

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolczynie z działalności w 2024 roku

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w roku sprawozdawczym wykonywał powierzone obowiązki w składzie:

- **Bogusław Ambroszewski** - Prezes Zarządu
- **Agnieszka Piwowar** - Z-ca Prezesa Zarządu

W 2024 roku Zarząd odbył 12 posiedzeń, podejmując 23 uchwały w sprawach wynikających z bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni, dokumentując je protokółarnie.

I. Zasoby mieszkaniowe

Według stanu na 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia posiadała następujące zasoby mieszkaniowe:

		powierzchnia użytkowa
1	345 lokali mieszkalnych	16 593,35 m ²
	w tym:	
	– 38 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa	2 253,38 m ²
	– 305 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	14 190,47 m ²
	– 2 lokale bez tytułu prawnego	149,50 m ²
2	27 lokali użytkowych	1 689,64 m ²
	w tym:	
	– 20 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	1 257,92 m ²
	– 6 lokali użytkowanych na podstawie umów najmu	416,22 m ²
	– 1 lokal użytkowy- pustostan (Os.Mł.2d)	15,50 m ²
3	25 garaży samochodowych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	417,83 m ²
	grunty własne o powierzchni	1,9709 ha
	prawo wieczystego użytkowania gruntów do 2090 roku o powierzchni	2,7181 ha
	razem grunty	4,6890 ha

W roku sprawozdawczym z członkami posiadającymi lokatorskie prawo do 5 lokali mieszkalnych, zawarto umowy notarialne o ich przeniesienie na odrębną własność.

W latach 2006-2024 umowy notarialne dotyczące przeniesienia posiadanych przez członków praw do lokali

na odrębną własność, objęły:

- 452 lokali mieszkalnych tj. 60,63% ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 25 555,39 m².
- 8 (Koncewicz x2) lokali użytkowych tj. 33,54% ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 852,73 m²

Na bieżąco realizowano wnioski członków o przeniesienie dotychczas posiadanych praw do lokali na odrębną własność.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2024 roku, poz. 558).

II. Dane członkowsko-mieszkaniowe:

Według stanu na 31 grudnia 2024 roku:

- a) Spółdzielnia zrzeszała 908 członków posiadających prawa do lokali,
- b) w przypadku 45 mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności, właściciele nie wstąpili w poczet członków,
- c) 21 osób przyjęto na członków Spółdzielni,
- d) 18 osób wykreślono z członkostwa z tytułu zbycia lokalu bądź śmierci członka.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. W roku sprawozdawczym obowiązywały następujące opłaty:

- a) **eksploatacyjna** – w miesiącach styczeń-kwiecień 2024 roku obowiązywała stawka uchwalona przez Radę Nadzorczą w dniu 26.10.2022r. – Uchwała nr 18/RN/22. Natomiast od 01.05.2024r. stawki opłat eksploatacyjnych zostały zmienione Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/RN/24 z dnia 30.01.2024r. .
- b) **podatek** od nieruchomości obowiązywał w wysokości 0,12 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- c) **odpis na fundusz remontowy**: w miesiącach styczeń-kwiecień 2024 roku obowiązywał w wysokości 1,00 zł/m² uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/RN/22 z dnia 26.10.2022 roku, zmieniony od miesiąca maja 2024 roku na 1,30 zł/m² uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/RN/24 z dnia 30.01.2024 roku,
- d) **zaliczki na centralne ogrzewanie**: były ustalane indywidualnie dla lokali w poszczególnych nieruchomościach. Podstawą ich wysokości stanowiło zużycie energii cieplnej w poprzednim okresie grzewczym i wysokość obowiązujących taryf ciepła. Końcowe rozliczenie wysokości kosztów i zaliczek za każdy okres grzewczy (od 1.10 do 30.09) nastąpiło w październiku 2024r. Natomiast w budynkach, do których dostarczane jest ciepło od października 2024r. z własnych kotłowni, ustalono zaliczkę na c.o. w wysokości 4,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

- e) **za dostawę wody i odprowadzenie ścieków:** w wysokości 12,79 zł/m³ obowiązująca od 4 sierpnia 2023 roku do 6 września 2024 roku ustalona przez Dyrektora P.G.W. Wody Polskie i zmieniona od 06 września 2024 roku na stawkę 13,28 zł/m³.
- f) **za wywóz nieczystości:** w miesiącach styczeń-wrzesień 2024 roku 36,00 zł od osoby zamieszkującej w lokalu, natomiast od miesiąca października 2028 roku – 38,00 zł od osoby.
- g) **fundusz celowy kotłowni c.o.** – 0,80 zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego, obowiązywał od 01.11.2023 roku do 30.09.2024 roku. Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 9/RN/24 z dnia 28.06.2024 r. na podstawie Uchwały nr 9/WZ/24 z dnia 20.06.2024 r. Walnego Zgromadzenia stawka na fundusz celowy została podniesiona na kwotę 2,00 zł/m² i będzie obowiązywała w lokalach mieszkalnych bez wpłaty jednorazowej, do czasu spłaty kosztów budowy kotłowni gazowych przypadających na dany lokal mieszkalny.

