

Sprawozdanie
z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej "Górna"
za rok 2024

Zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni obraduje w częściach.

W okresie sprawozdawczym **Zarząd Spółdzielni** pracował w następującym składzie:

Cezary Torzewski	- Prezes
Dorota Strzelecka	- Z-ca Prezesa

Na dzień 31.12.2024 r. stan zatrudnienia w Spółdzielni przedstawia się następująco:

Ogółem	- 7,5 etatu,
w tym:	
Zarząd	- 2,0 etaty,
Dział Księgowości	- 2,25 etatu,
Dział Eksploatacyjno - Inwestycyjny	- 1,0 etat,
Gospodarze domów	- 2,25 etatu.

W okresie sprawozdawczym zatrudnienie zmalało.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia liczy **950 członków.**

Majątek Spółdzielni na dzień dzisiejszy stanowią **23** budynki wielorodzinne z **702** mieszkaniami o powierzchni użytkowej **39.715,25 m²**, **140** garaży w parterach budynków o łącznej powierzchni użytkowej **2.577,53 m²** oraz **7** lokali użytkowych o powierzchni **264,82 m²**

W celu uzyskania dodatkowych środków finansowych Spółdzielnia administruje budynki przy ul. Koplowicza 2, 4 i 6, ul. Pięknej 3 i ul. Krakusa 8 o łącznej powierzchni użytkowej **7.352,39 m²**. W budynkach tych znajduje się **89** mieszkań, **59** garaży i 10 wiat garażowych.

Ogółem Spółdzielnia zarządza i administruje 28 budynkami wielorodzinnymi z 791 mieszkaniami, 7 lokalami usługowymi, 199 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 49.909,99 m².

Administrowane budynki zlokalizowane są w 9-ciu punktach miasta.

W zakresie spraw organizacyjnych

Spółdzielnia nie posiada mieszkań lokatorskich. Jedyną formą własności jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność.

Stan przekwalifikowania własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność wygląda następująco:

- ☐ w budynkach na ul. Koplowicza na 134 mieszkań, 60 garaży i 2 lokale usługowe podpisano akty na 51 mieszkań, 24 garaże i 2 lokale usługowe,
- ☐ w budynkach przy ul. Kaszyńskiego na 60 mieszkań podpisano akty na 8 mieszkań,
- ☐ w budynkach przy ul. Liściastej na 20 mieszkań podpisano akty na 6 mieszkań,
- ☐ w budynkach 1 i 2 przy ul. Adamieckiego na 50 mieszkań podpisano akty na 15 lokali,
- ☐ w budynku przy ul. Ogniskowej 13 na 70 lokali, akty podpisano na 47 mieszkań,
- ☐ w budynku przy ul. Ogniskowej 13 a na 14 mieszkań i 4 garaże, akty podpisano na wszystkie lokale,
- ☐ w budynkach nr 5 i 6 przy ul. Adamieckiego na 92 mieszkania, 28 garaży i 5 lokali usługowych podpisano akty na 45 mieszkania, 19 garaży i 2 lokale usługowe,
- ☐ w budynkach 311, 312 i 313 przy ul. Świdnickiego i ul. Szczodrego na 90 mieszkań i 24 garaże podpisano akty na 14 mieszkań i 5 garaży,
- ☐ w budynkach 314, 315 i 316 przy ul. Szczodrego na 84 mieszkania i 24 garaże podpisano akty na 9 mieszkań i 3 garaże.
- ☐ w budynkach 12, 15 i 16 przy ul. Szczanieckiej na 91 mieszkania i 1 lokal usługowy /użytkowany jako mieszkanie/ podpisano akty na 3 mieszkania.

Wszyscy zainteresowani z ww. lokalizacji mają już podpisane akty notarialne. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia podpisała 2 akty notarialne przekształcające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w odrębną własność.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni stanowią własność Spółdzielni.

W zakresie kredytów.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia nie korzysta z kredytów bankowych.

W zakresie funduszu remontowego.

