

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za 2024 rok.

W okresie sprawozdawczym, tj od dnia 01 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 roku skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” stanowiony był:

Za okres od dnia 01 stycznia 2024 roku do dnia 28 listopada 2024 roku w osobach:

- Janusz Skowroński – Prezes Zarządu,
 - Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu
 - Trojan Aleksandra – Członek Zarządu – Główna Księgowa
- oraz Pełnomocnicy Zarządu: Marzena Kisiąła i Krystyna Lebioda

Za okres od dnia 29 listopada 2024 roku do dnia 19 grudnia 2024 roku w osobach:

- Aneta Stochmal – peł. obowiązki Prezesa Zarządu, oddelegowany członek Rady Nadzorczej,
 - Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu
 - Trojan Aleksandra – Członek Zarządu – Główna Księgowa
- oraz Pełnomocnicy Zarządu: Marzena Kisiąła i Krystyna Lebioda

Za okres od dnia 19 grudnia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku w osobach:

- Bartłomiej Stachniak - Prezes Zarządu,
 - Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu
 - Trojan Aleksandra – Członek Zarządu – Główna Księgowa
- oraz Pełnomocnicy Zarządu: Marzena Kisiąła i Krystyna Lebioda

Wyżej wymieniony stan prawny wynikał:

- Ze złożenia wypowiedzenia umowy o pracę Prezesa Zarządu Januszowi Skowrońskiego ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku
- Ze złożenia wypowiedzenia umowy o pracę Członka Zarządu Kazimierza Pileckiego ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku
- Z powierzenia pełnienia obowiązków prezesa członkowi Rady Nadzorczej Pani Anecie Stochmal po podjęciu uchwały Rady Nadzorczej o zwolnieniu ze świadczenia obowiązku pracy Pana Janusza Skowrońskiego
- Z odwołaniem z dniem 18 grudnia 2024 roku pełniącej obowiązki Prezesa Zarządu Pani Anety Stochmal
- Z ogłoszenia i rozstrzygnięcia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu i powołaniem na stanowisko z dniem 19 grudnia 2024 roku Pana Bartłomieja Stachniaka

Ponadto Rada Nadzorcza ogłosiła i rozstrzygnęła konkurs na stanowisko Członka Zarządu ds. technicznych powołując z dniem 01 stycznia 2025 roku na ww. stanowisko Pana Marcina Kubika.

Z dniem 31.12.2024 r. została odwołana z funkcji pełnomocnika Zarządu Pani Marzena Kisiała. Funkcję pełnomocnika Zarządu nadal pełni Pani Lebioda Krystyna.

W związku z powyższymi zmianami począwszy od dnia 01 stycznia 2025 roku Zarząd stanowią:

- Bartłomiej Stachniak – Prezes Zarządu
- Marcin Kubik – Członek Zarządu ds. technicznych Kierownik działu administracji
- Trojan Aleksandra – Członek Zarządu – Główna Księgowa

Wszystkie zmiany w składzie osobowym Zarządu nastąpiły w sposób płynny i nie miały negatywnego wpływu na bieżącą działalność Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni

Majątek Spółdzielni, którym administruje Zarząd składa się z:

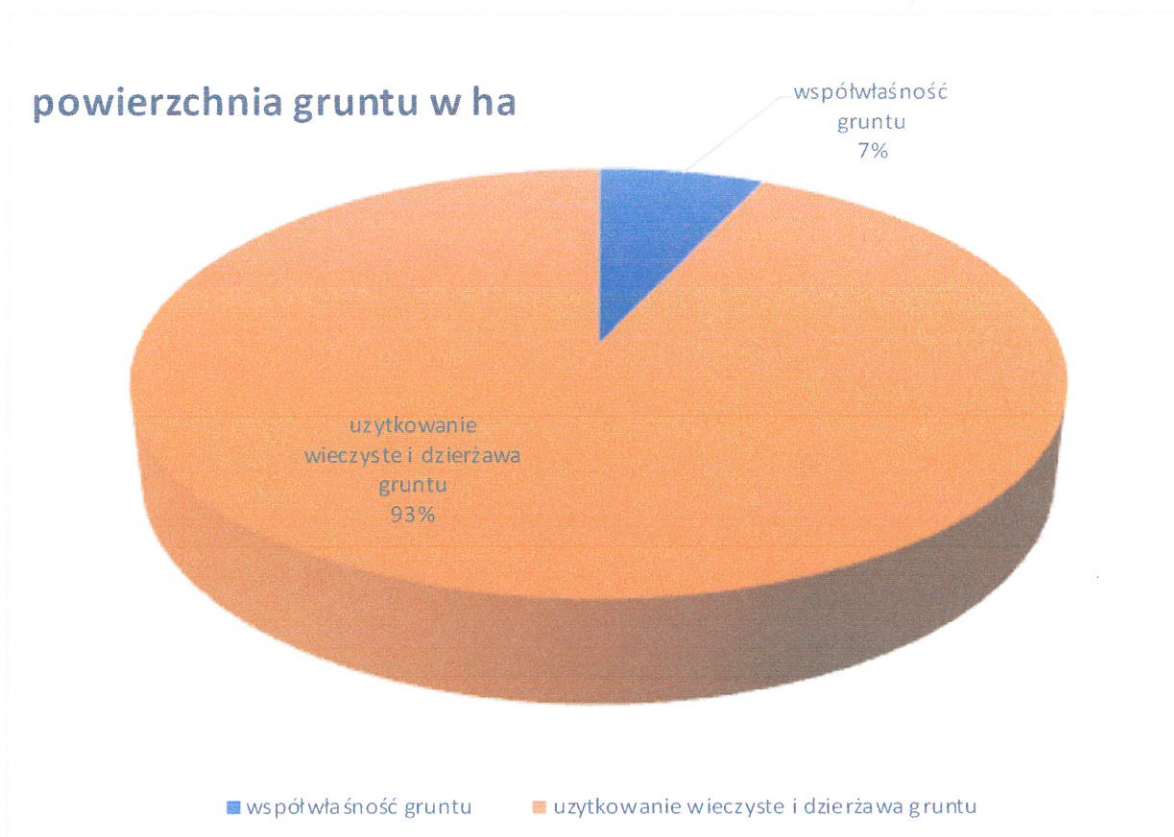
- 40 budynków mieszkalnych,
- 2 pawilonów usługowych,
- budynku gospodarczego na wynajem,
- 238 boksów garażowych,
- oraz terenów pozostałych takich jak: place zabaw, boiska, tereny zielone, ciągi pieszo-jezdne, drogi dojazdowych oraz terenów dzierżawionych przez najemców.

W styczniu 2024 roku Spółdzielnia zakupiła nieruchomość położoną w Skoczowie przy ul. Górny Bór 10 zabudowaną budynkiem jednorodinnym. Decyzja o zakupie nieruchomości podyktowana była celem poprawienia dostępności i komunikacji pieszej dla istniejącego zasobu wielorodzinnego oraz poprawie funkcjonalności w zakresie potrzeb mieszkańców. Po zakupie nieruchomości dokonano analizy, w tym oceny technicznej zakupionego zasobu z uwzględnieniem jego składu budynku. Na podstawie analizy stanu technicznego, szacowanych kosztów koniecznych do poniesienia na nieruchomości i ewentualnych możliwości wykorzystania budynku po poniesieniu nakładów remontowych z uwzględnieniem przybliżonego czasu zwrotu poniesionych nakładów, Zarząd podjął decyzję o wyburzeniu budynku, a działka po wykarczowaniu i uprzątnięciu została utwardzona.

Zakup działki w sposób istotny poprawił komunikację i pozwolił mieszkańcom na znacznie korzystniejszą możliwość przejścia bezpośrednio z osiedla w kierunku drogi głównej i zlokalizowanych przy niej obiektów handlowych i usługowych. Należy uznać, że podstawowy cel zakupu nieruchomości został osiągnięty, czyli polepszone funkcjonalność posiadanego zasobu wielorodzinnego. Wskazać dodatkowo należy, że pozostała część działki może zostać wykorzystana na cele usługowe lub może zostać odsprzedana przy zachowaniu komunikacyjności w kierunku ulicy głównej tj. ulicy Górny Bór.

Po zakupie działki Górny Bór 10 w styczniu 2024 roku o powierzchni 700 m² łączna powierzchnia gruntów pozostających w zarządzie Spółdzielni to **19,73 ha** w tym:

grunty w użytkowaniu wieczystym oraz dzierżawa terenu pod plac zabaw i boisko na nieruchomości Targowa	1,35 ha
grunty stanowiące współwłasność spółdzielni mieszkaniowej oraz współwłasność właścicieli lokali z odrębną własnością	18,39 ha



