

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZGORZELCU Z DZIAŁALNOŚCI W 2024 ROKU**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu prowadzi swoją działalność według norm prawnych obowiązujących w spółdzielniach mieszkaniowych, a także prawa wewnętrznego - tj. Statutu Spółdzielni, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu realizując statutowy obowiązek przedstawia Członkom doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2024 roku i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni.

Sprawozdanie zawiera następujące informacje:

- I. Informacje wstępne.
- II. Stan organizacyjny Spółdzielni.
  1. Walne Zgromadzenie.
  2. Rada Nadzorcza.
  3. Zarząd.
- III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- IV. Stan członków oraz zatrudnienie na dzień 31.12.2024 r.
- V. Stan prawny gruntów Spółdzielni.
- VI. Sprawozdanie działu finansowo-księgowego dotyczące wyniku finansowego oraz stan aktywów i pasywów na dzień 31.12.2024 r.
- VII. Zaległości czynszowe.
- VIII. Informacje dotyczące działalności Spółdzielni wg art. 49 ustawy o rachunkowości.
- IX. Informacje końcowe.

## **I. INFORMACJE WSTĘPNE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu została zarejestrowana jako spółdzielnia w rejestrze sądowym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze 31.01.1966 roku.

W dniu 23.07.2002 roku Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000124070.

Zgodnie z zapisami Statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
2. budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
3. budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
5. budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
7. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## II. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, z późn. zm. i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r., z późn. zm. oraz Statutu.

Organami Spółdzielni są:

**Walne Zgromadzenie**

**Rada Nadzorcza**

**Zarząd**

Rolę uchwałodawczą i nadzorczą sprawują: Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza.

Rolę wykonawczą sprawuje Zarząd.

W 2024 roku Walne Zgromadzenie podjęło 8 uchwał.

**Uchwała nr 1** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2024 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2023 rok.

**Łącznie głosowało 50, za 47, przeciw 0, wstrzymało się 3,**

Uchwała została podjęta.

**Uchwała nr 2** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2024 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2023 rok.

**Łącznie głosowało 51, za 46, przeciw 2, wstrzymało się 3,**

Uchwała została podjęta.

**Uchwała nr 3** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2024 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2023 rok.

**Łącznie głosowało 51, za 50, przeciw 1, wstrzymało się 0,**

Uchwała została podjęta.

**Uchwała nr 4** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2024 roku w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2023 rok.

**Łącznie głosowało 51, za 50, przeciw 1, wstrzymało się 0,**

Uchwała została podjęta.

**Uchwała nr 5** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2024 roku w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2023 r.

**Pan Lech Detko**

**Łącznie głosowało 52, za 46, przeciw 2, wstrzymało się 4,**

Absolutorium dla Pana Lecha Detko zostało udzielone.

**Pani Zofia Struchowska**

**Łącznie głosowało 51, za 48, przeciw 1, wstrzymało się 2,**

Absolutorium dla Pani Zofii Struchowskiej zostało udzielone.

**Uchwała nr 6** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2024 roku sprawie: najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2024/2025.

**Łącznie głosowało 51, za 47, przeciw 2, wstrzymało się 2,**  
Uchwała została podjęta.

**Uchwała nr 7** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2024 roku sprawie: uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

**Łącznie głosowało 51, za 50, przeciw 1, wstrzymało się 0,**  
Uchwała została podjęta.

**Uchwała nr 8** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2024 roku sprawie: zbycia działki nr 38/9 w Pieńsku przy ulicy Zgorzeleckiej.

**Łącznie głosowało 51, za 49, przeciw 1, wstrzymało się 1,**  
Uchwała została podjęta.

**Zarząd w roku 2024 pracował w następującym składzie:**

1. Prezes Zarządu – mgr inż. Lech Detko w okresie 01.01.2024 do 31.12.2024 r.,
2. Z-ca Prezesa Zarządu – mgr Zofia Struchowska w okresie od 01.01.2024 r. do 30.09.2024 r.,
3. Z-ca Prezesa Zarządu – mgr inż. Tadeusz Piskorski w okresie od 01.10.2024 r. do 31.12.2024 r.

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym, określają także zakres obowiązków, uzupełniony przez Radę Nadzorczą.

Podczas 42 protokołowanych posiedzeń, jakie odbył Zarząd w roku 2024, podjęto 64 uchwały. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresu:

- spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych i innych, przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia,
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności,
- zabezpieczenia majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałania z organizacjami spółdzielczymi.

### **III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Stan zasobów mieszkaniowych oraz liczba mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2024 roku przedstawia się następująco:

Liczba budynków -	44
Liczba mieszkań -	2.597
Liczba lokali użytkowych -	105

Liczba garaży -	174
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> ogółem:	143.334,78
- w tym lokale mieszkalne -	131.859,47
Liczba eksploatowanych dźwigów osobowych -	26 szt.
Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów -	41.153,40 m <sup>2</sup>

### ***Utrzymanie techniczne i estetyczne zasobów***

Spółdzielnia w roku 2024, podobnie jak w latach, poprzednich skupiała swoją działalność głównie na prawidłowym prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podstawowe zadania tej gospodarki są niezmiennie i polegają na zapewnieniu użytkownikom lokali:

- a) dostawy mediów,
- b) podstawowych usług komunalnych oraz utrzymania właściwego stanu techniczno-estetycznego budynków i ich otoczenia,
- c) bieżącej konserwacji urządzeń, instalacji oraz remontów budynków,
- d) usuwania szkód powstałych wskutek sił zewnętrznych oraz dewastacji wyrządzonych przez różnych sprawców,
- e) racjonalne gospodarowanie środkami mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali.

Powyższe zadania realizowane są niemalże w całości przez firmy zewnętrzne, którym Spółdzielnia zleca wykonanie poszczególnych zadań.

### ***Gospodarka remontowa***

Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonuje remonty budynków w oparciu o plan remontów. W roku 2024 plan przewidywał wykonanie remontów na kwotę 3 396.610,00 zł, natomiast wykonanie zamknęło się kwotą 2 234.324,00 zł.

#### **W roku 2024, realizując plan remontów przeprowadzono następujące prace remontowe w nieruchomościach:**

Nr nieruchomości	Zakres robót
<b>1</b> ul. Chrobrego nr 1 – 3 – 5 w Zgorzelcu	Obniżenie żywoplotu.
<b>2</b> ul. Konarskiego 1, 2, 3, 4 w Zgorzelcu	1. Wymiana zaworów podpionowych z.w. kl. 1, 2. 2. Wymiana zaworów podpionowych z.w. kl. 3, 4. 3. Montaż lamp energooszczędnych z czujnikiem ruchu kl. 3. 4. Przycinka sanitarna drzew. 5. Wymiana pionu kanalizacyjnego kl. 1 – kontynuacja. 6. Wymiana pionów kanalizacyjnych kl. 2 – kontynuacja. 7. Wymiana pionu kanalizacyjnego kl. 4 – kontynuacja.
<b>3</b> ul. Konarskiego 1 – garaże	1. Remont pokrycia nawierzchni dachu garaży nr 1 – 6 (kontynuacja). 2. Montaż słupków metalowych ograniczających parkowanie pojazdów.

<p><b>5</b> ul. Konarskiego 5 – 6 w Zgorzelcu</p>	Remont i malowanie kl. 6, przejścia górnego kl. 5 – 6, wiatrołapów.
<p><b>8</b> ul. Konarskiego 8 w Zgorzelcu</p>	Wyprowadzenie odrębnego zaworu głównego gazu dla nieruchomości (rozdzielnia nieruchomości) – kontynuacja.
<p><b>9</b> ul. Warszawska 22-28 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana opraw oświetlenia terenu na energooszczędne.</li> <li>2. Montaż urządzeń zabawowych na placu zabaw.</li> <li>3. Częściowy remont dachu kl. 22 – 24.</li> <li>4. Wyprowadzenie zaworów podpionowych wody z piwnicy lok. na korytarz.</li> <li>5. Wyprowadzenie zaworu głównego gazu na zewnątrz budynku kl. nr 22 – 24.</li> </ol>
<p><b>13</b> ul. Łużycka nr 28 a, b, c w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana pionów kanalizacyjnych oraz wodnych kl. 28 a – kontynuacja.</li> <li>2. Modernizacja rozdzielaczy w kotłowni gazowej.</li> <li>3. Wyprowadzenie zaworu głównego gazu na zew. budynku kl. 28 b.</li> <li>4. Remont instalacji c.o. – poziom, wymiana zaw. podpionowych (I etap).</li> </ol>
<p><b>16</b> ul. Batorego nr 1 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana pionu kanalizacyjnego – kontynuacja.</li> <li>2. Wymiana poziomego kanalizacyjnego – kontynuacja.</li> <li>3. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji – kontynuacja.</li> </ol>
<p><b>19</b> ul. Batorego nr 5 w Zgorzelcu</p>	Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji – kontynuacja.
<p><b>20</b> ul. Batorego - garaże</p>	Doraźny remont dachu.
<p><b>21</b> ul. Boh. II AWP nr 10 – 10 b w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Doraźny remont pokrycia dachu, naprawa rynien.</li> <li>2. Cięcie sanitarne drzew.</li> <li>3. Wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w.u. i cyrkulacji (kl. nr 10, 10 a, 10 b).</li> </ol>
<p><b>22</b> ul. Boh. II AWP nr 10 c – 10 e w Zgorzelcu</p>	Doraźny remont pokrycia dachu, naprawa rynien.
<p><b>23</b> ul. Kościuszki 18 – 22 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji – kontynuacja.</li> <li>2. Wymiana podzielników c.o.</li> </ol>
<p><b>24</b> ul. Kościuszki nr 24 a – 24 e w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji – kontynuacja.</li> <li>2. Wymiana podzielników c.o.</li> </ol>
<p><b>27</b> ul. Kościuszki nr 55 – 61 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana tablic zabezpieczających WLZ kl. nr 61.</li> <li>2. Wymiana aparatury domofonowej kl. nr 61.</li> <li>3. Przycinka sanitarna drzew.</li> </ol>
<p><b>29</b> ul. Lubańska nr 27 a – 32 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana zaworów podpionowych z.w. kl. 27 a – 32.</li> <li>2. Doraźny remont pokrycia dachu.</li> </ol>

