

S P R A W O Z D A N I E

Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ W KĘPNIE ZA 2024 ROK

I . WSTĘP

W okresie sprawozdawczym od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. Zarząd pracował w trzysobowym składzie:

1. Adam Hącia – Prezes Zarządu
2. Łukasz Szkudlarek – Z-ca Prezesa Zarządu
3. Beata Samulski – Członek Zarządu - Główna Księgowa

Funkcję bezpośredniego nadzoru i kontroli nad działalnością Zarządu w roku 2024 zgodnie ze Statutem Spółdzielni pełniła Rada Nadzorcza pod przewodnictwem Pana Mariana Kremera następnie Pana Adama Mikołowskiego.

W dniach 24.05.2024 r. oraz 27.05.2024 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kępnie. W trakcie obrad poddano pod głosowanie 6 uchwał, wszystkie uchwały zostały zaakceptowane przez uczestników Walnego Zgromadzenia. W dniu 29.05.2024 r. na posiedzeniu Zespołu Autoryzującego została potwierdzona prawidłowość uchwalenia i zgodność ze Statutem Spółdzielni powyższych uchwał. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 59 członków Spółdzielni z 2595 uprawnionych do głosowania. Stanowiło to 2,27 % ogółu członków Spółdzielni. Frekwencja na zebraniach przedstawiała się następująco :

1. Okręg I – 24.05.2024 - Os.700-lecia 1,2,3,4,5,6,7,8; Al. Marcinkowskiego 11a,13,19 ul. Dworcowa 2, ul. Przemysłowa 12,25,27, Os.Kopa 5,6,7,8,9,10,11,12,13, Rychtal: Os.600-lecia 1,2,3 oraz lokale użytkowe z w/w ulic. Łącznie – 1261 członków uprawnionych do głosowania – udział wzięło 24 osoby.
2. Okręg II – 27.05.2024 - ul. Spółdzielcza 1,3,4,5,6,7, ul. Wiosny Ludów 1,2,3,5,6,7,9,10,11,12,13,15,17,19,21,23,25,27,29; Os. Odrodzenia 1,2,3,4,5,6,7,8, Baranów ul. Jasna 4,5 oraz lokale użytkowe z w/w ulic. Łącznie – 1334 członków uprawnionych do głosowania – udział wzięło 35 osób.

Zarząd odbył w 2024 r. 41 posiedzeń na których omawiano i zatwierdzano wszelkie sprawy wymagające kolektywnej decyzji oraz podjęto 41 uchwał.

W roku 2024 w 13 posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie Zarządu. Podjęto 33 uchwały.

II. CZŁONKOWIE I KANDYDACI SPÓŁDZIELNI

Liczba członków naszej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła 2592 członków.

III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2024 Spółdzielnia nie rozpoczęła budowy i nie oddała do użytku żadnego budynku mieszkalnego.

Zrealizowany został kolejny etap budowy wiat śmietnikowych, które zostały przyjęte na środki trwałe w kwocie 302.198,74 zł. Oddane do użytkowania wiaty zostały wyposażone w niezależne oświetlenie oraz elektrozamki otwierane za pomocą chipów. Wiaty zostały przypisane do poszczególnych bloków w celu kontroli prawidłowej segregacji odpadów oraz zachowania porządku na osiedlach.

Zrealizowano również budowę parkingu na osiedlu Odrodzenia, przyjęto na środki trwałe w kwocie 128.308,76 zł.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawiał się następująco :

- 62 budynki z 1964 mieszkaniami o łącznej powierzchni 102.943,78 m²
- 6 mieszkań w najmie o łącznej powierzchni 143,70 m²
- 54 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 3.475,24 m²
- 457 garaży o łącznej powierzchni 7.317,81 m²
- 4 lokale własne o łącznej powierzchni 661,32 m²

Zaliczki na centralne ogrzewanie

W dniu 25.09.2024 r. uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kępnie ustalono zmianę wysokości zaliczki na centralne ogrzewanie na sezon 2024/2025 na lokalach mieszkalnych oraz na lokalach użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej. Poniższe wartości zaliczek opierają się o analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła, obowiązujących stawek taryfowych za energię ciepłą, za paliwo gazowe oraz cen rynkowych węgla.

