

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu
z działalności za 2024 rok.

W okresie od 01.01. do 31.12.2024r Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu prowadził działalność w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku 2024 pracował w następującym składzie osobowym:

- Mirosław Kacianowski - Prezes Zarządu
- Tomasz Kucharski - Członek Zarządu .

W omawianym okresie odbyło się 36 posiedzeń Zarządu Spółdzielni, na których podjęto 59 uchwał oraz wiele decyzji obejmujących zagadnienia wszystkich rodzajów działalności prowadzonych w Spółdzielni.

Największa liczba uchwał i decyzji dotyczyła spraw członkowsko-mieszkaniowych w ramach których dokonano :

- 32 przyjąć w poczet członków osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych i garaży w zasobach Spółdzielni,
- 43 wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni
w tym :
 - *29 członków zamieszkałych, którzy zbyli lokale mieszkalne lub garaże,
 - *14 członków z powodu zgonu.

Zarząd Spółdzielni w 2024 roku w ramach spraw członkowsko-mieszkaniowych stwierdził dokonanie transakcji na rynku wtórnym dotyczących :

- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do 29 lokali mieszkalnych,
- nabycia prawa odrębnej własności do 17 lokali mieszkalnych ,
- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do 3 garaży,
- nabycie prawa odrębnej własności do 3 garaży.

W ramach działalności w roku 2024, Zarząd podpisał umowy:

- z firmą Usługowy Zakład Blacharsko – Dekarski Andrzej Przybyła na wykonanie pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej oraz wymiany obróbek blacharskich na dachu budynku Mickiewicza 20 klatka AB,
- z firmą THEPMBAU Polska Sp. z o.o. na wykonanie termomodernizacji 5 budynków mieszkalnych tj.
 - 1) Zwycięstwa 1
 - 2) Mickiewicza 22
 - 3) Zwycięstwa 3
 - 4) Zwycięstwa 3a
 - 5) Zdobywców Wału Pomorskiego 8,
- z bankiem PKO BP SA 5 umów kredytu inwestorskiego Nasz Remont z premią termomodernizacyjną z BGK. Kredyty są przeznaczone na finansowanie części kosztów termomodernizacji w/w budynków,
- na pełnienie obowiązków Inspektora Nadzoru nad robotami termomodernizacyjnymi budynków,
- z firmą BRYMONT Remigiusz Frankowski na wykonanie i montaż balustrad na loggiach i balkonach w ocieplanych budynkach mieszkalnych,
- z Zakładem Elektro – Instalacyjnym Piotr Turczyn na wykonanie 5-letniego okresowego przeglądu instalacji elektrycznej i odgromowej z pomiarami. Obowiązek wykonania przeglądu nakłada Ustawa z dnia 07.07.1994r – Prawo budowlane,
- z panem Bartłomiejem Błachem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Usługowy Zakład Kominarski Bartłomiej Błach, 78-320 Połczyn Zdrój, ul. Staszica 16/11 na świadczenie usług kominarskich. Umowa zobowiązuje wykonawcę do sprawdzenia jeden raz w roku stanu technicznej sprawności urządzeń kominowych i podłączeń spalinowych i wentylacyjnych, czyszczenia przewodów kominowych spalinowych dwa razy w roku i wentylacyjnych jeden raz w roku oraz sporządzenie stosownych protokołów z przeglądu technicznego i sprawności urządzeń kominowych spełniające wymogi prawne,
- z firmą APM Solutions Sp. z o.o. na posadowienie, utrzymanie i bieżące korzystanie z automatu paczkowego przez klientów i kurierów firmy,
- najmu lokalu użytkowego przy ul. Obr. Westerplatte 3 (budynek biurowy),

- najmu komórki lokatorskiej (piwnicy),
- umowę nieodpłatnego użyczenia dla Gminy Złocieniec części działki nr 45/64 o powierzchni 260m² z przeznaczeniem na montaż mobilnego boiska panelowego (piłkarskiego) ze sztuczną nawierzchnią polietylenową o wymiarach ok. 13,00m x 20,00m wraz z wyposażeniem.