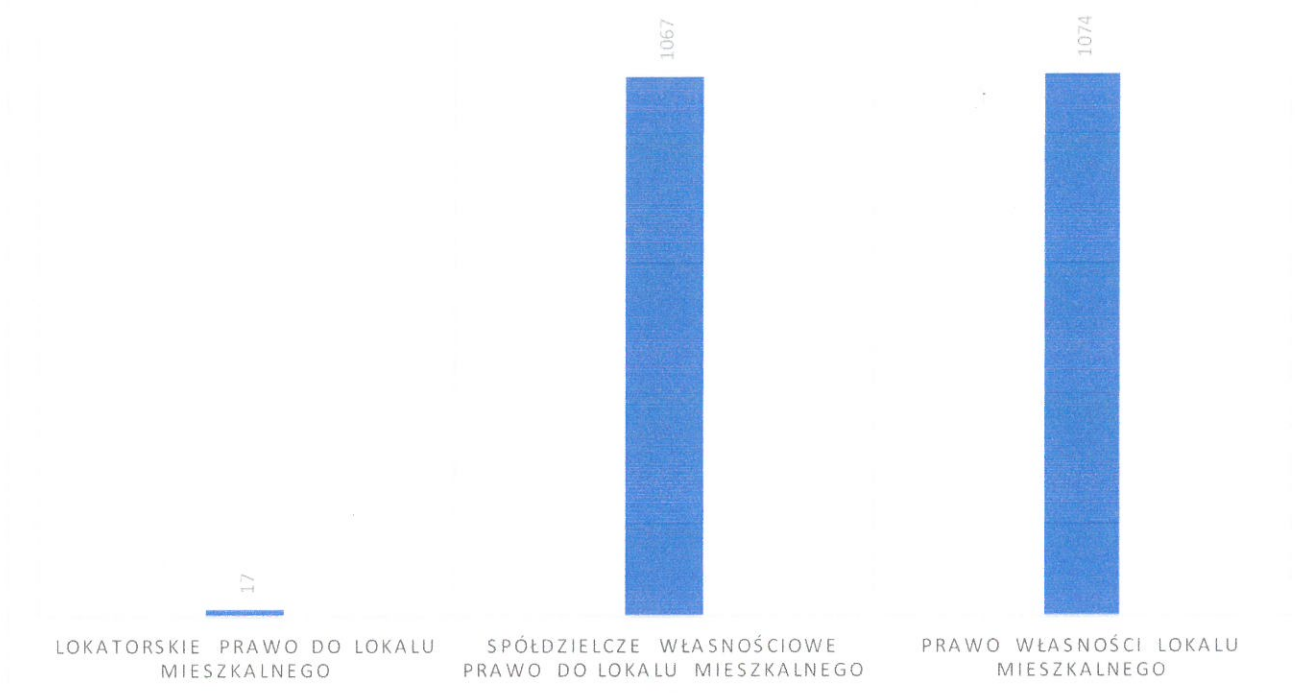
Statystyka zasobów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” zarządza ogółem 2 158 lokalami mieszkalnymi o zróżnicowanej strukturze tytułu prawnego do lokalu, gdzie:

odrębna własność lokalu mieszkalnego to	1074	co stanowi	49,77%	ogółu lokali mieszkalnych
spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego to	1067	co stanowi	49,44%	ogółu lokali mieszkalnych
lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego to	17	co stanowi	0,79%	ogółu lokali mieszkalnych

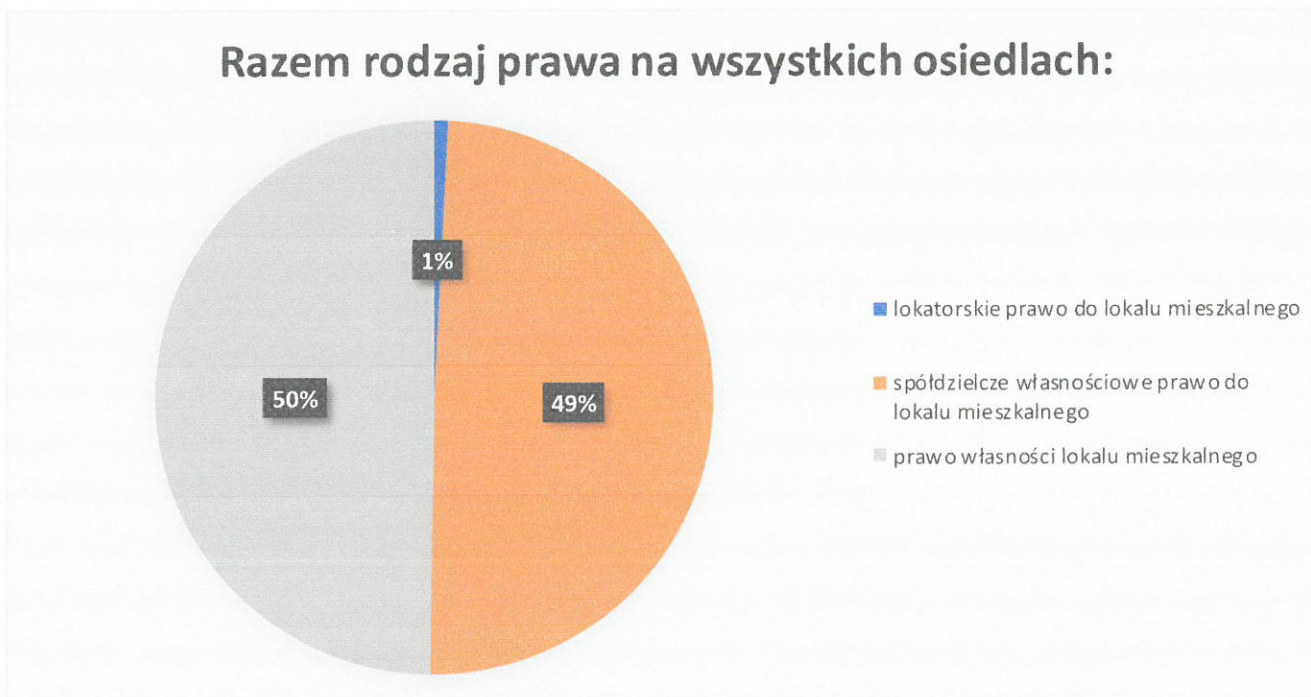
Strukturę liczbową tytułu do lokalu pokazano na poniższym wykresie:

RAZEM RODZAJ PRAWA NA WSZYSTKICH OSIEDLACH:



Strukturę % tytułu do lokalu pokazano na poniższym wykresie:

Razem rodzaj prawa na wszystkich osiedlach:

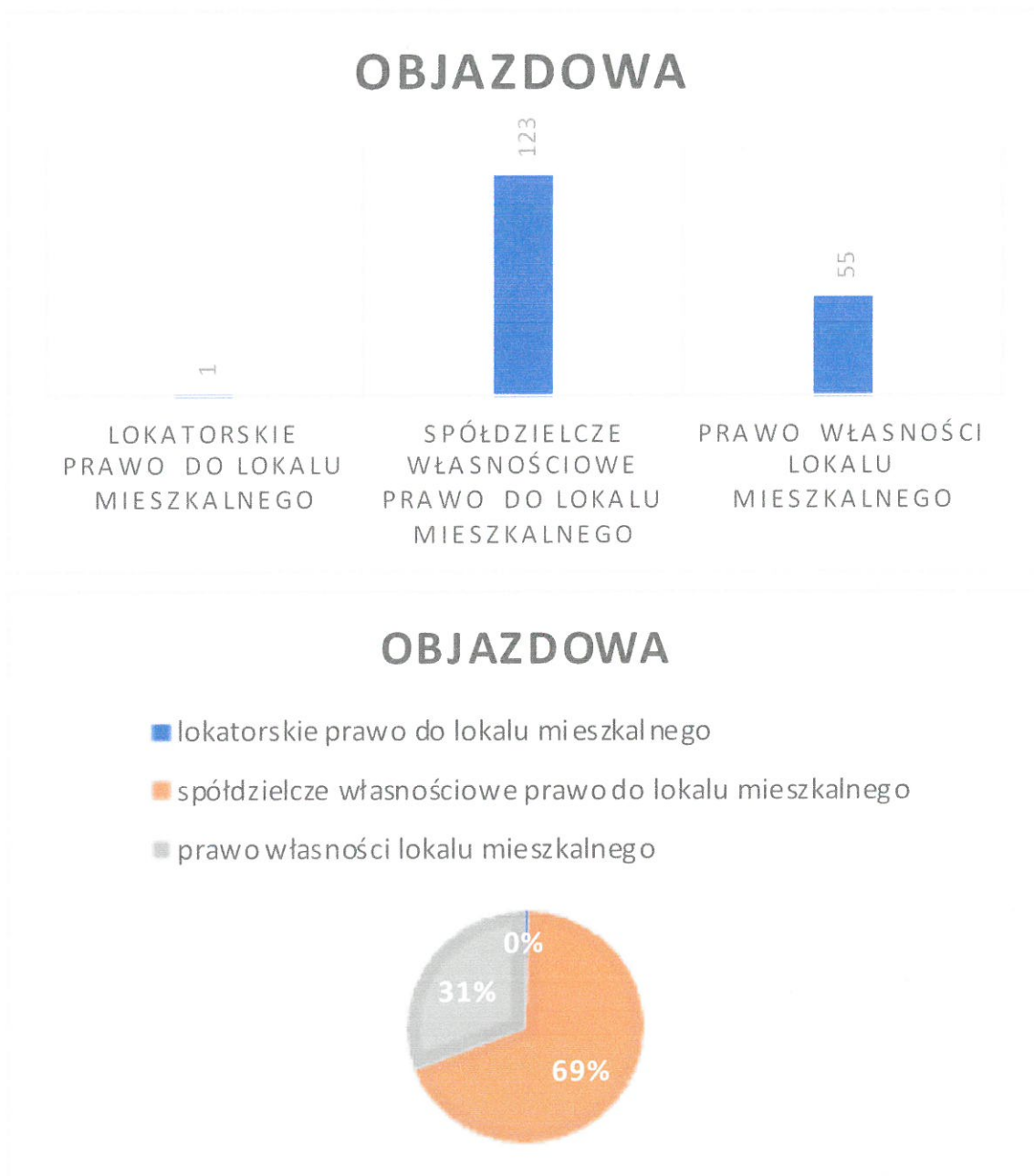


Spośród 17 lokali mieszkalnych posiadających tytuł prawny lokatorskiego prawa do lokalu (oraz pochodnych tego prawa co należy rozumieć, że pierwotnym tytułem było lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a nie zostało przekształcone w odrębną własność ani spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), 6 posiadaczy tego prawa jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni, 3 z nich posiada wkład lokatorski, natomiast 4 osoby (2 osoby zajmują jedno mieszkanie) nie posiadają wkładu mieszkaniowego.