Zaliczki przedstawiają się następująco:

- **Rychtal, os.600-lecia 1,2,3** – dotychczasowa zaliczka 7,80 zł/m nowa zaliczka **5,80 zł/m²**
/obniżka o 1,50 zł/m²/ - (20,5 %)
- **os. Kopa** - dotychczasowa zaliczka 3,30 zł/m² - **brak zmiany** zaliczki
- **ul. Przemysłowa 12**– dotychczasowa zaliczka 4,05 zł/ m² - **brak zmiany** zaliczki
- **os. Odrodzenia 8** - dotychczasowa zaliczka 3,60 zł/ m² - **brak zmiany** zaliczki
- **os. Odrodzenia 1-7**– dotychczasowa zaliczka 3,80 zł/ m² - **brak zmiany** zaliczki
- **ul. Jasna 4,5** - dotychczasowa zaliczka 2,85 / m² - **brak zmiany** zaliczki
- **ul. Przemysłowa 25-27**– dotychczasowa zaliczka 3,40 zł/ m² - **brak zmiany** zaliczki

- ul. Wiosny Ludów, Spółdzielcza – dotychczasowa zaliczka 4,30 zł/ m² - **brak zmiany zaliczki**
- Al. Marcinkowskiego 11,13,19- dotychczasowa zaliczka 4,50 zł/ m² - **brak zmiany zaliczki**
- ul. Dworcowa 2 - dotychczasowa zaliczka 4,70 zł/ m² - **brak zmiany zaliczki**
- os. 700-lecia - dotychczasowa zaliczka **4,85 zł/m²** - **brak zmiany zaliczki**
- os. 700-lecia 10 (pawilon handlowy) - dotychczasowa średnia zaliczka 4,60 zł/ m² - **brak zmiany zaliczki**
- ul. Wiosny Ludów 14 (pawilon handlowy) – dotychczasowa zaliczka 4,50 zł/ m² - **brak zmiany zaliczki**
- **pozostałe lokale użytkowe** – zmiany zaliczki o stawkę procentową osiedla.

Należy podkreślić , że Spółdzielnia prowadzi rozliczenie energii cieplnej bezwynikowo czyli w ostatecznym rozliczeniu po zakończeniu sezonu grzewczego łączna suma kwot zaliczek wpłaconych przez mieszkańców Spółdzielni musi się równać łącznej sumie kosztów ogrzewania poniesionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w trakcie sezonu grzewczego. Spółdzielnia na prowadzeniu rozliczenia nic nie zarabia, a wręcz przeciwnie w celu jego prawidłowego rozliczenia musi zaangażować siły osobowe oraz własne środki .

Energia ciepła do budynków Spółdzielni w Kępnie i Baranowie dostarczana jest przez Energetykę Ciepłą w Kępnie Sp. z o.o., do budynków w Rychtalu z kotłowni własnej Spółdzielni, budynek przy ul. Dworcowej w Kępnie z lokalnej kotłowni gazowej.

Koszt centralnego ogrzewania składa się z następujących składników:
opłata stała:

- opłata stała za moc zamówioną,
- 40% opłaty za zużyta energię ciepłą,

opłata zmienna:

- 60% opłaty za zużyta energię ciepłą.

