

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

## **„WSPÓLNY DOM” w KATOWICACH za rok 2024**

### **Spis treści:**

- 1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.**
- 2. Informacja o finansach oraz wynik finansowy.**
- 3. Majątek trwały.**
- 4. Zasoby lokalowe.**
- 5. Informacja o pracy Zarządu.**
- 6. Zatrudnienie.**
- 7. Sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok 2024 wraz z informacją w zakresie obowiązkowych przeglądów technicznych oraz wymiany wodomierzy indywidualnych.**

**CZŁONEK ZARZĄDU**

  
**mgr Barbara Bołik**

**PREZES ZARZĄDU**

  
**mgr inż. Piotr Kozioł**



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Wspólny Dom” w Katowicach za 2024 rok**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”, realizując postanowienia Statutu (§ 35, ust. 3) przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2024 roku i sytuacji ekonomicznej.

## **1. PODSTAWY PRAWNE DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNY DOM” w Katowicach działa od 1983 roku. Podstawą prawną działalności Spółdzielni jest wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000180959.

Spółdzielnia działa w oparciu o:

- ustawę z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
- ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie SM „Wspólny Dom” 12.06.2018 roku wpisany do KRS Postanowieniem z 20.11.2018 sygn. Akt KA.VII.NS-REJ.KRS/036507/18/784.

Podstawowa działalność gospodarcza Spółdzielni w 2024 roku skupiała się na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali poprzez realizację planu gospodarczego na rok 2023, przyjętego do realizacji uchwałą nr 6/2023 Rady Nadzorczej z 19.12.2023 roku, ze szczególnym uwzględnieniem działań mających na celu:

- utrzymanie właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- realizację planu remontów na osiedlach i utrzymanie osiedli w należyтым stanie technicznym i porządkowym,

Organem nadzorującym i kontrolującym jest Rada Nadzorcza, której kadencja trwa trzy lata. Członkiem Rady może zostać członek Spółdzielni, a jej skład wybierany jest przez Walne Zgromadzenie.

Rady Nadzorcza, której kadencja trwa 3 lata 2023-2026 powołana została na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni uchwałą nr 8/2023 i działała w składzie:

|                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Wiesław Michno              | - przewodniczący                    |
| Elżbieta Rachowiecka-Fojkis | - z-ca przewodniczącego             |
| Andrzej Siedlaczek          | - sekretarz                         |
| Iwona Wasieczko             | - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| Dorota Brzegowska           | - członek Komisji Rewizyjnej        |
| Robert Strumnik             | - członek Komisji Rewizyjnej        |

Beata Adamczyk-Cała - członek  
Włodzimierz Stolarz - członek

## 2. INFORMACJA O FINANSACH ORAZ WYNIK FINANSOWY

Wynik finansowy w Spółdzielni tworzy działalność związana z zarządzaniem majątkiem własnym Spółdzielni oraz działalność finansowa. W poniższej tabeli przedstawiono w syntetycznej formie obroty i wyniki w poszczególnych sferach działalności kształtujących wynik finansowy Spółdzielni w 2024 roku.

| Wyszczególnienie                    | Przychody         | Koszty            | Wynik             |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Usługi dla lokali użytkowych        | 347 962,93        | 223 938,31        | 124 024,62        |
| Usługi dla garaży                   | 65 865,55         | 59 552,26         | 6 313,29          |
| Pozostała sprzedaż                  | 31 851,04         | 9 853,01          | 21 998,03         |
| Przych. i koszty z operacji finans. | 77 686,22         | 3 923,18          | 73 763,04         |
| Pozost.przych. i koszty operacyjne  | 1 040,75          | 883,51            | 157,24            |
| <b>Razem (wynik brutto)</b>         | <b>524 406,49</b> | <b>298 150,27</b> | <b>226 256,22</b> |

podatek dochodowy

17 784,00

**Wynik netto**

**208 472,22**

Wynik netto 208 472,22 powstaje głównie na działalności dotyczącej wynajmu lokali, które są własnością Spółdzielni oraz działalności finansowej. Strumień środków pieniężnych Spółdzielni jest stały w każdym miesiącu natomiast poziom wydatków jest różny, a największy wzrost następuje w sezonie zimowym ze względu na opłaty za centralne ogrzewanie. Taki przepływ gotówki wymusza i jednocześnie daje możliwość pozyskania dodatkowych środków z gromadzenia pieniędzy na lokatach krótkoterminowych.

Pozostała sprzedaż to również pożytki z nieruchomości, stanowiące przychody z wynajmu powierzchni wspólnych nieruchomości: wynajem komórek, pomieszczeń gospodarczych, służebność drogi koniecznej, miejsca parkingowe itp.

|                                 |           |          |           |
|---------------------------------|-----------|----------|-----------|
| Pozostała sprzedaż              | 31 851,04 | 9 853,01 | 21 998,03 |
| w tym pożytki dla nieruchomości | 20 451,04 | 8 574,04 | 11 877,00 |

Wynik netto  $208\,472,22 - 11\,877,00 = 196\,595,22$  zł pozwoli dofinansować w roku 2025 stawkę eksploatacyjną w wysokości  $0,35$  zł/m<sup>2</sup> a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie  $11.877,00$  zł zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Propozycja podziału zysku netto która zostanie przedstawiona przez Zarząd Radzie Nadzorczej jest następująca:

1. przeznaczyć osiągnięty za 2024 rok dochód z pożytków Spółdzielni w kwocie  $196.595,22$  zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2025 roku,
2. przeznaczyć osiągnięty dochód z pożytków z nieruchomości w kwocie  $11.877,00$  zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany.

Ostatecznie, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą, o podziale zysku zadecyduje Walne Zgromadzenie SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez naliczeń i kosztów na fundusz remontowy) wyniosły w 2024 roku – po skorygowaniu wynikiem na GZM za 2023 rok i dofinansowaniem wynikiem z zysku za 2023 rok –  $6.864.029,77$  zł, a koszty  $6.441.832,07$  zł. Wartości te nie kształtują wyniku finansowego; zgodnie z przepisami nadwyżka przychodów nad kosztami na danej nieruchomości zwiększy przychody roku następnego a niedobór obciąży koszty tej nieruchomości.

