

Sprawozdanie
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu
za 2024 r.

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Marek Stempień - Prezes Zarządu,
- Tomasz Kasprzak - Zastępca Prezesa Zarządu.

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, reprezentował ją na zewnątrz. Realizował podstawowe cele i zadania wynikające z postanowień Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także obowiązującego Statutu. Realizując cele i zadania stojące przed Spółdzielnią, Zarząd kierował się założeniami planu finansowo – gospodarczego, przepisami prawa stanowionymi przez państwowe i samorządowe organy władzy oraz uchwałami Rady Nadzorczej.

W 2024 r. Zarząd odbył 38 posiedzeń.

Zagadnieniami rozpatrywanymi przez Zarząd były:

- realizacja zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie podejmowania uchwał w sprawie wyodrębniania własności lokali,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- kontynuacja prac nad uregulowaniem stanu prawnego gruntów,
- analiza i ocena wyników finansowo – gospodarczych,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka lokalami użytkowymi,
- sprawy dotyczące remontów i modernizacji zasobów Spółdzielni,
- nadzór nad działalnością administracji Spółdzielni,
- bieżące sprawy członków,
- współpraca z Radą Osiedla „Czaszki”.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zrzesza 1.761 członków.

W okresie od dnia 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Spółdzielnia zawarła 14 umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia w tym okresie ustanowiła

notarialnie dla 19-tu lokali prawa odrębnej własności – 7 mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu i 12 z lokatorskim prawem do lokalu.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 915 mieszkań o statusie własnościowego prawa,
- 172 mieszkania o statusie lokatorskiego prawa, w tym 148 mieszkań w Spółdzielczym Domu Kombatanta i Emeryta i 4 mieszkania na warunkach najmu ,
- 629 mieszkań o statusie prawa odrębnej własności.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Ogólny stan zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wynosi 87.436 m² w tym:

- 50.162 m² lokale mieszkalne o statusie lokatorskiego i własnościowego prawa oraz najmu,
- 32.761 m² mieszkania o statusie odrębnej własności lokalu,
- 4.513 m² lokale użytkowe (47 lokali będących w najmie, 7 własnościowych i 1 o statusie odrębnej własności).

Na ten stan składały się:

- 43 budynki mieszkalne z 1.716 mieszkaniami,
- 1 budynek z lokalem użytkowym.

Zasoby Spółdzielni są bardzo zróżnicowane, tak pod względem wieku, jak i wyposażenia technicznego.

Spółdzielnia zarządza:

- 43 budynkami z 1.716 mieszkaniami z c.o. i c.w.

Ilość mieszkań wyposażonych w liczniki c.o.	-	16
Ilość mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.	-	1.699
Ilość mieszkań wyposażonych w wodomierze na zimną wodę (wszystkie)	-	1.716
Ilość mieszkań wyposażonych w wodomierze na ciepłą wodę	-	1.711

Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2024 r. oparta była na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie rocznym. Plan ten zakładał równowagę finansową tzn. zrównanie dochodów z opłat od użytkowników lokali mieszkalnych i najemców lokali użytkowych z poniesionymi kosztami eksploatacji własnych zasobów mieszkaniowych.

Przeciętne zatrudnienie w 2024 r. wynosiło 24,5 etatu z tego pracownicy na stanowiskach robotniczych 11,8 etatów i na stanowiskach nierobotniczych 12,7 etatu.

Osobowy fundusz płac wyniósł 1.845.688,- zł. Średnia płaca na jednego zatrudnionego z nagrodami jubileuszowymi wyniosła 6.273,- zł brutto, a bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych 6.149,-zł brutto.

W 2024 r. wypłacono pracownikom 4 nagrody jubileuszowe.

Minimalne wynagrodzenie za pracę od I/2024 r. wynosiło 4.242,- zł, a od VII/2024 r. 4.300,- zł (średni wzrost w stosunku do 2023 r. 20,48%), co Spółdzielnia była zobowiązana uwzględnić przy ustalaniu wynagrodzeń pracowników. Średnie krajowe wynagrodzenie miesięczne w sektorze przedsiębiorstw zatrudniających przynajmniej 9 osób wynosiło w 2024 r. 8.266,- zł brutto (w 2023 r. 7.444,- zł brutto).