Po rozliczeniu sezonu grzewczego **średnia zaliczka i koszt C.O.** przedstawiają się następująco:

- Budynek , ul. Dworcowa 2 / kotłownia własna gazowa /

	<u>sezon 2022/2023</u>	<u>sezon 2023/2024</u>
zaliczka na c.o. wynosiła	4,50 zł/m ²	4,68 zł/m ²
koszt c.o. wyniósł	4,50 zł/m ²	4,82 zł/m ²
dopłata	0,0 zł/m ²	0,14 zł/m ²

- Budynki w Kępnie ogrzewane ciepłem dostarczonym z Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.:

	<u>sezon 2022/2023</u>	<u>sezon 2023/2024</u>
zaliczka na c.o. wynosiła	4,12 zł/m ²	3,89 zł/m ²
koszt c.o. wyniósł	3,34 zł/m ²	3,34 zł/m ²
do zwrotu	0,78 zł/m ²	0,55 zł/m ²

ilość dni grzewczych 231

204
09.10.2023r. - 30.04.2024 r.

- Budynki w Rychtalu / kotłownia własna węglowa /

	<u>sezon 2022/2023</u>	<u>sezon 2023/2024</u>
zaliczka na c.o. wynosiła	3,55 zł/m ²	7,43 zł/m ²
koszt c.o. wyniósł	4,15 zł/m ²	5,18 zł/m ²
do zwrotu		2,25 zł/m ²
do dopłaty	0,60 zł/m ²	
ilość dni grzewczych	231	212
		09.10.2023r. - 08.05.2024 r.

Media

Dostawa wody i odbiór ścieków, dostawa energii cieplnej, elektrycznej i gazu świadczone są przez dostawców na podstawie zawieranych umów.

Na podstawie decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu ustalono wysokość zaliczek za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych oraz użytkowych dla:

- **Gminy Kępno w kwocie 15,90 zł/m³ brutto.** (Decyzja nr PO.RZT.70.35.2023/D/PH z dnia 07.07.2023 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu o zatwierdzeniu taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na terenie gminy Kępno).
- **Gminy Baranów w kwocie 15,94 zł/m³ brutto** (Decyzja nr PO.RZT.70.77.2023/D/PH z dnia 10.10.2023 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu o zatwierdzeniu taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na terenie gminy Baranów).

Wodę i kanalizację rozlicza się oddzielnie na każdy budynek. Średnie zużycie wody wynosiło:

2023 rok	-	139.996 m ³ /rok	-	11.666 m ³ /m-c
2024 rok	-	141.308 m ³ /rok	-	11.775 m ³ /m-c – wzrost zużycia o 109 m ³ /m-c

Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosi opłaty za odprowadzenie **wód opadowych z dachów** oraz dróg i parkingów w kwocie 93.923,48 zł brutto.

Odpady komunalne

Odbiorcą wszystkich odpadów komunalnych są poszczególne Gminy:

- Gmina Kępno - do 30.06.2024 r. PPUH „Peter” Ewa Peter, od dnia 01.07.2024 r. Przedsiębiorstwo Komunalno-Transportowe "WENCEL" Józef Wencel
- Gmina Baranów - Przedsiębiorstwo Komunalno-Transportowe "WENCEL" Józef Wencel
- Gmina Rychtal - Zakład Wodociągów i Usług Komunalnych Ekowod. Sp. z o.o.

Stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązujących w Gminie Kępno wynosiła 28 zł, w Gminie Baranów 23 zł. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Gminie Rychtal nie są odprowadzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

V. OPŁATY EKSPLOATACYJNE W 2024 r.

Od dnia 01.01.2024 r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kępnie z dnia 27.09.2023 r. zaczęła obowiązywać podwyżka opłat eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni w wysokości 0,45 zł/m² powierzchni użytkowej oraz na garażach o kwotę 0,10 zł/m² powierzchni użytkowej.

Czynnikami mającymi wpływ na wzrost kosztów eksploatacyjnych były między innymi wysoki wskaźnik inflacji, bardzo wysoki wzrost cen usług podwykonawców, wzrost cen towarów, wysokie ceny energii, wzrost płacy minimalnej oraz prognozy sugerujące dalszy wzrost każdego z tych czynników.