Stawki opłat za użytkowanie lokali na poszczególnych osiedlach kształtowały się następująco (stan na 31.12.2024r.):

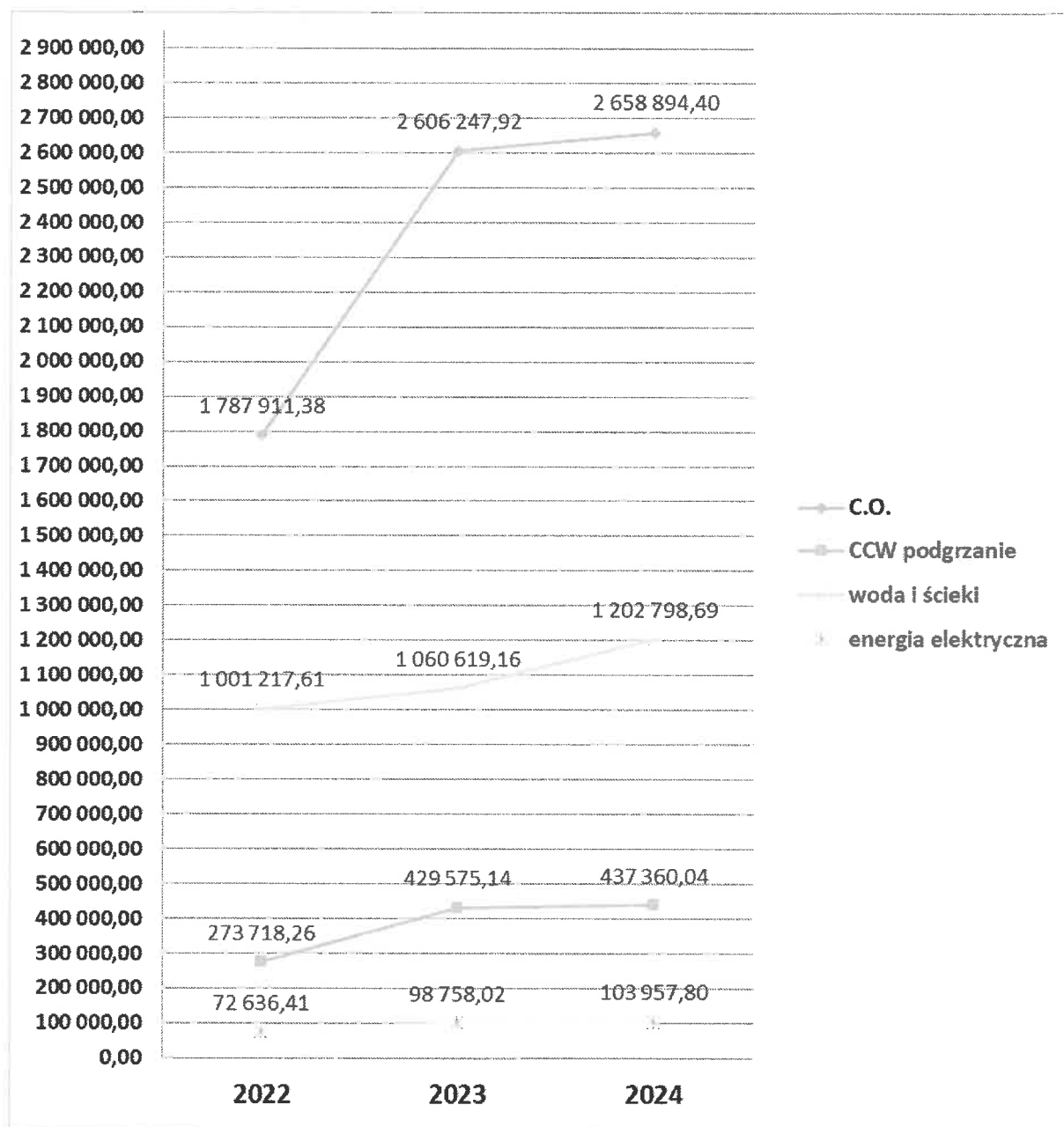
| Osiedle                    | Eksploatacja<br>zł/m <sup>2</sup> | Remontowa<br>zł/m <sup>2</sup> | CO zł/m <sup>2</sup> |                              |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------|
|                            |                                   |                                | lip.23               | zmiana w<br>trakcie roku     |
| Śląska 32-34               | 2,62                              | 1,95                           | 3,75                 | 3,75                         |
| Śląska 36                  | 2,62                              | 1,95                           | 5,30                 | 5,30                         |
| Franciszkańska             | 2,60                              | 1,80                           | 7,40                 | 5,40                         |
| Sienkiewicza               | 3,05                              | 2,00                           | 4,25                 | 4,90                         |
| Zawilców                   | 3,00                              | 1,70                           | 3,45                 | 3,45/3,60<br>(od 01.11.2024) |
| Krasińskiego-Skowrońskiego | 3,20                              | 1,90                           | 4,00                 | 4,50                         |
| Wczasowa 14                | 2,35                              | 2,50                           | 3,75                 | 3,90                         |
| Wczasowa 16                | 2,35                              | 2,50                           | 4,20                 | 4,20                         |
| Wczasowa 18                | 2,35                              | 2,50                           | 3,75                 | 3,80                         |
| Myśliwska                  | 3,10                              | 1,55                           |                      |                              |
| 4-4a                       |                                   |                                | 4,80                 | 5,7/6,20 (od 01.09.2024)     |

|                   |      |      |      |                          |
|-------------------|------|------|------|--------------------------|
| 6,12              |      |      | 4,70 | 5,7/5,40 (od 01.09.2024) |
| 8-10              |      |      | 5,60 | 5,6/6,10 (od 01.09.2024) |
| 18-22             |      |      | 4,95 | 5,7/5,85 (od 01.09.2024) |
| 14-16             |      |      | 4,70 | 4,9/5,20 (od 01.09.2024) |
| 24-30             |      |      | 4,00 | 4,7/4,90 (od 01.09.2024) |
| 32-38             |      |      | 4,15 | 4,7/4,95 (od 01.09.2024) |
| Legionów Polskich | 3,60 | 1,40 | 3,65 | 4,40                     |
| Okrzei            | 3,55 | 1,90 | 5,95 | 6,50                     |
| Brzozowa          | 3,50 | 1,70 | -    | -                        |

Opłaty za śmieci ustalane przez poszczególne Gminy odprowadzane są kwartalnie do Gmin według iloczynu ilości zadeklarowanych mieszkańców i stawki ustalonej przez Gminę.

