

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000130630 Postanowieniem Sądu Gospodarczego VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 26.-09.2002 Sygn. sprawy: OP.VIII.NS – REJ.KRS?3883/2/798.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2024 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków dnia 30.11.2007 r Uchwałą nr 3/2007 wraz ze zmianami oraz strukturę organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków, uchwaloną przez Radę Nadzorczą dnia z dnia 27.09.2022 r. Nr 36/22 oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w 2 osobowym składzie zgodnie z § 75 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni w osobach:

- Pochopień Iwona Prezes Zarządu
- mgr Tadeusz Szela Zastępca Prezesa ds. technicznych

W okresie od stycznia do grudnia 2024 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 23 protokołowane posiedzenia, na których podjęto 153 uchwały.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały sprawy dotyczące windykacji zadłużeń czynszowych oraz rozpatrywania podań i wniosków członków w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, sprawy związane z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1 475 członków. Główną rolę w działalności członkowsko-mieszkaniowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tzn. darowizny, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2024 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym:

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m², w tym:
 - 4 lokale – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 677 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 460 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu
 - 1 lokal – najem
- 26 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.800,87 m²
- 325 garaży – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 136 umów – dzierżawa gruntu pod garaż blaszany

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i innych oraz opłat za najem lokali użytkowych wraz z należnościami na drodze sądowej na dzień 31.12.2024 roku wynosi ogółem 195 812,40 zł. Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 10 834.389,90 zł wynosi 1,81 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 0,42 %.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytują członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami wnoszący opłaty na bieżąco, włącznie z działaniami windykacyjnymi, realizowanymi przez Kancelarię Adwokacką adw. Paweł Kopij z siedzibą we Wrocławiu.

REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM W 2023 ROKU

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie Kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie, przyjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków, kontynuował realizację Wieloletniego Planu Remontowo-Inwestycyjnego. Plan ten polega na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych na wszystkich zasobach mieszkaniowych. W 2024 r w ramach zadania „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedla Morcinka” kontynuowano prace dla budynków Morcinka 15-21 oraz Morcinka 23-33. Wykonano docieplenie elewacji, remont ganków, remont balkonów, nowe opaski wokół budynków oraz wymianę okien piwnicznych i na klatkach schodowych.

Podstawowe tytuły przychodów Funduszu Remontowego w 2024 roku stanowiły:

Lp.	Tytuły przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1	Naliczenie lokale mieszkalne	1 337 014,44zł
2	Naliczenie części wspólnych	70 370,28 zł
3	Naliczenie – Fundusz remontowy - dachy	394 637,04 zł
4	Przeniesienie wyniku Uchwały WZCz	82 068,34 zł
5	Inne wpływy	8 000,00 zł
6	<i>Przeniesienie pożytków z gruntów 2011/2012</i>	252 488,70 zł
	Razem przychody FR:	2.144 578,80 zł

W ramach środków zgromadzonych na dodatkowym funduszu remontowym z przeznaczeniem na remont pokryć dachowych przeprowadzono „Remont kapitalny pokrycia dachowego w nieruchomości przy ul. Wrocławskiej 1-3” oraz rozpoczęto „Remont kapitalny pokrycia dachowego wraz z kominami w nieruchomości przy ul. Chrobrego 6-10”.

Remonty i inwestycje wykonane w 2024 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie:

- wymiana pionów wodnych Głowackiego 1, 9, 11. Krakowska 16B,
- częściowa wymiana pionów i poziomów w celu usunięcia awarii,
- eliminacja nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji centralnego ogrzewania (odpowietrzanie grzejników, regulacja przepływów czynnika grzewczego w zaworach grzejnikowych i podpionowych),

- bieżące usuwanie awarii na instalacjach zimnej wody użytkowej,
- bieżące usuwanie awarii i udrażnianie instalacji i sieci kanalizacyjnych,
- bieżące usuwanie nieszczelności na instalacjach gazowych
- wymiana tablic elektrycznych oraz bieżące naprawy i usuwanie awarii na instalacjach elektrycznych,
- modernizacja instalacji domofonowych – wymiana paneli domofonowych na cyfrowe,
- bieżące usuwanie przecieków w tym drobne naprawy pokryć dachowych w-g zgłoszeń mieszkańców.