<p style="text-align: center;"><b>30</b> ul. Lubańska nr 45 – 51 a w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naprawa pokrycia dachu (kl. nr 46).</li> <li>2. Remont i malowanie klatki schodowej nr 47.</li> <li>3. Remont i malowanie klatki schodowej nr 49.</li> <li>4. Remont i malowanie korytarzy piwnic i pomieszczeń wspólnych kl. nr 47 – 49.</li> <li>5. Wymiana oświetlenia klatki na energooszczędne + czujniki ruchu kl. nr 48 – 50.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>31</b> ul. Norwida nr 7 – 18 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wykonanie instalacji oświetleniowej w piwnicy (kl. 13 – 15).</li> <li>2. Wykonanie instalacji oświetleniowej w piwnicy (kl. 16 – 18).</li> <li>3. Uzupełnienie uszkodzonej instalacji c.o. w piwnicach.</li> <li>4. Montaż zaworów zasilających i powrotnych na grzejnikach – klatki schodowe.</li> <li>5. Montaż urządzeń zabawowych na placu zabaw.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>32</b> ul. Prusa nr 7 – 15 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remont i malowanie klatek schodowych nr 13 -15, malowanie korytarzy piwnic i suszarni kl. nr 7 – 15.</li> <li>2. Wymiana oświetlenia zewnętrznego na energooszczędne.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>33</b> ul. Wyspiańskiego nr 1 a, b, c w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wykonanie instalacji oświetleniowej w piwnicach.</li> <li>2. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji – kontynuacja.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>35</b> ul. Wyspiańskiego nr 6 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana pionów kanalizacyjnych i pionów wodnych – kontynuacja, lok. nr 1 – 31.</li> <li>2. Prace na instalacji elektrycznej – wymiana styczników układu syst. załączania rezerw.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>36</b> ul. Wyspiańskiego nr 11 – 19 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remont pokrycia dachu kl. nr 15.</li> <li>2. Wymiana okien w piwnicach (kl. nr 11 – 19).</li> <li>3. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>37</b> ul. Wyspiańskiego nr 47 – 61 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji, klatki nr 47 – 49 – kontynuacja.</li> <li>2. Wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w.u. i cyrkulacji kl. nr 51 – 53.</li> <li>3. Wymiana zużytych zaworów grzejnikowych z głowicami termostatycznymi kl. nr 55.</li> <li>4. Wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w.u. i cyrk. kl. nr 55–57.</li> <li>5. Wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w.u. i cyrk. kl. nr 59–61.</li> <li>6. Wymiana okablowania domofonów kl. nr 47 – 61.</li> <li>7. Wykonanie projektu nawodnienia instalacji ppoż.</li> <li>8. Wymiana drewnianych elementów balkonów – kontynuacja Planu 2023.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>41</b> ul. Wyspiańskiego nr 63 – 75 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana pokrycia dachu kl. nr 65.</li> <li>2. Wymiana pokrycia dachu kl. nr 67.</li> <li>3. Wymiana podzielników c.o.</li> <li>4. Montaż zaworów podpionowych c.o. kl. nr 69.</li> <li>5. Wymiana okablowania domofonów – kontynuacja prac.</li> <li>6. Wymiana oświetlenia na energooszczędne z czujnikami ruchu – kl. nr 63.</li> <li>7. Wymiana oświetlenia na energooszczędne z czujnikami ruchu – kl. nr 71.</li> <li>8. Wymiana oświetlenia na energooszczędne z czujnikami ruchu – kl. nr 75.</li> <li>9. Demontaż skorodowanych kwietników balkonowych.</li> </ol>

	10. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji.
<b>50</b> ul. Iwaszkiewicza nr 2 – 14 w Zgorzelcu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana instal. elektrycznej w koryt. piwnicznych; montaż lamp z czujnikami ruchu w korytarzu prowadzącym do wyjścia awaryjnego kl. nr 10.</li> <li>2. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji – kontynuacja.</li> <li>3. Modernizacja instalacji kanalizacyjnej.</li> <li>4. Wymiana zabezpieczeń oraz podstaw na rozłączn. bezpiecznikowe – kontynuacja.</li> </ol>
<b>51</b> ul. Iwaszkiewicza nr 16 – 32 w Zgorzelcu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w.u. i cyrk. kl. nr 16 – 18.</li> <li>2. Modernizacja kolektora c.o. z zaworami w węźle kl. nr 20 – kontynuacja.</li> <li>3. Wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w.u. i cyrk. kl. nr 22 – 24.</li> <li>4. Czyszczenie instalacji c.o. oraz filtrów kołnierzowych w węźle kl. nr 20.</li> <li>5. Montaż bramy do boksu śmietnikowego.</li> <li>6. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji.</li> </ol>
<b>52</b> ul. Iwaszkiewicza nr 34 – 46 a w Zgorzelcu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana opraw oświetlenia terenu na energooszczędne.</li> <li>2. Wymiana oświetlenia klatki schodowej na energooszczędne kl. nr 42 – 46 a.</li> <li>3. Wymiana odcinka na instalacji c.w.u. w węźle kl. nr 46.</li> <li>4. Wymiana zużytych zaworów grzejnikowych z głowicami termostatycznymi kl. nr 34 – 36 – 38.</li> <li>5. Remont pokrycia dachu kl. nr 34.</li> <li>6. Remont pokrycia dachu kl. nr 36.</li> </ol>
<b>53</b> ul. Iwaszkiewicza nr 48 – 54 w Zgorzelcu	Wymiana uszkodzonych drzwi w wiatrołapie.
<b>54</b> ul. Iwaszkiewicza – garaże 1 – 88	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana opraw oświetlenia terenu na energooszczędne.</li> <li>2. Doraźny remont pokrycia dachu.</li> <li>3. Przycinka sanitarna krzewów i drzew.</li> </ol>
<b>56</b> ul. Iwaszkiewicza nr 9 – 13 w Zgorzelcu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana okien z drewnianych na plastikowe na klatkach schodowych.</li> <li>2. Wymiana zabezpieczeń oraz podstaw na rozłącz. bezpiecznikowe – kontynuacja.</li> <li>3. Wymiana wodomierzy – legalizacja.</li> <li>4. Naprawa częściowa nawierzchni chodnika przed budynkiem.</li> </ol>
<b>57</b> ul. Iwaszkiewicza 15 -21 w Zgorzelcu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Montaż boksów śmietnikowych.</li> <li>2. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji.</li> <li>3. Wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w. i cyrk. kl. nr 15 – 17.</li> <li>4. Remont oświetlenia zewnętrznego – oprawy energooszczędne.</li> <li>5. Wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w. i cyrk. kl. nr 19 – 21.</li> </ol>
<b>58</b> ul. Iwaszkiewicza nr 23 – 31 w Zgorzelcu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana zużytych zaworów grzejnikowych z głowicami termostatycznymi kl. nr 23 – 25.</li> <li>2. Montaż boksów śmietnikowych szt. 2.</li> <li>3. Przygotowanie terenu pod boksy śmietnikowe.</li> <li>4. Montaż wideofonów kl. nr 31.</li> <li>5. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji.</li> <li>6. Remont oświetlenia zewnętrznego – oprawy energooszczędne.</li> </ol>

<p><b>60</b> ul. Iwazkiewicza nr 33 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana zaworów c.o. na kolektorze.</li> <li>2. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji – kontynuacja.</li> <li>3. Remont oświetlenia zewnętrznego – oprawy energooszczędne.</li> </ol>
<p><b>64</b> Jerzmanki nr 22 c – d, e – f</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remont pokrycia dachu klatki nr 22 c – d – kontynuacja.</li> <li>2. Remont pokrycia dachu klatki nr 22 e – f.</li> </ol>
<p><b>65</b> ul. Hutnicza nr 28 – 34 a ul. 8 Dywizji WP ul. Traugutta 14 w Pieńsku</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana zaworów podpionowych z.w., ul. Hutnicza od nr 28 do 30 a – kontynuacja.</li> <li>2. Przcinka sanitarna drzew.</li> <li>3. Remont pokrycia dachu – budynek Traugutta 14.</li> </ol>
<p><b>66</b> ul. Hutnicza nr 41 – 41 e w Pieńsku</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remont pokrycia dachu kl. nr 41 d.</li> <li>2. Przcinka sanitarna drzew.</li> <li>3. Wykonanie nowej instalacji oświetleniowej piwnic – kontynuacja.</li> </ol>
<p><b>67</b> ul. Partyzantów 1 – 3 b w Pieńsku</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remont i malowanie klatki schodowej nr 1 + piwnice.</li> <li>2. Remont i malowanie klatki schodowej nr 1 a + piwnice.</li> <li>3. Remont i malowanie klatki schodowej nr 1 b + piwnice.</li> <li>4. Remont i malowanie klatki schodowej nr 3 + piwnice.</li> <li>5. Remont pokrycia dachu kl. nr 3 b (I etap).</li> <li>6. Remont wiatrołapów.</li> </ol>
<p><b>70</b> ul. Szkolna 2 a, b w Pieńsku</p>	<p>Przcinka sanitarna drzew.</p>
<p><b>76</b> ul. Wyspiańskiego nr 21 – 33 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remont pokrycia dachu kl. nr 21.</li> <li>2. Remont pokrycia dachu kl. nr 23.</li> <li>3. Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji – kontynuacja.</li> </ol>
<p><b>77</b> ul. Wyspiańskiego nr 35 – 45 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymiana poziomów z.w. i zaworów podpionowych z.w. kl. nr 41 – 45.</li> <li>2. Wymiana pionu kanalizacyjnego oraz pionu wodnego kl. nr 45.</li> <li>3. Wymiana wodomierzy – kontynuacja.</li> </ol>

Ponadto informujemy, iż Spółdzielnia na bieżąco podejmuje wszelkie działania techniczne mające na celu usuwanie zaistniałych na nieruchomościach problemów i awarii technicznych, w tym również zgłaszanych bezpośrednio przez mieszkańców poszczególnych budynków, zarówno Administracji Spółdzielni jak i telefonicznie, do dyżurujących firm w zakresie instalacji gazowych, hydraulicznych i elektrycznych (odpowiednie numery telefonów – na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach).

