

**Sprawozdanie z działalności zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Raciborzu
za okres 1.01.2024r. – 31.12.2024r.**

Zarząd Spółdzielni w składzie :

Jerzy Kwiatkowski - Prezes Zarządu

Dorota Żankowska - Członek Zarządu

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Raciborzu ul. Chełmońskiego 30/1,
47 – 400 Racibórz, wpisana do rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego
prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru
Sądowego w Gliwicach pod nr KRS 0000233130, NIP 639-10-21-439, REGON
272748147.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Raciborzu - kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz i podejmuje w jej imieniu wszelkiego rodzaju czynności. Zgodnie z obowiązującym Statutem Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" jest 2-osobowy. Funkcję Prezesa Zarządu w roku 2024r. pełnił Jerzy Kwiatkowski, funkcję członka zarządu pełni Dorota Żankowska - Główna Księgowa

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 26 posiedzeń, przygotował i zatwierdził 33 uchwały. w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji i dotyczyły:

- zagadnień finansowych, organizacyjnych i eksploatacyjnych,
- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- egzekwowania zaległych opłat ,
- analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni,
- ulepszenia organizacji i jakości pracy, poprawy wskaźników ekonomicznych,
- rozpatrywania podań i wniosków złożonych przez Członków Spółdzielni,
- przygotowywania informacji dotyczących działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej.

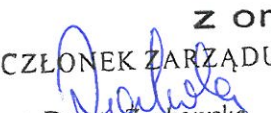
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Kolejarskiej pracowała w 4 osobowym składzie. Sprawozdanie Rady Nadzorczej wraz ze sprawozdaniem powołanej Komisji Rewizyjnej stanowią odrębne dokumenty.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, odbyło się 25 czerwca 2024 r. którego porządek obrad został wyczerpany, a jego wyniki i obrady były prawomocne i postawiło do rozważenia cztery wnioski:

- 1) Rozważyć możliwość na osiedlu ul. Drzymały - Głowackiego zmiany systemu ogrzewania suszarni z centralnego wodnego na elektryczne z indywidualnym rozliczaniem energii i opłat tylko przez korzystających z suszarni lokatorów.

**Za zgodność
z oryginałem** REZES ZARZĄDU

Jerzy Kwiatkowski

CZŁONEK ZARZĄDU

1 Dorota Żankowska

- 2) Rozważyć możliwość ocieplenia stropu piwnicy przy ul. Drzymały – Głowackiego.
- 3) Rozważyć czy jest możliwość budowy jednego węzła ciepłego zamiast dwóch na ulicy Chełmońskiego 22-36.
- 4) Rozważyć możliwość regulacji przy zastosowaniu elektronicznego systemu sterowania ciepłą wodą, ewentualnie c.o. przy ulicy Kossaka i Chełmońskiego

Zarząd dokonał analizy tematów zawartych we wnioskach i działania w tym zakresie przedstawił Radzie Nadzorczej, natomiast Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni poinformuje o tym na kolejnym zebraniu.

Zatrudnienie

W Spółdzielni w 2024 r. pracowały na koniec grudnia 4 osoby, na koniec roku w 2,25 etatu. Przeciętne zatrudnienie w etatach to 2,29. W okresie sprawozdawczym brakowało przez jeden miesiąc pracownika ds. techniczno – administracyjnych. Od września do grudnia zatrudniono referenta ds. technicznych w niepełnym wymiarze czasu pracy. Na rynku pracy brak jest pracowników chętnych do podjęcia pracy na proponowanych warunkach.

Jak latami w ubiegłych nie zatrudnialiśmy osób na stanowiskach konserwatorów, sprzątaczy, prace te realizowane są systemem zleconym.

Dane Ogólne Spółdzielni na 31.12. 2024r.

LOKALE MIESZKALNE Liczba ogółem 170

GARAŻE murowane: z tego odrębna własność- 35, spółdzielcze własnościowe- 45, razem 80 szt.

GARAŻE wynajmowane: blaszane - 29 szt oraz w budynku Kossaka -3 szt. razem 32szt

MIEJSCA POSTOJOWE do wynajmu liczba ogółem 18 szt

LOKALE UŻYTKOWE Liczba ogółem 3

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 260 członków.

