

UCHWAŁA NR 9./2025

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności SM „ODRA” w Policach za okres
sprawozdawczy 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.

Działając na podstawie § 51 pkt 4 lit. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach
uchwała się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się sprawozdanie roczne Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach
za 2024 rok z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach i wnioskuje się
o zatwierdzenie sprawozdania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni
Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało .8. osób
Przeciw uchwale głosowało .0. osób
Wstrzymało się od głosu .0. osób.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

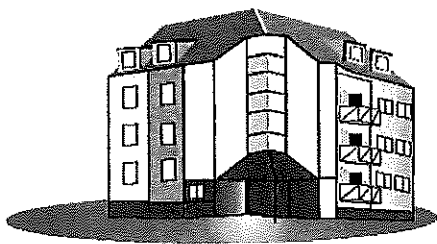

.....
Bogusława Szulc

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


.....
Sebastian Staszkiwicz

Radca Prawny

ngr Wiesława Ciechanowska



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ODRA”
W POLICACH**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SM „ODRA” W POLICACH**

**za okres sprawozdawczy
01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.**

Police, dnia 28 marca 2025 r.

SPIS TREŚCI

Dział I	Sprawy Organizacyjne.....	3
Dział II	Informacje ogólne.....	4
Dział III	Sprawy członkowska-mieszkaniowe.....	6
Dział IV	Roszczenia sporne.....	7
Dział V	Działalność Inwestycyjna.....	7
Rozdział 1	Inwestycje zrealizowane oraz w toku realizacji	7
Rozdział 2	Inwestycje przygotowywane do realizacji	8
Dział VI	Działalność techniczno-administracyjna.....	8
Rozdział 1	Informacje ogólne.....	8
Rozdział 2	Realizacja prac remontowych	9
Rozdział 3	Pomiary instalacji elektrycznej.....	14
Rozdział 4	Prace konserwacyjne	15
Rozdział 5	Konserwacja domofonów.....	15
Rozdział 6	Konserwacja urządzeń dźwigowych.....	15
Rozdział 7	Usługi kominiarskie.....	15
Rozdział 8	Przegląd szczelności instalacji gazowej.....	15
Rozdział 9	Przegląd systemu zabezpieczeń w parkingach podziemnych.....	16
Rozdział 10	Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.....	16
Rozdział 11	Administrowanie lokalami użytkowymi i wydzierżawionymi gruntami.....	17
Dział VII	Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni.....	19
Rozdział 1	Analiza finansowa na podstawie bilansu.....	19
Rozdział 2	Analiza finansowa na podstawie rachunku zysków i strat	23
Rozdział 3	Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń	32
Rozdział 4	Fundusz remontowy spółdzielni	33
Rozdział 5	Czynniki ryzyka i opis zagrożeń	34

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODRA” w Policach decyzją Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 01.10.2002 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000133018.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Police, zakres terytorialny obejmuje województwo zachodniopomorskie.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- budowa lokali mieszkalnych i użytkowych,
- inna działalność gospodarcza.

Działalność Zarządu:

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni działał w niezmienionym składzie, tj.:

- | | | |
|--------------------|---|---------------------------|
| ▪ Lidia Walczak | - | Prezes Zarządu, |
| ▪ Tomasz Cindziras | - | Zastępca Prezesa Zarządu, |
| ▪ Stanisław Nazar | - | Członek Zarządu. |

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 50 protokołowanych posiedzeń, podejmując 67 uchwał. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach. W sprawach o podstawowym znaczeniu dla bieżącej działalności Spółdzielni Zarząd działał kolegialnie podejmując postanowienia w drodze uchwał, decyzji lub zarządzeń.

Zadania i funkcje Zarządu realizowane były przez poszczególnych jego członków w ramach podziału pracy ustalonego w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd koncentrował się w swojej bieżącej pracy na najważniejszych zadaniach organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi,
- prawidłowej eksploatacji, remontach i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- gospodarce lokalami użytkowymi i dzierżawami gruntów,
- rozpatrywaniu skarg i wniosków,
- gospodarce finansowej Spółdzielni,

- realizacji planu inwestycyjnego,
- przygotowaniu i realizacji planu remontów,
- windykacji zaległości,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu głosowania nad uchwałami przez Członków Walnego Zgromadzenia.

W dniach 12 lutego, 13 lutego i 15 lutego 2024 r. Zarząd zorganizował spotkania z mieszkańcami, podczas których omówiono ogólną sytuację Spółdzielni oraz przedstawiono propozycję prac remontowych ujętych w planie remontów na rok 2024.

Uchwałą nr 29/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków. Odbędzie się ono w dniach: 3 czerwca, 4 czerwca, 5 czerwca i 6 czerwca 2024 r., i podjęło następujące uchwały:

- uchwała nr 1/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej
- uchwała nr 2/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2023
- uchwała nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu
- uchwała nr 4/2024 w sprawie przyjęcia listu polustracyjnego
- uchwała nr 5/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za 2023 r.
- uchwała nr 6/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za 2023r.
- uchwała nr 7/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu za 2023 r.
- uchwała nr 8/2024 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r.
- uchwała nr 9/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań Spółdzielni na 2024 r.

Spółdzielnia od 2011 r. zarządza Wspólnotą Mieszkaniową, składającą się z dwóch budynków przy ul. Pułaskiego 2 – 10 (47 mieszkań), co generuje dodatkowe przychody dla Spółdzielni.

Całokształt pracy Zarządu obrazują sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni, przedstawione poniżej.

II. INFORMACJE OGÓLNE

Na Spółdzielni, jako Zarządcy spoczywa obowiązek, nałożony przez prawo budowlane oraz przepisy o eksploatacji innych urządzeń zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości, utrzymania w należyтым stanie technicznym i eksploatacyjnym budynków, zwłaszcza w zakresie obejmującym zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. Z tego tytułu są wykonywane okresowe przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych, odgromowych itp. oraz roboty konserwacyjne, remontowe i modernizacyjne, które mają wpływ na stan techniczny budynków i zapobiegają ich degradacji.

Zarząd prowadzi konsekwentną planową politykę remontową i konserwacyjną. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są przeglądy pięcioletnie i roczne wszystkich budynków i budowli. Istniejące w tym zakresie potrzeby, podobnie jak i w latach wcześniejszych są bardzo

duże. Niestety, barierą ograniczającą zakres planowanych remontów tylko do zadań najpilniejszych jest wysokość funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Od ponad dekady rozliczanie kosztów ogrzewania odbywa się według powierzchni lokalu (zmiana systemu rozliczania nastąpiła na wniosek większości mieszkańców poszczególnych nieruchomości). Tylko 1 węzeł cieplny rozliczany jest poprzez podzielniki.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowo-konserwacyjnych i dlatego wszystkie prace wykonywane są przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia zawiera umowy. Na roboty konserwacyjne związane z bieżącą eksploatacją zasobów są zawarte umowy stałe na ich wykonywanie np. obsługa pogotowia lokatorskiego, usługi deratyzacji, obsługa domofonów itp. Natomiast remonty budynków wykonywane są zgodnie zatwierdzonym planem remontów. Na roboty te zawierane są umowy w ramach przeprowadzonych przetargów, konkursu ofert lub zamówień z wolnej ręki.

Spółdzielnia pobiera opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale SM „ODRA”. Opłaty regulowane są w systemie miesięcznym i dzielą się na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Zaległości w regulowaniu należności wobec Spółdzielni nie przekraczają 17% wymiaru miesięcznego, zadłużenie powyżej 2 miesięcy dotyczy 39 lokali, w tym zadłużenia nieprzekraczające 6 miesięcy dotyczą 24 lokali, zatem w przeważającej części mamy do czynienia z zaległościami krótkoterminowymi.

W celu zminimalizowania zaległości Spółdzielnia prowadzi działania windykacyjne polegające w szczególności na:

- systematycznej analizie opłat,
- rozkładaniu zaległości na raty (w uzasadnionych przypadkach),
- przeprowadzaniu rozmów z osobami zalegającymi z opłatami za lokal, w tym wizyty w mieszkaniach,
- wysyłaniu monitów i wezwań,
- prowadzeniu kampanii informacyjnej wśród członków o możliwości i warunkach uzyskania wsparcia z ośrodka pomocy społecznej, w tym dodatku mieszkaniowego,
- wspólnego poszukiwania sposobu spłaty zobowiązań.

Kierowanie spraw przez Spółdzielnię na drogę postępowania sądowego jest ostatecznością i stosowane jest w sytuacji wyczerpania wszystkich środków zmierzających do polubownego odzyskania wierzytelności.

Istotną pomoc dla rodzin o niskich dochodach w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat mieszkaniowych mają dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Urząd Miasta na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 1335).

W 2024 roku z dodatku mieszkaniowego z organu gminnego korzystało miesięcznie średnio 71 osób zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, co stanowiło 2,2 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 298 885,94 zł, co stanowiło 1,03 % ogółu opłat naliczonych za 2024 rok, przy czym średnia kwota dodatku mieszkaniowego przyznana na jedno mieszkanie miesięcznie wynosiła około 352,88zł/os/m-c.

Tak niski udział dodatków mieszkaniowych wynika z tego, iż niewiele osób kwalifikuje się do tej pomocy, pomimo trudnej sytuacji materialnej (utrata pracy, choroba, zajęcia komornicze itp.), ze względu na kryterium powierzchni lokalu i dochodowości.

Należy podkreślić, że Spółdzielnia nie zalega z płatnościami tak wobec dostawców, jak i pracowników, a także organów podatkowych i ZUS-u, co świadczy o właściwym zarządzaniu finansami członków Spółdzielni.

Sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni:

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1. Liczba członków ogółem:	3 733	3 696
2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym:	1 577	1 560
• mieszkania lokatorskie	206	194
• mieszkania własnościowe	1 357	1 354
• domy jednorodzinne własnościowe	6	2
• mieszkania w najmie	5	5
• mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego	3	5
• mieszkania, do których wygasł tytuł prawny, przekazane do dyspozycji Spółdzielni	0	0
3. Lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię niebędące jej własnością, w tym:	1 687	1 700
- mieszkania stanowiące odrębną własność	1 640	1 653
• CHEMIK A	400	401
• CHEMIK B	564	564
• DĄBRÓWKA	243	246
• NOWE ZASOBY+BUDOWNICTWO KFM	373	382
• STARE MIASTO	60	60
- wspólnota mieszkaniowa ul. Pułaskiego 2-10	47	47
4. Zawarte umowy przeniesienia na odrębną własność na członków, którzy nabyli lokale w trybie przetargu	0	0
5. Zawarte umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające z roszczenia	2	1

IV. ROSZCZENIA SPORNE

1. Sprawy wniesione do sądu w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

W okresie jak wyżej Spółdzielnia wniosła do sądu 4 pozwy o zapłatę należności z tytułu używania lokali mieszkalnych.

W sprawach tych w trakcie roku sprawozdawczego sąd wydał 3 tytuły wykonawcze zasądzające na rzecz Spółdzielni zapłatę należności.

Sąd nie wydał postanowienia w 1 sprawie.

Z wydanych rozstrzygnięć (3):

- 1 postanowienie nie jest prawomocne,
- 1 znajduje się w trakcie windykacji – wysłano wezwanie do zapłaty
- w 1 dłużniczka zmarła – Spółdzielnia prowadzi postępowanie o ustalenie spadkobierców.

2. Sprawy wniesione do sądu do 31.12.2023 r.

- w 3 sprawach Sąd nie wydał orzeczeń
- w 1 sprawie (z 2022 r.) Sąd wydał postanowienie o zapłatę – sprawę przekazano do komornika celem prowadzenia egzekucji należności Spółdzielni,
- w 1 sprawie (z 2023 r.) Sąd wydał postanowienie orzekające eksmisję – sprawę przekazano do komornika celem wykonania eksmisji.