Lokale mieszkalne	2022	2023	2024
Eksploatacja + fundusz remont.	3,04 – 4,71 zł/m ²	3,24 – 5,11 zł/m ²	3,69 – 5,56 zł/m ²

Lokale użytkowe stawka eksploatacyjna bez centralnego ogrzewania w 2024 r.

- piwniczne	- od 6,02 zł/m ²	do 9,95 zł/m ²
- najem	- od 4,86 zł/m ²	do 25,55 zł/m ²
- dzierżawa terenu	- od 2,24 zł/m ²	do 18,19 zł/m ²
- własnościowe	- od 7,59 zł/m ²	do 11,57 zł/m ²
- odrębna własność	- od 2,40 zł/m ²	do 2,46 zł/m ²
- garaże	- od 2,90 zł/m ²	do 9,00 zł/m ²

VI. FUNDUSZ REMONTOWY

Plan remontów na 2024 został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą naszej Spółdzielni Uchwałą nr 03/03/2024 z dnia 26.03.2024 r. W planach remontów na 2024 rok uwzględniono następujące nakłady:

FUNDUSZ REMONTOWY BUDYNKÓW

1. Wymiana stolarki okiennej (refundacja)	10.000 zł
2. Roboty dekarские	90.000 zł
3. Remonty instalacji wod.-kan. i C.O.	100.000 zł
4. Remonty murarskie	100.000 zł
5. Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych	60.000 zł
6. Wymiana instalacji elektrycznej.	50.000 zł
7. Instalacja gazowa	20.000 zł
8. Malowanie klatek schodowych	350.000 zł
9. Remont domofonów	35.000 zł
10. Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	30.000 zł
11. Wymiana okien na klatkach i w piwnicach	70.000 zł
12. Rezerwa	30.000 zł
Razem	945.000 zł



FUNDUSZ REMONTOWY MIENIA

1. Wymiana opraw oświetleniowych (os. Kopa, os. 700-lecia)	50.000 zł
2. Remont boiska (Targowisko)	50.000 zł
3. Przemysłowa 12 - remont dojścia do bloku	15.000 zł
4. Utwardzenie stanowisk pod wiaty śmietnikowe	100.000 zł
5. Remont i budowa parkingu os. Odrodzenia	300.000 zł
6. Adaptacja boiska os. 700-lecia	25.000 zł
7. Różne roboty na osiedlach	20.000 zł
8. Remont ul. Spółdzielcza	150.000 zł
Razem	710.000 zł

Wydatki z funduszu remontowego budynków i mienia w 2024r. przedstawiały się następująco :

I.p.	Roboty	Lok.mieszk. 856-1	Garaże 856-3	Mienie Sp 856-5	Razem
1.	Roboty elektryczne	161.137,40	665,01	4.196,50	165.998,91
2.	Ref.za okna	3.091,40	0	0	3.091,40
3.	Roboty wod. -kan., co, sieci	125.303,64	0	12.285,24	137.588,88
4.	Roboty instal. gazowej	4.080,59	0	0	4.080,59
5.	Rob. budowlane murarskie	139.349,28	0	368,17	139.717,45
6.	Roboty dekarские	186.099,91	49.123,56	0	235.223,47
7.	Materiały+ koszty zakupu	6.080,52	0	2.752,74	8.833,26
8.	Chodniki, parkingi, drogi	0	2.060,00	28.788,25	30.848,25
9.	Roboty malarskie	194.342,51	720,00	0	195.062,51
10.	Utwardzenie terenu - wiaty	0	0	14.054,40	14.054,40
11.	Sprzęt zabawowy	0	0	6.728,52	6.728,52
12.	Domofony	49.800,00	0	0	49.800,00
	Razem	869.285,25	52.568,57	69.173,82	991.027,64

Koszty związane z modernizacją – ociepleniem szczytów
do rozliczenia jako nie wniesione wkłady/241-13/

zł 26.687,40

VII. KOSZTY, PRZYCHODY ORAZ WYNIKI ZA 2024 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność statutową związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia – ośmioma wspólnotami na podstawie zawartych umów.