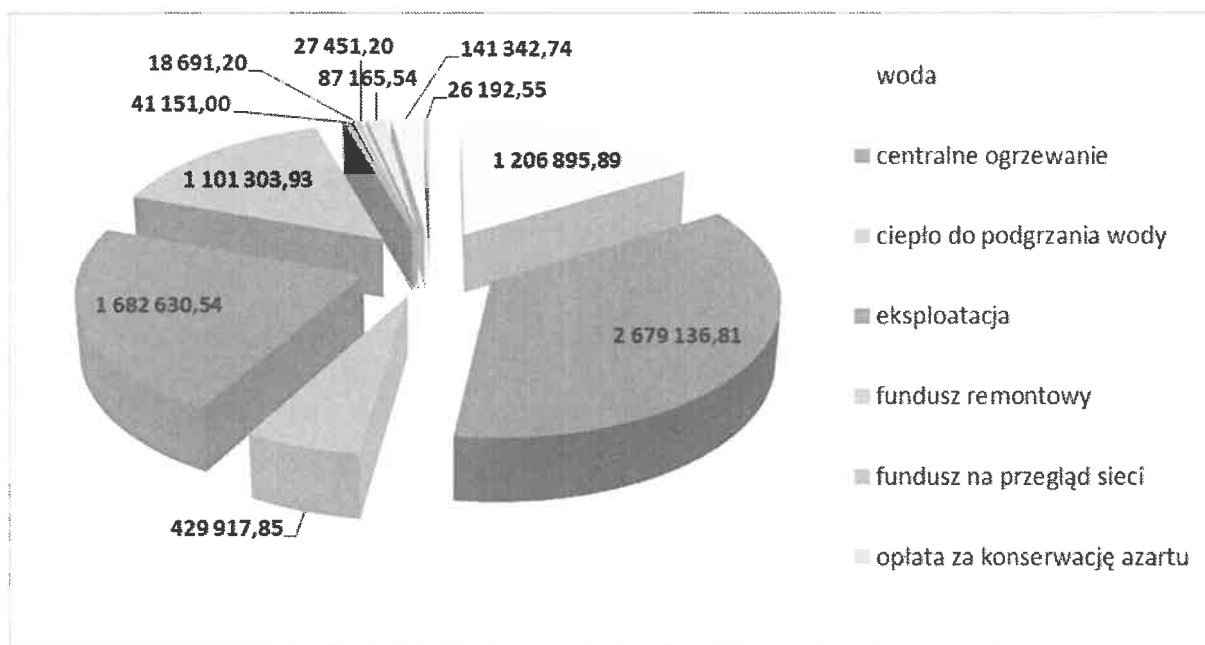
Składnikiem kształtującym wysokość opłaty za użytkowany lokal są ceny za media, głównie za wodę i ścieki oraz za centralne ogrzewanie. W 2024 roku znacznie wzrosły koszty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz za energię elektryczną. Wzrost cen za centralne ogrzewanie nie wpłynął istotnie na koszty ze względu na wyższe temperatury zewnętrzne w okresie zimowym. Wzrost energii elektrycznej jest większy na nieruchomościach z garażami wbudowanymi, wyposażonymi w windy lub znaczna ich powierzchnia zewnętrzna oświetlana jest latarniami. Na tych nieruchomościach występuje przekroczenie górnej granicy zużycia energii, która jest objęta bonifikatą cenową. Powyżej limitu, wartości za 1 KWh wzrastały o 50%. Porównanie kosztów mediów w ostatnich latach prezentuje poniższa tabela:

|             | C.O.         | CCW<br>podgrzanie | woda i ścieki | energia<br>elektryczna |
|-------------|--------------|-------------------|---------------|------------------------|
| <b>2022</b> | 1 787 911,38 | 273 718,26        | 1 001 217,61  | 72 636,41              |
| <b>2023</b> | 2 606 247,92 | 429 575,14        | 1 060 619,16  | 98 758,02              |
| <b>2024</b> | 2 658 894,40 | 437 360,04        | 1 202 798,69  | 103 957,80             |



Stawki naliczeń ustalane są na bazie cen prognozowanych i ogłaszanych przez właściwych ministrów. Stąd w trakcie roku występują rozbieżności między planowanymi kosztami a rzeczywiście ponoszonymi. Widać to w następnej tabeli, która prezentuje stawki naliczeń za poszczególne składniki opłat.

Udział poszczególnych naliczeń opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w tabeli jak niżej:



Opłaty dotyczące utrzymania zasobów Spółdzielni - stanowią 39,7 % wszystkich naliczeń (stawki eksploatacyjna 22,6% i remontowa 17,1%).

| Struktura naliczeń w opłatach   | 2023 rok     | 2024 rok     | 3 : 2 |
|---------------------------------|--------------|--------------|-------|
| 1                               | 2            | 3            | 4     |
| woda                            | 1 008 486,52 | 1 206 895,89 | 1,20  |
| centralne ogrzewanie            | 2 773 881,21 | 2 679 136,81 | 0,97  |
| ciepło do podgrzania wody       | 306 119,84   | 429 917,85   | 1,40  |
| eksploatacja                    | 1 495 891,87 | 1 682 630,54 | 1,12  |
| fundusz remontowy               | 1 067 337,31 | 1 101 303,93 | 1,03  |
| fundusz na przegląd sieci       | 41 151,00    | 41 151,00    | 1,00  |
| opłata za konserwację azartu    | 18 691,20    | 18 691,20    | 1,00  |
| opłata za konserwację domofonów | 27 451,20    | 27 451,20    | 1,00  |
| legalizacja wodomierzy          | 87 198,98    | 87 165,54    | 1,00  |
| podatki, ubezpieczenie          | 130 777,35   | 141 342,74   | 1,08  |
| konserwacja windy               | 27 638,65    | 26 192,55    | 0,95  |
|                                 | 6 984 625,13 | 7 441 879,25 | 1,07  |

Wysokość stawek eksploatacyjnych wynika z kosztów generowanych na danej nieruchomości. Poniesione koszty na m<sup>2</sup> za dany rok oraz przewidywany ich wzrost kształtują stawki eksploatacyjne na kolejny okres obrotowy.

Wysokość stawki remontowej jest wynikiem możliwości finansowej danej nieruchomości.



Na przestrzeni ostatnich lat wysokość stawek kształtowała się następująco:

| rok  | stawka   |           | oś.Słaska | oś.Franciszkańska | oś.Sienkiewicza | oś.Zawilców | oś.Krasieńskiego-Skowrońskiego | oś.Wczasowa | oś.Mysłowska | oś.Legionów | oś.Orzei | oś.Brzozowa |
|------|----------|-----------|-----------|-------------------|-----------------|-------------|--------------------------------|-------------|--------------|-------------|----------|-------------|
| 2007 | ekspl.   | do 30.06. | 1,62      | 1,62              | 1,62            | 1,62        | 1,62                           | 1,62        | 1,62         | 1,62        | 1,62     | 1,62        |
|      | fun.rem. |           | 1,3       | 1,3               | 1,3             | 1,7         | 1,9                            | 1,3         | 1,75         | 1,3         | 1,3      | 0,75        |
|      | ekspl.   | od 01.07. | 1,72      | 1,72              | 1,72            | 1,72        | 1,72                           | 1,72        | 1,72         | 1,72        | 1,72     | 1,72        |
| 2008 | eksol.   |           | 1,72      | 1,72              | 1,72            | 1,72        | 1,72                           | 1,72        | 1,72         | 1,72        | 1,72     | 1,72        |
|      | fun.rem. |           | 1,3       | 1,3               | 1,3             | 1,7         | 1,9                            | 1,3         | 1,75         | 1,3         | 1,3      | 0,75        |
| 2009 | ekspl.   | od 01.02. | 1,82      | 1,9               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,8         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,4       | 1,3               | 1,7             | 1,7         | 1,96                           | 1,3         | 1,85         | 1,4         | 1,3      | 1,3         |
| 2010 | eksp.    |           | 1,82      | 1,9               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,8         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,4       | 1,3               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,3         | 1,85         | 1,4         | 1,3      | 1,3         |
| 2011 | eksp.    |           | 1,82      | 1,9               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,8         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,4       | 1,3               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,3         | 1,85         | 1,4         | 1,3      | 1,3         |
| 2012 | eksp.    |           | 1,82      | 1,9               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,8         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,4       | 1,5               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,3         | 1,85         | 1,4         | 1,9      | 1,7         |
| 2013 | eksp.    |           | 1,82      | 1,9               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,8         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,4       | 1,5               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,3         | 1,85         | 1,4         | 1,9      | 1,7         |
| 2014 | eks.     |           | 1,82      | 1,9               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,8         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.re.    |           | 1,4       | 1,5               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,3         | 1,85         | 1,4         | 1,9      | 1,7         |
| 2015 | eksp.    |           | 1,82      | 1,9               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,8         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,4       | 1,5               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,3         | 1,85         | 1,4         | 1,9      | 1,7         |
| 2016 | eksp.    | od 01.07. | 1,52      | 1,6               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,3         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,7       | 1,8               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,8         | 1,85         | 1,4         | 1,9      | 1,7         |
| 2017 | eksp.    |           | 1,52      | 1,6               | 2               | 1,72        | 1,88                           | 1,3         | 1,72         | 1,8         | 1,82     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,7       | 1,8               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,8         | 1,85         | 1,4         | 1,9      | 1,7         |
| 2018 | eks.     |           | 1,52      | 1,6               | 2               | 1,72        | 2,08                           | 1,3         | 1,92         | 2,05        | 2,02     | 2,62        |
|      | f.rem.   |           | 1,7       | 1,8               | 1,7             | 1,7         | 1,9                            | 1,8         | 1,65         | 1,4         | 1,9      | 1,7         |

