

Rzeszów, 27.03.2025 r.

## **Sprawozdanie**

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SZANSA” za okres działalności 01.01.2024-31.12.2024 r.

W okresie objętym sprawozdaniem Zarząd SM „Szansa” pracował w następującym składzie osobowym:

1. Andrzej Chejzdral - Prezes zarządu
2. Teresa Łęcznar - Z-ca Prezesa zarządu

Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym na swych posiedzeniach obradował 16 razy podejmując 55 uchwał o następującej tematyce:

- bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- windykacji zaległości opłat czynszowych,
- niepogorszeniem stanu funduszy celowych Spółdzielni,
- przygotowania opinii prawnych dla potrzeb Spółdzielni,
- opracowanie Planu GZM Spółdzielni na rok 2025,
- ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni za rok 2023,
- realizacji wniosków polustracyjnych,
- rozbudowy parkingu osiedlowego,
- naprawą i myciem części elewacji budynku,
- naprawą wnęki balkonowej po pożarze,
- zawarcia umowy na paczkomat,
- obsadą stanowiska konserwatora,
- naprawą sterowania automatyki w hydroforni,
- przeprowadzeniem konserwacji zieleni osiedlowej
- przeprowadzeniem obowiązkowych przeglądów budowlanych,
- usunięciem awarii windy w III klatce,
- interwencjami w sprawie zakłócenia spokoju i ciszy nocnej wokół budynku,
- wyrażeniem zgody na kontynuację sprzedaży alkoholu w placówce handlowej,
- przyjęciem kandydatów w poczet członków Spółdzielni,
- kontynuacją ubezpieczenia majątku Spółdzielni,
- zawieraniem umów najmu na pomieszczenia gospodarcze w klatkach schodowych,

W roku sprawozdawczym Zarząd zajmował się bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych oraz ich bieżącymi remontami części wspólnych budynku.

Rok 2024 w działalności Spółdzielni oraz życiu codziennym był bardzo trudnym z uwagi na bezustannie rosnące ceny usług co znalazło odzwierciedlenie w kosztach eksploatacji, taryfach Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej na dostawę ciepła i ciepłej wody oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wody i Kanalizacji na dostawę wody zimnej, zrzutu ścieków i odbioru nieczystości stałych.

W roku sprawozdawczym zarząd na podstawie zawartych ugód z Bankiem PKO oddział w Warszawie na restrukturyzację zadłużenia przeterminowanego oraz kolejnych spłat kredytu przez członków Spółdzielni przekształcił kolejne tytuły prawa spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu w odrębną własność. Po tych czynnościach lokale dla których ustanowiona została odrębna własność wyłączone zostały do indywidualnych ksiąg wieczystych. W roku sprawozdawczym w zakresie spłaty kredytu mieszkaniowego i prawidłowości rozliczeń kontrole przeprowadził bank PKO potwierdzając prawidłowość działań Spółdzielni.

Dla zabezpieczenia zasobów Spółdzielni od zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej zarząd wykupił polisę w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA za kwotę 8 567,00zł.

W roku 2024 zarząd przygotował na rok 2025 Plan Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym i przedstawił do akceptacji Rady Nadzorczej,

Przeprowadzony przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym i estetycznym.

Rozliczenia z członkami z tytułu eksploatacji lokali prowadzone były prawidłowo i spełniają postanowienia przyjętych regulaminów w tym względzie. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalonych na poprawnie sporządzonych kalkulacji, była zatwierdzana przez Radę Nadzorczą. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni była dobra.

Największym wydatkiem w roku 2024 był remont wind który stanowił kwotę 9 504,00 zł, mycie i naprawa elewacji budynku w kwocie 16 012,08 oraz rozbudowa parkingu osiedlowego o wartości 43 997,10 , a także konserwacja zieleni w koszcie 6 048,00 zł.

Poszczególne rozliczenia finansowe w roku 2024 przedstawiały się następująco:  
- stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31.12.2024r wynosił 49 874,35 zł i został zapłacony do końca stycznia 2025 r.

- stan zadłużenia czynszowego na dzień 01.01.2024 r. wynosił 27 065,70 zł, a na 31.12.2024r wyniósł 20 809,05 zł .

Ogółem w roku 2024 koszty Spółdzielni zamknęły się kwotą 957 185,96 zł, a wpływy wyniosły 915 610,36 zł. Wynik łączny z działalności GZM i poza GZM zamknął się kwotą -41 575,60 zł. Zarząd wnioskuje do Walnego Zgromadzenia, aby zysk netto z działalności poza statutowej w kwocie 18 262,76 przeznaczyć na działalność GZM.

W wyniku działań Zarządu stan środków na koncie funduszu remontowego wyniósł na dzień 31.12.2024 - 20 164,01 zł.

Spłata kredytu zaciągniętego na remont i modernizację budynku w roku 2024 r. wyniosła 43 754,70 zł pozostało do spłaty kredytu 594 625,20 zł.

Stan zadłużenia kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na budowę bloku na dzień 31.12.2024 r. stanowił wartość 3 903 577,55 zł

Na dzień 31 grudnia 2024 stan środków finansowych Spółdzielni stanowił kwotę 183 435,37 zł

Sprawozdanie finansowe stanowi integralną część sprawozdania Zarządu.

Najważniejszymi sprawami, którymi obecnie Zarząd się zajmuje są:

1. Zbycie lokalu użytkowego oraz pomieszczeń zgodnie z uchwałą nadzwyczajnego walnego zgromadzenia.
2. Utrzymanie bezpiecznego (gwarantującego wypłacalność) wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni.
3. Przeprowadzenie obowiązkowych przeglądów budowlanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz częściach wspólnych.
4. Przeprowadzenie modernizacji urządzeń monitoringu.
5. Oddłużenie części mieszkań z przeterminowanego kredytu oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. Przeprowadzenie lustracji Spółdzielni.
7. Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania.
8. Pozyskanie środków na wymianę wind.
9. Pozyskanie środków na wymianę instalacji wod-kan w lokalach oraz częściach wspólnych

*Mając na względzie należyte wydatkowanie środków finansowych prowadził eksploatację, remonty zasobów Spółdzielni na poziomie niezbędnym. Sytuacja jest wciąż trudna z uwagi na obciążenia kredytowe, wzrost opłat czynszowych, ale stabilna. W związku z tym wydatkowanie pieniędzy prowadzone jest z wielką rozważą, w określonych terminach oraz w sytuacjach niezbędnych.*

*Na zakończenie dziękuję za współpracę Zarządowi, Głównej Księgowej, Radzie Nadzorczej Pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej "SZANSA".*

*Podpisy:*

1.....

2. ....