

Sprawozdanie Zarządu za 2024 rok

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WZGÓRZE”
W OŻAROWIE**

CZERWIEC 2025

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wzgórze” w Ożarowie za rok 2024

Działalność Zarządu oparta jest o przepisy Prawa Spółdzielczego, §49 – §57 Statutu stanowiącego załącznik do Uchwały NR 10/2019 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „WZGÓRZE” z dnia 14.06.2019r. w sprawie: uchwalenie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WZGÓRZE”. i Regulaminu Zarządu.

Działalność organizacyjna i gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, oraz ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, statut Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspakajanie celów mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin.

W roku objętym sprawozdaniem działalność Spółdzielni ukierunkowana była przede wszystkim na zarządzanie nieruchomościami, gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz prowadzonymi inwestycjami.

Podstawowe zadania gospodarki zasobami mieszkaniowymi są niezmiennie i polegają głównie na zapewnieniu członkom Spółdzielni:

1. Korzystania z podstawowych usług komunalnych oraz utrzymanie właściwego stanu techniczno-estetycznego budynków i ich otoczenia.
2. Produkcja i dostarczanie energii cieplnej dla potrzeb c.o.
3. Bieżącej konserwacji instalacji technicznej oraz remontów budynków.
4. Usuwania szkód powstałych wskutek sił zewnętrznych (zjawisk atmosferycznych) oraz szkód i dewastacji wyrządzonych przez różnych sprawców.
5. Racjonalnego gospodarowania środkami mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali spółdzielczych.
6. Realizowanie prac remontowych i inwestycyjnych na istniejących zasobach mieszkaniowych.

W skład Zarządu wchodzi dwóch członków. W roku sprawozdawczym, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej działał w następującym składzie:

1. mgr inż. Piotr Gierach – Prezes Zarządu
2. Piotr Kwitek – Członek Zarządu

Zarząd pracuje kolegialnie i wszelkie decyzje podejmuje na posiedzeniach w formie uchwał. Podjęte uchwały dotyczyły bieżącego administrowania zasobami mieszkaniowymi, zaopatrzenia w ciepło mieszkań członków i odbiorców zewnętrznych, rozliczaniem zużycia wody i innych.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, Walnych Zgromadzeniach, zorganizowanych zebraniach informacyjnych oraz spotkaniach z lokalnymi władzami. W sprawach o podstawowym znaczeniu dla bieżącej działalności Spółdzielni Zarząd działał kolegialnie podejmując ważniejsze postanowienia w drodze uchwał, decyzji lub zarządzeń. W pozostałych sprawach zadania i funkcje Zarządu realizowane były przez poszczególnych jego członków w ramach podziału pracy ustalonego w regulaminie przez Radę Nadzorczą. Kierując działalnością Spółdzielni, Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni. Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła głównie wykonywania

obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnych Zgromadzeń i Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym.

W dniu 28.06.2024r Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „WZGÓRZE” zwołał Walne Zgromadzenie Członków na którym zostało podjęte 9 uchwał dotyczących działalności statutowej oraz określających kierunki działalności gospodarczej i gospodarki finansowej.

Na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wzgórze” zrzeszała 1612 członków. Na koniec grudnia 2024 r. Spółdzielnia posiadała 1170 lokale mieszkalne. Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych w Ożarowie wynosi ogółem 60.518,92 m²:

W tym:

- a) odrębna własność - 24 mieszkań – 1233,48 m²:
- b) lokale mieszkalne lokatorskie - 6 mieszkań – 311,97 m²
- c) lokale mieszkalne najem (zakładowe) - 3 mieszkań – 136,70 m²
- d) lokale mieszkalne wynajęte od SM – 6 mieszkań – 360,78 m²
- e) lokale pustostany - 2 mieszkania – 66,60 m²

natomiast powierzchnia lokali użytkowych zlokalizowanych przy ulicy Stodolnej 409 m² i na Osiedlu Wzgórze 227,05m², w tym: własnościowych 636,05 m², wynajmowanych 158,36 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań w Sobowie zarządzanych przez Spółdzielnię wynosi 2.134,51m²

W zakresie spraw członkowsko - mieszkaniowych na bieżąco i zgodnie z przepisami prowadzone są:

- rejestr członków,
- rejestr mieszkań, na które założono księgi wieczyste.

