

Sprawozdanie Zarządu Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności w 2024 roku

Zarząd Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizując ustawowy obowiązek przedstawia członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą z działalności w 2024 roku i sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Działalność zarządu spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na;

1. utrzymaniu poprawnej i stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.
2. bieżącym analizowaniu wydatków na zadania finansowane z funduszu remontowego.

Informacja o pracy Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Mariusz Tyra Prezes Zarządu
- Lech Wójcik Członek Zarządu
- Urszula Wiechnik Członek Zarządu do 27.06.2024r.

Obowiązki zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 21 posiedzenia.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały sprawy członkowsko – mieszkaniowe, pracownicze, gospodarki lokalami użytkowymi, sprawy finansowe , w tym analiza zaległości w opłatach za lokale oraz ich windykacja i bezpośrednie rozmowy z dłużnikami, sprawy związane z bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych i gospodarką remontową.

W 2024 struktura organizacyjna przedstawiała się w następujący sposób:

Administracja 6 osób

Konserwatorzy 3 osoby

Sprzątacze 6 osób

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2024 r wynosiło **15** etatów, tj. **15** osób.

Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Na dzień 31.12.2024 r. w spółdzielni było 835 lokali mieszkalnych zarządzane przez Spółdzielnię, w tym:

- 329 z prawem odrębnej własności lokalu-	pow. użytkowa	17 333,80 m ²
- 502 ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu-	pow. użytkowa	25 144,40m ²
- 1 ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu -	pow. użytkowa	51,90 m ²
- 3 lokale bez tytułu prawnego -	pow. użytkowa	72,10 m ²
	Pow. razem	42 602,20 m ²

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła 1018 członków, z tego:

- 1015 członków zamieszkałych,
- 3 członków używających jedynie lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe,).

W związku ze sprzedażą, darowizną, w wyniku podziału majątku po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu, decyzją Zarządu ustało członkostwo 17 osób.

Powstało członkostwo 25 osób.

Na dzień 31.12.2024 r. w zasobach Spółdzielni jest 14 mieszkań na prawach odrębnej własności zajmowanych przez osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

Stan na dzień 31.12.2024 r.

Stan zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i garaży, ewidencja gruntów

Spółdzielnia eksploatuje:

- 26 budynków mieszkalnych, w których jest 835 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 42 602,2 m²
 - Janów Lubelski 24 budynków
 - Modliborzyce 2 budynki.
- 294 garaży o pow. 5 213,04 m²
 - Janów Lubelski 279 garaże 4 972,00 m²
 - Modliborzycach 15 garaży 241,04 m²
- 4 kotłownie centralnego ogrzewania
 - Janów Lubelskim 3 szt. (2 gazowe, 1 gazowo – olejowa)
 - Modliborzyce 1 szt. (gazowa)

Grunť na którym połoŹne sĄ budynki spółdzielni wynosi	101 312,00 m ²
Janów Lubelski	96 552,00 m ²
Modliborzyce	4 760,00 m ²
Powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym w Janowie Lub.	66 259,00 m ²
opłata roczna za prawo użytkowania wieczystego	– 13 446,84 zł

Gospodarka remontowa

Ważniejsze remonty i prace wykonane w 2024 roku

1. Remonty dachów, obróbkę blacharskich, rynien – 27 577,06 zł
2. Przycinka drzew, sadzenie drzew i krzewów, pielęgnacja terenów zielonych – 21 350,44 zł
3. Deratyzacja na osiedlach JSM – 10 252,98 zł
5. Przegląd wentylacji grawitacyjnej oraz instalacji gazowej – budynki JSM - 39 720,18 zł
6. Przegląd budowlany 1-roczny – budynki JSM – 8 910,00 zł
7. Montaż i wymiana domofonów cyfrowych w budynkach ul. 8 Września 13, ul. Bohaterów Porytowego Wzgórza 5, Wiejska 26 – 24 400,00 zł
8. Naprawa samochodu służbowego VW Caddy oraz ciągnika Kubota – 1 416,59 zł
9. Remont pomieszczeń biurowych (malowanie, zakup mebli, wymiana okna w dziale księgowości) – 7 219,15 zł
10. Zakup wyposażenia do biura JSM (wykładzina, fotel, monitory do komputerów, licencja do serwera, telefon, lodówka do pomieszczenia socjalnego, klawiatury) – 11 504,63 zł
11. Odśnieżanie terenów JSM (firma zewnętrzna) – 2 025,00 zł
12. Przegląd kotłóW w kotłowni ul. Wiejska 28 oraz przegląd techniczny kotłóW UDT – 13 571,84 zł
13. Zakup zamrażarki do rur – 6 334,50 zł
14. Zakup i montaż lamp solarnych na osiedlu Ochotników Węgierskich – 1 083, 76 zł
15. Zakup i montaż krzeseł dla osób starszych (klatki schodowe) 8 Września 11, 8 Września 7, Jana Pawła II 17, Jana Pawła II 15 – 2 740,00 zł
16. Utwardzanie dróg i remont dróg przy garaŹach os. Wiejska, Ochotników Węgierskich i Modliborzyce – 19 328,61 zł

