

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GŁOGÓWKU

ZA 2024 ROK

Sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie art. 49 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą 48-250 Głogówek, ul. Dąbrowskiego 2C,

NIP: 755-000-81-86, REGON: 000989554, KRS 000113973, e-mail: mieszkaniowa@onet.pl, adres strony internetowej: www.smglogowek.pl,

reprezentowana przez Zarząd, który w okresie sprawozdawczym pracował w składzie:

- Krzysztof Wilczek - Prezes Zarządu,
- Wiesława Bachryj - Zastępca Prezesa Zarządu,
- Piotr Smoleń - Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

Od 01.01.2024 r. do 28.11.2024 r.

- Ryszard Guzowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Frączek - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Krystyna Mulka - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Elżbieta Dziewońska - członek
- Krystyna Wnętowska - członek
- Łukasz Fatyga - członek
- Adam Książdźyna - członek

Od 28.11.2024 do 31.12.2024 r.

- Barbara Guzowska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Jarosław Płociennik - Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
- Paulina Kaspryszak - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Alina Kasperska - członek
- Barbara Ociepka - członek
- Bartłomiej Szala - członek
- Krystyna Wnętowska - członek

W Spółdzielni jest zatrudnionych 8 osób (tj. 7,5 etatu) na podstawie umowy o pracę.

Za obowiązki Głównego Księgowego odpowiedzialne jest Biuro Rachunkowe.

Członkowie Zarządu (z wyłączeniem Prezesa) pełnią funkcje społeczne, za które pobierają diety w formie ryczałtu.

Zarząd pracował w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze - Dz. U. Nr 30 poz.210 z późniejszymi zmianami,
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami,
- Statut Spółdzielni,

- Ustawę o rachunkowości , Prawo budowlane, ustawę o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i udzielania premii gwarancyjnych, ustawę o gospodarce nieruchomościami i inne,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia,
- Uchwały Rady Nadzorczej,
- Plan gospodarczo - finansowy,
- Inne przepisy prawa.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 8 protokołowanych posiedzeń, w trakcie których podjęto 34 uchwał. Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej..

Zarząd w trakcie codziennej działalności Spółdzielni kieruje się wytycznymi określonymi w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą zgodnie z wytycznymi Walnego Zgromadzenia oraz zasadami ekonomicznymi.

Do kierunkowych zadań Zarządu w roku 2024 należało:

- wykonanie założeń rocznego planu gospodarczo-finansowego i planu remontów ustanowionych przez Radę Nadzorczą,
- zmniejszanie zadłużenia czynszowego poprzez usprawnienie windykacji (wysyłanie upomnień, przeprowadzanie rozmów),
- bieżące uaktualnianie ewidencji członków spółdzielni,
- przygotowanie dokumentacji do przeniesienia własności lokali wraz z zawarciem aktów notarialnych,
- analizowanie i realizacja wniosków zgłaszanych przez członków,
- realizacja wniosków wynikających z protokołu lustracji oraz wniosków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu Członków,
- bieżąco analizowano wielkość produkcji i koszty centralnego ogrzewania,
- analizowano zużycie i rozliczenia zimnej wody,
- usuwanie na bieżąco powstałych awarii,
- kontrolowano stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

W zakresie formalno-prawnym

- ☞ dostosowuje się regulaminy, wynikające ze zmian obowiązujących przepisów prawnych,
- ☞ aktualizowana jest systematycznie ewidencja członków,
- ☞ realizuje się procedury Rozporządzenia Ochrony Danych Osobowych (RODO),
- ☞ na bieżąco realizuje się wnioski członków Spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

W roku 2024 skreślono z rejestru członków 16 członków z tytułu:

- | | |
|---------------|--|
| - wystąpienia | 14 osób (dotyczy sprzedaży lub darowizny mieszkania) |
| - zgony | 2 osoby |

W roku 2024 przyjęto w poczet członków 12 osób w tym 2 osoby to współmałżonkowie.

Stan członków Spółdzielni na dzień 31.12.2024 roku.

członkowie zamieszkali	-	287
współmałżonkowie	-	79
osoby prawne	-	1
Razem członków	-	367

Działalność samorządowa - Walne Zgromadzenie Członków

Zgodnie z § 32 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dniu 22.05.2024 r. podczas którego podjęto 7 uchwał o następującej treści:

1. Uchwała nr 1/24 w sprawie przyjęcia protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
2. Uchwała nr 2/24 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
3. Uchwała nr 3/24 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni,
4. Uchwała nr 4/24 w sprawie przyjęcia wniosków wynikających z protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.
5. Uchwała nr 5/24 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni i podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok,
6. Uchwała nr 6/24 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
7. Uchwała nr 7/24 w sprawie oznaczenia sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Wszystkie uchwały weszły w życie z dniem ich podjęcia.

Ponadto podczas Walnego Zgromadzenia Członków przyjęto wnioski do realizacji zapisane w Protokole Komisji Wnioskowej o następującej treści:

1. Wniosek Pana Ryszarda Guzowskiego o zagospodarowanie pustostanów lokali użytkowych .

Ad. 1 - Lokal użytkowy przy ul. Dąbrowskiego 2 w piwnicy (1 gabinet lekarski) nie nadaje się do przystosowania na inny lokal użytkowy bądź mieszkalny.

- Lokal użytkowy przy ulicy Mickiewicza (po sklepie odzieżowym) został przekształcony i wynajęty na usługi barberskie.