Poza lokalami mieszkalnymi w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wzgórze” na 31.12.2024 r. znajdowało się - 17 lokali o powierzchni 849,05 m², z tego:

- 6 lokali w budynku mieszkalno-usługowym ul. Stodolna5; powierzchnia – 495 m²
- 2 lokale typu „Atlantick” przy pasażu Os. Wzgórze; powierzchnia – 64,1 m²
- 1 lokal wolnostojący przy pasażu Os. Wzgórze 112; pow. – 131,90 m²
- 3 garaże murowane w ewidencji bilansowej; powierzchnia – 54,00 m² (18m² x 3 = 54 m²)
- 5 garaży o powierzchni 104 m² w ewidencji pozabilansowej.

W roku 2024 zostało sporządzone 36 aktów notarialnych, i tak:

- sprzedaż – 11
- umowa darowizny – 10
- protokół dziedziczenia – 7
- ustanowienie odrębnej własności – 2
- ustanowienie odrębnej własności na lokale użytkowe - 0
- inne akty prawne – 6

W roku 2024 obowiązywały następujące stawki opłat:

Eksploatacja	Os. Wzgórze	Sobów 24	Sobów 26	Sobów 27
Eksploatacja – spółdzielcze własnościowe, lokatorskie i najem zakładowy	2,91 zł/m ²	2,91 zł/m ²	2,91 zł/m ²	2,91 zł/m ²
Eksploatacja – odrębna własność	2,85 zł/m ²	2,85 zł/m ²	2,85 zł/m ²	2,85 zł/m ²
Eksploatacja – najem	2,91 zł/m ² + 300 zł	2,91 zł/m ² + 300 zł	2,91 zł/m ² + 300 zł	2,91 zł/m ² + 300 zł
Eksploatacja – użytkowy własnościowy	4,84 zł/m ²	4,84 zł/m ²	4,84 zł/m ²	4,84 zł/m ²
Eksploatacja – użytkowy najem	4,85 zł/m ² + 300 zł	4,85 zł/m ² + 300 zł	4,85 zł/m ² + 300 zł	4,85 zł/m ² + 300 zł

Centralne Ogrzewanie	Os. Wzgórze	Sobów 24	Sobów 26	Sobów 27
od 01.01.2024 do 31.12.2024	4,80 zł/m ²	3,64 zł/m ²	4,14 zł/m ²	3,24 zł/m ²

Fundusz Remontowy	Os. Wzgórze	Sobów 24	Sobów 26	Sobów 27
1,2,3,4,5,6,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,31,32,33,41,42,45,46, Sobów 24, 26, 27	1,50 zł/m ²	1,50 zł/m ²	1,50 zł/m ²	1,50 zł/m ²
34,35,36,37,38,39,40,49,50,57 Stodolna 5,7	2,10 zł/m ²			
43,44	1,30 zł/m ²			

Fundusz Balkonowy	Os. Wzgórze	Sobów 24	Sobów 26	Sobów 27
4,5,6,21,22,23,24,25,32,31,13,33,34,35,36,37,38, 39,40,49,50, Stodolna 5, Stodolna 7	20 zł/m-c			

Odpady komunalne	Os. Wzgórze	Sobów 24	Sobów 26	Sobów 27
	17,50 zł/os	17,50 zł/os	17,50 zł/os	17,50 zł/os

Woda	Os. Wzgórze	Sobów 24	Sobów 26	Sobów 27
Zimna woda 01.01-31.08- 5,23 01.09-31.12- 5,24	5,24 zł/m ³	5,24 zł/m ³	5,24 zł/m ³	5,24 zł/m ³
Ścieki	6,47 zł/m ³	6,47 zł/m ³	6,47 zł/m ³	6,47 zł/m ³

W roku 2024 przychody ze sprzedaży produktów wyniosły 7 577 469,57 zł. Kwota ta stanowi przychody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi, ze sprzedaży centralnego ogrzewania i pozostałych przychodów operacyjnych.

