

Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2024r.

I. Skład Zarządu.

W roku 2024 Zarząd pracował w następującym składzie:

- 1) Stanisław Halicki - Prezes Zarządu,
- 2) Bogumiła Szechnicka - Zastępca Prezesa, Główny Księgowy,
- 3) Beata Kowalczyk - Pełnomocnik Zarządu.

II. Działalność Statutowa Spółdzielni Mieszkaniowej.

W roku sprawozdawczym Zarząd pracował kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności.

W roku 2023 Zarząd w sumie odbył 61 posiedzenia, w tym 16 w sprawach członkowsko – mieszkaniowych, podjęto 78 uchwał .

Spółdzielnia rozpoczęła działalność gospodarczą od dnia 01 kwietnia 2004r.

Rok 2024 był kolejnym rokiem działalności spółdzielni.

Najważniejsze realizowane zadania:

1. Zapewnienie mieszkańcom podstawowych usług komunalnych: dostawy ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej, energii elektrycznej, wywozu nieczystości .
2. Utrzymanie właściwego stanu sanitarno- porządkowego budynków i ich otoczenia.
3. Utrzymanie sprawności wind, hydroforni, domofonów.
4. Koszenie traw i utrzymania zieleni.
5. Dokonywanie bieżących konserwacji, remontów budynków, urządzeń technicznych i instalacji
6. Likwidacja barier architektonicznych poprzez przebudowę wejść do klatek, montaż urządzeń dźwigowych
7. Monitorowanie zużycia mediów (z.w, c.w.u, c.o, energii elektrycznej).
8. Usuwanie skutków dewastacji dokonywanych na zasobach spółdzielczych (m.in. napraw wind, małej architektury, zamków, szklenie okien, drzwi.)
9. Estetyzacja otoczenia, wejścia do budynków.
10. Windykacja należności.
11. Prowadzenie racjonalnej gospodarki, mającej wpływ na wysokość opłat za mieszkania.

Posiedzenia Zarządu dotyczyły:

- propozycji planów rocznych, rzeczowo - finansowych dotyczących eksploatacji,
- propozycji planów rocznych, rzeczowo - finansowych dotyczących remontów,
- zlecenie robót i zawarcie stosownych umów na roboty budowlane,
- zawieranie różnych umów, związanych z działalnością Spółdzielni,
- sposobu uregulowania zaległości z tytułu opłat czynszowych, za zużycie wody, wywóz nieczystości i innych,
- postępowań sądowo - komorniczych w celu wyegzekwowania zaległości finansowych wobec spółdzielni,
- zagospodarowanie pomieszczeń po zsypach i innych.,

- najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntu,
- przyjęć w poczet członków,
- stwierdzenie powstania bądź ustania członkostwa z mocy prawa,
- zawieranie umów najmu,
- decyzji o wprowadzenie zmian w ewidencji właścicieli lokali,
- sprawy pracownicze,
- sprawy różne.

