

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce za 2024 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce realizując obowiązek wynikający z zapisów § 110 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2024 i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2024 r.

SPRAWY SAMORZĄDOWE - Organizacja Spółdzielni:

Podstawą prawną działalności Spółdzielni są:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1596),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 558 z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

Dane rejestrowe Spółdzielni Mieszkaniowej:

Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sokółce

Adres: 16-100 Sokółka, Osiedle Centrum 17

KRS: 0000172607

Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

NIP: 545-000-08-47

Regon: 000483197

Podstawowy przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie własnymi lub dzierżawionymi nieruchomościami.

Działalnością Spółdzielni w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. kierował Zarząd w składzie:

- Jerzy Saciłowski - Prezes Zarządu
- Barbara Białkowska - Zastępca Prezesa
- Mirosława Ziółkowska - Członek Zarządu

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowo-gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu

28.12.2023r. uchwałą nr 30/2023 i w planie remontów – uchwałą nr 29/2023 oraz podejmował decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów.

W 2024 roku Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń, na których omawiał sprawy i podejmował decyzje dotyczące całokształtu zagadnień będących w jego kompetencji.

Do najistotniejszych zadań realizowanych przez Zarząd Spółdzielni należy zaliczyć:

- ✓ powołanie Komisji Przetargowej w związku z ogłoszonym na dzień 31 stycznia 2024 roku przetargiem na roboty remontowe i przeglądy instalacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej,
- ✓ analiza wykonania planu gospodarczo – finansowego w poszczególnych kwartałach 2024 roku:
 - zużycia wody,
 - wywozu nieczystości stałych,
 - energii elektrycznej – dotyczy części wspólnych: klatki schodowe, piwnice, oświetlenie zewnętrzne,
 - analiza pozostałych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - zatwierdzenie cen stolarki okiennej za wymianę w zakresie własnym przez Członków Spółdzielni,
 - analiza rozliczenia wody w poszczególnych kwartałach na potrzeby techniczne, tj.: usuwanie awarii w kanalizacji sanitarnej i deszczowej, usuwanie przecieków na instalacji wodociągowej, prace porządkowe i konserwacyjne,
- ✓ rozpatrzenie ofert na roboty ujęte w planie remontów na 2024 rok,
- ✓ przygotowanie materiałów na obrady Rady Nadzorczej oraz Komisji stałych Spółdzielni,
- ✓ przygotowanie materiałów i organizacja Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 28 czerwca 2024r.,
- ✓ bieżąca analiza i windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- ✓ prowadzenie rozmów indywidualnych z Członkami Spółdzielni zalegającymi w opłatach czynszowych, wysyłanie wezwań, kierowanie dłużników do sądu w celu egzekwowania zadłużenia,
- ✓ rozpatrzenie podań w sprawie ograniczenia dopływu ciepła do części grzejników w wynajmowanych lokalach usługowych,
- ✓ rozpatrzenie oferty Firmy UNIQA na ubezpieczenie mienia Spółdzielni,
- ✓ gospodarowanie lokalami użytkowymi w sposób pozwalający na stałe ich zagospodarowanie,
- ✓ rozpatrzenie ofert na wykonanie wiat śmietnikowych,

