

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Prudniku
za 2024 rok.**

I. Sprawy organizacyjne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS **0000086445** Postanowieniem Sądu Gospodarczego, VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 29.01.2002r. Sygn. sprawy: OP.VIII. NS – REJ. KRS/ /7797/13/910.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 tj. z późn. zm.) oraz w oparciu o Statut.

Decyzje związane z gospodarką finansową Spółdzielni zostały w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozłożone na poszczególne organy Spółdzielni. Walne Zgromadzenie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2022 roku na okres 3 lat. Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd składał się z;

Prezesa Zarządu – mgr inż. Zygmunta Trojnia,

Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techn.–eksploat.– mgr inż. Tomasza Włodarczyka

Pełnomocnika Zarządu ds. finansowo – księgowych - Główniej Księgowej – mgr Doroty Dzugaj-Kosior .

Zarząd o okresie sprawozdawczym odbył 13 posiedzeń protokołowanych podczas których podjęto 17 uchwał, m.in.;

- odwołania pełnomocnictwa Jolancie Bąk – Specjaliście ds. członkowsko-mieszkaniowych do podpisywania w imieniu Spółdzielni deklaracji składanych do Urzędu Miejskiego w Prudniku oraz do Urzędu Miejskiego w Białej o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przekazywanych w formie elektronicznej przy użyciu profilu zaufanego,
- udzielenia pełnomocnictwa Agnieszce Muszyńskiej do podpisywania w imieniu Spółdzielni deklaracji składanych do Urzędu Miejskiego w Prudniku oraz do Urzędu Miejskiego w Białej o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przekazywanych w formie elektronicznej przy użyciu certyfikatu kwalifikowanego,
- dokonania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych odpisów aktualizujących wartość należności zagrożonych nieściągalnością:
 - z lokali mieszkalnych – **94 602,92 zł**
 - z lokali użytkowych – **0,00 zł,**
- nabycia prawa do ustanowienia i przeniesienia na odrębną własność l.m. przy ul. Robotniczej 10/33 w Łączniku o pow. 79,20 m² w drodze przetargu odbytego w dniu 31.01.2024 r. przez pana Denisa Pietroń,
- przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2023 zamykające się sumą po stronie aktywów i pasywów kwotą **31 638 841,58 zł** oraz zyskiem netto wykazanym w rachunku zysków i strat w wysokości **556 168,89 zł. zł,**
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni podzielonego na 3 części zgodnie z uchwałą RN nr 8/2024,
- zatwierdzenia projektów uchwał obrad Walnego Zgromadzenia,
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w celu wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Prudniku najwyższej sumy zobowiązań z funduszy europejskich na termomodernizację budynków, zgodnie z § 37 ust. 2 Statutu Spółdzielni,
- zatwierdzenia projektów uchwał obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 39 Statutu Spółdzielni,
- zatwierdzenia aneksu do „Instrukcji Kasowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” z mocą obowiązującą od dnia 22.07.2024 r.,
- zatwierdzenia tekstu jednolitego „Regulaminu wynagradzania dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” z mocą obowiązującą od dnia 01.12.2024 r.
- rezygnacji z tworzenia zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku,
- przyjęcia aneksu do „Polityki Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2024 r.,
- zatwierdzenia tekstu jednolitego „Polityki Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2024 r.,

- przyjęcia do realizacji budowy parkingu na nieruchomości Wojska Polskiego 1-8, 9, 10, 11, 12 dz nr 2723/12 wraz z remontem drogi – dz nr 1431/12 wg zasad finansowych określonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2024,
- przyjęcia do realizacji utwardzenie podwórka na nieruchomości Plac Wolności 9 - dz nr 1989/137 wg zasad finansowych określonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2024
- sprostowaniu oczywistej omyłki pisarskiej w uchwale nr V/2005 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w nieruchomości 48-200 Prudnik ul. Tadeusza Kościuszki 36,38,40,42,44 poprzez zmianę ilości pomieszczeń w lokalach mieszkalnych.

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw. Tematyka zebrań dotyczyła całokształtu zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, spraw członkowsko-mieszkaniowych, ekonomiczno-finansowych, realizacji planu gospodarczego, zużycia wody, gazu i energii cieplnej, jakości świadczonych usług w zakresie sprzątania, utrzymywania terenów zielonych i wywozu odpadów komunalnych. Szczegółowo analizowano zakres i sposób realizacji robót wykonywanych przez pracowników GZM jak też zleconych na zewnątrz tj. wymianę stolarki okiennej, remontu elewacji wraz z dołożeniem warstwy dociepleniowej i nadanie kolorystyki budynkom, przeglądów budynków, przeglądów przewodów kominowych (tj. wentylacyjnych i spalinowych), budowy miejsc postojowych.

Zarząd rozpatrzył również 11 indywidualnych wniosków, dotyczących spraw związanych z zaległościami w opłatach za używanie lokali mieszkalnych. Wyrażono zgody na rozłożenie zadłużenia na raty bądź przesunięcie terminu zapłaty zobowiązania. W omawianym okresie nie wpłynął żaden wniosek o umorzenie odsetek z tytułu zadłużenia.

II. Sprawy członkowsko- mieszkaniowe.

Liczba członków:

	Stan na dzień 01.01.2024	Stan na dzień 31.12.2024	Różnica
Członkowie ogółem:	3187	3197	+10
w tym:			
osoby fizyczne	381	3190	+9
osoby prawne	6	6	+1

Uzyskanie członkostwa w Spółdzielni w 2024 roku z tytułu:

- z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 3 ust. 1 i 2 – **48 osób**,
- na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego – art. 3 ust 3 – **64 osób**.

Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2024 roku;

- wykreślenia (tj. zbycie prawa do lokalu) – **72 osoby**,
- śmierci – **36 osób**,

Spółdzielnia dysponuje ogólną liczbą lokali mieszkalnych - 3049, w tym;

	Stan na dzień 01.01.2024	Stan na dzień 31.12.2024	Różnica	% udział 31.12.24
lokale mieszkalne ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu	22	21	- 1	0,69
lokale mieszkalne ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu	1300	1290	-10	42,31
lokale mieszkalne z wyodrębnioną własnością	1726	1738	+11; +1(w związku z podziałem mieszkania na 2 lokale)	57,00

Ogółem w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni **zamieszkałych** było:

	Stan na dzień 01.01.2024 (os.)	Stan na dzień 31.12.2024 (os.)	Różnica (osoby)	Różnica (%)
Prudnik	4694	4662	-32	-0,68
Biała	115	119	+4	+3,48
Łącznik	125	127	+2	+1,60
OGÓŁEM	4934	4908	-26	-0,53

III. Działalność inwestycyjna.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Nie podejmowanie zadań w tym zakresie spowodowane było wysokimi kosztami budowy, niedogodnymi warunkami kredytowymi, złą sytuacją finansową osób oczekujących na mieszkania. Powoduje to brak zainteresowania budową nowych mieszkań jak również kupnem mieszkań po byłych lokatorach.