2. W roku sprawozdawczym na prowadzeniu działalności Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości

6 596 537,90 złotych, uzyskała przychody w wysokości **6 602 261,30 złotych** i uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości **5 723,40 zł**, w tym uzyskała niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości **54 051,29 zł** oraz zysk brutto z własnej działalności w wysokości **59 774,69 zł**, od którego zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **5 857,00 zł**.

Wysokość poniesionych kosztów, uzyskanych przychodów i ich struktura przedstawiała się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	Struktura w %
	Koszty operacyjne razem	6 574 176,67	99,66
	w tym:		
	– zużycie materiałów remontowych, elektrycznych i pozostałych oraz koszty pracy konserwatorów i nadzoru	198 591,31	3,01
	– utrzymanie czystości, letnie i zimowe utrzymanie dróg i chodników, terenów zielonych, placów zabaw oraz koszty pracy gospodarzy domów i nadzoru	359 750,03	5,45
	– zużycie energii elektrycznej i gazu	43 213,97	0,66
1.	– wywóz nieczystości stałych udrażnianie kanalizacji sanitarnych	9 642,93	0,15
	– zużycie wody i odprowadzania ścieków	770 741,58	11,68
	– zużycia energii cieplnej	2 722 230,04	41,27
	– opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	641 302,00	9,72
	– podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	104 992,67	1,59
	– ubezpieczenia majątkowe	78 645,56	1,19
	– odpis na fundusz remontowy	653 450,68	9,91
	– pozostałe koszty (usługi kominiarskie)	201 347,82	3,05

	– koszty ogólnego zarządzania , pozostałe	790 268,08	11,98
2.	Koszty finansowe	7 953,97	0,12
3.	Pozostałe koszty operacyjne	14 407,26	0,22
4.	OGÓŁEM KOSZTY (poz. 1-3)	6 596 537,90	100,00
	przychody operacyjne razem, w tym:	6 590 358,21	99,57
	– opłaty eksploatacyjne z funduszem remontowym	2 313 984,76	35,05
5.	– opłaty za wynajem dodatkowych pomieszczeń i pozostałe	125 132,02	1,90
	– opłaty za wodę i ścieki	787 887,61	11,93
	– opłaty za centralne ogrzewanie	2 722 051,82	41,23
	– opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	641 302,00	9,71
6.	Przychody finansowe	9 674,58	0,15
7.	Pozostałe przychody operacyjne	2 228,51	0,03
8.	OGÓŁEM PRZYCHODY (poz. 5-7)	6 602 261,30	100,00
	Zysk (strata) brutto w roku obrotowym (poz. 8 - 4), w tym:	5 723,40	
	– niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi który podlega rozliczeniu w roku następnym	54 051,29	
9.	– zysk netto z własnej działalności gospodarczej (opłaty za najem lokalu i pomieszczeń , dzierżawy terenów, odsetki od środków na rachunkach bankowych itp.) po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych, który proponuje się przeznaczyć na pokrycie niedoboru przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.	53 917,69	
10.	Bilansowa nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni	20 474,70	

3. Należności i zobowiązania Spółdzielni:

a) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała należności w wysokości 450 561,28 zł dotyczące:

- podatki, ubezpieczenia społeczne i zdrowotne 40,92 zł
- z tytułu dostaw, usług i inne 1 616,11 zł
- należności od lokali mieszkalnych i użytkowych 142 333,91 zł
- różnicy między wyższymi kosztami zakupu energii cieplnej a wysokością zaliczek w IV kwartale 2024 roku, podlegająca rozliczeniu w 2025 roku do końca bieżącego okresu grzewczego 306 570,34 zł

oraz środki pieniężne na kontach bankowych oraz w kasie w wysokości 1 249 712,89 zł

Podstawowe zadłużenie członków i najemców za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiło 142 333,91 złotych i jest niższe o około 5 716,19 zł w stosunku do roku

poprzedniego. Wysokość zadłużenia nie wpływa negatywnie na płynność finansową Spółdzielni, ponieważ wszystkie zobowiązania były i są regulowane na bieżąco.