- ✓ bieżąca analiza wysokości stawek za lokale mieszkalne i użytkowe. Przeprowadzanie regulacji opłat za lokale użytkowe zgodnie z zawartymi umowami najmu,
- ✓ opracowanie projektów regulaminów i przedstawienie ich dla Rady Nadzorczej w celu zatwierdzenia, jako obowiązujących w Spółdzielni,
- ✓ prowadzenie spraw członkowsko – mieszkaniowych, tj.: obsługa sprzedaży lub zamiany mieszkań, sprawy spadkowe, itp.,
- ✓ podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania w poczet Członków Spółdzielni,
- ✓ przyjmowanie informacji o wykreśleniu z rejestru członków osób, które nie mają prawa do mieszkań oraz o wpisaniu do rejestru członków osób które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- ✓ podejmowanie uchwał o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do mieszkania,
- ✓ podpisywanie aktów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- ✓ zlecenie dla MPEC w Sokółce wykonanie inwentaryzacji budynków podłączonych do jednego węzła cieplnego (węzeł grupowy) pod kątem montażu ciepłomierzy,
- ✓ dbanie o terminową realizację planowanych zadań,
- ✓ wykonanie niezbędnej dokumentacji technicznej w celu dokonania remontu parkingów,
- ✓ bieżąca kontrola oraz końcowe odbiory zleconych prac remontowych i konserwacyjnych,
- ✓ wykonywanie przeglądów okresowych stanu technicznego budynków,
- ✓ roczna analiza kosztów podgrzania 1m³ wody,
- ✓ obsługa przez pracowników indywidualnego ubezpieczenia mieszkań należących do Członków Spółdzielni,
- ✓ gospodarka wolnymi środkami finansowymi – bezpieczne lokowanie w bankach. Prowadzenie negocjacji z bankami w sprawie uzyskania jak najkorzystniejszego oprocentowania,
- ✓ prowadzenie rozmów dyscyplinujących z Członkami Spółdzielni nie przestrzegającymi „Regulaminu Porządku Domowego”,
- ✓ przedstawianie na posiedzeniach Rady Nadzorczej kwartalnych informacji z realizacji planu remontów w zasobach mieszkaniowych w 2024 roku,
- ✓ prowadzenie właściwej gospodarki materiałowej – bieżąca kontrola stanu magazynowego oraz przeprowadzanie rocznych inwentaryzacji,
- ✓ rozpatrywanie podań na remonty mieszkań związanych z likwidacją barier architektonicznych w związku z zamieszkaniem osób niepełnosprawnych,
- ✓ rozpatrywanie podań Członków Spółdzielni w sprawie wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie i na własny koszt z możliwością częściowego

zwrotu poniesionych kosztów w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo – finansowego na 2024 rok,

- ✓ rozpatrywanie podań Członków Spółdzielni w sprawie wymiany grzejników,
- ✓ rozpatrywanie podań Członków Spółdzielni w sprawie rozdziału instalacji elektrycznej w związku z wymianą urządzeń,
- ✓ składanie w Urzędzie Miasta wniosków-deklaracji dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- ✓ zlecenie wymiany drzwi wewnętrznych wiatrołapów,
- ✓ rozpatrzenie podań w sprawie reklamacji kosztów centralnego ogrzewania,
- ✓ opracowanie planu gospodarczo – finansowego na 2025 rok,
- ✓ prowadzenie strony internetowej Spółdzielni: www.smsokolka.pl.

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

1. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni tworzy 70 budynków. Strukturę zarządzanej powierzchni przedstawia poniższa tabela:

Zasoby mieszkaniowe:	2023r	2024r
- budynków	70	70
- lokali mieszkalnych	2 486	2486
- izby	8 772	8 772
- pow. użytkowa mieszkań (m ²)	123 071	123 071
- pow. lokali użytkowych (m ²)	5 792	5 240

z ogólnej liczby mieszkań zajmowanych jest:

- na podst. własnościowego prawa w (w tym: 40 osób nie ma uregulowanych spraw spadkowych i 2 nie członków)	1648	1648
- na podst. lokatorskiego prawa	36	33
- na podst. własności odrębnej	794	796
- na podst. najmu i bez tytułu prawnego przez członków wykluczonych	8	9

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych została oddana do eksploatacji w latach 60-90-tych ubiegłego wieku, co stwarza określone problemy w utrzymaniu ich we właściwym stanie technicznym.

2. Na dzień 31-12-2024 roku w zasobach naszej Spółdzielni mieszkało 3.926 osób (w 2023 roku – 3 951 osób). Liczba mieszkańców Spółdzielni w ostatnim okresie znacząco zmalała. W 2009 roku w naszych zasobach mieszkało 6 227 osób. Związane jest to z dużą migracją młodych ludzi do większych miast w poszukiwaniu pracy.

Od dnia 9 września 2017r. zmianie uległy zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w związku z tym osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub np., garażu zostały wpisane do rejestru członków Spółdzielni.

Strukturę ilości Członków prezentuje poniższa tabela:

Stan Członków i kandydatów **na koniec 2023r. na koniec 2024r.**

Stan członków ogółem:	3 051	3 038
w tym:		
- zamieszkałych:	3 040	3 029

II. ANALIZA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZO – FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Działalność finansowo-ekonomiczna Spółdzielni opierała się na realizacji planu finansowo-gospodarczego.