|      |        |              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|--------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2019 | ekspl. | od 01.04     | 1,72 | 1,6  | 2,2  | 2,02 | 2,38 | 1,3  | 2,12 | 2,35 | 2,32 | 2,62 |
|      | f.rem. | od 01.10     | 1,95 | 1,8  | 1,7  | 1,7  | 1,9  | 2,1  | 1,55 | 1,4  | 1,9  | 1,7  |
| 2020 | ekspl. |              | 1,87 | 1,75 | 2,35 | 2,17 | 2,58 | 1,45 | 2,27 | 2,55 | 2,52 | 2,77 |
|      | f.rem. |              | 1,95 | 1,8  | 1,7  | 1,7  | 1,9  | 2,1  | 1,55 | 1,4  | 1,9  | 1,7  |
| 2020 | ekspl. | od 1.04.2020 | 1,87 | 1,75 | 2,35 | 2,17 | 2,58 | 1,45 | 2,27 | 2,85 | 2,52 | 2,77 |
|      | f.rem. |              | 1,95 | 1,8  | 1,7  | 1,7  | 1,9  | 2,1  | 1,55 | 1,4  | 1,9  | 1,7  |
| 2021 | ekspl. |              | 2,07 | 2,05 | 2,50 | 2,37 | 2,73 | 1,75 | 2,47 | 3,20 | 2,77 | 2,97 |
|      | f.rem. |              | 1,95 | 1,80 | 1,70 | 1,70 | 1,90 | 2,10 | 1,55 | 1,40 | 1,90 | 1,70 |
| 2022 | ekspl. | od 1.04.2022 | 2,32 | 2,20 | 2,75 | 2,62 | 2,98 | 2,00 | 2,72 | 3,45 | 3,27 | 3,27 |
|      | f.rem. |              | 1,95 | 1,80 | 1,70 | 1,70 | 1,90 | 2,10 | 1,55 | 1,40 | 1,90 | 1,70 |
| 2023 | ekspl. | od 1.08.2023 | 2,32 | 2,20 | 2,75 | 2,62 | 2,98 | 2,00 | 2,72 | 3,45 | 3,27 | 3,27 |
|      | f.rem. |              | 1,95 | 1,80 | 2,00 | 1,70 | 1,90 | 2,50 | 1,55 | 1,40 | 1,90 | 1,70 |
| 2024 | ekspl. | od 1.01.2024 | 2,62 | 2,60 | 3,05 | 3,00 | 3,20 | 2,35 | 3,10 | 3,60 | 3,55 | 3,50 |
|      | f.rem. |              | 1,95 | 1,80 | 2,00 | 1,70 | 1,90 | 2,50 | 1,55 | 1,40 | 1,90 | 1,70 |

Zakres lat dotyczy tego okresu od kiedy obowiązuje zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazująca traktowanie każdej nieruchomości jako odrębnej jednostki finansowej w zakresie wydatków i przychodów.

### 3. MAJĄTEK TRWAŁY

Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni (netto) – środki trwałe i inwestycje długoterminowe - wynosi: 12.877.957,08 zł i pokryty jest głównie kapitałem własnym 12.850.708,92 zł.

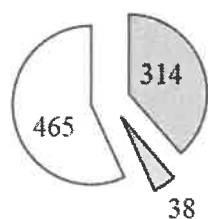
Ruch środków trwałych w roku 2024 pokazuje poniżej umieszczona tabela, obejmująca umorzenie, amortyzację oraz zdjęcie z majątku Spółdzielni lokali przekształconych w odrębną własność.

|                                           | Grunty<br>(w tym<br>prawo<br>wieczystego<br>użytkowania<br>gruntu) | Budynki i<br>Budowle | Urządzenia<br>Techniczne i<br>Maszyny | Środki<br>Transportu | Pozostałe<br>Środki<br>Trwałe | Razem         |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|
| <u>Wartość początkowa</u>                 |                                                                    |                      |                                       |                      |                               |               |
| Stan na początek roku obrotowego          | 1 500 727,47                                                       | 22 369 364,09        | 150 782,64                            | 57 680,00            | 220 336,69                    | 24 298 890,89 |
| Zwiększenia z tytułu zakupów              |                                                                    |                      | 212 122,57                            |                      |                               | 212 122,57    |
| Pozostałe zwiększenia                     |                                                                    |                      |                                       |                      |                               | 0,00          |
| Przeniesienia                             |                                                                    |                      |                                       |                      |                               | 0,00          |
| Zmniejszenia                              | 35 662,96                                                          | 510 140,94           |                                       |                      |                               | 545 803,90    |
| Stan na koniec roku obrotowego            | 1 465 064,51                                                       | 21 859 223,15        | 362 905,21                            | 57 680,00            | 220 336,69                    | 23 965 209,56 |
| <u>Skumulowana amortyzacja</u>            |                                                                    |                      |                                       |                      |                               |               |
| Stan na początek roku obrotowego          | 0,00                                                               | 10 638 062,25        | 112 211,24                            | 57 680,00            | 220 336,69                    | 11 028 290,18 |
| Zwiększenia z tytułu bieżącej amortyzacji |                                                                    | 352 518,11           | 23 003,81                             |                      | 0,00                          | 375 521,92    |
| Pozostałe zwiększenia                     |                                                                    |                      | 3 060,00                              |                      |                               | 3 060,00      |
| Przeniesienia (inne)                      |                                                                    | 257 460,40           |                                       |                      |                               | 257 460,40    |
| Zmniejszenia - umorzenie                  |                                                                    |                      |                                       |                      |                               | 0,00          |
| Stan na koniec roku obrotowego            | 0,00                                                               | 10 733 119,96        | 138 275,05                            | 57 680,00            | 220 336,69                    | 11 149 411,70 |
| <u>Wartość netto</u>                      |                                                                    |                      |                                       |                      |                               |               |
| Stan na koniec roku obrotowego            | 1 465 064,51                                                       | 11 126 103,19        | 224 630,16                            | 0,00                 | 0,00                          | 12 815 797,86 |

Rubryka „zmniejszenie” w wierszu dotyczącym budynków i gruntów obejmuje skutki wyodrębniania lokali i w konsekwencji zmniejszenie majątku Spółdzielni.

