

SPRAWOZDANIE **z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2024**

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy (art. 54 ustęp 2 punkt 10) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2024r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2024 koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań określonych w planach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w trzyosobowym składzie:

Prezes Zarządu	Beata Lenczkiewicz
Z-ca Prezesa Zarządu	Łukasz Cziber
Członek Zarządu	Krzysztof Królicki

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane na podstawie danych księgowych wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2024r.

Dane oceniające sytuację ekonomiczną Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego netto Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2024r. wynosi 13 701 412,93 zł z tego:

- 76 782,00 zł to maszyny i urządzenia
- 13 270 589,28 zł stanowią budynki – 15 824,98 m.kw.
- 354 041,65 zł to grunty / w sumie 20 540,31 m.kw. /

w tym

- 154 883,57zł grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni –6 007,00 m.kw.
- 199 158,08 zł to grunty będące własnością spółdzielni – 14 533,31 m.kw.

Zmiana w wartości , charakterze i powierzchni gruntów w stosunku do roku poprzedniego , wynika z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do dwóch lokali na Sienkiewicza 54/56 w odrębną własność.

Przewagę w strukturze majątku stanowią budynki i budowle. Ich struktura i położenie przedstawia się następująco:

	Śródmieście	Żerniki	Razem:
- ilość budynków	2	8	10
- ilość mieszkań	51	160	211
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 55 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2024r doszło do ustanowienia odrębnej jednego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy Kiemliczów 5-11 i dwóch mieszkań na ul.Sienkiewicza 54/56.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2024r.

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo o lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	34	0	25	9
2.	Sienkiewicza 52	27	0	24	3
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	46	0	33	13
5.	Kiemliczów 14-20	32	0	27	5
6.	S.Udzieli	58	0	51	7
7.	Rumiankowa 27/29 - 35	66	0	47	19
8.	Razem	263	0	207	56

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość lokali użytkowych	Najem	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	4	0	4	0
2.	Sienkiewicza 52	2	0	2	0
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	0	0	0	0
5.	Kiemliczów 14-20	0	0	0	0
6.	S.Udzieli	2	1	1	0
7.	Rumiankowa 27/29 - 35	2	0	0	2
8.	Razem	10	1	7	2

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Liczba członków wg stanu na dzień 31.12.2024r. wynosi 335 osób.

W 2017r nastąpiła radykalna zmiana odnośnie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej . Nabywcy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stają się z mocy prawa członkami spółdzielni , bez konieczności składania deklaracji i wpłaty wpisowego i udziału , jak w latach wcześniejszych. Jak również z mocy prawa członkostwo tracą osoby zbywające prawa do lokali.

Wobec powyższego liczba członków jest płynna i często się zmienia.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z **10** budynków o łącznej powierzchni 15 745,18 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych /.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 53 , stanowią 3856,83m.kw.

Uchwałami Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali zasoby zostały pogrupowane w siedem nieruchomości.: Sienkiewicza 54/56, Sienkiewicza 52, Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11 , Kiemliczów 14-20 , Udzieli 1- 7a , Rumiankowa 27/29 , 31 , 33 , 35 . Koszty i przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są w podziale na nieruchomości.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni wyniosły w 2024 roku 2 267 690,15 zł.

Z powyższej kwoty :

• **1 209 960,51zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna –27 717,94 zł/ poprzednio 30 776,59zł/
- Podatek od nieruchomości gruntów – 45 288,98zł / poprzednio 39 574,49zł zł/
- Odpis na fundusz remontowy -279 225,28 zł /wzrost Rumiankowa 37-43, 27-29-35 i S.Udzieli/ /
- Wywóz nieczystości –230 644,56/poprzednio 228 111,44zł zł/
- Bieżące konserwacje i naprawy–26 101,00 zł /poprzednio 26 358,02zł /,
- Ubezpieczenia mienia -26 596,27zł /poprzednio 16 025,33/ -wzrost kosztów związany z dużą szkodowością
- Wynagrodzenie pracowników 143 546,42zł / poprzednio 125 665,82 zł/
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia – 27 307,33 zł
- Przeglądy okresowe 28 591,48zł /poprzednio 14 689,50zł- wzrost ponieważ odbył się 5-cio letni przegląd elektryczny/

- Firma sprzątająca 101 987,88 zł /poprzednio 95 646,83zł
- Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 230 000 zł/bez zmian /.

● **282 155,45 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków ,

● **608 926,34 zł / poprzednio 596 625,78 zł/** to koszty dostawy energii cieplnej

● **103 482,66 zł to koszty ogólnego zarządu**

● **53 149,55** to koszty prowadzenia działalności gospodarczej

● **10 015,64 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2024 r w skali całej spółdzielni wynosi minus 44 371,60zł.