ZALEGŁOŚCI W OPLATACH (k.eksploatacji, c.o., azart, f.remontowy) OD LOKALI MIESZKALNYCH

(tys. zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2022	rok 2023	2024
1.	Roczny wymiar opłat	7.400,6	7.909,7	8.140,1
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	407,7	432,4	574,0
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	5,51	5,5	7,1
4.	Struktura zaległości w opłatach			
	- 1 miesięczne	39,5	38,8	61,5
	- 2 miesięczne	23,5	26,8	61,4
	- 3 miesięczne i więcej	344,7	366,8	451,1
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	125	148	213
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu i komornika	5	5	7

ZALEGŁOŚCI W OPLATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI UŻYTKOWYCH

(tys. zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2022	rok 2023	Rok 2024
1.	Roczny wymiar opłat	52,4	53	51
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	5,5	4,7	1,9
3.	Poz. 2 : poz. 1 w %	10,5	10,5	3,7
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	5	5	2
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0	0

1. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Administrowanie zasobami mieszkaniowymi i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi majątek własny Spółdzielni, realizujemy w oparciu o aktualnie obowiązującą ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, statut i regulaminy. Zadania gospodarcze i administracyjne w roku 2024 wykonywały następujące grupy pracownicze (średnioroczne zatrudnienie):

GRUPA PRACOWNICZA	2023	2024
Pracownicy kotłowni	9 etatów	9
Sprzątaczk	8 etatów	8
Konserwatorzy GZM	9 etatów	10
Administracja	8 etatów	7
Razem	34,00 etatów	34,00 etatów

W sezonie letnim 5 pracowników kotłowni zostaje przeniesionych do utrzymania terenów zielonych i infrastruktury.

2. Centralne Ogrzewanie 2023/2024

Jednym z głównych zadań Spółdzielni Mieszkaniowej „Wzgórze” oprócz administrowania zasobami mieszkaniowymi, była jest produkcja i sprzedaż ciepła. Według stanu na 31.12.2024 rok Spółdzielnia posiadała dostarczającą na osiedlu Wzgórze jedną kotłownię węglową o mocy 9 MW, w kotłowni tej zamontowane są trzy kotły typu WWCW 3000. W Sobowie Spółdzielnia posiadała trzy kotłownie gazowe. Powierzchnia ogrzewana wszystkich zasobów Spółdzielni i pozostałych odbiorców ciepła na Os. Wzgórze 61 tys. m².

Ustalenia dotyczące rozliczenia sezonu grzewczego 2023/2024r dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w Ożarowie (w tym lokale użytkowe własnościowe w budynku mieszkalno - usługowym numer 5 przy ulicy Stodolnej w Ożarowie). Tabela nr.1

Oś. Wzgórze	– Tabela nr.1
Sobów 24	– Tabela nr 2
Sobów 26	– Tabela nr 3
Sobów 27	– Tabela nr 4
Lokale użytkowe Ul Stodolna 5	– Tabela nr 5