W 2024 r. w ramach zgromadzonych i pozyskanych kwot funduszu remontowego wykonano prace remontowe na łączną kwotę **1.001.426,64 zł**, na poszczególnych lokalizacjach kwoty wydatkowane wyglądają następująco :

- **56.565,15 zł w budynkach przy ul. Ogniskowej 13, 13a**
- **76.486,73 zł w budynkach przy ul. Kaszyńskiego 13, 15**
- **159.133,38 zł w budynku przy ul. Liściasta 14**
- **188.206,53 zł w budynkach przy ul. Adamieckiego 2, 4, 6, 8**
- **161.538,86 zł w budynkach przy ul. Szczanieckiej 17, 19, 21**

- 110.382,71 zł w budynkach przy ul. B. Szczodrego 20, 22, 24, 26 i ul. B. Świdnickiego 25, 27
- 249.113,28 zł w budynkach przy ul. Koplowicza 1, 8, 10, 11, 13

Rozliczenie środków funduszu remontowego za 2024r. stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

Nie udało się wykonać wszystkich prac zakwalifikowanych do wykonania podczas okresowych przeglądów i usterek zgłoszonych przez członków. Sprawy niezrealizowane będą realizowane w roku bieżącym i latach następnych w zależności od wielkości środków, jakimi Spółdzielnia będzie dysponować na poszczególnych budynkach.

Od zawsze fundusz remontowy rozliczany jest indywidualnie dla każdego budynku. Wprawdzie Spółdzielnia przemieszcza środki między budynkami czy lokalizacjami, ale do docelowego rozliczenia przyjmuje się zawsze rzeczywisty stan środków na danej nieruchomości. Dlatego budynki, które mają ujemne saldo nie mogą liczyć na dalsze zadłużanie i wykonywanie kolejnych prac.

Na koniec 2024 r. ujemne saldo wystąpiło na budynkach zlokalizowanych przy:

- ☐ ul. Adamieckiego 6 /-/ 166.611,23 zł
- ☐ ul. B. Szczodrego 26 /-/ 8.208,12 zł

W Spółdzielni stawki odpisu na fundusz remontowy są na wszystkich budynkach ujednolicone do kwoty 2,0 zł/m²pu. W budynkach, w których zakończono termomodernizację stawka wynosi 4,00 zł/m² i obowiązuje do czasu całkowitej spłaty zadłużenia.

Rada Nadzorcza zaakceptowała plan Funduszu Remontowego na rok 2025.

W obecnej wersji plan funduszu remontowego 2025 r., który stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania przewiduje dla:

- **budynków przy ul. Kaszyńskiego** m.in. rozbudowę miejsc parkingowych, nasadzenia, remont przedsionków 2 klatek, miejscowe wyrównanie opaski przy budynku, przełożenie kostki brukowej przy II kl. Kaszyńskiego 13
- **budynków przy ul. Szczanieckiej** m. in. odpowietrzenia pionów kanalizacji sanitarnej, Turbowenty, wymiana drzwi do klatek schodowych,
- **budynków przy ul. Ogniskowej** m. in. miejscowe naprawy elewacji, zadaszenia balkonu Ogniskowa 13a m 13/14
- **budynków przy ul. Adamieckiego** m.in. Adamieckiego 2 i 6 miejscowy remont chodnika, wymiana drzwi do klatki schodowej Adamieckiego 2, remont zejścia do śmietnika Adamieckiego 6

i 8, kolce przeciw ptakom, koperta przed lokalem usługowym oraz naprawa balkonów w związku z miejscowymi przeciekami dotyczy Adamieckiego 8.

- **budynków przy ul. B. Szczodrego i ul. B. Świdnickiego** m.in. wymiana kratki przed drzwiami wejściowymi bl. 314, 315, wymiana drzwi w klatkach bl. 313, 311; remont balkonów bl. 312; częściowa wymiana poziomów wodnych bl. 311, 312, 316
- **budynków przy ul. Koplowicza** m.in. modernizacja pergoli, miejscowa naprawa drogi wewnętrznej z polbruku, miejscowa naprawa elewacji Koplowicza 8, 10

Łącznie przewidywane wydatki w ramach funduszu remontowego w roku 2025 to kwota ok. **970.000,00 zł.**

Zgodnie z wymogami Prawa budowlanego Spółdzielnia prowadzi przeglądy instalacji gazowej, przeglądy przewodów wentylacyjnych, instalacji elektrycznej i okresowe przeglądy budowlane.

W wyniku przeprowadzanych kontroli najczęściej stwierdzano przypadki nieszczelności instalacji gazowej i niesprawnych kuchenek gazowych, które staraniem Spółdzielni i lokatorów zostały usunięte.