- lokal użytkowy przy ulicy Powstańców (po sklepie spożywczym), została podpisana przedwstępna umowa najmu. Lokal zostanie przekształcony i wynajęty na usługi fryzjerskie.

Pustostany wynikłe po ostatnim Walnym Zgromadzeniu Członków

- Lokal użytkowy przy ul. Szkolnej 2b (po salonie fryzjerskim), została wywieszona oferta najmu lokalu.

- Lokal użytkowy przy ul. Szkolnej 2a (po cukierni), została wywieszona oferta najmu lokalu.

W obu pustostanach istnieje możliwość zmiany sposobu użytkowania lokalu.

2. Wniosek Pani Urszuli Maczek o zdjęcie rynny – zanieczyszczenie balkonów przez gołębie.

Ad. 2 Wniosek został zrealizowany. Jednakże Zarząd spółdzielni nie wyraził zgody na demontaż rynny. Zamiast demontażu administracja Spółdzielni zleciła założenie kolców na skośnie ułożoną rurę spustową oraz ułożenie w rynnie rulonu z siatki w celu zapobiegnięcia zagnieżdżania się gołębi.

3. Wniosek Pana Jarosława Płóciennika o sprawdzenie trzeszczącego zadaszenia balkonu.

Ad. 3 Wniosek nie został zrealizowany. Zadanie balkonu jest wykonane z profili stalowych do których zamontowane są płyty z poliwęglanu komorowego. Materiał ten pracuje pod wpływem zmiany temperatur ewentualnie działania promieni słonecznych, wydając dźwięki tzw. trzeszczenie. Takich samych daszków zainstalowano w tym samym czasie na nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 12 sztuk. Ponadto zamontowano daszki pokryte tym samym materiałem na ul. Szkolnej 4A oraz Spółdzielczej 6. Daszki wszystkie pracują tak samo, nikt z pozostałych mieszkańców nie składał

podobnych skarg i wniosków. Wszystkie usługi związane z oględzinami lub wymianą pokrycia daszku musiałyby być robione z podnośnika. Wynajem podnośnika przewyższa koszt daszku w związku z czym nie będą podjęte żadne prace w w/w temacie przez Spółdzielnię. Wniosek był analizowany na posiedzeniu Rady Nadzorczej, która zgodziła się ze stanowiskiem Zarządu.

4. Wniosek Pana Stefana Piętaka o kontrole firm zewnętrznych wykonujących pracę na rzecz SM i po zakończonych pracach.

Ad. 4 Wniosek nie został zrealizowany. Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą nie widzą potrzeby tworzyć dodatkowych komisji w celu kontroli wykonawców. Prace będą doglądane przez pracowników SM jak do tej pory. Spółdzielnia podpisuje z wykonawcą umowę o wykonanie określonego zadania. W trakcie trwania umowy wykonawca odpowiada za swoich pracowników i tok prowadzonych prac. Po zakończeniu zadania jest dokonywany odbiór wykonanych prac, podczas którego zostaje spisany stosowny protokół.

W Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni brały czynny udział 44 osoby, w tym:

1. członkowie Spółdzielni – 42,
2. pełnomocnicy upoważnieni przez członka Spółdzielni do reprezentowania w jego imieniu – 2..

Zgodnie z § 32 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Zarząd zwołał dodatkowe Walne Zgromadzenie Członków w związku z kończącą się kadencją Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 28.11.2024 r. Podczas zebrania podjęto 7 uchwał o następującej treści:

1. Uchwała nr 1/2/24 w sprawie przyjęcia protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
2. Uchwała nr 2/2/24 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
3. Uchwała nr 3/2/24 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż 3 pomieszczeń niemieszkalnych.

Wszystkie uchwały weszły w życie z dniem ich podjęcia.

Ponadto podczas Walnego Zgromadzenia Członków przyjęto wnioski do realizacji zapisane w Protokole Komisji Wnioskowej o następującej treści:

1. Wniosek Pana Marka Witkowskiego o cofnięcie decyzji o wymianie wodomierzy na tzw. „agrafkę”.

Ad. 1 – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku stoi na stanowisku, że wydana decyzja dot. modernizacji wewnętrznej instalacji wodnej w celu prawidłowego montażu wodomierzy w niektórych lokalach mieszkalnych jest ostateczna. Podstawą do wydania decyzji są następujące dokumenty: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; Polska Norma PN-B-10720 – Zabudowa zestawów wodomierzowych w instalacjach wodociągowych; karta gwarancyjna wodomierza jednostrumieniowego wraz ze schematem montażu wodomierza.

2. Wniosek Pana Jalmara Hoppe o zamontowanie głównego zaworu gazowego na zewnątrz na ul. Szkolnej 2B.

Ad. 2 Wniosek w trakcie realizacji. Administracja Spółdzielni po przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdziła, że wymagane jest przeniesienie zaworu gazowego w dwóch miejscach tj. Szkolna 2A i 2B. W związku z tym ustalono kolejność przeprowadzania poszczególnych zadań z Zakładem Gazowniczym, a następnie została wykonana mapa ewidencyjna do celów projektowych przez

uprawnionego Geodetę, sporządzono projekt techniczno-budowlany przez uprawnionego projektanta i złożono wniosek o wydanie pozwolenia na budowę do Starostwa Powiatowego w Prudniku. W następnym etapie zostanie ustalony termin fizycznego przeniesienia zaworów gazowych.

3. Wniosek Pana Bartłomieja Szali o podjęcie dodatkowych rozmów z burmistrzem i Radą Miejską w sprawie plagi gołębi przy nieruchomości nr 3.