Rozliczenie sezonu grzewczego 2023/2024 Osiedle "Wzgórze" w Ożarowie

Bloki	Powierzchnia Zaliczki na CO 2023/2024			Koszty CO 2023/2024										Wywnik na bloku (tallcti-koszty)	Nadpłata /niedopłata z m ²	Różnica	Stan ciepłomierza na 31.08.2024	Stan ciepłomierza na 01.09.2023	Zużycie GJ						
	1	2	3	Koszty stałe (k.stale/loż./m ² * m ² konkretnego bl.)	k.stal/m ²	sprawdzenie	Koszty zmienne (k.zmienne/loż./J6 * zużycie/J6 konkretnego bl.)	k.zmienny/m ²	sprawdzenie	Koszty razem	9	8	7						10	11	12	13	14	na nieruchomości	na m ² w nieruchomości
Oś.Wzgórze 1	878,70	50 613,00	17 746,88	24 277,15	27,63	24 277,15	42 024,03	8 588,97	9,77	8 586,45	2,52	4 176,930	3 802,749	374,181	0,436										
Oś.Wzgórze 2	884,75	50 961,60	17 869,07	21 781,70	24,62	21 781,70	39 650,78	11 310,82	12,78	11 308,10	2,72	3 500,433	3 164,714	335,719	0,379										
Oś.Wzgórze 3	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 4	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 5	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 6	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 7	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 8	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 9	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 10	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 11	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 12	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 13	884,75	50 961,60	17 869,07	22 329,88	25,24	22 329,88	40 128,93	10 762,65	12,16	10 759,95	2,70	3 803,812	3 459,644	344,168	0,389										
Oś.Wzgórze 14	2 265,50	130 492,80	45 755,73	54 209,82	23,93	54 209,82	99 965,55	30 527,43	13,47	30 520,55	6,70	8 973,507	8 137,977	835,530	0,369										
Oś.Wzgórze 15	2 265,50	130 492,80	45 755,73	54 209,82	23,93	54 209,82	99 965,55	30 527,43	13,47	30 520,55	6,70	8 973,507	8 137,977	835,530	0,369										
Oś.Wzgórze 16	2 265,50	130 492,80	45 755,73	54 209,82	23,93	54 209,82	99 965,55	30 527,43	13,47	30 520,55	6,70	8 973,507	8 137,977	835,530	0,369										
Oś.Wzgórze 17	2 265,50	130 492,80	45 755,73	54 209,82	23,93	54 209,82	99 965,55	30 527,43	13,47	30 520,55	6,70	8 973,507	8 137,977	835,530	0,369										
Oś.Wzgórze 18	2 265,50	130 492,80	45 755,73	54 209,82	23,93	54 209,82	99 965,55	30 527,43	13,47	30 520,55	6,70	8 973,507	8 137,977	835,530	0,369										
Oś.Wzgórze 19	2 265,50	130 492,80	45 755,73	54 209,82	23,93	54 209,82	99 965,55	30 527,43	13,47	30 520,55	6,70	8 973,507	8 137,977	835,530	0,369										
Oś.Wzgórze 20	2 265,50	130 492,80	45 755,73	54 209,82	23,93	54 209,82	99 965,55	30 527,43	13,47	30 520,55	6,70	8 973,507	8 137,977	835,530	0,369										
Oś.Wzgórze 21	701,70	40 417,92	14 172,06	17 641,27	20,20	17 641,27	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	0,488										
Oś.Wzgórze 22	701,70	40 417,92	14 172,06	17 641,27	20,20	17 641,27	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	0,488										
Oś.Wzgórze 23	701,70	40 417,92	14 172,06	17 641,27	20,20	17 641,27	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	0,488										
Oś.Wzgórze 24	701,70	40 417,92	14 172,06	17 641,27	20,20	17 641,27	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	38 219,83	27,93	0,488										
Oś.Wzgórze 25	666,90	38 413,44	13 469,21	20 329,35	30,48	20 329,35	33 798,56	24,88	33 798,56	24,88	33 798,56	24,88	33 798,56	24,88	0,470										
Oś.Wzgórze 26	666,90	38 413,44	13 469,21	20 329,35	30,48	20 329,35	33 798,56	24,88	33 798,56	24,88	33 798,56	24,88	33 798,56	24,88	0,470										
Oś.Wzgórze 27	624,42	35 966,88	12 611,25	19 919,96	31,54	19 919,96	32 303,21	3,663,67	3 663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	0,486										
Oś.Wzgórze 28	624,42	35 966,88	12 611,25	19 919,96	31,54	19 919,96	32 303,21	3,663,67	3 663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	0,486										
Oś.Wzgórze 29	624,42	35 966,88	12 611,25	19 919,96	31,54	19 919,96	32 303,21	3,663,67	3 663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	3,663,67	0,486										
Oś.Wzgórze 30	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 31	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 32	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 33	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 34	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 35	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 36	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 37	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 38	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 39	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 40	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 41	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 42	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 43	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 44	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 45	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 46	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 47	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 48	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 49	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Oś.Wzgórze 50	939,15	54 095,04	18 967,78	28 484,73	30,33	28 484,73	47 452,50	6 642,54	7,07	6 639,93	2,61	5 128,053	4 689,021	439,032	0,467										
Lokale użytkowe	742,50	26 913,60	14 996,08	31,04	15 367,01	-3 449,49	-4,65	3 984,71	-7 434,20	-7 434,20	-7 434,20	-7 434,20	-7 434,20	-7 434,20	0,319										
Stodolna 5	1 417,20	81 630,72	28 622,83	20,70	29 330,80	23 677,09	16,71	23 672,40	4,69	23 672,40	4,69	11 168,253	11 168,253	0,381											
Oś.Wzgórze 18	2 265,50	130 492,80	45 755,73																						

Tabela nr 2

Rozliczenie sezonu grzewczego 2023/2024 Sobów 24						
Blok	Powierzchnia	Zaliczki na CO 2023/2024	Koszty CO 2023/2024		Wynik na bloku (zaliczki-koszty)	Nadpłata /niedopłata z m ²
			Koszty stałe CO 2023/2024	Koszty zmienne CO 2023/2024		
Sobów 24	1194	52 153,56	17 814,37	66 887,55	- 32 548,36	- 27,26
				84 701,92	- 32 548,41	0,05