Niemniej jednak Spółdzielnia posiada odpowiednie działki (np. działki nr 23/1, 23/3, 3785; 3829; 3833; naprzeciw Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Podgórnej) na których mogły by być stawiane budynki mieszkalne, gdyby było odpowiednie

zainteresowanie osób fizycznych i programy rządowe lub samorządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe pod wynajem.

W zakresie inwestycji towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu w 2024 r., zrealizowano m.in.;

- postawiono 5 wiat śmietnikowych (przy b.m. Kombatantów 18-32; Łangowskiego 1-7/Rostka 14-20; Cybisa 2-4; Koziółka 2-12/Łangowskiego 2-8; Koziółka 1-7/Koziółka 14-20;) koszt 103 377,70 zł.,

Ponadto w bieżącym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku będzie kontynuować kompleksowe remonty elewacji budynków mieszkalnych wraz z dołożeniem warstwy dociepleniowej (m.in. usunięte zostaną płyty azbestowe, wymienione okna w piwnicach, wyremontowane balkony, wykonane nowe opaski wokół budynków, oraz ocieplonym ścianom osłonowym i szczytowym nadana będzie kolorystyka). Przeznaczona kwota na ten cel z środków własnych to ok. 1 000 000,- zł.

Złożony został również w listopadzie 2024 roku wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego S.A. O/Opole o pożyczkę w kwocie do 18 000 000,- zł w ramach KPO (tj. Krajowego Planu Odbudowy) z programu wspierania zielonej transformacji miast pkt B3.4.1- z przeznaczeniem na termomodernizację b.m. będących w zasobach Spółdzielni. Do 31.12.2024 roku trwała jej weryfikacja.

Przeprowadzono remont i rozbudowę parkingu ogólnodostępnego przy ul. Jesionkowej (tj. za sklepem Delikatesy Centrum) za kwotę 1 177 614,85 zł., oraz wykonano nowe jego oświetlenie LED-owe za kwotę 131 534,29 zł.

Kontynuowane będą również zadania związane z wymianą lub postawieniem nowych blaszanych wiat śmietnikowych w miejscach aktualnych gniazd śmietnikowych wraz z wykonaniem podbudowy w liczbie czterech za ok. 100 000,-zł

IV. Działalność społeczno-wychowawcza.

Działalność społeczno-wychowawcza prowadzona jest przez Spółdzielnię w znikomym zakresie. Tak jak w latach poprzednich prowadzone są jedynie zajęcia z dziećmi w świetlicy Spółdzielni przy ul. Wyszyńskiego 1A. Działalność ta prowadzona jest w porozumieniu z Urzędem Miejskim w Prudniku, który zatrudnia wychowawcę.

Spółdzielnia sfinansowała materiały do zajęć plastycznych, materiały dydaktyczne, gry, upominki dla dzieci z okazji świąt, itp. w kwocie 1 295,82 zł, a także pokryła koszty eksploatacji świetlicy (amortyzacja, podatki, media) w kwocie 18 776,72 zł.

Prowadzenie zajęć w szerszym zakresie będzie możliwe w przypadku uchwalenia dodatkowego odpisu na działalność społeczno-wychowawczą.

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Stan posiadania Spółdzielni na dzień **31.12.2024 r.** przedstawia się następująco:

Prudnik:

72 budynki mieszkalne (w tym 5 budynków z punktami handlowo-usługowymi na parterze),
6 pawilonów handlowych ,
1 zakład remontowy z kompleksem magazynowym,
8 garaży w budynkach mieszkalnych.

Biała: 1 budynek mieszkalny z punktami handlowo-usługowymi na parterze.

Łącznik: 6 budynków mieszkalnych.

Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, wodociagową i kanalizacyjną. W instalację gazową wyposażone są tylko budynki w Prudniku. Dostawa energii cieplnej realizowana jest przez Zakład Energetyki Ciepłej w Prudniku z wymiennikowni, wyjątek stanowi Biała i Łącznik, gdzie dostawę energii cieplnej zabezpiecza Energetyka Ciepła Opolszczyzny – ZEC Krapkowice z kotłowni węglowych (ekogroszek).

Powierzchnia eksploatowanych zasobów w m² przedstawia się następująco:

L.p	Treść	Prudnik	Biała	Łącznik	Razem
1.	Liczba budynków	72	1	6	79
2.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	145449,60	3472,21	3515,70	152437,51
	w tym przeniesione na odrębną własność (w m ²)	83311,26	2070,12	2841,90	88223,28
3.	Liczba mieszkań	2 904	84	61	3 049
	w tym przeniesionych na odrębną własność (szt .)	1638	51	49	1738
4.	Lokale użytkowe:				
	- wbudowane (w m ²)	2885,76	1 047,16	79,53	4027,39
	- wolnostojące (w m ²)	2275,96	-	-	2275,96

5.	wymienniki: a) wbudowane(w m ²) b) wolnostojące (w m ²)	610,66 573,81	- -	- -	610,66 573,81
6.	garaże wbudowane - 8 (w m ²) + 2 Skowrońskiego 17	165,75 34,20	-	-	165,75 34,20
7.	inne wynajmowane powierzchnie(pomieszczenia w m ²)	453,68	4,00	-	457,68
8.	Powierzchnie dzierżawionych gruntów pod kioski i sklepy wybudowane przez użytkowników (w m ²)	243,69 + 21,60 tymczasowo	30,46	-	274,15
9.	Biurowiec /pow. w m ² /	482,00	-	-	482,00
10.	Budynek GZM /pow. m ² / + biuro Kombatantów GZM +warsztat Łangowskiego GZM	845,00 25,29 96,53	-	-	845,00 25,29 96,53

Wynajem lokali użytkowych odbywa się na zasadzie przetargu na prawo do podpisania umowy. Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiadała 6303,35 m² powierzchni lokali użytkowych z czego wynajęte było 84,92 % powierzchni ogółem. Powierzchnia lokali nie wynajętych – 950,23 m² dotyczy 7 lokali przedstawionych w tabeli poniżej;

L.p.	Były użytkownik, adres lokalu, pow. użytkowa	Data protokołu zdawczo- odbiorczego	Data przekazania do użytku nowemu użytkownikowi
1.	Pustostan R9 Biała ul. Rynek 177,75 m ²	-	-
2.	Prudnik, ul. Chopina12a 79 m ²	31.12.2017 r.	-
3.	Prudnik, ul. Piastowska 30-32: 141 m ²	30.10.2020 r.	-
4.	Prudnik, ul. Wyszyńskiego 8/48: 45,05 m ²	01.12.2021 r.	-
5.	Prudnik, ul. Chopina 12b; 151,40 m ²	31.05.2022 r.	-

6.	Prudnik ul. Piastowska 14-16 215 m ²	08.05.2023 r.	-
7.	ul. Powstańców Śl. 3-5 141,03 m ²	31.07.2024 r.	-

Przy realizacji bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz usług dla ludności, dział GZM-u dysponował grupą konserwatorów: malarze, murarze, dekarze, blacharze, stolarze, elektrycy, instalatorzy wod-kan, gaz, c.o.. W okresie sprawozdawczym grupa ta liczyła 20 osób.