Na działalności operacyjnej w części obejmującej eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych **wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 600.986,16 zł.** Różnica ta obejmuje koszty i przychody związane z utrzymaniem poszczególnych nieruchomości

1) nadwyżka <u>przychodów nad kosztami</u>	zł	608.640,30
– eksploatacja nieruchomości budynkowych	zł	555.722,06
– ekspl. nieruch. budynk.- dodatkowe piwnice	zł	15.980,90
– ekspl. nieruch. budynk.- inst. wodomierzy	zł	16.936,92
– ekspl. garaże- tytuły prawne do lokali mieszk.	zł	20.000,42
2) nadwyżka <u>kosztów nad przychodami</u>	zł	7.654,14
– eksploatacja nieruchomości budynkowych	zł	0,00
– ekspl. nieruch. budynk.- inst. wodomierzy	zł	0,00
– ekspl. garaże- tytuły prawne do lokali mieszk.	zł	7.654,14

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 ust. 3 oraz art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości (z późniejszymi zmianami) za 2024 r. Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę bilansową na pozostałej działalności w kwocie **208.001,67 zł. (netto)** obejmującą :

– pożytki nieruchomości	25.095,24 zł
– eksploatacja garaży dla nie członków i mieszkańców Spółdzielni	
▪ niedobory	- 1.212,72 zł
▪ nadwyżki	+ 11.689,70 zł
– eksploatacja na lokalach mieszkalnych najem	
▪ niedobory	0,00 zł
▪ nadwyżki	+ 5.742,41 zł
– zysk z pożytków mienia spółdzielni i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	166.687,04 zł

Nadwyżka bilansowa w kwocie **208.001,67 zł** zostanie rozliczona w 2025 r. zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

VIII. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów obejmuje działalność tylko na terytorium kraju.
2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego, w związku z tym wysokość kosztów rodzajowych wynika ze sporządzonego rachunku zysku i strat.

I Podstawowa działalność operacyjna				
		Koszty	Przychody	Wynik
1.	Lokale mieszkalne lok.,własn.,i odr.wł.	12.426.506,66	12.999.165,58	572.658,98
2.	Garaże z tyt.prawn.do lok.mieszk.	267.945,10	280.291,38	12.346,28
3.	Dodatkowe piwnice	6.438,84	22.419,74	15.980,90
	Razem Gospodarka Zasobami Zasobami	12.700.890,54	13.301.876,70	600.986,16
4.	Garaże - obcy	54.912,74	68.131,74	13.219,00
5.	Lokale użytkowe piwn. dział. gosp.	24.762,94	43.998,28	19.235,34
6.	Reklama na nieruchomościach budyn.	4.686,90	16.433,33	11.746,43
8.	Lok. użytkowe – własnościowe prawa	67.747,17	73.634,69	5.887,52
7.	L.użytk.odrębna własn.części wspólne	14.809,01	31.554,84	16.745,83
8.	Dzierżawa gruntów	21.366,72	44.684,68	23.317,96
9.	Lokale użytk. wolnostojące - najemcy	334.356,27	418.067,26	83.710,99
10.	Lokale mieszkalne – najem	13.856,15	20.945,55	6.468,01
11.	Reklama na mieniu	8.192,08	28.729,15	20.537,07
12.	Administracja wspólnot	11.930,80	41.868,48	29.937,68
13.	Usługi refakturowane	89.426,97	89.426,97	0
14.	Koszty administr.przypad.na pozost.działalność op.i fin.	136.162,61	0	-136.162,61
	Razem I	13.346.938,29	14.179.351,67	832.413,38
II Pozostałe przychody i koszty				
1.	Operacyjne (rok 2024)	198.635,36	65.003,84	64.694,46
2.	Finansowe (rok 2024)	216.419,69	413.215,66	196.795,97
	Razem II rok 2024	415.055,05	478.219,50	63.164,45
	Ogółem	13.761.993,34	14.657.571,17	895.577,83
III Przychody netto ze sprzedaży materiałów		0	0	0
IV Koszt wytw. prod. na własne potrzeby		3.960,00	3.960,00	0