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2024 :

Stan na dzień 01.01.2022 r	972 390,13 zł
Przychody w roku 2022	2 144 578,80 zł
Wydatki w roku 2022	1 887 336,84 zł
Stan na dzień 31.12.2022 r	<u>1 229 632,09zł</u>

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 23 osób na 22,4 etatach oraz poniosła w związku z tym koszty w wysokości 1 582 738,79 zł
Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2024 roku oszczędności na poziomie ok. 4 000 tys. zł

WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁNOSCI ZA ROK 2024

1.	Lokale mieszkaniowe (+garaże+l.uż.własność.+media)	-147.573,58 zł
2.	Lokale użytkowe	-63.967,44 zł
3.	Pozostała działalność -inne (w tym dzierżawa)	122.908,12 zł
4.	Pozostała działalność	29.029,17 zł
5.	Działalność finansowa	95.399,66 zł
RAZEM (nadwyżka brutto)		35.795,93 zł
	Podatek dochodowy	36.279,00 zł
	Wynik netto	-483,07 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	- 118.842,18 zł
	Zysk z działalności gospodarczej (w tym pożytki)	118.359,11 zł

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2024. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez Spółdzielnie Mieszkaniowe funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art.64 spółdzielnia nie podlega badaniu bilansu.

Zarząd dokłada wszelkich starań, aby maksymalizować zyski Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie oraz osiągać wysoki wynik dodatni z prowadzonej działalności. Dzięki skutecznym działaniom, pomimo trudnych uwarunkowań lokalnych oraz średniego zainteresowania podmiotów zewnętrznych w 2024 roku większość lokali użytkowych objętych było umową najmu. Ponadto świadczyliśmy usługi zewnętrzne konserwatorów, lokowaliśmy wolne środki na lokatach bankowych, ściągaliśmy odsetki od nieterminowych wpłat, występowaliśmy o należne odszkodowania, wynajmowaliśmy dodatkowe pomieszczenie, a także dzierżawiliśmy grunt oraz powierzchnie elewacji budynków.

W 2024 roku przy zaangażowaniu wszystkich pracowników Spółdzielni, a w szczególności konserwatorów zostało zamontowane około 1 200 wodomierzy przystosowanych do odczytów radiowych, w kolejnym etapie wdrażania odczytów wodomierzy ciepłej i zimnej wody drogą radiową zamontowano własnymi siłami ponad 2 700 nakładek radiowych i uruchomiono zdalny odczyt, dokonując 30 grudnia 2024 r. pierwszego odczytu. Z analizy rozliczenia wody wynika, że zażegnany został problem niezbilansowanej wody i niedobór w zasobach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie nie występuje.

Zarząd stale współpracuje z jednostkami gminnymi, pracownikami Urzędu Miejskiego celem uwzględnienia i realizacji oczekiwań Spółdzielców dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię. Natomiast systematyczne spotkania ze Strażą Miejską oraz duże zaangażowanie Strażników Miejskich, wyrażone poprzez monitorowanie terenów wspólnych (parkingów, dróg dojazdowych, wewnętrznych, placów zabaw, otoczenia garaży) pozytywnie wpłynęło na porządek i bezpieczeństwo Mieszkańców Spółdzielni.

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni kontynuował prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Najmłodszych zachęcono do rozwijania zainteresowań plastycznych, a efekty ich pracy zostały zaprezentowane na ogólnodostępnej wystawie w Miejskiej i Gminnej Bibliotece Publicznej. Zostały rozstrzygnięte dwa konkursy plastyczny dla dzieci pn. „Pisanka wielkanocna” oraz „Stroik Świąteczny”. Duży nacisk, podobnie jak w latach ubiegłych kładziono na komunikację z mieszkańcami. Ze wszystkimi informacjami dotyczącymi Spółdzielni Mieszkaniowej mieszkańcy Spółdzielni mogli zapoznać się na stronie internetowej, która zawiera wszystkie ważne i aktualne zagadnienia.

W ramach realizacji bieżących potrzeb i wniosków Mieszkańców zakupiono kolejne ławki i kosze na śmieci. Celem poprawy bezpieczeństwa na zielonych terenach wspólnych usunięto drzewa zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. Systematycznie porządkowano zarówno tereny wspólne, altany śmietnikowe, jak i bezpośrednio otoczenia nieruchomości. Budynki oraz wszystkie place zabaw poddawane są obowiązkowym kontrolom przez osoby do tego uprawnione.

Wysoki wynik dodatni osiągnięty w 2024 roku, efektywnie prowadzone działania windykacyjne - zadłużenie na bardzo niskim poziomie, rozpoczęte i zrealizowane remonty, modernizacje oraz poprawa wizualna terenów wspólnych potwierdzają, iż zarządzanie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie odbywa się w sposób prawidłowy mający na celu dbałość o zabezpieczenie majątku członków oraz wzrost jego wartości.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2024 rok podlega ocenie przez członków na Walnym Zgromadzeniu. W związku z powyższym, w imieniu Zarządu

pragnę serdecznie podziękować Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Wszystko to sprawiło że zaplanowane do wykonania działania zostały zrealizowane.

Grodków, 11.03.2025 r.

ZARZĄD SM

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s TECHNICZNYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie

mgr Tadeusz Szelaąg

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie

Iwona Pachopień