres:	Pow. użytkowa (m ²)	Ilość mieszkań (szt)	spółdzielcze lokatorskie i własnościowe (stawka w zł)	odrębna własność (stawka w zł)
1.	Piłsudskiego 49	1 236,0	30	3,30	3,20
2.	Piłsudskiego 51	1 236,0	30	2,80	2,70
3.	Piłsudskiego 68	2 628,0	60	3,10	3,00
4.	Piłsudskiego 70	782,0	20	3,30	3,20
5.	Piłsudskiego 74	2 628,0	60	3,07	2,97
6.	Piłsudskiego 76	782,0	20	3,07	2,97
7.	Piłsudskiego 78	2 628,0	60	3,30	3,20
8.	Piłsudskiego 80	782,0	20	3,30	3,20
9.	Piłsudskiego 82	2 628,0	60	3,30	3,20
10.	Kowalsk. 5 Konopn. 3	2 435,0	45	2,90	2,80
11.	Konopnickiej 5	1 436,9	27	2,90	2,80
12.	Kowalskiego 7	1 450,4	26	2,60	2,50
13.	Zielona 2	2 455,1	50	3,07	2,97
14.	Jana Pawła II 3	689,4	14	3,10	3,00
15.	Armińskiego 17	450,9	9	2,80	2,70
16.	Mickiewicza 24	500,9	11	2,80	2,70
17.	Moniuszki 14	500,2	10	2,80	2,70
18.	Kochanowskiego 7	868,2	18	3,30	3,20
19.	Kochanowskiego 9	862,2	18	3,30	3,20
20.	Z. Augusta 1A	819,0	20	2,60	2,50
21.	Z. Augusta 2A	819,0	20	2,60	2,50

5. Wysokości opłat /zaliczek / na centralne ogrzewanie i utrzymania centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych.

Budynki wielorodzinne – mieszkalne	Stawka C. O. do 31.10. 2024		Stawka C. O. od 1.11. 2024	
Kotłownia Piłsudskiego I	5,06	zł/m2/mc	3,36	zł/m2/mc
Kotłownia Piłsudskiego II	4,83	zł/m2/mc	3,84	zł/m2/mc
Kotłownia Konopnickiej 3,5	6,23	zł/m2/mc	6,72	zł/m2/mc
Kotłownia Jana Pawła II 3	6,29	zł/m2/mc	6,18	zł/m2/mc
Kotłownia Zygmunta Augusta 1A	4,47	zł/m2/mc	5,57	zł/m2/mc
Kotłownia Zygmunta Augusta 2A	4,58	zł/m2/mc	5,27	zł/m2/mc
Kotłownia Armińskiego 17	5,41	zł/m2/mc	6,5	zł/m2/mc
Kotłownia Moniuszki 14	5,09	zł/m2/mc	5,86	zł/m2/mc
Kotłownia Mickiewicza 24	4,77	zł/m2/mc	6,06	zł/m2/mc
Kotłownia Kochanowskiego 7	4,93	zł/m2/mc	6,36	zł/m2/mc
Kotłownia Kochanowskiego 9	4,64	zł/m2/mc	5,97	zł/m2/mc
Kotłownia 1 Kowalskiego 7 (1-16)	4,45	zł/m2/mc	5,37	zł/m2/mc
Kotłownia 2 Kowalskiego 7 (17-27)	5,57	zł/m2/mc	6,73	zł/m2/mc
Kotłownia 1 Zielona 2 (1-16)	4,11	zł/m2/mc	4,47	zł/m2/mc
Kotłownia 2 Zielona 2 (17-51)	4,55	zł/m2/mc	5,19	zł/m2/mc

6. Zadłużenie mieszkańców i windykacja stan na 31.12.2024 r.

Zestawienie wielkości zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne w przedziałach miesięcznych według stanu na dzień 31.12.2024 roku

Lp	zadłużenie	Czynsz	il. dłużników
1	do 1 m-ca	6 945,27 zł	66
2	2 m-ce	6 682,10 zł	8
3	3 m-ce	0,00 zł	-
4	4 do 6 m-cy	4 554,50 zł	3
5	od 7 miesięcy do 1 roku	13 878,67 zł	3
6	powyżej 1 roku	3878,57	2
Razem:		35 939,11 zł	

