

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „FENIX” za 2024 r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FENIX” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000171829 działa od 1994 roku w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze z późn. zm.
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
- Statut Spółdzielni
- i inne ustawy

Działalnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym kierował Zarząd w następującym składzie :

Prezes Zarządu –Mariusz Rok

Zastępca Prezesa Zarządu –Bożena Ślęzak

Głównym przedmiotem działalności spółdzielni jest stwarzanie odpowiednich warunków mieszkaniowych oraz zaspokajanie innych potrzeb członków i ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię. Na równi z członkami zapewnia się także niezbędne warunki dla pozostałych osób którzy nie są członkami, a posiadają lokale w w/w zasobach.

Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z Ustaw i Statutu Spółdzielni.

Niezależnie od zadań i obowiązków narzuconych Spółdzielni przez przepisy ustawowe, Spółdzielnia kontynuowała prace termomodernizacyjne oraz i inne ujęte w planie remontów. Dbano o utrzymanie prawidłowej płynności finansowej, bezpieczeństwa i warunków zamieszkiwania mieszkańców poprzez podnoszenie jakości usług, poprawę stanu estetycznego zasobów i ich otoczenia itd.

W realizacji w/w zadań wraz z zarządem udział brali pracownicy Spółdzielni : działu księgowości, administracji oraz działu technicznego – łącznie 18 osób. Dodatkowo korzystaliśmy z usług: biura rachunkowego w obsłudze księgowej, kancelarii prawnej, obsługi BHP, obsługi informatycznej oraz inspektora nadzoru.

W 2024 roku do Spółdzielni wpłynęło 2010 różnych pism oraz szereg zgłoszeń mieszkańców w sprawie usterek i awarii zarówno w trakcie godzin pracy spółdzielni jak również w ramach dyżurów służb technicznych odnotowywanych w odrębnych rejestrach. Wysłano 838 pism. Dodatkowo tak jak w latach poprzednich szereg dokumentów związanych z naliczeniami opłat, rozliczeniami itp. było dostarczane zainteresowanym bezpośrednio do lokali mieszkalnych przez pracowników spółdzielni lub pocztą elektroniczną.

Wielkość zasobów administrowanych przez Spółdzielnię nie uległa zmianom.



Spółdzielnia jest właścicielem bądź współwłaścicielem 7 budynków wielorodzinnych, w których znajduje się 911 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 39 647,90 m².

Struktura mieszkań na 31.12.2024 r. przedstawiała się następująco:

- 160 lokali posiadało status prawa odrębnej własności
- 692 lokali zajmowanych było na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa
- 3 lokali posiadało status spółdzielczego lokatorskiego prawa
- 50 lokali zajmowanych było na podstawie najmu
- 6 lokali zajmowanych było bezumownie

W w/w budynkach zlokalizowane są również lokale użytkowe, w tym :

- 1 lokal użytkowy z prawem odrębnej własności
- 4 spółdzielcze własnościowe lokale użytkowe.
- pozostałe lokale użytkowe są własnością spółdzielni a ich użytkownicy zajmują je na podstawie najmu.

Spółdzielnia jest również właścicielem parkingu zamkniętego zlokalizowanego na działce 2659/11 gdzie wynajmuje mieszkańcom 64 miejsca parkingowe. Dodatkowo 5 miejsc parkingowych zlokalizowanych jest na działce 2659/6 które również oddano w najem.

Dzierżawimy grunt pod garaże blaszane. Na działce nr 2659/6 posadowionych jest obecnie 187 boksów garażowych oraz budynki gospodarcze a na działce nr 2775 - 22 boksy garażowe.