Na należności zagrożone dużym stopniem prawdopodobieństwa ich nieściągalności w wyniku prowadzonych egzekucji komorniczych, tworzono i rozwiązywano w latach 2006-2024 odpisy aktualizujące na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości, które obciążały pozostałe koszty operacyjne lub zwiększały pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni. Ich wysokość na koniec 2024 roku wynosi 111 938,96 zł i zwiększyła się o 11 076,38 zł do roku poprzedniego i dotyczy 5 dłużników. Kwota odpisów zmniejsza wykazany w bilansie stan należności.

Wobec 5 dłużników Spółdzielnia posiada wyroki sądowe obejmujące około 83 831,00 zł. wobec 4 dłużników jest prowadzona egzekucja komornicza z ich majątku, wynagrodzeń, renty, emerytury, cesji ubezpieczeń itp,

ZAŁEGŁOŚCI CZYNSZOWE ZA 2024 R.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2024 r. wyniosły:
w tym:

142 333,91 zł

OKRES ZAŁEGŁOŚCI	ZAŁEGŁOŚCI NA 31.12.2024 R.
1. Lokale mieszkalne	
0-1go miesiąca	56 067,81 zł
1-3 miesięcy	48 807,15 zł
3-6 miesięcy	21 270,23 zł
powyżej 6-ciu miesięcy	8 273,31 zł
RAZEM	134 418,50 zł
2. Lokale użytkowe	
0-1go miesiąca	4 367,48 zł
1-3 miesięcy	2 424,57 zł
3-6 miesięcy	762,36 zł
powyżej 6-ciu miesięcy	361,00 zł
RAZEM	7 915,41 zł

Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2024 r. przedstawia się następująco

Lp	Wyszczególnienie	%	Kwota
I	Koszty zależne od Spółdzielni	34,29	2 254 438,44
1.	Koszty eksploatacji, w tym	24,35	1 600 987,76
a)	koszty administrowania	12,55	825 369,54
b)	koszty utrzymania czystości	5,56	365 448,63

c)	konserwacja i przeglądy	2,93	192 801,81
d)	pozostałe opłaty	3,31	217 367,78
2.	Odpisy na fundusz remontowy	9,94	653 450,68
3.	Działalność społeczno-wychowawcza	0,00	0,00
II	Koszty niezależne od Spółdzielni	65,71	4 319 738,23
1.	Oплаты za media, w tym	53,59	3 523 256,52
a)	dostawa energii cieplnej	41,41	2 722 051,82
b)	zimna woda i odprowadzenia ścieków	11,71	769 610,59
c)	energia elektryczna	0,48	31 594,11
2.	Wywóz nieczystości	9,75	641 302,00
3.	Inne koszty	1,14	74 995,45
a)	ubezpieczenia	1,14	74 995,45
b)	ochrona osiedli	0,00	0,00
c)	pozostałe	0,00	0,00
4.	Oплаты na Urząd Miasta	1,22	80 184,26
a)	podatek od nieruchomości	1,19	78 297,86
b)	opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,03	1 886,40
5.	Pozostałe podatki i opłaty	0,00	0,00
	Ogółem	100,00	6 574 176,67

b) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała do zapłaty bieżące zobowiązania

- długoterminowe dotyczące kredytu w wysokości 383 787,07 złotych.
- krótkoterminowe w wysokości 792 082,03 złotych dotyczące:

- dostaw i usług	435 252,66 zł
- podatków i składek ZUS	44 546,58 zł
- pozostałych zobowiązań (kauce gwarancyjne, PZU, PKZP)	256,65 zł
- zobowiązania wobec użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych	172 557,94 zł
- kredytu	139 468,20 zł

4. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2024 R.