Spółdzielnia prowadziła swoją działalność na podstawie Prawa Spółdzielczego a sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami obowiązującej Ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe stanowi załącznik do Sprawozdania Zarządu i obejmuje:

1. Bilans.
2. Rachunek zysków i strat.
3. Informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

BILANS:

Ocena sytuacji finansowej została dokonana na bazie analizy bilansu i rachunku zysków i strat na koniec roku 2024 w porównaniu do 2023 roku.

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce na dzień 31.12.2024 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą **30 497,5 tys. zł.**

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2024 r. w tys. zł

Aktywa	Stan na 31-12-2024r	Stan na 31-12-2023r	Pasywa	Stan na 31-12-2024r	Stan na 31-12-2023r
Aktywa trwałe	24 527,4	25 681,9	Kapitał własny	26 561,6	27 372,7
Wartości niematerialne i prawne	3,5	7,6	Kapitał podstawowy	15 965,0	16 615,5
Rzeczowe aktywa trwałe	24 523,9	25 674,3	Kapitał zapasowy	9 961,9	10 167,2
Należności długoterminowe	0	0	Zysk netto	634,7	590,0
Aktywa obrotowe	5 970,1	5 516,2	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 935,9	3 825,4
Zapasy	106,7	105,8	Zobowiązania długoterminowe	0	0
Należności krótkoterminowe	1 203,5	1 190,2	Zobowiązania krótkoterminowe	3 935,9	3 825,4
Inwestycje krótkoterminowe	4 017,2	3 819,7	Rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	642,7	400,5			
Razem Aktywa	30 497,5	31 198,1	Razem Pasywa	30 497,5	31 198,1

Aktywa bilansu to posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy. Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle. Środki trwałe stanowią ogółem 80,4% całości aktywów. W ciągu ostatnich lat, na skutek przekształcenia lokali na odrębną własność udział ten nieznacznie spada na korzyść aktywów obrotowych.

Majątek obrotowy stanowi 19,6% wartości aktywów. W stosunku do roku 2023 majątek obrotowy na dzień bilansowy wzrósł nominalnie o 453,9 tys. zł. Wpływ na to miał między innymi wzrost środków pieniężnych o 197,5 tys. zł i wzrost poziomu należności o 13,3 tys. zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne stanowią 12,91% pasywów bilansu.

W skład zobowiązań krótkoterminowych wchodzi między innymi: zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 2 293,6 tys. zł, rozrachunki budżetowe – 316,4 tys. zł oraz pozostałe rozrachunki na kwotę 1 325,9 tys. zł.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sytuację ekonomiczną, przy uwzględnieniu specyfiki działalności oraz sposobu rozliczania wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przedstawia rachunek zysków i strat.

Na wynik Spółdzielni za rok 2024 złożyły się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 635,1 tys. zł,
- zysk na pozostałej działalności w wysokości 788,6 tys. zł,
- od zysku na działalności pozostałej zapłacono podatek dochodowy w wysokości 153,9 tys. zł, wynik netto na pozostałej działalności wyniósł: 634,7 tys. zł.

Ogółem wynik Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce za okres sprawozdawczy 2024 wyniósł: -0,4 tys. zł (634,7 tys. zł – 635,1 tys. zł).

Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został wykazany w rachunku wyników w pozycji zmiana stanu produktów GZM. Główne pozycje sprawozdania finansowego, które jest załączone do Sprawozdania Zarządu przedstawiamy w poniższych tabelach.

1. Wynik Spółdzielni ogółem:

w PLN			
L.p.	Dotyczy	2024	2023
1.	Wpływy z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne oraz pozostała działalność GZM	18 350 191,46	16 900 891,52
2.	Koszty z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne oraz pozostałe koszty GZM	18 985 307,98	17 291 823,71
3.	Wynik na działalności GZM	- 635 116,52	-390 932,19
4.	Wpływy z pozostałej działalności (w tym: najem)	1 675 815,90	1 945 746,16
5.	Koszty pozostałej działalności (w tym: najem lokali użytkowych)	887 185,37	1 197 829,80
6.	Wynik na pozostałej działalności	788 630,53	747 916,36
7.	Ogółem przychody za rok (GZM i pozostała działalność)	20 026 007,36	18 846 637,68
8.	Ogółem koszty za rok (GZM i pozostała działalność)	19 872 493,35	18 489 653,51
9.	Podatek dochodowy:	153 929,00	157 843,00
10.	Wynik netto Spółdzielni (3.+6.-9.)	-414,99	199 141,17