Sprzątaniem klatek schodowych i terenów przyległych do budynków jak również utrzymaniem terenów zielonych zajmowało się PHU „ROZA” Piotra Basałaja z siedzibą w Kolonii Kaszubskiej k/Głucholaz.

W roku 2024 dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zrealizował między innymi remonty tj.;

Roboty własne:

1. w zakresie robót wod-kan.	-	na kwotę	379 324 zł
2. w zakresie robót elektrycznych	-	na kwotę	118 611 zł
3. w zakresie robót stolarskich	-	na kwotę	45 563 zł
4. w zakresie robót malarskich	-	na kwotę	303 747 zł
5. w zakresie robót ślusarskich	-	na kwotę	46 972 zł
6. w zakresie robót murarskich i brukarskich	-	na kwotę	256 417 zł
7. w zakresie robót dekarzskich	-	na kwotę	139 442 zł
8. w zakresie robót c.o. i gaz.	-	na kwotę	298 015 zł
9. w zakresie remontów balkonów	-	na kwotę	19 699 zł
10. w zakresie prac kominiarskich	-	na kwotę	81 769 zł
Razem	-	na kwotę	1 689 559 zł

Roboty zlecone:

1. w zakresie robót stolarskich	-	na kwotę	63 775 zł
2. w zakresie robót co., cwu + gaz.	-	na kwotę	11 546 zł
3. w zakresie dociepleń budynków	-	na kwotę	2 578 232 zł
4. w zakresie robót wodno-kanalizacyjnych	-	na kwotę	38 022 zł
5. w zakresie robót blacharsko –dekarzskich	-	na kwotę	322 981 zł
6. w zakresie malarskich	-	na kwotę	113 648 zł
7. w zakresie prac kominiarskich	-	na kwotę	181 595 zł
8. w zakresie remontów dróg i chodników	-	na kwotę	190 306 zł
9. w zakresie remontów balkonów	-	na kwotę	4 258 zł
Razem	-	na kwotę	3 504 364 zł

W ramach robót zleconych wyremontowano dachy przy wykorzystaniu technologii z nanoszeniem hydronylonu wraz z wymianą obróbek blacharskich na b.m. w Łączniku przy ulicy Robotniczej 10 – kwota 319 981,35 zł oraz na lokalach użytkowych zlokalizowanych w Prudniku przy ul. Skowrońskiego 58-60; Cybisa 14-16; Łangowskiego 2A; Skowrońskiego 6-16A; Chopina 12 na łączną kwotę 369 989,28 zł, która wpłynęła znacząco na wysokość nadwyżki bilansowej. Technologia ta zapewnia szczelną i wytrzymałą powłokę pokrycia dachu. Ponadto powłoka ta wydłuża żywotność pokrycia dachowego, poprawia jej wygląd a dzięki właściwościom termoizolacyjnym pomaga również w schłodzeniu poddasza w gorące dni o ok. 2-4 °C.

VI. Wyniki działalności i sytuacja finansowa.

Całokształt działalności Spółdzielni zamknął się w roku 2024 nadwyżką brutto w wysokości 199.054,85 zł. Na kwotę tę składa się zysk brutto na działalności gospodarczej w kwocie 482.002,74 zł oraz niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 282.947,89 zł. Wynik na działalności gospodarczej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych daje nadwyżkę bilansową netto w wysokości 433.562,74 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim nadwyżka ta jest o 22 % niższa.

Głównymi źródłami osiągniętego zysku jest w roku 2024 działalność finansowa i pozostała operacyjna. W pierwszym przypadku zysk przed opodatkowaniem wyniósł 291,4 tys. zł, a w przypadku działalności pozostałej operacyjnej 314,3 tys. zł. W działalności finansowej zysk wygenerowały odsetki od lokat bankowych, a w pozostałej sprzedaż lokalu mieszkalnego i białych certyfikatów. Oraz rozwiązanie zbędnych odpisów aktualizujących. Wynajem lokali użytkowych przyniósł w roku 2024 r. stratę w wysokości 103,7 tys.zł, z uwagi na wykonanie remontów pokrycia dachowego części wynajmowanych pawilonów.

	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1.	NIERUCHOMOŚCI LOKATORSKIE	12 536 050,62	12 543 663,30	-7 612,68
2.	LOKALE UŻYTKOWE - OW I WŁ.PR.	131 603,18	117 195,21	14 407,97
3.	POŻYTKI	68 537,41	14 113,27	54 424,14
3.	WODOMIERZE	214 560,89	558 728,21	-344 167,32
RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GZM :		12 950 752,10	13 233 699,99	-282 947,89
4.	ENERGIA CIEPLNA	8 867 440,35	8 906 337,87	-38 897,52
5.	ZIMNA WODA	2 814 111,87	2 814 242,91	-131,04
6.	GAZ	143 757,29	143 757,29	0,00
RAZEM MEDIA:		11 825 309,51	11 864 338,07	-39 028,56
7.	LOKALE UŻYTKOWE I TERENY	889 932,67	993 646,95	-103 714,28
8.	LOKALE MIESZKALNE - NAJEM	0,00	0,00	0,00

	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
9.	MIEJSCA POSTOJOWE	162 186,37	107 276,20	54 910,17
10.	PUSTOSTANY	0,00	2 070,00	-2 070,00
11.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ.WYCH.	5 000,00	20 072,54	-15 072,54
12.	POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	286 801,95	286 044,61	757,34
13.	SPRZED. TOWARÓW (lokale mieszk.)	0,00	0,00	0,00
RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA:		1 343 920,99	1 409 110,30	-65 189,31
14.	GRUNTY INWESTYCYJNE	0,00	19 485,09	-19 485,09
15.	FINANSOWA	305 772,04	14 402,57	291 369,47
16.	POZOSTAŁA OPERACYJNA	562 901,39	248 565,16	314 336,23
RAZEM POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ :		868 673,43	282 452,82	586 220,61
OGÓŁEM BRUTTO :		26 988 656,03	26 789 601,18	199 054,85
podatek dochodowy				55 612,00
OGÓŁEM NETTO :		x	x	143 442,85
w tym:	WYNIK NA GZM	x	x	-290 119,89
	NADWYŻKA BILANSOWA	x	x	433 562,74

Ogółem w roku 2024 koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły 26.507.148,36 zł tj. o 7 % wyższe jak w roku poprzednim. Z kwoty tej ok. 50% (poprzednio 48 %) tj. 13.233.699,99 zł przypada na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, łącznie z opłatą za odbiór odpadów komunalnych i obsługą wodomierzy. Koszty dostawy mediów do mieszkań i lokali użytkowych były na podobnym poziomie (99%) jak w roku poprzednim i wyniosły 11.864.338,07 zł, co daje 45 % udział w kosztach operacyjnych Spółdzielni (poprzednio 49%). Pozostałe 7 % tj. kwota 1.409.110,30 zł przypada na koszty działalności gospodarczej generującej nadwyżki bilansowe, za wyjątkiem roku 2024.