Grupa	Wyszczególnienie	Suma na dzień w (zł)		Struktura 2024 r
		31.12.2024	31.12.2023	

AKTYWA				
A	AKTYWA TRWAŁE	6 199 697,71	5 413 492,79	65,23
B	AKTYWA OBROTOWE	3 304 983,00	2 644 975,08	34,77
	w tym			
	- środki pieniężne	1 249 712,89	239 941,62	13,15
	- rozliczenie międzyokresowe	1 604 708,83	1 699 418,05	16,88
C	NALEŻNE WPLATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY	0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		9 504 680,71	8 058 467,87	100,00
PASYWA				
A	FUNDUSZ WŁASNY	5 302 996,31	5 578 763,23	55,79
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 201 684,40	2 479 704,64	44,21
	w tym			
	- zobowiązania długoterminowe	383 787,07	0,00	4,04
	- zobowiązania krótkoterminowe	3 510 502,75	2 193 279,09	36,93
SUMA PASYWÓW		9 504 680,71	8 058 467,87	100,00

RACHUNEK ZYSKU I STRAT ZA 2024 R. (Wariant porównawczy)

Grupa	TREŚĆ	(ZŁ)
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI, w tym:	6 590 358,21
	- produktów	6 590 358,21
	- zmiana stanu produktów	0,00
	- koszt wytworzenia na własne potrzeby	0,00
	- przychody netto ze sprzedaży materiałów	0,00
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	6 574 176,67
C	ZYSK ZE SPRZEDAŻY (A-B)	16 181,54
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 228,51
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	14 407,26
F	ZYSK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	4 002,79
G	PRZYCHODY FINANSOWE	9 674,58
H	KOSZTY FINANSOWE	7 953,97
I	ZYSK (STRATA) BRUTTO	5 723,40
J	PODATEK DOCHODOWY	5 857,00
K	NADWYŻKA PRZYCHODU NAD KOSZTAMI GZM	32 952,33
L	NADWYŻKA KOSZTÓW NAD PRZYCHODAMI GZM	87 003,62
M	ZYSK NETTO	53 917,69

5. Gospodarowanie funduszem remontowym:

W roku sprawozdawczym środki funduszu przedstawiały się następująco: odpis podstawowy: 628 860,88 zł, fundusz celowy na remont dachu mieszkańcy ul. Namysłowskiej: 24 589,80 zł, razem 653 450,68 zł. oraz fundusz z lat poprzednich 325 381,30 zł.

Na cele remontowe wydatkowano **548 990,09** złotych dotyczące:

1. Dofinansowanie wymian stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2023 roku.	1 374,25 zł
2. Wymiana wodomierzy w całych zasobach Spółdzielni-wymiana półśrubunków i zaworów	122 050,77 zł
3. Wymiana i naprawa oświetlenia na klatkach schodowych i wejść do klatek schodowych wg potrzeb.	2 952,00 zł
4. Nadzór budowlany inwestorski nad pracami remontowymi.	6 500,00 zł
5. Wymiana zaworów przed gazomierzami wg potrzeb.	9 000,00 zł
6. Naprawa i remonty wiatrołapów (Os. Młodych 3H), schodów oraz podestów przy wejściach do klatek schodowych wraz z wymianą krat (wycieraczek)-Os. Młodych 1 oraz wg potrzeb.	10 677,29 zł
7. Remonty balkonów-Os.Mł..2c/6, ul.Opolska 18d/6, ul.Opolska 18c/4,ul.Opolska 18e/1, Os.Mł. 7c/5, Os.Mł. 6b/5,7, Os.Mł.5c/3,5, Os.Mł.3E/4 i wg potrzeb	6 729,57 zł
8. Wymiana i naprawa instal. elektr., wod.-kan., c.o., gazowych, wymiana zaworów termostatycznych, gazowych i odpowietrzających. Wymiana przyłączy i poziomów kanal. Naprawa izolacji instal.c.o.	170 587,57 zł
9. Wymiana okien w korytarzach piwnicznych w budynku: Os.Młodych 1,2, ul.Dworcowa 9 (około 55 szt.) oraz w budynkach gdzie jest to bezwzględnie konieczne jak również w suszarniach wg potrzeb.	37 177,95 zł
10. Montaż nawiewników okiennych w budynkach ul.Słowackiego 1,3,5, Pl.Partyzantów 4, ul.Opolska 16,18, ul.Namysłowska 28-32 (ok.162 mieszkania) i w lokalach, gdzie jest to bezwzględnie konieczne oraz refundacja za montaż nawiewników przez właścicieli mieszkań we własnym zakresie.	64 114,47 zł
11. Przeprowadzenie koniecznych napraw kominów, obróbek kominowych, montaż siatek i strażaków oraz naprawy izolacji i pokrycia dachowego (ul.Opolska, ul.Os.Młodych 9, Pl.Partyzantów 4, ul.Dworcowa) oraz wg potrzeb	65 915,07 zł
12. Wymiana i remont rynien w budynku ul. Osiedle Młodych 6,7,9 oraz wg potrzeb.	4 128,27 zł
13. Wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych w klatkach schodowych – 170-180 zł netto mieszkanie.	5 553,33 zł
14. Naprawa, izolacja i remont kominów ul. Dworcowa 9.	0,00 zł
15. Naprawa chodników osiedlowych i infrastruktury – ul.Dworcowa 24 i 26, ul.Os.Młodych 3, ul.K.Miarki 6 oraz wg potrzeb	42 229,55 zł
R a z e m w y d a t k i	548 990,09 zł

