

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" w Solcu Kujawskim z działalności za okres od 1.01.2024 -31.12.2024 r.

I. Informacje ogólne:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Transportowiec" w Solcu Kujawskim prowadzi swoją działalność w oparciu o:

- Ustawę prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku, tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku poz. 648 z późniejszymi zmianami,
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, Dz.U. z 2023 roku poz. 438 z późniejszymi zmianami,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" wpisany do KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 7.06.2022 r.
- Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" w Solcu Kujawskim.

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 roku Zarząd Spółdzielni pracował w składzie dwuosobowym:

- Prezes Spółdzielni - mgr Halina Piterek
- Zastępca Prezesa Zarządu - mgr inż. Michał Solarczyk

Na 46 protokolarnych posiedzeniach z udziałem Głównego Księgowego i Radcy Prawnego Zarząd podjął 25 uchwał.

W dniu 22.05.2024 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec".

W 2024 roku Spółdzielnia została poddana dwóm zewnętrznym kontrolą:

W dniach od 7.08.2024 do 6.09.2024 r. kontrolę przeprowadziła Państwowa Inspekcja Pracy Inspektor Pracy Okręgowego Inspektora Pracy w Bydgoszczy. W wyniku kontroli wydano 7 wystąpień, które zostały zrealizowane do 17.09.2024 r. oraz 9 nakazów. 8 Nakazów zostało wykonanych do 16.09.2024.r. Jeden z nakazów dotyczący zapewnienia odpowiedniej wysokości trzech pomieszczeń biurowych stałej pracy zlokalizowanych w budynku GZM przy ul. Żwirki i Wigury 3A zostanie zrealizowany do 31.03.2025 r.

W dniach od 30.09.2024 d 4.10.2024 r. kontrolę przeprowadził Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Bydgoszczy. Zaleceń pokontrolnych nie wydano.

II Zagadnienia członkowsko- mieszkaniowe:

Według stanu na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa "Transportowiec" liczyła 1.622 członków.

Spółdzielnia zarządzała zasobami o powierzchni użytkowej 77.745,24 m² z tego:

- 1) 1.402 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 70.345,20 m²
- 2) 366 garaży o powierzchni użytkowej 5.983,14 m²
- 3) 34 lokale użytkowe o powierzchni 1.416,90 m²

W roku 2024 kontynuowano zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przenoszenie odrębnej własności spółdzielczych własnościowych i lokatorskich praw do lokali w prawo odrębnej własności. Na dzień 31.12.2024 r. struktura lokali przedstawia się następująco:

lokale stanowiące odrębną własność	732
lokale spółdzielcze własnościowe	645
lokale spółdzielcze lokatorskie	25

III Windykacja należności:

Podstawowym źródłem finansowania bieżącej działalności Spółdzielni są opłaty eksploatacyjne oraz czynsz najmu lokali użytkowych. W 2024 roku odnotowano wzrost ogólnej kwoty zaległości o 40.484,32 zł.

W stosunku do całorocznych naliczeń opłat, zaległości kształtują się na poziomie 3,63% i wynoszą 491.441,10 zł.

Z uwagi na znaczący dla gospodarki Spółdzielni problem zadłużeń podejmowane są działania mające na celu wyegzekwowanie należności.

Działania windykacyjne prowadzone są poprzez postępowania sądowe, egzekucyjne oraz pozasądowe (wezwania do zapłaty, upomnienia, rozmowy z dłużnikami, porozumienia na spłatę długu w ratach).

W 2024 roku wniesiono do Sądu 5 pozwów na kwotę 88.212,84 złote.

Uzyskano 3 nakazy zapłaty na kwotę 29.198,06 złotych.

Skierowano 2 spraw do komornika na kwotę 31.461,58 złotych.

Wmiesiono 1 sprawę o eksmisję ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Uzyskano jeden wyrok eksmisyjny.

Spisano 7 ugód, wysłano 234 wezwań do zapłaty, 522 informacji o zadłużeniu oraz 7072 informacji o wysokości salda.