Stan prawny gruntów jest ujawniony w następujących księgach wieczystych :

Działka nr/ księga wieczysta	Pow. działki m ²	Opis
2659/2 KA1D/00037 801/8	11 895	Al. Zwycięstwa 89 współwłasność-udział spółdzielni 0,9177
2659/8 KA1D/00037 802/5	12 691	Al. Zwycięstwa 81 współwłasność-dział spółdzielni 0,7568
2659/3 KA1D/00037 803/2	13 957	Al. Zwycięstwa 87 współwłasność-udział spółdzielni 0,7878
2659/1 KA1D/00037 804/9	20 768	Al. Zwycięstwa 91 współwłasność-udział spółdzielni 0,7632
2773 KA1D/00037 805/6	15 107	Al. Zwycięstwa 79 współwłasność-udział spółdzielni 0,8038
2659/4 KA1D/00037 806/3	15 893	Al. Zwycięstwa 85 Współwłasność-udział spółdzielni 0,8738
2659/12 KA1D/00041 557/3	8 598	Al. Zwycięstwa 83 własność spółdzielni
2655	16 895	niezabudowana – nad kottownią

KA1D/00058 337/7		użytkowanie wieczyste
2659/5 KA1D/00020787/1	960	niezabudowana- (pomiędzy bud. 85 i garażami) użytkowanie wieczyste
2659/6 KA1D/00020 787/1	13 709	posadowione garaże blaszane za bud. 83- 187 szt.+ 5 miejsc parkingowych + bud. gospodarcze użytkowanie wieczyste
2774 KA1D/00060 206/7	12 908	niezabudowana (sieci gazowe) użytkowanie wieczyste
2775 KA1D/00020 787/1	1 303	posadowione garaże blaszane za bud. 79 – 22 szt. użytkowanie wieczyste
2776 KA1D/00060207/4	14 689	niezabudowana (za 81) użytkowanie wieczyste
2659/11 KA1D/00020 787/1	4 570	parking 64 miejsca użytkowanie wieczyste
14 działek	163 943	

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi ustanawiane są prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych. W roku sprawozdawczym zawarto 3 umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności : 1 w oparciu o art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (budynek 91) oraz 2 lokale mieszkalne odzyskane z najmu zbyto na rzecz nabywców wyłonionych w drodze przetargu (budynek 85 i 87)

Trzy lokale położone na parterach odzyskane z najmu oddano ponownie w najem, najemców wyłoniono w drodze przetargu (bud. 81;89;91)

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 1016 członków

W roku sprawozdawczym wpisano w poczet członków spółdzielni 44 osoby. Ustało członkostwo 52 osób :

- 15 osób - w związku ze zgonem,
- 37 osób - w związku z utratą – zbyciem prawa do lokali w zasobach spółdzielni.

Członkowie posiadają 660 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, 82 lokale z prawem odrębnej własności, 3 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, 6 lokali w najmie oraz 2 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych.

Sytuacja finansowo-ekonomiczna Spółdzielni

Bilans za 2024 r. po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 23 461 476,24 zł. Zysk netto wyniósł 509 869,19zł. ✓

Rozliczenie GZM za 2024 rok (w zł) na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco :

Budynek	Koszty 2024 r.	Przychody 2024 r.	Wynik 2024 r.
79 (5)	869 455,11	782 833,25	-86 621,86
81 (1)	786 939,23	862 175,18	75 235,95
83 (4)	571 226,91	553 827,40	-17 399,51
85 (2)	777 160,57	838 191,31	61 030,74
87 (3)	783 915,39	861 190,82	77 275,43
89 (6)	875 281,02	878 673,25	3 392,23
91 (7)	695 940,51	747 870,17	51 929,66

Ogólny wynik na GZM jest dodatni i wynosi 164 842,65 zł. ✓

Przychody z opłat podawane są w wielkościach naliczonych a nie faktycznie wniesionych na konto spółdzielni, co wynika z przepisów rachunkowych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych.

W 2024 roku koszty dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wyniosły 4 555 863,25 zł (brutto) w porównaniu z rokiem poprzednim gdzie wyniosły 4 774 210,42 zł (brutto) ✓

Istotny wpływ na obniżenie kosztów ciepła w 2024 roku miały przepisy tzw. tarczy inflacyjnej. Obniżka kosztów z tego tytułu wyniosła 1 132 861,05 zł (brutto) natomiast upust dostawcy ze względu na niedotrzymanie jakości usług wyniósł 74 490,75 zł (brutto) Zużycie ciepła ogółem w 2024 r. wynosiło 24 313 GJ , w 2023 r. 24 635 GJ.