W Spółdzielni trwa stały proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W roku sprawozdawczym nie wyodrębniono jednak lokali, a jedynie obserwujemy zapytania w tej sprawie.

Plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej Kolejarskiej w Raciborzu został sporządzony w oparciu o postanowienia Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i uregulowania wewnętrzne. Do założeń przy sporządzaniu planu brano między innymi pod uwagę, wynik roku poprzedniego specyfikę każdej nieruchomości, wzrost wszelkich opłat między innymi za media oraz inflację wg danych z GUS. W roku 2024 r. w wyniku wzrostu cen, kosztów usług trwającej inflacji podjęto uchwałę podnoszącą w spółdzielni stawki eksploatacyjne. W kalkulacji stawek uwzględniono przewidywany wynik finansowy poszczególnych nieruchomości i akceptowalną stratę uwzględniającą wynik z lat ubiegłych, podział nadwyżki na poczet opłat oraz przyszłe wpływy. Plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na rok 2024r. został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Remonty zasobów mieszkaniowych

Plan wykorzystania funduszu remontowego, budowany jest w oparciu o dostępne środki z odpisu

funduszu remontowego i bieżące potrzeby remontowe. Zakres uwzględnionych w nim zadań do realizacji wynika z:

- przeprowadzonych przeglądów i kontroli budynków,
- aktualnego stanu technicznego i bezpieczeństwa zamieszkania,
- oczekiwań zgłaszanych przez mieszkańców,
- obserwacji pracowników spółdzielni,
- konieczności usuwania awarii.

Zarząd planując wydatki remontowe rozkłada je na poszczególne budynki biorąc pod uwagę stan zgromadzonego funduszu dla danego obiektu. Uwzględniając specyfikę potrzeb remontowych, zgodnie z regulaminem jest możliwe przekroczenie ponad zgromadzone na funduszu danej nieruchomości mieszkalnej w roku i taka sytuacja miała miejsce w 2024r.

Plan wydatków z funduszu remontowego na rok 2024 został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej, zgodnie z regulaminem.

W 2024 r. wykonano następujące zamierzenia:

1) na ul. Chełmońskiego :

- docieplenie ścian 104.223,43 zł;
- montaż ograniczników termostatycznych cyrkulacji 29 376,00 zł;
- drobne naprawy dekarские 1475,77;
- zakup sprzętu i opracowanie dokumentów na plac zabaw 3489,87 zł;
- moduły radiowe do wodomierzy 2314,86 zł;
- drobne remonty, naprawy na instalacjach w częściach wspólnych 5763,21 zł;
 - łącznie wydano 146 643,14 zł;

Stan środków funduszu remontowym na koniec 2024 r.: 196 350,75 zł

Roczny fundusz remontowy to 70 776,00 zł.

2) na ul. Drzymały i ul. Głowackiego:

- remont daszka (mansardy)krytego gontem bitumicznym –5140,80 zł;
- remont nasad kominowych –5950,00zł ;
- wymiana modułów radiowych – 1222,62 zł;
- drobne remont drobne naprawy na instalacjach i częściach wspólnych 4342,02

łącznie wydano 16 655,44 zł.

Stan środków funduszu remontowym koniec 2024 r. tj. pokryciu niedoboru funduszu 6 830,13 zł

Roczny fundusz remontowy to 70 188,96 zł

3) na ul. Kossaka:

- montaż ograniczników termostatycznych cyrkulacji 18 360,00zł;
- remont drzwi wejściowych c.d. - 11 372,40zł
- wymiana ławki i śmietników – 3.394,50

- zakup sprzętu i opracowanie dokumentów na plac zabaw 1710,46 zł
 - wymianę modułów radiowych 1.965,54 zł
 - inne drobne naprawy na elewacji, kanalizacji instalacjach w częściach wspólnych 3.766,94 zł
- Łącznie wydano 40.569,84 zł

Stan środków funduszu remontowego na koniec 2024 r.: 69 566,60 zł

Roczny fundusz remontowy to 34 632,00 zł

4) Fundusz remontowy celowy dla wymiennikowi ul. Drzymały – Głowackiego

- zlecono projekt wymiennikowi 4920,00,00

Stan środków funduszu remontowego na koniec 2024 r.: 10.453,68 zł

Roczny fundusz remontowy to 3 209,40 zł.