Ad. 3 Wniosek częściowo zrealizowany. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku od dnia 10 grudnia podejmowali próby (osobiście i poprzez rozmowy telefoniczne) umówienia terminu spotkania z burmistrzem. Każda z tych prób okazała się bezskuteczna. Kontaktów z sekretarką Burmistrza dokonywali: Dawid Bojdo – 1 raz, Sylwia Tanaś – 4 razy. Następnie umówiono dwukrotnie termin spotkania na 31.12.2024 r. oraz na 07.01.2025 r. które to były odmawiane przed spotkaniem ze strony Urzędu. W dniu 13.01.2025 r. doszło do skutku spotkanie z Burmistrzem, podczas którego przekazano problemy Spółdzielni związane z plagą gołębi. Załączono również ofertę usług sokołniczych. Burmistrz zadeklarował przeanalizowanie oferty pod względem zgodności prawnych i wysłanie zawiadomienia o partycypacji dla okolicznych wspólnot mieszkaniowych.

Prezes Zarządu zapytał się o stan realizacji projektu w zakresie budowy boksu na śmieci przy ul. Dąbrowskiego. Burmistrz przekazał informacje, że w dniu 14.01.2025 r. odbędzie się spotkanie z Konserwatorem zabytków w tej sprawie. Do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi w tej sprawie.

4. Dezynfekcja koszy na śmieci przy nieruchomości na ul. Spółdzielczej oraz pozostałych koszy na śmieci całej spółdzielni.

Ad. 4 Wniosek został wykonany. Dezynfekcja koszy śmietnikowych należy do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z Regulaminem czystości i porządku Gminy Głogówek. Zlecenie dezynfekcji kontenerów na odpady komunalne zostało przekazane Zakładowi Komunalnemu w Głogówku. Zlecenie zostało wykonane w miesiącu marcu 2025 r. Koszt jednorazowej dezynfekcji wszystkich kontenerów na odpady zmieszane i BIO wyniósł 940,00 zł brutto.

W Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni brały czynny udział 90 osób, w tym:

1. członkowie Spółdzielni – 79,
2. pełnomocnicy upoważnieni przez członka Spółdzielni do reprezentowania w jego imieniu – 11.

Zasoby mieszkaniowe.

Zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami), Zarząd dokonuje wszystkich wymaganych prawem czynności, a to między innymi :

- na bieżąco dokonuje korekty ewidencji majątku spółdzielni,
- podejmuje stosowne uchwały zgodnie z obowiązującą procedurą ,
- zawiera na bieżąco akty notarialne, przenosząc własność lokali na odrębną własność.

W tym zakresie w 2024 roku dokonano jedno przekształcenie lokalu mieszkalnego ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na odrębną własność, oraz jedno przekształcenie lokalu mieszkalnego ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.

W latach 2008 – 2024 Spółdzielnia realizowała umowy notarialne dotyczące przeniesienia posiadanych przez członków praw do lokali na odrębną własność, które objęły:

- 183 lokale mieszkalne o ogólnej powierzchni użytkowej 10.297,79 m² i 1,103531 ha gruntu,

- 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 125 m² i 0,011751 ha gruntu.

Własne zasoby mieszkaniowe według stanu na dzień 31.12.2024 r.

1	126 lokali mieszkalnych	powierzchnia użytkowa
		6.709,64 m ²
1	w tym:	
	- 9 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa	509,60 m ²
	- 107 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	5.735,24 m ²
	- 10 lokali użytkowanych na podstawie umów najmu	464,80 m ²
2	15 lokali użytkowych	744,67 m ²
	w tym:	
	- 1 lokal użytkowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	34,42 m ²
	- 11 lokali użytkowanych na podstawie umów najmu	610,25 m ²
3	- 3 lokale bez tytułu prawnego (wolne)	100,00 m ²
	37 garaży samochodowych	773,15 m ²
	w tym:	
	- 7 garaży użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	105,84 m ²
4	- 30 garaży użytkowanych na podstawie umów najmu	667,31 m ²
	37 miejsca postojowe użytkowane na podstawie umów najmu	519,55 m ²
5	grunty własne o powierzchni	1,0794 ha

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała następujące wyniki ekonomiczne:

- Ogólny wynik GZM na 31.12.2023 r.	-	+ 34.760,95 zł
- Podział pożytków z części wspólnych nieruchomości na WZC dnia 22.05.2024 r.		15.281,28 zł
- Przychody GZM ogółem	-	2.407.871,08 zł
- Koszty GZM ogółem	-	2.524.909,83 zł
- Ogólny wynik GZM na 31.12.2024 r.	-	- 66.996,52 zł

w tym:

Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji GZM :	70.017,38 zł
Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji GZM :	3.020.86 zł
Nieruchomość nr 1	- 30.349,29 zł
Nieruchomość nr 2	- 7.730,60 zł
Nieruchomość nr 3	- 27.208,21 zł
Nieruchomość nr 4	- 4.729,28 zł
Nieruchomość nr 5	+ 1.099,37 zł
Nieruchomość nr 6	+ 1.921,49 zł

- Przychody z pozostałej działalności gospodarczej :	273.726,65 zł
- Koszty z pozostałej działalności gospodarczej:	216.988,17 zł
- Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	97.910,08 zł
- Pozostałe koszty operacyjne i finansowe	27.063,78 zł
- Podatek dochodowy:	13.802,00 zł

- Wynik na działalności gospodarczej: **zysk netto + 113.782,78 zł**

2024 rok, to rok, w którym nasza Spółdzielnia kolejny raz osiągnęła bardzo dobre wyniki finansowo-ekonomiczne na pozostałej działalności gospodarczej.