W związku z zakończeniem prac związanych z przebudową instalacji elektrycznej wszyscy mieszkańcy mają zawarte indywidualne umowy na dostawę energii elektrycznej i spółdzielnia nie jest już pośrednikiem w tej usłudze.

Ponosimy koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości (korytarze , klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze i techniczne, część oświetlenia zewnętrznego) Pośredniczymy w dostawie energii elektrycznej do garaży.

Koszty dostawy energii elektrycznej wyniosły łącznie 126 272,40 zł ✓

Nadal pośredniczymy w dostawie wody. Zużycie za 2024 r. wyniosło łącznie 57 783 m3, a w 2023 r. 58 281 m3. Koszty z tego tytułu w 2024 r. wyniosły 1 031 012,54 zł. ✓

Opłata za wywóz nieczystości wyniosła łącznie 875 721,00 zł. Dodatkowo spółdzielnia ponosi koszty wywozu odpadów które nie powinny być składowane przez mieszkańców przy altanach śmietnikowych lecz wywożone do punktów selektywnej zbiórki tj. opon , sprzętu gospodarstwa domowego, odpadów budowlanych itp. ✓

Za dzierżawę pojemników zapłacono 20 976,00 zł.

Najistotniejszym elementem wpływającym na sytuację finansową spółdzielni jest zadłużenie w opłatach za lokale. Poniższa tabela przedstawia dane z 2023 i 2024 r.

Budynek	Zaległości w opłatach za mieszkania wg danych na 31.12.2023r. w zł (konto: 204; 214; 244)	Zaległości w opłatach za mieszkania wg danych na 31.12.2024r. w zł (konto: 204; 214; 244)
79 (5)	159 486,91	115 606,69
81 (1)	150 473,82	132 056,18
83 (4)	44 302,50	26 619,54
85 (2)	141 386,81	139 736,85
87 (3)	271 010,63	286 814,12
89 (6)	121 661,22	142 278,80
91 (7)	296 169,83	230 404,12

Na dzień 31.12.2024 r. zaległość w opłatach na lokalach użytkowych oraz za dzierżawę gruntu i najem miejsc parkingowych wynosiła 29 932,12 zł

w tym:

- lokale użytkowe 28 301,06 zł,
- dzierżawa gruntu pod garaże 1 232,06 zł
- najem miejsc parkingowych 399,00 zł

Spółdzielnia prowadzi wiele działań zmierzających do wyeliminowania zadłużień.

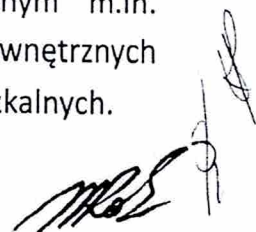
Działania windykacyjne to nie tylko wysyłanie wezwań do zapłaty, ale wiele związanych z tą dziedziną procedur oraz szeroki zakres korespondencji z dłużnikami, sądami, komornikami sądowymi i innymi instytucjami.

W 2024 r. złożono 39 pozwów o zapłatę, 68 wniosków o egzekucję komorniczą długu. Dodatkowo złożono do Sądu : 1 pozew o eksmisję, 1 pozew o nabycie spadku, 7 wniosków o wpis hipotek, 3 wnioski o kuratora, 7 wniosków o wykreślenie hipotek, 1 wniosek o założenie księgi wieczystej na lokal, a do komorników 18 wniosków o doręczenie korespondencji.

Większość wnoszonych opłat za lokale odprowadzana jest na zewnątrz.

Są to opłaty za media, wywóz nieczystości, podatki, ubezpieczenia, obowiązkowe przeglądy, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne i inne. Do faktycznej dyspozycji spółdzielni pozostaje tylko część opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez użytkowników. Pomimo w/w trudności sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Podejmowane działania w sferze ekonomicznej i gospodarczej, przy występującym zadłużeniu pozwoliły na utrzymanie spółdzielni w dobrej kondycji finansowej, zachowania płynności finansowej i poprawę warunków zamieszkiwania. Przy ograniczonych ś mieszkanców o swoje mienie. Liczne akty wandalizmu to dodatkowe i niepotrzebne koszty.