17. Wymiana zaworów podpionowych na pionach zimnej wody (korytarze piwniczne) w budynkach 8 Września 13, 15, 17 i Wiejska 20, 22 – 3 027,56 zł
18. Wymiana okna na klatce schodowej w budynku przy ul. Ochotników Węgierskich 1A/6 – 1 878,29 zł
19. Naprawa sprzętu do koszenia i zakup 2 nowych kosiarek – 8 376,69 zł
20. Wykonanie remontu bramy, warsztatów oraz dachu na terenie Warsztatów Wiejska (dawnej kotłowni Binstal) – 6 438,29 zł
21. Udrażnianie przewodów wentylacyjnych oraz montaż deflektorów – 19 509,00 zł
22. Montaż siatek na kominach wentylacyjnych – 25 682,44 zł
23. Zakup i wymiana lamp ledowych na klatkach schodowych – 2 126,36 zł
24. Remont loggi w budynku Wiejska 26 i 32 oraz słupów podporowych w budynku Wiejska 32 – 21 205,38 zł
25. Naprawa elewacji w budynku 8 Września 9 – 800,00 zł
26. Remont korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku – ciąg dalszy Armii Krajowej 36A i 36B w Modliborzycach – 3 470,46 zł
27. Naprawa placów zabaw – 1 158,93 zł
28. Malowanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych – 1 299,91 zł
29. Wymiana pionów głównych instalacji elektrycznej w budynkach Jana Pawła II 11 i Jana Pawła II 13 – 23 531,49 zł
30. Zakup i montaż czujników dymu w korytarzach piwnicznych – 9 159,06 zł
31. Wymiana tablic administracyjnych na budynkach – 891,75 zł
32. Montaż kamer monitoringu na budynku 8 Września 19 – 6 900,00 zł
33. Legalizacje i naprawy ciepłomierzy – 1 695,14 zł
34. Montaż nowej szyby w drzwiach do klatki schodowej 8 Września 13 kl. III (wandalizm) – 728,00 zł
35. Zakup kontenera KP-7 na odpady zmieszane – 12 592,00 zł
36. Zakup agregatu do malowania – 2 749,00 zł
37. Dokumentacja związana z budową 25 sztuk garaży blaszanych na ul. Wiejskiej – 10 063,80 zł

Zadłużenia na dzień 31.12.2024

Budynek	Zadłużenie	
	Ilość mieszkań	
8 Września 11	9	42 056,58
8 Września 13	23	22 686,37
8 Września 15	16	5 834,23
8 Września 17	12	1 463,89
8 Września 19	6	1 652,36
8 Września 7	7	4 409,67
8 Września 9	6	1 489,31
Armii Krajowej 36A	3	625,35
Armii Krajowej 36B	6	5 559,80
Bohaterów Porytowego Wzgórza 5	17	5 587,99
Jana Pawła II 11	13	21 100,50
Jana Pawła II 13	17	9 067,40
Jana Pawła II 15	18	30 026,26
Jana Pawła II 17	16	3 099,44
Ochotników Węgierskich 1A/1	17	10 314,96
Ochotników Węgierskich 1A/2	3	3 900,57
Ochotników Węgierskich 1A/3	7	51 900,13
Ochotników Węgierskich 1A/4	16	13 750,53
Ochotników Węgierskich 1A/6	3	1 634,99
Ochotników Węgierskich 1A/9,10	7	6 543,01
Wiejska 20	6	2 690,79
Wiejska 22	15	5 896,47
Wiejska 24	22	8 377,17
Wiejska 26	21	9 283,29
Wiejska 28	44	35 576,21
Wiejska 32	8	4 329,58
Razem	338	308 856,85

W celu wyegzekwowania zabezpieczenia należności Spółdzielnia podejmuje następujące działania:

- a) bieżące wysyłanie upomnień do zapłaty oraz wezwań ostatecznych
- b) kierowanie spraw do Sądu,
- c) kierowanie do egzekucji Komorniczej
- d) wpisywanie dłużników do BIG (Biuro Informacji Gospodarczej).

Działalność samorządowa

Walne Zgromadzenie

W 2024 roku Walne Zgromadzenie Spółdzielni odbyło się w dniu 27.06.2024 r. Na zebraniu wpłynęło dziewięć wniosków do realizacji oraz podjęto 10 uchwał, które dotyczyły: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok, sprawozdania z działalności Zarządu w 2023 r., zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023, udzielenia absolutorium członkom zarządu oraz odwołania członka zarządu, który nie otrzymał absolutorium, dokonano wyboru delegata na Walne Zgromadzenie Członków Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. Zarząd Spółdzielni dziękuje Członkom Rady Nadzorczej za współpracę.

Janów Lubelski, 31 marzec 2025r.

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wojcik

JANOWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
23-300 w Janowie Lubelskim
ul. Ochotników Węgierskich 1A/55
tel. 872-03-58
NIP 862-000-19-43 KRS 0000 137 193