Natomiast wynik za rok 2024 z działalności GZM wyniósł -117.038,75 zł tzn. że stawka opłaty eksploatacyjnej jest niewystarczająca, aby w pełni pokryć ponoszone koszty eksploatacji. Na tej podstawie zachodzi potrzeba uaktualnienia stawki eksploatacyjnej w 2025 roku.

W pozostałych przychodach operacyjnych tj. 97.910,08 zł głównym źródłem są pożytki z najmu lokali mieszkalnych w kwocie 42.869,44 zł. Dodatkowy przychód stanowią wpływy z tytułu najmu gruntu pod paczko maty ustawione na nieruchomościach mieszkalnych. W 2024 r. ustawiono 2 paczkomaty (przy ul. Kościuszki i Powstańców). Przychód miesięczny z tytułu najmu gruntu pod jeden paczkomat oscyluje w granicach 700,00 zł netto / miesięcznie.

W Bilansie Spółdzielni za 2024 rok zanotowano spadek wartości poszczególnych składników majątku. Suma bilansowa po stronie Aktywów i Pasywów na dzień 31.12.2024 wyniosła 4.554.666,72 zł i była niższa w stosunku do roku 2023 o kwotę 206.213,12 zł.

Ponadto zauważalny jest również zmniejszający się ujemny wynik Funduszu remontowego, który na koniec roku 2024 wyniósł per saldo -188.495,99zł. Zmiana w stosunku do roku poprzedniego to +172.777,47 zł.

Zmianie uległy także zobowiązania długoterminowe, na które znaczący wpływ mają zaciągnięte w 2019 roku 2 pożyczki termo modernizacyjna w ogólnej kwocie 1.250.000,00 zł. Pożyczki te są systematycznie spłacane według harmonogramu, co przełożyło się na zmniejszenie zobowiązań długoterminowych o kwotę 162.631,56 zł. Saldo pożyczek pozostałych do spłaty na dzień 31.12.2024 r. wynosi 396.140,43 zł z terminem ostatecznej spłaty do dnia 05.06.2027 r.

Pozostałe zmiany bilansowe wynikają z bieżącej działalności Spółdzielni.

Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku kształtowały się następująco wg stanu na 31.12.2024:

Fundusz udziałowy – 30.039,25 zł

Fundusz wkładów mieszkaniowych – 260.737,25 zł

Fundusz wkładów budowlanych – 1.432.630,59 zł

Fundusz zasobowy – 972.333,66 zł

Za rok 2024 uzyskano dodatkowe dochody z tytułu odsetek od zaległości w opłatach mieszkaniowych na kwotę 931,98 zł tj. wzrost o kwotę 79,14 zł. oraz dochody z tytułu odsetek od lokat i rachunków oszczędnościowych w kwocie 11.680,22 zł. Dla porównania w roku 2023 odsetki od lokat były niższe o kwotę 5.209,04 zł.

Na dzień 31.12.2024 r. stan środków pieniężnych wynosił: 357.350,49 zł na rachunkach oszczędnościowych, 133.463,71 zł na rachunkach bieżących. Jest to spadek w stosunku do roku 2023 o kwotę 162.012,95 zł.

Centralne ogrzewanie

W zakresie centralnego ogrzewania rok 2024 okazał się rokiem cieplejszym w porównaniu z latami poprzednimi. Wyrazem tego jest mniejsza produkcja ciepła, a co za tym idzie mniejsze zużycie gazu ziemnego. Nie mniej jednak ze względu na podwyżkę cen zakupu i dystrybucji gazu, spowodowało wzrost kosztów zakupu tego surowca.

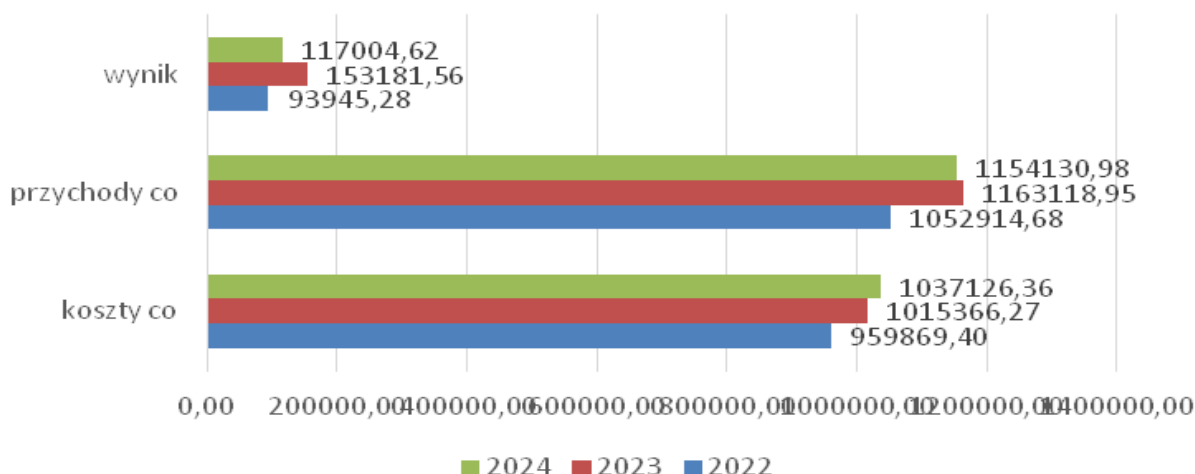
Wyniki centralnego ogrzewania za 2024 rok przedstawiały się następująco:

Przychody c.o. - 1.154.130,98 zł

Koszty c.o. - 1.037.126,36 zł

Wynik z rozliczenia c.o. za rok 2024 wyniósł + 117.004,62 zł.