Spośród wszystkich spraw, w których zapadły prawomocne orzeczenia, w 2024 roku zakończono windykację 5 orzeczeń w zakresie zapłaty należności za używanie lokali mieszkalnych.

V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. INWESTYCJE ZREALIZOWANE ORAZ W TOKU REALIZACJI

1.1 Montaż wewnętrznego systemu klimatyzacji w pokoju nr 115B budynku administracyjnego- rozbudowa istniejącego systemu.

Decyzją Zarządu nr 21/2024 z dnia 22.05.2024 r. zostało podpisane zlecenie z firmą PRO-OGRZEWANIE z siedzibą w Szczecinie na zainstalowanie wewnętrznego systemu klimatyzacji w pokoju 115B. Koszt zlecenia wyniósł 10.086,00 zł.

1.2 Budowa szlabanu jednoramiennego (z linią zasilającą) na wjeździe do zespołu garażowego przy ul. Mieszka I-go 1-4 w Policach.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2024 z dnia 28.10.2024 r. rozszerzono ramowy planu zamierzeń inwestycyjnych o zadanie pt. „Budowa szlabanu jednoramiennego (z linią zasilającą) na wjeździe do zespołu garażowego przy ul. Mieszka I-go 1-4 w Policach”. Koszty które zostały poniesione w związku z zadaniem wyniósł 31.614,90 zł tj. dostawa i montaż szlabanu 22.115,40 zł, wykonanie zasilania elektrycznego do szlabanu 9.499,50 zł.

2. INWESTYCJE PRZYGOTOWYWANE DO REALIZACJI

2.1 Modernizacja budynku administracyjnego Spółdzielni obejmująca docieplenie ścian budynku, przebudowę wejścia do budynku wraz z wykonaniem podjazdu dla osób niepełnosprawnych i montażem dźwigu osobowego.

Na dzień 31.12.2024 r. dotychczasowe nakłady inwestycyjne wyniosły 22.755,50 zł tj. 15.375,50 zł – koszt dokumentacji projektowej, 7.380,00 zł - audyt energetyczny. Planowany koszt termomodernizacji wg kosztorysu inwestorskiego – 575.550,21 zł, Planowany koszt montażu dźwigu osobowego wg oferty wykonawcy – 521.904,37 zł (112.237,50 €).

2.2 Remont pomieszczeń biurowych wraz z wymianą mebli w budynku administracyjnym przy ul. Piaskowej 101 w Policach– 2 etapy.

Zarząd podjął decyzje o remoncie pokoi biurowych wraz z wymianą mebli w budynku administracyjnym przy ul. Piaskowej 101. Inwestycje ujęto w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2023-2025 i podzielono na dwa etapy:

- Etap I: Pokoje biurowe nr 106A oraz 107.
W dniu 26.06.2024 r. została podpisana umowa nr 14/2024 z firmą GK-BUD Konrad Grabiński na roboty ogólnobudowlane związane z remontem dwóch pokoi biurowych na I piętrze budynku administracyjnego przy ul. Piaskowej 101 w Policach. Zadanie zrealizowano. Koszty które zostały poniesione to 14.391,00 zł.
- Etap II: Pokój biurowy nr 115B
Realizacja – II kw. 2025 r.

VI. DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNO - ADMINISTRACYJNA

1. INFORMACJE OGÓLNE.

Działania obejmujące całokształt prac mieszczących się w szeroko rozumianym pojęciu utrzymania zasobów, prowadzone były w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Podstawowym zagadnieniem było ustalenie zakresu prac remontowych i konserwacyjnych koniecznych do wykonania. W tym celu przeprowadzony został coroczny przegląd wszystkich budynków Spółdzielni. Przygotowany na jego podstawie projekt Planu Remontów, do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, obejmował zadania do zrealizowania w roku 2024 oraz w latach następnych.

Z kolei wykonywanie poszczególnych prac, tak konserwacyjnych jak i remontowych, odbywało się na podstawie stałych umów z poszczególnymi kontrahentami, specjalizującymi się w danych rodzajach robót. Wybór wykonawców nie objętych stałymi umowami dokonywany był na podstawie "**Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. ODRA**".

2. REALIZACJA PRAC REMONTOWYCH

Plan remontów zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 7/2024 z dnia 27.02.2024r., z późniejszymi zmianami dokonanyymi uchwałami nr: 14/2024, 21/2024, 22/2024, 25/2024, 30/2024.

Zgodnie z planem zrealizowano zakres rzeczowy prac remontowych, który obejmuje:

STARE MIASTO

- **nieruchomość nr 011 – ul. Wojska Polskiego 44-44A:**
 - wykonano remont betonowego gzymsu dachowego z jego dociepleniem wokół całej krawędzi dachu budynku; uzyskano poprawę parametrów ciepłno-wilgotnościowych sufitów mieszkań ostatniej kondygnacji (przemarzanie).
- **nieruchomość nr 027 – ul. Wojska Polskiego 58-62; H. Kołłątaja 2 i 4:**
 - przemałowano konserwacyjnie klatkę schodową przy ul. H. Kołłątaja 4
 - odgłoniono południową ścianę elewacyjną budynku przy ul. H. Kołłątaja 2
 - wymieniono zewnętrzne drzwi wejściowe do 3 klatek budynku przy ul. Wojska Polskiego 58-62
- **nieruchomość nr 035 – ul. Rycerska 5-7:**
 - wykonano modernizację instalacji elektrycznej WLZ budynku z oświetleniem klatek schodowych
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej

DĄBRÓWKA

- **nieruchomość nr 037 – ul. Grzybowa 3-3C, ul. Grzybowa 5-5A, ul. Piaskowa 28-28C, ul. Mieszka I 5-6E, ul. Mieszka I 7-7C:**
 - zakończono program remontów płyt osłonowych wszystkich balkonów nieruchomości
 - wykonano remont 80 m² betonowej nawierzchni pieszo-jezdni przed klatkami ul. Grzybowej 5-5A.
 - dokonano malowania konserwacyjnego 1 klatki schodowej przy ul. Grzybowej 3
 - wykonano remont daszka nad wejściem do klatki schodowej przy ul. Grzybowej 3
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej 8 klatek schodowych budynku przy ul. Mieszka I 5-6E
 - wykonano czyszczenie pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej w budynku przy Mieszka I 5-6E
 - dokonano montażu prefabrykowanej metalowej wiaty na tzw. gabaryty w pobliżu wiaty na odpady komunalne przy ul. Mieszka I 7C

- **nieruchomość nr 038 – ul. Mieszka I 8-8f:**
 - wykonano remont odwodnienia dachu nad klatką schodową przy ul. Mieszka I 8E
 - dokonano malowania konserwacyjnego 1 klatki schodowej przy ul. Mieszka I 8B
- **nieruchomość nr 039 – ul. Mieszka I 1-1F, 2-2F, 3-3F, 4A-4G:**
 - wykonano modernizację instalacji elektrycznej WLZ wszystkich klatek budynku przy ul. Mieszka I 3-3F
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej 2 budynków przy ul. Mieszka I 1-1F i 2-2F (wymiana na cyfrową)
 - dokonano malowania konserwacyjnego wskazanych pomieszczeń piwnicznych użytku wspólnego
 - wykonano konserwację dachu budynku przy ul. Mieszka I 4A-4G poprzez oczyszczenie pokrycia papowego
 - wykonano montaż pojemników półpodziemnych do gromadzenia odpadów segregowanych nieopodal klatki schodowej przy ul. Mieszka I 3.

CHEMIK B

- **nieruchomość nr 022 - ul. Wyszyńskiego 2-10:**
 - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań na kwotę 6.907,00 zł
 - wykonano remont 5 pionów instalacyjnych
 - wykonano remont 2 piwnicznych poziomów sanitarnych
 - wykonano remont częściowy nawierzchni drogi wzdłuż budynku
- **nieruchomość nr 023 – ul. Wyszyńskiego 12-20:**
 - wykonano wymianę 2 okien piwnicznych
 - wykonano remont nawierzchni wejściowej i schodów od parteru do 1 podestu windowego w klatkach schodowych nr 12, 14 i 16,
 - wykonano remont nawierzchni chodnikowej (z wjazdem dla osób niepełnosprawnych) przed klatką schodową nr 16
 - wykonano remont 2 pionów instalacyjnych
 - wykonano remont 3 piwnicznych poziomów instalacji sanitarnych
- **nieruchomość nr 024 – ul. Wyszyńskiego 22-30:**
 - wykonano remont nawierzchni wejściowej i schodów od parteru do 1 podestu windowego w klatkach schodowych nr 22, 24 i 26
 - wykonano remont częściowy nawierzchni drogi dojazdowej
 - wykonano remont 5 pionów instalacyjnych
 - wykonano remont 1 piwnicznego poziomu instalacji sanitarnej
- **nieruchomość nr 025 – ul. Wyszyńskiego 42-50:**
 - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań na kwotę 9.120,00 zł
 - wykonano wymianę 17 okien piwnicznych
 - wykonano remont nawierzchni wejściowej i schodów od parteru do 1 podestu windowego w klatce schodowej nr 44
 - wykonano remont 8 pionów instalacyjnych
 - wykonano remont 1 piwnicznego poziomu instalacji sanitarnej

- **nieruchomość nr 026 – ul. Wyszyńskiego 52-60:**
 - dokonano wymiany drzwi w pomieszczeniach piwnicznych użyteczności wspólnej tj. pralni i suszarni w klatce schodowej nr 54
 - wykonano malowanie konserwacyjne całych schodów betonowych klatki schodowej nr 52
 - wykonano remont nawierzchni wejściowej i schodów w klatkach schodowych nr 54 i 58, od parteru do 1 podestu windowego klatki
 - wykonano remont 3 pionów instalacyjnych

CHEMIK A

- **nieruchomość nr 029 - ul. Wyszyńskiego 33-45 i 47-59:**
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej 7 klatek schodowych przy ul. Wyszyńskiego 33-45
 - dokonano malowania konserwacyjnego klatek schodowych nr 33, 39, 41 i 45
 - wykonano remont 24 pionów instalacji sanitarnej
 - wykonano remont rozdzielaczy centralnego ogrzewania klatek 33-35
- **nieruchomość nr 030 - ul. Wyszyńskiego 61-73 i 75-89 i Piaskowa 106-106:**
 - wykonano remont dachu papowego nad klatkami schodowymi nr 75-81
 - dokonano malowania konserwacyjnego klatek schodowych przy ul. Piaskowa 106 i 110
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej klatek schodowych przy ul. Wyszyńskiego 83, 85, 87 i 89
 - wykonano likwidację naczynia wzbiorczego nad klatką schodową przy ul. Piaskowa 108
 - wykonano remont podestu wejściowego do klatki schodowej przy ul. Wyszyńskiego 75
 - wykonano remont deszczowej instalacji odwadniającej dach sklepu GÓRAŁ
 - wykonano remont częściowy instalacji gazowej budynku przy ul. Piaskowej 106-110.
- **nieruchomość nr 031 - ul. Bankowa 2-2D, ul. Wyszyńskiego 1-9, 15-29A:**
 - wykonano modernizację sieci ciepłowniczej i dostosowanie 1 pomieszczenia piwnicznego na 1 węzeł PEC - zadanie współfinansowane z PEC Police
 - wykonano nowy punkt gromadzenia odpadów selektywnych i tzw. gabarytów nieopodał klatki schodowej przy ul. Wyszyńskiego 23
 - wykonano remont rozdzielacza ciepłej wody użytkowej klatki schodowej przy ul. Wyszyńskiego 21
 - wykonano remont papowego dachu budynku przy ul. Wyszyńskiego 5-9
 - wykonano remont 18 pionów instalacyjnych.
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej 3 klatek schodowych przy ul. Wyszyńskiego 1-3 oraz 23
 - wykonano czyszczenie 12 daszków poliwęglanowych nad balkonami mieszkań ostatniej kondygnacji budynku przy ul. Bankowej 2-2D
- **nieruchomość nr 032 - ul. Piaskowa 72-80, 82-84, 86-90, 92-104:**
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej 7 klatek schodowych przy ul. Piaskowej 92-104.
 - wykonano remont 4 podestów wejściowych do klatek schodowych przy ul. Piaskowa 74, 98, 100 i 104.
 - wykonano remont betonowej nawierzchni pieszo-jezdni wymiana na Polbruk pomiędzy klatkami przy ul. Piaskowej 94-96