W 2024 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 11 lokali mieszkalnych – 6 o statusie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu, 5 o statusie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz 1 garaż.

### Struktura praw do lokali mieszkalnych na 31.12.2024



- Własnościowe 314
- Lokatorskie 38
- Lokale wyodrębnione 465

**Inwestycje długoterminowe** Spółdzielnia posiada akcje UNIQA TU SA, których wartość księgowa wynosi 51.250,00 zł. W roku 2024 otrzymaliśmy dywidendę z tytułu posiadanych akcji w wysokości 382,10 zł.

#### **Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów i odsetek**

Na koniec 2024 roku Spółdzielnia nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów i odsetek.

#### **4. ZASOBY LOKALOWE**

SM „Wspólny Dom” w dniu 31 grudnia 2024 r. zarządzała:

- 22 budynkami mieszkalnymi,
- z 817 lokalami mieszkalnymi

OGÓŁEM - powierzchnia zarządzanych zasobów  
wynosiła

52 408,05 m<sup>2</sup> pu

Nieruchomości gruntowe stanowiły:

- OGÓŁEM

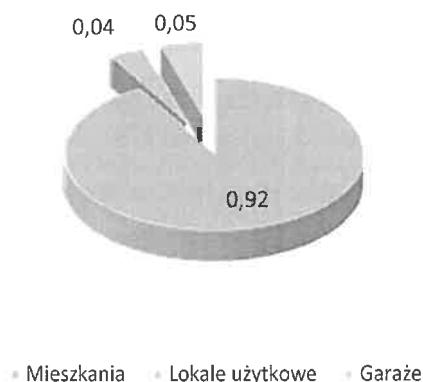
86 393,27 m<sup>2</sup>

w tym:

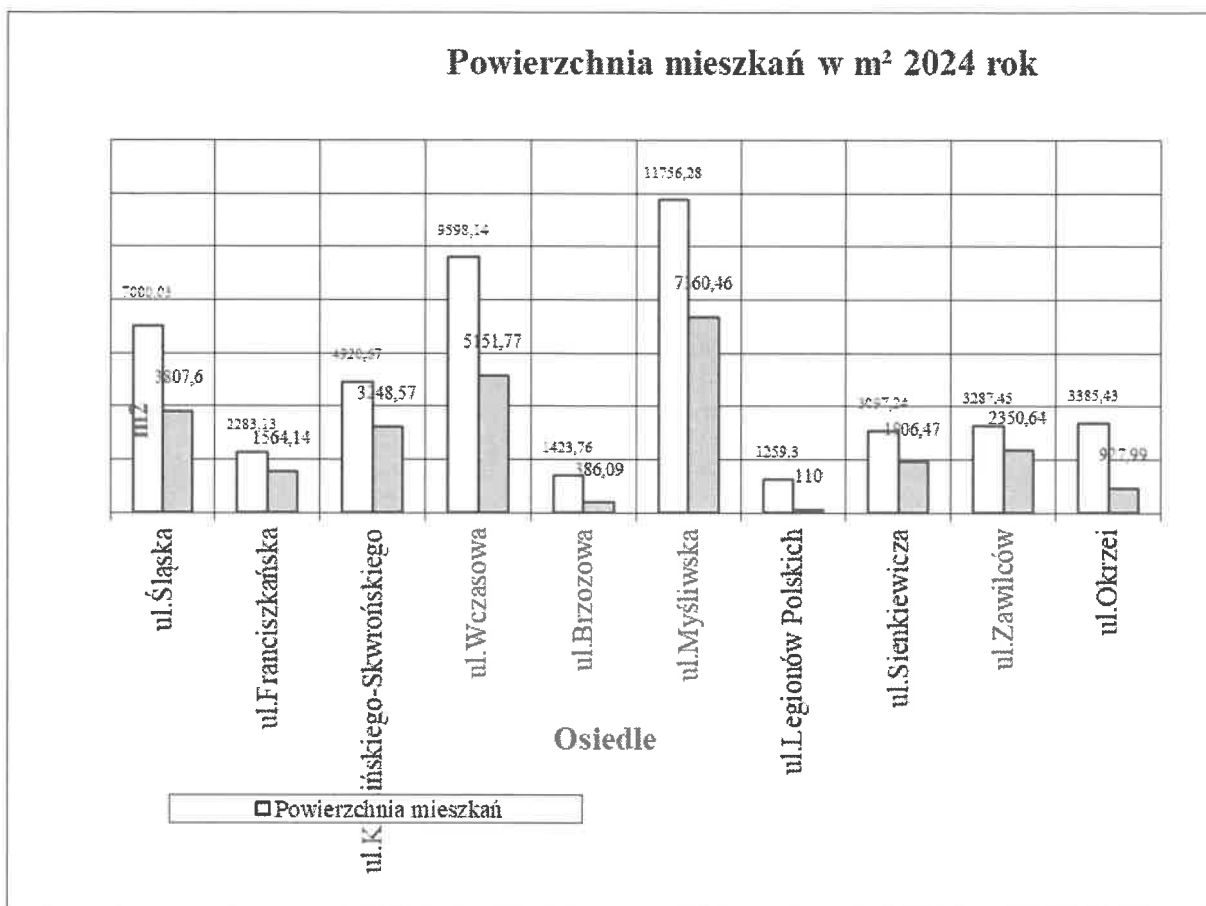
- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 86 393,27 m<sup>2</sup>

- o nieuregulowanym statusie prawnym 0 m<sup>2</sup>

Struktura procentowa zasobów Spółdzielni



Udział powierzchni lokali wyodrębnionych w powierzchni użytkowej ogółem na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela poniżej.



Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2024 rok przedstawia się następująco:

|                |                          |           |
|----------------|--------------------------|-----------|
| 817 mieszkania | o łącznej powierzchni    | 48 011,43 |
| w tym:         |                          |           |
| 314            | o statusie własnościowym | 19 241,85 |
| 38             | o statusie lokatorskim   | 1 955,85  |
| 465            | własność wyodrębniona    | 26 813,73 |
| 16 lokale      | o łącznej powierzchni    | 1 752,04  |
| w tym:         |                          |           |
| 3              | własność wyodrębniona    | 390,14    |
| 154 garaże     | o łącznej powierzchni    | 2 446,33  |
| w tym:         |                          |           |
| 19             | własność wyodrębniona    | 328,59    |