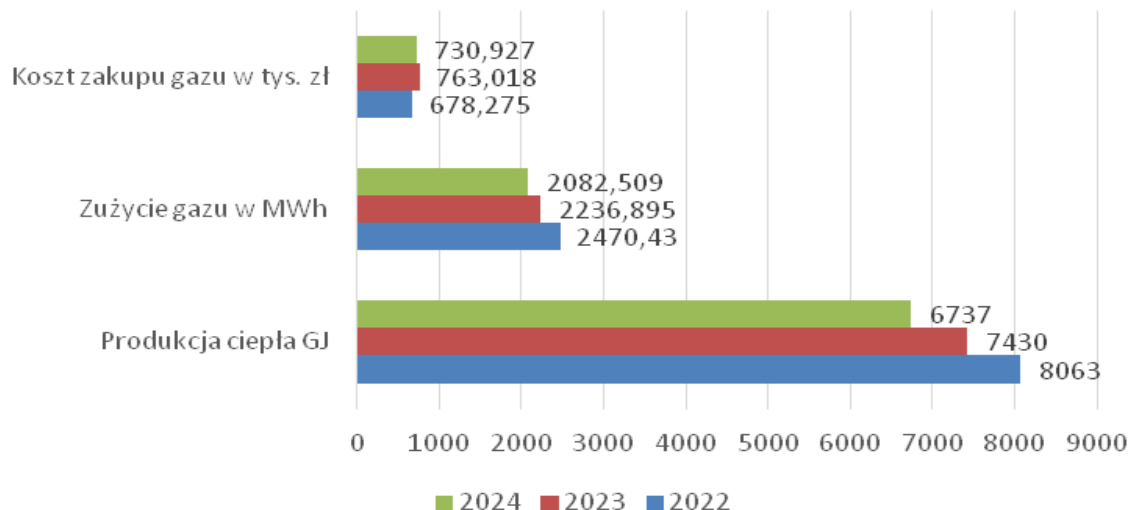
Porównanie wyników c.o. w latach 2022 - 2024



Produkcja ciepła w 2024 roku (tj. 6.736 GJ) zmalała w stosunku do roku 2023 (7.430 GJ) o 693 GJ tj. ok.9,33% i proporcjonalnie zmniejszyło się zużycie gazu o 154.386 kWh (z 2.236.895 kWh w 2023 r. do 2.082.509 kWh) tj. 6,90% w 2024 roku.

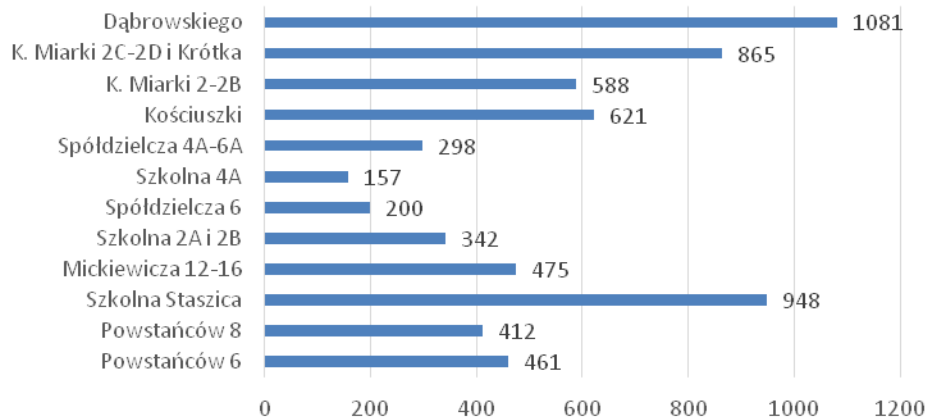
Wartość kosztów zakupu gazu do produkcji ciepła w 2024 roku wyniosła 730.927,33 zł i była niższa w stosunku do roku 2023 (tj. 763.018,58 zł) o kwotę 32.091,25 zł tj. ok. 4,21%.

Produkcja ciepła

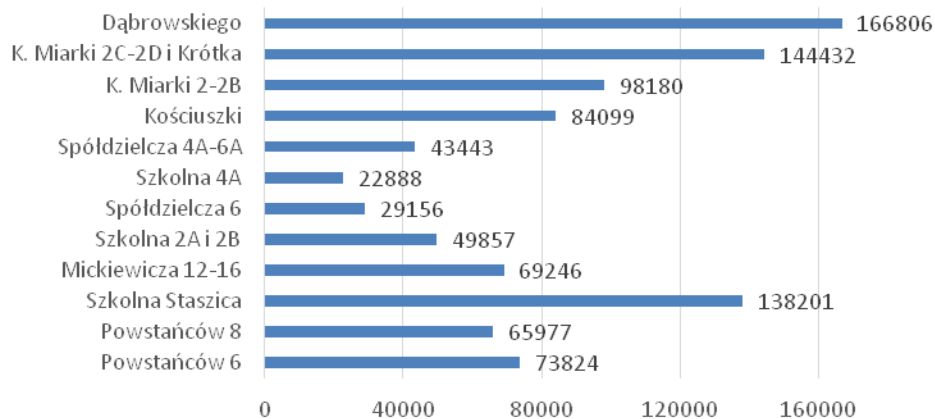


Rozliczenie centralnego ogrzewania w 2024 roku po raz pierwszy zastosowano z podziałem na poszczególne budynki zgodnie z Regulaminem rozliczania zużycia ciepła i kosztów dla budynków i lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku.