Wynik ten po podjęciu uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków zostanie skorygowany kwotą przychodów z pożytków w wysokości 61 911,42 zł i faktyczny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniesie plus 17 539,82 zł.

Kwoty pożytków uzyskanych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

○ Sienkiewicza 54/56	9 687,33 zł
○ Sienkiewicza 52	16 960,14 zł
○ Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	1 692,00zł
○ Kiemliczów 14-20	2438,92 zł
○ Udzieli	26 335,49 zł
○ Rumiankowa 27-31	4 797,54 zł

Pozostałe pozycje działalności eksploatacyjnej czyli media - energię ciepłą i zimną wodę spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć do zera co czyni corocznie.

Wynik na energii cieplnej wyniósł za 2024r:

- Sienkiewicza 54/56 nadpłata 16 120,51zł
- Sienkiewicza 52 nadpłata 6 773,64zł

Są to dwa budynki nie posiadające opomiarowania i energia cieplna rozliczana jest na metr kw.

Na budynkach ogrzewanych gazem przez własną kotłownię wynik na centralnym ogrzewaniu wyniósł:

- Kiemliczów 5-11 do dopłaty 9 178,88zł
- Kiemliczów 14-20 do dopłaty 8 130,96zł
- S.Udzieli do dopłaty 32 098,06zł.

Wynik na zimnej wodzie rozliczonej za 2024r na nieruchomości wyniósł :

- Sienkiewicza 54/56 nadpłata 936,44 zł
- Sienkiewicza 52 do dopłaty 1 975,96zł
- Kiemliczów 5-11 dopłata 1432,67zł
- Rumiankowa 37-43 dopłata 1 432,67zł
- Kiemliczów 14-20 dopłata 402,14 zł
- S.Udzieli dopłata 2 504,64zł

- Rumiankowa 27-29-35 do zwrotu 3 014,13zł.

Spółdzielnia za 2024r osiągnęła wynik finansowy brutto w kwocie 97 971,84zł.

Na zysk brutto w kwocie 97 971,84zł składa się wynik na działalności podstawowej:

1. w wysokości 49 057,16 zł. Wynik ten składa się z:
 - pożytków uzyskanych na nieruchomościach w wysokości 61 911,42zł
 - działalność gospodarcza po pokryciu kosztów ogólnych Zarządu minus 12 854,26zł
2. Działalności finansowej w wysokości 44 638,80zł
3. Pozostała działalność operacyjna 4 275,73zł

Zysk brutto pomniejsza podatek dochodowy w wysokości 12 742,00zł z tego 2 040zł dotyczy eksploatacji a 10 702zł pozostałej działalności.

Spółdzielnia uzyskała w 2024 przychody finansowe z tytułu lokat bankowych w wysokości 42 832,87zł oraz odsetki od zaległości w opłatach za mieszkania w wysokości 1 863,59zł.

Dla spółdzielni są to niebagatelne kwoty i pozwalają pokryć koszty ogólne.

Koszty ogólne pokrywamy również z przychodów z działalności gospodarczej – dzierżawimy grunty na Żernikach oraz obsługujemy Wspólnotę Mieszkaniową.

Ponadto uzyskujemy przychody z pożytków na nieruchomościach – dzierżawimy ściany na tablice reklamowe, grunt pod paczkomaty itp. Pożytki zasilają poszczególne nieruchomości i wpływają na zmniejszenie opłat, które Państwo wnosicie na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

GOSPODARKA REMONTOWA

Prace remontowe prowadzone były na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Plan remontów wynika z przeglądów budowlanych wykonywanych corocznie.

Plan remontów na 2024r opiewał na kwotę 77 000 zł.

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **124 504,91 zł**.

Wzrost wydatków ponad plan spowodowany był koniecznością wymiany pionów na Sienkiewicza 52 i awaria kotła w kotłowni na Kiemliczów 14-20.

Szczegółowy wykaz prac i ich koszt jest opisany w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia dysponuje również funduszem rozwoju osiedla.

Z funduszu rozwoju osiedla finansujemy koszenie terenów zielonych, pielęgnację roślin oraz prace na placu zabaw.

Szczegółowe dane finansowe są dostępne w sprawozdaniu finansowym.

W 2024 we wszystkich nieruchomościach odbyła się obowiązkowa kontrola stanu technicznego obiektów zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego i dotyczyła elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych i instalacji elektrycznej.

INNE

Podobnie jak w latach poprzednich Zarząd koncentrował się na możliwości zagospodarowania działek nr 77 o łącznej powierzchni 4604 m.kw. przy ul.Żernickiej we Wrocławiu.

Działki są w wieczystym użytkowaniu spółdzielni i mają niekorzystne zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego . Zarząd postanowił wydzierżawić jak największą część gruntu w celu uzyskania dochodów , które pokryłyby koszty stałe spółdzielni, a tym samym wpłynęłyby na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych.