Powyższy wynik netto wskazuje, że zysk z pozostałej działalności nie wystarczył na pokrycie straty na GZM i podatku dochodowego. Decyzję o proponowanym podziale wyniku na pozostałej działalności podejmuje Walne Zgromadzenia Członków na wniosek Zarządu Spółdzielni.

2. Struktura kosztów rodzajowych za rok 2024:

dotyczy	2024 rok	struktura	2023 rok	struktura
Amortyzacja	78 442,08	0,40	74 146,39	0,40
Materiały	198 195,77	1,00	218 977,54	1,19
Energia elektryczna	330 172,30	1,67	350 930,37	1,91
Woda i kanalizacja	1 684 624,55	8,50	1 373 503,20	7,47
Energia ciepła	8 299 749,10	41,88	7 786 624,79	42,35
Usługi telekomunikacyjne	15 740,41	0,08	15 147,57	0,08
Opłata za wywóz nieczystości	1 743 611,57	8,80	1 659 513,02	9,02
Sprzątanie terenu	461 827,60	2,33	420 110,00	2,28
Usługi stolarskie	51 062,40	0,26	56 038,90	0,30
Usługi informatyczne	5 978,58	0,03	7 537,21	0,04
Usługi bankowe (w tym opłata za terminal)	24 876,74	0,13	17 575,45	0,10
Dezynsekcja	9 667,80	0,05	6 420,60	0,03
Naprawa sprzętu	9 079,64	0,05	6 789,00	0,04
Przegląd gaśnic	240,06	0,00		-
Badania techniczne	98,00	0,00	99,00	0,00
Przegląd wentylacji	37 090,32	0,19	41 971,46	0,23
Przegląd inst. gazowej i elektr.	24 339,24	0,12	32 185,28	0,18
Ochrona gotówki	17 456,36	0,09	14 114,21	0,08
Azart	137 580,00	0,69	132 081,00	0,72
Monitoring	2 214,00	0,01	2 214,00	0,01
Wynajem podnośnika	6 805,60	0,03	1 755,00	0,01
Usługi prawne	59 040,00	0,30	57 933,00	0,32
Pozostałe usługi i awarie	190 533,08	0,96	176 640,70	0,96
Sprzątanie klatek	461 337,33	2,33	413 141,22	2,25
Wynagrodzenia	2 964 315,58	14,96	2 725 380,33	14,82
Ubezpieczenia ZUS	514 973,74	2,60	461 226,81	2,51
Szkolenia	6 569,70	0,03	6 933,98	0,04
ZFŚS	71 313,76	0,36	53 957,78	0,29
Prenumerata	600,00	0,00	724,00	0,00
Usługi medyczne	2 765,00	0,01	1 309,21	0,01
Świadczenia na rzecz pracow.	20 940,25	0,11	28 135,51	0,15
Odpis na fundusz remontowy	1 543 072,00	7,79	1 541 773,28	8,38

Podatek od nieruchomości	337 220,00	1,70	338 131,00	1,84
Wieczyste użytkowanie	23 303,68	0,12	23 303,68	0,13
Delegacje	10 978,08	0,06	10 762,09	0,06
PFRON	20 740,00	0,10	18 838,00	0,10
Ubezpieczenie mienia	69 661,00	0,35	66 381,00	0,36
Dzierżawa terenu PKP	23 061,41	0,12	20 700,00	0,11
Reprezentacja	1 135,69	0,01	1 112,64	0,01
Wymiana wodomierzy	342 759,60	1,73	205 821,00	1,12
Odczyt wodomierzy (lokale użyt.)	13 827,60	0,07	18 090,00	0,10
Razem:	19 816 999,62	100,00	18 388 029,22	100,00

Z przedstawionych powyżej zestawień wynika, iż najwyższy udział w ogólnej wielkości kosztów działalności operacyjnej niezmiennie miały koszty zużycia energii cieplnej, energii elektrycznej i wody, które w sumie w roku 2024 wyniosły 10 314,5 tys. zł co stanowi – 52% ogółu kosztów rodzajowych.

Wnoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową opłaty za wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników wyniosły w 2024 roku -1 743,6 tys. zł i stanowiły 8,8% ogółu kosztów.

Odpis na fundusz remontowy wynosi 1 543,1 tys. zł i stanowi 7,79% ogółu kosztów. Koszty sprzątnięcia klatek i terenu wyniosły w 2024 roku – 923,2 tys. zł (4,7% ogółu kosztów).

Przychody ogółem w 2024 roku były wyższe o 1 179,4 tys. zł w stosunku do roku 2023. Wynikało to między innymi ze wzrostu zaliczek na centralne ogrzewanie od 1 kwietnia 2024 roku oraz pozostałych opłat niezależnych od Spółdzielni. Ponadto otrzymaliśmy od Gminy Sokółka odszkodowanie za wywłaszczenie gruntów w kwocie 57,8 tys. zł.

3. Zaległości czynszowe.

L.p.	Stan zaległości opłat czynszowych	Stan na 31.12.2024 r. (razem z odsetkami)	Stan na 31.12.2023 r. (razem z odsetkami)
	Ogółem, w tym:	914 736,56	808 264,85
1.	Zadłużenie do 1 miesiąca	385 547,54	461 476,03
2.	Zadłużenie od 1 do 2 m-cy	53 564,18	28 279,48
3.	Zadłużenie od 2 do 3 m-cy	36 212,02	14 943,47
4.	Zadłużenie powyżej 3 m-cy	438 412,82	303 565,87

Stan zaległości w opłatach czynszowych nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej naszej Spółdzielni. Rada Nadzorcza i Zarząd na swych posiedzeniach poświęcały dużo czasu analizie zaległości.

Czynności windykacyjne są zróżnicowane w zależności od poziomu zadłużenia:

- postępowanie polubowne – informowanie pisemne dłużników o wysokości zadłużenia wraz z wezwaniem do jego uregulowania,
- rozmowy Zarządu z osobami zadłużonymi, w przypadkach losowych umożliwianie spłaty zaległości w ratach,
- przy braku reakcji dłużnika na wezwania, Zarząd rozpoczyna postępowanie sądowe,
- po zakończeniu postępowania nakazowego, przy braku spłaty zaległości Spółdzielnia rozpoczyna postępowanie egzekucyjne komornicze.

Pomimo działań windykacyjnych wielkość zadłużenia utrzymuje się na stałym poziomie. Część zadłużonych mieszkańców ma sporadyczne problemy z regulowaniem należności wobec Spółdzielni, co związane jest z przejściowymi kłopotami finansowymi. Niektóre nazwiska powtarzają się systematycznie od lat.

Działania w postaci nakazów sądowych i egzekucji z prawa do lokalu są ostatecznością. Zarząd stara się polubownie skłaniać dłużnika do zapłaty poprzez upomnienia, wezwania przedprocesowe, osobiste rozmowy Prezesa Zarządu, poprzez umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach.

Zarząd Spółdzielni nie umarza naliczanych odsetek od nieterminowo wpłacanych opłat ze względu na społeczną sprawiedliwość. Każdy dłużnik ponosi koszty nieterminowych wpłat, niezależnie do ich wysokości.

W 2024 r. miesięcznie wysyłano około 40 wezwań do zapłaty zadłużenia, na skierowane sprawy o zasądzenie zaległości czynszowych uzyskano tytuły wykonawcze.

W 2024 r. średniomiesięcznie korzystało z dodatków mieszkaniowych 55 członków (w 2023 r. – 58 członków).

Kwota otrzymanego dodatku mieszkaniowego w 2024 roku wyniosła – 156 014,77 zł (w 2023 r. – 162 046,43 zł).

Pracownicy Spółdzielni udzielają szczegółowych informacji o warunkach, na jakich można otrzymać z Ośrodka Pomocy Społecznej dodatek mieszkaniowy i pomagają w wypełnieniu dokumentów.