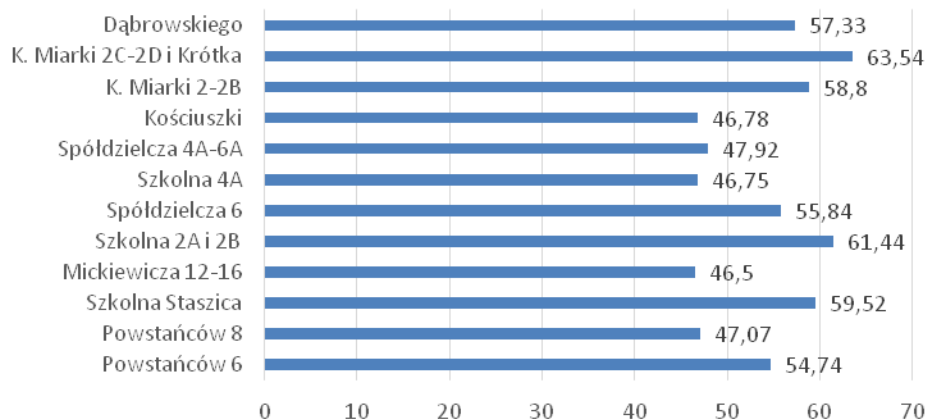
Produkcja ciepła wg budynków produkcja ciepła w GJ



Produkcja ciepła wg budynków koszt produkcji w zł



Produkcja ciepła wg budynków koszt produkcji w zł na m2 p.u.



Zagadnienia organizacyjne

Zarząd Spółdzielni na bieżąco przedstawia Radzie Nadzorczej do uzgodnienia, analizy oraz zatwierdzenia szereg swoich działań dotyczących, np. analizy kształtowania się kosztów takich jak, koszty eksploatacji, centralnego ogrzewania, robót remontowych, ustanawiania bądź likwidacji płatnych miejsc postojowych, przedkłada do zatwierdzenia zmiany regulaminów. Na podstawie przedstawianych informacji z wykonania planu finansowo-gospodarczego są wysuwane wnioski o korektę stawek opłaty eksploatacyjnej odrębnie dla każdej nieruchomości bądź innych opłat takich jak: zaliczka na centralne ogrzewanie, fundusz remontowy.

Członkowie na bieżąco zgłaszają awarie i sugestie w zakresie zasobów mieszkaniowych, w których zamieszkują.

W zakresie zagospodarowania odpadów komunalnych śmieci są wywożone według harmonogramów ustalonych przez Urząd Miasta.

Zarząd Spółdzielni prosi mieszkańców o solidne podejście do segregowania śmieci i wrzucanie odpadów do odpowiednich kontenerów. Od dnia 01.01.2025 r. nastąpiła zmiana dot. sortowaniu odzieży i tekstyliów (w tym firanki, dywany, obuwie). Odpady te należy składować w pojemnikach do tego celu przeznaczonych (jeżeli zostały udostępnione), lub dostarczyć do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, który mieści się w Raławicach Śląskich. Zwracamy się również z apelem do wszystkich mieszkańców, aby reagowali w sytuacji, gdy obce osoby próbują podrzucać śmieci na nasze nieruchomości. Nie możemy być obojętni na niewłaściwe podejście do tematu segregowania przez współlokatorów. Aby uporządkować tereny wokół śmietników i zminimalizować proceder podrzucania śmieci tworzone są zamknięte miejsca składowania odpadów.

Zarząd Spółdzielni mając na uwadze dobro lokatorów i utrzymanie nieruchomości w poprawnym stanie, wskazują na wciąż powtarzające się niewłaściwe zachowanie się lokatorów m.in. poprzez:

- Nieprzestrzeganie ciszy nocnej w godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰
- Prowadzenie prac przygotowawczych na klatkach schodowych np. cięcie płytek i paneli co prowadzi do przyspieszonego zabrudzenia ścian
- Brak utrzymania w czystości klatek schodowych w trakcie prowadzonych prac remontowych
- w mieszkaniach
- Palenie papierosów na klatkach schodowych, wyrzucanie niedopałków przez balkon lub okno na zewnątrz
- Karmienie gołębi, które gnieźdząc się na dachach budynków niszczą obróbki blacharskie i swoimi odchodami zatykają rynny i spusty rynnowe
- gromadzenie odpadów komunalnych i zużytych mebli na klatkach schodowych i piwnicach (co jest niezgodne z przepisami p.poż. epidemiologicznymi i regulaminem porządku domowego). Prosimy, aby tego typu odpady dostarczyć we własnym zakresie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Raławicach Śląskich.
- wyrzucanie odpadów wielkogabarytowych wokół śmietników poza terminami wywozu,
- wrzucanie odpadów bytowych do podręcznych koszy na śmieci rozstawionych na terenach nieruchomości
- oświetlenie włączone jest przez całą dobę w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnych.
- Stawianie pojazdów na drogach ewakuacyjnych co w sytuacji alarmowej stanowi zagrożenie dla życia mieszkańców.