#### **IV. STAN CZŁONKÓW ORAZ ZATRUDNIENIE NA DZIEŃ 31.12.2024 ROKU**

W roku sprawozdawczym działalność członkowsko-mieszkaniowa skupiła się na bieżącej obsłudze zarówno członków Spółdzielni jak i osób niebędących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawach związanych z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, jak również w wyniku zawartych umów cywilnoprawnych na rynku wtórnym.

Działalność ta dotyczyła również darowizn, rozwodów itp.



**Liczba członków przedstawia się następująco:**

Treść	Stan na 31.12.2024 r.
<b>Członkowie ogółem:</b>	<b>3456</b>
w tym:	
- zamieszkali, posiadający tytuł prawny do lokali i członkowie będący współmałżonkami,	3085
- oczekujący na przydział mieszkania,	<b>262</b>
- posiadający tytuł prawny do lokali użytkowych i garaży oraz ich współmałżonkowie, inni.	109

**Lokalizacja zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:**

Lp.	Nazwa miasta/gminy	Liczba mieszkań
1.	Zgorzelec	<b>2.293</b>
2.	Pieńsk	<b>281</b>
3.	Jerzmanki	<b>24</b>
	Ogółem:	<b>2598</b>

**Lokalizacja zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelecu przedstawia się następująco:**

Lp.	Nazwa miasta/gminy	Liczba mieszkań
1.	Zgorzelec	<b>1.187</b>
2.	Pieńsk	<b>125</b>
3.	Jerzmanki	<b>20</b>
	Ogółem:	<b>1.332</b>

**Status zajmowanych mieszkań:****ZGORZELEC – 2.293**

na podstawie umowy o najem lokalu mieszkalnego	<b>2</b>
na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu	<b>72</b>
na warunkach własnościowego prawa do lokalu	<b>1.113</b>
na prawach odrębnej własności lokalu	<b>1.106</b>

**PIEŃSK – 281**

na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu	<b>6</b>
na warunkach własnościowego prawa do lokalu	<b>119</b>
na prawach odrębnej własności lokalu	<b>156</b>

**JERZMANKI – 24**

na warunkach własnościowego prawa do lokalu	<b>20</b>
na prawach odrębnej własności lokalu	<b>4</b>

Proces przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w porównaniu do lat poprzednich uległ znacznemu spowolnieniu.

W roku 2024 podpisano 14 (czternaście) umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w tym:

- 5 (pięć) w wyniku przekształcenia spółdzielczego **lokatorskiego** prawa do lokalu **mieszkalnego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- 8 (osiem) w wyniku przekształcenia spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu **mieszkalnego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- 1 (jedną) w wyniku przekształcenia spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu **użytkowego** w prawo odrębnej własności lokalu.

**Łącznie do dnia 31 grudnia 2024 r.** zrealizowanych zostało **1323 wniosków** o przeniesienie prawa własności lokalu w tym:

- 7 w wyniku przekształcenia **najmu** lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu,
- **570** w wyniku przekształcenia spółdzielczego **lokatorskiego** prawa do lokalu **mieszkalnego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- **717** w wyniku przeniesienia spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu **mieszkalnego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- **26** w wyniku przeniesienia spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu **użytkowego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- **3** w wyniku przeniesienia spółdzielczego **własnościowego** prawa do **garażu** w prawo odrębnej własności lokalu.

Dział członkowsko-mieszkaniowy udziela na bieżąco informacji w sprawie realizacji składanych wniosków przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz kompletuje dokumenty w celu przedkładania ich w Kancelarii Notarialnej do sporządzenia aktów notarialnych odrębnej własności.

W ciągu roku dokonano jednej wzajemnej zamiany mieszkań.

Od dnia wejścia w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. **09 września 2017 r.** osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali przyjmowane są w poczet członków **z mocy prawa**. Natomiast przyjęcie osoby, która posiada prawo odrębnej własności lokalu możliwe jest **po złożeniu przez nią deklaracji członkowskiej**. Osoby przyjęte w poczet członków nie dokonują wpłaty wpisowego i udziału.

**Wobec tego podstawę nabycia członkostwa stanowiły następujące zdarzenia:**

- powstanie członkostwa w Spółdzielni **z mocy prawa** – **73**,
- podjęta **uchwała Zarządu** w stosunku do osób, które złożyły deklarację członkowską przystąpienia do Spółdzielni na podstawie art. 3 ust. 3<sup>1</sup> oraz na podstawie art. 3 ust. 3<sup>4</sup> – **48**.

**Przyczyny ustania członkostwa były następujące:**

- zgon członka – **46**,
- ustanie członkostwa Spółdzielni **z mocy prawa** /na skutek zbycia, darowizny, podziału majątku wspólnego, licytacji mieszkania lub zamiany/ – **84**.

W zasobach spółdzielczych zlokalizowanych jest **174 garaży**, z tego **3** w najmie, **168** na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz **3** garaże na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

Spółdzielnia posiada również **104 lokale użytkowe**, z tego **57** w najmie, **26** na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz **21** na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

Na dzień **31 grudnia 2024** roku - **115 osób** posiada prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będąc jednocześnie członkami Spółdzielni.

**Dział członkowsko-mieszkaniowy realizuje swoje zadania poprzez:**

- aktualizację danych systemu informatycznego w zakresie własności lokali,
- realizację wniosków wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu, przedkładając je na posiedzenie Zarządu, celem podjęcia decyzji, o których zainteresowani informowani są na piśmie,
- przygotowanie niezbędnej dokumentacji oraz wdrożenie czynności prowadzących do nadania członkostwa w spółdzielni na rzecz osób fizycznych oraz osób prawnych,
- zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- realizację wniosków wynikającą z przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu i przygotowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia aktów notarialnych umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu celem przedłożenia w kancelarii notarialnej,
- wykonanie czynności przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jakie wymagane są do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- udzielanie informacji o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, na skutek zgonów, rozwiązania małżeństwa itp.,
- przygotowanie danych dla rzeczoznawcy majątkowego celem dokonania wyceny wartości rynkowej lokali będących w dyspozycji Spółdzielni,
- przygotowanie przetargu, dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali po przetargach, do których wygasły dotychczasowe prawa,
- udzielanie informacji pisemnych na zapytania komornicze, sądowe oraz innych instytucji uprawnionych do pozyskania danych,
- podejmowanie działań w zakresie poszukiwania spadkobierców, obejmujące w szczególności pozyskiwanie oraz gromadzenie wszelkich dostępnych danych, w tym również osobowych, które mogą okazać się pomocne do uruchomienia prawnych procedur, zmierzających w kierunku sądowego ustalenia spadkobierców, w stosunku do lokali mieszkalnych, co do których następcy prawni nie podejmują takiej aktywności,
- wydawanie wszelkiego rodzaju zaświadczeń,
- współpracę z innymi działami Spółdzielni mającą na celu poprawę funkcjonowania i obsługi interesantów,
- prowadzenie rejestrów: w tym wynikające ze Statutu:
  - rejestr członków Spółdzielni,
  - rejestr ksiąg wieczystych dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - członków oczekujących,
  - zamiany mieszkań,
  - ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
  - zbycia lokali, obrót na rynku wtórnym,
  - rejestr garaży,
  - rejestr lokali użytkowych.