Eksploatowane budynki ulegają starzeniu technicznemu i wymagają interwencji konserwatorów. Spółdzielnia dokłada starań, aby w miarę możliwości były usuwane „od ręki”.

W zakresie gospodarki ciepłej

Wyniki dla poszczególnych budynków przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wynik na mocy zgłoszonej	Wynik na mocy dostarczonej dla co	Wynik na mocy dostarczonej dla cw	Podzielniki	Saldo
ul. Adamieckiego 2	436,04	2739,14	4932,34	1260,00	9367,52
ul. Adamieckiego 4	123,34	5067,56	1160,09	948,00	7298,99
ul. Adamieckiego 6	514,60	-7553,66	7959,94		920,88
ul. Adamieckiego 8	773,35	-5593,88	7388,65		2568,12
ul. Ogniskowa 13	-123,67	3138,07	14846,331	2736,00	20596,73
ul. Kaszyńskiego 13/15	-124,34	11786,18	12941,83	2580,00	27183,67
ul. Szczodrego 20	357,04	-1846,17	6259,76		4770,63
ul. Szczodrego 22	1193,93	-3550,72	2919,83		563,04
ul. Szczodrego 24	396,75	-4762,34	11839,80		7474,21
ul. Szczodrego 26	316,68	-3360,97	8191,08		5146,79
ul. Świdnickiego 25	394,21	-3043,37	3190,79		541,63
ul. Świdnickiego 27	399,97	622,26	3266,08		4288,31
ul. Szczanieckiej 17	35,14	5628,92	3186,33	1200,00	10050,39
ul. Szczanieckiej 19	-44,88	10844,92	1835,57	1320,00	13955,61
ul. Szczanieckiej 21	-109,36	1102,44	6863,77	1272,00	9128,85
ul. Liściasta 14	618,58	-1266,75	-666,32	1008,00	-306,49

Wynik w skali całej Spółdzielni jest dodatni i wynosi
123.548,88 zł.

Po przeprowadzeniu analizy ciepła zużytego na potrzeby C.O.
i C.W.U. w roku 2024 oraz wprowadzeniu przez firmę Veolia
zmiany stawek za moc zgłoszoną i dostarczoną stawki
obowiązujące w 2025 r. przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Moc zgłoszona			Moc dostarczona dla potrzeb								
				Ciepłej wody			Centralnego ogrzewania					
							Rozliczenie ryczałtowe			Rozliczenie indywidualne		
	zł/m ²			zł/m ³			zł/m ²			zł/GJ		
	Stara	Nowa ¹	Różnica	Stara	Nowa ²	Różnica	Stara	Nowa	Różnica	Stara	Nowa ¹	Różnica
Adamieckiego 2	1,38	1,98	0,60	70,00	60,00	-10,00	1,72	1,53	-0,19			
Adamieckiego 4	1,38	1,92	0,54	70,00	60,00	-10,00	2,90	2,63	-0,27			
Adamieckiego 6	1,28	1,83	0,55	61,21	45,87	-15,34				110,49	98,09	-12,40
Adamieckiego 8	1,30	1,86	0,56	38,77	36,98	-1,79				110,49	98,09	-12,40
Ogniskowa 13	0,90	1,25	0,35	66,00	50,84	-15,16	1,94	1,75	-0,19			
Kaszyńskiego	1,52	2,11	0,59	67,29	53,74	-13,55	2,08	1,88	-0,20			
Szczodrego 20	0,95	1,35	0,40	66,56	53,96	-12,60				110,49	98,09	-12,40
Szczodrego 22	1,01	1,44	0,43	62,07	51,89	-10,18				110,49	98,09	-12,40
Szczodrego 24	0,92	1,31	0,39	58,52	45,63	-12,89				110,49	98,09	-12,40
Szczodrego 26	1,01	1,45	0,44	67,37	49,30	-18,07				110,49	98,09	-12,40
Świdnickiego 25	1,08	1,54	0,46	53,48	43,72	-9,76				110,49	98,09	-12,40
Świdnickiego 27	1,15	1,64	0,49	51,02	42,44	-8,58				110,49	98,09	-12,40
Sczanieckiej 17	1,22	1,69	0,47	68,19	49,35	-18,84	2,40	2,16	-0,24			
Sczanieckiej 19	1,21	1,81	0,60	55,23	50,33	-4,90	2,70	2,43	-0,27			
Sczanieckiej 21	1,30	1,68	0,38	64,58	51,07	-13,51	2,41	2,17	-0,24			
Liściasta 14	1,32	1,84	0,52	70,00	60,00	-10,00	2,48	2,23	-0,25			

Uwaga: 1/ stawki obowiązujące od dnia 01.01.2025 r.