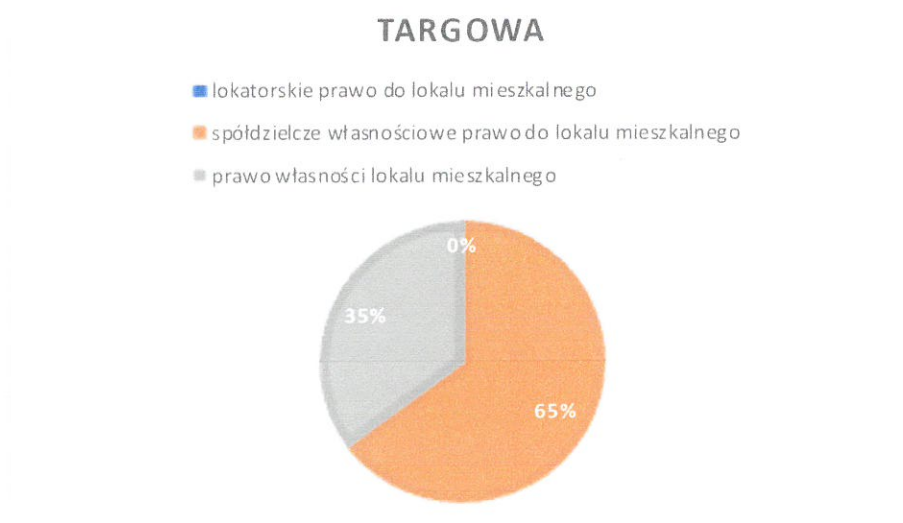
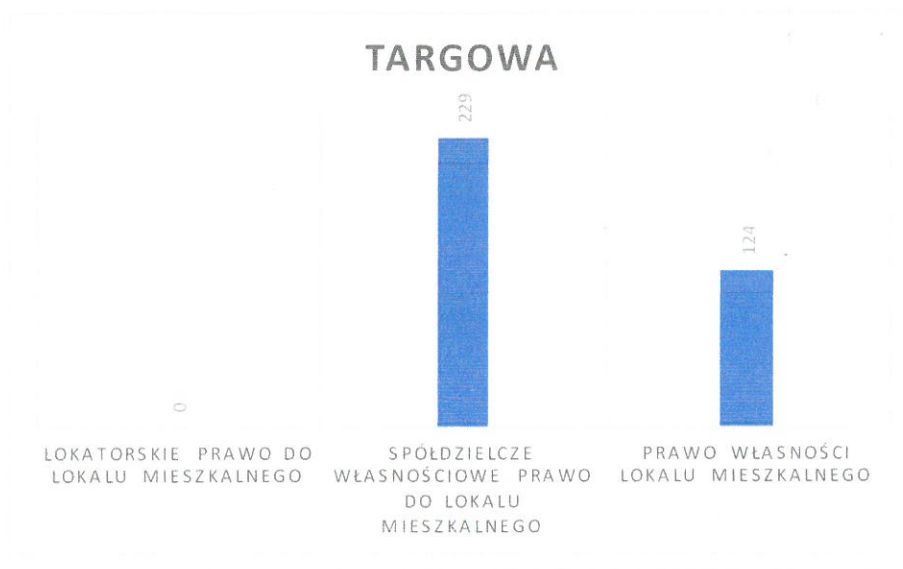
W 2024 roku ustanowiono 7 umów o odrębnej własności do lokalu, w tym:

- 5 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
- 2 z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

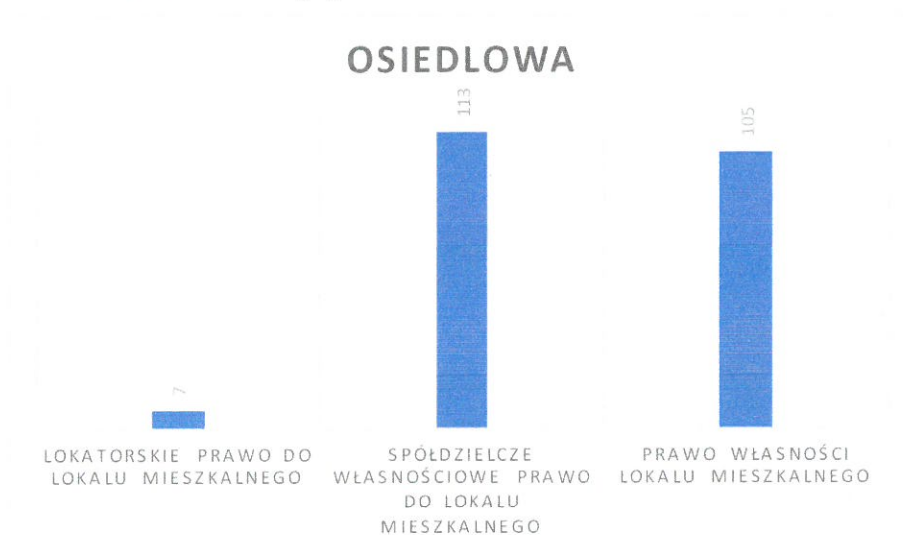
Struktura ilościowa i % lokali w lokalizacji „Objazdowa”



Struktura ilościowa i % lokali w lokalizacji „Targowa”

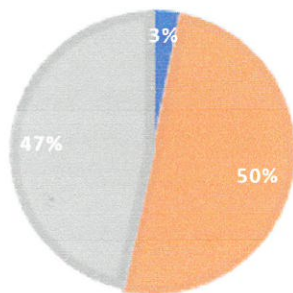


Struktura ilościowa i % lokali w lokalizacji „Osiedlowa”



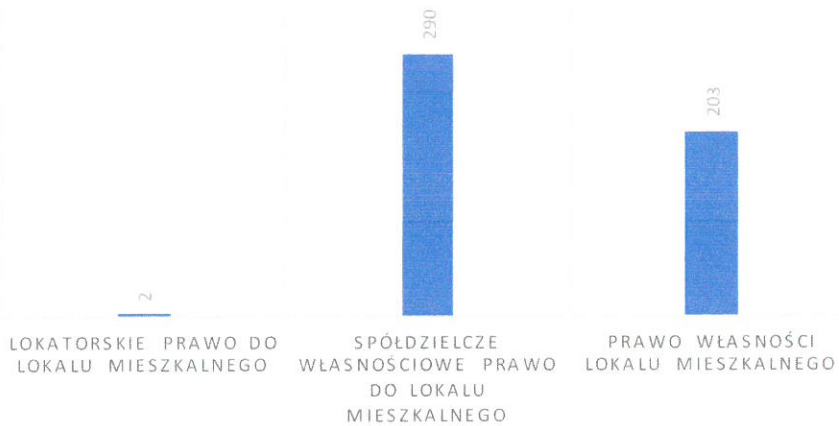
OSIEDŁOWA

- lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- prawo własności lokalu mieszkalnego



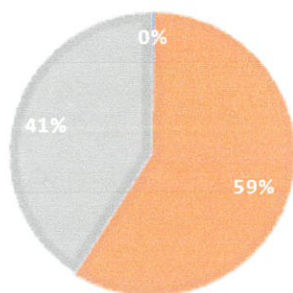
Struktura ilościowa i % lokali w lokalizacji „Górny Bór”

GÓRNY BÓR

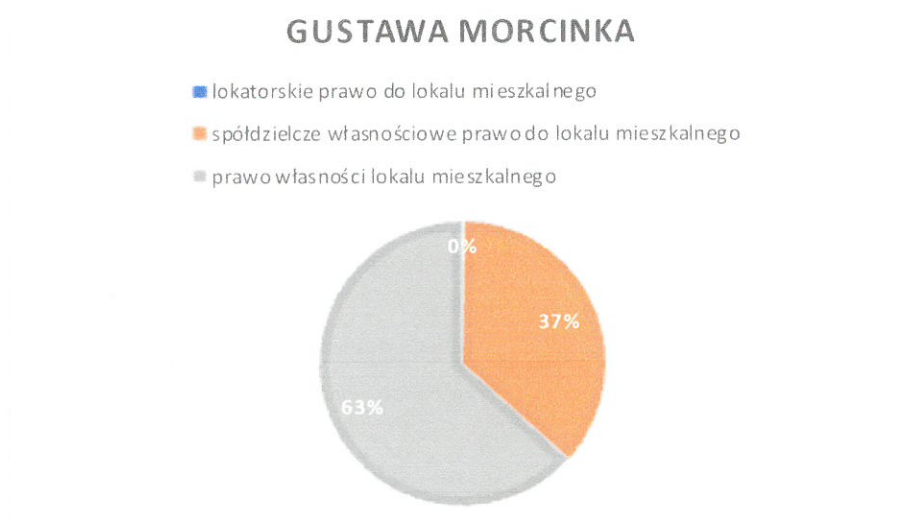
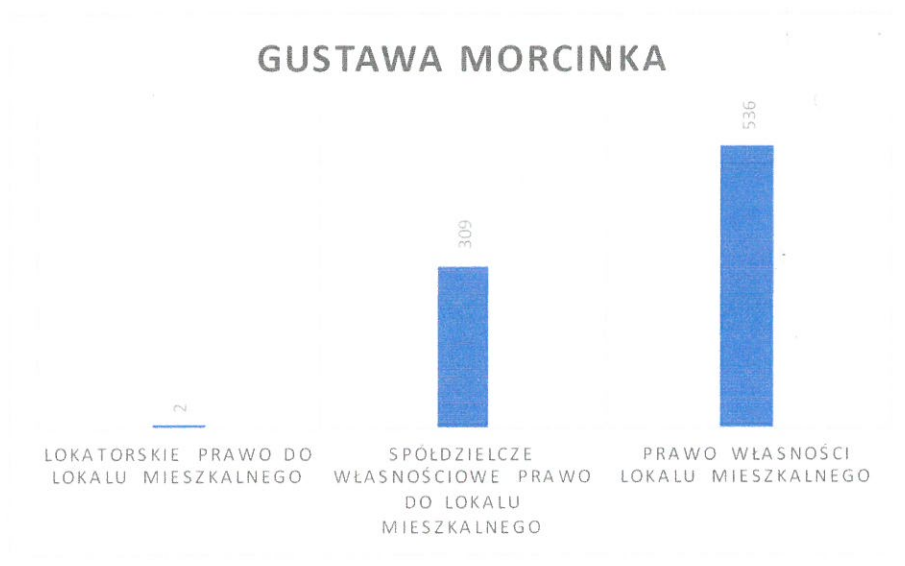