## ZATRUDNIENIE W SPÓŁDZIELNI NA 31.12.2024 ROK

Lp.	Dział	Ilość etatów na 31.12.2024 roku
1	Zarząd, Dział finansowo-księgowy, członkowsko-mieszkaniowy, kadry, organizacyjny	13,00
2	Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	5,00
3	Łącznie	18,00

### V. STAN PRAWNY GRUNTÓW SPÓŁDZIELNI

	Grunty	2020	2021	2022	2023	2024
	<b>GRUNTY ogółem stan na 31.12. w m<sup>2</sup></b>	<b>115 892,76</b>	<b>114 278,62</b>	<b>112 784,51</b>	<b>111 796,58</b>	<b>108 760,60</b>
I	Grunty własne					
1	BO	77 114,73	76 148,11	74 533,97	73 039,86	72 101,04
2	uwłaszczenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	odrębna własność lokali mieszk. i użytkowych	966,62	1 614,14	1 494,11	938,82	787,98
4	Zakup działki Batorego garaże					19,00
5	BZ	76 148,11	74 533,97	73 039,86	72 101,04	71 332,06
II	Wieczyste użytkowanie gruntów					
1	BO	39 744,65	39 744,65	39 744,65	39 744,65	39 695,54
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	obmiar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	scalenie działek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	49,11	2 267,00
	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	2 267,00
	uwłaszczenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	odrębna własność	0,00	0,00	0,00	49,11	0,00
3	BZ	39 744,65	39 744,65	39 744,65	39 695,54	37 428,54

### VI. SPRAWOZDANIE DZIAŁU FINANSOWO-KSIĘGOWEGO DOTYCZĄCE WYNIKU FINANSOWEGO ORAZ STAN AKTYWÓW I PASYWÓW NA DZIEŃ 31.12.2024 ROKU

#### *I. Przychody ze sprzedaży*

Wielkość przychodów ze sprzedaży w 2024 r. kształtuje się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2024
1	sprzedaż usług eksploatacji lok. mieszkalne i użytkowe	8 982 998,37 zł
2	sprzedaż c.o. i cwu	9 445 086,90 zł
3	sprzedaż z.w.	2 713 590,28 zł

4	sprzedaż usług utrzymania dźwigów	542 819,21 zł
5	wywóz odpadów komunalnych	1 815 047,92 zł
6	podatki, ubezpieczenia, wieczyste użytkowanie	589 408,09 zł
7	domofony	82 458,22 zł
8	rozliczenie zw na koniec roku	- zł
9	opłaty manipulacyjne i pozostała sprzedaż	18 159,79 zł
	<b>Razem przychód ze sprzedaży produktów</b>	<b>24 189 568,78 zł</b>
10	zmiana stanu produktu	- 97 841,88 zł
11	sprzedaż materiałów	- zł
12	sprzedaż usług wykonawstwa własnego	9 394,14 zł
13	pozostałe przychody operacyjne	489 076,51 zł
14	pozostałe przychody finansowe	442 366,20 zł
	<b>Ogółem przychody</b>	<b>25 032 563,75 zł</b>

Planowane na 2024 rok przychody zrealizowano w 103,07% , w tym:

- przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 102,29%,
- przychody z gospodarki ciepłem w wysokości 97,57%,
- przychody z gospodarki zimną wodą w wysokości 109,42%,
- przychody z utrzymania dźwigów w wysokości 99,93%,
- przychody za odpady komunalne w wysokości 97,62%,
- przychody z tytułu podatków i ubezpieczeń w wysokości 100,41%,
- przychody z domofonów w wysokości 88,10%,
- pozostałe przychody operacyjne i finansowe w wysokości 282,26%.

Wzrost pozostałych przychodów operacyjnych do 282,26% spowodowany jest sprzedażą prawa wieczystego użytkowania gruntu w Pieńsku.

## *II. Koszty działalności*

W roku 2024 Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości:

1. Koszty działalności	24 164 488,40 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne	305 277,01 zł
3. Koszty finansowe (utworzone rezerwy)	2 202,26 zł
<hr/>	
Ogółem koszty	24 471 967,67 zł

Planowane na 2024 rok koszty zrealizowano w 101,18%, w tym:

- koszty lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 102,54%,
- koszty z gospodarki ciepłem w wysokości 97,57%,
- koszty z gospodarki zimną wodą w wysokości 109,42%,
- koszty utrzymania dźwigów w wysokości 98,70%,
- koszty za odpady komunalne w wysokości 97,62%,
- koszty podatków i ubezpieczeń w wysokości 94,38%,
- koszty domofonów w wysokości 87,61%,
- pozostałe koszty operacyjne i finansowe w wysokości 204,99%.

Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych do 204,99% spowodowany jest wzrostem odpisów aktualizujących należności dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

### III. Wynik finansowy

Wynik finansowy – zysk brutto za 2024 r. w wysokości **560 596,08 zł** został podzielony na:

1. wynik GZM wg lokali w nieruchomościach - do rozliczenia w roku 2024 przeniesiono kwotę 118 194,36 zł; z tego:
  - nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 210 278,78 zł; w tym:
    - lokale mieszkalne 190 943,92 zł
    - lokale użytkowe 19 237,24 zł
    - garaże 97,62 zł
  - nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 91 094,42 zł; w tym:
    - lokale mieszkalne 73 692,26 zł
    - lokale użytkowe 362,81 zł
    - garaże 17 039,35 zł
2. naliczono podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 128 976,00 zł.
3. Zysk netto do podziału 550 804,44 zł.

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki finansowe za 2024 r. wg lokali w nieruchomości:

NR nier.	ADRES	p.u. w m2	przychody ze sprzedaży za 2024r.	koszty za 2024r.		wynik za 2024	korekta wyniku finansowego o pożytki	RAZEM wynik finansowy za 2024
				501+502+503	w tym: ciepło 502			
1	CHROBREGO 1,3,5	1 790,00	321 874,46	324 145,15	153 815,30	-2 270,69	0,00	-2 270,69
2	KONARSKIEGO 1-2,3-4	8 156,70	1 367 563,32	1 358 994,28	362 494,70	8 569,04	60,91	8 629,95
5	KONARSKIEGO 5-6	2 758,80	441 315,59	446 630,43	127 691,73	-5 314,84	-34,23	-5 349,07
8	Konarskiego 8	1 338,70	283 415,62	280 526,54	132 871,82	2 889,08	0,00	2 889,08
9	WARSZAWSKA 22-28	5 517,60	1 078 368,49	1 098 416,68	494 316,45	-20 048,19	3 864,26	-16 183,93
13	ŁUŻYCKA 28 ABC	1 431,60	229 864,24	229 927,08	75 400,48	-62,84	0,00	-62,84
15	TRAUGUTTA 1-2-		2 562,18	2 885,29		-323,11	0,00	-323,11
16	BATOREGO 1	1 180,40	216 153,10	216 338,68	86 647,48	-185,58	1 980,93	1 795,35
19	BATOREGO 5	1 200,60	217 660,22	220 324,09	93 620,37	-2 663,87	0,00	-2 663,87
21	Boh. II AWP 10 ,10a, 10b	2 348,50	365 616,54	378 340,13	117 791,37	-12 723,59	0,00	-12 723,59
22	Boh. II AWP 10 c,d,e	2 253,90	367 048,30	383 156,63	128 232,38	-16 108,33	0,00	-16 108,33
23	KOŚCIUSZKI 18-22	1 737,30	274 277,98	273 769,31	90 165,15	508,67	0,00	508,67
24	KOŚCIUSZKI 24 A-E	2 813,34	386 569,17	394 888,01	146 011,23	-8 318,84	0,00	-8 318,84
27	KOŚCIUSZKI 55-61	5 502,20	1 082 015,16	1 075 799,26	384 178,21	6 215,90	2 379,22	8 595,12
29	LUBAŃSKA 27a -32	3 541,80	610 468,19	619 401,31	193 010,82	-8 933,12	0,00	-8 933,12
30	LUBAŃSKA 45-51a	4 495,80	747 101,81	760 005,89	295 627,94	-12 904,08	0,00	-12 904,08
31	NORWIDA 7-18	7 340,40	1 372 272,82	1 385 093,30	598 191,35	-12 820,48	3 123,01	-9 697,47
32	PRUSA 7-15	2 919,25	432 564,39	443 218,11	154 247,32	-10 653,72	59,62	-10 594,10
33	WYSPIAŃSKIEGO 1 A,B,C	2 155,99	408 593,80	399 433,59	168 483,55	9 160,21	0,00	9 160,21
34	WYSPIAŃSKIEGO 2	1 434,40	252 277,25	253 022,47	72 139,01	-745,22	43,03	-702,19
35	WYSPIAŃSKIEGO 6	1 324,40	256 030,04	254 522,54	93 248,99	1 507,50	0,00	1 507,50
36	WYSPIAŃSKIEGO 11-19	3 002,90	510 945,70	518 487,84	206 686,73	-7 542,14	600,74	-6 941,40
37	WYSPIAŃSKIEGO 47-61	10 348,90	1 979 464,04	1 983 082,39	923 220,09	-3 618,35	319,20	-3 299,15