IV. Działalność samorządowa – Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z § 63 Statutu Spółdzielni, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dniu 20 czerwca 2024 roku, podczas którego podjęto szereg uchwał za rok 2023, a ich realizacja przedstawia się następująco:

1. **Uchwała Nr 1/WZ/24 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok.**
 - Uchwała Nr 1 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
2. **Uchwała Nr 2/WZ/24 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2023 rok.**
 - Uchwała Nr 2 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
3. **Uchwała Nr 3/WZ/24 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2023 rok.**
 - Uchwała Nr 3 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
4. **Uchwała Nr 4/WZ/24 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Bogusławowi Ambroszewskiemu za 2023 rok.**
 - Uchwała Nr 4 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
5. **Uchwała Nr 5/WZ/24 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Agnieszce Piwowar za 2023 rok.**
 - Uchwała Nr 5 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
6. **Uchwała Nr 6/WZ/24 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.**
 - Uchwała Nr 6 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
7. **Uchwała Nr 7/WZ/24 w sprawie rozpatrzenia wniosku Zarządu Spółdzielni dotyczącego rekomendacji Radzie Nadzorczej zwiększenia wyodrębnionej stawki na fundusz celowy.**
 - Uchwała Nr 7 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Podczas odbytego w dniu 20 czerwca 2024 roku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zostały zgłoszone do Komisji Uchwał i Wniosków dwa wnioski:

1) Prezesa Zarządu Bogusława Ambroszewskiego i Zastępcy Prezesa Zarządu Agnieszki Piwowar dotyczący rekomendacji Radzie Nadzorczej Spółdzielni zwiększenie wyodrębnionej opłaty na fundusz celowy do wysokości 2,00 zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego z możliwością wpłat w ratach lub jednorazowo do pełnej wysokości kosztów inwestycji przypadającej na dany lokal mieszkalny w nieruchomości.

2) Pana Waldemara Łuczek dotyczący wprowadzenia ruchu jednokierunkowego na drodze przez Osiedle Młodych, na odcinku od byłego sklepu Pana Klimka do „Psotnika”.

Wniosek powyższej treści, nie został przyjęty do realizacji przez Zarząd Spółdzielni z uwagi na brak możliwości i kompetencji wykonawczej w tym zakresie. Droga ww. jest własnością Gminy Wołczyn. W związku z tym podjęto ustalenia, że Zarząd Spółdzielni wystąpi do właściciela drogi w tej sprawie.

V. Sprawy pozostałe

W 2024 roku zostało wykonane wiele prac remontowych, które polepszyły funkcjonowanie i komfort życia mieszkańców Spółdzielni oraz zmniejszenie ilości awarii, które występowały w ubiegłych latach a mianowicie:

- Remont kanalizacji m.in.: ul. Karola Miarki 6, ul. Słowackiego 1;3;5,
- Remont instalacji wodnej – całość w budynku przy ul. Dworcowa 26
- Remont chodnika przy ul. Osiedle Młodych 3, Dworcowa 24
- Remont dachów, naprawy poprawki kominów m.in.: Plac Partyzantów 4, Osiedle Młodych 9, Karola Miarki 4;6;10, Osiedle Młodych 9, Opolska 18
- Wymiana instalacji i zaworów gazowych przed gazomierzami m.in.: Słowackiego 1;3;5, Plac partyzantów 4, Karola Miarki 4;6;10
- Remont pomieszczeń technicznych przy ul. Słowackiego 1;3;5, Dworcowa 24;26 i Karola Miarki 4;6;10
- Remont rynien wg konieczności: ul. Osiedle Młodych 3;4;5
- Remont schodów wejściowych ul. Osiedle Młodych 1
- Wymiana okien piwnicznych przy ulicach: Os. Młodych 1;2 Dworcowa 9
- Montaż nawiewników okiennych przy ul. Namysłowskiej 28-32, Opolskiej 16;18, Pl. Partyzantów 4,
- Wymiana wodomierzy w zasobach całej Spółdzielni wraz z pracami towarzyszącymi.