Ogółem poniesione przez Spółdzielnię koszty i przychody wynikają z rachunku zysków i strat, który Spółdzielnia sporządza wg wariantu porównawczego.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2024 r. wyniosły 11.947.399,- zł, przychody 12.236.365,- zł, a wynik finansowy netto 565.789,83,- zł.

Na wynik działalności Spółdzielni składa się:

1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, w tym:
 - eksploatacja i utrzymanie nieruchomości,
 - eksploatacja dźwigów,
 - centralne ogrzewanie i ciepła woda,
 - działalność grupy konserwacyjno- remontowej.
2. Wynik na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej zwolnionej z opodatkowania.
3. Wynik na pozostałej działalności opodatkowanej.

Ad.1. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się: amortyzacja środków trwałych, zużycie materiałów, energia elektryczna, woda i kanalizacja, wywóz śmieci, obce i własne usługi konserwacyjne, przeglądy techniczne, płace, składki ZUS, świadczenia dla pracowników, podatek od nieruchomości, odpisy na remonty, usługi bankowe, wieczyste użytkowanie, ubezpieczenie majątku, utrzymanie biura, centralne ogrzewanie, ciepła woda, utrzymanie dźwigów. Koszty te w 2024 r. wyniosły 11.170.868,- zł.

Na przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się naliczone opłaty za używanie lokali mieszkalnych, które wyniosły 10.776.862,- zł. Nadwyżka przychodów na c.o. na dzień 31.12.2024 r. w kwocie 1.359.771,- zł została przeniesiona do rozliczenia z użytkownikami lokali.

Spółdzielnia rozlicza koszty i przychody na poszczególne nieruchomości, w związku z tym na jednych nieruchomościach występuje wynik dodatni, a na innych ujemny:

- | | | |
|-------------------------------------|---|------------------|
| - dodatni wynik na nieruchomościach | - | (+) 395.685,- zł |
| - ujemny wynik na nieruchomościach | - | (-) 324.264,- zł |

Ogółem wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł (+) 71.421,- zł

Ad.2. Na koszty pozostałej działalności finansowej i operacyjnej związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, składają się koszty aktualizacji należności, co do których istnieje prawdopodobieństwo nieściągalności i koszty sądowe dotyczące dochodzonych należności

od użytkowników lokali mieszkalnych, które w 2024 r. wyniosły 28.995,- zł. Przychody z tej działalności w kwocie 202.803,- zł stanowią odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat za lokale mieszkalne, zwrot kosztów sądowych od użytkowników lokali mieszkalnych, nie podjęte wkłady mieszkaniowe (przedawnione zobowiązania Spółdzielni). Wynik na tej działalności na 31.12.2024 r. wynosi (+) 173.808,- zł.

Ad.3. Koszty pozostałej działalności opodatkowanej wyniosły 747.536,- zł, a przychody 1.256.699,- zł. Wynik stanowi kwotę (+) 509.163,- zł. Na koszty tej działalności składa się eksploatacja lokali użytkowych, koszty sądowe dotyczące lokali użytkowych, pozostała sprzedaż. Przychody to głównie naliczone opłaty na lokale użytkowe, odsetki od środków na rachunkach bankowych, zwrot kosztów sądowych związanych z lokalami użytkowymi.

Wynik na działalności opodatkowanej i pozostałej działalności finansowej i operacyjnej związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (zwolnionej z podatku) w kwocie 565.789,83 zł, stanowi nadwyżkę bilansową i prezentowany jest w rachunku zysków oraz w pasywach bilansu jako zysk netto.

Zysk netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości) w kwocie 28.311,- zł rozliczany jest zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - na zwiększenie przychodów z działalności eksploatacyjnej tych nieruchomości w 2025 r.

Pozostała nadwyżka bilansowa netto w kwocie 537.478,83 zł podlega podziałowi zgodnie ze statutem Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zarząd proponuje aby nadwyżka została przeznaczona na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2025 r. wszystkich nieruchomości.

Na prowadzenie gospodarki w zakresie eksploatacji i remontów wpływ miało zadłużenie użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zadłużenie to na 31.12.2024 r. wynosiło 408.047,- zł, co stanowi 3,04 % rocznych naliczeń, w tym:

na lokalach mieszkalnych 332.900,- zł,

na lokalach użytkowych 75.147,- zł,

Na koniec 2023 r. zaległości wynosiły 433.475,- zł (3,40%). Spółdzielnia prowadzi wiele działań windykacyjnych, jak: wezwania do zapłaty, prowadzenie indywidualnych rozmów z dłużnikami na temat spłaty zadłużenia, w wyniku których zawarto ugody o ratalnej spłacie zadłużenia, prowadzenie postępowań sądowych i komorniczych do egzekucji z własnościowego prawa włącznie.