Wysokość zgromadzonych obecnie środków nie pozawala na remont główny wymiennikowi i może jedynie stanowić pogotowie finansowe na wypadek uszkodzenia pompy lub innej awarii w węźle.

5) Fundusz celowy - remontowy nieruchomości niemieszkalnych - (użytkowych tj. garaży blaszanych i budynków ul. Mariańska) wydatki w 2024r :

- remont 5 garaży i wymiana pokrycia dachowego w 10 garażach blaszanych – 30 726,75 zł

Stan środków funduszu to (minus): -13.642,68 zł zł;

Roczny fundusz remontowy to 10 % przychodów z najmu budynku ok. 10.500,00

Zadłużenia

Egzekwowanie zadłużeń jest jednym z ważniejszych elementów działalności Spółdzielni. Pozytywnie należy ocenić fakt, że na koniec 2024 r. zadłużenia czynszowe lokali użytkowych spadło. Na koniec 2024 r. zadłużenie najemców lokali użytkowych wynosiło 19 874,12 zł, a na koniec 2023 r. – 31.666,39 zł jak widać znacząco zmalało. W kwocie tej jest podpisana ugoda z dłużnikiem na 14 tys., który wywiązuje się z jej zapisów. Saldo z tytułu garaży własnościowych i w najmie wynosi 3 418,52, a wcześniej wynosił 9.263,92 zł i nie jest to kwota przeterminowana. Zadłużenie lokali mieszkaniowych wzrosło w porównaniu do roku poprzedniego i wynosi 48.671,15 zł, a na koniec 2023.r - 32 624,38zł z tym, że w kwocie tej są zaległości 2 lokali mieszkalnych z zadłużeniem powyżej 12 miesięcy (tj. 20 i 13 m-cy). W wyniku postępowania sądowego wytoczonego przez Spółdzielnię sprawy te zostały skierowane na drogę egzekucji komorniczej, a Spółdzielnia dokonuje stosowne odpisy na należności. Pozostałe zadłużenia nie budzące w chwili obecnej niepokoju to lokal z zaległościami za 9 m-cy - które jest spłacane zgodnie z ugodą, a pozostałe to niewielkie zadłużenia do 1-2 m-cy. Stan zadłużeń czynszowych jest na bieżąco monitorowany i w przypadku powstawania kolejnych zadłużeń Zarząd będzie kierował sprawy do sądu po nakaz zapłaty.

Na koniec roku po rozliczeniu kosztów podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania istnieje nadpłata w łącznej kwocie 44 098,09 zł, która zostanie rozliczona indywidualnie na poczet

bieżących opłat czynszowych.

Kondycja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej Kolejarz

Kondycję finansową należy uznać jako dobrą. Nie ma zagrożeń w postaci utraty płynności finansowej, czego dowodzą zgromadzone na rachunku bankowym środki dotyczące oczywiście różnych funduszy Spółdzielni. Osiągnięty wynik z działalności gospodarczej, jak i nadwyżka narastająco z eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozwala spółdzielni na bezpieczne bieżące funkcjonowanie. Stan środków na koniec roku to 920 209,62 zł, w tym z funduszy remontowych 283 201,16 zł.

Poniżej zestawienie poszczególnych pozycji kosztów w roku 2024 w porównaniu do 2023r.:

Wybrane pozycje:	Kwota z 2024r.	Kwota z 2023r.
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	1 870.317,21	1 775.357,72
- koszty energii cieplnej (c.o.)	555.445,44	534.621,69
- koszt energii cieplnej (dla celów c.w.)	159.915,73	150.841,46
- koszty zimnej wody i kanalizacji	161.333,06	162.262,42
- wywozu odpadów komunalnych	81.858,00	84.756,00
- odpis na fundusz remontowy	177.467,74	177.493,84
- pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania	734.297,34	677.713,82

Koszty eksploatacji całej działalności wzrosły o ok. 5 %, koszty mediów wzrosły o ok. 3 %
Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów wzrósł o ok. 8 %.