4. Zatrudnienie i fundusz płac

Przeciętne zatrudnienie - w 2024r. wynosiło - 26,00 etatu

Przeciętne zatrudnienie - w 2023r. wynosiło - 26,00 etatu

Ogółem osobowy fundusz płac za **2024 r. wynosił - 2 557 815,56zł**

za 2023 r. wynosił - 2 415 433,07 zł

Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne - 93 758,00 zł

Bezosobowy fundusz płac za rok 2024 wynosił: - 235 824,24 zł

w tym:

- diety Rady Nadzorczej - 116 882,56 zł,

- umowy zlecenia - 118 941,68 zł.

5. Rozliczenie kosztów ciepła

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2024 rok dokonano zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2024 Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem koszty ciepła za 2024 rok zostały rozliczone w dwóch pozycjach:

- koszty ciepła zużytego do podgrzania zimnej wody,
- koszty centralnego ogrzewania.

Wysokość kosztów ustalono na podstawie faktur VAT wystawionych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Sokółce oraz kosztów związanych z eksploatacją kotłowni w Sidrze.

Różnica między wniesionymi przedpłatami na centralne ogrzewanie a poniesionymi kosztami wyniosła **662 489,82 zł** (w 2023 r. – 816 078,81):

Zaliczki – 6 249 218,66 zł - (w 2023 r. – 5 738 664,08zł)

Koszty – 5 586 728,84 zł - (w 2023 r. – 4 922 585,27 zł)

Koszty dodatkowe wyniosły 111 534,41 zł, w tym koszty odczytu i rozliczenia 106 221,15 zł i serwisu 5 313,26 zł.

W 2024 **1898** osób otrzymało zwroty na łączną kwotę **839 123,12 zł** a **595** osób otrzymało dopłatę na kwotę **283 299,68 zł**.

Najwyższa dopłata wyniosła 2 498,96 zł (w 2023 roku - 2 528,22 zł) a najwyższy zwrot to kwota 1 703,29 zł (w 2023 roku - 1 762,51 zł).

Ogółem na rozliczenie kosztów ciepła za rok 2024 składają się:

- kwota zwrotu wynikająca z nadwyżki wpłaconych zaliczek nad faktycznymi kosztami centralnego ogrzewania – 550 955,48 zł;
- kwota zwrotu wynikająca z nadwyżki wpłaconych zaliczek nad faktycznymi kosztami podgrzania zimnej wody w wysokości 100 729,30 zł;
- kwota dopłaty wynikająca z nadwyżki faktycznych kosztów nad wpłaconymi zaliczkami za moc zamówioną na potrzeby podgrzania zimnej wody w wysokości 2 920,71 zł.

6. Rozliczenie wody

Rozliczenie kosztów zimnej wody odbywa się kwartalnie. W 2024 roku zużyto w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wg odczytów indywidualnych wodomierzy 130 972,70 m³ wody (w 2023 r. 129 354,74 m³).

7. Fundusz remontowy.

L.p.		2024 r.	2023 r.
	Środki z BO	303 013,97	127 944,32
	+ zwiększenie z tytułu odpisu podstawowego	1 559 724,68	1 542 058,15
	Razem środki funduszu na koniec okresu	1 862 738,65	1 670 002,47
WYDATKI OGÓŁEM			
	w tym:	1 737 668,72	1 366 988,50
I.	Roboty remontowe zlecone w drodze przetargu:	1 631 824,63	1 228 666,83
1.	Docieplenie budynków i malowanie elewacji		275 920,00
2.	Pozostałe roboty obce	97 632,00	106 623,12
3.	Remont parkingów i chodników	1 124 799,97	455 655,05
4.	Docieplenie stropodachów	12 859,56	41 359,68
5.	Docieplenie stropów piwnic		136 474,00
6.	Malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnic		84 720,00
7.	Wymiana okien	33 862,93	127 914,98
8.	Remont pokrycia dachowego	100 737,00	
9.	Remont placów zabaw	169 549,97	
10.	Wymiana zaworów	92 383,20	
II.	Własne razem	105 844,09	138 321,67

1.	Grupa Remontowo-Budowlana prace własne	79 380,68	118 745,34
2.	Sprzęt i Transport – prace własne	11 235,59	
3.	Materiały	15 227,82	9 103,89
	Stan funduszu remontowego na koniec okresu	125 069,93	357 526,51

Działania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce w 2024 roku były skoncentrowane na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu posiadanych środków finansowych i dobrej obsłudze mieszkańców. Spółdzielnia rozlicza się bezwynikowo, wypracowany na działalności pozostałej zysk jest zawsze w całości przeznaczany na pokrycie kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi lub na zasilenie funduszu remontowego.