### Zaległości w opłatach mieszkaniowych

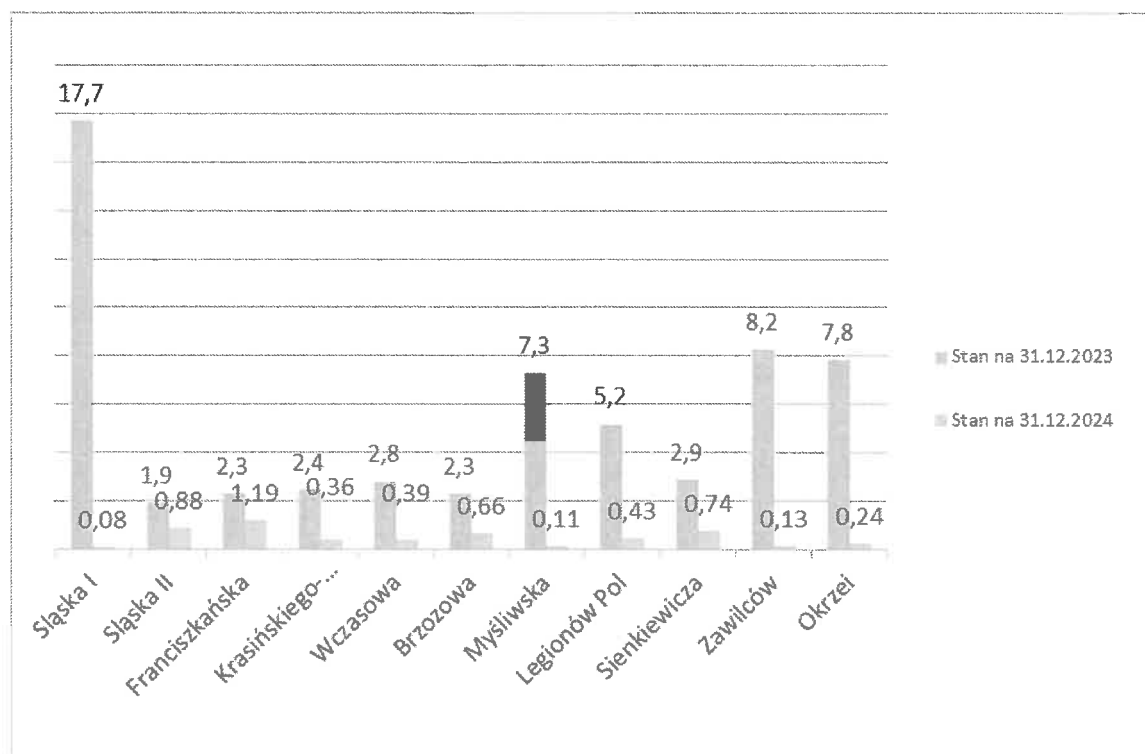
W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania, co obrazuje poniższe zestawienie:

| wyszczególnienie                                                    | 2023 | 2024 |
|---------------------------------------------------------------------|------|------|
| <i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>              | 90   | 87   |
| <i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i> | 1    | 1    |
| <i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>                        | 10   | 8    |
| <i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>                              | 0    | 0    |
| <i>Wartość spraw sądowych</i>                                       | 0,00 | 0,00 |
| <i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>           | 0    | 0    |
| <i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>          | 0,00 | 0,00 |

W roku 2024 wyegzekwowano 40.388,84 zł. Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2024 roku wyniósł 265.995,73 zł, co stanowi 3,3 % przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM). Kwota zaległości obejmuje zaległości bieżące, objęte postępowaniem sądowym i komorniczym (roszczenia sporne) oraz koszty sądowe na dany dzień – 31.12.2024 rok.

- koszty bieżące (wymagane do 6 m-cy) – 172.505,94 zł
- roszczenia sporne – 15.921,49 zł,
- koszty sądowe i komornicze – 3.616,21 zł.

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach w porównaniu do roku 2023 wyniosło w przeliczeniu **zł /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**:



## 5. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni w 2024 r. działał w składzie:

1. mgr inż. Piotr Kozioł - Prezes Zarządu
2. mgr Barbara Bolik - Członek Zarządu - Główny Księgowy.

W 2024 roku Zarząd starał się na bieżąco realizować zadania wynikające z § 35 Statutu Spółdzielni koncentrując się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi przyjętymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, a także na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących nas przepisów i ustaw prawa. Zarząd odbył 33 protokołowanych posiedzeń.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały sprawy w zakresie:

- członkowsko – mieszkaniowym
- analizy i oceny wyników gospodarczo – finansowych
- stanu technicznego zasobów spółdzielni
- funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem wyników przeglądów gazowych, elektrycznych, sieci wodociągowej, wentylacji oraz przeglądów budynków

- spraw remontowych - stanu zaawansowania robót w ujęciu rzeczowym w odniesieniu do preliminowanych środków finansowych
- bieżącej analizy usuwania zgłaszanych awarii
- stanu opłat za lokale
- spraw pracowniczych
- czynności związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków

Spółdzielnia w 2024 roku kontrolowana była przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, który przeprowadził lustrację pełną od 29 października do 20 listopada 2024 roku. Lustracja objęła lata 2020-2023. O wynikach lustracji, łącznie z listem polustracyjnym Rada Nadzorcza została poinformowana na posiedzeniu 19.12.2024 roku.

List polustracyjny został umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w jej zarządzaniu.

W roku 2024 zakończono prace związane z modernizacją centralnego ogrzewania na nieruchomości Franciszkańska. Prace polegały na zamianie źródła ogrzewania z olejowego na gazowe. Wiązało się to z wykonaniem projektu kotłowni gazowej, zakupie pieca, jego podłączeniu do istniejącej instalacji centralnego ogrzewania. Ogrzewanie olejowe było bardzo drogie, a ponadto wymagało również wymiany kotła na nowy. Wykonana zamiana pozwoliła znacznie obniżyć koszty ogrzewania z 7 na 4 zł. Finansowanie nastąpiło ze środków funduszu remontowego zapożyczonego od innych nieruchomości, które kumulują środki na przyszłe prace. Koszt kotłowni to 211 tys. zł i na koniec 2024 roku nieruchomość oddała 50 tys. zł w ramach utworzonego w tym celu funduszu celowego. Drugim dużym przedsięwzięciem była wymiana windy na Okrzei 7. Stan starej windy został zakwestionowany przez Urząd Dozoru Technicznego stąd decyzja o podjęciu przedmiotowych działań. Środki również pochodzą z funduszu remontowego i będą spłacane z funduszu remontowego – celowego - nieruchomości na Okrzei. Koszt windy to 183 tys. zł.

W roku 2024 zgłoszono 198 awarii, które usuwano na bieżąco, a głównie dotyczyły zalań, niedrożnych kanalizacji, ciekących zaworów, zepsutych domofonów, zamków do drzwi, itp.

W kwietniu 2024 roku odbywały się spotkania z mieszkańcami. W trakcie spotkań omawiano sytuację finansowo- ekonomiczną i w zakresie remontów Spółdzielni jako całości oraz tylko osiedla, którego spotkanie dotyczyło. Mieszkańcy zgłaszali swoje uwagi i wnioski dotyczące osiedli. W sumie zgłoszono 70 wniosków, dotyczących m.in.: zbadania możliwości zwiększenia miejsc parkingowych i poprawić ich oznakowanie, zamontowanie poręczy przy schodach, harmonogramów koszenia trawy, blokad na grzejniki na klatkach schodowych, malowania klatek, zwiększenia zakresu monitoringu, usprawnienie domofonów, modernizacji oświetlenia, uwag odnośnie sprzątnięcia i inne. Wnioski zostały spisane i znajdują się na stronie internetowej. Realizacja wniosków była na bieżąco wykonywana.