- wykonano remont 3 pionów instalacyjnych
- dokonano likwidacji naczynia zbiorczego nad klatką schodową przy ul. Piaskowa 90

NOWE ZASOBY

- **nieruchomość nr 006 - ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B, PCK 2-2B, 4-4A:**
 - wykonano remont częściowy - regulacja 1 studni deszczowej z naprawą nawierzchni wokół
 - wykonano remont pionu instalacji deszczowej od wpustu dachowego do czyszczaka w piwnicy klatki schodowej przy ul. Piłsudskiego 4
 - wykonano modernizację sieci ciepłowniczej i dostosowanie 2 pomieszczeń piwnicznych na 2 węzły PEC - zadanie współfinansowane z PEC Police
- **nieruchomość nr 007 - ul. Piaskowa 5A-5D i 7A-7G:**
 - wykonano montaż półpodziemnych pojemników do gromadzenia odpadów segregowanych nieopodal klatki schodowej przy ul. Piaskowa 7A
 - wykonano remont pochylego zadaszenia nad lokalem użytkowym budynku przy ul. Piaskowa 5A-5D
 - wykonano remont połączenia dachowej budynku przy ul. Piaskowa 5A-5D (komin mieszkania 5A/11, ława kominarska)
 - wykonano montaż do 1-go przewodu kominowego wkład kominowy typu alufol - uszczelnienie przewodu spalinowego.
 - wykonano remont połączenia dachowej budynku Piaskowa 7A-7F (nad mieszkaniami 7D/7 i 7B/8)
 - wykonano remont częściowy poziomu instalacji deszczowej w piwnicy klatki schodowej przy ul. Piaskowa 7C i 7F.
- **nieruchomość nr 008 - ul. Grzybowa 3E-3H:**
 - wykonano remont piwnicznych poziomów sanitarnych
- **nieruchomość nr 009 - ul. Kos. Gdyńskich 2-6:**
 - wykonano remont instalacji oświetlenia boiska
 - wykonano dodatkową poręcz schodową na parterze dla potrzeb osób niepełnosprawnych w klatce schodowej nr 6
 - wykonano daszek nad balkonem mieszkania K. Gdyńskich 4/1.
- **nieruchomość nr 012 - ul. Przybora 1-5, ul. Bankowa 51-57, ul. Piłsudskiego 22-24:**
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej klatki schodowej przy ul. Bankowej 51
 - wykonano remont pokrycia dachu nad mieszkaniem przy ul. Bankowej 55/14
 - wymieniono 3 okna piwniczne w budynku przy ul. Piłsudskiego 22 (2 szt.) i ul. Bankowa 51 (1 szt.)
 - nad tarasem lokalu przy ul. Przybora 3/10, uzupełniono dziury w podbitce dachowej
 - wykonano montaż 1-go wkładu kominowego typu alufol - uszczelnienie przewodu wentylacyjnego pionu m 3 klatki schodowej przy ul. Bankowej 55
- **nieruchomość nr 036 - ul. Piłsudskiego 26-32:**
 - wykonano remont zadaszenia balkonu nad mieszkaniem przy ul. Piłsudskiego 32/9
 - wykonano czyszczenie daszków nad wejściami do klatek schodowych przy ul. Piłsudskiego 26, 28 i 32.

- dokonano wymiany drzwi do pomieszczenia przyłącza wody

BUDYNKI KFM

- **nieruchomość nr 001 - ul. Piłsudskiego 34-38:**
 - usunięto 5 nieszczelności połączeń dachowej nad kilkoma mieszkaniami budynku
 - wykonano remont tynkarski czółek krawędzi płyt balkonowych - 3 pionów balkonowe
- **nieruchomość nr 003 - ul. Piłsudskiego 40:**
 - usunięto podest zjazdowy dla wózków do piwnicy; zamontowano nowe podesty schodowe do piwnicy
 - zamontowano osiatkowanie kominów (przeciwko gniazdowaniu ptactwa)
- **nieruchomość nr 004 - ul. Piłsudskiego 42-44:**
 - wykonano remont tynkarski czółek krawędzi płyt balkonowych - 3 pionów balkonowe
- **nieruchomość nr 043 - ul. Wyszyńskiego 6A- 6J:**
 - wykonano remont tynkarski czółek krawędzi płyt balkonowych - 3 pionów balkonowe
- **nieruchomość nr 044 - ul. Wyszyńskiego 4A-4C i Roweckiego 1-3:**
 - dokonano przemalowania konserwacyjnego klatki schodowej przy ul. Wyszyńskiego 4A
 - wykonano remont częściowej instalacji centralnego ogrzewania klatki schodowej przy ul. Roweckiego 1
- **nieruchomość nr 048 - ul. Piłsudskiego 46-50:**
 - brak znaczących potrzeb remontowych; drobne w trybie konserwacji
- **nieruchomość nr 050 – ul. Sikorskiego 13, 15:**
 - wykonano modernizację instalacji domofonowej 2 klatek schodowych
- **nieruchomość nr 053 – ul. Piaskowa 3A, 3B, 3C, 3D, 3E:**
 - wykonano remont częściowej instalacji centralnego ogrzewania - 2 rozdzielacze
 - usunięto 6 nieszczelności połączeń dachowej nad kilkoma mieszkaniami budynku
 - zamontowano osiatkowanie kominów (przeciwko gniazdowaniu ptactwa) budynku przy ul. Piaskowej 3D-3E
 - wykonano remont murka oporowego nieopodal klatki schodowej przy ul. Piaskowej 3E
- **nieruchomość nr 054 – ul. Piaskowa 9A, 9B, 9C, 9D:**
 - wykonano remont zadaszeń poliwęglanowych balkonów mieszkań przy ul. Piaskowej 9A/1 i 2
 - dokonano malowania konserwacyjnego klatek schodowej przy ul. Piaskowa 9A i 9B
 - zamontowano osiatkowanie kominów (przeciwko gniazdowaniu ptactwa) budynku Piaskowa 9A-9B i 9C-9D.
 - wykonano czyszczenie poziomów kanalizacyjnych klatek schodowych przy ul. Piaskowej 9C i 9D.

ZESPÓŁ GARAŻY

- **nieruchomość nr 49 - ul. Mieszka I 1-4:**
 - w związku z budową szlabanu wykonano projekt nowej organizacji ruchu i dostosowano oznakowanie do tej zmienionej organizacji
- **nieruchomość nr 46 – ul. Mieszka I 8:**
 - nie wykonywano żadnych zadań remontowych; trwa gromadzenie środków na potrzeby remontowe lat następnych
- **nieruchomość nr 45 – ul. Piłsudskiego 42:**
 - nie wykonywano żadnych zadań remontowych; trwa gromadzenie środków na potrzeby remontowe lat następnych
- **nieruchomość nr 52 – ul. Pułaskiego:**
 - wykonano oświetlenie bram wjazdowych na teren garażowiska
 - wykonano remont opasek odwadniających kilku garaży od strony sąsiednich ogródków ZGKiM.

LOKALE UŻYTKOWE

- **nieruchomość nr 51 -Budynek administracyjny, Budynek ZBR, Lokale użytkowe:**
 - wymieniono drzwi lokalu użytkowego przy ul. Wyszyńskiego 6L
 - poprawiono odpływ wód opadowych z nawierzchni parkingowej przy ul. Wyszyńskiego 42
 - wykonano remont wybranych urządzeń zabawowych na poszczególnych placach zabaw
- **nieruchomość nr 55 - lokal użytkowy przy ul. Grzybowej 3D:**
 - brak potrzeb remontowych.

PLACE ZABAW

W 2024 r. w ramach funduszu remontowego mienia Spółdzielni przeprowadzono remont i modernizacje placów zabaw na kwotę 3.345,60 zł. Drobne naprawy były realizowane w ramach umowy o konserwację z firmą KJM-BISS Sp. z o.o. z Polic.

**Całkowita wartość wykonanych w 2024r. nakładów remontowych wyniosła:
3.560.510,11 zł.**

3. POMIARY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego w 2023 r. rozpoczęto wykonywanie 5-letnich pomiarów elektrycznych dotyczących większości budynków Spółdzielni. Część badań ze względu na ich obszerność była kontynuowana w 2024 r. Badania elektryczne na nieruchomościach Spółdzielni wykonywał przedsiębiorca „RENOVACIÓN”, Anna Ewa Nowak z Polic, ul. Roweckiego 63/6.

Na wszystkich 25 dźwigach typu "KONE" pomiary skuteczności zerowania i rezystancji wykonała firma "Kone" Spółka z o.o. z Warszawy w ramach umowy konserwacyjnej.

4. PRACE KONSERWACYJNE.

Prace konserwacyjne, obejmujące konserwację bieżącą oraz prowadzenie pogotowia lokatorskiego były realizowane przez firmę KJM-BISS Sp. z o.o. z Polic, z którą od 01.01.1994r. Spółdzielnia posiada zawartą stałą umowę.

Zakres konserwacji bieżącej obejmuje prace ślusarskie, szklarskie, elektryczne, murarsko - malarskie, dekarские, spawalnicze, przeglądy instalacji gazowej w pomieszczeniach ogólnych.

Realizacja w/w prac odbywała się zarówno w godzinach przedpołudniowych jak i popołudniowych oraz w ramach utrzymania pogotowia lokatorskiego.

5. KONSERWACJA DOMOFONÓW

Zgodnie z umową zawartą z firmą "Konserwacja i Montaż Domo fonów" Krzysztof Przerwa ze Szczecina w sprawie konserwacji domo fonów i samozamykaczy firma prowadziła naprawy, konserwację oraz wymianę zużytych i wyeksploatowanych elementów urządzeń domo fonowych oraz samozamykaczy.

6. KONSERWACJA URZĄDZEŃ DŹWIGOWYCH.

Nadzór nad eksploatacją dźwigów produkcji KONE sprawowany jest przez "Kone" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie dotychczasowej umowy serwisowej.

7. USŁUGI KOMINIARSKIE.

Zgodnie z umową zawartą, z firmą Usługi Kominiarskie Adam Orell ze Szczecina w sprawie czyszczenia i przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz okresowej kontroli, firma ta wykonywała prace zgodnie z załączonym do umowy zakresem i wiosenno-jesiennym harmonogramem prac. Zakres prac, ukierunkowany był w szczególności na ujawnienie nieprawidłowości stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania.

8. PRZEGLĄD SZCZELNOŚCI INSTALACJI GAZOWEJ

W oparciu o umowę na przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych z firmą "Instalatorstwo Gazowe i Pomiary Szczelności Instalacji Gazowej", Mariusz Gałązka ze Szczecina dokonano przeglądu i pomiarów szczelności instalacji gazowej w całych zasobach mieszkalnych wyposażonych w gaz. W mieszkaniach, w których nie dokonano przeglądu w wyznaczonym terminie, wezwano mieszkańców do kontaktu osobistego.

W wyniku kontroli ujawniano przecieki na:

- instalacji rozprowadzającej i zaworach odcinających,
- gazomierzach,
- kuchenkach i piecykach gazowych.