IV. Gospodarka zasobem mieszkaniowym

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni na 31.12.2024 r obejmowały 40 budynków mieszkalnych

wielorodzinnych, wolno stojący pawilon usługowo-handlowy oraz garaże, które pozostają w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem, Spółdzielnia ustala następujące wyniki:

1. Wyniki na poszczególnych nieruchomościach ewidencyjnych podstawowych, co wynika z art. 6 ust.1 usm, w myśl której różnica między kosztami, a przychodami z art. 4 ust. 1, 2 i 4 usm zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

Na dzień 31.12.2024 roku wyniki na poszczególnych nieruchomościach wykazują ogółem nadwyżkę w wysokości 415.552,53 zł w tym:

1) nadwyżka na eksploatacji lokali mieszkalnych	386.953,02 zł
a) nadwyżka na 35 nieruchomościach	408.901,19 zł
b) niedobory na 5 nieruchomościach	21.948,17 zł
2) niedobór z tytułu wymiany wodomierzy	- 21.833,42 zł
3) nadwyżka na eksploatacji garaży	39.166,94 zł
4) nadwyżka z tytułu przeglądów na garażach	4.913,80 zł.
5) nadwyżka z tytułu przeglądów lokali mieszkalnych	6.352,19 zł.

2. Wynik finansowy został ustalony zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości.

Na wynik ten składa się gospodarka zasobami należącymi do Spółdzielni Mieszkaniowej (najem lokali, dzierżawa powierzchni pod reklamę) oraz pozostała działalność operacyjna oraz finansowa.

Na dzień 31.12.2024 roku wynik finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej netto wynosi 370.668,79 zł.

V. Gospodarka remontowa

Gospodarka remontowa Spółdzielni w roku 2024 opierała się na zatwierdzonym planie remontowym.

Stan funduszu remontowego na 01.01.2024	112.042,79 zł
Wpływy roku 2024	1.294.641,42 zł
Łącznie fundusz remontowy na 2024 rok wynosił	1.406.684,21 zł
Wpływy funduszu remontowego w całości pochodziły z odpisów w ciężar kosztów.	
Wydatki roku 2024	1.236.659,26 zł

Na wydatki składają się:

1) Fundusz remontowy – lokale mieszkalne	1.193.497,93 zł
• Fundusz remontowy – roboty elektryczne	21.346,44 zł
• Fundusz remontowy – roboty dekarские	6.747,44zł
• Fundusz remontowy – remonty kominów	2.623,52 zł

• Fundusz remontowy – roboty budowlane	394.679,87 zł
• Fundusz remontowy – roboty gazowe	1.545,01 zł
• Fundusz remontowy – roboty ślusarskie	25.222,87 zł
• Fundusz remontowy – roboty malarskie	100.439,80 zł
• Fundusz remontowy – roboty hydrauliczne	198.279,95 zł
• Fundusz remontowy – remonty instalacji co i cw	21.407,79 zł
• Fundusz remontowy – roboty pozostałe	6.090,30 zł
• Fundusz remontowy – mienie wspólne	415.114,94 zł

w tym:

✓ Chodniki i parkingi	161.785,28 zł
✓ Renowacja terenów zielonych	248.999,96 zł
✓ Wykonanie wiat śmietnikowych	4.329,70 zł

2) Fundusz remontowy – lokale użytkowe 43.161,33 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2024 **170.024,95 zł**

W 2024 roku Spółdzielnia otrzymała grant w wysokości 2.499,90 zł. projekt Zielona Ławeczka od Fundacji Banku Ochrony Środowiska oraz grant w wysokości 1.000 zł. na tereny zielone od Agencji Generalnej Uniq SA. W ramach tych środków wykonano rewitalizację terenów zielonych oraz nowe nasadzenia zieleni ozdobnej w obrębie budynków mieszkalnych.

W 2024 Zarząd wraz z zainteresowanymi lokatorami podjął działania mające na celu dobudowę balkonów w lokalach mieszkalnych których na etapie ich budowy i nie zaprojektowano. W ramach funduszu remontowego budynków ul. Sienkiewicza 2, Mickiewicza 10, Żwirki i Wigury 14, Żwirki i Wigury 16, Dworcowa 13a zlecono opracowanie dokumentacji projektowej oraz uzyskanie decyzji o pozwoleniu na dobudowę dla wszystkich lokali, które nie posiadały balkonów oraz nowe zadania na ostatniej kondygnacji. W wyniku przetargu wyłoniony został wykonawca - firma Ślizek z Gniewu. Realizacją objęto mieszkania, których lokatorzy sfinansowali indywidualnie koszt dobudowy balkonów.

W 2025 planuje się doposażenie mieszkań indywidualnych w balkony na parterach budynków mieszkalnych przy ul. Bydgoskiej 27, 27a, 29, 29a, 31, 31a, 33, 33a, 35, 35a. Na chwilę obecną opracowana na zlecenie Spółdzielni dokumentacja projektowa dotycząca w/w budynków złożona została z wnioskiem o pozwolenie na budowę do Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy.