Tabela nr 3

Rozliczenie sezonu grzewczego 2023/2024 Sobów 26						
Blok	Powierzchnia	Zaliczki na CO 2023/2024	Koszty CO 2023/2024		Wynik na bloku (zaliczki-koszty)	Nadpłata /niedopłata z m ²
			Koszty stałe CO 2023/2024	Koszty zmienne CO 2023/2024		
Sobów 26	579	28 764,72	15 534,69	24 474,93	- 11 244,90	- 19,42
				40 009,62	- 11 244,87	0,03

Tabela nr 4

Rozliczenie sezonu grzewczego 2023/2024 Sobów 27									
Blok	Powierzchnia	Zaliczki na CO 2023/2024	Koszty CO 2023/2024			Wynik na bloku (zaliczki-koszty)	ROZLICZENIE OSTATECZNE		Nadpłata /niedopłata z m ²
			Koszty stałe CO 2023/2024	Koszty zmienne CO 2023/2024	Koszty razem CO 2023/2024		Końcowe rozliczenie	Różnica	
Sobów 27 - pow.ogrzewana	135,6	5 272,08	1662,09	6902,93	8565,03	-3 292,95	-2 911,13	-381,82	-24,28
Sobów 27 - pow.nieogrzewana	69,51	0,00	852,01	3 538,52	4 390,52	-4 390,52	0,00	-4 390,52	
	205,11	5 272,08	2 514,10	10 441,45	12 955,55	-7 683,47			

Tabela nr 5.

Rozliczenie sezonu grzewczego 2023/2024 lokali przy ul.Stodolnej 5 w Ożarowie						
Lokale	Powierzchnia	Zaliczki na CO 2023/2024	Koszty stałe zł/m ²	Koszty zmienne zł/m ²	Razem koszty	Rozliczenie
Iwona Tużnik Salon Fryzjerski lokal 5A	56,40	4 060,80	1 708,92	1 750,66	3 459,58	601,22
PKO Bank Polski S.A. lokal 5B	126,30	9 093,60	3 826,89	3 920,35	7 747,24	1 346,36
Anna Zofia Śliwka-Niekłań lokal 5D	52,92	3 810,24	1 603,48	1 642,64	3 246,11	564,13
Poczta Polska S.A. lokal 5E	53,88	3 879,36	1 632,56	1 672,44	3 305,00	574,36
Poczta Polska S.A. lokal 5F	84,30	6 069,60	2 554,29	2 616,67	5 170,96	898,64
Lokal biurowy SM lokal 5C	121,20	0,00	3 672,38	3 760,68	7 433,06	-7 433,06
	495,00	26 913,60	14 998,52	15 363,43	30 361,95	-3 448,35

Produkcja i sprzedaż centralnego ogrzewania dla podmiotów zewnętrznych.

Przychody uzyskane ze sprzedaży centralnego ogrzewania w sezonie 2023/2024 wyniosły 110 703,22 zł.

Koszty poniesione przy wytworzeniu ciepła sprzedanego wyniosły 112 506,17 zł.

Razem wynik finansowy osiągnięty ze sprzedaży ciepła wyniósł 1 802,95 zł.

3. Gospodarka remontowa w Okresie od 01.01.2024 do 31.12.2024.

Naliczenia na Fundusz Remontowy za 2024r wyniosły	1 163 371,56 zł.
Bilans otwarcia na 01.01.2024r. wyniósł	396 561,06 zł
Razem:	1 559 932,62 zł

Wydatki z funduszu remontowego w 2024r w podziale na rodzaje prac remontowych

Termomodernizacja bloku 31 (plus balkony i daszki)	446 269,74 zł
Termomodernizacja bloku 32	408 074,45 zł
Remont balkonów blok 1	84 707,67 zł
Remont balkonów blok 2	90 373,51 zł
Remont balkonów blok 11	94 741,66 zł
Remont balkonów blok 12	91 699,64 zł
Remont balkonów blok 13	74 241,53 zł
Remont balkonów blok 27	72 960,56 zł
Malowanie klatek blok 34	7 077,44 zł
Malowanie klatek blok 40	4 495,86 zł
Malowanie klatek blok 43	4 396,53 zł
Malowanie klatek blok 26	3 244,62 zł
Malowanie klatek blok 49	23 641,28 zł
Remont infrastruktury i chodników	25 485,60 zł
Prace elektryczne	19 392,98 zł
Naprawy dachów, prace dekarские, piorunochrony	7 560,49 zł
Remonty instalacji	94 531,35 zł
Prace różne	13 108,28 zł