LOKALE UŻYTKOWE I POWIERZCHNIE WSPÓLNE W BUDYNKACH

Na dzień 31 grudnia 2024r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Władysława Orkana w Limanowej wynajmowała powierzchnię o łącznym metrażu 1866,45 m², w tym:

1	powierzchnia lokali użytkowych zajętych na działalność gospodarczą	4 895,10m ²
2	Powierzchnia wynajmowanych terenów	5 676,50 m ²
3	Powierzchnia piwnic lokali użytkowych	166,00m ²
4	Powierzchnia dodatkowa wynajmowana mieszkańcom	92,42 m ²

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia miała wynajęte wszystkie lokale użytkowe przy ul. Piłsudskiego 84, ul. Jabłonieckiej 10, ul. M. Konopnickiej 3, ul. Jana Pawła 3, ul. Armiińskiego 17 i ul. Jana Pawła 19 za wyjątkiem jednego pokoju na II piętrze. Ponadto Spółdzielnia wynajmuje tereny zarówno utwardzone jak i nieutwardzone w cenie od 2,90 do 4,20 zł/m². Spółdzielnia użytkowała na potrzeby własne tj. biuro Spółdzielni, pomieszczenie o łącznej powierzchni 250m².

Zadłużenie lokali użytkowych i windykacja.

Zestawienie wielkości zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe w przedziałach miesięcznych według stanu na dzień 31.12.2024 roku

Lp	zadłużenie	Czynsz	il. dłużników
1	do 1 m-ca	6 540,29 zł	8
2	2 m-ce	11 693,27 zł	6
3	3 m-ce	976,09 zł	2
4	4 do 6 m-cy	0,00 zł	0
5	od 7 miesięcy do 1 roku	1 771,20 zł	1
Razem:		20 980,85 zł	

SPRAWY TECHNICZNE

Dział GZM i techniczny odpowiadał za stan techniczny i estetyczny budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej; całość infrastruktury technicznej znajdującej się w częściach wspólnych budynków oraz terenach poszczególnych osiedli wraz z placami zabaw, trawnikami, chodnikami oraz elementami małej architektury.

Zakres prac działu technicznego można podzielić na trzy podstawowe kategorie:

1. Prace budowlano—remontowe wykonywane siłami własnymi.

Prace związane z naprawami, remontami, wykonywaniem prac budowlanych mających na celu poprawę standardu i użytkowania budynków osiedla.

2. Prace porządkowe.

Prace związane z utrzymaniem porządku i czystości na terenie osiedla oraz wewnątrz budynków na częściach wspólnych.

3. Prace budowlano—remontowe wykonywane przez firmy zewnętrzne.

Ad. 1.

Zlecenia wewnętrzne:

1. Modernizacja terenu przy kotłowni ul. Piłsudskiego 84,
2. Wykonanie opaski drenażowej budynku garażowego ul. Armińskiego
3. Remont elewacji budynku garażowego ul. Armińskiego,
4. Zakup i montaż okien i parapetów garaże ul. Armińskiego 17
5. Remont dachu wraz z wymianą części rynien garaże ul. Armińskiego 17
6. Remont garażu ul. Piłsudskiego II (remont progu)
7. Wymiana mocowań dachu (gwoździe - wkręty) w budynku Spółdzielni ul. Jana Pawła II 19,
8. Malowanie holu p.I oraz pokoju po firmie Unilink/Carcomplex -budynek ul. J.P II 19,