III. Struktura mieszkań (stan na 31.12.2024r.) wg:

Lp.	budynek	ilość mieszkań	odrębna własność	spółdzielcze razem	w tym: własności owe.	lokator.	najem	% udział ulic
Wg 1	ŻURAWIA 1-9	50	32	18	18	0	0	Żurawia 541 26,8%
2	ŻURAWIA 11-21	73	47	26	25	1	0	
3	ŻURAWIA 23-29	97	61	36	35	0	1	
4	ŻURAWIA 31-37	117	69	48	48	0	0	
5	ŻURAWIA 38	68	40	28	27	0	1	
6	ŻURAWIA 39	68	45	23	20	3	0	
7	ŻURAWIA 41	68	40	28	26	1	1	
8	SPORTOWA 50-56	40	24	16	16	0	0	Sportowa 316 15,6%
9	SPORTOWA 58-64	40	19	21	21	0	0	
10	SPORTOWA 66-72	40	20	20	20	0	0	
11	SPORTOWA 69	61	36	25	20	3	2	
12	SPORTOWA 71	68	37	31	31	0	0	
13	SPORTOWA 73	67	38	29	27	1	1	
14	KRUCZA 2-10	129	67	62	60	2	0	Krucza 725 35,86%
15	KRUCZA 12-20	107	46	61	60	0	1	
16	KRUCZA 22-30	66	32	34	32	1	1	
17	KRUCZA 32-46	80	41	39	38	1	0	
18	KRUCZA47	69	42	27	27	0	0	
19	KRUCZA48	68	39	29	29	0	0	
20	KRUCZA 49	68	38	30	28	1	1	
21	KRUCZA 50	69	48	21	20	1	0	
22	KRUCZA 51	69	40	29	28	1	0	
23	SOWIA 6-14	50	25	25	24	1	0	Sowia 440 21,76%
24	SOWIA 16-24	50	38	12	12	0	0	
25	SOWIA 2	68	32	36	36	0	0	
26	SOWIA 4	68	34	34	32	1	1	
27	SOWIA 1	68	32	36	34	1	1	
28	SOWIA 3	68	33	35	33	1	1	
29	SOWIA 5	68	38	30	29	1	0	
	RAZEM:	2022	1138	884	857	16	11	100,00%

a. praw do lokali.

treść	ilość mieszkań	% w strukturze
Spółdzielcze lokatorskie	16	0,80
Spółdzielcze własnościowe	857	42,38
Najem	11	0,54
Odrębna własność	1138	56,28
RAZEM	2022	100,0

b. praw własności

treść	Ilość mieszkań	% w strukturze
Spółdzielcze	875	43,4
odrębna własność	1138	56,6
RAZEM	2022	100,0

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe na zasobach spółdzielni w 2023r

1. Ilość członków Spółdzielni na dzień 31.12.2024r. - **2336 osób.**
2. Ilość osób posiadające prawa do mieszkań ale niebędących członkami – 99.
3. W roku 2024 przekształconych zostało 5 lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności.

IV. Zatrudnienie

Zatrudnienie na dzień 31.12.2024 roku wynosiło 19 osób w tym:

Zarząd -	2 osoby
Administracja pracownicy umysłowi -	9 osób
Konserwatorzy -	8 osób.

V. Opłaty za mieszkania.

Analiza kosztów wg. opłat ponoszonych przez członków spółdzielni.

1) Eksploatacja.

Obowiązująca stawka od 01.01.2021r. 2,30 zł/m²pu a od 01.06.2023r 2,70zł/m².

W 2023r nieruchomości pogrupowano na typy budynków tj. ciągi, niskie, wysokie w związku z powyższym uwzględniono różnice kosztów występujących na tych nieruchomościach zgodnie z zapisami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych art4 pkt , skalkulowano następujące opłaty eksploatacyjne -od dnia 01.06.2024r opłaty wynosiły:

- ciągi- 3,30zł/m²p.u,
- wysokie-3,23zł/m²p.u.
- niskie- 3,10zł/m²p.u

Na opłatę eksploatacyjną składają się następujące koszty:

1. Zarządzania i administrowania,
2. Usługi porządkowe.,
3. Usługi dyspozytorskie.

4. Obowiązujące przeglądy budowlane i techniczne ,
 5. Serwis hydroforni i euro klinów,
 6. Pielęgnacja zieleni, przycinka i usuwanie drzew,
 7. Czyszczenie kanalizacji, dezynfekcja, deratyzacja i inne sanitarne,
 8. Ubezpieczenie nieruchomości –części wspólne,
 9. Bieżąca konserwacja i drobne naprawy,
 10. Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie,
 11. Inne drobne – żarówki, kłódki, środki czystości
- 2) Fundusz remontowo-ociepleniowy** jest bez zmian od 01.10.2009r. Jest to fundusz celowy przeznaczony głównie na ocieplenie budynków i różne roboty towarzyszące i wynosi od 0,70 - 0,90 zł/m² p.u w zależności od stanu termomodernizacji budynku.
- 3) Fundusz remontowy-** od 01.01.2020r stawka 0,70zł/m²/pu
- 4) Eksploatacja domofonów:**
Opłata 2,00 zł/m-cu wprowadzono 01.01.2002r. i nadal pozostaje bez zmian.
- 5) Opłata za wodomierze:**
Opłatę 1,00 zł wprowadzono 01.01.2002r. do 01.09.2013r. Następnie wprowadzono zmianę opłaty na: 2,00 zł/ wodomierz z uwagi na spłatę wodomierzy z odczytem radiowym zamontowanych w 2021 r.
- 6) Wywóz nieczystości stałych** - koszt niezależny od spółdzielni, ustalany na podstawie uchwały Rady Miasta.
- 7) Przedpłata na c.o** podgrzew zimnej wody oraz opłaty związane z dostarczonym ciepłem są zaliczkowe i rozliczane po okresie rozliczeniowym.
- 8) Dźwig osobowy, osobowo-towarowy:**
- odpis na fundusz remontowy dźwigów zmiana od 01.02.2021r. na 7,40 zł/osoba/m-c, od 01.06.2023r 0,34zł/m²pu natomiast opłata eksploatacyjna dźwigów - zmiana również od 01.02.2021r. na 7,20 zł/osoba/m-c, od 01.06.2023r- 0,27/m²pu.
- 9). Zimna woda i ścieki**, obowiązuje lokatora wg. zużycia i jest niezależna od spółdzielni.
- 10). Fundusz likwidacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych** - obowiązuje od 01.10.2017r. - stawka 5 zł/lokal.

VI. Media

a. Istotnym i najważniejszym czynnikiem kosztów utrzymania lokali mieszkalnych są media: ciepło, zimna woda, ciepła woda użytkowa, energia elektryczna.

W stosunku do całkowitych kosztów eksploatacji GZM wynoszących 16.763.801,88zł udział mediów stanowi: 72,84% tj:

1. Ciepła woda użytkowa i centralne ogrzewanie 8.392,3tyś zł- 50,06%,
2. Zimna woda-1.892,9tyś zł- 11,29%,
3. Energia elektryczna /części wspólne/- 253,3tyś zł-11,29%,
4. Wywóz nieczystości-1.673 tyś zł.

Są to koszty mediów niezależne od Spółdzielni.

b. Prace remontowe finansowane z funduszy celowych.

W roku 2024. poniesiono ogółem wydatki z wszystkich funduszy w wysokości -3.061,9 tyś zł.
Wydatki na poszczególnych funduszach przedstawiają się

1. **funduszu remontowego- wydatkowana kwota 1.109,1tyś zł**
 - kompleksowy remont z wymianą drzwi, wykładzin i płytek oraz malowanie klatki schodowej budynku: Krucza 49 -kwota:486,3tyś zł,
 - naprawa, dachów, jednolite krycie- Sportowa 71, Sowia2 -kwota: 127 tyś zł,
 - mycie i malowanie elewacji łączników Krucza 20 i 30, kwota 90tyś zł
 - remont chodnika Krucza 47,48- kwota: 57,8tyś zł,
 - wykonanie instalacji domofonowej cyfrowej-Sowia6-24-kwota: 26,9tyś zł,
 - remont podłoga w pomieszczeniach węzłów cieplnych -kwota 5,6tyś zł,
 - roboty nieprzewidziane /całe zasoby/ kwota- 191 tyś zł,
 - remont eurokliny, obsługa hydroforni /adresy / kwota :10,00tyś zł,
 - czyszczenie kanalizacji /poziomy Sportowa 71,73, Krucza48, 50 /oraz kanalizacji na poziomie piwnic Krucza51 – kwota: 115,2tyś zł
 - przebudowa wejścia głównego oraz zabudowa balkonów Sowia2-kwota 87,7tyś zł.
2. **funduszu remontów dźwigów**
 - wymiana dźwigów budynki Żurawia 38 33 ,Sowia 1, kwota 491,9tyś zł.,
3. **funduszu wymiany wodomierzy**
 - fundusz wymiany wodomierzy /całe zasoby/ rata 158wydatkowana kwota, 8tyś zł,
4. **funduszu likwidacji barier architektonicznych wydatkowana kwota140,7tyś zł**
 - montaż urządzenia na budynku Krucza 49 i Sowia2- kwota 106,8 tyś zł
 - przeglądy techniczne, konserwacja dotychczas zamontowanych– 33,8tyś zł.
5. **funduszu remontowo ociepleniowego- wydatkowano kwotę 1.161,2 tyś zł**
 - prace remontowo ociepleniowe Sowia 2, kwota 1.100,00tyś zł
 - odsetki bankowe, dokumentacja , kwota 61,2tyś zł