4. Rozliczanie wody.

Rozliczanie liczników wody opiera się więc na zasadach uwzględnionych w zapisach regulaminu Rozliczeń dokonuje się poprzez odjęcie od wskazania wodomierza głównego, wskazań wodomierzy w lokalach znajdujących się w danym budynku. Zaistniałą różnicą z kolei obciąża się mieszkańców, proporcjonalnie do indywidualnego zużycia przez nich wody. Przejęcie obowiązku rozliczania wody niesie za sobą korzyści w postaci opłacania jednej opłaty abonamentowej za cały blok. Wadą tego sposobu rozliczania jest to, że spółdzielnia zobowiązana jest do zapłaty całej kwoty wystawionej faktury przez ZGKiM. Wiąże się to z wzrostem zadłużenia w opłatach czynszowych u osób nieregularnie wnoszących te opłaty, co podnosi koszty działalności spółdzielni. Od czasu przejęcia odczytów wodomierzy i rozliczania zużycia wody wystąpiły uchyby czyli tzw. woda niebilansująca.

Problem wody niebilansującej (tzw. ubytki wody) pojawia się, gdy suma wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku nie pokrywa się z wskazaniem wodomierza głównego. Różnica ta wynika z wielu czynników, takich jak przecieki, niedokładności wodomierzy, kradzieże wody, a także zanieczyszczenia w wodzie.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „WZGÓRZE” główną przyczyną występowania uchybów jest jakość urządzeń pomiarowych zamontowanych przez ZGKiM. Są to urządzenia stare po regeneracji ale mimo wszystko posiadające ważną cechę legalizacyjną. Aby zminimalizować ubytki wody Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w budynkach, w których uchyb jest największy rozpoczął wymianę urządzeń na nowoczesne z możliwością zdalnego odczytu. Zakupione urządzenia i oprogramowanie do zdalnego odczytu umożliwi sprawne dokonanie odczytu bez obowiązku wchodzenia do mieszkań oraz pozwoli wyeliminować wszystkie ubytki wody na budynku.

Podsumowanie

Rok 2024 był kolejnym rokiem zmian w Spółdzielni Mieszkaniowej WZGÓRZE. W wyniku reorganizacji zlikwidowana została Kasa w Spółdzielni. Zarząd podpisał umowę z bankiem BS Ożarów na mocy której od opłat czynszowych nie są pobierane od członków dodatkowe opłaty w banku a każdy właściciel mieszkania ma przypisane indywidualne konto bankowe. Pozwoli to na sprawne i czytelne prowadzenie rozliczeń indywidualnych w właścicielami mieszkań oraz ograniczy koszty funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2024 Zarząd przeprowadził procedurę konkursową na projekt i budowę nowego zespołu kominowego kotłowni osiedlowej SM WZGÓRZE w Ożarowie. Zostały zamontowane 3 emitory pionowe przymocowane do samonośnej konstrukcji kratowej. Emitery wykonane są jako komin systemowy KD, którego rdzeń spalinowy jak i płaszcz zewnętrzny są wykonane z stali nierdzewnej. Elementy systemu wykonane są ze stali kwasoodpornej i posiadają doskonałą odporność na działanie wytwarzanego przez kotły kondensatu w trakcie spalania. W przyszłości pozwoli to niezależnie od pracy kotłowni przekonfigurowanie i ewentualną zmianę paliwa służącego do produkcji ciepła. Wszystkie działania ekologiczne zmierzają w kierunku dekarbonizacji czyli odejścia od węgla, dlatego przystępując do wymiany systemu odprowadzania spalin uwzględniono możliwość jego pracy z różnymi rodzajami paliw biomasą bądź gazem.

W 2024 r przeprowadzona została w SM WZGÓRZE Lustracja na podstawie umowy z dnia 10.07.2024 roku, zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „WZGÓRZE” w Ożarowie ul. Stodolna 5C.

Lustrator działał na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 12.08.2024r. przez Jerzego Jankowskiego - Prezesa Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1.

Podstawą zawarcia umowy o lustrację są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze - Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 stycznia 2020r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020r. poz. 275).