41	WYSPIAŃSKIEGO 63 - 75	8 623,10	1 573 610,13	1 598 731,68	721 384,16	-25 121,55	3 507,68	-21 613,87
50	IWASZKIEWICZA 2-14	2 790,49	537 556,37	537 305,35	292 849,36	251,02	1 645,56	1 896,58
51	IWASZKIEWICZA 16-32	4 974,20	950 607,39	936 194,63	463 188,71	14 412,76	1 154,34	15 567,10
52	IWASZKIEWICZA 34-46A	4 598,80	863 385,08	860 941,86	409 201,29	2 443,22	58,21	2 501,43
53	IWASZKIEWICZA 48-54	2 861,50	548 866,34	541 108,19	283 476,57	7 758,15	0,00	7 758,15
56	IWASZKIEWICZA 9-13	1 480,40	261 027,57	264 152,48	122 867,15	-3 124,91	0,00	-3 124,91
57	IWASZKIEWICZA 15-21	2 947,40	512 174,84	500 038,52	181 975,33	12 136,32	111,07	12 247,39
58	IWASZKIEWICZA 23-31	3 659,10	596 565,23	596 690,56	238 062,95	-125,33	0,00	-125,33
60	IWASZKIEWICZA 33	1 236,00	196 458,98	195 823,25	81 972,85	635,73	0,00	635,73
64	Jerzmanki	1 683,50	240 029,20	242 035,08	68 248,19	-2 005,88	0,00	-2 005,88
65	Hutnicza 28-34A,Tr.14,8DWP17	5 249,10	677 829,49	681 876,22	213 544,08	-4 046,73	292,45	-3 754,28
66	Hutnicza 41 A-E	3 561,00	481 470,40	495 459,45	186 150,65	-13 989,05	0,00	-13 989,05
67	PARTYZANTÓW 1-3 B	4 049,50	598 756,30	603 326,01	245 267,49	-4 569,71	49,74	-4 519,97
70	SZKOLNA 2A,B	1 467,60	218 643,22	221 736,66	90 406,15	-3 093,44	0,00	-3 093,44
76	WYSPIAŃSKIEGO 21-33	4 367,90	587 612,51	602 268,51	181 956,04	-14 656,00	0,00	-14 656,00
77	WYSPIAŃSKIEGO 35-45	3 716,40	638 274,67	645 534,65	268 124,21	-7 259,98	274,57	-6 985,41
<b>RAZEM lokale mieszkalne</b>		<b>131 859,47</b>	<b>22 686 890,13</b>	<b>22 823 632,10</b>	<b>9 146 767,65</b>	<b>-136 741,97</b>	<b>19 490,31</b>	<b>-117 251,66</b>
3	KONARSKIEGO 1 -garaże	76,50	4920,48	5 150,82	0,00	-230,34	0,00	-230,34
4	Konarskiego 5a	151,00	9299,33	9 316,87	0,00	-17,54	0,00	-17,54
9	WARSZAWSKA 22-28	33,90	5903,77	6 197,19	2 469,18	-293,42	23,74	-269,68
13	ŁUŻYCKA 28 ABC	167,00	13598,68	14 225,83	0	-627,15	0,00	-627,15
22	Boh. II AWP 10 c,d,e	80,60	11732,2	12 572,98	2 723,30	-840,78	0,00	-840,78
24	KOŚCIUSZKI 24A-E	1 208,30	87936,56	92 680,61	3 181,50	-4 744,05	0,00	-4 744,05
29	LUBAŃSKA 27a-32	182,00	30400,06	31 869,03	8 063,52	-1 468,97	0,00	-1 468,97
31	NORWIDA 7-18	11,70	1776,17	1 811,79	777,13	-35,62	4,98	-30,64
36	WYSPIAŃSKIEGO 11-19	461,20	67378,39	69 748,45	15 970,60	-2 370,06	36,74	-2 333,32
37	WYSPIAŃSKIEGO 47-61	783,00	129258,17	131 793,39	56 789,47	-2 535,22	24,15	-2 511,07
42	WYSPIAŃSKIEGO 63 c,d	34,60	4817,52	5 220,04	2 675,16	-402,52	0,00	-402,52
50	IWASZKIEWICZA 2-14	497,80	74942,87	77 844,68	42 473,05	-2 901,81	293,55	-2 608,26
51	IWASZKIEWICZA 16-32	94,50	17499,99	17 972,19	7 154,18	-472,20	21,93	-450,27
57	IWASZKIEWICZA 15-21	190,40	33738,38	35 012,06	9 557,29	-1 273,68	7,17	-1 266,51
65	Hutnicza 28-34A,Tr.14,8DWP17	201,20	25293,86	24 997,89	7 150,11	295,97	11,21	307,18
67	PARTYZANTÓW 1-3 B	10,60	1083,72	1 028,09	0	55,63	0,00	55,63
77	WYSPIAŃSKIEGO 35-45	282,20	35420,57	36 867,38	16 552,59	-1 446,81	10,67	-1 436,14
<b>RAZEM lokale użytkowe własn.</b>		<b>4 466,50</b>	<b>555 000,72</b>	<b>574 309,29</b>	<b>175 537,08</b>	<b>-19 308,57</b>	<b>434,14</b>	<b>-18 874,43</b>
3	KONARSKIEGO 1 -garaże	563,50	36 985,93	35 336,30	0,00	1 649,63	0,00	1 649,63
20	garaże Batorego 1-14	258,50	12 860,91	12 958,53	0,00	-97,62	0,00	-97,62
42	WYSPIAŃSKIEGO 63 c,d	32,70	2 181,99	2 146,69	0,00	35,30	0,00	35,30
54	garaże Iwaszk. 1-88	1 515,50	91 977,49	81 775,84	0,00	10 201,65	0,00	10 201,65
60	IWASZKIEWICZA 33	152,90	7 559,28	7 267,88	0,00	291,40	0,00	291,40
71	garaże Traugutta 1-12	266,60	14 729,53	13 646,27	0,00	1 083,26	0,00	1 083,26
72	garaże nr 1-6 ul.Iwaszk.	130,10	11 295,53	9 929,89	0,00	1 365,64	56,59	1 422,23
74	garaże Kościuszki 1-11	169,94	9 503,28	7 751,35	0,00	1 751,93	603,95	2 355,88
<b>RAZEM garaże własnościowe</b>		<b>3 089,74</b>	<b>187 093,94</b>	<b>170 812,75</b>	<b>0,00</b>	<b>16 281,19</b>	<b>660,54</b>	<b>16 941,73</b>
<b>RAZEM</b>		<b>139 415,71</b>	<b>23 428 984,79</b>	<b>23 568 754,14</b>	<b>9 322 304,73</b>	<b>-139 769,35</b>	<b>20 584,99</b>	<b>-119 184,36</b>

Stosownie do zapisu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (usm) Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Na pozostałej działalności Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę – zysk bilansowy netto w kwocie **550 804,44 zł.**

Poniesione koszty w roku bieżącym po uwzględnieniu panujących zmian rynkowych są podstawą do kalkulacji opłat na okres następny.

Zgodnie z zapisem art. 4 usm członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

### **III. Świadczenia socjalne**

Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, posiada regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu.

Środki pieniężne z ZFŚS znajdują się na wyodrębnionym rachunku bankowym.

Roczny odpis w roku 2024 wyniósł **47 410,00 zł.**

### **IV. Finansowanie**

Polityka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze oraz statut Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, na podstawie planów gospodarczo-finansowych.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest:

- 1/ funduszami własnymi (obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe),
- 2/ funduszem zasobów mieszkaniowych,
- 3/ długoterminowym kredytem bankowym.

Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego oraz termomodernizację budynków mieszkalnych spłacane są terminowo i w pełnej wysokości wg wymaganych rat. Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych. Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo i w pełnej wysokości.

### **V. Szczególne zdarzenia**

Nie występują inne szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w roku bieżącym. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

### **VI. Sytuacja majątkowa i finansowa**

1. Majątek trwały netto wynoszący **29.288,2 tys. zł** sfinansowany jest:

<i>L.p.</i>	<i>Tytuł</i>	<i>Kwota w tys. zł</i>	<i>Struktura %</i>
1	Wkładami mieszkaniowymi	2 764,3	9,44
2	Wkładami budowlanymi	23 454,3	80,08
3	Funduszami zasobów mieszkaniowych	3 006,9	10,27
4	Funduszami zasobowymi	62,7	0,21
	<b>RAZEM</b>	<b>29 288,2</b>	<b>100,00</b>



## 2. Ocena struktury bilansu i jego zmian:

Wiersz	Aktywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg				Dynamika 2024/2024	Zmiana stanu 2024- 2023
		31.12.2024	%	31.12.2023	%		
A.	AKTYWA TRWAŁE	30877,17	67,27	32472,09	69,79	95,09	-1594,92
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	2,39	0,01	0,00	-2,39
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	2,39	0,01	0,00	-2,39
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	29288,18	63,81	30541,91	65,64	95,90	-1253,73
1.	Środki Trwałe	29288,18	63,81	30541,91	65,64	95,90	-1253,73
	a) grunty (w tym użytkowania wieczystego gruntu)	1730,64	3,77	1756,84	3,78	98,51	-26,20
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27528,08	59,98	28737,32	61,76	95,79	-1209,24
	c) urządzenia techniczne i maszyny	26,70	0,06	43,05	0,09	62,01	-16,36
	d) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	e) inne środki trwałe	2,77	0,01	4,70	0,01	58,93	-1,93
2.	Środki Trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
III.	Należności długoterminowe	1588,94	3,46	1927,74	4,14	82,43	-338,80
3.	Od pozostałych jednostek	1588,94	3,46	1927,74	4,14	82,43	-338,80
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,05	0,00	0,05	0,00	100,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	15021,00	32,73	14055,27	30,21	106,87	965,73
I.	Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
II.	Należności krótkoterminowe	1468,44	3,20	1550,11	3,33	94,73	-81,67
3.	Należności od pozostałych jednostek	1468,44	3,20	1550,11	3,33	94,73	-81,67
	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	1459,53	3,18	1542,08	3,31	94,65	-82,55
	- do 12 miesięcy	1059,35	2,31	1037,71	2,23	102,09	21,64
	- powyżej 12 miesięcy	400,18	0,87	504,37	1,08	79,34	-104,19
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	c) inne	8,91	0,02	8,03	0,02	110,91	0,88
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
III.	Inwestycje krótkoterminowe	13403,45	29,20	12380,68	26,61	108,26	1022,77
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3415,81	7,44	2771,16	5,96	123,26	644,65
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3415,81	7,44	2771,16	5,96	123,26	644,65
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3388,68	7,38	2749,48	5,91	123,25	639,20
	- inne środki pieniężne	27,13	0,06	21,68	0,05	125,14	5,45
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	9500,30	20,70	9500,30	20,42	100,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	9987,64	21,76	9609,52	20,65	103,93	378,12
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	149,11	0,32	124,49	0,27	119,78	24,63
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości	107,62	0,23	44,22	0,10	243,39	63,40
2	pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15,19	0,03	8,71	0,02	174,42	6,48
3	fundusz remontowy	26,31	0,06	71,56	0,15	36,76	-45,25
	AKTYWA RAZEM	45898,17	100	46527,36	100	98,65	-629,19