III. W ZAKRESIE PLANU REMONTÓW I KONSERWACJI.

ROBOTY ZLECONE W DRODZE PRZETARGU

2023r	2024r
WYMIANA DRZWI WEWNĘTRZNYCH	
Plan – 8 szt. wartościowo 11 664,- Wyk. – 8 szt. wartościowo 12 420,- Ilościowo -100%; wartościowo -106,48% Wymieniono drzwi wejściowe do piwnic w budynkach ul. Zielone 11, 12 oraz drzwi zewnętrzne do wiatrołapów ul. Ściegiennego 20 kl. I i IV.	Plan - 6 drzwi – wartość – 11 664,- Wyk. - 4 drzwi – wartość – 7 776,- Ilościowo– 66,67%; wartościowo – 66,67% Wymieniono drzwi w budynkach: ul. Kołłątaja 17, 19 – szt. 4.
WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ	
Plan - 149 szt. - na wartość – 130 000,- Wyk. - 149 szt. - na wartość – 123 832,- Ilościowo 100 %; wartościowo 95,25 % Rozliczono 44 podania na wymianę 149 szt. stolarki okiennej, do których zostały dołączone faktury za ich wymianę w 2022 i 2023 roku. Lokatorzy wymieniali okna drewniane na okna PCV.	Plan – 43 szt. – na wartość – 50 000,- Wyk. – 43 szt – na wartość – 33 863,- Ilościowo – 100%; wartościowo – 67,73% Rozliczono 14 podań na wymianę 43 szt. okien, do których zostały dołączone faktury za wymianę okien w 2023r. Lokatorzy w 100% wymieniali stolarkę okienną na okna PCV, które były tańsze od zakładanych w planie.
MAŁOWANIE ELEWACJI	
Plan - 3832 m ² na wartość – 275 920,- Wyk.- 3832 m ² na wartość – 275 920,- Ilościowo 100%; wartościowo 100% Mycie i malowanie budynków: ul. Osiedle Zielone 11, 12.	Nie wykonywano takich prac.

DOCIEPLENIE STROPÓW PIWNIC METODĄ NATRYSKU	
Plan – 980 m ² na wartość – 136 474,- Wyk. – 980 m ² na wartość – 136 474,- Ilościowo – 100%; wartościowo 100% Docieplono stropy piwnic w następujących budynkach: ul. Osiedle Zielone 11, 12; ul. 1 Maja 11.	Nie wykonywano takich prac.
DOCIEPLENIE STROPODACHU METODĄ WDMUCHIWANIA	
Plan – 885,5 m ² na wartość – 41 360,- Wyk. – 885,5 m ² na wartość – 41 360,- Ilościowo 100%; wartościowo 100% Docieplono stropodachy w budynkach: ul. Kołłątaja 23, ul. Grodzieńska 30.	Plan - 243 m ² na wartość - 12 500,- Wyk. - 243 m ² na wartość - 12 860,- Ilościowo - 100 %; wartościowo – 102,88% Wyższa cena z oferty cenowej. Ocieplono stropodach budynku ul. Ściegiennego 22.
MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH	
Plan - 6 klatek na wartość – 84 720,- Wyk.- 6 klatek na wartość – 84 720,- Ilościowo 100%; wartościowo – 100% Pomalowano klatki schodowe w następujący budynkach: Osiedle Zielone 11, 12. Ponadto zrealizowano pozostałość z planu 2022 - malowanie klatek w następujących budynkach: ul. Osiedle Centrum 2,14,15 – klatki – 3 szt. - na wartość 58 320,-	Nie wykonywano takich prac.
REMONT PARKINGÓW I CHODNIKÓW	
Remont parkingów: Plan – 1224,5 m ² na wartość – 222 800,- Wyk – 1310,0 m ² na wartość – 250 036,- Ilościowo - 107,03%; wartościowo -112,2% Wykonano parkingi przy budynkach: ul. Osiedle Centrum 4, ul. Sikorskiego 14, ul. Grodzieńska 28. W trakcie prac wynika konieczność dodatkowych robót. Remont chodników: Plan - 882 m ² na wartość - 197 650,- Wyk.- 937 m ² na wartość - 189 441,- Ilościowo – 106,2%; wartościowo – 95,85% Remonty chodników wykonano przy budynkach: ul. Kołłątaja 42, ul. Osiedle Centrum 14-15. W wyniku przetargu uzyskaliśmy niższe ceny od zaplanowanych. Ponadto zakończono realizację planu z 2022 remont parkingu ul. Broniewskiego 18-24 na wartość - 16 178,-.	Plan – 5 223 m ² na wartość – 1 093 041,- Wyk. – 5 491 m ² na wartość – 1 144 707,- Ilościowo 105,13%; wartościowo – 104,73% Wykonano parkingi i chodniki przy budynkach: ul. Pocztowa 4, ul. Centrum 12 ul. Centrum 19, ul. Ściegiennego 20, ul. Kolejowa 63, 65, 67, ul. Centrum 1, ul. Sikorskiego 12-18, Wartość robót wzrosła z tytułu zwiększenia zakresu robót wynikłych w trakcie realizacji zadań koniecznych do wykonania , a nie uwzględnionych w przedmiarze robót.