GÓRNY BÓR

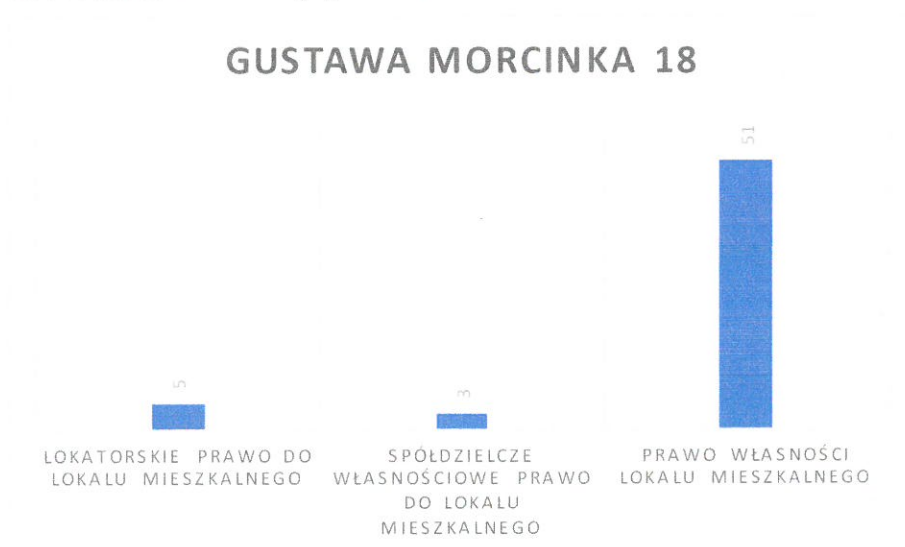
- lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- prawo własności lokalu mieszkalnego



Struktura ilościowa i % lokali w lokalizacji „Gustawa Morcinka”

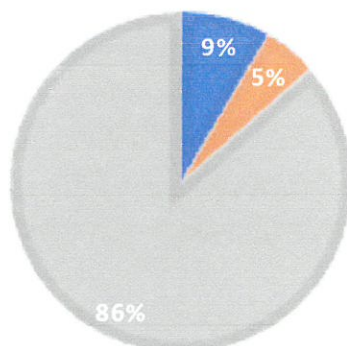


Struktura ilościowa i % lokali w lokalizacji „Gustawa Morcinka 18”



GUSTAWA MORCINKA 18

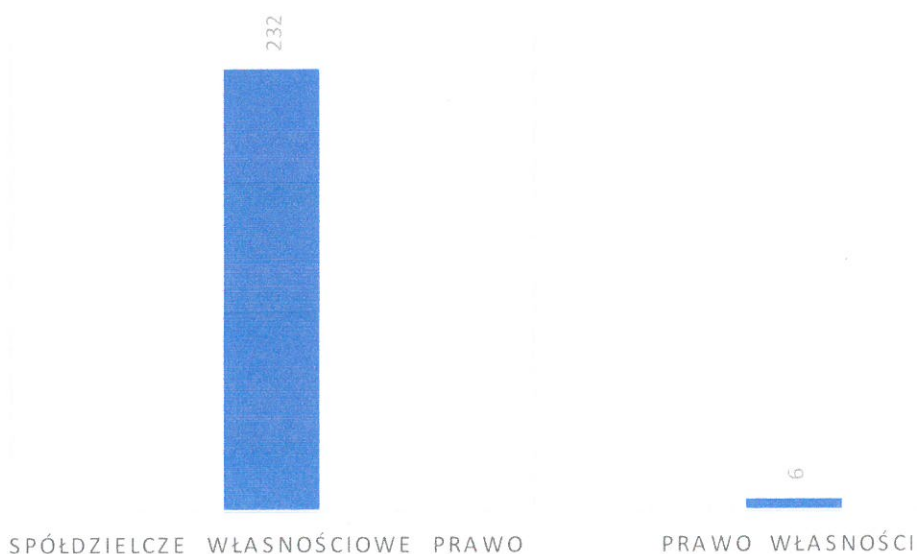
- lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- prawo własności lokalu mieszkalnego



Spółdzielnia zarządza również garażami dla samochodów osobowych jako obiektami uzupełniającymi infrastrukturę osiedli mieszkaniowych. W zarządzie spółdzielni pozostaje 238 garaży, z czego 6 z nich posiada prawo własności, a 232 garaże posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

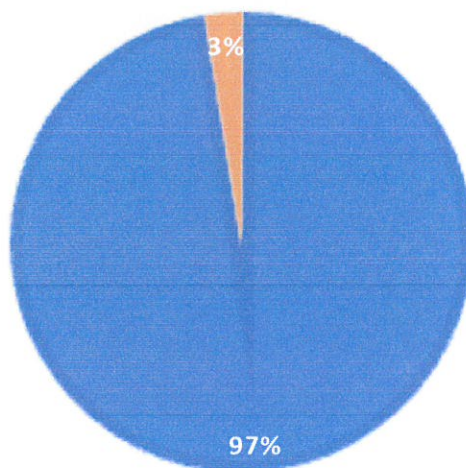
Struktura ilościowa i % lokali w prawa do lokalu dla „garaży”

BOKSY GARAŻOWE



BOKSY GARAŻOWE

■ spółdzielcze własnościowe prawo ■ prawo własności



Podsumowując struktura własnościowa przedstawia się następująco:

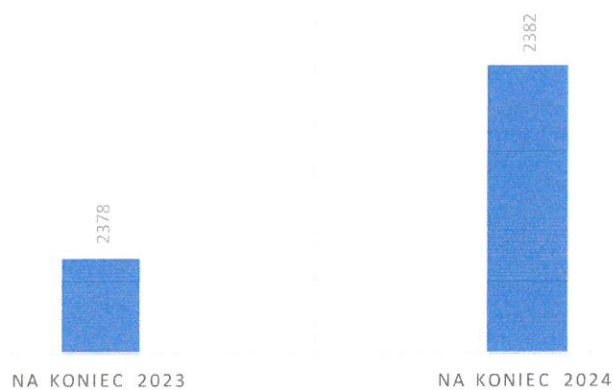
- **1 074** lokali mieszkalnych i **1** lokal użytkowy oraz **6** boksów garażowych posiadają prawo odrębnej własności do lokalu (w tym 160 osób bez członkostwa)
- **1 067** lokale mieszkalne oraz **232** boksy garażowe posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- **17** lokali mieszkalnych posiada lokatorskie prawo do lokalu, 6 posiadaczy tego prawa jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni. Troje z nich posiada wkład lokatorski, natomiast 4 osoby (dwie zajmują jedno mieszkanie) nie posiadają wkładu mieszkaniowego.

Statystyka zamieszkania zasobów mieszkaniowych

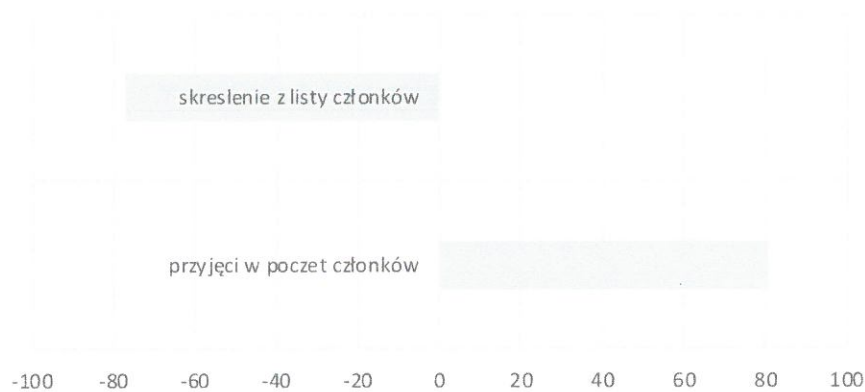
Na dzień 31 grudnia 2024 roku w **2 158** lokalach mieszkaniach pozostających w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej zamieszkiwało **3 894** osób (wg posiadanych danych), co stanowi statystycznie **1,80** osoby na jeden lokal mieszkalny. W stosunku rok do roku (stan na 31 grudnia 2023 roku do stanu na 31 grudnia 2024 roku) liczba osób zamieszkujących przedmiotowe lokale spadała o **14** osób.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała **2 382** członków co stanowi zwiększenie ilości członków o **4 osoby** w stosunku rok do roku (stan na 31 grudnia 2023 roku do stanu na 31 grudnia 2024 roku). W tym czasie skreślonych z listy członków zostało **77** osób, a **81** osób zostało przyjętych w poczet nowych członków. Na wykresach na kolejnej stronie pokazano statystykę zmian rok do roku.

