

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych za 2024 rok

Do dnia 30.04.2024 roku Zarząd pracował w składzie:

1. Krzysztof Sołtysiak – Prezes Zarządu
2. Elżbieta Staniewicz – Główna Księgowa, Członek Zarządu
3. Jadwiga Jankowska – Członek Zarządu

W dniu 01.05.2024r w związku z odejściem na emeryturę p. Jankowskiej, na Członka Zarządu powołano Katarzynę Melbroda.

W minionym okresie sprawozdawczym tj. w 2024 roku stan zasobów mieszkaniowych naszej Spółdzielni przedstawiał się następująco:

Na koniec 2024 roku mieliśmy w naszych zasobach:

➤ 731 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej	36 730,04 m ²
➤ 22 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej	1 516,01 m ²
➤ 89 garaży o powierzchni użytkowej	1 485,19 m ²
Łączna powierzchnia użytkowa wynosiła	39 731,24 m ²

Na koniec 2024 roku struktura własności lokali w naszej Spółdzielni przedstawiała się następująco:

➤ LOKALE MIESZKALNE:

• spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	7	-	0,96%
• lokal w najmie	1	-	0,14%
• spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	202	-	27,63%
• prawo odrębnej własności	521	-	71,27%
Razem:	731		100%

➤ LOKALE UŻYTKOWE:

• spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	13	-	54,17%
• prawo odrębnej własności	11	-	45,83%
Razem:	24		100%

➤ GARAŻE:

• spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	56	-	62,92%
• prawo odrębnej własności	33	-	37,08%
Razem:	89		100%

- Na dzień 31.12.2024 r. liczba członków Spółdzielni wynosi **684**.
- W minionym okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył protokołowanych 10 posiedzeń.

Obok bieżącego wykonania zadań wynikających z zakresów czynności poszczególnych członków zarządu i związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni:

- podejmował uchwały i decyzje w sprawach członkowskich,
- sporządzał projekty planów gospodarczych i przedstawiał je Radzie Nadzorczej,
- przygotowywał analizy finansowe kosztów i przychodów Spółdzielni i przedstawiał je na posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- opracowywał informacje dla Rady Nadzorczej o wykonaniu zadań, planów i bieżącej działalności zarządu,
- przygotowywał materiały do przeprowadzenia przetargów i zawierał umowy z wybranymi w drodze przetargu wykonawcami,
- bieżąco kontrolował wykonawstwo robót remontowych i uczestniczył w ich odbiorach.

Wykonanie Planu funduszu remontowego za 2024 rok przedstawia się następująco:

Załącznik do Uchwały RN nr 5/2024 z dnia 18.03.2025r

**WYKONANIE PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
BUDOWLANYCH W GIŻYCKU ZA 2024 ROK**

L.P	ADRES NIERUCHOMOŚCI	ZAKRES PLANOWANYCH PRAC	PLANOWANY KOSZT [zł.] NA 2024 ROK	WYKONANIE KOSZTÓW ZA 2024 ROK [ZŁ.]	UWAGI
I. REMONTY ELEWACJI					
1	B.PRUSA 2, WĘGORZEWO	REMONT ELEWACJI W ZAKRESIE CHEMICZNEGO ODGRZYBIANIA, MYCIA I MAŁOWANIA FARBAMI SILIKONOWYMI.	120 000,00	70 221,60	DODATKOWO WYK. REMONT DACHU WIATROŁAPU
RAZEM:			120 000,00	70 221,60	
II. ROBOTY BUDOWLANE RÓŻNE					
2	T. KOŚCIUSZKI 20	REMONT KAPITALNY BALKONÓW	350 000,00	349 747,67	
3	T. KOŚCIUSZKI 20A	REMONT KAPITALNY BALKONÓW	350 000,00	391 379,15	W TYM ROBOTY DODATKOWE 56 554,00
4	DASZYŃSKIEGO 11B	UTWARDZENIE NAWIERZCHNI TERENU - BUDOWA 14 MIEJSC POSTOJOWYCH	30 000,00	37 197,64	W TYM DODATKOWO CHODNIK 4 305,00 ZŁ
RAZEM:			730 000,00	778 324,46	
III. INSTALACJE WEWNĘTRZNE					
5	T. KOŚCIUSZKI 20, 20A, 20B; NOWOWIEJSKA 5, 6; WARSZAWSKA 42; OLSZTYŃSKA 17; BOH.WESTERPLATTE 15	MODERNIZACJA INSTALACJI DOMOFONOWEJ - CYFROWA INSTALACJA (WYMIANA TABLIC GŁÓWNYCH PRZY WEJŚCIACH DO KLATEK SCHODOWYCH ORAZ WYMIANA APARATÓW W MIESZKANIACH	65 000,00	53 529,98	W TYM: DASZ. 7C - 3 080,00; NOWOW. 5 - 14 649,99; NOWOW. 6 - 13 200,00; OLSZTYŃ. 17 - 5 199,99 KOŚC. 20 - 5 800,00, KOŚC. 20A- 5 800,00 KOŚC. 20B - 5 800,00