Właściwa obsługa i zabezpieczenie interesów członków i mieszkańców to priorytetowe zadanie dla wszystkich organów Spółdzielni, których celem jest zapewnienie zgodności wszystkich działań z obowiązującymi przepisami.

Realizacji zadań z zakresu obsługi mieszkańców podporządkowane są zarówno struktura organizacyjna Spółdzielni, podział zadań pomiędzy komórki organizacyjne jak i wewnętrzny system norm prawnych.

## 6. ZATRUDNIENIE

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia zatrudniała - 11 osób – 9 etatów  
w tym:

- W strukturze zarządzania nieruchomościami - 8 osób – 7 etatów
- w ADM-ach - 3 osób - 2 etaty

Sprzątaniem 7 nieruchomości zajmują się trzy zewnętrzne firmy sprząające.

## 7. SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA ROK 2024 WRAZ Z INFORMACJĄ W ZAKRESIE OBOWIĄZKOWYCH PRZEGLĄDÓW ORAZ WYMIANY WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH.

**Plan remontów na 2024 rok przyjęty został uchwałą nr 6/2023 Rady Nadzorczej z dn. 13.12.2023 na poziomie 1.369.000 zł. jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok.**

Finansowe wykonanie planu wyniosło **889.806,83 zł. (ok. 65 % z planu).** Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały, podobnie jak w roku poprzednim, ograniczenia związane z pozyskiwaniem dobrych i sprawdzonych firm, ograniczając możliwość wykonania wszystkich zaplanowanych w Planie Remontów prac. Ograniczenia w swobodnym wyborze wykonawców, oraz zredukowanie ich mocy przerobowych wymusiły rezygnację z wykonania szeregu prac remontowych, głównie drobnych. Zainteresowanie firm budowlanych wykonywaniem robót o małych zakresach prac było praktycznie zerowe. Taka sytuacja na rynku budowlanym zmusiła Zarząd Spółdzielni do rezygnacji z wykonania części zaplanowanych remontów, między innymi : na osiedlu Śląska - remontu wybranych balkonów na budynkach 32 i 36 oraz zamianę remontu osiedlowego składowiska odpadów na wymianę części oświetlenia zewnętrznego na osiedlu, na osiedlu Sienkiewicza ograniczenie ilości remontowanych wytypowanych wcześniej balkonów na rzecz malowania części klatek schodowych z biegami schodowymi, na osiedlu Zawilców renowacji ślusarki drzwiowej wejść do klatek schodowych, naprawy zewnętrznych schodów terenowych oraz miejscowej naprawy wyprawy tynkarskiej na balkonach, na osiedlu Krasińskiego - Skowrońskiego zmniejszenia zakresu remontów wytypowanych balkonów, na osiedlu Myśliwska malowania i naprawy pokrycia dachowego galerii ( podcieni ) przy budynku nr 1, wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych, czyszczenie poziomów kanalizacji

sanitarnej, ograniczenie zakresu remontów miejscowych dachów oraz zamianę planowanych remontów balkonów na budynkach nr 2 i 6 na budynki nr 3 i 5 ze względu na wystąpienie awarii po okresie zimowym, na osiedlu Legionów Polskich czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej i remontu schodów zewnętrznych, na osiedlu Okrzei miejscowej naprawy nawierzchni chodników i renowacji ślusarki drzwiowej wejść do klatek schodowych na oraz remontu pokrycia dachów i naprawy nawierzchni asfaltowej na dojazdach do garaży wolnostojących przy ulicy Śląskiej. Jednocześnie wpływ na procent wykonania planu remontów na rok 2024 w zakresie rzeczowym, a tym samym finansowym, miały decyzje Zarządu Spółdzielni o rozszerzeniu zakresu już zaplanowanych prac remontowych na rok 2024. Ewentualne rozszerzenie zakresu prac remontowych dotyczyło dwóch osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w Katowicach. Na osiedlu przy ulicy Brzozowej planowano remont dwóch pionów balkonów, jednego na elewacji zachodniej oraz jednego na elewacji południowej. Analiza stanu technicznego drugiego pionu balkonów elewacji południowej oraz zgoda wykonawcy na powiększenie zakresu prac skłoniła Zarząd S.M. do wystąpienia z wnioskiem do Rady Nadzorczej S.M. Wspólny Dom o podniesienie zaplanowanych na rok 2024 nakładów na remonty dotyczące osiedla Brzozowa o 55 000 zł. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 12.06.2024 podjęła stosowną Uchwałę podnoszącą Fundusz Remontowy o wyżej wymienioną kwotę. Drugą lokalizacją wymagającą korekty zaplanowanych wydatków remontowych było osiedle Krasińskiego-Skowrońskiego i dotyczyło kompleksowego remontu klatki schodowej Krasińskiego 20B. Wycena planowanych prac remontowych przygotowana została w listopadzie 2023 na bazie cen za roboty o podobnym charakterze wykonane na obiekcie Krasińskiego-Skowrońskiego w latach poprzednich. Analiza ofert złożonych na roboty podstawowe oraz przewidywane dodatkowe roboty towarzyszące, instalacyjne i elektryczne określała przewidywany koszt planowanych prac na kwotę 210 000 zł. Celem zabezpieczenia środków finansowych na wykonanie zadania remontowego Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o podniesienie funduszu remontowego o kwotę 75 000 zł. Rada Nadzorcza na posiedzeniu dnia 9 października rozpatrzyła wniosek zarządu podejmując stosowną uchwałę. Ostatecznie koszt remontu klatki schodowej wyniósł około 193 500 zł.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 20.03.2024, 12.06.2024, 09.10.2024, 30.10.2024 oraz 19.12.2024 roku.

Z większych pozycji ujętych w Planie remontów (oraz nie ujętych a koniecznych do wykonania) na poszczególnych osiedlach zrealizowano :

#### **Osiedle Śląska:**

- *Wykonanie wymiany latarni oświetlenia zewnętrznego w rejonie budynku nr 34.*
- *Wykonanie naprawy oświetlenia parkingu osiedlowego.*
- *Wykonanie szeregu napraw awaryjnych instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania i instalacji elektrycznej.*
- *Wykonanie miejscowej naprawy chodnika.*

- Wykonanie miejscowych napraw pokrycia dachowego.

#### **Osiedle Franciszkańska**

- Wykonanie modernizacji instalacji monitoringu wizyjnego.
- Wykonanie wiaty zabezpieczającej kotłownię gazową.
- Wykonanie naprawy instalacji oświetleniowej.
- Wykonanie miejscowej naprawy pokrycia dachów.
- Wykonanie napraw instalacji azart.
- Wykonanie napraw awaryjnych instalacji c.o. i wodno-kanalizacyjnych .

#### **Osiedle Sienkiewicza**

- Wykonanie malowania klatek schodowych nr 86 i 90 – kontynuacja z roku 2023.
- Wykonanie malowania klatek schodowych nr 88 ( część z biegami schodowymi)
- Wykonanie konserwacji balkonów z pilotażowym wykonaniem zadaszenia balkonu ostatniej kondygnacji – połać dachowa.
- Wykonanie awaryjnych napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

#### **Osiedle Zawilców**

- Wykonanie modernizacji ogrzewania klatek schodowych
- Wykonanie modernizacji kanalizacji sanitarnej budynku 4a do 6b I etap część zewnętrzną.
- Wykonanie awaryjnych napraw instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania oraz instalacji azart.