Budynki poddawane są wszystkim obowiązkowym przeglądom określonym m.in. w ustawie Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.



Majątek spółdzielni jest ubezpieczony – jednak ze względu na znaczną szkodliwość w ostatnich latach (pożary, zapadnięcie posadzki, zalania) składki z tego tytułu rok rocznie są coraz wyższe.

Zgodnie z przyjętym planem Zarząd realizował planowane remonty i konserwacje.

Prace remontowe i termomodernizacyjne były zlecane w większości obcym wykonawcom, wyłanianym zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

Nieruchomość	Bilans otwarcia w zł	Wydatki 2024 r. w zł	Przychody 2024r. w zł	Saldo końcowe w zł
Al. Zwycięstwa 79	- 490 792,85	- 53 373,95 - 6 336,00	234 169,55	-316 333,25 ✓
Al. Zwycięstwa 81	- 315 674,73	- 693 604,68 -6 528,00	259 054,04	-756 753,37 ✓
Al. Zwycięstwa 83	73 185,41	- 65 454,38 -5 328,00	149 254,86	151 657,89 ✓
Al. Zwycięstwa 85	- 793 309,73	-99 123,43 -12 624,00	240 920,54	-664 136,62 ✓
Al. Zwycięstwa 87	- 11 335,67	-584 870,45 -9 072,00	244 576,64	-360 701,48 ✓
Al. Zwycięstwa 89	- 22 969,22	-388 103,82 -6 720,00	234 638,91	- 183 154,13 ✓
Al. Zwycięstwa 91	179 179,54	-285 410,50 -6 624,00	165 533,26	52 678,30 ✓

Największym koszty ponieśliśmy w minionym roku na prace termomodernizacyjne:

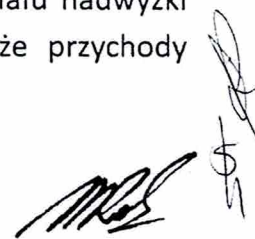
- docieplenie elewacji bud. 81;87 i 89
- docieplenie dachu bud. 91 kl. III

Dodatkowo wykonywano mniej kosztowne prace :

- wymiana lamp oświetleniowych bud. 79
- remonty węzłów cieplnych
- remont balkonów bud. 83
- odwodnienie terenu bud. 83
- wymiana wykładziny bud. 87 parter kl. II
- częściowa naprawa pokrycia dachowego bud. 85
- wymiana wodomierzy bud 87; 89

Koszty wszystkich prac wyniosły : 2 169 941,21 zł

Przychody na budynkach oprócz opłat wnoszonych przez mieszkańców, zostały zwiększone o odszkodowania uzyskane od ubezpieczycieli, środkami z podziału nadwyżki bilansowej za rok poprzedni oraz z umorzeń pożyczek. Przypominamy, że przychody przyjmowane są po naliczeniach bez uwzględnienia zaległości w opłatach.



Ogólny wynik na funduszu remontowym jest ujemny i wynosi – 2 047 365.93 zł. 06
Spółdzielnia nie zalega wykonawcą z zapłatą należności za wykonane prace.

Koszty prac termomodernizacyjnych częściowo zostały pokryte środkami z pożyczek uzyskanych z WFOŚ i GW. Spłata rat pożyczek realizowana jest na bieżąco zgodnie z zawartymi umowami.

Na koniec 2024 r. aktywne są cztery takie umowy :

127/2018/18/OA/oe/P; 158/2021/18/OA/oe/P; 18/2022/18/OA/oe/P

198/2024/18/OA/oe/P

Kapitał do spłaty na 31.12. 2024 r. wynosi 1 897 322,00 zł. Środki z pożyczki 198/2024/18/OA/oe/P w wysokości 930 051,64 zł zostaną uruchomione w 2025 r.

Z tego kwota pożyczki w wysokości 183 297,60 zł jest w trakcie umorzenia- dotyczy umowy 127/2018.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań.

ZARZĄD S.M. FENIX

31.03 2025 r.

PREZES ZARZĄDU


Mariusz Rok

Zastępca Prezosa
Zarządu


Różana Słomka