6	ZASOBY SMB	CHEMICZNO-MECHANICZNE CZYSZCZENIE PIONÓW KANALIZACYJNYCH	30 000,00	36 554,55	PRACE WYKONANE NA BUDYNKACH DASZ. 11, 11A, 11B - NIE WYFAKTUROWANE W 2023 R.
RAZEM:			95 000,00	90 084,53	
IV. KONSERWACJA BIEŻĄCA, DROBNE NAPRAWY, PRZEGLĄDY TECHNICZNE					
7	ZASOBY SMB	ROBOTY BUDOWLANE DROBNE ORAZ NAPRAWY AWARYJNE I KONSERWACJA INSTALACJI SANITARNYCH I ELEKTRYCZNYCH	120 000,00	126 347,77	W TYM: 126 347,77
					INST. WODNE 74 393,88
					INST. GAZOWE 0
					NAPRAWY DACHY W TYM - SIKORSKIEGO 16 - 11 101,28; KOŚC. 8A - 4 202,82; KOP.11 - 3240,00 25 327,94
					KOMINY 0
					INST. ELEKTRYCZNE, W TYM - OLSZT. 17 WYM.PIWN. 8 470,15 9 438,86
					INSTAL. CO - KOP. 11 - 923,51 + NOW 6 WYM. LEŻAKÓW -16 263,58 17 187,09
8	ZASOBY SMB	OKRESOWE, ROCZNE I 5-LETNIE KONTROLE STANU TECHN.BUDYNKÓW I INSTALACJI SANITARNYCH, ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH ORAZ PRZEWODÓW KOMINIARSKICH WRAZ Z CZYSZCZENIEM PRZEWODÓW	60 000,00	79 860,79	W TYM: 79 860,79
					KOMINIARSKIE 29 241,23
					ELEKTRYCZNY 42 993,56
					BUDOWLANE 7 626,00
RAZEM:			180 000,00	206 208,56	
V ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZIELONYCH I WYPOSAŻENIE PLACÓW ZABAW					
9	ZASOBY SMB	ZAGOSPODAROWANI E TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH	50 000,00	76 048,38	W TYM: 76 048,38
					INNE 35 8940,87
					WIATY ŚMIETNIKOWE 0
					ZASOBY SMB - ŁAWKI, MAŁA ARCHITEKTURA, OGRODZENIA, W TYM: KOŚC. 12-BRAMA - 19 551,65; NOW. 5 NAPR. STOJAKÓW 3 075,00; 40 153,51
					OLSZT. 17 - WYR.TERENU+DEM.PLACU ZABAW - 3567,00; OKRZEI 4 -STOJAKI ROWER.- 3 010,80; KOŚC. 14 OGRODZ. - 10 949,06
RAZEM:			50 000,00	76 048,38	
VI POZOSTAŁE					
10	SMB	ZASOBY	0	60 311,12	
RAZEM:			0	60 311,12	
OGÓŁEM:			1 175 000,00	1 281 198,65	

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 5/2025 z dnia 18.03.2025 roku zatwierdziła wykonanie planu funduszu remontowego za 2024 rok na kwotę ogółem **1 281 198,65 zł**