Remonty:

2024 rok był trudnym okresem, gdzie Zarząd Spółdzielni napotykał na wiele problemów m.in. ze względu na brak wykonawców robót remontowych oraz nasilającą się inflację, która powoduje bardzo duże podwyżki cen usług i materiałów. W dwóch przeprowadzonych przetargach, które miały wyłonić wykonawcę robót związanych z modernizacją podwórka przy Dąbrowskiego, nie zgłosił się żaden oferent, pomimo ogłoszenia przetargu na stronie internetowej i wysłania ogłoszeń bezpośrednio do co najmniej do 12 potencjalnych wykonawców.

Innym problemem remontowym jest długi czas oczekiwania na decyzje administracyjne tj. uzyskanie pozwoleń konserwatorskich i budowlanych. Pomimo tej sytuacji udało się zrealizować zdecydowaną większość zaplanowanych robót.

Konserwatorzy Spółdzielni dokonywali bieżących napraw na podstawie przeprowadzanych przeglądów okresowych jak również wg zgłoszeń mieszkańców. Przerób konserwatorów jest zaliczany do kosztów funduszu remontowego wg faktycznie wykonanych prac remontowych na danej nieruchomości.

Prace związane z utrzymaniem terenów zielonych, prace konserwacyjne, czyszczenie kanalizacji i czyszczenie rynien są zaliczane do kosztów eksploatacyjnych danej nieruchomości. Jednocześnie powyższe prace zwiększają koszty eksploatacyjne.

Wyniki ogólne na funduszu remontowym w roku 2024 przedstawiały się następująco:

Stan początkowy na 01.01.2024 r.	minus	361.273,46 zł
Przychody	-	462.986,91 zł
Koszty	-	290.209,44 zł
Wynik za rok 2024	plus	172.777,47 zł
Wynik narastająco na 31.12.2024 r.	minus	188.495,99 zł

Przychody

Lp.	Treść	Wykonanie za 2024 r.
1.	Odpis funduszu remontowego - lok.mieszkalne	425.362,08
2.	Uzyskane odszkodowanie z tytułu zalania piwnic ul. Dąbrowskiego 2	16.391,39
3.	Odpis funduszu remontowego - lok. użytkowe	12.016,54
4.	Odpis funduszu remontowego - garaże	9.216,90
X	RAZEM	462.986,91

KOSZTY

Lp.	Treść	Wykonanie za 2024 r.
1.	Remonty nieruchomości	284.509,12
2.	Przerób konserwatorów	5.700,32
x	RAZEM KOSZTY	290.209,44

Remonty:

W rozbiciu na poszczególne nieruchomości - lokale mieszkalne

NIERUCHOMOSC		2024 rok wysokość odpisu funduszu remontowego + podział nadwyżki	2024 rok wartość wykonanych robót w zł,-
Nr	ULICA i ZAKRES WYKONANYCH PRAC		
1	Lokale mieszkalne - 2.750,19 m² ul. Powstańców 6, 8 - modernizacja instalacji elektrycznej na klatce schodowej Powstańców 6B - wymiana rozdzielnic gazowych Powstańców 6B - zakup i montaż ciepłomierza Powstańców 6	69.304,80	59.225,23
		42.997,49	wynik za rok + 10.079,57
		11.992,50 4.235,24	wynik narast. + 301.178,78
2	Lokale mieszkalne - 2.262,64 m² ul. Szkolna 6, 8 i ul. Staszica 3, 5 - zakup i montaż ciepłomierza - remont części elewacji – Staszica 5 - wymiana ciepłociągu - przerób konserwatorów	57.018,60	81.491,04
		4.428,00 550,00 73.347,46 819,55	wynik za rok -24.472,44
			wynik narast. + 177.271,10
3	Lokale mieszkalne - 3.506,35 m² ul. Szkolna 2a, 2b, 4a, ul. Mickiewicza 12, 14, 16 i ul. Spółdzielcza 4a, 6a, - naprawa pokrycia papowego Spółdzielcza 6 - kompleksowa wymiana pokrycia dachu Spółdzielcza 6 - wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych ul. Szkolna 2a - montaż plomb na licznikach energii elektr. Szkolna 4a - naprawa balkonu wraz z hydroizolacją Spółdzielcza 6a/4 - przerób konserwatorów	88.360,32	20.951,86
		1.296,00 7.776,00 8.267,73 97,15 2.809,06 705,92	wynik za rok + 67.408,46
			wynik narast. -187.071,73
4	Lokale mieszkalne - 1.744,80 m² ul. Kościuszki 2, 4, 4a - przerób konserwatorów – malowanie wiatrolapów	43.968,96	698,04
		698,04	wynik za rok + 43.270,92
			wynik narast. - 568.641,65

5	Lokale mieszkalne - 3.942,80 m ² pl. Karola Miarki 2, 2a, 2b, 2c,2d, ul. Krótka 3 - przeniesienie ciepłomierza z kotłowni do piwnicy 2D - naprawa balkonów wraz z hydroizolacją, tynkowanie sufitów K. Miarki 2C-2D (4 szt) - wykonanie najazdu na rowery - przerób konserwatorów	99.358,56	15.295,66
		1.957,56 11.737,19	wynik za rok + 84.062,90
		1.192,96 407,95	wynik narast. - 156.536,38
6	Lokale mieszkalne -2.747,65 m ² ul. Dąbrowskiego 2, 2a, 2b, 2c Odszkodowanie z tytułu zalania piwnic - wymiana części poziomego kanalizacyjnego Dąbrowskiego 2 - wymiana ciepłomierza po okresie legalizacji - adaptacja korytarza do kotłowni - projekt budowlany dot. zagospodarowania podwórka - wykonanie opinii budowlanej i kosztorysu – dot. osuszania piwnic - opinia geotechniczna dot. zalewania piwnic - osuszanie piwnicy Dąbrowskiego 2 – koszty energii elektr - wymiana części pionu kanalizacyjnego Dąbrowskiego 2B - naprawa balkonów wraz z hydroizolacją (2szt). - przerób konserwatorów	67.350,84 +16.391,39	37.429,23
		83.742,23	wynik za rok + 46.313,00
		1.522,88 3.308,09 6.048,00 17.220,00 676,50 3.075,00 1.243,25 1.221,08 1.697,45 1.416,38	wynik narast. + 35.562,91
RAZEM - 6 nieruchomości - 16.954,43 m ² p.u.			- 398.236,97