#### **Osiedle Krasińskiego – Skowrońskiego**

- Wykonanie remontu balkonów – Krasińskiego 20b, Skowrońskiego 6 i 10.
- Wykonanie remontu klatki schodowej – Krasińskiego 20b
- Wykonanie remontu schodów zewnętrznych przy wejściu do klatki schodowej Krasińskiego 20b I etap okładzina schodów, półpodestu i podestu.
- Wykonanie awaryjnych napraw instalacji wod-kan i centralnego ogrzewania.
- Wykonanie malowania posadzki korytarza manewrowego garaży w przyziemiu.
- Wykonanie napraw bram wjazdowych do garaży.
- Wykonanie miejscowych napraw pokrycia dachów.

#### **Osiedle Wczasowa**

- Wykonanie napraw instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz elektrycznej.
- Wykonanie napraw oświetlenia zewnętrznego z wymianą dwóch latarni.
- Wykonanie naprawy i uszczelnienia izolacji pionowej budynek 14
- Wykonanie napraw pokrycia dachów – likwidacja przecieków.

#### **Osiedle Myśliwska**

- Wykonanie remontu balkonów elewacji południowo- wschodniej budynku nr 3
- Wykonanie remont balkonów elewacji wschodniej budynku nr 5 - zabudowa
- Wykonanie modernizacji instalacji centralnego ogrzewania budynek nr 5.
- Wykonanie awaryjnych napraw instalacji elektrycznej

- Wykonanie mycia elewacji północnej budynku nr 7.
- Wykonanie wymiany pionów wodnych i kanalizacji w budynku nr 7
- Wykonanie napraw awaryjnych instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.

#### **Osiedle Legionów Polskich**

- Wykonanie miejscowych napraw pokrycia dachu wraz z dociepleniem wykuszy
- Wykonanie modernizacji oświetlenia klatki schodowej
- Wykonanie naprawy i udrożnienia wentylacji grawitacyjnej
- Wykonanie naprawy awarii oświetlenia.

#### **Osiedle Okrzei**

- Wykonanie remontu balkonów budynek nr 5.
- Wykonanie napraw instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wodno – kanalizacyjnych.
- Wykonanie napraw oświetlenia klatek schodowych bud 5 i 7.
- Wykonanie miejscowych napraw na placu zabaw
- Wykonanie wymiany dźwigu osobowego – wymiana napędu i kabiny – roboty finansowane z funduszu celowego, poza Funduszem Remontowym..

#### **Osiedle Brzozowa**

- Wykonanie remontu 3 pionów balkonów na elewacjach zachodniej i południowej.
- Usunięcie awarii instalacji elektrycznej
- Partycypacja w kosztach wymiany kotła gazowego – dostosowanie komina.

#### **Obowiązkowe przeglądy techniczne.**

Wykonywane corocznie przeglądy w zakresie szczelności instalacji gazowych oraz przeglądy tzw. „kominiarskie” objęły całość zasobów spółdzielni.

Przeglądy instalacji elektrycznych, które są wykonywane w trybie pięcioletnim wykonane będą w następnych latach, zgodnie z harmonogramem. W 2024 roku nie wykonano żadnych przeglądów elektrycznych mimo że były one przewidziane w opracowanym harmonogramie. Firma wykonująca cykliczne przeglądy elektryczne na wszystkich zasobach Spółdzielni zwróciła się z prośbą o przesunięcie terminu wykonywanych badań z końca 2024 roku na początek roku 2025 ze względu na spiętrzenie robót. Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przesunięcie terminu. W roku bieżącym przeglądom podlegać będą budynki na osiedlach Sienkiewicza ( całość ) i Myśliwska ( budynki 1, 2 i 3 ) w Tychach oraz osiedla Śląska, Wczasowa, Franciszkańska, Krasińskiego-Skowrońskiego w Katowicach oraz osiedle Zawilców w Mikołowie. W trakcie wykonywania przeglądów elektrycznych wykonywane są również pomiary instalacji odgromowej wszystkich budynków. Aktualnie przeglądy elektryczne są wykonywane.

### ***Wymiana wodomierzy indywidualnych.***

Wymiana wodomierzy następuje w trybie pięcioletnim dla konkretnego budynku i do tej pory / zgodnie z wolą mieszkańców / na wodomierze z tradycyjnym odczytem. Obligatoryjne wymiany legalizacyjne odbyły się w 2022 roku w większości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, oprócz osiedla przy ulicy Wczasowej w Katowicach – wymiana odbyła w roku 2023. W związku z wejściem w życie w lipcu 2021 roku ustawy o zmianie ustawy o efektywności energetycznej ( Dz.U 2021 poz 868 ), która zmienia również ustawę Prawo Energetyczne, wodomierze z tradycyjnym odczytem muszą zostać wymienione na wodomierze z odczytem zdalnym do końca 2027 roku. W związku z powyższym wymiany legalizacyjne wodomierzy wykonane w 2022 i 2023 roku przeprowadzone zostały z zastosowaniem wodomierzy z nakładką radiową umożliwiającą zdalny odczyt wskazań wodomierzy w dowolnym czasie. Rozliczanie wody za okres rozliczeniowy 2022-2023 przeprowadzone zostało przez zewnętrzną firmę na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, na zasadach podobnych jak rozliczane są koszty centralnego ogrzewania. Rozliczenie wody za okres 2023-2024 powinno dokonać się na koniec marca 2025 roku, zgodnie z zapisami Regulaminu. Aktualnie w całych zasobach Spółdzielni pozostały do wymiany 23 wodomierze których montaż jest aktualnie prowadzony

### **Podsumowanie :**

W roku 2024 Spółdzielnia funkcjonowała w ramach tych samych obszarów działalności co poprzednio. Niewielka ilość dostępnych firm budowlanych, w szczególności do wykonywania drobnych i średnich zakresów prac budowlanych w powiązaniu ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz cen usług budowlanych spowodowały sporo trudności w realizacji prac remontowo-budowlanych zaplanowanych na rok 2024. Pomimo utrudnień osiągnęte wskaźniki pozwalają utrzymać stabilność i płynność finansową, jak również generowanie nadwyżki pozwalającej na dofinansowanie dla Członków Spółdzielni w działalności eksploatacyjnej.

W zakresie gospodarki remontowej każda nieruchomość posiada zdefiniowane swoje możliwości finansowe oparte na kumulowanych odpisach remontowych ( Fundusz Remontowy ), które wykorzystywane będą w latach następnych celem utrzymania budynków i infrastruktury Spółdzielni w stanie co najmniej nie pogorszonym. Na osobnych funduszach, tak zwanych celowych, akumulowane są środki wpłacane przez mieszkańców, poza Funduszem Remontowym, które wykorzystywane będą na konkretne cele remontowe bądź inwestycyjne na osiedlu na którym są lub będą zakumulowane – aktualnie kotłownia gazowa na osiedlu Franciszkańska oraz wymiana kompleksowa wind na osiedlu Okrzei.