Pierwszą umowę na dzierżawę gruntu pod myjnię samochodową zarząd podpisał w 2016r. W 2021r podpisał 2 kolejne umowy, jednak jedna z nich została rozwiązana w 2023r.

Na dzień dzisiejszy dzierżawimy 1564 m.kw. oraz powierzchnię pod paczkomat.

GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2024 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 15 821 178,47zł.

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 86,60 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 13,40%. Środki finansowe zgromadzone na kontach spółdzielni wynoszą 1 764 769,80zł. Należności krótkoterminowe 278 641,57zł.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 92,28 %, natomiast 7,72% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania . Zobowiązania wynoszą 312 744,61zł .
- Spółdzielnia posiada zdolność do regulowania zobowiązań i płynność finansową.

W roku 2023 został naliczony odpis aktualizujący należności z tytułu opłat za mieszkanie w wysokości 81 926,52 zł . Należności dotyczą następujących budynków:

Sienkiewicza Henryka 54/56	42 724,78
Rumiankowa 35	14 089,62
Rumiankowa 27/29	25 112,12
	81 926,52

Kwoty powyższe pozostały po sprzedaży mieszkań w drodze licytacji na wniosek spółdzielni. Jednak dłużnicy byli zadłużeni nie tylko w spółdzielni i środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań nie zaspokoili w całości należności wobec spółdzielni.

Posiadamy na te kwoty prawomocne nakazy i co jakiś czas wznawiamy postępowanie kierując wnioskiem do komornika o egzekucję. Niestety jeśli dłużnik nadal jest niewypłacalny, ponosimy koszty egzekucji.

Na kwotę zaległości została stworzona i rozliczona w 2023r rezerwa długoterminowa.

Znacznym i odwiecznym problemem jest egzekucja zaległości w opłatach.

Zaległość na lokalach mieszkalnych na koniec 2024r wynosi 75 250,24zł /poprzednio 87600,01zł/. Liczba zadłużonych wynosi 93 osób..

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 6 088,63zł /poprzednio 13 187,29 zł/.

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami poniżej dwóch miesięcy –78 osób, a ich zadłużenie wynosi 24 888,40zł.

Posiadamy 2 dłużników, którzy zalegają z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 41 586,38 zł. W przypadku tych dłużników prowadzona jest egzekucja w jednej sprawie i postępowanie sądowe w dwóch sprawach.

Komornik prowadzi jeszcze dwa postępowania z prawomocnych nakazów lokatorki, której mieszkanie zostało sprzedane i również uzyskane środki z tego tytułu nie wystarczyły na pokrycie należności spółdzielni.

Jednak co miesiąc z tego tytułu komornik przekazuje środki spółdzielni uzyskane od dłużniczki.

Zarząd prowadzi windykację zaległości na bieżąco. Windykacja w ostatnich czasach stała się czynnością bardzo trudną. Wiele mieszkań w naszych zasobach została nabyta przy udziale kredytu więc posiada obciążone hipoteki kwotami, które są nieproporcjonalnie wyższe niż zadłużenie z tytułu opłat. Ponadto sam proces windykacji trwa bardzo długo i jest trudny, co naraża spółdzielnię na straty ponieważ nie możemy się pozbyć uciążliwego dłużnika, który najczęściej mieszka do eksmisji i nie płaci do spółdzielni ani grosza. A jak już dojdzie do licytacji to koszty komornicze i koszty obsługi prawnej pochłaniają większość uzyskanych kwot. Ponadto najczęściej wierzycieli jest kilku, a czasami kilkunastu i uzyskane kwoty ze sprzedaży mieszkania dzieli się / w najlepszej sytuacji / proporcjonalnie do wysokości długu.

Zmiana przepisów KPA przeprowadzona w ostatnich latach przerzuca na powoda obowiązek skutecznego dostarczenia nakazu zapłaty. Jeśli nakaz zapłaty nie zostanie dostarczony przepadają wpłacone przez spółdzielnię koszty procesu. Jest to olbrzymie utrudnienie ponieważ w większości przypadków nie udaje się komornikowi skutecznie dostarczyć nakazu zapłaty.

Sprawy sądowe

Spółdzielnia nie jest uczestnikiem sporów sądowych.

Sprawy pracownicze

Spółdzielnia na koniec roku 2024 zatrudniała 4 osoby z tego 4 na cały etat
Dwie osoby posiadają wyższe wykształcenie / w tym jedna osoba posiada licencję zawodową
w zakresie zarządzania nieruchomościami /, pozostali pracownicy posiadają średnie
wykształcenie.

Wszyscy pracownicy uczestniczyli w 2024r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ
oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

Zarząd PSM IGLICA