VI. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno- wychowawczą dla członków Spółdzielni i ich rodzin.

Celem działalności jest:

- kształtowanie i rozwój zainteresowań oraz uzdolnień dzieci i młodzieży,
- realizacja zainteresowań dorosłych i utrzymanie przez nich więzi społecznych,
- integracja społeczności spółdzielczej,
- wspieranie inicjatyw społecznych i kulturalnych.

Środki finansowe w ramach działalności społeczno -wychowawczej przeznacza się m.in. na dofinansowanie koła emerytów, festynów osiedlowych, grup sportowych , wycieczki szkolne itp . Działalność społeczno -wychowawcza finansowana jest z nadwyżki bilansowej. Środki przekazywane są w formie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków po zatwierdzeniu bilansu oraz rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy.

Koszty działalności społeczno - wychowawczej nie obciążają stawki eksploatacyjnej członków Spółdzielni.

Stan środków na 01.01.2024 **1.914,23 zł**

Wpływy przekazane Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków
nr 8/ WZCZ/2024 z dnia 22.05.2024r. **9.177,03 zł**

Wydatki poniesione w 2024 **9.752,97 zł**

Stan środków na 31.12.2024 rok **1.338,29 zł**

VII. Wyniki Spółdzielni za rok 2024.

Wyniki zawarte w Sprawozdaniu finansowym za rok 2024 pozwalają z optymizmem patrzeć na długoterminowe plany działalności Spółdzielni. Sytuacja finansowa i gospodarcza Spółdzielni jest dobra i nie stwarza zagrożeń do dalszego jej funkcjonowania. Świadczą o tym podstawowe wskaźniki ekonomiczne:

Lp	Wskaźnik	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Poziom zalecany
1	Wskaźnik płynności bieżącej	1,12	1,17	1,14	1,00 - 2,00
2	Wskaźnik zaległości opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych% do wymiaru rocznego	3,95	3,73	3,68	
3	Wskaźnik zaległości opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych% do wymiaru rocznego	2,87	4,35	3,13	
4	Stopień spłaty zobowiązań w dniach.	50,1	63,2	60,3	

VIII. Plany i zamierzenia na rok 2025

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej opierać się będzie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 7/2025 z 25.02.2025 r. planie gospodarczo-finansowym. Plan finansowo-gospodarczy uwzględnia odrębne plany remontowe dla każdej nieruchomości ewidencyjnej. Główne założenia w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2025 to:

1. Kontynuacja prac związanych z remontem parkingów w tym uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i wykonanie dokumentacji projektowej na parking przy ul. 23 Stycznia.
2. Renowacja zieleni rekreacyjnej wraz z wykonaniem nowych nasadzeń na terenach zielonych osiedli. Aktywizacja lokatorów poprzez udział w inicjatywach sąsiedzkich dotyczących tworzenie mini ogrodów- program Zielona Ławeczka.
3. Kontynuacja prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach w zakresie malowania klatek schodowych, portali wejściowych, remontów logii oraz instalacji c.w.u. itp.
4. Kontynuacja procesu dobudowy balkonów dla zainteresowanych członków Spółdzielni.
5. Udrożnienia kominów wraz z uszczelnieniem wybranych spalinowych przewodów kominowych w wybranych budynkach oraz zabezpieczenie istniejących kominów przed ptakami.
6. Sukcesywna wymiana starych ławek oraz doposażenie osiedli w stojaki do rowerów oraz kosze na śmieci.
7. Rozwijanie kanału komunikacji z członkami spółdzielni poprzez aktualizację Elektronicznego Biura Obsługi Klienta (eBOK).
8. Wsparcie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz Członków Spółdzielni i ich rodzin.
9. Prowadzenie intensywnych działań windykacji zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych

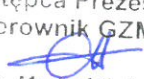
Odnosząc się do wyników finansowych zawartych w niniejszym sprawozdaniu należy stwierdzić, że w 2024 roku działania Zarządu Spółdzielni skoncentrowane były w szczególności na należytych wykorzystaniu środków finansowych oraz właściwej obsłudze mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" stwierdza, że nie występuje ryzyko kontynuowania działalności Spółdzielni w 2025 roku.

Solec Kujawski 18.03.2025 r.

ZARZĄD
SM „Transportowiec”
w Solcu Kujawskim

Zastępca Prezesa
Kierownik GZM


mgr inż. Michał Solarczyk

Prezes Zarządu


mgr Halina Piterek