

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” w ŁĘCZNEJ ZA 2024 r.

1. INFORMACJE OGÓLNE, SKŁAD I OBOWIĄZKI ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Łęcznej realizując obowiązek wynikający z art. 49 Ustawy o rachunkowości i art. 48 Ustawy Prawo Spółdzielcze w związku z par 49 statutu Spółdzielni niniejszym przedstawia doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 r.

Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności Spółdzielni jest jej statut.

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz ich rodzin, a także potrzeb o charakterze gospodarczym i społecznym zapewniającym niepogorszenie trwałości zasobów mieszkaniowych.

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu- Rafał Milanowski
2. Członek Zarządu – Dariusz Baran
3. Członek Zarządu – Róża Koszałka

Działania Zarządu Spółdzielni w bieżącym okresie koncentrowały się głównie na:

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej spółdzielni,
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania spółdzielni,
- działaniach zmierzających do wzrostu efektywności procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe,
- działaniach zmierzających do utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym.
- działaniach związanych z pozyskaniem środków zewnętrznych

Podstawą działalności Zarządu był, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy oraz plan remontowy na 2024 r. Określając planowane koszty remontów i funkcjonowania Spółdzielni.

Zarząd na bieżąco kontrolował wszystkie wydatki starając się utrzymać je w zaplanowanych wielkościach. Po zakończeniu każdego kwartału dokonywane były szczegółowe analizy ekonomiczne bieżącej działalności Spółdzielni, które w formie kwartalnych sprawozdań przedstawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Zarząd prowadził posiedzenia , na których rozpatrywał następujące zagadnienia:

- przyjęcie w poczet członkostwa w Spółdzielni
- rezygnacje i wykreślenie z członkostwa
- realizację remontów ujętych w planie remontowym
- prowadzenie bieżącej konserwacji zasobów
- spraw związanych z ustanowieniem odrębnej własności
- analiza zadłużeń czynszowych, rozpatrywanie podań w sprawie rozłożenia na raty, kierowanie spraw do windykacji.
- poprawy estetyki i warunków zamieszkania w zasobach spółdzielni
- rozpatrywanie bieżącej korespondencji wpływającej od członków np. prośby, wnioski, skargi.

2. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W 2024 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” na podstawie Uchwały Nr 1/2021 Rady Nadzorczej była zatrudniona załoga na 5 etatach. Oprócz pracowników etatowych zatrudniona była również Kancelaria Radców Prawnych na zasadzie umowy cywilnoprawnej.

Obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych, w tym naprawy, konserwacji, usuwania awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i elektrycznej prowadziła firma ARTBIZ. Zabezpieczenie i usuwanie awarii poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne realizowane było za pośrednictwem w/w firmy. Zakres powierzonych prac obejmuje usuwanie awarii na: instalacjach wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz instalacji elektrycznej.

Utrzymanie w stanie technicznym sprawności dźwigów zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonywano na podstawie umowy przez „Lift Serwis”.

3. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ SPRAWY CZŁONKOWSKO- MIESZKANIOWE

Na koniec okresu sprawozdawczego zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” obejmowały powierzchnię:

- 42 546,06 m²- lokale mieszkalne
- 338,17 m²- lokale użytkowe (w tym 109,62m² spółdzielcze własnościowe)
- 6 082,20 m² – garaże
- 264,50 m²- 23 miejsca postojowe

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia liczyła członków.

