

Sprawozdanie Zarządu za 2024 rok

1. INFORMACJE OGÓLNE, SKŁAD I OBOWIĄZKI ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PANORAMA” w Szczecinie realizując obowiązek wynikający z art. 49 Ustawy o rachunkowości i art. 48 Ustawy Prawo Spółdzielcze w związku z par 49 statutu Spółdzielni niniejszym przedstawia coroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 r. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na bazie danych za okres od **1 stycznia do 31 grudnia 2024r.**

Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności Spółdzielni jest jej statut.

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz ich rodzin, a także potrzeb o charakterze gospodarczym i społecznym wynikającym z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PANORAMA” w Szczecinie pracował w następującym składzie:

- funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Bożesław Rumiński.
- funkcję Członka Zarządu pełniła Pani Anna Stańska.

Działania Zarządu Spółdzielni w 2024 roku koncentrowały się głównie na:

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej spółdzielni,
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania spółdzielni we wszystkich obszarach działania,
- działaniach zmierzających do należytego utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym,
- działaniach związanych z wydatkowaniem i rozliczeniem pozyskanych środków wewnętrznych.

Podstawą działalności Zarządu był, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, plan finansowy oraz plan remontowy na 2024 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd prowadził posiedzenia, na których rozpatrywał następujące zagadnienia:

- przyjęcie w poczet członkostwa w Spółdzielni
- rezygnacje i wykreślenie z członkostwa
- prowadzenie całości działań związanych z realizacją projektu finansowanego Spółdzielni
- realizację remontów ujętych w planie remontowym

- prowadzenie bieżącej konserwacji zasobów
- spraw związanych z ustanowieniem odrębnej własności
- analiza zadłużeń czynszowych, rozpatrywanie podań w sprawie rozłożenia na raty
- poprawy estetyki i warunków zamieszkania w zasobach spółdzielni
- rozpatrywanie bieżącej korespondencji wpływającej od członków wnioski, skargi

W ramach uchwalonej struktury organizacyjnej Spółdzielni w 2024r. Spółdzielnia realizowała swoje zadania poprzez zatrudnienie:

- Prezes Zarządu / ¼ etatu /
- Główna księgowa / 3/4 etatu /
- Specjalista do spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zarazem Członek Zarządu / pełny etat /
- Specjalista do spraw administracyjno – eksploatacyjnych – pełny etat.

Doradztwo prawne, nadzór nad robotami remontowymi i inwestycyjnymi, konserwacja bieżąca i sprzątanie realizowane jest w Spółdzielni w oparciu o zawarte indywidualne umowy zewnętrzne.

2. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI.

Podstawową działalnością Spółdzielni jest eksploatacja zasobów własnych. Powierzchnia gruntów będących w zarządzaniu Spółdzielni wynosi **2,06 ha**, a powierzchnia eksploatowanych lokali łącznie wynosi **15 861 m²**.

Na powierzchnię będącą w eksploatacji spółdzielni składała się 181 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **12 198, 34 m²**, 42 lokale użytkowe o powierzchni 2 614 m², 24 garaże w budynku „C” przy ul. Łukasińskiego o powierzchni 416 m² oraz 39 garaży w zespole garażowym dwupoziomowym o powierzchni 633 m².

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi obejmowała głównie zagadnienia takie jak:

1. Eksploatacja podstawowa (mieszkania, garaże, lokale użytkowe),
2. Remonty i konserwacja bieżąca zasobów mieszkaniowych,
3. Utrzymanie powierzchni wspólnych.

W roku 2024 przeprowadzono w zasobach Spółdzielni wszystkie obowiązkowe przeglądy, wynikające z przepisów prawa tj:

- przeglądy szczelności instalacji gazowej,
- drożności przewodów kominowo-wentylacyjnych oraz stanu technicznego budynków,
- roczny przegląd gaśnic
- deratyzacja dwa razy w roku

Dla posiadanych budynków prowadzone są książki obiektów budowlanych, do których zgodnie z art. 64 ust. 1 Prawa Budowlanego dołączane są protokoły z przeprowadzonych przeglądów.

W roku 2024 tak jak w roku poprzednim nasza Spółdzielnia wynajmowała lokal biurowy Poczcie Polskiej.