VII. Ogólna ocena stanu technicznego budynków i infrastruktury.

Zasoby mieszkaniowe jakościowo i estetycznie są oceniane przez Lustratora jako dobre i nie ma jakichkolwiek śladów degradacji budynków i otoczenia.

Do ponownej termomodernizacji są przeznaczone budynki Sportowa 71 i Sportowa 66-72.

Są to budynki ocieplane w latach 1994-1995 generujące większe zużycie ciepła .

Ich koszt ocieplenia wraz z dokumentacją techniczną, audytami i innymi pracami przygotowanymi w cenach aktualnych to ok. 3,2 mln. zł.

Prace remontowe do kontynuacji:

- malowanie klatek schodowych,
- wymiana kabin dźwigowych i urządzeń napędowych , szczególnie na 7 budynkach,
- prace dekarские i blacharskie,
- prace dociepleniowe,
- modernizacja poziomów kanalizacyjnych w piwnicach,
- roboty na ciągach pieszych /chodniki/,
- mycie i impregnacja budynków,
- chemiczne płukania instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- wymiana zaworów pod pionowych zimnej i ciepłej wody użytkowej,
- remont pomieszczeń w węzłach cieplnych.

W okresie prac remontowo ociepleniowych tj. w latach 2004-2024r, zostały takie prace wykonane na 27 budynkach zasobów, poniesiono ogólne nakłady w kwocie 28 140 760zł /w tym na balkony 3.306.172zł/, uzyskano kwotę z premii termomodernizacyjnej w wysokości 4.158.886,03zł , skorzystano z kredytów przeznaczony na ten cel w wysokości 18.695.511,33zł i na dzień 31.12.2024r , wszystkie spłacono.

VIII. Sprawozdanie z działalności finansowej.

1. Działalność eksploatacyjna Spółdzielni, skupiona była na bieżącej obsłudze finansowej płatności zobowiązań spółdzielni wobec kontrahentów i dostawców usług oraz działaniach powodujących zmniejszenie kosztów eksploatacji .osiągnięto wynik na całej działalności w wysokości w kwocie brutto -747.884,97 z czego:.

a. poszczególne działalności na eksploatacji zamknęły się następującymi wynikami:

- działalność GZM- 396.457,81zł,
- lokale użytkowe- 25.252,02zł,
- garaże- 3.703,34zł.

Wynik zostanie zaewidencjonowany na koncie rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w latach następnych.

b. Osiągnięto wynik brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości 322.471,80zł,/zysk/ po zapłaceniu podatku od osób prawnych w wysokości 76.256,00zł, wynik netto wynosi – 246 215 80zł.

Podział zysku netto- dokona Walne Zebranie w formie uchwały.

Zarząd rekomenduje przeznaczyć kwotę zysku na

- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją na nieruchomościach :
 - Żurawia 1-37 - kwota 49 tys zł,
 - Krucza 2-46 -kwota 59 tys zł,
- zasilenie funduszu zasobowego w kwocie-138.215,80zł.