PLAN FUNDUSZU REMONTOWEGO SM.Budowlanych na 2025 rok zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2024 z dnia 17.12.2024r oraz po korekcie zatwierdzonej uchwałą nr 6/2025 z dnia 18.03.2025r przedstawia się następująco:

L. p.	Adres	Zakres robót	Planowany koszt (przed korektą)	<u>Koszt po korekcie</u>	Uwagi
I	ROBOTY BUDOWLANE RÓŻNE				
1	T. Kościuszki 20B	Remont kapitalny balkonów	390 000	370 000	Właściciele podjęli uchwałę za wykonaniem remontu (za: 69,1% lokali mieszkalnych) – <u>Korekta – po przetargu</u>
2	Olsztyńska 17	Remont balkonów – malowanie balustrad	120 000	20 000	Wniosek zbiorowy mieszkańców <u>Korekta – malowanie balustrad</u>
3	T. Kościuszki 14	Remont kapitalny balkonów	80 000	80 000	Właściciele podjęli uchwałę za wykonaniem remontu (za: 59% lokali mieszkalnych)
4	Suwalska 12	Remont elementów dachu	50 000	50 000	Wymiana drewnianych elementów dachu jak wiatrownice, naprawy kominów, uszczelnienie pokrycia.
		RAZEM :	640 000	520 000	
II	INSTALACJE WEWNĘTRZNE				
5	Zasoby mieszkaniowe	Wymiana wodomierzy z nakładkami radiowymi	220 000	200 000	1217 szt. - <u>korekta po przetargu</u>
6	Warszawska 42 Konarskiego 26 Nowowiejska 6 Kościuszki 12	Wymiana instalacji elektrycznej oświetleniowej w podpiwniczeniu	65 000	65 000	Montaż nowego okablowania i opraw LED
7	Warszawska 42	Modernizacja instalacji domofonowej	8 000	8 000	Montaż inst. cyfrowej
8	Zasoby SMB	Chemiczno mechaniczne czyszczenie pionów kanalizacyjnych.	30 000	30 000	wg harmonogramu
9	Nowowiejska 5	Modernizacja głównej instalacji elektrycznej	0	25 650	<u>- dodano do planu</u>
		RAZEM :	323 000	328 650	

III	KONSERWACJA BIEŻĄCA, DROBNE NAPRAWY, PRZEGLĄDY TECHNICZNE				
10	Zasoby SMB	Roboty budowlane drobne oraz naprawy awaryjne i konserwacja instalacji sanitarnych i elektrycznych.	120 000	120 000	
11	Zasoby SMB	Okresowe, roczne i 5-letnie kontrole stanu technicznego budynków i instalacji sanitarnych, elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominiarskich wraz z czyszczeniem przewodów.	60 000	60 000	
		RAZEM :	180 000	180 000	
IV	ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH I WYPOSAŻENIE PLACÓW ZABAW				
12	Zasoby SMB	Zagospodarowanie terenów zewnętrznych	30 000	30 000	Budowa wiat śmietnikowych, trawników, klombów, nasadzenia zieleni, ławki, place zabaw itp.
		RAZEM :	30 000	30 000	
		R A Z E M	1173000	1058650	
		ŚRODKI F.R. DO WYKORZYSTANIA W 2025 R. – 836 021,76 zł.			Koszty przekraczające posiadane środki zostaną zawieszone w czasie do spłaty z przychodów roku 2026.

Bardzo istotnym elementem w pracy Zarządu Spółdzielni było zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi majątku Spółdzielni tj. Wspólnotami Mieszkaniowymi. Na dzień sprawozdania Spółdzielnia zarządza 21 Wspólnotami, w których są zlokalizowane 407 mieszkań i 15 lokali usługowych o łącznej powierzchni 25 015,32m². Pełnienie funkcji Zarządcy jest dla nas jednym z podstawowych kierunków rozwoju na przyszłość.

Przychody finansowe, które wyniosły za 2024r: **261 276,01zł** z tytułu zarządzania tymi nieruchomościami w znaczący sposób wpływają na obniżenie kosztów bieżącej działalności.