Poza sprawami członkowsko – mieszkaniowymi Zarząd Spółdzielni w 2024 roku zajmował się bieżącą działalnością finansowo – gospodarczą w zakresie której :

- realizowano założenia planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni na 2024 rok,
- na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu finansowo – gospodarczego na rok 2024, zatwierdzono stawki za eksploatację dla członków i osób niebędących członkami Sp-ni dla 22 nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Stawki weszły w życie z dniem 01 czerwca 2024r,
- zatwierdzono stawki podatku od nieruchomości na podstawie Uchwały Nr L XVIII/640/2023 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 30 listopada 2023r. Nowe stawki obowiązują od dnia 01 lutego 2024r,
- zatwierdzono stawki najmu dla lokali użytkowych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS,
- zatwierdzono od dnia 01.04.2024r opłatę za konserwację i dostarczenie pakietu AZART na kwotę 1250,66zł netto + należny podatek VAT. Kwota opłaty konserwacyjno – eksploatacyjnej została ustalona w wysokości 5,65zł netto od jednego lokalu+ obowiązujący podatek VAT. Zmiany nastąpiły w związku z ogłoszonym przez GUS wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (11,4% za rok 2023),
- przedstawiono Radzie Nadzorczej wykonanie planu robót remontowych na dzień 31.12.2023r,
- opracowano plan robót remontowych na 2024r,
- przyjęto ofertę na pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru nad robotami

termomodernizacji budynków,

- zatwierdzono sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2023,
- zarządzono wykonanie w Spółdzielni inwentaryzacji rocznej za 2024r ,
- z 2 złożonych ofert, jako najkorzystniejszą w postępowaniu o udzielenie zamówień na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu położonych przy ul. Zwycięstwa 1,3,3A, Zdobywców Wału Pomorskiego 8 oraz Mickiewicza 22 wybrano ofertę firmy THERMBAU Polska Sp. z o.o. Sp. k ,
- z 2 złożonych ofert, jako najkorzystniejszą w postępowaniu o udzielenie zamówień na naprawy pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej oraz wymiany obróbek blacharskich na dachu budynku Mickiewicza 20 klatka AB wybrano ofertę firmy Usługowy Zakład Blacharsko – Dekarski Andrzej Przybyła,
- działając na podstawie przepisów Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane, Zarząd S.M. „Postęp” dokonał wyboru oferty firmy Termex – Fiber Sp. z o.o. w postępowaniu o udzielenie zamówień na docieplenie stropodachów w budynkach należących do Spółdzielni, w których zaplanowano wykonanie termomodernizacji,
- działając na podstawie przepisów Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane, Zarząd S.M. „Postęp” dokonał wyboru oferty firmy Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. w postępowaniu o udzielenie zamówień pn. Prace Instalacyjne w budynkach Spółdzielni w których wykonano termomodernizację,
- przyjęto ofertę firmy Usługi Komunalne Andrzej Bosiacki na wywóz odpadów z osłony śmietnikowej przeznaczonej do odbioru odpadów od lokali użytkowych.

Podpisano aneksy :

- do umowy Nr 1/G/2013 z dnia 08.03.2013r zawartej z firmą NEXUS Michał Czemborowicz. Aneks zmienił §3 umowy określający ryczałtową wartość robót za jedno mieszkanie,
- do Umowy z dnia 1.10.2003r na dostarczanie i konserwację pakietu podstawowego odbioru RTV (AZART). Aneks zmienił treść §4 Umowy.

i wszedł w życie z dniem 01.04.2024r.

- z firmą Thermbau Polska Sp. z o.o. :

- Aneks nr 1 do Umowy nr 1/3/2024
- Aneks nr 1 do Umowy nr 2/3/2024
- Aneks nr 1 do Umowy nr 3/3/2024
- Aneks nr 1 do Umowy nr 4/3/2024
- Aneks nr 1 do Umowy nr 5/3/2024.

Zmiany dotyczą zakresu robót, wynagrodzenia i terminu zakończenia termomodernizacji następujących budynków mieszkalnych :

- Zwycięstwa 1
- Mickiewicza 22
- Zwycięstwa 3
- Zwycięstwa 3a
- Zdob. Wału Pom. 8.

Podjęto decyzje w sprawie :

- 153 wniosków złożonych o dokonanie zmiany wysokości opłaty za wywóz nieczystości,
- 207 wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia wody,
- 103 wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia centralnego ogrzewania,
- ustalenia dla lokali użytkowych stawki eksploatacyjnej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług (11,4% za rok 2023),
- przyjęcia umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych pomiędzy właścicielami lokali, a wynajmującymi,
- przyjęcia treści pełnomocnictw udzielanych przez osoby posiadające prawa do lokali,
- rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego,
- naliczenia odpisu Funduszu Świadczeń Socjalnych,

- ustalenia struktury do opłaty zmiennej za centralne ogrzewanie oraz za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych,
- naliczania stawki na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych po śmierci członka,
- wniosków o podział zużycia wody w budynku administracyjno – biurowym,
- wniosków w sprawie zmian opłat za AZART,
- stosowania składników opłat za wynajmowane komórki lokatorskie.
- wyliczenia wysokości ekwiwalentu pieniężnego za pranie przez pracownika odzieży ochronnej i roboczej. Wysokość abonamentu ustalono na kwotę 30,00zł miesięcznie.