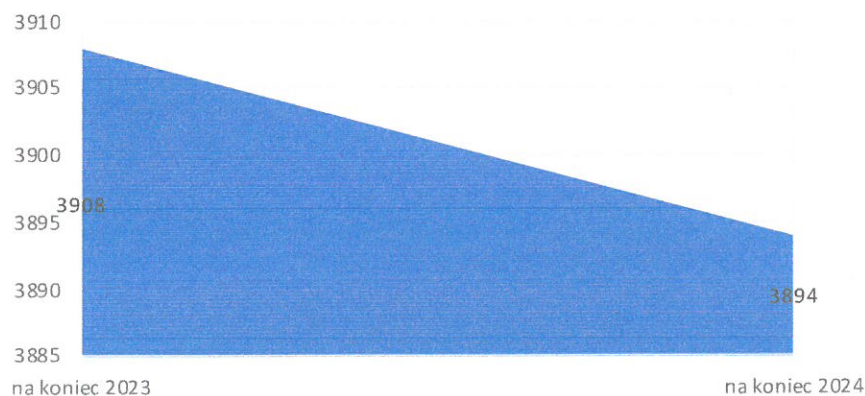
IŁOŚĆ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



migracja członków spółdzielni w roku 2024



ilość osób zamieszkujących zasoby zarządzane przez spółdzielnię



Całościowe zestawienie tabelaryczne przedstawiające struktura ilościowa i % lokali z uwzględnieniem rodzaju tytułu prawnego do lokali mieszkalnych z uwzględnieniem lokalizacji dla całych zarządzanych zasobów spółdzielni.

Struktura ilościowa i % wg prawa do lokalu i lokalizacji						
	"lokatorskie "		"spółdzielcze"		"własność"	
	lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	udział % prawa do lokalu w lokalizacji	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	udział % prawa do lokalu w lokalizacji	prawo własności lokalu mieszkalnego	udział % prawa do lokalu w lokalizacji
Objazdowa	1	0,56%	123	68,72%	55	30,73%
Targowa	0	0,00%	229	64,87%	124	35,13%
Osiedlowa	7	3,11%	113	50,22%	105	46,67%
Górny Bór	2	0,40%	290	58,59%	203	41,01%
Gustawa Morcinka	2	0,24%	309	36,48%	536	63,28%
Gustawa Morcinka 18	5	8,47%	3	5,08%	51	86,44%
Razem rodzaj praw na wszystkich osiedlach:	17	0,79%	1067	49,44%	1074	49,77%
Razem ilość lokali na wszystkich osiedlach:	2158					
						razem ilość lokali wg lokalizacji
						179
						353
						225
						495
						847
						59
						2158

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o Ustawę o Rachunkowości, Prawo Spółdzielcze i regulaminy wewnętrzne, na podstawie przyjmowanego corocznie w grudniu przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo-Finansowego.

Sprawozdanie finansowe zostało pozytywnie zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 5/2025z dnia 18 marca 2025 r. i zostanie przedstawione do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

Bilans za 2024 rok po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą	20 580 125,44	zł
ogółem poniesione koszty	20 004 801,93	zł
ogółem przychody	20 325 715,14	zł
nadwyżka przychodów nad kosztami	320 913,21	zł
bilans otwarcia na 01.01.2023 r.	170 979,57	zł
podatek dochodowy	56 173,00	zł
razem wynik Spółdzielni:	435 719,78	zł
w tym:		
zysk na działalności GZM, w tym wynik na lokalach mieszkalnych, garażach, na lokalach użytkowych własnościowych i z prawem odrębnej własności	135 080,30	zł
<u>zysk z działalności gospodarczej netto</u>	300 639,48	zł
Wynik na poszczególnych nieruchomościach za rok 2024 to:	135 080,30	zł
<u>Objazdowa:</u>	18 223,35	zł
lokale mieszkalne	2 247,84	zł
garaże segment AB	16 423,21	zł
garaże segment CD	246,30	zł
lokale użytkowe z prawem odrębnej własności	- 694,00	zł
<u>Targowa:</u>	8 969,77	zł
lokale mieszkalne	6 768,76	zł
garaże segment ABC	-584,94	zł
garaże segment D	2 785,95	zł
<u>Osiedlowa:</u>	19 455,66	zł
lokale mieszkalne	2 020,70	zł
garaże segment ABCD	17 434,96	zł
<u>Górny Bór:</u>	64 269,18	zł
lokale mieszkalne	66 305,91	zł
garaże segment ABC	- 2 036,73	zł
<u>Gustawa Morcinka:</u>	46 212,65	zł
lokale mieszkalne	46 212,65	zł
<u>Gustawa Morcinka 18:</u>	-22 050,31	zł
lokale mieszkalne	348,48	zł
Lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	3 466,92	zł
garaże blaszane	- 25 865,71	zł

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe własnościowe i z odrębnym prawem własności, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Dlatego też wyniki na poszczególnych nieruchomościach stanowią bilans otwarcia tych nieruchomości na rok 2025.

Zaliczki wnoszone z tytułu mediów zostały rozliczone zgodnie z regulaminami.

Wynik z pozostałej działalności w wysokości **300 639,48 zł** zostanie podzielony zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Analiza wskaźnikowa, będąca załącznikiem do sprawozdania finansowego wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną płynność finansową. Wszystkie zobowiązania wynikające z bieżącej działalności oraz prowadzonych prac remontowych są regulowane na bieżąco. Bieżące rachunki bankowe na dzień bilansowy, tj na 31 grudnia 2024 roku wykazywały saldo w wysokości **6 168 816,61 zł**. Wolne środki pieniężne Spółdzielni deponuje na lokatach terminowych. W związku z niepewną sytuacją gospodarczą spowodowaną między innymi konfliktem na Ukrainie, lokowane środków w funduszach inwestycyjnych jest obciążone dużą niepewnością. Według oceny Zarządu ten sposób alokacji środków finansowych wiąże się z nieakceptowalnym na ten moment poziomem ryzyka odnotowania straty na poczynionych inwestycjach, nawet przy wyborze względnie bezpiecznego portfela instrumentów finansowych.

W 2024 roku:

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys.:	12 266,70	zł
Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. :	76 899,77	zł
Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.12.2024 r. wynosi:	407 407,68	zł
W tym: z lokali mieszkalnych (dla lokali bez wkładu i odrębnej własności)	238 875,56	zł
z lokali użytkowych (dla 15 lokali, przy czym większość stanowi zadłużenie jednej osoby)	168 532,12	zł
Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys.:	73 381,84	zł
Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys.:	61 038,95	zł
Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.12.2024 r. wynosi	177 773,49	zł
w tym: z lokali mieszkalnych	79 369,61	zł
z lokali użytkowych	98 403,88	zł

Zaległości w opłatach z tytułu eksploatacji na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych na koniec 2024 roku wynoszą ogółem 732 391,70 zł i przedstawiają się następująco:

Z tytułu opłat bieżących:

- | | |
|---------------------|----------------|
| • lokale mieszkalne | 241 398,70 zł, |
| • lokale użytkowe | 52 424,76 zł, |
| • boksy garażowe | 3 053,63 zł. |

Zaległości, które za zgodą Zarządu są spłacane w ratach:

- | | |
|---------------------|---------------|
| • lokale mieszkalne | 39 512,12 zł, |
| • lokale użytkowe | 48 810,36 zł. |

Zaległości z tytułu należności zasądzonych:

- | | |
|---|---------------|
| • lokale mieszkalne | 253 861,89 zł |
| w tym skierowane do egzekucji komorniczej | 214 128,40 zł |
| • lokale użytkowe | 76 509,18 zł |
| w tym skierowane do egzekucji komorniczej | 68 061,89 zł |

Zaległości, których egzekucja została zawieszona przez komornika ze względu na nieściągalność:

- | | |
|---------------------|---------------|
| • lokale mieszkalne | 14 092,23 zł, |
| • lokale użytkowe | 2 728,83 zł. |

W roku 2024 w stosunku do 2023 roku różnice przedstawiają się następująco:

- | | | |
|----------------------|---------------|--|
| • lokale mieszkalne: | 548 864,94 zł | (w 2023 było 644 047,95 zł – spadek o 95 183,01 zł), |
| • lokale użytkowe: | 180 473,13 zł | (w 2023 było 199 971,49 zł – spadek o 19 498,36 zł), |
| • boksy garażowe: | 3053,63 zł | (w 2023 było 2 620,22 – wzrost o 433,41 zł), |
| • ogółem zaległość: | 732 391,70 zł | (w 2023 było 846 639,66 – spadek o 115 114,78 zł). |

W roku 2024 zanotowano ogólny spadek zaległości o 13,49%

Oprócz powyższych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i najmu pozostaje jeszcze zaległość z tytułu:

- | | |
|---|----------------|
| • odsetek | 177 773,49 zł, |
| w tym odsetki naliczane przez komornika od należności dochodzonych w drodze egzekucji komorniczej | 134 036,69 zł, |
| • kosztów doręczeń korespondencji, sądowych i komorniczych – | 98 485,51 zł, |
| • ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości | 276 259,00 zł, |
| wzrost o 13 276,30 zł (w roku 2023 było 262 982,70 zł) | |

W porównaniu z rokiem ubiegłym powyższe należności wzrosły o 5,1% zł

Zarząd na bieżąco podejmuje działania mające na celu zmniejszanie skali zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni. Dłużnicy wzywani są do regulowania należności poprzez wezwania w formie pisemnej, w formie informacji telefonicznych czy e-mailowych, wzywani są także do przedstawiania aktualnej sytuacji finansowej swojego gospodarstwa domowego. W trudnej sytuacji finansowej rodzinom proponowana jest pomoc w postaci dodatków mieszkaniowych, realizowanych w Ośrodku Pomocy Społecznej, co do których w 2024 roku wydano 159 decyzji na łączną kwotę 224 170,14 zł (mniej w stosunku do 2023 roku o 15 decyzji w kwocie mniejszej o 24 469,10 zł). W przypadku krótkoterminowego zadłużenia wynikającego z uzasadnionych przyczyn losowych, Zarząd wyraża zgodę na ratalną spłatę zaległości, pod warunkiem uiszczania bieżących opłat z tytułu eksploatacji. Na dzień 31 grudnia 2024 r. zostały spisane 23 ugody na ratalną spłatę zadłużenia, w tym 4 dotyczą lokali użytkowych. Należności zasądzone, ale jeszcze nie skierowane do egzekucji komorniczej, również można spłacać na podstawie porozumienia zawartego ze Spółdzielnią, pod warunkiem terminowego regulowania należności bieżących z tytułu opłat eksploatacyjnych. Na dzień 31 grudnia 2024 Spółdzielnia posiadała 5 porozumień na spłatę należności zasądzonych. W stosunku do mieszkańców, których zadłużenie wynosi ponad

3 miesiące, stosowane są procedury prawne takie jak: kierowanie ostatecznych przed sądowych wezwań do zapłaty, gdzie brak wpłaty skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Po prawomocnym wyroku, w sytuacji braku porozumienia dotyczącego sposobu spłaty zadłużonego zadłużenia, sprawa kierowana jest do egzekucji komorniczej. W przypadku braku możliwości windykacji należności, lokal taki kierowany jest do sprzedaży w drodze licytacji komorniczej, którą to przeprowadza Kancelaria Komornika Sądowego.

Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2024 roku 83 wezwań przedsądowych. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia posiada 26 sądowych nakazów zapłaty należności z tytułu eksploatacji dotyczących lokali mieszkalnych, z których 13 jest w egzekucji komorniczej oraz 6 sądowych nakazów dotyczących zadłużenia lokali użytkowych, z czego 4 są w egzekucji komorniczej. W 2024 roku toczyło 8 spraw dotyczących egzekucji z nieruchomości prowadzonych przez komornika sądowego. Obecnie Spółdzielnia nie posiada mieszkańców, którzy oczekują na lokal socjalny. Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2024 r. wpisała 23 osoby do Krajowego Rejestru Długów. Wpis taki uniemożliwia osobom zarejestrowanym zawieranie umów o pożyczki, co miałoby wpływ na dalszy wzrost zadłużenia takiej osoby.

W trakcie trwania roku 2024 zmianie ulegały ceny mediów będące opłatami niezależnymi od Spółdzielni, w tym energia elektryczna zużywana na potrzeby wymiennikowni i oświetlenia klatek schodowych, woda i ścieki zgodnie z taryfami oraz zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Do końca 2024 roku zaliczka na utrzymanie poszczególnych nieruchomości pozostała na poziomie przyjętym do kalkulacji opłat eksploatacyjnych zatwierdzonych we wrześniu 2023 i w trakcie roku nie uległa zmianie. Wszystkie prace związane z eksploatacją były bieżąco wykonywane zgodnie z przyjętym planem. Koszt tych robot nie odbiegał znacząco od kosztów założonych w planie gospodarczo-finansowym, na podstawie którego zostały skalkulowane zaliczki na utrzymanie nieruchomości. Większe niż zaplanowano koszty zostały poniesione na wykonanie remontów urządzeń na placach zabaw i zostały pokryte z bilansów otwarcia na rok 2024 poszczególnych nieruchomości.

W roku 2024 na zlecenie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Skoczowie został wykonany audyt dotyczący analizy sytuacji cieplnej dla miasta Skoczowa. Po zapoznaniu się z wynikami audytu Burmistrz Miasta Skoczów wraz z dostawcami ciepła, tj. Skoczowskim Przedsiębiorstwem Komunalnym i Skoczowską Energetyką Ciepłą rozpoczął rozmowy dotyczące struktury i sposobu ogrzewania miasta, w tym zasobów administrowanych przez Spółdzielnię mieszkaniową, w najbliższej przyszłości. Decyzja o ewentualnych zmianach ma zostać podjęta w 2025 roku.

W związku ze złożonym przez spółdzielnię w 2023 roku pozwem przeciwko SPK dotyczącym roszczenia o uznanie w cenie sprzedawanego ciepła rekompensat należnych na podstawie art 3 a ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw ustawy, nadal nie zapadło rozstrzygnięcie sądu.

Spółdzielnia w roku 2024 zainstalowała na budynkach mieszkalnych położonych na nieruchomości

Gustawa Morcinka i Gustawa Morcinka 18 łącznie 17 instalacji fotowoltaicznych wykorzystywanych na potrzeby wstępnego podgrzewu centralnej ciepłej wody. Otrzymała z tego tytułu środki z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 376 723,09 zł. Na wykonanie instalacji na pozostałych budynkach mieszkalnych Spółdzielnia posiada przyznane granty OZE w wysokości 397 977,20 zł. Montaż kolejnych instalacji odbędzie się zgodnie z przyjętym planem wykorzystania funduszu remontowego.

Podstawą działalności **działu administracyjno-technicznego** jest troska o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni w zakresie organizacyjnym, porządkowym, kontrolnym oraz dbałość o stan techniczny budynków, instalacji, sieci, urządzeń oraz terenów zielonych w zakresie bieżącym i perspektywnym.

W wyniku corocznych przeglądów oraz na podstawie wymogów Ustawy Prawo Budowlane tworzony jest plan remontowy stanowiący integralną część planu gospodarczo-finansowego. Dla nowych przedsięwzięć wykonywanych w ramach funduszu remontowego, wykonawcy wyłaniany są w drodze przetargów lub zapytań ofertowych na podstawie sporządzonych kosztorysów.

W związku z koniecznością wykonania kosztownych prac remontowych budynków garażowych – Zarząd od stycznia 2024 roku utworzył odpis na fundusz remontowy garaży tworzony do wysokości dodatkowych opłat naliczanych dla osób posiadających spółdzielcze prawa i prawo odrębnej własności garaży.

Odpisem takim zostały objęte nieruchomości garażowe:

- Objazdowa segment AB
- Objazdowa segment CD
- Targowa segment ABC
- Targowa segment D
- Górny Bór segment ABC

Gospodarka środkami w ramach fundusz remontowego w roku 2024 przedstawia się następująco:

bilans otwarcia na 2024 rok	-671 036,20 zł
dofinansowanie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości	
uchwałą Walnego Zgromadzenia	17 000,00 zł
bieżące wpływy na F.R. wraz z kotłownią w 2024 roku	2 781 308,29 zł
Ogółem środki do dyspozycji w 2024 roku	2 127 727,09 zł
koszty wykonanych prac remontowych wraz z kotłownią	2 225 116,42 zł
Bilans zamknięcia na F.R. za 2024 rok :	-97 844,33 zł

Saldo fundusz remontowego na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

NIERUCHOMOŚĆ	Saldo na 31.12.2024 r.
OBJAZDOWA – lokale mieszkalne	+ 20 968,09 zł
Garaże segment AB	+ 2 952,12 zł
Garaże segment CD	- 9 529,04 zł
TARGOWA – lokale mieszkalne	+ 341 521,94 zł
Garaże segment ABC	- 34 800,88 zł
Garaże segment D	+ 1 199,88 zł
OSIEDŁOWA – lokale mieszkalne	+ 591 051,58 zł
GÓRNY BÓR – lokale mieszkalne	- 254 590,64 zł
Garaże segment ABC	+ 15 192,03 zł
GUSTAWA MORCINKA – lokale mieszkalne	- 855 500,46 zł
GUSTAWA MORCINKA 18 – lokale mieszkalne	+ 27 664,82 zł
PAWILONY HANDLOWE	- 386 707,15 zł
MIENIE S.M	+ 436 769,10 zł
Kotłownia Objazdowa 18 i Al. Jana Pawła II	+ 13 652,10 zł
Kotłownia Objazdowa 20,22,24	- 7 687,82 zł
RAZEM	- 97 844,33 zł

Ogółem nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi na 31 grudnia 2024 roku 1 443 283,84 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami to 1 541 128,17 zł z czego kwota w wysokości 386 707,15 to przekroczenie funduszu remontowego na pawilonach handlowych a pozostała kwota dotyczy nieruchomości mieszkalnych. Nieruchomość Górny Bór i Gustawa Morcinka uzyskały zgodę na przekroczenie poniesionych kosztów w stosunku do naliczanych wpływów. Ujemne saldo na tych nieruchomościach zostanie spłacone z odpisów na fundusz remontowy w kolejnych latach.

Zgodnie z regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpis na fundusz remontowy w części przeznaczony jest na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej dokonywanej przez mieszkańców we własnych mieszkaniach. W 2024 roku dofinansowanie zostało wypłacone w kwocie 35 407,45 zł.

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2024 rok w okresie roku ulegał korektom głównie z uwagi na:

- ujawniane na bieżąco czynniki oraz wady mogące powodować powstanie dalszych szkód
- zmianę zakresu prac remontowych
- konieczność zamiany priorytetów w zakresie wykonywanych robót remontowych

Wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach w 2024 r i plan remontów na 2025 rok przedstawia się następująco:

Nieruchomość Objazdowa

Wykonanie w 2024 roku :

- dofinansowanie do wymiany okien	2 312,15 zł
- Objazdowa 22 malowanie 2ch klatek schodowych	33 480,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku

- Objazdowa 18 kl. III remont schodów z podestem montaż nierdzewnej balustrady	9 393,48zł
- Objazdowa 18 kl. dokończenie remontu chodnika z łącznikami	18 568,37zł
- Inspektor nadzoru budowlanego	7 351,53 zł

Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł : 71 105,89 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa 20 968,09 zł

Planowane roboty remontowe i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	4 700,00 zł
- Objazdowa 24 malowanie 3-ch klatek schodowych z wymianą włazu dachowego	50 220,00 zł
- Objazdowa 24 -wymiana rozdzielni elektrycznych na klatkach schodowych 12 szt.	39 606,57 zł
- Wykonanie 5 instalacji fotowoltaicznych wstępnego podgrzewu wody z zasobnikami dla 5 budynków 6,48kWp z dofinansowaniem z BGK	213 786,00 zł
- Nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej część elektryczna	5937,50zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2024 roku