Przecieki na instalacji i gazomierzach usuwano niezwłocznie przez Spółdzielnię lub Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie., natomiast przecieki na kuchenkach, piecykach i instalacjach poza gazomierzami nakazywano usuwać lokatorom w terminie 14 dni.

9. PRZEGLĄD SYSTEMU ZABEZPIECZEŃ OCHRONNYCH W PARKINGACH PODZIEMNYCH WIELOSTANOWISKOWYCH zlokalizowanych w budynku przy ul. Wyszyńskiego 4A-4C (ul. Roweckiego 1- 3) oraz budynku przy ul. Wyszyńskiego 6A-6E.

Wykonano przegląd systemu zabezpieczeń i legalizację czujników sygnalizujących nadmierne stężenie tlenu węgla w pomieszczeniach 2 podziemnych garażach wielostanowiskowych przedmiotowych budynków. Przeglądu i legalizacji dokonało autoryzowane Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe "EKO-Pomiar" ze Szczecina.

10. ADMINISTROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	-	170.641,14 m²
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	42.059,07 m ²
▪ CHEMIK B	-	46.823,85 m ²
▪ DĄBRÓWKA	-	30.346,39 m ²
▪ NOWE ZASOBY	-	26.589,43 m ²
▪ STARE MIASTO	-	6.338,91 m ²
▪ DOMKI JEDNORODZINNE	-	1.023,48 m ²
▪ KFM	-	17.460,01 m ²
Powierzchnia użytkowa terenów zielonych	-	112.228 m² w tym:
▪ CHEMIK A	-	35.875 m ²
▪ CHEMIK B	-	25.974 m ²
▪ DĄBRÓWKA	-	19.976 m ²
▪ NOWE ZASOBY	-	20.905 m ²
▪ STARE MIASTO	-	3.111 m ²
▪ KFM	-	3.108 m ²
▪ BIUROWIEC	-	499 m ²
▪ PARKINGI	-	2.780 m ²
Długość żywopłotów ogółem	-	5874 mb.
Ogólna ilość klatek	-	240 szt.
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	77 szt.
▪ CHEMIK B	-	25 szt.

▪ DABRÓWKA	-	57 szt.
▪ NOWE ZASOBY	-	42 szt.
▪ KFM	-	30 szt.
▪ STARE MIASTO	-	9 szt.

Osiedla były administrowane przez trzech administratorów nieruchomości, którym podlegało 13 gospodarzy domów.

Koszenie trawników, cięcie i modelowanie żywopłotów w roku 2024 wykonywało Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „Trans – Net” S.A. w Policach.

Usługi w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji wykonywane były przez Policki Zakład Dezynfekcji Dezynsekcji Deratyzacji i Sprzątania Andrzej Stęczniewski.

W okresie zimowym prace związane z odśnieżaniem, posypywaniem piaskiem, usuwaniem skutków gołoledzi na drogach wewnątrz osiedlowych wykonywane były przez Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „Trans – Net” S.A. w Policach.

Ośnieżanie chodników, posypywanie ich piaskiem i usuwanie skutków gołoledzi należało do obowiązków gospodarzy domów i firm sprzątających.

Ponadto, Sąd Rejonowy w Szczecinie, skierował 31 osób do wykonania nieodpłatnej pracy na cele społeczne na rzecz Spółdzielni. W związku z powyższym dział administracji w okresie sprawozdawczym prowadził nadzór nad skazanymi i stosowną dokumentację.

11. ADMINISTROWANIE LOKALAMI UŻYTKOWYMI I WYDZIERŻAWIANYMI GRUNTAMI

Powierzchnia użytkowa lokali	-	3.771,11 m²
▪ CHEMIK A	-	1.032,81 m ²
▪ BIUROWIEC	-	715,31 m ²
▪ CHEMIK B	-	397,12 m ²
▪ DĄBRÓWKA	-	261,80 m ²
▪ STARE MIASTO	-	276,98 m ²
▪ NOWE ZASOBY	-	182,18 m ²
▪ KFM	-	904,91 m ²

Pomieszczenie gospodarcze przy ul. Spółdzielców w najmie 1 szt. – 13 m²

Ogólna ilość lokali użytkowych - **64 szt.**,
w tym: 52 - wynajmowanych, 9 - własnościowych, 3 - odrębna własność.

Struktura lokali na osiedlach:

▪ CHEMIK A	-	9 szt.	w tym: 5 własnościowych, 1 odrębna własność 3 najem
▪ BIUROWIEC	-	25 szt.	najem
▪ CHEMIK B	-	7 szt.	najem
▪ DĄBRÓWKA	-	3 szt.	w tym: 1 własnościowy 2 najem

▪ STARE MIASTO	-	4 szt.	w tym: 1 własnościowe, 1 odrębna własność 2 najem
▪ NOWE ZASOBY	-	3 szt.	w tym: 2 własnościowe 1 odrębna własność
▪ KFM	-	13 szt.	najem

Pomieszczenia piwniczne pod działalność gospodarczą – 5 szt. powierzchnia – 89,04 m².

Powierzchnia garaży w zasobach	-	6.286,75 m²
Ilość garaży w zasobach	-	365 szt.
Powierzchnia 2-ch garaży wielostanowiskowych w zasobach	-	1.144,40 m²
Ilość miejsc postojowych w 2-ch garażach wielostanowiskowych	-	43 szt.

Parkingi monitorowane	3 lokalizacje
▪ ul. Piaskowa 101	- 96 stanowisk
▪ ul. Wyszyńskiego 44A	- 119 stanowisk
▪ ul. Przybora 1	- 82 stanowiska

Powierzchnia wydzierżawianych gruntów	-	4.356,03 m²
w tym:		

▪ pod garaże (48 sztuk)	-	908,20 m ²
▪ pod pawilony handlowe stałe	-	590,19 m ²
(22 szt. pawilonów)		
▪ ogródki przydomowe	-	2.857,64 m ²

Ponadto spółdzielnia okazjonalnie wydierżawia tereny przy pasażu na osiedlu Chemik B (ul. Wyszyńskiego), na cele handlowe, usługowe i rekreacyjne (cyrk, place zabaw dla dzieci, organizowanie kiermaszów handlowych), a także dzierżawi miejsca pod reklamy na budynkach i terenach nieruchomości.

Wszelkie dochody z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, reklam itp., są przeznaczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w SM „ODRA” w Policach na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym zasilenie funduszu remontowego.

Uchwałę w tym zakresie podjęli Członkowie Walnego Zgromadzenia.

VII. SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. ANALIZA FINANSOWA NA PODSTAWIE BILANSU

Wykazana w bilansie za 2024 rok suma w kwocie 54.589.784,80 zł oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie pasywów źródła jego pokrycia w postaci funduszy własnych, kredytów i innych zobowiązań.

Aktywa trwałe wykazano w bilansie na kwotę 39.907.228,92 zł, co stanowi 73,10% całego majątku Spółdzielni. Wynika to ze specyfiki jej działania, w której głównym majątkiem są nieruchomości. Wartość środków trwałych (w tym: nieruchomości) zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 2.042.561,35 zł i na koniec 2024 r. wynosiła 37.651.317,36 zł, z czego przypada:

- 1) na budynki i budowle - 33.206.581,91 zł,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania - 3.235.955,89 zł,
- 3) pozostałe środki trwałe - 1.208.779,56 zł.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe oraz umorzenia środków trwałych. W roku 2024 majątek Spółdzielni z tego tytułu zmniejszył się:

- z tytułu umorzenia - o kwotę 1.335.086,48 zł.
- z tytułu wykupu (przeniesienia własności lokali) - o kwotę 651.448,74 zł.

Poza wymienionym elementem majątku w aktywach występują należności z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych na kwotę 1.005.538,13 zł, które zostały zaliczone członkom na poczet wkładów mieszkaniowych i są spłacane wraz z odsetkami w ramach miesięcznych opłat za lokale mieszkalne.

Tabela 1. Należności od członków z tytułu kredytów mieszkaniowych, spłacanych do BGK

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1. Budynek: ul. Piłsudskiego 34-38	130 609,74	62 586,60	-3,89
2. Budynek: ul. Piłsudskiego 40	144 486,91	135 590,78	125 288,82
3. Budynek: ul. Piłsudskiego 42-44	311 086,62	252 876,03	170 412,14
4. Budynek: ul. Wyszyńskiego 6a - 6e	175 701,72	108 198,68	39 803,29
5. Bud.: ul. Wyszyńskiego 4a-c/Roweckiego 1-3	353 968,58	203 752,52	52 398,11
6. Budynek: ul. Piłsudskiego 46-50	275 757,79	174 197,53	73 945,06
7. Budynek: ul. Sikorskiego 13-15	183 921,18	143 601,92	98 203,87
8. Budynek: ul. Piaskowa 3a-3e	763 914,15	570 049,71	445 490,73
RAZEM	2 339 446,69	1 650 853,77	1 005 538,13
w tym:			
a) kredyt	2 332 657,02	1 646 045,48	1 002 529,38
b) odsetki	6 789,67	4 808,29	3 008,75
Liczba lokali obciążonych kredytem	134	126	118

Analizując strukturę **majątku obrotowego**, należy zwrócić uwagę na nieznaczny jego udział w aktywach Spółdzielni, który w 2024 oku. stanowił 26,90%. W ramach tej grupy na szczególną uwagę zasługują należności czynszowe. Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, należności te w bilansie pomniejszono o równowartość odpisów aktualizujących, których stan na koniec roku wynosił 364.951,18 zł (w roku poprzednim – 307.295,31 zł).

Należy podkreślić, że zadłużenia z tytułu opłat za lokale nie są składnikiem kalkulacyjnym opłat. Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w bezpośredni sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

Informacje liczbowe dotyczące należności czynszowych, rocznego wymiaru opłat oraz wskaźniki zadłużenia pokazuje: dla lokali mieszkalnych tabela 2, dla lokali użytkowych tabela 3.

Tabela 2. Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Wyszczególnienie	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1. Roczny wymiar opłat	23 529 583,62	26 447 018,21	29 102 325,44
2. Stan należności na koniec roku, w tym:	554 910,53	687 448,02	857 001,41
- odpis aktualizujący	193 116,49	251 438,88	328 623,74
3. Wskaźnik należności (2 : 1)	2,36%	2,60%	2,94%
4. Liczba lokali z należnością	1 830	1 580	1 533

*) W ramach należności wykazanych w tabeli występują należne opłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody, z terminem płatności styczeń roku następnego.

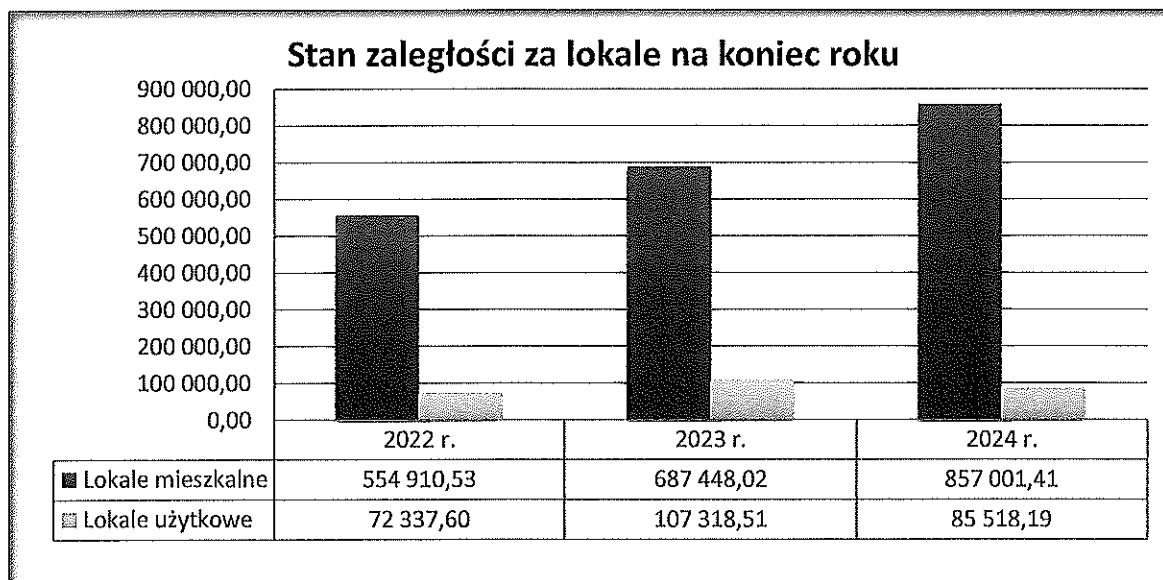
Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik należności dla lokali mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru przychodów z opłat w latach 2022 - 2024 wynosił odpowiednio 2,36%, 2,60%, 2,94%. Powyższe dane świadczą o skuteczności prowadzonych, szeroko rozwiniętych działań windykacyjnych.