Wiersz	Pasywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg				Dynamika 2024/2023	Zmiana stanu 2024- 2023
		31.12.2024	%	31.12.2023	%		
A.	KAPITAŁ (Fundusz własny)	33692,28	73,41	34429,54	74,00	97,86	-737,25
I.	Kapitał (Fundusz) podstawowy	26348,62	57,41	27445,15	58,99	96,00	-1096,53

1	Fundusz udziałowy		130,04	0,28	132,52	0,28	98,13	-2,48
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		2764,26	6,02	3006,55	6,46	91,94	-242,28
3	Fundusz wkładów budowlanych		23454,31	51,10	24306,08	52,24	96,50	-851,77
II.	Kapitał(fundusz) zapasowy, w tym:		6792,86	14,80	6940,89	14,92	97,87	-148,03
2	Fundusz zasobów mieszkaniowych		3006,90	6,55	3147,40	6,76	95,54	-140,50
3	Fundusz zasobowy		3785,96	8,25	3793,49	8,15	99,80	-7,53
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
VI.	Zysk (strata) netto		550,80	1,20	43,50	0,09	1 266,16	507,30
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		12205,89	26,59	12097,82	26,00	100,89	108,06
I.	Rezerwy na zobowiązania		315,36	0,69	224,38	0,48	140,55	90,98
1.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		97,84	0,21	0,00	0,00		97,84
	- długoterminowe		88,55	0,19	0,00	0,00		88,55
	- krótkoterminowe		9,29	0,02	0,00	0,00		9,29
3.	Pozostałe rezerwy		217,52	0,47	224,38	0,48	96,94	-6,86
	- długoterminowe		203,10	0,44	0,00	0,00		203,10
	- krótkoterminowe		14,42	0,03	224,38	0,48	6,43	-209,96
II.	Zobowiązania długoterminowe		2081,63	4,54	2471,50	5,31	84,23	-389,87
3.	Wobec pozostałych jednostek		2081,63	4,54	2471,50	5,31	84,23	-389,87
	a) kredyty i pożyczki		2081,63	4,54	2471,50	5,31	84,23	-389,87
III.	Zobowiązania krótkoterminowe		8899,07	19,39	8349,07	17,94	106,59	550,00
3.	Wobec pozostałych jednostek		4614,04	10,05	4741,85	10,19	97,30	-127,81
	d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności		4341,22	9,46	4233,84	9,10	102,54	107,37
	- do 12 miesięcy		4237,58	9,23	4058,56	8,72	104,41	179,02
	- powyżej 12 miesięcy		103,64	0,23	175,28	0,38	59,13	-71,65
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		269,68	0,59	501,54	1,08	53,77	-231,86
	h) z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	i) inne		3,15	0,01	6,46	0,01	48,68	-3,32
	Fundusze specjalne		4285,03	9,34	3607,22	7,75	118,79	677,81
	ZFŚS		56,11	0,12	40,87	0,09	137,29	15,24
4.	fundusz remontowy		4189,32	9,13	3526,87	7,58	118,78	662,44
	f. wkładów zaliczkowych f. spłatę kredytów		39,60	0,09	39,48	0,08	100,31	0,12
	Rozliczenia międzyokresowe		909,82	1,98	1052,88	2,26	86,41	-143,05
	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
IV.	Inne rozliczenia międzyokresowe		909,82	1,98	1052,88	2,26	86,41	-143,05
1.	- długoterminowe		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	- krótkoterminowe		909,82	1,98	1052,88	2,26	86,41	-143,05
2.	a) Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości		782,50	1,70	926,92	1,99	84,42	-144,42
	b) pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		127,32	0,28	125,96	0,27	101,08	1,36
	<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>45 898,17</b>	<b>100</b>	<b>46527,36</b>	<b>100</b>	<b>98,65</b>	<b>-629,19</b>

Suma bilansowa za rok 2024 wynosi **45 mln 898,17 tys. zł** i uległa zmniejszeniu o kwotę **629,19 tys. zł**

**Aktywa trwałe** stanowią 67,27% sumy bilansowej i wynoszą 30 mln 877,17 tys. zł; uległy zmniejszeniu o 1 594,92 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego.

Przyczyną zmniejszenia majątku trwałego netto o kwotę 1 mln 253,73 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego są m.in.:

- w 2024 r. we własność wyodrębnioną przeniesiono 13 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy  
Zmniejszenie majątku netto wyniosło 319,3 tys. zł
- umorzenia zasobów mieszkaniowych, które w roku 2024 wyniosły 827,9 tys. zł i amortyzacja pozostałych środków na kwotę 22,9 tys. zł
- sprzedaż wieczystego użytkowania gruntu 6,4 tys.
- obniżenie wartości należności długoterminowych z tytułu: opłaty przekształceniowej, kredytów bankowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe, termomodernizację - kwota 338,8 tys. zł

**Aktywa obrotowe** stanowią 32,73% sumy bilansowej i wynoszą 15 mln 21,0 tys. zł; wzrosły o 965,7 tys. zł w tym:

- należności krótkoterminowe zmalały o 91,7 tys. zł i wynoszą 1 mln 468,4 tys. zł, co stanowi 3,2% sumy bilansowej,
- inwestycje krótkoterminowe wzrosły o 1 mln 22,7 tys. zł i wynoszą 13 mln 403,4 tys. zł, co stanowi 29,2% sumy bilansowej,
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów wzrosły o 24,63 tys. zł i wynoszą 124,5 tys. zł, co stanowi 0,32% sumy bilansowej, w tym:
- fundusz remontowy 26,31 tys.,
- nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji 107,6 tys. zł,

**Kapitał własny** stanowi 73,4% sumy bilansowej i wynosi 33 mln 692,28 tys. zł.

W pasywach bilansu nastąpiło zmniejszenie kapitału własnego o 737,25 tys. zł;

z tego:

1. Kapitał podstawowy zmniejszył się o 1 mln 096,53 tys. zł, w tym:

- fundusz udziałowy zmniejszył się o 2,48 tys. zł,
- fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o 242,28 tys. zł,
- fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o 851,77 tys. zł;

Zmniejszenie stanu kapitału podstawowego wynika z dokonanych przeniesień lokali w odrębną własność oraz naliczonych umorzeń w 2024 r.:

2. Kapitał zapasowy (fundusz zasobowy) zmniejszył się o 140,5 tys. zł z tytułu naliczonych umorzeń, wyksięgowania wartości netto sprzedanego gruntu, zakupu gruntu.
3. Zysk netto w wysokości 550,8 tys. zł stanowi 1,2% sumy bilansowej.

**Rezerwy na pozostałe zobowiązania krótkoterminowe** wynoszą 315,36 tys. i stanowią 0,69% sumy bilansowej (rezerwy na koszty sprawy sądowej oraz na świadczenia pracownicze).

**Zobowiązania długoterminowe** na 31.12.2024 r. wynoszą 2 mln 81,63 zł tys. zł i stanowią 4,54% sumy bilansowej; spadły o 389,87 tys. zł z tytułu:

- w 2024 r. dokonano terminowej spłaty zobowiązań długoterminowych w wysokości 478,85 tys. zł,
- kapitalizacja odsetek w kwocie 88,98 tys. zł;

**Zobowiązania krótkoterminowe** na 31.12.2024 r. wynoszą 8 mln 899,07 tys. zł i stanowią 19,39% sumy bilansowej; wzrosły o 550,0 tys. zł,

z tego:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o 107,37 tys. zł,
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń spadły o 231,86 tys. zł,
- fundusze specjalne (remontowy, ZFŚS, wkładów zaliczkowych, na spłatę kredytów BGK) wzrosły o 677,81 tys. zł; w tym:
  - ZFŚS wzrósł o 15,24 tys. zł,
  - fundusz remontowy wzrósł o 662,44 tys. zł i wynosi 4 mln 189,32 tys. zł;

**Rozliczenia międzyokresowe** na 31.12.2024 r. wynoszą 909,82 tys. zł i stanowią 1,98% sumy bilansowej; spadły o 143,05 tys. zł.

Z tego:

- nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarka GZM – spadek o 144,42 tys.
- pozostałe rozliczenia krótkookresowe – wzrost o 1,36 tys.

### 3. Ocena przy pomocy wskaźników

- **Wskaźniki płynności** – wskaźnik powyżej jedności jest prawidłowy i informuje, iż Spółdzielnia na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania.

#### **Wskaźnik płynności I** (wskaźnik bieżącej płynności)

Wskaźnik ten określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych całą wartością aktywów obrotowych. Wskaźnik za 2024 r. wzrósł o 0,30 pkt w stosunku do roku ubiegłego i wynosi 3,26 pkt. Wskaźnik ten świadczy o dużej pewności w zakresie spłaty zobowiązań.

Majątek obrotowy ogółem

-----  
Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych)

$$2024 \text{ r.} = \frac{15\,021,00}{4\,614,04} = 3,26 \qquad 2023 \text{ r.} = \frac{14\,055,30}{4\,741,90} = 2,96$$

#### **Wskaźnik płynności II** (wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi)

Wskaźnik ten określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych.

inwestycje krótkoterminowe

-----  
Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych)

$$2024 \text{ r.} = \frac{13\,403,45}{4\,614,04} = 2,91 \qquad 2023 \text{ r.} = \frac{12\,380,70}{4\,741,90} = 2,61$$

Wskaźnik ten w 2024 r. wzrósł o 0,30 pkt.

Wskaźnik za 2024 r. na poziomie 2,91 informuje o pełnej wypłacalności Spółdzielni w zakresie spłaty zobowiązań.

Podsumowując wskaźniki płynności należy stwierdzić, że Spółdzielnia w najbliższym okresie nie będzie mieć problemów z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań.