- Objazdowa 22 malowanie 2ch klatek schodowych z wymianą włazu dachowego	33 480,00 zł
- Objazdowa 22 -wymiana rozdzielni elektrycznych na klatkach schodowych 17 szt.	52 808,76 zł
- Inspektor nadzoru budowlanego	4 499,52 zł

Koszty na pokrycie w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości: 405 038,35 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa: - 240 456,90 zł

Nieruchomość Targowa

Wykonanie w 2024 roku :

- dofinansowanie do wymiany okien	1 023,20 zł
- Mickiewicza 37 remontu balkonów, montaż 2sz parapety pokoje m 1,2	218,94 zł
- Targowa 22 kl.I-.II, remont schodów bez podestu	20 940,19 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku

- Targowa 22 kl III remont pomieszczenia suszarni	12 591,72 zł
- Targowa 25 kl. I wymiana uszk. przyłącza kanalizacji od piwnicy do studni przed kl.	6 500,40 zł

- Mickiewicza 37 mieszkanie nr 1 i 2 przeróbka instalacji co. w pokojach	5 547,96zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>6 520,01 zł</u>

Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł: 53 342,42 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa 341 521,94 zł

Planowane roboty i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1

- dofinansowanie do wymiany okien	10 000,00 zł
- Mickiewicza 37 docieplenie ścian budynku , stropu	215 570,00 zł
- Mickiewicza 37 wykonanie modernizacji systemu co	13 650,00 zł
- Targowa 2szt remont schodów podestu	31 000,00 zł
- Targowa 20-25 przegląd i usunięcie usterek nieszczelności daszków balkonowych	20 000,00 zł
- Projekt wykonania instalacji ccw likwidacja junkersów 6 budynków	54 000,00zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2024 roku

- Mickiewicza 37 remont balkonów z wymianą balustrad i doposażenie 2-ch lokali w balkony podwieszane	160 000,00 zł
- Targowa 25 kl. II wymiana uszkodz. przyłącza kanalizacji od piwnicy do studni przed klatką	6 318,00 zł
- Mickiewicza 37 wykonanie instalacji DVB-T, sat	12 960,00 zł
- Targowa 22 remont podestów do budynku – 2 sztuki	20 000,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>9 291,34 zł</u>

Koszty w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości: 552 789,34 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa : 131 525,08 zł

Nieruchomość Osiedlowa

Wykonanie w 2024 roku :

- dofinansowanie do wymiany okien	4 965,38 zł
- Osiedlowa 18 dobudowy balkonów do mieszkań z francuskim balk. 3 Piony „ogłoszenie”	201,72 zł
- Inspektor nadzoru	<u>4 653,60 zł</u>

Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł 9 820,70 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa 591 051,58 zł

Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2025 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	10 000,00 zł
- wykonanie 4 instalacji fotowoltaicznych wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,48 kWp z dofinansowaniem BGK	171 028,80 zł
- nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej	4750,80 zł
- remont balkonów (miejscowe naprawy, zabezpieczenie)	16 000,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych, zaplanowanych w 2024 roku

- Osiedlowa 18 dobudowa balkonów do mieszkań 3 piony	285 000,00 zł
- remont elewacji z ociepleniem pomiędzy balkonami Osiedlowa 18	104 625,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>10 644,14 zł</u>

Koszty w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości : 602 048,74 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa : 179 948,28 zł

W przypadku wykonania instalacji fotowoltaicznej nieruchomość otrzyma maksymalne bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 72 556,00 zł

Nieruchomość Górny Bór

Wykonanie w 2024 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	4 816,60 zł
- G Bór 5 remont balkonów pion 4,5	94 083,12 zł
- G.Bór 7 kl II wymiatana uszkodzonej kanalizacji sanitarnej piwnica w posadzce	11 183,60 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku

- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	8 481,60 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>13 902,51 zł</u>

Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł: 132 467,23 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór: -254 590,64 zł

Nieruchomość Górny Bór

Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2025 rok z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	9 700,00 zł
-remont balkonów 2 piony (miejscowe naprawy, zabezpieczenie)	6 000,00 zł
- wykonanie 7 instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,48kWp z dofinansowaniem BGK	299 300,40 zł
- nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej - część elektryczna	8 313,90 zł
- Modernizacja dużego placu zabaw - urządzeń zabawowych	90 000zł

kontynuacja prac zaplanowanych w 2024 roku

- G Morcinka 7 kl. I-II wiatrołap wymiana uszkodzonej posadzki, kafelkowanie , malowanie	15 000,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>8 297,88 zł</u>

Koszty w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości: 436 612,18 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór : - 280 850,22 zł

W roku 2022 Walne Zgromadzenie udzieliło zgody na przekroczenie kosztów wykonania docieplenia ścian budynku Gustawa Morcinka 7 oraz wymianą nawierzchni przy G. Morcinka 5 ponad odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości Górny Bór w kwocie 850 000,00 zł.

Splata całości przekroczenia jest zaplanowana do końca 2026 roku.

W przypadku wykonania instalacji fotowoltaicznej nieruchomość otrzyma maksymalne bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 126 973,00 zł

Nieruchomość Gustawa Morcinka

Wykonanie w 2024 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	21 076,81 zł
- G. Morcinka 3 remont balkonów pion 10 dokończenie pion 2, 3	103 748,04 zł
- G. Morcinka: 30,34 wymiana drzwi zewnętrznych do wiatrołapu	84 397,68 zł
-G. Morcinka 3-36 wykonanie 19 instalacji fotowoltaicznych wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,48 kWp z dofinansowaniem BGK	731 481,00 zł
- Nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej część elektryczna, GM 30 odgrom	22 558,72zł
- G. Morcinka 30 kl II-VII wykonanie nowego pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej	99 410,48 zł
- G Morcinka 9 kl.V, Morcinka 19 kl III lewe piony- wykonanie ocieplenia ścian balkonowych natryskiem cienkowarstwowym,4-ECO, BAUTER	87 739,74 zł
- Montaż systemu zarządzania energią ciepłą GM 22,24,32 EFEKTYWNIEJ	138 402,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku, prace dodatkowe

- G Morcinka 28 - audyt energetyczny do remontu balkonów z wymianą balustrad	3 690,00 zł
- G Morcinka 21 kl.I-II wymiana zadaszenia balkonów z pokryciem papą termozgrzewalną	29 432,11 zł
- G Morcinka 15 kl. III remont wiatrołapu	6 828,24 zł
- G. Morcinka 30 w poziomie dachu wymiana instalacji odgromowej, dodatkowo 2 piony	14 966,51 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	25 785,57 zł

Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł: 1 369 516,90 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka: - 855 500,46zł

Za wykonane instalacje fotowoltaiczne na nieruchomości otrzymano bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 344 641,00 zł (instalacja kosztowała po dofinansowaniu: 20 360 zł/szt).

Nieruchomość Gustawa Morcinka

Planowane roboty i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	42 150,00 zł
- Montaż systemu zarządzania energią ciepłą 4 budynki EFEKTYWNIEJ	208 000,00 zł
- G Morcinka: 9,13,15,17,19,21,23 wymiana drzwi zewnętrznych do wiatrołapu 34 szt	294 953,40 zł
- Modernizacja duży plac zabawa - urządzeń zabawowych	180 000zł
- Inspektor nadzoru Budowlanego	22 041,59 zł

Koszty na pokrycie w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości : 747 144,99 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Morcinka: - 567 727,91 zł

W roku 2021 Walne Zgromadzenie udzieliło zgody na przekroczenie kosztów wykonania remontu balkonów ponad odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości Gustawa Morcinka w kwocie 1 500.000,00 zł. Spłata całości przekroczenia jest zaplanowana do 31.12.2025 roku.

Z tytułu wykonania w 2023 roku w budynku Gustawa Morcinka 9 instalacji zarządzania energią ciepłą EFEKTYWNIEJ nieruchomość otrzyma po sprzedaży białych certyfikatów kwotę szacowaną na około 34 358,00 zł. Po wykonaniu w 2024r w budynku Gustawa Morcinka 22, 24, 32 instalacji zarządzania energią ciepłą EFEKTYWNIEJ nieruchomość otrzyma po sprzedaży białych certyfikatów kwotę szacowaną na około 73 624,00 zł

Nieruchomość G. Morcinka 18

Wykonanie w 2024 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	1 213,31 zł
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,48kWp dla 2 węzłów z dofinansowaniem BGK	76 998,00 zł
- nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej część elektryczna	2 309,94 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku, prace dodatkowe

- częściowy remont nawierzchni drogi parkingu – łaty asfalt	8 606,56 zł
- uzupełnienie skrzynki stalowej licznikowej w nowe drzwiczki	1 006,02 zł
- Naprawa połączenia rynny z rurą spustową kl II, III od strony Bładnicy z podnośnika	473,79 zł
- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	699,92 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>2 017,66 zł</u>

Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł : 93 325,20 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 27 664,82 zł

Za wykonane instalacje fotowoltaiczne na nieruchomości otrzymano bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 32 082,09 zł (instalacja kosztowała po dofinansowaniu: 22 458zł/szt).