2. Działalność remontowa - była realizowana zgodnie z przyjętymi planami remontowymi zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą oraz możliwościami finansowymi.

Wpływy na fundusze ogółem osiągnięto w wysokości-3 462,2 tys zł z tytułu:

- odpisów na fundusze
- premii termomodernizacyjnej i grant w wysokości 705,8 tys zł/

Poniesiono wydatki ogółem w wysokości 3.061,9 tys zł w szczególności na :

- prace remontowo ociepleniowe
- wymiana dźwigów,
- malowanie klatek,
- remont chodników,
- czyszczenie kanalizacji,
- krycie i konserwacja dachów,
- mycie elewacji z impregnacją budynków ocieplonych w latach 2005-2006
- wymiana wodomierzy,
- remont euroklinów,

- przebudowa wejścia głównego i zabudowa balkonów,
- zakup i montaż podnośników dla osób niepełnosprawnych.

Saldo na funduszach ogółem na dzień 31.12.2024r wynosi (-) 206,00tyś zł.

3. Działania windykacyjne - stan zadłużenia ogółem na koniec okresu sprawozdawczego wynosi - 739.628,71 zł, w tym:

- mieszkania – 719,4 tys zł,
- lokale użytkowe – 18,8tyś zł,
- garaże - 1,4 tys zł.

Liczba zadłużonych lokali wynosi 475 a średnie zadłużenie oscyluje na poziomie 1.514,44zł/mieszkanie

4. Od 2020 r. bezpośrednie spotkania z Dłużnikami nie są organizowane.

W to miejsce wysyłane są pisma/wezwania informujące o stanie zaległości w opłatach.

Forma ta (nad dotychczasowymi spotkaniami z Zarządem) ma tą przewagę, że może być skierowana do szerszego grona właścicieli mieszkań, ma postać wezwania co jest dodatkowym czynnikiem psychologicznym wpływającym na inny odbiór korespondencji.

W treści wezwania wskazana jest informacja, o możliwość rozłożenia zaległości na raty, jak również spotkania z Zarządem.

W okresie od 01-01-2024 r. do 31-12-2024, skierowano do sądu 15 spraw z pozwem o zapłatę łączną kwotę 162,9tyś zł.

Wobec Dłużników z zaległością 12 m-cy i powyżej prowadzone jest postępowanie sądowe lub toczy się postępowanie egzekucyjne. W okresie od 01-01-2024 r. do 31-12-2024 r. do egzekucji komorniczej zostało przekazanych 13 spraw na łączną kwotę 88,2tyś zł.

W okresie od 01-01-2024 r. do 31-12-2024 r. w efekcie prowadzonych postępowań egzekucyjnych Spółdzielnia otrzymała od komorników kwotę 70,6tyś zł.

Pracownicy Spółdzielni informują mieszkańców o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego /Dz.U. z 2001r nr 71 poz. 734, z późn. zmianami/.

Średniomiesięcznie z takiego dodatku skorzystało 25 osób, średniomiesięczna przyznawana przez MOPS w Lubinie kwota , to - 8.208,2 zł.

5. Badanie sprawozdania finansowego ,zostało przeprowadzone przez Lustratora ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w trakcie przeprowadzonej lustracji za lata 2022-2024, przeprowadzoną w dniach 03.04.2025-23.04.2025r.

6. Spółdzielnia sporządza zgodnie z obowiązującymi przepisami następujące sprawozdania:

- bilans -zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą -34. 529.602,73zł.
- rachunek zysków i strat- wynikiem w kwocie- 246.215,80zł,
- informację dodatkową,
- deklaracja podatkowa od osób prawnych CIT8 .

ZARZĄD SM "NOWA"

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
"NOWA" w Lubinie
Główny księgowy
Bogumiła Szachnicka

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
"NOWA" w Lubinie
mgr inż. Stanisław Kubiński