W roku 2024 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem netto w kwocie 290.119,89 zł. Niedobór ten zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa przychody roku następnego, co zostało uwzględnione przy kalkulacji opłat obowiązujących od lutego 2023 r. Dla porównania w roku poprzednim gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem netto w wysokości 574.168,89 zł.

Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spowodowany jest przede wszystkim kompleksową wymianą wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym przeprowadzoną w roku 2022. Prawidłowa gospodarka zarządzanym majątkiem, w tym środkami finansowymi pozwoliła sfinansować całe zadanie, bez konieczności podnoszenia obowiązujących opłat za wodomierze. Przy aktualnej stawce opłaty 2,16 zł/szt., zwrot wyłożonych środków nastąpi na początku roku 2026.

Koszty eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego, przeglądów eksploatacji i wymiany wodomierzy) za rok 2024 wyniosły kwotę 5,9 mln zł tj. zasadniczo 99 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na m² powierzchni daje to stawkę 3,23 zł/m². Po uwzględnieniu rzeczywistego wyniku na GZM za rok 2023, pożytków z części wspólnych nieruchomości przeciętny koszt do pokrycia przez lokatorów (bez względu na tytuł prawny do lokalu) wyniósł 3,25 zł/m², wobec planowanego w tym miejscu 3,24 zł/m².

Podatek od nieruchomości naliczany od tych części nieruchomości lokatorskich, które nie zostały przeniesione na odrębną własność, nie przekroczył kwoty zaplanowanej. Ewentualne nadwyżki czy niedobory na poszczególnych nieruchomościach skorygowały odpowiednio opłatę ustaloną na rok 2025.

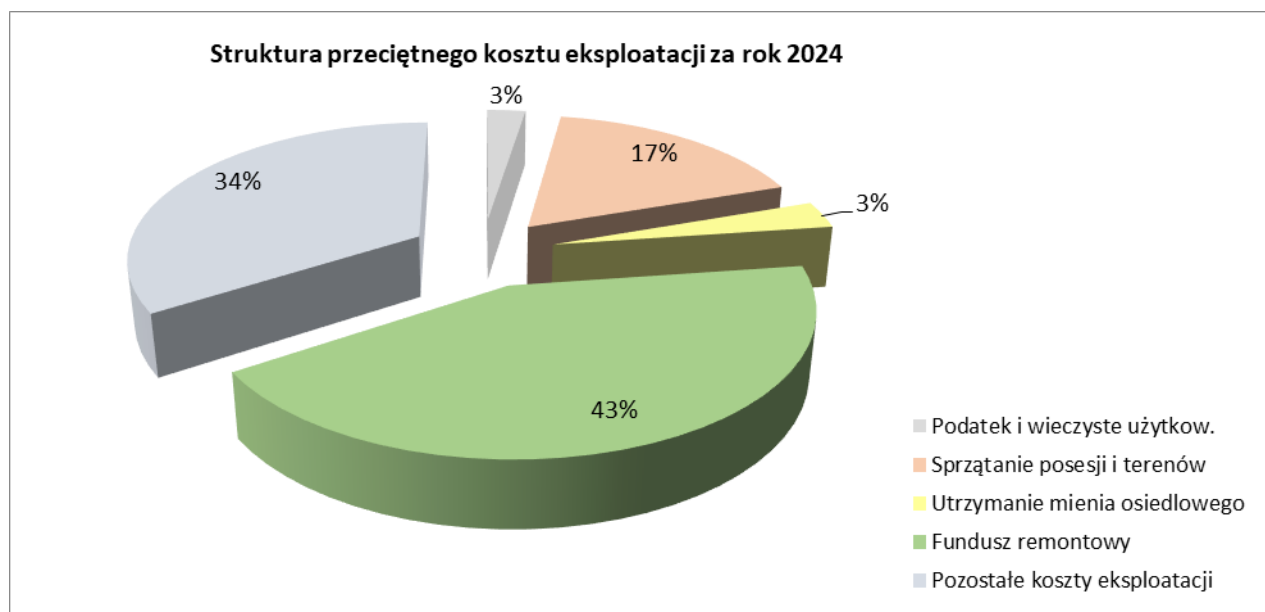
Podstawowa stawka odpisu na fundusz remontowy uległa zmianie w stosunku do roku 2023 i zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2023 z 24.10.2023 r. wyniosła 2,55 zł/m² od lutego 2024 r. Stawka odpisu dodatkowego dla osób niebędących członkami to kwota 0,19 zł/m² w okresie styczeń – listopad br., a od grudnia 0,24 zł/m². W roku 2024 funkcjonowała nadal dla zasobów w Łączniku stawka zwiększająca podstawowy odpis na fundusz remontowy o kwotę 0,29 zł/m². Przez część roku obowiązywał także obniżony czasowo (do momentu zwrotów kosztów inwestycji) o 1,20 zł/m² odpis dla zasobów na których wybudowano drogi pożarowe.

Jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości ukształtowały się na poziomie od 1,86 zł/m² do 3,50 zł/m². W stosunku do ustalonych na rok 2024 stawek opłat dla 20 nieruchomości o powierzchni ogółem 50,8 tys. m² jednostkowy koszt okazał się niższy od obowiązującej stawki, a dla 16 nieruchomości o powierzchni 97,4 tys. m² wyższy od niej. Zmniejszenie wyniosło od 0,01 zł/m² do 0,70 zł/m², natomiast zwiększenie od 0,02 zł/m² do 0,45 zł/m². Dla jednej nieruchomości (5,5 tys. m²) ostateczny koszt eksploatacji był zgodny z ustaloną opłatą.