9. Wymiana oświetlenia w holu w budynku Sp. Mieszkaniowej ul. Jana Pawła II 19,
10. Wymiana oświetlenia pomieszczeń biurowych Sp. Mieszkaniowej,
11. Wymiana oświetlenia placu (lampy led na słupach) Sp. Mieszkaniowej ul. JP II 19
12. Remont pomieszczenia socjalnego w budynku przy ul. Jabłonieckiej 10
13. Naprawa kanalizacji burzowej przy budynku ul. Piłsudskiego 84,
14. Naprawa sieci c.o. ul. Piłsudskiego 84,
15. Wykonanie kanalizacji burzowej ul. Piłsudskiego 74
16. Wykonanie orywnowania wyjścia z klatek schodowych osiedle Piłsudskiego II
17. Wykonanie orywnowania wyjścia z klatek schodowych ul. Konopnickiej 3 i 5
18. Przepięcie 3x spustów rynnowych z kanalizacji sanitarnej os. Piłsudskiego II,
19. Wykonie chodnika przy bloku ul. Moniuszki 14,
20. Wykonie opaski drenażowej przy bloku ul. M. Konopnickiej 3,
21. Wykonanie dojścia żwirowego ul. Konopnickiej 3
22. Montaż oświetlenia przy bloku ul. Piłsudskiego 82,
23. Wymiana nasad kominowych wentylacyjnych i spalinowych blok ul. Piłsudskiego 78,
24. Docieplenie stropu piwnica blok ul. Piłsudskiego 49
25. Remont pomieszczenia „koksownia” blok ul. Piłsudskiego 49,
26. Remonty balkonów: ul. Kochanowskiego 7/12, 7/2, 7/5, 7/8 (4szt.)
27. Remonty balkonów ul. L. Kowalskiego 7/10, 7/12, 7/14, 7/25, 7/23 (5 szt.)
28. Remont balkonów ul. Piłsudskiego 74/22
29. Remont balkonów ul. Armińskiego 17/1, 17/5
30. Wykonanie przyłącza energetycznego na placu manewrowym ul. Jabłoniecka 10
31. Modernizacja instalacji elektrycznej ul. Jabłoniecka 10 – pomieszczenie wynajmowane
32. Montaż oświetlenia przy garażach ul. M. Konopnickiej 3
33. Montaż zadaszenia balkonu ul. M. Konopnickiej 5/12
34. Montaż podgrzewaczy przepływowych wody w pomieszczeniach socjalnych sprzątaczek
35. Wykonanie i montaż wiaty śmietnikowej przy budynku administracyjnym ul. J. Pawła II 19
36. Wykonanie chodnika pomiędzy parkingiem, a klatką schodową – ul. Zielona 2
37. Remont pomieszczenia socjalnego dla Pani sprzątającej w piwnicy - ul. J. Pawła II 19
38. Likwidacja piaskownicy przy bloku ul. Mickiewicza 24
39. Likwidacja piaskownicy przy bloku ul. M. Konopnickiej 5

40. Remont garaży ul. Konopnickiej 3 (instalacje elektryczne, demontaż drzwi wraz z wywozem, remont progów),
41. Załadunek i transport odpadów wielkogabarytowych.
42. Przegląd instalacji gazowych w budynkach oś. Centrum, Działy oraz Wspólnoty Mieszkaniowe, w tym wymiana zaworów gazowych na korytarzach.

W 2024 roku Dział Techniczny realizował na bieżąco zgłaszane przez mieszkańców awarie, usterki oraz drobne prace remontowe (prace elektryczne, niedrożności pionów kanalizacyjnych, przecieki z instalacji wodnych, awarie na centralnym ogrzewaniu, odpowietrzanie instalacji centralnego ogrzewania i grzejników).

Wykonano obowiązkowe okresowe przeglądy roczne budowlane i sanitarne we wszystkich zarządzanych nieruchomościach zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego.

Wykonano następujące przeglądy:

1. stanu technicznego przewodów spalinowych,
2. instalacji gazowej na osiedlu Piłsudskiego firmą zewnętrzną, pozostałe budynki w tym Wspólnoty siłami własnymi.

W 2024r. na bieżąco prowadzona była pielęgnacja zieleni osiedlowej, drzew, krzewów oraz trawników.

Ad. 2

Praceporządkowe.

Dział GZM nadzorował prace Pań sprzątających, w budynkach spółdzielni 60 klatek oraz tereny zewnętrzne (chodniki, tereny zielony) oraz 4 klatek we Wspólnotach Mieszkaniowych. Roboty były wykonywane siłami własnymi.