Pismem z dnia 20.09.2024r ZWiK Sp. z o.o. w Złocięncu poinformował o wprowadzeniu cennika opłat za usługę korzystania z urządzeń kanalizacji ogólnospławnej na terenie Gminy Złocieniec w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na okres od 01.11.2024r do 30.09.2025r. Zgodnie z zarządzeniem nr 14/2024 z dnia 11.09.2024r Prezesa Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Złocięncu z dniem 01.11.2024r cena netto wyniosła 0,57zł/m²/m-c.

W 2024r w Spółdzielni przeprowadzony został audyt przez firmę EDUODO w dniu 11.07.2024r. Celem audytu było ustalenie czy w jednostce dane osobowe są prawidłowo przetwarzane i chronione. Podstawą przeprowadzenia audytu było Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz Ustawę o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018r (Dz.U. 2019 poz.1781).

Zarząd S.M. „Postęp” w Złocięncu wyraził zgodę na dysponowanie na czas projektowania i uzyskania niezbędnych pozwoleń działkami nr 45/22 i 45/28 obręb 0012 Złocieniec położonymi przy ul. Zdobywców Wału Pomorskiego. Z okazji obchodów rocznicy 100-lecia utworzenia Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na tych działkach został stworzony skwer, który będzie atrakcyjnym miejscem wypoczynku dla mieszkańców miasta. Na skwerze znajduje się drewniana rzeźba, ławki, tablice informacyjne oraz posadzono drzewa.

Zestawienie do funduszu remontowego za 2024 rok

OBROTY NARASTAJĄCO

B.O.	WN- zmniejszenia	MA- zwiększenia	stan na 31.12.2024 rok
-15 371 896,23	-7 934 185,11	5 561 024,95	-17 745 056,39

1. Wydatki na lokale mieszkalne	7 934 185,11
---------------------------------	---------------------

w tym: - remont suszarni	2 172,00
- termomodernizacja budynku – docieplenie	7 870 600,39
- wymiana inst. elektr. w mieszkaniach	3 223,00
- wymiana wewn. linii zasilającej	550,00
- wymiana i montaż blacharek	30,60
- remont dachu	42 080,59
- malowanie piwnic i pomieszczeń	1 424,10
- wymiana drzwi do piwnicy	299,00
- Instal. elektryczna i domofon	3 300,00
- wymiana odcinka pionu kanalizacji	3 221,07
- wymiana pionów wodno - kanalizacyjnych	812,76
- wymiana wodomierzy	4 761,58
- montaż nasad kominowych	1 710,02

Suma zapisów strony MA – zwiększenia

2. Odpis na fundusz remontowy	3 730 496,12
3. Premie BGK	1 657 388,75
4. Z zysku za 2023 rok	173 140,08

RAZEM

5 561 024,95

Stan na 31.12.2024 rok

-17 745 056,39

w tym:

1. Fundusz na lokalach mieszkalnych ujemny	-18 789 040,00
2. Fundusz na lokalach mieszkalnych	15 000,17
3. Fundusz na roboty antenowe	760,84
4. Fundusz wymiana nawierzchni garaże	4 089,95
5. Fundusz z podziału zysku	1 024 132,65

A AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

I. Zatrudnienie i fundusz płac w zł.

Wyszczególnienie	<u>Zatrudnienie</u> Wykonanie	<u>Fundusz płac</u> Wykonanie
1. Koszty Ogólnego Zarządzania	8	650 713,27
2. Koszty Konserwatorów	3	175 339,97
3. Gospodarze	5	250 754,29
4. Koszty Ogólnego Zarządzania – społeczni członkowie	1	11 000,00
5. Koszty obsługi organów samorządowych- za udział w pos.		53 390,40
6. Nagrody jubileuszowe		0,00
7. Umowy zlecenia		18 703,47
8. Pozostałe		0,00
RAZEM	17	1 159 901,40

II. Wyniki działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1) Lokale mieszkalne

1. Stan na 01.01.2024r /niedobór/	- 30 631,76
2. Stan na 01.01.2024r /nadwyżka/	+ 417 762,88
3. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2024r /niedobór/</u>	<u>- 6 407,70</u>
4. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2024r /nadwyżka/</u>	<u>+ 539 001,82</u>
w tym: koszt związany z zakupem gruntów lokali przeniesionych na odrębną własność	<u>988,55</u>

2) Garaże

1. Stan na 01.01.2024r działka 45/46 i 45/57 niedobór	- 11 621,39
2. Stan na 01.01.2024r działka 45/45 niedobór	- 80,28
3. <u>Stan na 31 grudnia 2024 roku - działka 45/57 i 45/46 niedobór</u>	<u>- 14 594,00</u>
w tym; - działka 45/57	- 13 380,53
działka 45/46	- 1 213,47
4. <u>Stan na 31 grudnia 2024 roku działka 45/45 niedobór</u>	<u>- 464,45</u>

Zysk netto za 2024 rok

Zysk na działalności opodatkowanej wynosi 236 154,98 zł netto.