Zgodnie z ustawą o własności lokali do dnia 31.03.2025 roku odbyliśmy ze wszystkimi Wspólnotami zebrania sprawozdawcze za 2024 rok. Wspólnoty Mieszkaniowe pozytywnie oceniły naszą pracę i powierzyły zarządzanie swoimi budynkami na kolejny rok.

Rozwój naszej Spółdzielni upatrujemy także w przejmowaniu Wspólnot Mieszkaniowych do zarządzania. Proponowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych będą przesunęły spółdzielnie do roli zarządców nowopowstałych wspólnot. Nasza Spółdzielnia jest profesjonalnie przygotowana do pełnienia funkcji zarządcy nieruchomości i tą formę działalności zamierza rozszerzać.

Problemem w bieżącej działalności są jak zwykle niestety zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne a wygląda to następująco:

- zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2023 wynosiło:
 - w 2023 roku: **281 741,97 zł**
 - w 2024 roku: **143 868,03 zł**
 - zmałało o **48,9%**
- roczny wymiar czynszu wynosił:
 - w 2023 roku: **6 169 326,23 (śr. miesięcznie: 514 110,52 zł)**
 - w 2024 roku: **6 477 134,18 (śr. miesięcznie: 539 761,18 zł)**
 - wzrósł o **5,0%**
- W 2024r zadłużenie było poniżej 1 miesięcznego wymiaru opłat i wyniosło **26,65%**.
- Wskaźnik zadłużenia w rocznych należnościach z tytułu opłat eksploatacyjnych obliczony jako stosunek zadłużenia na koniec roku do rocznego wymiaru opłat wynosił:
 - w 2023 roku: **4,60 %**
 - w 2024 roku: **2,22 %**
 - i zmałał o **48,2 %**

➤ struktura zaległości wynosiła:

	31.12.2023	31.12.2024	%
1 – miesięczne i poniżej	18 062,18	17 515,08	97
2 – miesięczne	36 562,82	35 112,05	96
3 – miesięczne i powyżej	65 652,46	57 221,35	88

- największe zadłużenie na 31.12.2024 r wystąpiło w następujących budynkach:
- | | | | |
|----|---------------|---|-----------|
| 1. | Nowowiejska 5 | - | 38 524,53 |
| 2. | Kościuszki 12 | - | 26 754,07 |
| 3. | Konarskiego 2 | - | 75 015,96 |
| 4. | Konarskiego 4 | - | 18 030,01 |

5.	Nowowiejska 6	-	44 855,78
6.	Suwalska 12	-	13 670,40
7.	B. Prusa 2	-	48 354,71

Razem: 7 budynków - 265 205,46 = 63% zadłużenia ogółem

Z tych budynków 8 osób powodowało łączne zadłużenie w wysokości 200 173,21 zł co stanowiło 78% zadłużenia ogółem.

Zadłużenie w opłatach to również mniej funduszu remontowego, którego udział w zadłużeniach wynosi ok. 15%, tj. mniej funduszu o około 36 000,00.

➤ podejmowane działania w 2023 roku:

- sądowy nakaz zapłaty - 4 osoby
- egzekucja komornika - 4 osoby
- wezwanie do zapłaty - 91 osób
- wezwanie przedsądowe - 7 osób

➤ kwota przekazanych przez Urzędy Miast Giżycko, Kętrzyn i Węgorzewo dodatków mieszkaniowych:

	2023r	2024r
• kwota ogółem	139 893,94 zł	132 999,54 zł
• liczba rodzin	33	33
• śr. wys. dodatku	353,26 zł	335,86 zł

WYNIK FINANSOWY

Za 2024 rok Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik bilansowy – zysk netto z pozostałej działalności w kwocie **230 359,63 zł.**

Za 2024 rok Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie **71 295,28 zł.**

Na wynik ten składają się:

nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 71 295,28 zł we wszystkich nieruchomościach, kwota ta zwiększy przychody tych nieruchomości w roku 2024,

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

1. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej.

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2023 ROK	2024 ROK
aktywa bieżące	2 865 692,68	2 959 630,95
-----	----- = 3,0	----- = 5,4
zobowiązania bieżące	959 689,42	549 448,04

Wskaźnik ten pokazuje stopień pokrycia krótkoterminowych zobowiązań majątkiem obrotowym Spółdzielni.