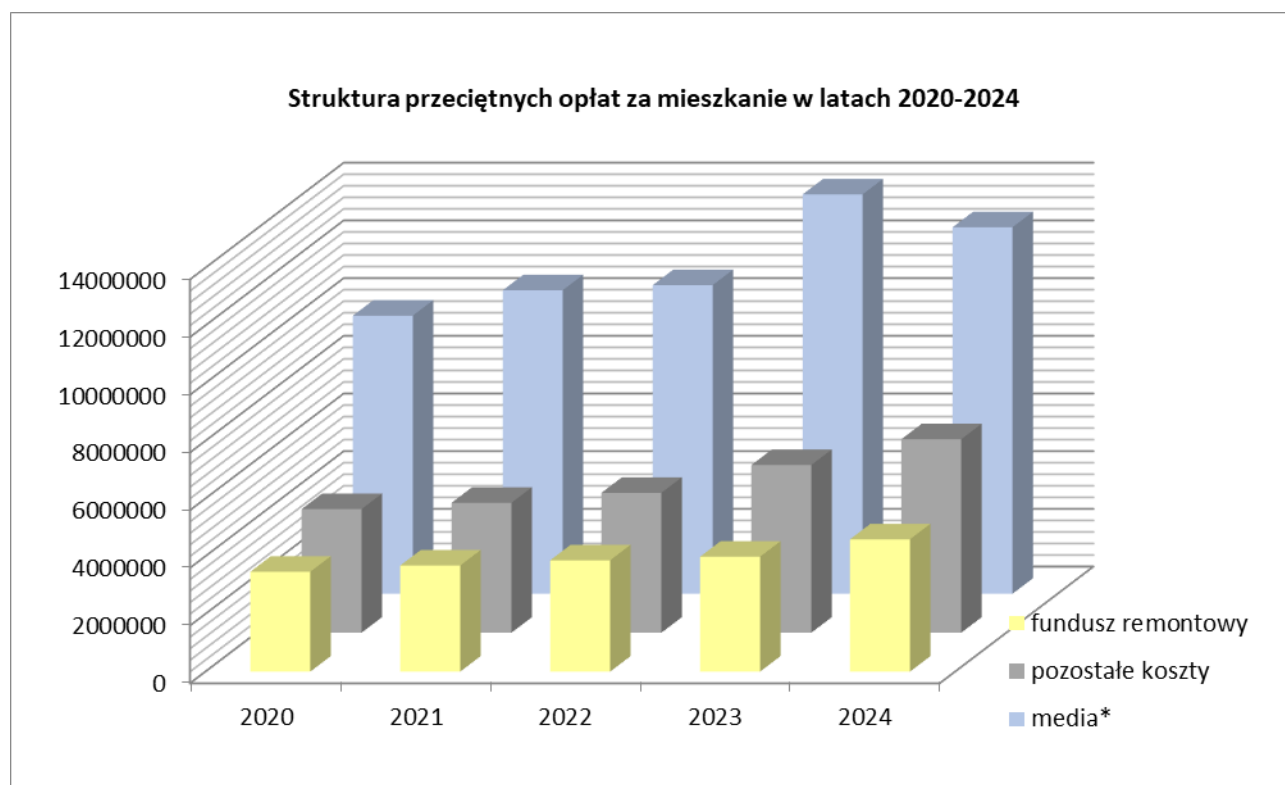
Poniżej zestawiono uśrednione koszty eksploatacji wraz z remontami w przeliczeniu na 1 m² powierzchni w okresie 5 lat. Zestawienie dotyczy przeciętnych kosztów przypadających na mieszkanie należące do członka spółdzielni, które nie zostało przeniesione na odrębną własność.

	*	2020	2021	2022	2023	2024
1. Podatek od nieruchomości		0,11	0,11	0,13	0,14	0,15
2. Sprzątanie posesji i terenów		0,56	0,61	0,69	0,81	1,00
3. Pozostałe koszty eksploatacji		1,27	1,30	1,36	1,66	1,92
4. Utrzymanie mienia osiedlowego		0,13	0,13	0,13	0,14	0,18
RAZEM: zł/m²		2,07	2,15	2,31	2,75	3,25
5. Fundusz remontowy	zł/m ²	1,89	2,01	2,11	2,18	2,51

Udział wybranych pozycji w przeciętnym koszcie eksploatacji lokali mieszkalnych (średnio w SM) przedstawia poniższy wykres.



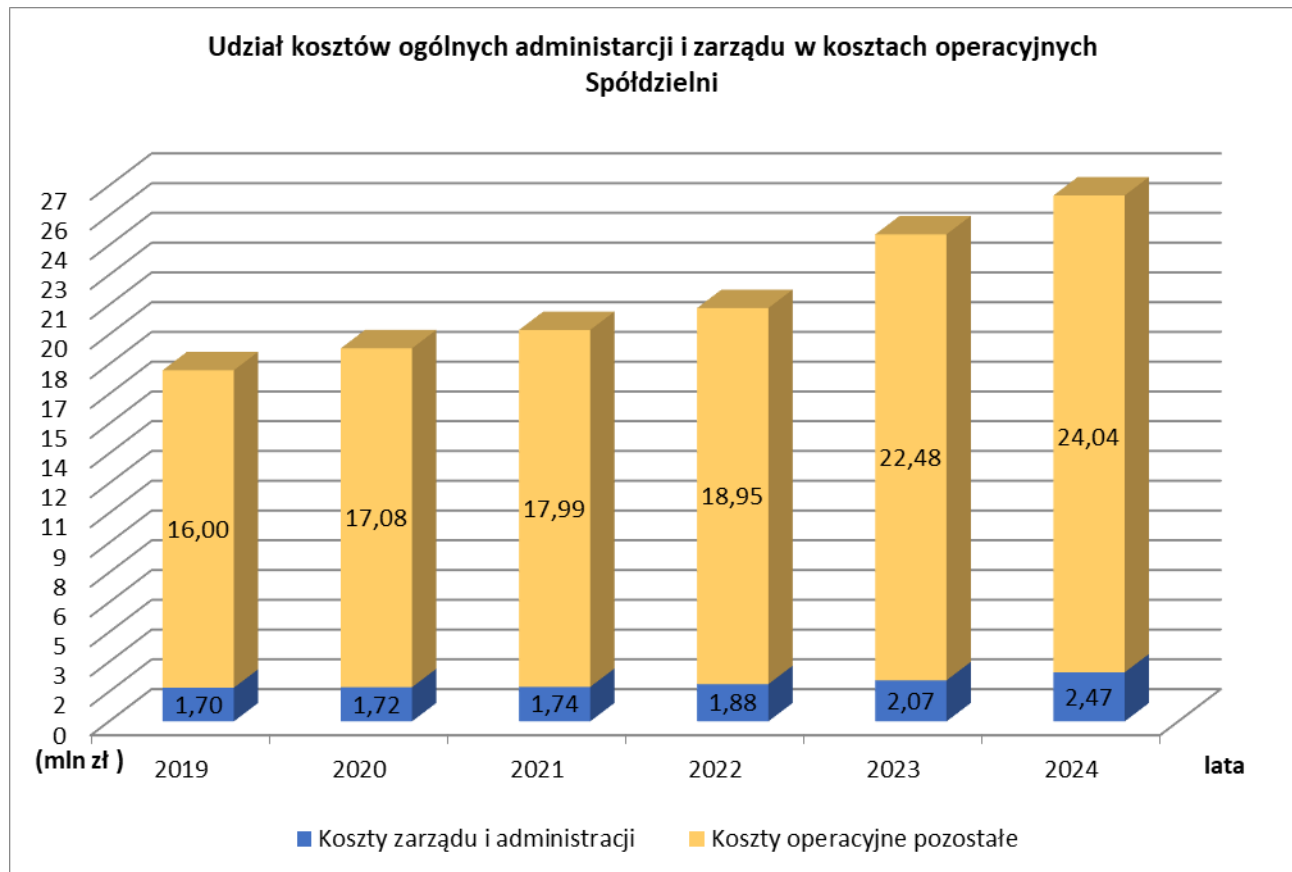
W roku 2024 przeciętne opłaty za mieszkanie z uwzględnieniem wyników rozliczenia mediów wyniosły w zasobach Spółdzielni 656 zł/miesięcznie (w roku 2021 - 511 zł, 2022 - 530 zł, 2023- 646 zł). Dla zasobów w Prudniku była to kwota 656 zł, dla Białej 535 zł, a dla Łącznika 788 zł/miesięcznie.