Największym problemem są dłużnicy, którzy w ogóle nie regulują swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i nie reagują na kierowaną do nich korespondencję. Coraz większym problemem są zadłużone lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, których użytkownicy zaciągali w banku kredyt hipoteczny. W przypadku licytacji komorniczej banki mają pierwszeństwo w podziale uzyskanej ze sprzedaży kwoty. Problem stanowią również zaległości na

mieszkaniach o nieuregulowanym stanie prawnym (nie zgłosili się spadkobiercy) – Spółdzielnia podejmuje działania prawne w celu ustalenia spadkobierców.

Struktura zaległości na lokalach mieszkalnych w poszczególnych okresach czasowych przedstawia się następująco:

do 3 miesięcy	227.242,- zł,	68%
od 3-8 miesięcy	24.949,- zł,	8%
od 9-19 miesięcy	31.111,- zł,	9%
od 20 miesięcy i więcej	49.598,- zł.	15%

Bilans Spółdzielni na 31.12.2024 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 24.527.856,- zł. Majątek Spółdzielni finansowany jest funduszami własnymi (fundusz wkładów i zasobowy) oraz zobowiązaniami. Majątek trwały stanowi 66%, a majątek obrotowy 34%. W majątku obrotowym środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych stanowią kwotę 7.634.508,- zł.

W pasywach fundusze własne Spółdzielni stanowią 73 %, a zobowiązania 27%. Spółdzielnia nie grozi upadłość. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia terminowo reguluje swoje zobowiązania.

Z gospodarką zasobami mieszkaniowymi związany jest fundusz remontowy, tworzony z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych.

Na 01.01.2024 r. stan funduszu remontowego wynosił: 2.536.549,- zł.

Z tytułu wykonanych w 2024 r. robót remontowych poniesiono koszty w kwocie 1.482.851 ,-zł, (załącznik nr 1 do sprawozdania).

Stan funduszu remontowego na 31.12.2024 r.: 2.333.358,- zł.

Spółdzielnia w 2024 r. nie tworzyła odpisów na fundusz remontowy lokali użytkowych w najmie. Remonty dotyczące lokali użytkowych obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji tych lokali.

Spółdzielnia zainicjowała zgłoszenie do budżetu obywatelskiego projektu wykonania monitoringu punktów składowania odpadów komunalnych w celu zabezpieczenia przed nielegalnym podrzutem odpadów przy ul. Zacisze 6-12, Nowy Świat 15-17, Zacisze 3. Projekty zostały zrealizowany w 2024 roku.

Spółdzielnia uzyskała w 2024 r. dotacje do szkoleń dla pracowników w kwocie 5.590,- zł

Zarząd Spółdzielni stara się w miarę posiadanych środków na funduszu remontowym poprawiać stan techniczny budynków, co służy polepszeniu ich standardu i powoduje większy komfort zamieszkiwania w tych budynkach. Zwłaszcza odnawianie klatek schodowych, które jest realizowane stopniowo wg harmonogramu, spotyka się z pozytywnym przyjęciem przez użytkowników lokali. Remonty dróg i chodników zapewniają większe bezpieczeństwo mieszkańcom

i sprawiają, że otoczenie budynków staje się bardziej estetyczne. Wraz z pracami malarskimi realizowana jest wymiana oświetlenia klatek schodowych oraz wymiana instalacji elektrycznych, tzw. WLZ, co umożliwia montaż urządzeń elektrycznych trójfazowych np.: płyt indukcyjnych bez ingerencji w wyremontowane klatki schodowe.

Na oświetleniu zewnętrznym w zasobach Spółdzielni zostały zainstalowane lampy LED, co ograniczyło zużycie energii elektrycznej. Ponadto na klatkach schodowych sukcesywnie wymieniane jest oświetlenie na lampy z czujnikami ruchu typu LED. Na bieżąco analizowane jest zużycie energii elektrycznej w budynkach. W związku z powyższym przy współpracy ze służbami Energa Ciepło Kaliskie ograniczane jest zużycie energii elektrycznej przez układy pompowe węzłów cieplnych.