Oprócz opłat za użytkowanie lokali, mieszkańcy zasobów, obciążonych kredytem BGK z dofinansowaniem z KFM, dokonują spłaty rat kredytów mieszkaniowych, wnoszonych wraz z opłatą za lokal mieszkalny. Stan zadłużenia na koniec roku obrotowego z tego tytułu wyniósł 7.891,75 zł (w poprzednim roku – 8.835,00 zł), co w stosunku do całości rocznej spłaty w wysokości 691.633,72 zł wynosi 1,14 %.

Tabela 3. Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawy

Wyszczególnienie	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1. Roczny wymiar opłat	2 498 986,30	2 822 698,00	3 093 846,30
2. Stan należności w opłatach na koniec roku:	72 337,60	107 318,51	85 518,19
- w tym: odpis aktualizujący	28 170,08	55 856,43	36 327,44
3. Wskaźnik należności (2:1)	2,89%	3,80%	2,76%
4. Liczba lokali (dzierżaw) z należnością	279	280	298

Z tytułu opłat za lokale użytkowe, należności na koniec roku obrotowego zmalały w stosunku do roku poprzedniego o 21.800,32 zł, co wpłynęło między innymi na spadek wskaźnika zadłużenia z 3,80% w 2023 roku do 2,76 % w 2024 roku.



Stan należności za lokale mieszkalne i użytkowe wzrósł w stosunku do poprzedniego roku o 147.753,07 zł. Jest to skutkiem trudnej sytuacji gospodarczej w Polsce między innymi w wyniku wzrostu wskaźnika cen towarów i usług w latach 2022 – 2024 odpowiednio o 14,4%, 11,4%, 3,6% w stosunku do poprzedniego roku. Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w grudniu 2024 roku o 9,81 % w stosunku do grudnia poprzedniego roku do wysokości 8.820,94 zł, natomiast wzrost kosztów mediów przekroczył tempo wzrostu wynagrodzeń (w 2024 roku opłaty za moc wzrosły na węzłach indywidualnych o 22,12%, na węzłach grupowych o 25,76%, opłaty za ciepło wzrosły na węzłach indywidualnych o 10,20%, na węzłach grupowych o 13,24%). Przełożyło się to na spadek realnej siły nabywczej wynagrodzeń i pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

W pasywach bilansu największy udział procentowy ma fundusz własny, który na koniec roku obrachunkowego wynosił 42.845.770,96 zł, co stanowi 78,49 % wszystkich zobowiązań Spółdzielni. Pokrycie finansowania majątku przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Pokrycie finansowania majątku Spółdzielni

Lata	Majątek spółdzielni	Fundusz (kapitał) własny	Kapitał obcy	Pokrycie finansowania majątku (w %)		
				Kapitał własny	Kapitał obcy	RAZEM
2022	58 915 969,50 zł	46 531 974,31 zł	12 383 995,19 zł	78,98	21,02	100,00
2023	56 108 509,80 zł	44 549 172,26 zł	11 559 337,54 zł	79,40	20,60	100,00
2024	54 589 784,80 zł	42 845 770,96 zł	11 744 013,84 zł	78,49	21,51	100,00

Jak wynika z tabeli 4 z roku na rok utrzymuje się na podobnym poziomie procentowy udział zaangażowania środków własnych spółdzielni, zauważalny jest jednak spadek wartości funduszy własnych wyrażony w liczbach bezwzględnych. Kapitał własny spadł w stosunku do poprzedniego roku o 1.703.401,30 zł. Spowodowane jest to m.in. procesem wyodrębniania własności lokali przez członków spółdzielni, czemu towarzyszy jednocześnie spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych. Jest to zjawisko niezależne od Spółdzielni.

W celu pogłębienia oceny sytuacji finansowej w krótkim okresie wykorzystuje się **wskaźniki płynności finansowej**, które obrazuje tabela 5.

Tabela 5. Wskaźniki płynności

Lata	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (zobowiązania do 12 m-cy + rmk)	AKTYWA OBROTOWE			WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI		
		I stopnia (aktywa obrotowe)	II stopnia (I stopnia- zapasy -rmk czynne)	III stopnia (inwestycje krótkoterminowe)	I stopnia	II stopnia	III stopnia
2022	8 296 396,62 zł	13 132 476,08 zł	11 826 302,51 zł	10 596 467,06 zł	1,58	1,43	1,28
2023	8 206 023,30 zł	13 462 768,89 zł	12 009 543,99 zł	10 719 679,55 zł	1,64	1,46	1,31
2024	8 904 255,31 zł	14 682 555,88 zł	13 441 256,99 zł	12 263 632,03 zł	1,65	1,51	1,38

Przedstawione w tabeli wskaźniki płynności będące relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, kształtują się na poziomie bezpiecznym i pozwalają na terminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań Spółdzielni.

2. ANALIZA FINANSOWA NA PODSTAWIE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

SM „ODRA” prezentuje w rachunku zysków i strat wynik zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymienione przepisy obligują do rozliczania działalności spółdzielni w dwóch obszarach, tj. w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z tytułu własnej działalności gospodarczej (działalność opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych). W 2024 roku ujęto w ogólnej kwocie zysku pożytki z nieruchomości wspólnej jako element działalności o charakterze zarobkowym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2015 roku, sygnatura akt. IACa 574/15). Jednak stosownie do treści art.5 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych nie podlegają one podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla poszczególnych nieruchomości.

Co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem nastawionym na osiągnięcie zysku jednak jego osiągnięcie z pozostałej działalności gospodarczej innej niż GZM pozwala na wykorzystanie wypracowanych środków na rozwój Spółdzielni. Osiągany zysk jest przeznaczany głównie na działalność remontową oraz pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM), a także może być skierowany na fundusz zasobów mieszkaniowych w celu finansowania inwestycji.

W rachunku zysków i strat zaprezentowano wyniki w/w działalności. Wynik z własnej działalności gospodarczej (zysk netto) wykazano jako nadwyżkę bilansową w kwocie 1.233.879,02 zł, w tym wynik na pożytkach 101.389,82 zł, natomiast wynik GZM wykazano w odrębnej pozycji jako nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 490.975,32 zł, która przechodzi do rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty na rok następny. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni (w ujęciu kalkulacyjnym) wynosi 742.903,70 zł. Analizę wyniku finansowego przedstawia tabela 6. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni wzrósł w 2024 roku o 393% w stosunku do poprzedniego roku.

Tabela 6. Prezentacja wyników z całokształtu działalności

LATA	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	WYNIK ZA ROK OBROTOWY NETTO
2022	25 265 408,79 zł	25 718 465,73 zł	453 056,94 zł	195 306 zł	257 750,94 zł
2023	28 774 825,93 zł	29 164 333,90 zł	389 507,97 zł	238 819 zł	150 688,97 zł
2024	31 106 086,17 zł	32 113 774,87 zł	1 007 688,70 zł	264 785 zł	742 903,70 zł

W tabeli 7 zaprezentowano elementy składające się na wynik finansowy Spółdzielni w podziale na GZM i własną działalność gospodarczą, w przekroju na poszczególne rodzaje wskazanych działalności.

Tabela 7. Wyniki finansowe za 2024 r. wg rodzajów działalności

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
I. DZIAŁALNOŚĆ GZM (lokale mieszkalne i użytkowe na prawach spółdzielczych oraz będące odrębną własnością)			
1. Stan na początek roku (nadwyżka z roku poprzedniego)			-680 795,98 zł
2. Dochody z podziału zysku za 2023 r. plus wynik netto na pożytkach za 2023 rok			746 907,51 zł
3. Obroty roczne wg typów lokali:			
a) lokale mieszkalne	29 317 079,66 zł	28 854 445,09 zł	-462 634,57 zł
b) lokale użytkowe	173 144,64 zł	164 303,82 zł	-8 840,82 zł
c) garaże	234 890,08 zł	215 390,15 zł	-19 499,93 zł
Razem pozycja 3 (roczny wynik GZM)	29 725 114,38 zł	29 234 139,06 zł	-490 975,32 zł
WYNIK GZM NARASTAJĄCO (1+2+3)	29 725 114,38 zł	29 234 139,06 zł	-424 863,79 zł
4. POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ			
a) pożytki z nieruchomości wspólnej	25 766,01 zł	139 782,83 zł	114 016,82 zł
b) podatek dochodowy obciążający wynik GZM			-12 627,00 zł
Razem pozycja 4	25 766,01	139 782,83	101 389,82 zł
Razem pozycja 3+4 (roczny wynik GZM powiększony o pożytki)	29 750 880,39 zł	29 373 921,89 zł	-389 585,50 zł
II. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (DOCHODOWA)			
1. NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ			
a) lokale mieszkalne	59 415,63 zł	102 887,50 zł	43 471,87 zł
b) lokale użytkowe	675 643,09 zł	1 230 633,54 zł	554 990,45 zł
c) garaże	40 615,19 zł	71 853,72 zł	31 238,53 zł
d) boksy garażowe	91 258,88 zł	109 625,41 zł	18 366,53 zł
e) parkingi	135 708,87 zł	298 199,59 zł	162 490,72 zł
f) dzierżawy gruntu	71 291,85 zł	275 855,04 zł	204 563,19 zł
g) dzierżawa miejsc na reklamy	2 748,34 zł	21 506,13 zł	18 757,79 zł
h) zarządzanie wspólnotami	76 293,89 zł	97 742,49 zł	21 448,60 zł
i) usługi rozliczenia c.o. w lokalach mieszkalnych	1 704,78 zł	1 704,78 zł	0,00 zł
j) utrzymanie mienia spółdzielni i pozostała sprzedaż	83 145,59 zł	50 765,83 zł	-32 379,76 zł
RAZEM NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	1 237 826,11 zł	2 260 774,03 zł	1 022 947,92 zł
2. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	114 617,62 zł	58 843,62 zł	-55 774,00 zł
3. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	2 762,05 zł	420 235,33 zł	417 473,28 zł
4. Podatek dochodowy obciążający wynik działalności gospodarczej			-252 158,00 zł
III. WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NETTO (1+2+3+4)			1 132 489,20 zł
OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA (OBROTY ROCZNE)	31 106 086,17 zł	32 113 774,87 zł	1 007 688,70 zł

W tabeli 8 zaprezentowano koszty ogółem Spółdzielni, w przekroju na poszczególne rodzaje wydatków.