Ad. 3

Prace budowlano-remontowe wykonywane przez firmy zewnętrzne

Zlecenia zewnętrzne:

1. Wykonanie bufora gazu kotłownia Sowliny – Piłsudskiego II
2. Wykonanie drogi dojazdowej do śmietnika ul. Mickiewicza 24
3. Wykopy pod drenaż garaże ul. Armińskiego 17
4. Zakup serwera i montaż sieci w budynku Spółdzielni ul. Jana Pawła II 19
5. Montaż bram garażowych ul. M. Konopnickiej 3

6. Wykonanie placu postojowego ul. Jabłoniecka 10
7. Utwardzenie placu postojowego ul. Jabłoniecka 10
8. Wykonanie prac remontowo-budowlanych (ściana oporowa) budynku „A” zgodnie z ekspertyzą techniczną ul. Jabłoniecka 10,
9. Wykonie przyłącza gazu, instalacji gazowej wraz z piecem na ul. Jabłonieckiej w bud „A”,
10. Wykonie remontów balkonów ul. Z. Augusta 2A,
11. Malowanie klatki schodowej blok ul. Z. Augusta 1A,
12. Renowacja kotłowni w budynku Sp. Mieszkaniowej ul. Jana Pawła II 19,
13. Malowanie dachu w budynku Sp. Mieszkaniowej ul. Jana Pawła II 19,
14. Remont pomieszczenia socjalnego w budynku Sp. Mieszkaniowej ul. Jana Pawła II 19,
15. Wykonanie i montaż mebli w budynku Spółdzielni ul. Jana Pawła II 19
16. Wymiana i montaż rynny na całej dł. budynku blok ul. Piłsudskiego 51,
17. Malowanie klatek schodowych blok ul. Piłsudskiego 51,
18. Malowanie klatek schodowych blok ul. Piłsudskiego 49,
19. Podpisanie umowy na remont terenu – parkingu blok ul. Piłsudskiego 49 –wykonano w styczniu 2025 r.,
20. Malowanie klatki schodowej blok ul. Moniuszki 14,
21. Montaż rynny oraz wykonie obróbki blacharskiej pomiędzy balkonami blok ul. M. Rynek 3,
22. Dodatkowe zlecenie na wykonie obróbki blacharskiej na dachu budynku ul. M. Rynek 3,
23. Trzecie zlecenie blok ul. M. Rynek 3 – podpisanie umowy na wykonie obróbki blacharskiej nad klatką nr 2,
24. Wymiana drzwi (2szt) w budynku usługowym ul. Piłsudskiego 84,
25. Wymiana domofonów ul. Piłsudskiego 74,

SPRAWY KADROWE

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Władysława Orkana zatrudniała na umowę o pracę 21 pracowników w tym 3 Członków Zarządu, na umowę zlecenie zatrudnione były 2 osoby.

Na dzień 31.12.2024 r. na stanowiskach pracowników umysłowych zatrudnionych było 8 osób, w tym:

1. Zarząd — 3osoby,
2. Księgowość – 2 osoby,
3. GZM – 2 osoby
4. Sekretariat – 1 osoba

W 2024r. Zarząd sprawował nadzór nad pracownikami poprzez kontrolowanie wykonywania obowiązków zgodnie z ich zakresem, oraz przyznawanie premii i nagród, a w przypadku stwierdzonych zaniedbań udzielanie im upomnienia lub nagany. Zarząd nadzorował również przestrzeganie przez pracowników Spółdzielni przepisów BHP oraz ładu i estetyki na stanowisku pracy.

SPRAWY CYWILNO-PRAWNE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

Przy współpracy z kancelarią prawną na bieżąco prowadzono rozmowy z dłużnikami, wysyłano monity i wezwania do zapłaty (co 2miesiące).

Kancelaria prawna weryfikowała wszystkie umowy zawierana na najem lokali i terenów, weryfikowała treść projektów uchwał Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia.

Sprawy sądowe

W 2024 roku zakończyła się sprawa sądowa, gdzie Spółdzielnia była pozwana o podwyższenie kwoty renty. W sądzie Spółdzielnię reprezentowała kancelaria prawna, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę o opiekę prawną.

Zarząd po ocenie aktualnej sprawozdawczości nie widzi zagrożeń dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej.

Zarząd

PREZES ZARZĄDU

Antoni Róg

CZŁONEK ZARZĄDU

Teresa Woźniak