W celu ograniczenia wzrostu zaliczek na pokrycie kosztów zużycia ciepła przeprowadzono analizę mocy zamówionej energii cieplnej. Spółdzielnia dokonała korekty mocy zamówionej w oparciu o sporządzoną analizę. Prowadzone od siedmiu lat analizy zużycia ciepła doprowadziły do łącznej oszczędności mocy zamówionej o 1,3 MW. Dalsze ograniczenie mocy zamówionej w zasobach Spółdzielni nie jest możliwe, gdyż w przypadku niskich temperatur w okresie zimowym dochodziłoby do przekroczeń mocy zamówionej, a tym samym naliczania kar przez dostawcę ciepła.

Zarząd poszukuje różnych źródeł finansowania remontów, jednak bardzo dużym problemem w pozyskiwaniu środków dla nieruchomości jest brak uregulowań w księgach wieczystych, dotyczących własności lokali wyodrębnionych. Ponadto Zarząd monitoruje możliwości pozyskania środków zarówno na remonty jak i na szkolenia dla pracowników.

W 2024 r. wykonano dokumentację i audyty energetyczne dla budynków Asnyka 12 i Lipowa 18-22. W oparciu o powyższe opracowano wnioski do NFOŚ w sprawie dofinansowania docieplenia budynków w programie FENX. Złożone wnioski są procesowane przez NFOŚ.

W sprawie nieuregulowanego gruntu pod budynkiem Ułańska 9 Spółdzielnia podjęła czynności związane ze skierowaniem sprawy do sądu celem zasiedzenia wyżej wymienionego gruntu. Pozostałe grunty mają uregulowany stan prawny.

2024 rok przyniósł również znaczny wzrost kosztów cen materiałów oraz usług powodowany wzrostem płacy minimalnej. Obecny stan gospodarki, a w szczególności wysoka inflacja, powoduje w konsekwencji wzrost opłat za używanie lokali.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANTI”
Z A R Z Ä D

Kalisz, dnia 03.03.2025 r.

Kuzpala

Remonty wykonane na 31-12-2024

Roboty dekarские - remonty dachów		6 166,80 zł
- Ostrowska 39		2 106,00 zł
- Ulańska 5		4 060,80 zł
Roboty malarskie		34 505,12 zł
- Zacisze 1		33 890,12 zł dot.poz.21 pl.rem.
- Zacisze 3		615,00 zł dot.poz.23 pl.rem.
Wymiana stolarki okiennie-drzwiowej		130 757,75 zł
- Czaszkowska 7		6 881,52 zł
- N.Świat 21		4 558,38 zł
- N.Świat 16a		1 780,68 zł
- Cegielniana 6		7 584,30 zł
- Asnyka 45		7 676,97 zł
- Cegielniana 5		5 922,30 zł
- Legionów 16		376,38 zł
- Staszica 50		927,00 zł
- Ulańska 2-4 Zacisze 6-12		7 211,98 zł
- Zacisze 1, 3		911,00 zł
- Asnyka 35,37		15 549,99 zł
- Asnyka 42		1 679,00 zł
- Krucza 5		4 180,48 zł
- Krucza 4		22 248,00 zł
- Legionów 13		3 947,62 zł
- Górnośląska 40		6 584,12 zł
- Cegielniana 6		1 316,50 zł
- Legionów 30-32		4 395,52 zł
Remonty dróg i chodników		234 122,55 zł
- Asnyka 45		539,38 zł
- Lipowa 18-22		1 314,04 zł
- N.Świat 15-17		10 164,18 zł
- Krucza 5	dot.poz.14 pl.rem.	212 642,39 zł
- Staszica 37		4 565,00 zł
- Górnośląska 40		4 565,00 zł
- Zgodna 4		332,56 zł
Roboty instalacyjne / awarie		149 866,21 zł
- Zacisze 1	27 960,00 zł wymiana WLZ (dot. poz.20 pl.rem.)	
- Cegielniana 5	2 460,00 zł elektryczne	
- Zacisze 6-12	29 206,32 zł wymiana WLZ (dot. poz.19 pl.rem.)	
- Zacisze 6-12	3 456,00 zł wykonanie uziemień i rozdzielni	
- Zacisze 3	86 783,89 zł wymiana WLZ (dot. poz.22 pl.rem.) pl.rem.)	
Roboty instalacyjne c.o.		251 177,72 zł
- Zacisze 1	1 656,90 zł modernizacja instal.	
- Pułaskiego 11	6 517,14 zł modernizacja instal.	
- Legionów 16	4 032,63 zł wymiana odc.pionu, remont rozdzielacza	
- Legionów 14	5 940,00 zł wymiana rozdzielacza co	
- Staszica 48a	119 763,66 zł dot.poz.15-16 pl.rem.	
- Staszica 50	111 881,73 zł dot.poz.17-18 pl.rem.	
- Ostrowska 29	1 385,66 zł wymiana zaworów rozdzielaczy co, rem.rozdzielacza	
Przerób grupy remontowej		264 053,68 zł
- Robocizna konserwatorów LM	150 122,08 zł	
robocizna LU	782,69 zł	150 904,77 zł
- Materiały (zlecenie) LM	112 460,90 zł	
materiały LU	688,01 zł	113 148,91 zł
Różne roboty remontowe wynikające z bieżących potrzeb		407 750,46 zł
roboty instal.kanaliz.sanitarn.		263 652,29 zł
- Legionów 13	2 448,81 zł wymiana zaworów, czyszczenie i uszczelnianie	
- Legionów 14	30 116,94 zł dot.poz.09 pl.rem.	
- Asnyka 37	1 216,99 zł wymiana zaworów, czyszczenie i uszczelnianie	
- Asnyka 37	49 501,78 zł dot.poz.03 pl.rem.	
- Asnyka 35	51 187,63 zł dot.poz.02 pl.rem.	
- Górnośląska 40	1 049,39 zł wymiana zaworów, czyszczenie i uszczelnianie	
- N.Świat 16a	506,66 zł wymiana zaworów, czyszczenie i uszczelnianie	