Główne składniki kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość- zł	Udział %
1.	Eksploatacja pozost.(k. zarządzania nieruchom. i ogólnoadmin., sprzątanie nieruchomości, deratyzacja)	844 956,11 zł	24,13%
2.	Koszty zakupu materiałów i pozostałe	77 504,48 zł	2,22%
2.	Odpisy na remonty	791 455,56 zł	22,60%
3.	Koszty zakupu wody i odprow. ścieków	662 058,29 zł	18,91%
4.	Wywóz nieczystości	364 864,00 zł	10,42%
5.	Energia elektryczna do oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych	103 309,33 zł	2,95%
6.	Podatki i ubezpieczenia majątkowe	157 151,32 zł	4,49%
7.	Koszty dostawy gazu	78 384,20 zł	2,24%
8.	Konserwacja bieżąca	210 612,36 zł	6,01%
9.	Konserwacja c.o. i c.w.	116 313,84 zł	3,32%
10	Przeglądy instalacji	75 773,60 zł	2,16%
11.	Konserwacja dźwigów	19 131,12 zł	0,55%
	RAZEM	3 501 514,21zł	100,00

Powyższe zestawienie obrazuje jak rozkładają się koszty związane z eksploatacją i jaki jest udział poszczególnych składników w ogólnej kwocie.

Zarząd podejmuje wszelkie możliwe działania aby nie zwiększać poziomu kosztów, ale musi przyjąć do wiadomości zatwierdzone stawki i regulować wystawione na ich podstawie faktury za świadczone usługi i dostarczone dobra.

4. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Tabela przedstawia dynamikę zadłużenia w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego. Jak widać z poniższego zestawienia z roku na rok dzięki wprowadzeniu działań mediacyjnych, umożliwienia ratałnych spłat zadłużeń oraz ciągłego monitoringu zaległości jesteśmy w stanie utrzymywać a nawet zmniejszać stopień zadłużenia Spółdzielni.

Dynamika zadłużenia

Lp.	Tytuł	Naliczenia	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	Wzrost + spadek -
1.	Czynsze mieszkalne	Kwota zadłużenia	318 601,35	313 625,58	- 4 975,77
		Naliczenie roczne	5 615 401,90	5 461 379,03	- 154 022,87
2.	Normatywy mieszkalne	Kwota zadłużenia	0	0	
		Naliczenie roczne	0	0,00	
3.	Lokale użytkowe	Kwota zadłużenia	22 298,93	21 017,22	- 1 281,71
		Naliczenie roczne	236 674,32	265 899,55	+ 29 225,23
4.	Garaże	Kwota zadłużenia	14 248,26	16 092,85	+ 1 844,59
		Naliczenie roczne	232 449,15	247 274,52	+ 14 825,37
	Ogółem	Kwota zadłużenia	355 148,54	350 735,65	- 4 412,89
		Naliczenie roczne	6 084 525,37	5 974 553,10	- 109 699,27
		Wskaźnik %	5,84%	5,87 %	

5. REMONTY I MODERNIZACJA

Podstawowym źródłem finansowania remontów i modernizacji w 2024 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpisy na fundusz remontowy (728 066,76 zł).

W roku sprawozdawczym realizowano głównie prace interwencyjne pozwalające zachować nieruchomości w stanie niepogorszonym. W związku z szerokim zakresem prac wykonanych w poprzednich latach w związku z realizacją projektu „Wzrost efektywności energetycznej....”. W bieżącym roku nie było realizowanych większych prac budowlanych. Do najważniejszych prac należało malowanie klatki schodowej oraz założenie instalacji domofonowej w budynku przy ul. Staszica 5. W zeszłym roku rozpoczęto proces modernizacji placów zabaw. Na kolejne lata Zarząd wraz z Radą Nadzorczą opracował wstępny plan działania co do dalszych inwestycji.

6. ZAKOŃCZENIE

Na zakończenie Zarząd pragnie podziękować Członkom Spółdzielni, pracownikom za udzieloną pomoc w naszej pracy, Radzie Nadzorczej Spółdzielni za współpracę, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów Naszej Spółdzielni.

Prezes Zarządu

mgr inż. Rafał Milanowski

Członek Zarządu

Róża Koszałka

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Wspólnota”
21-010 Łęczna, ul. Staszica 5
tel. (81) 462-76-76; 752-25-75
NIP 713-001-76-98, Reg. 001381688
- 3 -