Na koszty i przychody pozostałych usług niematerialnych w kwocie 13.038,85 składają się:

a) przychody uzyskane z:

- technicznej obsługi ubezpieczeń 10.179,11 zł
- banery wyborcze 600,00 zł
- ogłoszenia 250,00 zł
- wynajem świetlicy 1863,40 zł
- odczyty radiowe wodomierzy 146,34 zł

Na koszty i przychody finansowe składają się:

a) przychody w wysokości <u>413.215,66</u> zł uzyskane z:	
- odsetek od lokat	138.699,90 zł
- odsetek od należności lok. użytk.+ garaże najem	2.643,78 zł
- odsetek od należności lok. użytk. własn.	70,34 zł
- odsetek od należności garaże własność	165,86 zł
- odsetek od należności lok. mieszk	55.219,04 zł
- odsetki od kredytów termo modernizacyjnych	216.416,84 zł
b) koszty w wys.	216.419,69 zł
- odsetki od kredytów termomodernizacyjnych	<u>216.416,84</u> zł
- koszty finansowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	2,85 zł

Na pozostałe koszty i przychody operacyjne składają się:

a) przychody w wys. <u>51.964,99</u> zł uzyskane z:	
- zaokrąglenia	9,59 zł
- zwrotu kosztów procesowych i komorniczych	50.239,01 zł
- odszkodowania UNIQA	334,97 zł
- inne	1.381,42 zł
b) koszty w wys. <u>62.472,75</u> zł	
- zaokrąglenia	11,77 zł
- komornicze	49.686,11 zł
- szkody UNIQA	334,97 zł
- inne	12.439,90 zł

IX. FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH.

Podział funduszu jest zgodny z regulaminem ZFŚS. Przedstawia się następująco:

Stan funduszu na 01.01.2024 r.	zł	<u>114.248,18</u>
<u>zwiększenia:</u>	zł	<u>73.659,26</u>
odpisy podstawowe	zł	56.986,89
odsetki od pożyczek	zł	1.267,80
odsetki od rachunku	zł	4,57
<u>zmniejszenia :</u>	zł	<u>102.660,29</u>
bony towarowe i paczki	zł	32.013,81
pomoc rzeczowa	zł	21.442,00
dofinansowanie wczasów	zł	27.184,48
przesunięcie na inny fundusz	zł	15.400,00
Stan na dzień 31.12.2024 r.	zł	<u>85.247,15</u>
udzielone pożyczki	zł	- 39.140,00
stan środków na r-ku bankowym	zł	46.107,15



Zasady tworzenia zakładowego funduszu świadczeń socjalnych i zasady gospodarowania środkami tego funduszu określa ustawa z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (z późniejszymi zmianami) . Ewidencję tworzenia i wykorzystania ZFŚS Spółdzielnia prowadzi na kontach „Fundusze Specjalne” (konto „851” „854”) w sposób umożliwiający ustalenie stanu funduszu oraz jego zwiększeń i zmniejszeń wg źródeł pochodzenia środków i celów na które zostały wydatkowane.

X. ZATRUDNIENIE

- średnie zatrudnienie w 2022 r. wynosiło 19,48
- średnie zatrudnienie w 2023 r. wynosiło 20,00
- średnie zatrudnienie w 2024 r. wynosiło 21,03

XI. FUNDUSZ PŁAC

W 2024 roku wypłacony osobowy fundusz płac ogółem wyniósł 1.798.021,70 zł. Wypłacony bezosobowy fundusz płac wyniósł 151.716,64 zł.

Przeciętne wynagrodzenie pracowników Spółdzielni wynosiło 7.124,83 brutto zł.

Średnie wynagrodzenie członków Zarządu wraz z premią wynosiło 12.260,14 zł brutto. Średnie wynagrodzenie pracowników umysłowych w Spółdzielni wynosiło 6.288,96 zł brutto, a pracowników fizycznych 6.241,27 zł brutto.