Tabela 8. Struktura kosztów działalności w układzie kalkulacyjnym

Wyszczególnienie	2023r.		2024r.		Dynamika zmian
	Koszty	Struk.	Koszty	Struk.	
I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA	16 699 461,90	53,23%	18 038 969,54	57,50%	108,02%
1. Centralne ogrzewanie	7 561 810,66	24,10%	8 574 962,26	27,33%	113,40%
2. Ciepła woda (podgrzanie)	2 897 922,62	9,24%	3 181 054,55	10,14%	109,77%
3. Zużycie wody	3 095 677,72	9,87%	3 230 807,89	10,30%	104,37%
4. Podatek za odpady komunalne	2 190 732,20	6,98%	2 161 269,63	6,89%	98,66%
5. Podatek i opłata od nieruchomości	462 493,33	1,47%	511 869,33	1,63%	110,68%
6. Odczyt, dzierżawa i wymiana wodomierzy	490 825,37	1,56%	379 005,88	1,21%	77,22%
II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE	8 338 670,83	26,58%	9 273 823,79	29,56%	111,21%
1. Amortyzacja	114 877,26	0,37%	131 838,51	0,42%	114,76%
2. Zużycie materiałów	172 616,27	0,55%	155 062,64	0,49%	89,83%
3. Zużycie energii elektrycznej	385 525,47	1,23%	370 681,20	1,18%	96,15%
4. Konserwacje, remonty, przeglądy	1 854 467,37	5,91%	2 132 390,39	6,80%	114,99%
5. Pielęgnacja terenów zielonych	306 106,67	0,98%	402 562,97	1,28%	131,51%
6. Utrzymanie zimowe zasobów	56 316,27	0,18%	47 472,33	0,15%	84,30%
7. Utrzymanie czystości (sprzątanie, ddd.)	854 898,40	2,73%	864 539,46	2,76%	101,13%
9. Pozostałe usługi	317 776,19	1,01%	378 944,96	1,21%	119,25%
10. Wynagrodzenia i świadczenia z narzutami	4 028 778,38	12,84%	4 485 989,01	14,30%	111,35%
11. Podatki i opłaty pozostałe	55 729,77	0,18%	92 705,78	0,30%	166,35%
12. Ubezpieczenia majątkowe	159 923,05	0,51%	177 328,19	0,57%	110,88%
13. Pozostałe koszty niematerialne	31 655,73	0,10%	34 308,35	0,11%	108,38%
<i>II.a w tym: koszty zarządu</i>	<i>3 728 338,90</i>	<i>12,85%</i>	<i>4 036 246,40</i>	<i>12,87%</i>	<i>108,26%</i>
III. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	3 474 154,11	11,07%	3 675 911,24	11,72%	105,81%
IV. POZOSTAŁE KOSZTY	501 358,09	1,60%	382 166,60	1,22%	76,23%
1. Koszty finansowe	1 354,67	0,00%	2 762,05	0,01%	203,89%
2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej	261 184,42	0,83%	114 617,62	0,37%	43,88%
3. Koszty sprzedaży materiałów, towarów	0,00	0,00%	1,93	0,00%	
4. Podatek dochodowy	238 819,00	0,76%	264 785,00	0,84%	110,87%
OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA	29 013 644,93	92,49%	31 370 871,17	100,00%	108,12%

Roczne koszty działalności Spółdzielni osiągnęły kwotę 31.370.871,17 zł i wzrosły w porównaniu do roku 2023 o 2.357.226,24 zł (8,12%).

Najwyższy wzrost wydatków w wartościach bezwzględnych odnotowano:

- w poz. I „media i inne świadczenia”, które stanowią 57,50 % wszystkich kosztów Spółdzielni i wzrosły w 2024 r. w porównaniu do 2023 roku o 1.339.507,64 zł (8,02%),
- w poz. II „koszty eksploatacyjne”, które stanowią 29,56 % wszystkich kosztów Spółdzielni i wzrosły w 2024 r. w porównaniu do 2023 roku o 935.152,96 zł (11,21%).

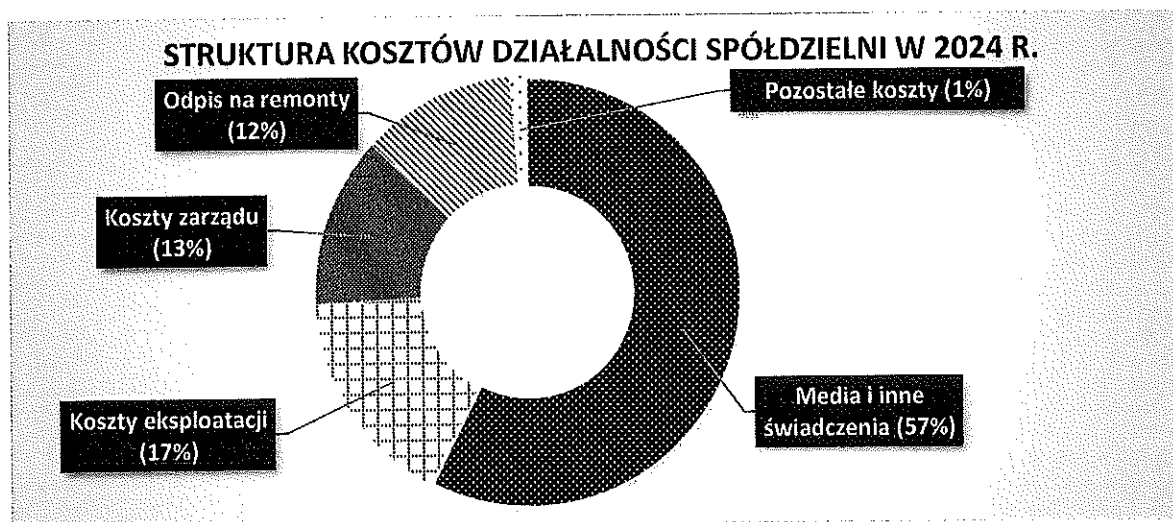
Obrazowe zilustrowanie struktury kosztów Spółdzielni przedstawia wykres.

Wykazane w tabeli 8 (poz. II. a) koszty zarządu, są kosztami pośrednimi i dotyczą całokształtu działalności Spółdzielni. Koszty zarządu w roku 2024 wyniosły 4.036.246,40 zł i były wyższe o 307.907,50 zł od kosztów ubiegłorocznych (wzrost o 8,26 %). W wyniku ich podziału (przy zastosowaniu klucza przychodowego i powierzchni użytkowej lokali), gospodarkę zasobami mieszkaniowymi obciążono kwotą 3.735.925,11 zł, a różnicą w kwocie 300.321,29 zł, obciążono pożytki z nieruchomości wspólnej i pozostałą działalność gospodarczą spółdzielni.

Koszty zarządu w 2024 r. stanowiły 12,87% kosztów ogółem Spółdzielni.

Narzut kosztów zarządu przypadających na GZM, wzrósł w 2024 w stosunku do roku poprzedniego dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 1,66 zł do 1,80 zł/m²p.u./mies., dla garaży w budynkach wielorodzinnych z 0,83 zł do 0,90 zł/m²p.u./mies. Dla garaży wolnostojących narzut kosztów zarządu w 2024 r. wynosił od 0,56 zł do 0,61 zł/m²p.u./miesiąc (w poprzednim roku od 0,52 zł do 0,57 zł/m²p.u./miesiąc).

Graficzne ujęcie struktury kosztów Spółdzielni wykazanych w tabeli 8



Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Do oceny wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy brać pod uwagę różnice z rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości z roku poprzedniego oraz wypracowany zysk na własnej działalności gospodarczej, który uchwałą Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany m.in. na GZM. Analizę wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w w/w ujęciu, ilustruje tabela 9.

Tabela 9. Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2022-2024 (w zł)

LATA	Stan na początek roku	Odpis z zysku za rok ubiegły	Wynik po podziale zysku	Koszty GZM	Przychody GZM	Wynik roczny GZM	Wynik na pożytkach	Wynik narastająco GZM plus wynik na pożytkach	Wynik narastająco GZM bez wyniku na pożytkach
1	2	3	4=2+3	5	6	7=6-5	8	9=4+7+8	10=4+7
2022	-225 342,04	362 835,44	137 493,40	23 811 315,29	23 204 623,74	-606 691,55	81 557,10	-387 641,05	
2023	-387 641,05	503 161,23	115 520,18	27 381 664,89	26 565 348,73	-796 316,16	82 085,95	-598 710,03	-680 795,98
2024	-680 795,98	746 907,51	66 111,53	29 725 114,38	29 234 139,06	-490 975,32	101 389,82	-323 473,97	-424 863,79

Na koniec 2024 r. wynik z GZM zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 424.863,79 zł.

Z danych wykazanych w tabeli 9 wynika, że koszty eksploatacyjne wzrosły w 2024 r. w porównaniu do 2023 r. wzrosły o 2.363.449,49 zł (8,64%). Spowodowane to jest stale rosnącymi kosztami zatrudniania pracowników (wzrost płacy minimalnej o 19,44% w stosunku do 2023 roku), co ma bezpośredni wpływ na koszty stałych serwisów budynków – głównie sprzątania, utrzymania terenów zielonych i konserwacji budynków. W sposób drastyczny rosną też ceny mediów oraz energii elektrycznej. Wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów przekłada się bezpośrednio na podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale. Zarząd Spółdzielni podejmuje liczne działania mające na celu optymalizację kosztów tj.:

- w celu redukcji kosztów podgrzewu wody – przeprowadzono roboty remontowe dotyczące wymiany pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych oraz wybudowano nowe węzły PEC,
- w celu redukcji kosztów administracyjnych - zmniejszono ilość etatów pracowników administracyjnych przy równoczesnej automatyzacji procesów rozliczeniowych,
- w celu redukcji kosztów zużycia energii elektrycznej dokonano wymiany oświetlenia zewnętrznego, co wpłynęło na znaczny spadek zużycia energii elektrycznej z tego tytułu.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy rozpatrywać w dwóch obszarach działalności, to jest w zakresie mediów i dodatkowych świadczeń oraz w zakresie eksploatacji podstawowej - wg faktycznie realizowanych tytułów opłat za lokale (tabela 10).

Tabela 10.

Koszty i przychody GZM – plan na 2024 r. i jego wykonanie (w zł)

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przychody			Koszty			Wynik na koniec roku
		Plan	Wykonanie	Wsk. wyk. %	Plan	Wykonanie	Wsk. wyk. %	
I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA								
Centralne ogrzewanie	0,00	8 923 597,78	8 406 164,63	94,20	8 923 597,78	8 406 164,63	94,20	0,00
Podgrzanie wody	-10 398,30	3 506 204,35	3 137 619,05	89,49	3 506 204,35	3 128 264,50	89,22	-1 043,75
Zużycie wody	0,00	3 862 690,66	3 138 360,53	81,25	3 862 690,66	3 138 360,53	81,25	0,00
Opłata za odpady komunalne	0,00	2 219 106,96	2 137 372,46	96,32	2 219 106,96	2 137 372,46	96,32	0,00
Podatek i opłaty od nieruchomości	0,00	192 129,68	215 070,66	111,94	192 129,68	215 070,66	111,94	0,00
Opłata za odczyty wodomierzy	9 020,76	31 215,48	32 988,94	105,68	31 215,48	17 970,79	57,57	24 038,91
Wymiana wodomierzy	1 658,14	364 416,99	356 086,14	97,71	364 416,99	357 744,28	98,17	0,00
Pozostałe koszty i opłaty ^a	110,70	13 143,82	9 559,28	72,73	13 143,82	9 965,18	75,82	-295,20
I. RAZEM	391,30	19 112 505,72	17 433 221,69	91,21	19 112 505,72	17 410 913,03	91,10	22 699,96
II. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, finansowane stawką eksploatacyjną)								
Eksploatacja	-681 187,28	8 182 898,08	8 125 006,13	99,29	8 829 543,53	8 638 290,11	97,83	-1 194 471,26
Odpis na fundusz remontowy	0,00	3 460 604,10	3 675 911,24	106,22	3 460 604,10	3 675 911,24	106,22	0,00
Odpis z zysku za 2023 r.	664 821,56							664 821,56
Wynik na pożyczkach za 2023 r.	82 085,95							82 085,95
II. RAZEM	65 720,23	11 643 502,18	11 800 917,37	101,35	12 290 147,63	12 314 201,35	100,20	-447 563,75
III. RAZEM GZM (I+II)	66 111,53	30 756 007,90	29 234 139,06	95,05	31 402 653,35	29 725 114,38	94,66	-424 863,79
Pożytki z nieruchomości		125 752,10	139 782,83	111,16	36 655,07	38 393,01	104,74	101 389,82

Jak wynika z tabeli, na koniec 2024 roku nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie eksploatacji podstawowej (poz. II), wyniosła 447.563,75 zł i zostanie pokryta dochodami wypracowanymi w tym okresie na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz pożytkami z nieruchomości wspólnej w wysokości 101.389,82 zł. Dodać należy, że Zarząd już na etapie konstrukcji planu finansowego na 2024 r. założył częściowe pokrycie stawek eksploatacyjnych dla członków spółdzielni dochodami z w/w działalności. Natomiast zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wynik na pożyczkach z nieruchomości wspólnej pomniejszony o podatek dochodowy pokrywa wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym właścicieli lokali.