Przyjmuje się, że pożądana wielkość wskaźnika winna mieścić się w przedziale 1,2 - 2,0.

- wskaźnik wyższy od 2 jest niepożądany – wskaźnik za 2024rok oznacza poprawę sytuacji płynności finansowej i zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Przy utrzymywaniu się wskaźnika na zbyt wysokim poziomie może oznaczać to niższą efektywność działania w dłuższym okresie
- wskaźnik niższy od 1 oznacza trudności płatnicze.

2. Wskaźnik wysokiej płynności finansowej.

TYTUŁ WYLICZEN (ZŁ)	2023 ROK	2024 ROK
środki pieniężne + należności zobowiązania bieżące	$\frac{2\,793\,692,18}{959\,689,42} = 2,9$	$\frac{2\,940\,450,76}{549\,448,04} = 5,4$

Wskaźnik ten pokazuje stopień zobowiązań krótkoterminowych aktywami płynnymi.

Przyjmuje się, że pożądana wielkość tego wskaźnika winna mieścić się w przedziale 1,0 – 1,2

- niższy wskaźnik oznacza napiętą sytuację płatniczą.

Wskaźnik obrazuje zdolność pokrycia swoich zobowiązań liczoną w miesiącach w przód.

3. Wskaźnik cyklu należności w dniach.

TYTUŁ WYLICZEN (ZŁ)	2023 ROK	2024 ROK
średni stan należności x 365 sprzedaż netto	$\frac{91\,505 \times 365}{6\,555\,872,42} = 5,1$	$\frac{58\,943,83 \times 365}{6\,552\,661,84} = 3,3$

Wskaźnik ten określa skuteczność egzekwowania należności i informuje, po ilu średnio dniach od momentu sprzedaży środki pieniężne z tego tytułu wpłyną na rachunek bankowy Spółdzielni. Wartość optymalna wskaźnika jak najniższa.

W stosunku do roku ubiegłego wskaźnik zmniejszył się znacznie z tytułu większej ściągalności należności.

4. Wskaźnik łącznego zadłużenia.

TYTUŁ WYLICZEN (ZŁ)	2023 ROK	2024 ROK
zobowiązania i rezerwy	1 677 285,75	1 586 282,23
-----	----- = 0,15	----- = 0,14
Suma pasywów	11 349 418,89	11 021 314,69

Wskaźnik ten informuje, jaki jest udział kapitałów obcych w sumie pasywów. Przyjmuje się, że wartości nieprzekraczające 0,7 są bezpieczne i nie powodują ryzyka niewypłacalności.

W minionym roku wszystkich nas dotknęły wzrosty kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. Wzrosty te były zdecydowanie niższe niż w roku 2023. Opłaty eksploatacyjne wzrosły o ok. 7,8% i były to wzrosty niezależne od Spółdzielni.

W minionym roku wszystkie firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni wystąpiły z wnioskami o podwyżki w związku ze wzrostem płacy minimalnej, inflacją i rosnącymi kosztami ich działalności. Zawsze bardzo dokładnie analizujemy czy wnioski o podwyżki są faktycznie uzasadnione i Spółdzielnia tam, gdzie jest to tylko możliwe ogranicza koszty oraz szuka optymalnych rozwiązań. Niestety w wielu sytuacjach jest to po prostu niemożliwe.

Podsumowując miniony okres sprawozdawczy należy uznać go za bardzo udany.

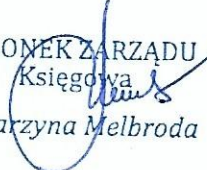
Wskaźniki finansowe świadczą o dobrej kondycji Spółdzielni i pozwalają optymistycznie patrzeć w przyszłość i dalszy rozwój Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku.

Prezes Zarządu

Krzysztof Sołtysiak

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

Elżbieta Staniiewicz

CZŁONEK ZARZĄDU
Księgowa

Katarzyna Melbroda

Zarząd Spółdzielni

Giżycko, dnia 28 marca 2025 roku