XII . REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiada 1964 mieszkania, z których to:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 22
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 1288
- odrębną własność lokalu mieszkalnego - 654

Ogółem zasoby spółdzielni zamieszkiwało w 2024 r. 3946 osób.

Przekształcanie lokali mieszkalnych w odrębną własność postępuje na bieżąco zgodnie ze składanymi wnioskami. W chwili obecnej Spółdzielnia z mocy ustawy od 01.01.2019 r. posiada przekształcone, z prawa użytkowania wieczystego, w prawo własności wszystkich działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi .

XIII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH

Stan zaległości w opłatach czynszowych przedstawia się następująco :

		Naliczenia w tys. zł		Zaległości w tys. zł	
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
1	Lokale mieszkalne	13.503	13.832	737	500
2	Lokale użytkowe	822	875	80	61
3	Garaże	373	383	8	5
	Razem	14.698	15.090	824	566

Łączny stan zaległości w opłatach czynszowych(bez zasądzonych)

na dzień 31.12.2022 r. wyniósł	-	412.654,81 zł
na dzień 31.12.2023 r. wyniósł	-	608.285,01 zł
na dzień 31.12.2024 r. wyniósł	-	364.512,16 zł

Wskaźnik zaległości w wymiarze za 12 m-cy 2022 r. 3,36%

Wskaźnik zaległości w wymiarze za 12 m-cy 2023 r. 4,14%

Wskaźnik zaległości w wymiarze za 12 m-cy 2024 r. 2,42% (spadek o 1,72 %)

Wskaźnik zaległości w opłatach czynszowych w stosunku do naliczeń rocznych (z zasądzonymi) kształtuje się w wysokości :

- 3,61 % na lokalach mieszkalnych (spadek o 1,85%)

- 5,28 % na lokalach użytkowych i garażach (spadek o 2,00%).

Zgodnie z zaleceniem Rady Nadzorczej oraz na prośbę mieszkańców co kwartał na klatkach schodowych budynków mieszkalnych były zamieszczane całkowite kwoty zadłużeń danego budynku i danej klatki. Przeprowadzane były na bieżąco spotkania Zarządu, a także Rady Nadzorczej z dłużnikami. W wyniku rozmów z dłużnikami część zaległości została spłacona w dniu rozmów natomiast z innymi dłużnikami zostały spisane porozumienia w celu umożliwienia spłaty zadłużenia w ratach bądź z przesunięciem terminu płatności ze względu na kłopoty finansowe, zdrowotne lub inne.

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości zasądzone wynoszą:

• zasądzone	155.114,36 zł
• sporne	46.463,26 zł
• odsetki od zasądzonych	39.779,88 zł
• odsetki od spornych	6.346,47 zł
• koszty procesowe i zastępstwa proces.	45.999,00 zł

Razem zaległości zasądzone : **293.702,97 zł**

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada 41 prawomocnych nakazów sądowych z klauzulami wykonalności na kwotę 179.051,69 zł do zapłaty.

XIV. PRZEPROWADZONE KONTROLE W SPÓŁDZIELNI

W roku 2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej nie została przeprowadzona żadna kontrola.

XV. INFORMACJA O SPOSOBIE REALIZACJI WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU W 2024 r.

Szczegółowa informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni odbytych w dwóch częściach w dniach 24.05.2024 r. oraz 27.05.2024 r.. zawarta jest w załączniku nr 1 do sprawozdania Zarządu za 2024 r .

Sprawozdanie zawiera 12 stron zaparafowanych.

Kępno, dnia 14.03.2025 r.