W planie na 2024 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi założono przychody łączne z opłat bez pożytków na poziomie 30.756.007,90 zł, uzyskano 29.234.139,06 zł (95,05%), koszty zaplanowano na kwotę 31.402.653,23 zł, uzyskano 29.725.114,38 zł (94,66%).

Łączny jednostkowy koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali, prezentuje tabela 11.

Tabela 11. Koszty GZM w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową

Wyszczególnienie	2023 r.			2024 r.		
	Koszty	Pow. użytk. w m ²	zł/m ² /m-c	Koszty	Pow. użytk. w m ²	zł/m ² /m-c
Lokale mieszkalne	26 978 527,99 zł	169 992	13,23	29 317 079,66 zł	169 651	14,40
Lokale użytkowe (bez VAT)	168 569,51 zł	1 128	12,45	173 144,64 zł	1 128	12,79
Garaże (bez VAT)	214 567,39 zł	5 850	3,06	234 890,08 zł	5 850	3,35
RAZEM	27 361 664,89 zł	176 970	12,88	29 725 114,38 zł	176 629	14,02

Największą pozycją składającą się na koszty obciążające mieszkańców naszej Spółdzielni, jest energia cieplna zużywana na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania. Koszty energii cieplnej, w podziale na osiedla prezentuje tabela 12 i 13.

Tabela 12. Koszty ciepła na potrzeby podgrzania wody w ramach GZM

OSIEDLA	2023 r.			2024 r.			Dynamika zmian	
	Zużycie wody w m ³	Koszty energii ciepnej	Koszty zł/m ³	Zużycie wody w m ³	Koszty energii ciepnej	Koszty zł/m ³	w zużyciu wody	w kosztach
CHEMIK A	17 379	895 851,42	51,55	17 787	972 105,59	54,65	102,35%	108,51%
CHEMIK B	20 963	647 887,08	30,91	20 513	707 457,45	34,49	97,85%	109,19%
DĄBRÓWKA	8 141	367 932,11	45,19	7 972	396 191,17	49,70	97,92%	107,68%
STARE MIASTO	2 172	80 135,13	36,89	2 116	78 233,14	36,97	97,42%	97,63%
NOWE ZASOBY	9 922	524 693,06	52,88	9 982	601 734,04	60,28	100,60%	114,68%
BUDYNKI KFM	10 011	334 574,07	33,42	9 664	372 543,11	38,55	96,53%	111,35%
RAZEM	68 588	2 851 072,87	41,57	68 034	3 128 264,50	45,98	99,19%	109,72%

W 2024 roku koszty zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 277.191,63 zł (9,72 %), Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt podgrzania wody w skali całej Spółdzielni jest wyższy o 10,61% od kosztu z roku 2023 i wynosi 45,98 zł/m³ zużytej wody (w 2023 r. – 41,57 zł/m³).

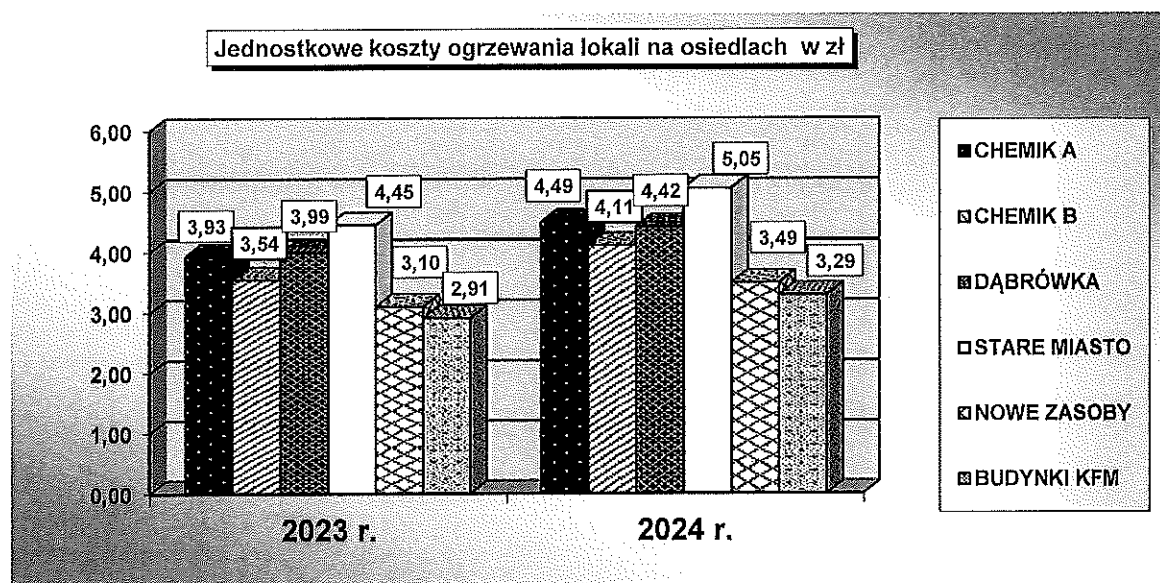
Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła do podgrzania wody w 2024 r. w przeliczeniu na 1 m³ zużytej wody w nieruchomości wystąpił na osiedlu Nowe Zasoby – 60,28 zł, a najniższy odnotowano na osiedlu Chemik B – 34,49 zł. Niskie koszty zużycia energii cieplnej do podgrzania wody w budynkach Chemik B, Stare Miasto i KFM wynikają głównie z tego, iż budynki te posiadają nowoczesne rozwiązania w nowo wybudowanych węzłach ciepłych.

Tabela 13. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ramach GZM

OSIEDLA	2023 r.			2024 r.			Dynamika zmian
	Powierzchnia grzewcza w m ²	Koszty energii cieplnej	Koszty na m ² /p.u./m-c	Powierzchnia grzewcza w m ²	Koszty energii cieplnej	Koszty na m ² /p.u./m-c	
CHEMIK A	42 528	2 008 047,20	3,93	42 528	2 290 738,80	4,49	114,08%
CHEMIK B	46 732	1 986 763,88	3,54	46 732	2 303 459,53	4,11	115,94%
DĄBRÓWKA	30 442	1 457 245,64	3,99	30 442	1 615 016,67	4,42	110,83%
STARE MIASTO	6 521	348 137,84	4,45	6 521	395 137,60	5,05	113,50%
NOWE ZASOBY	26 705	994 652,22	3,10	26 705	1 116 845,45	3,49	112,29%
BUDYNKI KFM	17 365	606 572,58	2,91	17 365	686 333,40	3,29	113,15%
RAZEM	170 293	7 401 419,36	3,62	170 293	8 407 531,45	4,11	113,59%

W 2024 roku koszty centralnego ogrzewania w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 1.006.112,09 zł (13,59%). Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt centralnego ogrzewania wzrósł z 3,62 zł/m² w roku ubiegłym do 4,11 zł/m² w 2024 roku. Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła w 2024 r. wystąpił na osiedlu Stare Miasto – 5,05 zł/m²/p.u., a najniższy odnotowano w budynkach KFM – 3,29 zł/m²/p.u.

Niski koszt ogrzewania lokali w budynkach KFM wynika głównie z tego, iż budynki te są wybudowane w nowocześniejszym standardzie technologicznym: zwiększona izolacyjność ścian oraz nowoczesne rozwiązania w węźle cieplnym i w instalacji rozprowadzającej.



Działalność gospodarcza

Na własną działalność gospodarczą Spółdzielni, inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, składają się w szczególności:

- 1) dochody z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, dzierżawy terenów i reklam,
- 2) dochody z pozostałej działalności operacyjnej,
- 3) dochody z operacji finansowych.

Wypracowane zyski na działalności gospodarczej służą m.in. pokrywaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Analizę wyników własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za lata 2022-2024 ilustruje tabela 14.

Tabela 14. Wyniki działalności gospodarczej

LATA	Koszty	Przychody	Podatek dochodowy	Zysk netto
2022	1 429 775,48	2 395 866,87	183 206,00	782 885,39
2023	1 390 845,48	2 483 209,66	227 445,00	864 919,18
2024	1 355 205,78	2 739 852,98	252 158,00	1 132 489,20

Dla zobrazowania i porównania efektywności gospodarowania w/w zasobami, w tabeli 15 przedstawiono wskaźniki rentowności uzyskane na najmie i dzierżawach za lata 2022-2024, wyrażone jako relacja pomiędzy zyskiem operacyjnym netto (po opodatkowaniu) a kwotą przychodów ze sprzedaży.

Tabela 15. Wskaźniki rentowności sprzedaży

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży usług		Zysk ze sprzedaży po opodatkowaniu		Wskaźniki rentowności	
	2023 r.	2024 r.	2023 r.	2024 r.	2023 r.	2024 r.
Wynajem lokali użytkowych	1 169 496,76	1 230 633,54	429 493,06	449 542,26	36,72%	36,53%
Wynajem lokali mieszkalnych	95 158,28	102 887,50	47 626,43	43 471,87	50,05%	42,25%
Wynajem garaży i boksów	171 768,72	181 479,13	40 395,45	40 180,10	23,52%	22,14%
Parkingi	214 081,26	298 199,59	87 347,89	131 617,48	40,80%	44,14%
Dzierżawa gruntów	257 265,53	275 855,04	153 849,12	165 696,18	59,80%	60,07%
Dzierżawa miejsc na reklamę	20 490,00	21 506,13	14 441,07	15 193,81	70,48%	70,65%
Zarządzanie wspólnotami	91 714,63	97 742,49	15 707,12	17 373,37	17,13%	17,77%
RAZEM	2 019 975,18	2 208 303,42	788 860,13	863 075,08	39,05%	39,08%

Z przedstawionych danych wynika, że w 2024 roku wzrosły obroty ze sprzedaży o 188328,24 zł. Wskaźnik rentowności ogółem wykazuje tendencję zwykłą i wzrósł w stosunku do 2023 o 0,03 %.