* media obejmują : energię ciepłą, wodę i kanalizację, gaz oraz opłatę za odbiór odpadów.

Koszty ogólne administracji i zarządu w roku 2024 wyniosły 2.471.642,54 zł, co stanowi ok. 101 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na powierzchnię zarządzanych zasobów (ok. 160 tys. m²) jest to ok. 1,29 zł/m².

Koszty ogólne administracji i zarządu stanowią ok. 9,3 % kosztów działalności operacyjnej Spółdzielni w roku 2024.



Koszty utrzymania zaplecza technicznego oraz grupy konserwatorów wyniosły natomiast w roku 2024 ogółem 2.819.761,55 zł, co stanowi 94 % kwoty planowanej. Z kwoty tej 914.993,07 zł przypada na koszty utrzymania bazy i warsztatów, 52160,96 zł koszty transportu, a 1.852.607,52 zł to koszty grupy konserwatorów (płace z narzutami i materiały bezpośrednie). Łączny koszt brygady remontowej w przeliczeniu na zarządzane zasoby to kwota 1,47 zł/m². Ogółem grupa remontowa przepracowała w 2024 roku 29 701 godzin, z tego dla funduszu remontowego 16565, na rzecz eksploatacji zasobów mieszkaniowych i mienia osiedlowego 10897, lokali użytkowych i płatnych parkingów 753 godziny, a na pozostałe czynności (administracja ogólna i techniczna, wodomierze, środki trwałe) – 1486 godzin.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni należy stwierdzić, że jest ona stabilna. Spółdzielnia posiada dobrą płynność finansową, co pomimo ciągle występujących zaległości w opłatach za lokale, pozwala sukcesywnie realizować zaplanowane zadania w zakresie remontów zasobów oraz poprawy estetyki osiedli spółdzielczych. Ponadto Spółdzielnia realizuje nowe inwestycje w zakresie

infrastruktury osiedlowej (tj. parkingi ogólnodostępne, drogi, chodniki, itp). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieją przesłanki wskazujące na pogorszenie sytuacji finansowej. Dobrą sytuację ekonomiczną Spółdzielni potwierdza przyznanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego pożyczki w ramach programu „zielonej transformacji miast” poprzedzone wnikliwą analizą zdolności kredytowej Spółdzielni. Zrealizowanie inwestycji finansowanych z środków BGK przyczyni się do ograniczenia zużycia energii cieplnej a tym samym zahamowania wzrostów kosztów utrzymania zasobów. Poprawi również w znacznym stopniu estetykę zasobów spółdzielczych. W kolejnym roku obrachunkowym Zarząd zakłada osiągnięcie wyniku na działalności gospodarczej na poziomie porównywalnym z rokiem minionym. W zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zaplanowane przychody zapewnią pełne pokrycie kosztów eksploatacji oraz dostawy mediów.

VII. Zatrudnienie i fundusz płac.

Według stanu na dzień 31.12.2024 roku, Spółdzielnia zatrudniała 36 osób. Zestawienie zatrudnienia i wynagrodzeń w poszczególnych grupach pracowniczych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Grupy pracowników	Wykonanie 2023		Plan 2024		Wykonanie 2024				
		etaty	place	etaty	place	etaty*	place	średnia	% kol. 7:3	% kol. 7:5
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kierownictwo	3,00	430 129	3,0	486 600	3,00	500 340	13 898	116	103
2	Administracja biurowa	3,00	181 594	3,0	200 000	3,00	212 537	5 904	117	106
3	Księgowość i rozliczenie mediów	5,25	303 454	6,0	388 800	5,27	336 986	5 329	111	87
4	Administracja i obsługa techniczna	2,75	176 808	3,0	223 800	3,00	217 612	6 045	123	97
5	Majstrowie	3,00	191 348	3,0	214 800	3,00	212 870	5 913	111	99
6	Konserwatorzy	18,46	1 038 600	20,0	1 300 000	18,17	1 160 866	5 324	112	89
	Razem:	35,46	2 321 933	38,0	2 814 000	35,44	2 641 211	6 211	114	94
7	Fundusz nagród		10 000		13 500		4 000			
8	Nagrody jubileuszowe		48 550		126 800		105 937		218	84
9	Odprawa emeryt.-rentowa		37 466		33 200		11 550		31	35
10	Ekwiwalent za urlop		11 475				12 400			
	Ogółem:	35,46	2 429 424	38,0	2 987 500	35,44	2 775 098	6 525	114	93