Po rozliczeniu ogrzewania za poprzedni rok w miesiącu kwietniu 2024 tj. spółdzielnia dokonała korekty wysokości stawek zaliczek na poczet opłaty na c.o. i podgrzania wody oraz od sierpnia 2024 zmieniono zaliczki na opłaty za wodę i ścieki i podgrzanie wody. Od miesiąca października 2024 wprowadzono nowe stawki eksploatacyjne. Wynik narastająco w poszczególnych nieruchomościach w roku sprawozdawczym z uwzględnieniem br. przedstawia się następująco:

ul. Drzymały Głowackiego - 6391,32 / 100.518,45 zł

ul. Chełmońskiego -27742,78 / 1.577,65 zł

ul. Kossaka -20985,54/ - 58.032,68 zł

garaże własnościowe i spółdzielcze: -5168,55/ 46.328,23

W pozostałej działalności, w porównaniu z rokiem poprzednim spółdzielnia uzyskała nieco niższy wynik, wytłumaczeniem tego jest powszechnie znany powód brak przychodów z najmu lokalu przy ul. Mariańskiej 114. W bieżącym roku na pozytywne należy uznać wzrost kwot z pożytków na nieruchomości Kossaka – gdzie podjęto decyzje o wynajęciu terenu na paczkomat. Należy w tym miejscu dodać, że dzięki wpłacie zgromadzonych środków na lokaty terminowe, spółdzielnia uzyskała z tego tytułu odsetki w wysokości 11182,65 zł.

Propozycja podziału zysku netto

Wynik na działalności gospodarczej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie o rachunkowości oraz prawie podatkowym za 2024 rok został ustalony w oparciu o przychody i koszty: z działalności operacyjnej, z pozostałej działalności operacyjnej, z działalności finansowej. Uzyskane tzw. pożytki na nieruchomościach mieszkalnych po opodatkowaniu wykazano w nadwyżce finansowej, rozliczone są na nieruchomość w której występują, kwoty te nie podlegają podziałowi, wynika to z przepisu art. 5 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zysk netto za rok 2024 wynosi 45 806,00 zł, w tym wynik z pożytków w nieruchomościach mieszkaniowych to 15.494,05zł.

Zarząd wnioskuję o podział nadwyżki finansowej po obowiązkowych pomniejszeniach w kwocie 30.311,96 zł na: 70 % na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków; 25 % na pokrycie wyrównania cen podgrzania wg. uchwały 2/2022 WZC; 5 % na fundusz zasobowy.

Istotne zdarzenia i zadania mające wpływ na działalność Spółdzielni

Wzrost cen podnoszących koszty utrzymania nieruchomości, w tym: podatków, energii elektrycznej, energii cieplnej centralnego ogrzewania i służącej do podgrzania wody, wszelkiego rodzaju usług, ciągły wzrost minimalnego wynagrodzenia, miały realny wpływ na wzrost kosztów eksploatacji w spółdzielni. Są to czynniki niezależne od Zarządu Spółdzielni. Rekompensaty dla odbiorców dla energii również były niższe niż w okresie poprzednim. Z przeprowadzanych w spółdzielni analiz wynika, że na uzyskanie dofinansowania do zamierzeń oszczędzających energię pozwalają jedynie większe inwestycje, lecz łączy się to z pozyskaniem kredytu w kwocie kilkuset tysięcy złotych, a na takie zadłużenie niema zgody Rady Nadzorczej.

Do zadań, którymi między innymi zajmował się zarząd należało przeprowadzenie, przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości przy ul. Mariańskiej 114, który niestety zakończył się brakiem wyłonienia nabywcy. Przeprowadzono też przetargi nieograniczone na najem lokalu użytkowego na Głowackiego 2, oraz pomieszczenia gospodarczego na ul. Kossaka, które również nie przyniosły rezultatu. Brak nabywcy w przeprowadzonym przetargu na sprzedaż nieruchomości oraz brak chętnych na najem oferowanych pomieszczeń użytkowych, miał wpływ na osiągnięty w 2024 r. wynik finansowy. Spółdzielnie dotknęły dwie awarie - ciepłej wody na ul. Kossaka za przyczynę główną awarii uznano starą zakamienioną instalację c.w.u., a starania Zarządu i przez kilka wystąpień reklamacyjnych do PEC z roszczeniem o bonifikatę nie zostały uznane - awaria kanalizacji ul. Chełmońskiego 30-32 skutkująca zalaniem lokali mieszkalnych, spowodowana była również zakamienieniem odpływu kanalizacji, a skutki powiększyła długotrwała nieobecność w domach właścicieli mieszkań. Ponadto wspólnie z Radę Nadzorczą Zarząd pracował nad aktualizacją i wprowadzeniem nowych regulaminów.