Wynik bilansowy za 2024 rok (zysk netto) wyniósł 42 445,23 zł.

W związku z powyższym proponuje się podział wyniku bilansowego na poszczególne nieruchomości, który bezpośrednio dofinansuje koszty eksploatacji na GZM obydwu Osiedli:

1. Nieruchomość Łukasińskiego:

Wynik bilansowy w kwocie **22 259,50 zł** przeznacza się na:

- dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji na GZM osiedla

2. Nieruchomość Langiewicza:

Wynik bilansowy w kwocie **20 185,73 zł** przeznacza się na:

- dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji na GZM osiedla

Bilans zamknięcia gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2024r.:

- na Osiedlu Łukasińskiego zamknął się na plusie kwotą 3 355,65 zł.
- na osiedlu Langiewicza kwotą 1 557,67 zł

Tym samym wypełniliśmy wniosek lustracyjny mówiący o równoważeniu przychodów z kosztami w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Dla tej propozycji na dzisiejsze zebranie przygotowano stosowną uchwałę.

Wysokości miesięcznych stawek z tytułu opłaty eksploatacyjnej w Zasobach Spółdzielni w roku 2024 wyniosły następująco:

Osiedle Łukasińskiego - stawka obowiązująca do 31.03.2024r.

- lokale mieszkalne, użytkowe oraz zespół garażowy **3,36 zł/m²**
- garaże w budynku C : **2,77 zł/m²**

Osiedle Łukasińskiego - stawka obowiązująca od 01.04.2024r. do chwili obecnej

- lokale mieszkalne, użytkowe oraz zespół garażowy **3,53 zł/m²**
- garaże w budynku C : **2,94 zł/m²**

Osiedle Langiewicza - stawka obowiązująca do 31.03.2024r.

- 3,24 zł/m² dla lokali mieszkalnych i użytkowych

Osiedle Langiewicza - stawka obowiązująca do 01.04.2024r.

- 3,39 zł/m² dla lokali mieszkalnych i użytkowych

3. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień **31.12.2024r.** za użytkowanie lokali wynosiły **łącznie 63 148,05 zł.**

Osiedle Łukasińskiego - 36 123,55 zł

Lokale mieszkalne – 22 169,79 zł

Lokale użytkowe – 13 953,76 zł

Osiedle Langiewicza - 27 024,50 zł

Lokale mieszkalne – 17 218,60 zł

Lokale użytkowe – 9 805,90 zł

Jak widać z powyższego zestawienia z roku na rok dzięki wprowadzaniu działań mediacyjnych, umożliwienia ratalnych spłat zadłużeń oraz ciągłego monitoringu zaległości byliśmy w stanie zmniejszyć stopień zadłużenia Spółdzielni z **4,18 % do 3,27 % w roku 2024.**

W roku 2024 toczyła się jedna sprawa o zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

4. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI.

W roku 2024 Zarząd kontynuował zawieranie umów o ustanowienie odrębnych własności lokali wraz z udziałem w gruncie na rzecz mieszkańców SM Panorama.

Na osiedlu Łukasińskiego w roku 2024 nastąpiło wyodrębnienie jednego lokalu użytkowego – garażu o łącznej powierzchni użytkowej 16,30, natomiast na Osiedlu Langiewicza w roku 202 wyodrębniono 1 lokal użytkowy o łącznej powierzchni użytkowej 50,12 m².

5. PRACE REMONTOWE WYKONANE W ROKU 2024 W RAMACH FUNDUSZU REMONTOWEGO.

Na osiedlu Łukasińskiego, w roku sprawozdawczym 2024 z planowanych prac remontowych na budynkach A, B i C wraz z infrastrukturą - wykonano następujące prace:

- Remont elewacji, przebudowa kiosków wejściowych, wymiana stolarki okiennej klatek wejściowych – Bud B – zakończenie płatności za wykonany remont na kwotę - **98 935,13 zł**
- Remont dróg i chodników – **8 191,39 zł**
- Remont oświetlenia zewnętrznego – **13 328,58 zł**
- Remont odcinka pionu instalacji wodnej, klatka 42 – **10 648,00 zł**
- Remont odcinka pionu instalacji wodnej, klatka 40 – **4 550,00 zł**
- Remont odcinka pionu instalacji wodnej, klatka 42 b – **3 200,00 zł**
- Remont – usunięcie nieszczelności po przeglądach instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni – **1 900,00 zł**
- Remont odcinka rewizji pionu kanalizacji, klatka 40 c – **850,00 zł**
- Remont słupków ograniczających parkowanie – **2 808,48 zł**
- Remont pokrycia dachów – roboty dekarские – **13 981,45 zł**
- Remont interwencyjny pionów (40,40a,40a/11) – **27 878,32 zł**
- Remont wiaty śmietnikowej – **2 457,42 zł**
- Remont podbitki – klatka 42 – **889,73 zł**
- Remont – wykonanie miejsc postojowych za BUD. B – **33 935,79 zł**
- Nadzór inwestorski wyniósł **8 400,00 zł**

Ogółem w roku 2024 na prace remontowe na Os. Łukasińskiego wydatkowano łączną kwotę 231 954,29 zł.

Natomiast na Osiedlu Langiewicza w roku sprawozdawczym wykonano następujące prace remontowe:

- Remont – wymiana bramy wjazdowej na Osiedle od. Langiewicza 20 – **31 057,11 zł**
- Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej po rocznych przeglądach instalacji – **2 400,00 zł**
- Wykonanie zabudowy do recyklingu pod podjazdem oraz wykonanie obudowy na gabaryty – **29 255,00 zł**
- Wymiana zaworów podpionowych w piwnicy 25-26 - **2 400,00 zł**
- Remont pomieszczenia Spółdzielni na pojemniki – **1 404,24 zł**
- Remont – naprawa pokrycia dachu i wjazdu przy klatce 19 – **1 627,31 zł**
- Remont elewacji od podwórza – **4 978,24 zł**
- Remont zapadniętej nawierzchni – **936,16 zł**
- Nadzór inwestorski wyniósł **3 000,00 zł**

Razem na potrzeby osiedla Langiewicza wydatkowano kwotę 77 058,06 zł.

Stawki na fundusz remontowy w roku 2024 kształtowały się następująco:

na osiedlu Łukasińskiego

* dla lokali mieszkalnych i użytkowych budynku 38 – 38C - 3,00 zł/m²

Stan funduszu remontowego na dzień **31.12.2024r.** wyniósł 273 644,62 zł.

* dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży budynku 40 – 40c – 3,00 zł/m²

Stan funduszu remontowego na dzień **31.12.2024r.** wyniósł 189 785,41 zł.

* dla lokali mieszkalnych i użytkowych budynku 42 – 42d - 3,30 zł/m²

Stan funduszu remontowego na dzień **31.12.2024r.** wyniósł - minus 349 316,93 zł.

* dla garaży w zespole garażowym – 2,10 zł/m² w okresie od 01.01.2024r. do 30.06.2024r. i 2,50 zł/m² w okresie od 01.07.2024r. do 31.12.2024r.

Stan funduszu remontowego ZG na dzień **31.12.2024r.** wyniósł 35 908,66 zł.

Łączny stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024r. dla Osiedla Łukasińskiego wyniósł 150 021,76 zł.

na osiedlu Langiewicza

* dla lokali mieszkalnych i użytkowych - 2,70 zł/m²

Stan funduszu remontowego na dzień **31.12.2024r.** wyniósł 204 472,69 zł.

6. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA SPOŁDZILENI NA ROK 2025.

Założenia Spółdzielni mają zmierzać do lepszego zaspokajania potrzeb jej mieszkańców poprzez systematyczną poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych i użytkowych. W roku 2025 zakładamy wykonać następujące zadania:

- **Obsługa informacyjna i komunikacja:**

- Stworzenie nowej strony internetowej Spółdzielni.

- **Osiedle Łukasińskiego:**

- Wykonanie aktualizacji projektu oznakowania osiedla obejmującego przede wszystkim wyznaczenie miejsc osłupkowania wjazdów do wiat śmietnikowych oraz przesunięcie miejsc parkingowych w głąb terenu zielonego wzdłuż budynku 38–38b.
- Remont drugiej części dachu Zespołu Garażowego od strony TBS.