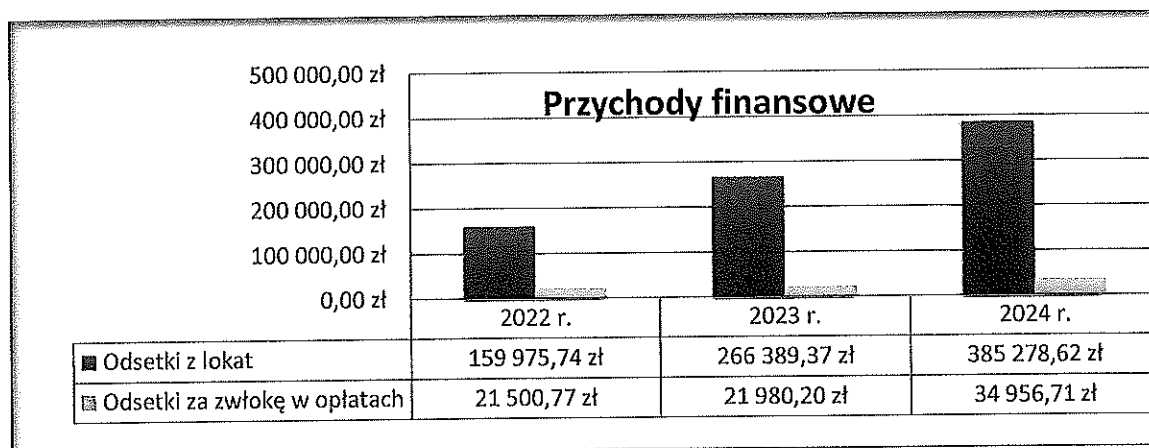
Wskaźnik rentowności najwyżej wzrósł w pozycji „parkingi” o 3,34 % w stosunku do poprzedniego roku. Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o rozszerzeniu działalności gospodarczej o prowadzenie parkingów monitorowanych i najmie miejsc postojowych od 1 stycznia 2023 roku na działkach położonych w Policach: nr 2197/1 i 289/9 przy

ul. Piaskowej 101, nr 2247/14 przy ul. Przybora 1 oraz od 1 listopada 2023 roku na działce nr 2066/24 przy ul. Wyszyńskiego 44 a.

Pozostałą działalność operacyjną tworzą głównie przychody i koszty, które są związane pośrednio z działalnością podstawową (statutową) Spółdzielni, są to zwłaszcza: koszty i przychody związane ze sprzedażą i likwidacją środków trwałych, opłaty sądowe i komornicze, odpisy aktualizujące wartość niezaspokojonych należności, odpisane i przedawnione lub umorzone należności, a także otrzymane lub zapłacone odszkodowania. W 2024 roku na tej działalności przychody uzyskano w kwocie 58.843,62 zł, poniesiono koszty na kwotę 114.617,62 zł.

Koszty i przychody finansowe wynikają z dokonywanych przez Spółdzielnię operacji finansowych, w wyniku których uzyskuje się przede wszystkim odsetki z oprocentowania środków pieniężnych na lokatach oraz z tytułu zwłoki w zapłacie należności lub ponosi koszty w postaci odsetek naliczonych od zobowiązań.

Spółdzielnia w wyniku prowadzonych działań, uzyskała w 2024 r. przychody z operacji finansowych w kwocie 420.235,33 zł, koszty poniesiono na kwotę 2.762,05 zł.



Spółdzielnia uzyskała w 2024 roku o 118.889,25 zł odsetek z lokat więcej w stosunku do poprzedniego roku.

3. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2024 roku w przeliczeniu na pełne etaty 37 osób. Struktura zatrudnienia w etatach przedstawia się następująco:

Tabela 16. Zatrudnienie w etatach

LATA	Umysłowi	Fizyczni	Razem
2022	26	12	38
2023	25	12	37
2024	24	13	37

Tabela 17. Wynagrodzenia

LATA	Wynagrodzenia z umów o pracę (w zł)	Liczba zatrudnionych	Przeciętna płaca (zł/mies.)	Wynagrodzenia z umów zleceń i pozostałe (w zł)	Fundusz płac razem (w zł)	Indeks zmian (r/r)
2022	2 676 124,13	38	5 915,39	276 574,60	2 952 698,73	114,95 %
2023	2 997 204,65	37	6 765,09	287 759,40	3 284 964,05	111,25 %
2024	3 332 558,32	37	7 475,46	329 446,66	3 662 004,98	111,48 %

W 2024 roku średnia płaca (łącznie z nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalnymi) obciążająca koszty kalkulacyjne Spółdzielni wyniosła 7.475,46 zł i stanowiła 90,44% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, ogłoszonego przez GUS za 2024 rok (8.265,92 zł).

4. FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI

Gospodarka remontowa w 2024 r. prowadzona była w oparciu o plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i obowiązujący regulamin funduszu remontowego. Zgodnie z regulaminem, Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz fundusz remontowy celowy, na poczet realizacji przedsięwzięć wymagających znacznych nakładów finansowych i realizowanych w dłuższym czasie, takich jak wymiana dźwigów, wymiana instalacji, termomodernizacje itp.

W 2023 roku rozszerzono zakres wydatków finansowanych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni. Fundusz ten przeznaczony jest na finansowanie remontów i modernizacji zasobów stanowiących mienie Spółdzielni, w szczególności: budynku administracyjnego, parkingów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie wynajmu miejsc postojowych, placów zabaw usytuowanych na działkach stanowiących mienie Spółdzielni, lokali użytkowych oraz garaży stanowiących mienie Spółdzielni, a zasilany dochodami uzyskiwanymi z działalności gospodarczej na podstawie Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie podziału nadwyżek bilansowych.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w ujęciu syntetycznym przedstawia tabela 18.

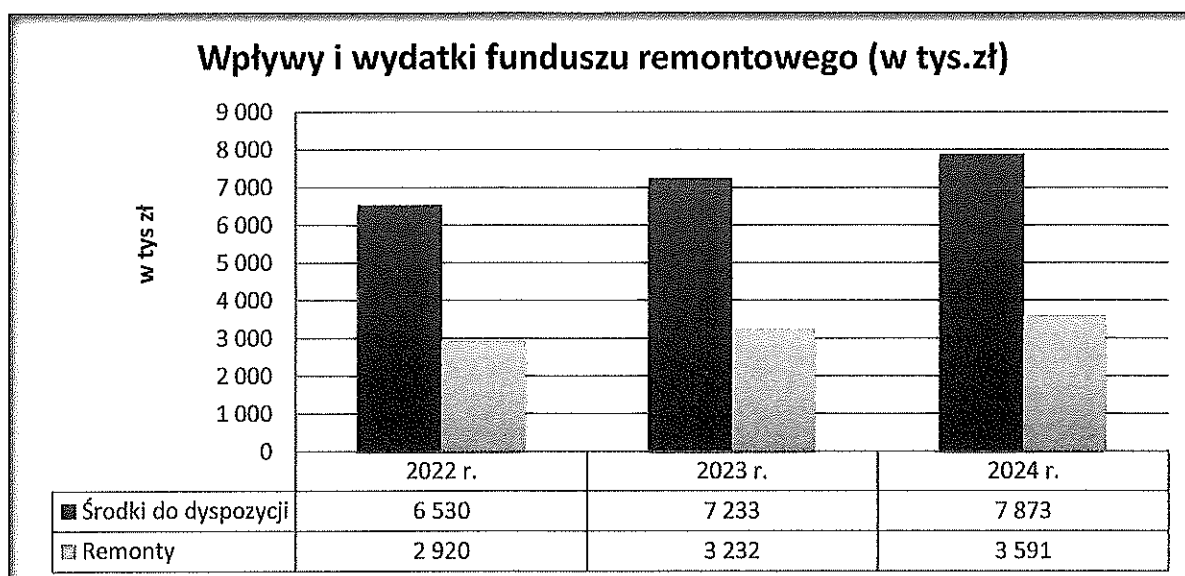
Tabela 18. Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Wyszczególnienie	2022 r.	2023 r.	2024 r.
I. Stan na początek roku, z tego	2 928 196,31 zł	3 609 308,84 zł	4 001 463,98 zł
1) fundusz remontowy podstawowy	2 534 289,81 zł	3 226 098,17 zł	3 198 043,68 zł
2) fundusz remontowy celowy	393 906,50 zł	383 210,67 zł	803 420,30 zł
II. Zwiększenia	3 601 583,56 zł	3 624 154,11 zł	3 871 879,93 zł
1) Wpłaty (odpis) na fundusz remontowy	3 441 583,56 zł	3 474 154,11 zł	3 675 911,24 zł
2) Odpis z zysku	160 000,00 zł	150 000,00 zł	195 968,69 zł
III. Zmniejszenia	2 920 471,03 zł	3 231 998,97 zł	3 590 852,32 zł
1) Remonty	2 920 471,03 zł	3 231 998,97 zł	3 590 852,32 zł

IV. Stan na 31.12.	3 609 308,84 zł	4 001 463,98 zł	4 282 491,59 zł
z tego:			
1) fundusz remontowy podstawowy	3 226 098,17 zł	3 198 043,68 zł	2 962 550,13 zł
2) fundusz remontowy celowy	383 210,67 zł	803 420,30 zł	1 319 941,46 zł

Dodatni wynik funduszu na koniec każdego roku obrachunkowego przechodzi do wykorzystania w kolejnych latach. Jest to zjawisko pozytywne, gdyż fundusz remontowy ze swej istoty polega na wcześniejszym gromadzeniu środków, tak aby w sytuacji przeprowadzenia remontu jego koszt nie był zbyt dużym obciążeniem finansowym dla mieszkańców.

Rzeczowy zakres wykonanych remontów w zasobach Spółdzielni, w tym zrealizowanych w ramach funduszu remontowego, przedstawiono w Dziale VI niniejszego sprawozdania, natomiast bilans wpływów i wydatków funduszu remontowego za 2024 r., z podziałem na nieruchomości ujęto w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do sprawozdania finansowego.



5. CZYNNIKI RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ

Celem zarządzania ryzykiem w Spółdzielni jest identyfikacja potencjalnych zagrożeń oraz ryzyk mogących wywrzeć wpływ na jej działalność finansową oraz inwestycyjną. Jest to podejmowanie decyzji i realizacja działań mających na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych oraz minimalizację odchyłeń od założonych w planach gospodarczych.

Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko gospodarcze – związane z uzyskaniem gorszych wyników finansowych (średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2024 roku w stosunku do 2023 roku wzrósł o 3,6 %, sytuacja polityczna na świecie: wojna na Ukrainie, wojna w Strefie Gazy),
- ryzyko finansowe polegające na nieterminowej spłacie należności Spółdzielni. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje stan zaległości i prowadzi windykację należności,

- ryzyko ogólnogospodarcze, utrata kluczowych klientów (np. na najem lokali użytkowych), którego konsekwencją byłoby zmniejszenie przychodów i wyników finansowych. Negatywny wpływ na sytuację finansową przedsiębiorców mają między innymi takie czynniki jak wzrost płacy minimalnej w 2024 roku o 19,44 % w stosunku do poprzedniego roku, dodatkowe obciążenia podatkowo-składkowe (Polski Ład), wzrost kosztów mediów ponad stawkę inflacji,
- ryzyko związane z płynnością finansową - spadek realnych dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych będzie negatywnie wpływał na regulowanie bieżących zobowiązań,
- ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych,
- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy rynkowej (zmienność stóp procentowych wprowadzanych przez Radę Polityki Pieniężnej).

OGÓLNA OCENA

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki ekonomiczne potwierdzają utrzymującą się od wielu lat bardzo dobrą kondycję Spółdzielni oraz brak zagrożeń dla dalszej kontynuacji działalności Spółdzielni.

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni w całości zrealizował zadania wynikające z planów rzeczowo-finansowych spółdzielni i wymogów statutowych. Poprawność wyników świadczy zarówno o tym, że plany zostały skonstruowane prawidłowo jak i o tym, że wydatki były kontrolowane.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni, ale również wspierali naszą pracę odpowiednimi inicjatywami. Dziękujemy również pracownikom za zaangażowanie w wykonywaniu codziennych obowiązków, jak również mieszkańcom za składane wnioski i uwagi w zakresie eksploatacji i utrzymania ich nieruchomości, co przełożyło się na poprawę całości świadczonych usług na rzecz Spółdzielców.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Tomasz Cindziński
Data: 2025.03.28 14:15:04 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Lidia
Walczak
Data: 2025.03.28 14:13:03 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Stanisław Francisek Nazar
Data: 2025.03.28 14:14:03 CET