- **Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi**

$$\frac{\text{kapitał (fundusz) własny} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$$

$$2024 \text{ r.} = \frac{33\,692,28 + 85,55 + 203,1}{30\,877,17} = 1,1006 \qquad 2023 \text{ r.} = \frac{34\,429,50 + 0}{32\,472,10} = 1,06$$

Wskaźnik ten w 2024 r. wzrósł o 0,0406 pkt.

- **Trwałość struktury finansowania**

$$\frac{\text{kapitał (fundusz) własny} + \text{rezerwy długoterminowe} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$$

$$2024 \text{ r.} = \frac{33\,692,28 + 85,55 + 203,1 + 2\,081,63}{45\,898,17} = 0,7857 \qquad 2023 \text{ r.} = \frac{34\,429,5 + 0 + 2\,471,5}{46\,527,40} = 0,7931$$

Wskaźnik ten w 2024 r. zmalał o 0,0074 pkt.

Podsumowując wskaźniki pokrycia aktywów i trwałości struktury finansowania należy stwierdzić, że ich wysoki poziom świadczy o mocnych podstawach finansowych Spółdzielni oraz o braku ryzyka niewypłacalności. Wzrost wskaźników świadczy o umocnieniu pozycji finansowej Spółdzielni.

## VII. Sytuacja dochodowa

### 1. Ocena rachunku zysków i strat i jego zmian:

WARIANT PORÓWNAWCZY	Suma w złotych za okres		Dynamika 2024/2023	Różnica 2024-2023
	Treść	31.12.2024		
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	24101,12	23227,89	103,76	873,23
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00		0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24189,57	23220,82	104,17	968,75
a/ z opłat	23447,14	22527,95	104,08	919,20
b/ z działalności własnej	742,42	692,87	107,15	49,55
II. Zmiany stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia )	-97,84	0,00		-97,84
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	9,39	7,07	132,82	2,32
B. Koszty działalności operacyjnej	24164,49	22868,63	105,67	1295,86
I. Amortyzacja	25,32	24,62	102,84	0,70

II. Zużycie materiałów i energii	12606,29	12053,34	104,59	552,95
III. Usługi obce	4636,86	4188,80	110,70	448,06
IV. Podatki i opłaty, w tym:	383,07	336,70	113,77	46,37
- podatek akcyzowy	0,00	0,00		0,00
V. Wynagrodzenia	2252,19	2037,84	110,52	214,36
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	457,47	384,82	118,88	72,65
- emerytalne	225,31	221,52	101,71	3,79
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3803,29	3842,52	98,98	-39,22
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00		0,00
RAZEM koszty rodzajowe, w tym:	24164,49	22868,63	105,67	1295,86
a/ z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	23483,20	22376,71	104,94	1106,49
b/ z działalności własnej	681,29	491,92	138,50	189,37
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-63,37	359,26	-17,64	-422,63
D. Pozostałe przychody operacyjne	489,08	195,71	249,90	293,37
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	294,71	0,00		294,71
IV. Inne przychody operacyjne	194,37	195,71	99,32	-1,34
E. Pozostałe koszty operacyjne	305,28	729,98	41,82	-424,71
III. Inne koszty operacyjne	305,28	729,98	41,82	-424,71
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	120,43	-175,02	-68,81	295,45
G. Przychody finansowe	442,37	464,19	95,30	-21,82
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00		0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00		0,00
II. Odsetki, w tym:	442,37	464,19	95,30	-21,82
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00		0,00
H. Koszty finansowe	2,20	0,15	1 433,76	2,05
I. Odsetki, w tym:	2,20	0,15	1 433,76	2,05
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00		0,00
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	560,60	289,02	193,96	271,58
a/ z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-36,05	151,23	-23,84	-187,29
b/ z działalności własnej	685,10	130,72	524,12	554,38
J. Podatek dochodowy	128,98	68,28	188,88	60,69
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	91,09	280,13	32,52	-189,04
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	210,28	102,90	204,36	107,38
M. Zysk (strata) netto (I -J - K + L)	550,80	43,50	1 266,16	507,30

W 2024 roku przychody Spółdzielni wzrosły o 1 mln 240,3 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego i wynoszą 25 mln 121,02 tys. zł, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży produktów wzrosły o 968,75 tys. zł
- przychody operacyjne wzrosły o 293,37 tys. zł
- przychody finansowe spadły o 21,82 tys. zł

Koszty działalności operacyjnej były wyższe o 873,20 tys. zł w stosunku do 2023 r. z tego:

- Zużycie materiałów i energii wzrosło o 552,95 tys. zł
- Usługi obce wzrosły o 448,06 tys. zł
- Podatki i opłaty wzrosły o 46,37 tys. zł
- Wynagrodzenia wzrosły o 214,36 tys. zł
- Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia wzrosły o 72,65 tys. zł
- Pozostałe koszty rodzajowe wzrosły o -39,22 tys. zł
- Koszty finansowe wzrosły o 2,05 tys. zł

Dynamika przychodów netto ze sprzedaży wynosi 103,76% zaś kosztów wynosi 105,67%.

W 2024 r. wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych i finansowych jest dodatni i wynosi 183,8 tys. zł.

Wynik z działalności gospodarczej za 2024 r. wynosi -63,37 tys. zł.

Za 2024 r. rozliczono wynik GZM w wysokości -119,19 tys. zł.;

z tego:

- nadwyżka przychodów nad kosztami 91,09 tys. zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami 210,28 tys. zł

Za 2024 r. naliczono podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 128,98 zł. Zwiększony podatek dochodowy w roku 2024 jest spowodowany koniecznością opodatkowania podatkiem dochodowym sprzedaży gruntu.

Za 2024 r. zysk netto na działalności wynosi 550,8 tys. zł.

## **2. Działalność operacyjna:**

* przychody ze sprzedaży produktów wraz z kosztem wytworzenia świadczeń na własne potrzeby wynoszą	24 198,96 tys. zł
* przychody ze sprzedaży materiałów	0,00 zł
* zmiana stanu produktów	-97,84 tys. zł
	-----
Razem przychody ze sprzedaży netto	24 101,12 tys. zł
Razem koszty działalności operacyjnej	24 164,49 tys. zł

= **nadwyżka przychodów nad kosztami** **63,37 tys. zł**

= **poziom kosztów na sprzedaży** **100,26 %**

Wskaźnik ten zwiększył się o 2,79% w stosunku do roku poprzedniego.

## **3. Przychody i koszty operacyjne i finansowe**

- <i>przychody operacyjne</i>	489,08 tys. zł
w tym:	
• przychody sądowe i komornicze lokali mieszkalnych	12,15 tys. zł
• przychody sądowe i komornicze lokali użytkowych	1,88 tys. zł
• rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	
• (spłata zaległości)	141,52 tys. zł
• rozwiązanie rezerwy	26,47 tys. zł
• przedawnione udziały członków	0,00 zł
• przedawnione kaucje gwarancyjne	6,57 tys. zł
• pozostałe	5,23 tys. zł
• przychody ze sprzedaży gruntu	294,71 tys. zł
- <i>koszty operacyjne</i>	305,28 tys. zł
w tym:	
• koszty opłat sądowych, komorniczych lok. mieszk.	22,57 tys. zł
• koszty opłat sądowych, komorniczych lok. użytkowe	3,3 tys. zł
• utworzenie rezerwy	17,85 tys. zł
• utworzenie odpisów aktualizujących należności	260,78 tys. zł
• pozostałe	0,77 tys. zł
- <i>przychody finansowe</i>	442,37 tys. zł
w tym :	

* otrzymane odsetki od zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych	55,46 tys. zł
* otrzymane odsetki od zaległości czynszowych na lokalach użytkowych	4,26 tys. zł
* otrzymane odsetki od zaległości w spłacie kredytów bankowych	0,00 zł
* otrzymane odsetki od zaległości funduszu remontowego	8,16 tys. zł
* otrzymane oprocentowanie lokat pieniężnych	374,05 tys. zł
* otrzymane pozostałe (odsetki od komornika)	0,00 zł

- koszty finansowe

2,2 tys. zł

**Razem nadwyżka kosztów nad przychodami operacyjnymi i finansowymi**

**624,0 tys. zł**

### VIII. Gospodarka funduszem remontowym

	wyszczególnienie	2023	2024
<b>A</b>	<b>BO</b>	<b>3 072 330,60</b>	<b>3 455 312,19</b>
<b>B</b>	<b>Zwiększenia:</b>	<b>3 971 808,33</b>	<b>3 683 969,17</b>
1	odpis w ciężar kosztów	3 620 197,40	3 600 391,04
	odpis -lokale mieszkalne, użytkowe, garaże	3 373 321,64	3 304 238,00
	odpis - dźwigi	246 875,76	296 153,04
2	podział nadwyżki bilansowej	295 806,32	43 501,89
5	regresy ubezpieczeniowe	48 422,63	32 694,26
10	inne ( za złom, wodomierze)	0,00	0,00
11	termomodernizacja	7 381,98	7 381,98
<b>C</b>	<b>Zmniejszenia:</b>	<b>3 588 826,74</b>	<b>2 976 273,48</b>
1	roboty dekarские	338 333,24	693 567,48
2	roboty malarskie i ogólnobudowlane	197 595,79	209 324,94
3	wymiana okien	26 084,65	25 887,22
4	<b>remonty instalacji</b>	<b>1 993 106,38</b>	<b>1 351 935,53</b>
	c.o.	535 937,07	367 348,23
	wod.-kan., gaz, p.poż.	619 234,20	600 371,68
	elektryczne	229 848,26	222 112,56
	Instalacja ppoż.	53 723,09	33 989,20
	Instalacja gazowa	554 363,76	128 113,86
5	remont dróg i chodników	65 162,69	9 270,14
8	remonty domofonów	86 759,52	38 186,72
9	remonty dźwigów	57 194,10	76 787,39
10	awarie	<b>4 092,79</b>	<b>7 374,05</b>
11	inne	400 126,64	372 941,89
	urządzenia zabawowe	7 773,60	36 224,50
	roboty ślusarskie, wymiana drzwi	20 141,87	9 329,46
	uszczelnianie ścian	33 632,96	10 739,40
	zieleni- cięcie drzew, nasadzenia	55 673,34	58 007,37
	pozostałe roboty ogólnobudowlane	252 125,33	234 555,81
	pozostałe	30 779,54	22 263,88
	regresy ubezpieczeniowe		1 821,47
12	termomodernizacja	248 834,19	40 052,88
13	podzielniki	15 175,68	58 944,15
14	wodomierze	156 361,07	92 001,09
<b>D</b>	<b>BZ</b>	<b>3 455 312,19</b>	<b>4 163 007,88</b>



## VII. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

W okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. prowadzone były działania windykacyjne zaległości powstałych w bieżącym roku, jak również działania windykacyjne stanowiące kontynuację prac prowadzonych w latach ubiegłych.