2/ stawki obowiązujące od dnia 01.08.2025 r.

Wyniki finansowe Spółdzielni.

Bilans sporządzony na dzień **31.12.2024 r.** wykazuje zarówno po stronie aktywów jak i pasywów sumę **22.682.000,00 zł.**

Zmniejszenie wartości funduszu wkładów budowlanych w stosunku do roku ubiegłego nastąpiło w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność kolejnych lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń gospodarczych (dotyczy dwóch lokali)

Rachunek zysków i strat gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z ustawą - Prawo spółdzielcze oraz przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres od 1.01 do 31.12.2024 został rozliczony bez wynikowo.

Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości netto **102.120,48 zł** została przeniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych i powiększa ona przychody roku 2025.

Nadwyżkę bilansowa za 2024 r. (zysk) z działalności gospodarczej Spółdzielni (poza Gospodarką Zasobami Mieszkaniowymi) oraz przychodów finansowych z lokat bankowych

w wysokości **138.630,75 zł netto** Zarząd proponuje przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego w celu pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych w przyszłych okresach. Walne Zgromadzenie członków będzie podejmowało uchwałę w tym zakresie.

Stan finansów Spółdzielni w pełni zabezpiecza płynność finansową i pozwala na bezpieczną kontynuację działalności.

Podstawowym wskaźnikiem charakteryzującym gospodarkę finansową Spółdzielni mieszkaniowej, w której główne źródło dochodów stanowią opłaty czynszowe, jest wielkość zaległości czynszowych.

Na dzień 31.12.2024 r. zadłużenie czynszowe wyniosło kwotę **254.258,81 zł i zmniejszyło się ono w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 59.064,39 zł**

Dla poszczególnych lokalizacji zadłużenie wynosi:

osiedle	Zadłużenie na dzień 31.12.2023	Zadłużenie na dzień 31.12.2024	Wynik zadłużenia
Osiedle „Olechów”	104.199,89	82.197,99	-22.001,90
Osiedle „Ustronna”	119.022,25	110.109,20	-8.913,05
Osiedle „Maszynowa”	28.458,50	21.797,96	-6.660,54
Osiedle „Kaszyńskiego”	7.238,33	2.989,75	-4.248,58
Osiedle „Liściasta”	2.257,14	314,87	-1.942,27
Osiedle „Ogniskowa”	26.744,16	29.264,38	+2.520,22
Osiedle „Górka Widzewska”	25.402,93	7.584,66	-17.818,27
ogółem	313.323,20	254.258,81	-59.064,39

Przeciwko członkom notorycznie uchylającym się od płacenia czynszu, Spółdzielnia występuje na drogę sądową. Uzyskane wyroki pozwalają na wyegzekwowanie długu, choć wymaga to czasu. Należy zaznaczyć, że w przypadku osób, które są zainteresowane spłatą zadłużenia z pominięciem drogi sądowej istnieje możliwość zawarcia ze Spółdzielnią ugody, która określa warunki spłaty zadłużenia. W przypadku wzrostu zadłużenia na osiedlu Ogniskowa sprawa dotyczy jednego lokalu mieszkalnego, którego dług stanowi ok. 56,0 % całego zadłużenia nieruchomości. Egzekucja w toku.

Wnioski i postulaty zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2024 r..

Realizacja wniosków i postulatów zgłaszanych przez Członków uzależniona jest od posiadanych środków na poszczególnych lokalizacjach. Zarówno Rada Nadzorcza, jak i Zarząd Spółdzielni do realizacji przyjmują wnioski, na które stać daną lokalizację, wybierając te, które wynikają również z okresowych przeglądów.

Często zgłaszane wnioski są przeciwstawne i do realizacji przyjmowane są te, które wnioskowane są przez większość i nie są sprzeczne z obowiązującym prawem i zasadami współżycia.

Zarząd
SM "Górna"