- Ostrowska 25	961,71 zł wymiana zaworów, czyszczenie i uszczelnianie	
- Staszica 47	2 592,00 zł wymiana pionu kanaliz.	
- Staszica 48a	38 894,70 zł dot.poz.04 pl.rem.	
- Staszica 50	34 505,82 zł dot.poz.05 pl.rem.	
- Zacisze 6-12	1 404,00 zł wymiana pionu kanaliz.	
- Krucza 5	5 000,00 zł wymiana pionu cw,zw	
- Cegielniana 1a	6 966,00 zł wymiana pionów	
- Ulańska 5	1 782,00 zł awaria instal.wod.-kan	
- Legionów 24-26	431,36 zł dot.poz.7 pl.rem.	
- Legionów 30-32	35 086,50 zł dot.poz.8 pl.rem.	
niana wodomierzy	39 928,68 zł	
lżory inwestorskie, sporządzenie kosztorysów inwestorskich	734,27 zł nadzór wykonanych robót w X/2023r.	
iepienie A.12,45, Lip.18-22	33 170,16 zł operat wniosku; stropodach A.45(12260,16zł.)	
e roboty finansowane z funduszu remontowego	50 419,63 zł	
n. A.44, O.39, A.44a	6 722,71 zł dot. poz. 1 pl.rem.	
N.Świat 15-17	443,18 zł montaż znaku drogowego+słupki	
N.Świat 21	446,54 zł montaż znaku drogowego+słupki	
N.Świat 21	583,20 zł montaż wywietrzników	
L.30-32	14 359,80 zł balkony	
Ul.5	4 992,79 zł balkon	
A.12	1 512,00 zł balkon	
C.1a	540,00 zł balkon	
C.6	8 670,91 zł balkon	
St.48a, 50	1 890,00 zł montaż przewodów dot.instal.internetowej	
Ul.5	307,50 zł opinia dot.sufitu	
K.5	5 631,00 zł montaż oświetlenia	
L.24-26	4 320,00 zł docieplenie wykuszy	
pr.domofonów	13 397,83 zł	
pr.elekt.	6 447,60 zł	
zem Im.	1 476 929,59 zł	
kale użytkowe	1 915,35 zł	
ugi - Asnyka 44a	204,29 zł dot. poz. 1 pl.rem.	
-Lipowa 18-22	240,36 zł	
+ roboty wykonane przez konserwatorów	1 470,70 zł	
zem Im. I luż.wł.	1 478 844,94 zł	
sz remontowy Spółdzielni	4 006,05 zł remont nawierzchni	
	1 478 844,94 zł	856-1
	4 006,05 zł	856-2
	0,00 zł	856-3
	1 482 850,99 zł	856