Bilans otwarcia na lokalach mieszkalnych na dzień 01.01.2024 minus 624.681,72 zł
 Wynik na lokalach mieszkalnych – za rok 2024 plus 226.444,75 zł
 Wynik na lokalach mieszkalnych narastająco na dzień 31.12.2024 r. - minus 398.236,97 zł

Oprócz prac remontowych na nieruchomościach mieszkalnych Spółdzielnia zrealizowała następujące zadania w lokalach użytkowych i garażach:

- przebudowa lokalu użytkowego przy ul. Powstańców 6, w tym: projekt budowlany, zwiększenie mocy umownej dla instalacji elektrycznej, wymiana instalacji elektrycznej do licznika, instalacji wodno-kanalizacyjnej, przygotowanie terenu pod parking dla sklepu – 64.481,80 zł
- remont lokalu przy ul. Powstańców 6 (usługi fryzjerskie) – przerób konserwatorów – 1.652,48 zł
- wymiana grzejnika w lokalu użytkowym przy ul. Szkolnej 2A – 513,15 zł
- remont garażu i wymiana pokrycia papowego na dachu garaży przy ul. Pl. K. Miarki – 8.470,85 zł

Potrzeby remontowe

- 🔧 wymiana stolarki okiennej na ul. Szkolnej-Staszica
- 🔧 modernizacja instalacji centralnego ogrzewania, wymiana ciepłociągów między budynkami,
- 🔧 konserwacja i częściowa wymiana przewodów kanalizacyjnych i wodociągowych,
- 🔧 konserwacja i malowanie klatek schodowych
- 🔧 konserwacje, remonty i wymiana częściowa instalacji elektrycznej w budynkach z wymianą oświetlenia

- 🔧 remonty i modernizacja chodników, wejść do budynków (w tym schodów) jak i dróg osiedlowych wraz zagospodarowaniem placów, ustanowienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 🔧 likwidacja starego nieczynnego składu opału na podwórku nieruchomości Szkolna-Staszica
- 🔧 budowa zamykanych wiat na odpady komunalne przy ul. Dąbrowskiego i Spółdzielczej

Zadłużenie członków wobec Spółdzielni

W 2024 roku w Spółdzielni stan zaległości tytułem opłat czynszowych wzrósł w stosunku do roku ubiegłego lecz nadal utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie. Wysyłane wezwania do zapłaty wpływają mobilizująco na większość osób zadłużonych. Są jednak osoby, które notorycznie zalegają z opłatami.

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości w opłatach wyniosły 29.251,62 zł (rok 2023 - 18.382,37 zł).

W powyższej kwocie uwzględnione są opłaty czynszowe lokali użytkowych w wysokości 4.587,19 zł i garaży w wysokości 242,58 zł.

W związku ze zmianą miejsca prowadzenia działalności gospodarczej oraz zakończeniem prowadzenia działalności gospodarczej najemcy złożyli wypowiedzenie najmu dwóch lokali użytkowych. Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiada 3 wolne lokale użytkowe.

W okresie sprawozdawczym wysłano 134 upomnienia oraz 51 wezwań do zapłaty zaległości czynszowych (w tym 47 dla właścicieli lokali mieszkalnych i 4 dla najemców lokali użytkowych). Osobom, które zwracały się o rozłożenie na raty swojego zadłużenia Zarząd zawsze wyrażał zgodę.

W roku 2024 Spółdzielnia wystawiała dla osób zainteresowanych wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego, na podstawie których Ośrodek Pomocy Społecznej w Głogówku udzielił 100 dodatków mieszkaniowych dla 9 mieszkań na ogólną kwotę 26.308,78 zł.

Przedstawiając powyższe dane należy stwierdzić, że działalność w trudnym czasie kryzysu gospodarczo-politycznego była prowadzona bardzo ostrożnie. Pomimo bardzo dużego wzrostu inflacji, udało się zrealizować większość założonych planów. Praca Zarządu nacechowana jest troską o mienie całej Spółdzielni jak również o bezpieczeństwo mieszkańców oraz zgodna z obowiązującymi przepisami i dobrymi zasadami ekonomicznymi. Zarząd Spółdzielni w swojej pracy kieruje się założeniami określonymi w planach gospodarczo-finansowych, jednocześnie stawiając na maksymalizację oszczędności kosztów. W postępowaniach przetargowych brane są pod uwagę oferty najtańsze. Jednakże nie tylko cena odgrywa kluczową rolę, ale także dobór materiałów, a przede wszystkim opinia o wykonawcy. W tym przypadku brani są pod uwagę w pierwszej kolejności wykonawcy lokalni. Do komisji przetargowych są zapraszani każdorazowo przedstawiciele mieszkańców nieruchomości, w której będzie realizowana inwestycja. W tym miejscu Zarząd pragnie podziękować wszystkim członkom Spółdzielni za zaangażowanie i liczy na dalszą dobrą współpracę.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