Administracja

Pracownicy w ramach obowiązków przyjmowali i realizowali zgłoszenia mieszkańców, zlecając do wykonania wynikające ze zgłoszeń czynności podmiotom współpracującym ze spółdzielnią. Została przeprowadzona coroczna obowiązkowa deratyzacja pomieszczeń spółdzielni. Wykonano wszystkie wynikające z przepisów przeglądy okresowe nieruchomości, tzn.: budowlane, gazowe, elektryczne, kominiarskie. Na zgłoszenia lokatorów o uciążliwości lub niestosowania się do obowiązujących regulaminów dokonywaliśmy pisemnych upomnień i wezwań oraz przeprowadzaliśmy rozmowy dyscyplinujące, które odnosiły różny skutek. W przypadku lokatora do którego już nie skutkują żadne pozostające w możliwościach spółdzielni narzędzia Zarząd rozważa możliwość zastosowania rozwiązania prawnego w postaci pozwu o przymusową sprzedaż lokalu.

Spółdzielnia boryka się z problemem braku pracownika obsługi technicznej, nie mamy też własnych konserwatorów w wyodrębnionym dziale technicznym, nie ma zatem możliwości załatwiania spraw w trybie natychmiastowym z dnia na dzień, pomimo tego zgłoszenia lokatorów są zawsze sprawdzane, wprowadzane do planu i realizowane.

Zasoby Spółdzielni ubezpieczone są od możliwego ryzyka wystąpienia szkód. W roku 2024r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” dokonywała 8 zgłoszeń w celu likwidacji drobnych szkód.

W roku 2024 rozpoczęła się lustracja lat 2021-2023 wykonana przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu, o jej wyniku została poinformowana Rada Nadzorcza oraz będzie również przekazana stosowna informacja na kolejnym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Podsumowanie

Podwyżki cen towarów i usług ponownie ukierunkowały działania Zarządu na właściwym wykorzystaniu i gospodarowaniu środkami finansowymi. Zmiany cen energii elektrycznej i ciepłej, wzrost cen materiałów, usług, wzrost płacy minimalnej to elementy, które miały istotny wpływ na wynik Spółdzielni w roku 2024 r., a na które nie miała wpływu.

Zarząd respektuje przepisy obowiązujące w spółdzielni i realizuje zadania wynikające z zatwierdzonych planów. Pozytywnym wynikiem jest fakt, że w roku sprawozdawczym udało się znacząco zmniejszyć zadłużenie dla lokali użytkowych poprzez prowadzone działania windykacyjnych oraz realizowane ugody. Wynik finansowy spółdzielni w zakresie GZM i pozostałej działalności oraz wynik z lat ubiegłych pozwolił, na nie obciążania członków zbyt dużym wzrostem stawki eksploatacyjnej czy remontowej.

Dziękujemy tą drogą mieszkańcom, którzy dzielą się z nami swoimi spostrzeżeniami i uwagami, z których korzystamy. Dziękujemy członkom Rady Nadzorczej, którzy służą pomocą, biorą czynny udział w pracach organów spółdzielni i wspomagają nas w dbaniu o majątek oraz powierzone

środki finansowe. Dziękujemy też naszym pracownikom, którzy również przyczyniają się do realizacji podjętych zadań. Zarząd respektuje przepisy obowiązujące w spółdzielni i realizuje zadania wynikające z zatwierdzonych planów.

Zarząd

*Członek zarządu – Główna księgowa
Dorota Żankowska*

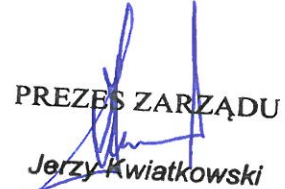
*Prezes Zarządu
Jerzy Kwiatkowski*

Racibórz 31.03.2025 r.

**Za zgodność
z oryginałem**

CZŁONEK ZARZĄDU

Dorota Żankowska

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Kwiatkowski