- **Osiedle Langiewicza:**

- Remont klatek schodowych wraz z wymianą stolarki drzwiowej od strony podwórza oraz remont wejść do piwnic wraz z wymianą drzwi.

- Rozdzielenie wiat śmietnikowych zgodnie z podziałem na osiedle Langiewicza i Wspólnotę Mieszkaniową. W ramach tego zadania pojemniki na odpady zmieszane zostaną przeniesione do wiaty przeznaczonej do segregacji. Wiata ta zostanie zamknięta, a nasi mieszkańcy uzyskają dostęp za pomocą indywidualnego kodu lub chipa do domofonu.

7. INFORMACJA O REALIZACJI WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH NA POPRZEDNIM WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁDZIELNI.

Do komisji wnioskowej na poprzednim Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej Panorama wpłynęły dwa wnioski do realizacji:

Pierwszy wniosek dotyczył udostępniania dokumentów Spółdzielni elektronicznie lub na stronie internetowej - ww wniosek jest w trakcie realizacji – w roku bieżącym została podpisana umowa na wykonanie nowej strony internetowej pozwalającej na zamieszczenie na niej wszystkich obowiązkowych dokumentów i informacji zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawą – Prawo Spółdzielcze oraz Ustawą o własności lokali. Termin wykonania nowej strony internetowej ustalono na IV kw br.

Drugi wniosek złożony przez Pana Pawła Żynela dotyczył interwencji w sprawie źle działającej wentylacji w lokalu „Solniczka” na Oś. Łukasińskiego.

Na zlecenie Spółdzielni przeprowadzono inwentaryzację przewodów kominowych obsługujących ww. lokal użytkowy. W wyniku inspekcji stwierdzono, iż do lokalu przynależy 7 przewodów kominowych, a używanych przez bar jest jedynie 3.

W związku z powyższym najemcy lokalu zostali zobowiązani do wykonania prac modernizacyjnych wentylacji lokalu oraz montażu klimatyzacji w lokalu.

Montaż klimatyzacji w lokalu został już wykonany, natomiast prace modernizacyjne wentylacji w lokalu zgodnie z oświadczeniem właściciela i najemcy lokalu mają być wykonane max do końca 2025r. W chwili obecnej wyłaniania jest firma do przeprowadzenia ww. prac modernizacyjnych.

2. AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2024 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmoczonej pracy i zaangażowania, aby bez zakłóceń realizować przyjęte plany. Zadania wynikające z planu gospodarczo-finansowego zostały w pełni wykonane. W roku 2024 Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów. Wzrost kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi związany był głównie ze wzrostem cen tj. z przyczyn niezależnych od Spółdzielni. Stabilna gospodarka finansowa w 2024r. nie spowodowała żadnych zagrożeń, Spółdzielnia jest w pełni wypłacalna, a jej majątek nie jest zagrożony. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać w jakikolwiek sposób kontynuacji działalności Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym 2024 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Panorama” realizowała na bieżąco wszystkie swoje zobowiązania o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Na dzień sporządzenia bilansu utrzymana jest pełna płynność finansowa Spółdzielni.

Stan środków finansowych na dzień na dzień 31.12.2024 wynosił 749 115,79 zł:

- konto bieżące	77 280,56 zł
- konto lokacyjne	670 000,00 zł
- konto VAT MSP	920,40 zł
- kasa	914,83 zł

Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami przedstawia sprawozdanie finansowe za rok 2024 sporządzone przez Główną Księgową Panią Elżbietę Chutą, które obejmuje:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans
- Rachunek zysków i strat
- Informacje dodatkowe

Zarząd uznaje, iż wypełnił swoje obowiązki wobec Członków Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi i deklaruje dalszą kontynuację podjętych i podejmowanych działań wspólnie z Radą Nadzorczą, dążąc do poprawy stanu technicznego, warunków zamieszkiwania, a także estetyki zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Przedkładając Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 wnioskujemy o ich zatwierdzenie oraz udzielenie Zarządowi absolutorium.

WIEK ZARZĄDU
Stanika
Stanika

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Bożesław Rumiński
mgr inż. Bożesław Rumiński