* etaty bez uwzględnienia pracownika na długotrwałym zasiłku

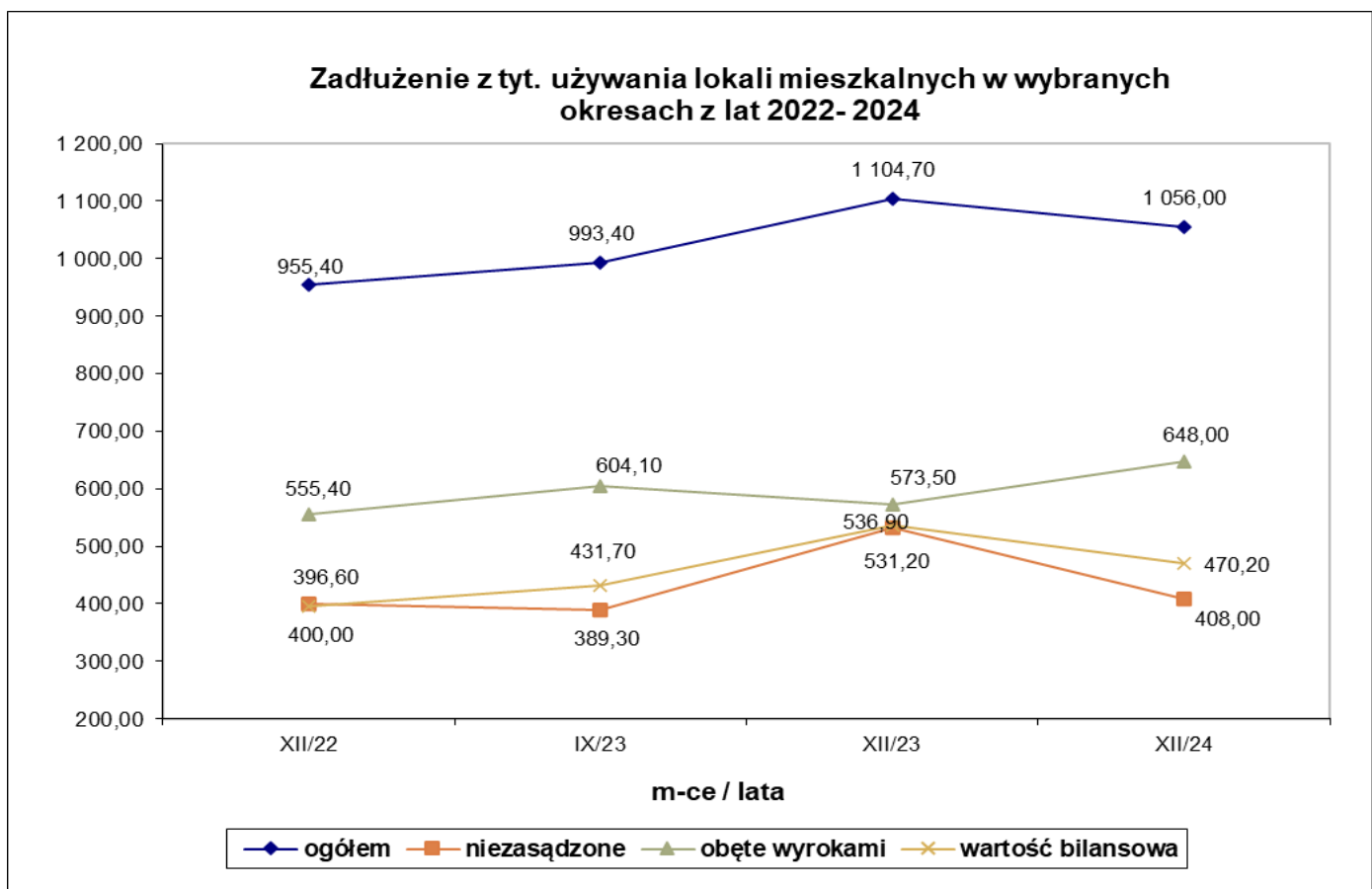
Wykonanie funduszu płac za 2024 rok wyniosło 2,8 mln zł, co stanowi 93 % kwoty zaplanowanej na ten rok. Na ostatni dzień roku nie wystąpiły żadne wakaty w stosunku do zatrudnienia planowanego. Średnia płaca (bez wypłat dodatkowych poz. 7 do 10) zaplanowana za rok 2024 wynosiła 6171 zł brutto, a ukształtowała się ostatecznie na poziomie minimalnie wyższym tj. 6211 zł brutto. Średnia płaca w Spółdzielni wyliczona bez udziału kierownictwa wyniosła 5500 zł brutto (poz. tabeli od 2 do 6).

W roku 2024 absencja chorobowa (łącznie z opieką nad dzieckiem) wyniosła ogółem 472 dni robocze, co stanowi wymiar blisko 2 etatów (1,89).

VIII. Zaległości w opłatach za lokale i ich windykacja.

Prowadzone przez Zarząd w różnych formach i zakrojone na szeroką skalę działania windykacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci stałego zmniejszenia kwoty zaległości. Według stanu na dzień 31.12.2024 roku, kwota zaległości z tyt. opłat za używanie lokali mieszkalnych (łącznie z mediami) wynosi 1056 tys. zł, a na ostatni dzień roku 2023 wynosiła 1104,7 tys. zł. Oznacza to spadek zadłużenia w ciągu roku o kwotę 48,7 tys. zł tj. 4,4 %. Natomiast naliczenia w tym okresie wzrosły o blisko 17%.

Zmiany wielkości zadłużenia przedstawia wykres:



Wskaźnik zaległości wyliczany jako relacja zadłużenia do ogólnej kwoty naliczeń wykazuje trend malejący osiągając wartości: 4,7 % na 31.12.2021 r.; 4,2 % na 31.12.2022 i w roku poprzednim i 3,3% na koniec roku 2024

W roku 2024 Spółdzielnia wysłała 252 wezwania do zapłaty na łączną kwotę 460,2 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczony terminie 158,1 tys. zł, co daje skuteczność 34,4 %. Lepsze wyniki w zakresie skuteczności działań Spółdzielnia uzyskała kierując windykację zadłużenia do wyspecjalizowanej firmy. Na przekazany pakiet zaległości o wartości 133,7 tys. zł uzyskano spłatę w kwocie 94,3 tys. zł, co daje wskaźnik skuteczności na poziomie 70,5 %.

Na drodze postępowania sądowego uzyskano 37 nakazów zapłaty na łączną kwotę 274,5 tys. zł. Na dzień 31.12.2024 r., Spółdzielnia posiada ogółem 98 nakazów zapłaty orzeczonych wobec 40 osób, z czego 16 nie zamieszkuje już w zasobach Spółdzielni. Łączne zadłużenie objęte nakazami zapłaty wynosi 648,8 tys. zł, w tym 130,7 tys. zł to kwota odsetek wraz z kosztami sądowymi i egzekucyjnymi. Osoby, które na skutek prowadzonych działań windykacyjnych opuściły zasoby Spółdzielni mają zadłużenie w wysokości 324 tys. zł (31% ogólnej sumy zadłużenia). Zadłużenie to jest nadal egzekwowane na drodze egzekucji komorniczej.

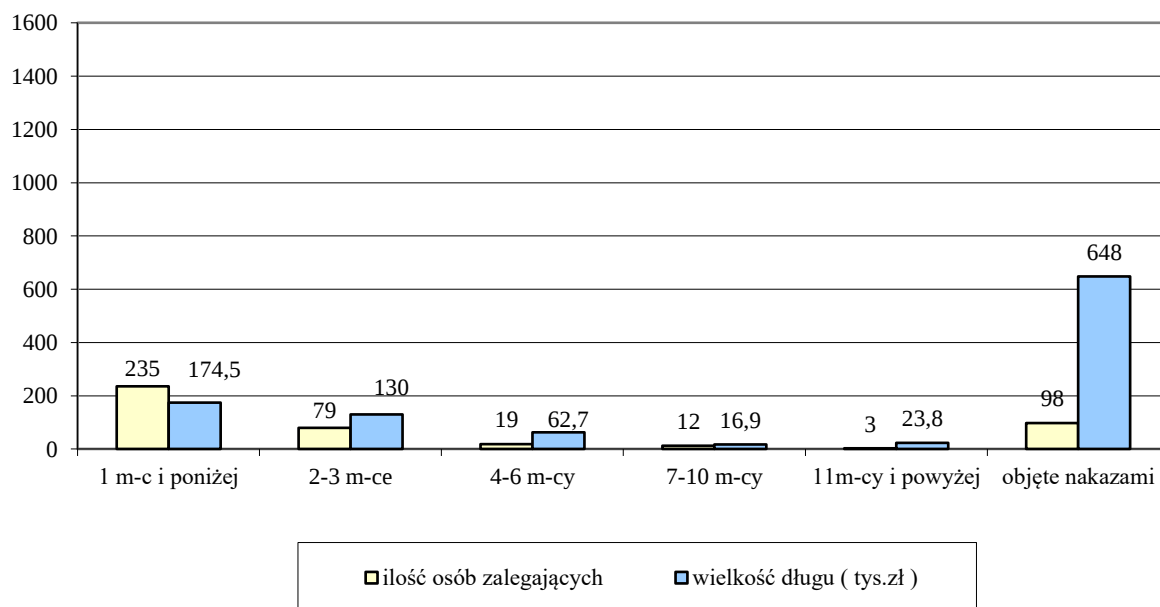
Struktura zaległości przedstawia się następująco:

A. LOKALE MIESZKALNE

STRUKTURA WG MIESIĘCY ZALEGANIA (w tys. zł)

	31.12.2022 r.		31.12.2023 r.		31.12.2024 r.	
	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
1 m-c i poniżej	318	212,3	335	238,3	235	174,5
2-3 m-ce	48	61,8	71	116,2	79	130,1
4-6 m-cy	16	49,2	24	79,9	19	62,7
7-10 m-cy	8	35,2	12	56,2	12	16,9
11m-cy i powyżej	7	41,5	16	40,6	3	23,8
1) razem:	397	400,0	458	531,2	348	408,0
2) objęte nakazami		555,4		573,5		648,0
OGÓŁEM (1+2):		955,4		1104,7		1056,0
* w tym odsetki i koszty uboczne		96,6		106,3		130,7
4) odpisy aktualizujące		558,9		567,8		585,8
5) Wartość bilansowa:		396,6		536,9		470,2

**Zestawienie ilości osób zalegających z wartością wygenerowanego zadłużenia.
Stan na dzień 31.12.2024 r.**



Spółdzielnia nie odnotowuje większych problemów z płatnościami za najem lokali użytkowych, innych pomieszczeń oraz miejsc parkingowych.

W okresie od stycznia do grudnia 2024 r. Spółdzielnia 75 razy wzywała najemców i dzierżawców (w tym miejsca postojowe) do zapłaty zaległości. Kwota żądanej spłaty wynosiła 37,8 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczonym terminie 34,5 tys. zł (skuteczność 91,3). W ciągu w/w okresu z powodu zaległości w opłatach Spółdzielnia 1 raz zgłosiła zamiar wypowiedzenia umowy najmu lokalu, 1 raz dzierżawy terenu i 6 razy miejsca parkingowego. Ostatecznie nie doszło do wypowiedzenia żadnej z umów.

Zaległości ogółem (narastająco) na dzień 31.12.2024 r. wykazały znaczący spadek w stosunku do roku 2023 tj. 41,3 tys. zł. Zaległości bieżące są niższe jak w roku poprzednim o kwotę 23,6 tys. zł, tj. ok. 43 %, a zaległości objęte wyrokami zmalały o kwotę 17,7 tys. zł (8,2 %). Zaległości bieżące stanowią 1,7 % łącznych naliczeń za rok 2024 i wskaźnik ten spadł z poziomu 2,9 % w roku 2023. Łączne naliczenia opłat spadły o 10 %.

Struktura zaległości dla lokali użytkowych, terenów i miejsc postojowych przedstawia się następująco:

B. LOKALE UŻYTKOWE , MIEJSCA PARKINGOWE
STRUKTURA WG WYMIARU OPŁAT (w tys. zł)

	31.12.2022 r.		31.12.2023 r.		31.12.2024 r.	
	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
poniżej 1 m-ca	0	0	5	1,5	1	0,5
1 m-c	50	27,9	77	44,9	52	13,3
2 m-ce	10	16,2	9	3,5	8	0,8
3 m-ce	1	0,1	4	3	3	6,1
4 m-ce	1	0,1	1	0,1	1	10,1
5-12 m-cy	0	0	3	2	2	0,6
1) bieżące razem:	62	44,3	99	55,0	67	31,4
2) objęte wyrokami:		221		216,3		198,6
OGÓŁEM (1+2) :		265,3		271,3		230,0
* kwoty obejmują koszty i odsetki		12,3		12,8		
3) odpisy aktualizujące:		221		216,2		198,6
4) wartość bilansowa:		44,3		55,1		31,4

IX. Podsumowanie

Zarząd Spółdzielni brał udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej składając bieżące informacje oraz przedkładał wnioski. Na bieżąco współpracował z Komisją Techniczną Rady Nadzorczej przy opracowywaniu planów remontowych, wyłanianiu wykonawców na roboty zlecone.

W listopadzie 2024 roku zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210) przeprowadzona została pełna lustracja za lata 2021 – 2023. Działalność organów Spółdzielni została oceniona pozytywnie. Regionalny Związek Rewizyjny w piśmie polustracyjnym nr PO/909/2021 z dnia 03.12.2024 roku **nie zawarł żadnych wniosków.**

Zarząd Spółdzielni jak i Członkowie Rady Nadzorczej dużo uwagi poświęcali wzrostom cen energii (tj. ciepłej, elektrycznej) a szczególnie radykalnemu wzrostowi kosztów za dostarczone do zasobów spółdzielczych ciepło. Wzrost taryf ciepła zatwierdzany przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki dzięki wprowadzonej rekompensacie dla firm ciepłowniczych nie przekracza 103,84 zł/GJ. Rekompensata dla firm ciepłowniczych będzie obowiązywać do 30.09.2025 roku. Po tej dacie ceny za energię ciepłą zostaną w całości pokrywane przez odbiorców.

Znaczący wpływ na zakres wykonywanych remontów, konserwacji, termomodernizacji, ma wzrost cen materiałów budowlanych, instalacyjnych oraz kosztów pracy (tj. wzrost najniższego wynagrodzenia o ok. 20%), przy wzroście stawki na fundusz remontowy o 11%.

Nie mniej jednak Zarząd jak i Rada Nadzorcza kontynuować będą prace związane z termomodernizacją budynków, ograniczeniem zużycia energii, remontem oraz budową infrastruktury towarzyszącej (tj. chodniki, miejsca postojowe, parkingi, wiaty śmietnikowe, miejsca wypoczynku i rekreacji).

W listopadzie 2024 roku Zarząd Spółdzielni wystąpił z wnioskiem o pożyczkę w ramach Krajowego Programu Odbudowy - dla inwestycji B3.4.1. pn. "Inwestycje na rzecz kompleksowej zielonej transformacji miast" o kwotę 18 mln zł na kompleksowe docieplenie 10 b.m. W dniu 19 marca 2025 roku zostały podpisane stosowne umowy pożyczki na łączną kwotę 17.961.607,41 zł. Zgodę na zaciągnięcie zobowiązania w kwocie 18 mln zł przez Zarząd Spółdzielni wyraziło Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni odbyte w dniach 26-28 czerwca 2024 roku.

Właściwa współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni przyczyniła się bezpośrednio do prawidłowej gospodarki majątkiem Spółdzielni oraz osiągnięcia dobrych wyników finansowych. Zarząd Spółdzielni uważa, że współpraca z Radą Nadzorczą była dobra co przyniosło wymierne efekty.

Zarząd pragnie podziękować członkom Spółdzielni oraz członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za dotychczasową współpracę i pomoc w realizacji bieżących zadań.

ZARZĄD

Tomasz Włodarczyk Zygmunt Trojniał

(Sprawozdanie podpisano elektronicznie w dniu 26.03.2025 roku)