Planowane roboty i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	2 500,00 zł
- rezerwa na prace interwencyjne	17 000,00 zł
- Remont balkonów 4 piony	76 000,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>4 199,56 zł</u>

Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości: 99 699,56 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18: 3 382,74 zł

Pawilony handlowe jako mienie Spółdzielni

Wykonanie w 2024 roku :

Pawilon przy ul. Targowej 26 :

- Podział instalacji elektrycznej na osobne obwody zasilające z zabezpieczeniami, MDK, Hermes, Kubiela, Weterynarz-wyniesienie na zewnątrz liczników z zabezpieczeniami	14 703,45 zł
- inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>1 599,47 zł</u>

Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł: 16 302,92 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Pawilony Handlowe - 386 707,15 zł

Planowane roboty i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1 :

Pawilon przy ul. Targowej 26 :

- Miejskie Centrum Kultury Integrator - zamurowanie okien, naprawa elewacji, klimatyzacja, wentylacja	300 000,00 zł
---	---------------

prace zaplanowane w 2024 roku

-remont schodów, podestów wejście awaryjne MDK lub Hermes i fryzjer	40 000,00 zł
- wykonanie naprawy elewacji ściany bocznej -zabudowa schodów ewakuacyjnych	10 000,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>8 322,44 zł</u>

Przewidywane koszty w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości: 358 322,44 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na pawilonach handlowych : - 700 457,63 zł

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni Mieszkaniowej

Wykonanie w 2024 roku :

- G. Bór 10 porządkowanie terenu, usunięcie ogrodzenia, rozbiórka zabudowań tymczasowych, wyburzenie budynku gospodarczego i mieszkalnego, utwardzenie terenu własnego,	234 833,70 zł
- Objazdowa 20 lokal użytkowy – remont kapitalny pomieszczeń z wykonaniem 2-ch łazienek z wymianą instalacji wod-kan, elektryczną, wymianą witryny, wymianą doświetlenia z luksferów na okno, montażem dodatkowych drzwi do lokalu, wymianą nawierzchni przed lokalem, niwelacją terenu, palisadą, wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej wzdłuż ścian fundamentowej lokalu, drenażem i elewacją wejściową do lokali	151 343,90 zł
- G Morcinka 18 lok. 1, 10 remont lokali - poprawa estetyki, odświeżenie	5 930,60 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	<u>5 930,60 zł</u>

Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł: 398 050,70 zł

Saldo funduszu remontowego mienia Spółdzielni Mieszkaniowej 436 769,10 zł

Planowane roboty i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1:

Funduszu remontowym mienia Spółdzielni na 2025r nie zaplanowano prac remontowych z tego funduszu

Wykonanie w 2024 roku :

Kotłownia przy ul. AL. JP II 1a i Objazdowej 18

- wymiana elektrod i izolacji	579,33 zł
- wymiana płyty sterowniczej kotła WGB 110 C lewy kocioł	2619,90 zł
- uszczelnienie instalacji gazowej zasilania kotła prawy kocioł	307,50 zł
Koszt wykonanych robót w 2024 roku wyniósł:	3 506,73 zł
Saldo funduszu remontowego kotłowni AL.J P II 1A, Objazdowa 18	13 652,10 zł

Planowane roboty i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1 :

- awaryjna wymiana kotła gazowego 110kW lewy kocioł	19 700 zł
Przewidywane koszty w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości	19 700 zł
Planowane saldo funduszu remontowego kotłowni AL. J P II 1A, Objazdowa 18 :	27 501,70 zł

Wykonanie w 2024 roku :

Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24

- miesięczna amortyzacja kotłów, która w skali roku opiewa na kwotę w wysokości	6 758,91 zł
- przełożenie sprawnego kotła gazowego z bud. Objazdowa 22 do Objazdowa 20	5 808,24 zł
Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały i poniesione do wysokości:	12 567,15 zł
Saldo funduszu remontowego kotłowni Obj. 20,22 i 24 :	- 7 687,82 zł

Planowane roboty i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1 :

Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24

- miesięczną amortyzację kotłów, która w okresie rocznym zamknie się kosztem w wysokości	6 758,88 zł
Koszty w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości:	6 758,88 zł
Planowane saldo funduszu remontowego kotłowni Obj. 20,22 i 24 :	31 071,70 zł

Wykonanie w 2024 roku :

Garaże Górny Bór

- wzmocnienie zakotwienia więźby dachowej , belek podwalinowych	6 700,10 zł
- wymiana stycznika i zabezpieczeń oświetlenia garaży, wymiana lampy led	1 722,10 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	400,99 zł
Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały i poniesione do wysokości:	8 803,19 zł
Saldo funduszu remontowego garaży G. Bór :	15 192,03 zł

Planowane roboty i koszty na 2025 rok wraz z korektą nr 1 :

- Malowanie pokrycia dachowego garaży, uzupełnienie śrub z podkładkami (571m2) etap 1	35 140,40 zł
- wymiana rynien 85mb	16 728,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	1890,61 zł

Koszty w/w robót w 2025 roku zaplanowane zostały do wysokości: **53 759,01 zł**

Saldo funduszu remontowego garaży G. Bór : **- 14 571,78 zł**

Wykonanie w 2024 roku :

Garaże Targowa ABC -16

- remont pokrycia dachu z obróbkami i klinami spadkowymi papa termozgrzewalna	26 534,95 zł
- wymiana zasilania instalacji wewnętrznej z gł. tablicą bezpiecznikową i zabezpieczeniami	19 465,77 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	777,63 zł

Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały i poniesione do wysokości: **46 778,35 zł**

Saldo funduszu remontowego garaży Targowa ABC-16 : **- 34 800,88 zł**

Na garażach nie zostały zaplanowane prace remontowe do wykonania w 2025 ze względu na ujemne salda lub niewielkie środki do dyspozycji

Oprócz kosztów remontów Spółdzielnia ponosi również koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Tak jak w przypadku funduszu remontowego koszty utrzymania nieruchomości i zaliczki wnoszone na ich pokrycie odnoszone są bezpośrednio na daną nieruchomość.

W skład kosztów utrzymania nieruchomości wchodzi następujące pozycje kalkulacyjne:

- konserwacja instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- konserwacja instalacji domofonowej,
- koszty sprawdzania szczelności instalacji sieci gazowej,
- przeglądy instalacji elektrycznej
- przeglądy przewodów wentylacyjnych i kominowych,
- koszt eksploatacji instalacji anten zbiorczych DVBT,
- koszt bieżących napraw, konserwacji i robót eksploatacyjnych, deratyzacja, prace związane z drzewostanem i rabatami kwiatowymi oraz pozostałe usługi obce wykonywane w ramach danej nieruchomości
- koszty rozliczenia centralnego ogrzewania,
- koszt letniego utrzymania terenów Spółdzielni w tym: koszenie trawników, cięcie żywopłotów, grabienie liści, formowanie krzewów, segregacja gabarytów, utrzymanie czystości na nieruchomościach
- koszt zimowego utrzymania terenów Spółdzielni
- koszty związane z zarządzaniem Spółdzielnią w skład których z kolei wchodzi takie koszty jak: amortyzacja środków trwałych, materiały biurowe, znaczki pocztowe, środki czystości, artykuły spożywcze, prowizje bankowe, usługi pocztowo - telekomunikacyjne, koszt zamieszczania ogłoszeń w prasie o wolnych lokalach na wynajem, usługi kominiarskie, usługi prawne, usługi informatyczne, koszty utrzymania instalacji alarmowej, koszt sprzątania biur, wywóz nieczystości, opłata dla Krajowego Rejestru Długów, koszt wykonania ewentualnych drobnych napraw, koszty dostarczonych mediów, takich jak: energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda i ścieki oraz koszty pracownicze

wraz z wynagrodzeniami członków Rady Nadzorczej, koszty związane z obowiązkową lustracją Spółdzielni, która jest przeprowadzana co trzy lata, opłacane składki do Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego RP i Krajowego Instytutu Gospodarki Nieruchomościami oraz ewentualne koszty opinii biegłego rewidenta z tytułu badania bilansu.

Pozostałe koszty to podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenie mienia Spółdzielni, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna w częściach wspólnych, konserwacja instalacji antenowej Azart na budynkach w nieruchomości Objazdowa i Osiedlowa, opłata za telewizję Vectra dla pozostałych nieruchomości, opłata za wymianę liczników wodnych w mieszkaniach oraz spłata kosztów zakupu i montażu elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania, sprzątanie klatek schodowych.

Opłaty za dostarczone media dotyczą: centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody, kanalizacji, opłaty stałej za wodę i kanalizację oraz opłaty przesyłowej za wodę i kanalizację. Media rozliczane są z mieszkańcami na podstawie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą regulaminów.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 15 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 326 Uchwał. W miesiącu wrześniu 2024 r. zostały opracowane kalkulacje opłat eksploatacyjnych na 2025 r. W piśmie, które otrzymali mieszkańcy Spółdzielni, zostały szczegółowo przedstawione planowane koszty na każdą nieruchomość. W okresie trzech miesięcy od zawiadomienia o wysokości skalkulowanej opłaty eksploatacyjnej mającego obowiązywać od dnia 01.01.2025 r. do Spółdzielni nie wpłynął ani jeden wniosek kwestionujący wysokość naliczenia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła plan gospodarczy na 2025 rok, który między innymi zawiera kalkulację opłat z tytułu eksploatacji na poszczególne nieruchomości. Na rok 2025 w wysokości stawek opłat za najem powierzchni w lokalach użytkowych oraz za dzierżawę terenu została ujęta podwyżka średnio o 5%.

Spółdzielnia nie podlega z mocy prawa obowiązkowemu rocznemu badaniu sprawozdania finansowego. Co trzy lata jest przeprowadzane badanie lustracyjne. Na podstawie umowy z 2 października 2024 roku zawartej ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie w dniach od 14 października 2024 roku do 18 grudnia 2024 roku została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 roku. Treść listu polustracyjnego zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z trzyosobowym Zarządem w 2024 roku wynosiło średnio 10,7 etatu. Fundusz płac dotyczący pracowników administracji i Zarządu jest corocznie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Średnie wynagrodzenie brutto dla pracowników administracji to kwota w wysokości 7 431,16 zł, Zarządu wraz z pełnomocnikami to kwota 8 923,30 zł. Wynagrodzenie Prezesa wynosiło brutto 13 596,00 zł co daje netto kwotę około 9 304,11 zł.

Zarząd Spółdzielni angażuje się skutecznie w poprawę relacji międzyludzkich, przyczyniając się do rozwiązania wielu sporów i animozji sąsiedzkich.