Szanowni Członkowie

Rok sprawozdawczy po raz kolejny postawił przed nami wszystkimi wiele wyzwań, a w szczególności poradzenia sobie z utrzymującą się inflacją oraz wzrostem innych kosztów związanych z działalnością Spółdzielni, szczególnie tych, na które Zarząd Spółdzielni nie miał wpływu, a które stanowiły niemal 70% kosztów ogólnych, między innymi: dostawy energii cieplnej, wody, wywozu nieczystości, podatków i innych usług materialnych i niematerialnych. Z tego też powodu Zarząd utrzymał w 2024 roku redukcję jednego etatu administracyjnego i wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zatwierdzenie nowej struktury organizacyjnej Spółdzielni, trwale redukując ten etat.

W niniejszym roku rozpoczęto i zakończono wykonanie 7 kotłowni gazowych, z których od miesiąca października 2024 roku rozpoczęto ogrzewanie mieszkań w budynkach przy ul. Słowackiego, Dworcowej i Karola Miarki. W pierwszej nieruchomości wielobudynkowej tj. ulica Słowackiego i Dworcowa na 210 mieszkań, członkowie z 98 wpłacili jednorazowo przypadający udział kosztów na ich mieszkanie, co stanowi 46,67%, natomiast z drugiej nieruchomości wielobudynkowej na 110 mieszkań z 44 wpłacono jednorazowo udział kosztów, przypadający na dany lokal mieszkalny, co stanowi 40%. Pozostała część kosztów wykonania kotłowni została sfinansowana z kredytu inwestycyjnego, zaciągniętego na bardzo dogodnych warunkach, wynegocjowanych w Banku Spółdzielczym w Wołczynie. Każdy członek, właściciel lokalu mieszkalnego, otrzymał indywidualne wyliczenia dotyczące udziału kosztów jego mieszkania do wartości inwestycji.

W 2024 roku Zarząd konsekwentnie realizował uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, w sprawie przeprowadzenia procesu inwestycyjnego budowy kotłowni gazowych i w miesiącu listopadzie, zgodnie z umową zawartą z dostawcą ciepła w 2003 roku ECO S.A. Opole, wypowiedział umowę na dostarczanie ciepła do wszystkich pozostałych budynków Spółdzielni, ze skutkiem na koniec maja 2025 roku. W związku z tym w sezonie grzewczym 2025/26 wszystkie budynki w Spółdzielni będą ogrzewane z własnych kotłowni gazowych. W tym miejscu należy dodać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, do 2040 roku czyli przez najbliższe 15 lat, nie ma zagrożenia dla tych kotłowni.

Jak w każdym roku, Zarząd Spółdzielni uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, składając informację z bieżącej działalności oraz przedkładał wnioski dotyczące podjęcia uchwał niezbędnych do prawidłowego i bieżącego funkcjonowania Spółdzielni. W roku sprawozdawczym w Spółdzielni została przeprowadzona przez RZRSM w Opolu, pełna lustracja za okres trzech lat tj. 2021-2023 w czasie od 18.11-18.12.2024 roku w zakresie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez uprawnione podmioty, podstaw prawnych i zakresu działania, organizacji i działalności organów samorządowych, zagadnień członkowsko-mieszkaniowych, działalności społeczno-kulturalno-oświatowej, organizacji wewnętrznej i zatrudnienia, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki remontowej, stanu prawnego gruntów, rachunkowości i finansów i podstawowych danych ze sprawozdań finansowych. W wyniku przeprowadzonej lustracji nie sformułowano żadnych wniosków z uwagami do funkcjonowania Spółdzielni w zakresie rozliczeniowym i stosowania obowiązujących przepisów prawa itp.

Zarząd prowadził oszczędną i racjonalną gospodarkę funduszami, co ostatecznie pozwoliło osiągnąć nadwyżkę przychodów nad kosztami. Natomiast właściwa i merytoryczna współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni zapewniła prawidłowe funkcjonowanie i gospodarowanie majątkiem Spółdzielni dla dobra wszystkich jej członków.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności za 2024 rok.

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano.

Wołczyn, dnia 28 marca 2025 roku

Z-ca Prezesa Zarządu
Agnieszka Piwowa

PREZES ZARZĄDU
Bogusław Ambroszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
46-250 Wołczyn, ul. Dworcowa 28
tel./fax 77 418 84 38
NIP 7510002013