Wykazany w bilansie oraz rachunku zysków i strat podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 44 703,00 zł został odprowadzony terminowo do Urzędu Skarbowego.

III. Rozliczenie kosztów ogólnych zarządzania:

	Wykonanie ubiegły rok	Plan bieżący rok	Wykonanie bieżący rok
Ogółem w tym:	1 033 538,21	1 141 251,58	1 082 521,32
Eksploracja	1 033 538,21	1 141 251,58	1 082 521,32

Koszty ogólne Zarządzania są rozliczane zgodnie z zatwierdzonym planem finansowo-gospodarczym oraz przyjętymi zasadami prowadzenia rachunkowości.

IV. Zapasy magazynowe - Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej, zakupione materiały odnoszone są bezpośrednio w koszty.

V. Należności eksploatacyjne, c.o., inne:

	Razem	lokale mieszkalne	garaże	lokale użytkowe	kredyty i odsetki
Stan na 01.01	456 743,45	412 033,44	164,81	44 545,20	0,00
Stan na 31.12	452 551,48	401 466,35	512,43	50 572,70	0,00
<i>Zmiana</i>	<i>-4 191,97</i>	<i>- 10 567,09</i>	<i>+347,62</i>	<i>+6 027,50</i>	<i>0,00</i>

Wskaźnik zadłużenia opłat:

	za 2024	za 2023
Stan na 31.12.2024r	452 551,48 : 10 842 621,06	naliczenie roczne = 4,1738% 4,2693 %
w tym: lokale mieszkalne	401 466,35 : 10 067 784,35	naliczenie roczne = 3,9876% 4,0720 %
garaże	512,43 : 20 872,18	naliczenie roczne = 2,4550% 1,4321%
lokale użytkowe	50 572,70 : 753 964,53	naliczenie roczne = 6,7075% 7,8973%

Zadłużenie w kwocie 452 551,48 zł nie uwzględnia kwoty 815 383,81 zł, która to stanowi różnicę pomiędzy zaliczkowymi naliczeniami opłat, a poniesionymi kosztami dostawy ciepła za okres od 01.01.2024r do 31.12.2024r.,

Rozliczenie za centralne ogrzewanie i energię elektryczną nastąpiło w 2025 roku.

VII. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2024 r.

1. Aktywa bieżące	22 863 702,51
2. Zobowiązania krótkoterminowe	5 280 551,40
3. Różnica	17 583 151,11

VIII. Wnioski i przedsięwzięcia do działalności finansowej na rok następny

W oparciu o uchwalony plan finansowo-gospodarczy stawki eksploatacyjne na lokale mieszkalne na 2025 rok nie będą zmieniane.

B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ROKU 2024

Nie odnotowano.

C. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia zamierza kontynuować proces docieplania budynków mieszkalnych oraz budowy chodników.

D. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie występują.

E. NABYCIE UDZIAŁÓW /AKCJI/ WŁASNYCH

Nie dotyczy.

F. OSIEDLA I ZAKŁADY SAMODZIELNIE BILANSUJĄCE

Nie dotyczy.

G. INSTRUMENTY FINANSOWE

Ryzyko zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej nie występuje.

Wartość majątku obrotowego ogółem na dzień 31.12.2024 r. stanowi 4,3 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Przyjmuje się, że wskaźnik ten powinien zawierać w przedziale 1,2-2.

Wartość majątku obrotowego minus zapasy, minus rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2024 r. stanowi 0,8 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik szybkiej płynności ukazuje pokrycie zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokiej płynności. Za jego wartość wzorcową uważa się 1.

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi: papiery wartościowe + środki pieniężne w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych stanowi 0,7 określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań.

Wartość tego wskaźnika nie powinna być mniejsza niż 0,2.

Wskaźniki w tych wielkościach wskazują na poprawną sytuację płatniczą i finansową Spółdzielni.

H. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Zadania realizowane w dziedzinie ochrony środowiska

Prowadzone prace Termomodernizacyjne budynków powodują zmniejszenie zużycia ciepła o około 30%.

OCENA STANU WYNIKÓW Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI

Na podstawie oceny całokształtu działalności jak i sytuacji finansowej Spółdzielni Zarząd nie widzi zagrożenia co do kontynuowania dalszej działalności na lata następne.

Złocieniec, dnia 28 kwiecień 2025

Zarząd:

Mirosław Kacianowski, Tomasz Kucharski