Działania te obejmowały:

- lokatorów zamieszkujących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni i zarządzanych przez Spółdzielnię (w tym w lokalach na prawie odrębnej własności),
- najemców i właścicieli lokali użytkowych,
- kontrahentów zalegających z zapłatą należności.

- Według ewidencji księgowej na dzień 31.12.2024 r. zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i funduszu remontowego lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiło:

- opłaty czynszowe: 940 417,30 zł (wskaźnik zaległości 4,39%),
- fundusz remontowy: 101 316,04 zł (wskaźnik zaległości 3,26%),

(w stosunku do roku ubiegłego zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i funduszu remontowego zwiększyło się o łączną kwotę 148 195,52 zł).

- W minionym okresie sprawozdawczym, dział windykacji wraz z pracownikami księgowości, systematycznie informował lokatorów i kontrahentów o występujących zaległościach oraz nadpłatach występujących na dotyczących ich kontach księgowych. Wysyłane były ponaglenia i wezwania nakazujące zapłatę wszelkiego rodzaju zobowiązań wobec Spółdzielni.

- W celu zabezpieczenia należności Spółdzielni, dział windykacji systematycznie dokonywał potrąceń wzajemnych zobowiązań w stosunku do osób, u których wystąpiły nadpłaty po rozliczeniu mediów, a równocześnie posiadających zaległości w płatnościach wobec Spółdzielni. Pisma w tych sprawach sporządzane były niezwłocznie po otrzymaniu wykazu rozliczeń z tytułu zużycia energii cieplnej i wody.

- Mając na celu pomoc w terminowym regulowaniu należności czynszowych, podobnie jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia pośredniczyła w ubieganiu się rodzin najuboższych o dodatki mieszkaniowe. Jest to forma dofinansowania do opłat czynszowych ze środków pochodzących z budżetów gmin.

Korzystając z przepisów Ustawy o dodatkach mieszkaniowych, tak jak w latach ubiegłych, lokatorzy o niskich dochodach miesięcznych, po spełnieniu wymogów ustawowych, mogli ubiegać się o ten rodzaj dotacji finansowej, która ma bezpośrednio na celu pomoc w terminowym regulowaniu bieżących należności czynszowych wobec Zarządcy.

W tym zakresie, dział Czynsze sporządzał wymagane dokumenty, pomagał w wypełnianiu wniosków o dofinansowanie jak również udzielał lokatorom potrzebnych informacji o możliwościach skorzystania z tej formy pomocy finansowej.

W okresie od miesiąca stycznia do dnia 31 grudnia 2024 r. za pośrednictwem Spółdzielni z dodatków mieszkaniowych korzystały miesięcznie średnio 37 rodzin. W ciągu roku z tego tytułu Spółdzielnia otrzymała środki pieniężne w łącznej kwocie 107.142,33 zł; średniomiesięcznie 8.928,53 zł.

- Bezpośrednio po otrzymaniu wezwań do zapłaty, jak również po otrzymaniu rozliczeń mediów zawierających kwoty do dopłaty, zalegający z zapłatą należności mogli zwrócić się w formie pisemnej o wstrzymanie działań windykacyjnych i ugodowe załatwienie sprawy wraz

z możliwością zapłaty należności w ratach. W konsekwencji pozwalało to uniknąć dochodzenia zapłaty należności na drodze sądowej, a w przypadku należności już zasądzonych, umożliwiło uniknięcie spraw komorniczych.

W odpowiedzi na pisma zalegających, zawierane były porozumienia w sprawie zapłaty zaległości. Przyjmowane były również pisemne zobowiązania dłużników do dobrowolnej spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni.

W omawianym okresie sprawozdawczym zawarto 29 porozumień dotyczących spłaty zaległych należności na łączną kwotę 221.542,81 zł.

- W związku ze wzrostem opłat za pozwy sądowe po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego oraz przedłużającym się rozpatrywaniem spraw w sądach dział windykacji przed wystąpieniem na drogę sądową, starał się nawiązać kontakt telefonicznie bądź mailowo z dłużnikami celem zawarcia ugody.  
W przypadku braku reakcji na wezwania do zapłaty oraz w sytuacji nie wywiązywania się dłużników z zawartych wcześniej porozumień, dział windykacji kierował pozwy o zapłatę na drogę sądową. W roku 2024 w wydziałach cywilnym i gospodarczym sądów rejonowych toczyło się łącznie 28 spraw o zapłatę w łącznej kwocie 110 941,24 zł.
- Dodatkowymi czynnościami podejmowanymi przez dział windykacji są wnioski o doręczenia korespondencji sądowej za pośrednictwem komornika sądowego. Sporządzanie przedmiotowych pism następuje na skutek zobowiązania sądu w przypadkach nieodebrania przez pozwanych dłużników nakazów zapłaty wraz z pozwem sądowym. W roku 2024 Spółdzielnia przygotowała 11 wniosków.
- W przypadku niepłacenia przez dłużników należności zasądzonych prawomocnymi orzeczeniami sądu, windykacja kierowała wnioski o prowadzenie postępowań egzekucyjnych do komorników sądowych.  
W roku sprawozdawczym do kancelarii komorniczych złożono 59 wniosków egzekucyjnych, w tym 3 wnioski o egzekucję z nieruchomości.
- W przypadku lokali zadłużonych zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz na prawie odrębnej własności - dział windykacji prowadził postępowania sądowe o charakterze zabezpieczającym przed sądem wieczysto - księgowym, które miały na celu zabezpieczenie roszczeń finansowych Spółdzielni na majątku dłużników.  
Działania te polegały na:
  - zakładaniu ksiąg wieczystych dla zadłużonych lokali i wpisywaniu hipotek przymusowych,
  - dokonywanie innych istotnych zmian w zapisach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości należących do dłużników Spółdzielni takich jak: ujawnienia zmiany właścicieli, zmiany danych osobowych dłużników, zamknięcie ksiąg wieczystych po sprzedaży licytacyjnej nieruchomości.
- Dział windykacji był również wnioskodawcą bądź uczestnikiem w sprawach o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych lokatorach. W Sądzie Rejonowym w Zgorzelcu toczy się 6 spraw, w tym 2 sprawy wszczęte w 2024 r.  
Łączna kwota zadłużenia z tytułu czynszu i funduszu remontowego na lokalach spadkodawców wynosi kwotę: 72 158,55 zł.
- Zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi wszyscy lokatorzy zamieszkujący w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię, zostali pisemnie powiadomieni o stanie ich kartotek opłat na dzień 31.10.2024 r. Najemcy i dzierżawcy lokali użytkowych otrzymali potwierdzenia sald.

## **VIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI (wg art.49 Uor)**

1. Nie wystąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki w roku obrotowym oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.
2. Przewidywany rozwój jednostki – jednostka w najbliższym czasie nie przewiduje nowych inwestycji.
3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju - nie dotyczy.
4. Aktualną i przewidywaną sytuację finansową jednostki opisano w dziale VI niniejszego sprawozdania.
5. Udziały własne - nie dotyczy.
6. Posiadane przez jednostkę oddziały- nie dotyczy.
7. Instrumenty finansowe - nie dotyczy.

## **IX. INFORMACJE KOŃCOWE**

### **Szanowni Państwo**

Działalność Spółdzielni w roku 2024 kontynuowana była w oparciu o plany gospodarczo – finansowe oraz plany remontowe uchwalone przez Radę Nadzorczą. W ramach eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych zrealizowano w pełni obowiązki wynikające z obowiązujących przepisów prawa, a poniesione nakłady wpłynęły na poprawę estetyki i stanu technicznego zasobów.

Przedstawione sprawozdanie jest potwierdzeniem, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a realizacja zadań określonych w planach gospodarczo-finansowych przebiegała zgodnie z ich założeniami. Każda decyzja podejmowana była na podstawie analizy pod względem finansowym i rzeczowym szczegółowo przygotowanych dokumentów, dlatego też z całą odpowiedzialnością można stwierdzić, że w roku 2024 Spółdzielnia osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy.

Kierujemy słowa podziękowania do mieszkańców, którzy na co dzień dzielą się z nami swoimi spostrzeżeniami i uwagami wynikającymi z dbałości o wspólny majątek. Dziękujemy również pracownikom, którzy swoją codzienną pracą przyczyniają się do realizacji przyjętych zadań.

Z poważaniem  
Zarząd Spółdzielni