Przyjęto na posiedzeniu Zarządu w dniu 14.03.2025 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GL. KSIĘGOWA

mgr Beata Samuliska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU


Łukasz Szkudlarek

PREZES ZARZĄDU


Adam Hacia

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA

ul. Sienkiewicza nr 48
63-600 Kępno, Skr. poczt. 23
tel. 62 78 27 520, 62 78 27 521
fax 62 78 27 530
NIP 619-000-00-00 REGON 000488616

Sprawozdanie z realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kępnie odbytym w dwóch częściach w dniach 24.05.2024 r. oraz 27.05.2024 r.

W poszczególnych dniach zostały zgłoszone następujące wnioski:

Okręg I – 24.05.2024 - Os.700-lecia 1,2,3,4,5,6,7,8; Al. Marcinkowskiego 11,13,19 ul. Dworcowa 2, ul. Przemysłowa 12,25,27, Os.Kopa 5,6,7,8,9,10, 11,12,13, Rychtal: Os.600-lecia 1,2,3 oraz lokale użytkowe z w/w ulic.

1. Zamknięcie drogi wyjazdowej os. Kopa przy ul. Tęczowej. – *(planowany remont, wymiana nawierzchni na drogach osiedlowych, przeprowadzenie ankiety, rozmowy z mieszkańcami – podzielone opinie)*
2. Zweryfikować sprzątanie korytarzy piwnicznych zgodnie z statutem – *(zgodnie z zakresem obowiązków gospodarzy osiedli – zamykanie korytarzy piwnicznych odbywa się raz na kwartał)*
3. Postawić tablicę informacyjną przy bloku 700-lecia 6-parkować przodem do bloku. – *(decyzja Zarządu o bezzasadności i małej skuteczności powyższej tablicy)*
4. Dokonać przeglądu i udrożnienie studzienek kanalizacyjnych na os. Kopa – *(wykonane)*

Okręg II – 27.05.2024 - ul. Spółdzielcza 1,3,4,5,6,7, ul. Wiosny Ludów 1,2,3,5,6,7,9,10,11,12, 13,15,17,19,21,23,25,27,29; Os. Odrodzenia 1,2,3,4,5,6,7,8, Baranów, ul. Jasna 4,5 oraz lokale użytkowe z w/w ulic.

1. Sprawdzenie drzwi wejściowych ul. Wiosny Ludów 1 kl. I . – *(wykonane)*
2. Wyznaczyć miejsca parkingowe przy bloku nr 1 ul. Wiosny Ludów 1. – *(w trakcie realizacji)*
3. Wyegzekwować od sklepu Żabka właściwego składowania odpadów, ewentualnie opłaty. – *(wykonane)*
4. Zmienić lokalizację pojemników PCK na ul. Wiosny Ludów 9. – *(wykonane zostanie po wybudowaniu wiaty śmietnikowej)*
5. Droga dojazdowa na ul. Wiosny Ludów 9 przeprowadzić remont. – *(brak funduszy na całkowitą wymianę nawierzchni, na bieżąco remontowana)*
6. Zadać o teren przy budynku Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Sienkiewicza 48. – *(wykonane – planowany remont elewacji budynku)*
7. Ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w blokach pisać tłustym i większym drukiem ponieważ dla osób starszych jest problem z odczytaniem. – *(wykonane)*

8. Osoby sprzątające na osiedlach powinny zawsze oczyścić okna od piwnicy po koszeniu trawy *(zlecono wykonywanie)*
9. Walka ze szczurami musi być skuteczna rozpocząć od zaraz przy wszystkich blokach. – *(wykonane – montaż stacji deratyzacyjnych, bieżąca kontrola i bieżące działania deratyzacyjne)*
10. Rozpatrzyć możliwość montażu wind przy blokach na os. Odrodzenia. Wycena kosztów związana z montażem wind. – *(koszty montażu, a także utrzymania, serwisu, przeglądów przewyższają możliwości funduszu remontowego budynków)*
11. Rozważyć wprowadzenie szlabanu na osiedlu Wiosny Ludów- Targowisko. – *(parkingi na osiedlach powinny być dostępne dla wszystkich członków Spółdzielni, nie tylko z danego osiedla – brak technicznych możliwości)*