Lustracją objęto pełną działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2022r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1) Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),

- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- 2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
- 3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- 4) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia.
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjna, wywóz śmieci, ciepło).
- 5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- 6) Gospodarka finansowa:
 - stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Na bieżąco prowadzone są działania windykacyjne. Przed podjęciem działań egzekucyjnych Zarząd wielokrotnie wzywa dłużnika do spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni, przeprowadza rozmowy, rozkłada zaległe opłaty czynszowe na raty. W przypadku niemożności ściągnięcia zobowiązań Zarząd kieruje sprawę do sądu, a następnie do komornika o egzekucję zobowiązań, pociąga to za sobą duże koszty dla mieszkańców. W przypadku niemożności ściągnięcia należnego czynszu obsługa prawna dąży do eksmisji z mieszkania. Gdy zostanie wykonana eksmisja, obowiązkiem Gminy jest zapewnienie lokalu socjalnego, a gdy Gmina nie ma możliwości zapewnienia lokalu zastępczego, wtedy jej obowiązkiem jest wypłacanie odszkodowania Spółdzielni za zajmowane mieszkanie przez eksmitowanych mieszkańców.

W dniu 28.06.2024r podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wzgórze” w Ożarowie została podjęta Uchwała Nr 8/2024 w sprawie: zobowiązania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „WZGÓRZE” w Ożarowie do podjęcia działań mających na celu przekazanie w formie darowizny prawa wieczystego użytkowania działek gruntu położonych na terenie Osiedla Wzgórze w Ożarowie przysługujące Spółdzielni Mieszkaniowej „Wzgórze” w Ożarowie na rzecz Gminy Ożarów.

Grunty pod każdym blokiem stanowią własność Spółdzielni natomiast pozostałymi terenami Spółdzielnia włada na zasadzie prawa wieczystego użytkowania jest on własnością Skarbu Państwa. W związku z tym, iż majątek Spółdzielni Mieszkaniowej jest własnością jej wszystkich członków, decyzja o dysponowaniu tym majątkiem również należy do członków spółdzielni. Gmina chcąc prowadzić jakiegokolwiek inwestycje musi mieć dany grunt we własnym posiadaniu. Dlatego też Rada Nadzorcza wraz Zarządem podjęła decyzję aby przeprowadzić w tej sprawie konsultacje społeczne wśród członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wzgórze”, aby zapoznać się z opinią członków na ten temat w formie ankiety. Ankieta umożliwiła każdemu z członków zajęcie stanowiska w tej sprawie udzielając odpowiedzi na zadane w niej pytanie poprzez zaznaczenie właściwej odpowiedzi. W wyniku przeprowadzonych konsultacji spółdzielcy negatywnie ocenili przekazywanie gruntów na rzecz Gminy Ożarów.

Działania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „WZGORZE” w Ożarowie w roku 2024 skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych, dobrej obsłudze mieszkańców oraz budowaniu perspektyw rozwoju Spółdzielni na kolejne lata.


Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawie Spółdzielczym, znacząca zmiana najniższego wynagrodzenia i wzrost średniego wynagrodzenia, wzrost cen materiałów i usług to elementy, które będą miały istotny wpływ na gospodarkę Spółdzielni w roku 2024.

Podsumowując pragniemy podziękować również Radzie Nadzorczej za współpracę przy rozwiązywaniu powyższych problemów, za zaangażowanie i poświęcony czas, za zaufanie jakim obdarzyła Zarząd przy podejmowaniu trudnych dla wszystkich decyzji co pozwoliło na zachowanie pełnej płynności finansowej Spółdzielni bez konieczności zaciąganie pożyczek i kredytów bankowych.

Chcemy podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni mieszkaniowej „WZGÓRZE” za prace na rzecz jej członków, za budowanie dobrego wizerunku, co jest niejednokrotnie dostrzegane przez mieszkańców z innych miast oraz zarządy innych Spółdzielni. Pracownikom administracji za wyrozumiałość i cierpliwość w obsłudze wszystkich członków oraz pomoc w rozwiązywaniu ich problemów. Słowa uznania należą również się za chęć rozwoju i podnoszenia kwalifikacji, podejmowania nowych wyzwań spowodowanych zmianami przepisów co w większości przypadków wiąże się ze zwiększaniem zakresu obowiązków nakładanych na zarządców i administratorów nieruchomości przez ustawodawców.

Kończąc, prosimy o przyjęcie sprawozdania Zarządu za wykonaną pracę w roku 2024 i prosimy o udzielenie absolutorium.


Członek Zarządu
Mistrz GZM
Kwitek Piotr


Prezes Zarządu
mgr inż. Piotr Gierach