REMONT INSTALACJI HYDRAULICZNEJ – ZAWORY ODCINAJĄCE NA PIONACH GŁÓWNYCH	
Nie wykonywano remontu na instalacjach hydraulicznych.	Plan – 56 szt. na wartość – 92 383,- Wyk. – 56 szt. na wartość – 92 383,- Ilościowo 100%; wartościowo 100% Zawory wymieniono w budynkach: ul. Os. Centrum 19,20.
PROJEKT TECHNICZNY NA ROBOTY DROGOWE	
Plan – 1 szt. na wartość - 6 150,- Wyk. – 1 szt. na wartość - 6 150,- Ilościowo 100%; wartościowo 100% Dokumentacja - Osiedla Centrum 19.	
DOCIEPLENIE ŚCIANY	
Plan – 45,50 m² na wartość - 25 000,- Wyk. – 45,50 m² na wartość - 21 500,- Ilościowo 100%; wartościowo 86% Docieplono część ściany po rozbiórce sklepu stojącego w szczycie budynku ul. Kołłątaja 2.	Plan - 264,60 m² na wartość – 64 800,- Wyk. - 264,60 m² na wartość – 57 240,- Ilościowo – 100%; wartościowo – 88,33% Uzyskano niższą cenę w wyniku przetargu na roboty. Docieplono ściany szczytowe budynku ul. 1 Maja 11 i dokonano wymiany obróbek blacharskich w/w budynku Plan - na wartość – 34 560,- Wyk. - na wartość – 34 560,- Ilościowo – 100%, wartościowo – 100%
REMONT POKRYCIA DACHOWEGO	
Nie wykonywano takich prac	Plan - 625 m² na wartość – 93 828,- Wyk.- 657 m² na wartość – 100 737,- Ilościowo 105,12%; wartościowo 107,36% Wykonano remont pokrycia dachowego budynku ul. Sikorskiego 12. Dokonano dodatkowo pokrycia papą termozgrzewalną 4 wiatrolapów.
REMONT PLACÓW ZABAW	
Nie wykonywano takich prac	Plan - 4 place – na wartość - 135 233,- Wyk. - 5 place – na wartość - 135 233,- Ilościowo 100%; wartościowo 100% Place zabaw przy budynkach ul. Piłsudskiego 9, ul. Grodzieńska 28, ul. Kołłątaja 17-19, ul. Wyszńskiego 3. Plan - 1 plac – na wartość – 34 560,- Wyk. - 1 plac – na wartość – 34 317,- Ilościowo 100%; wartościowo 99,30% Niższa cena w ofercie przetargowej Plac zabaw przy ul. Sikorskiego 16-18.

5-cio letni PRZEGLĄD INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH	
Plan – 2484 szt. na wartość – 66 467,- Wyk. – 2301 szt. na wartość – 62 598,- Ilościowo 92,6%; wartościowo 94,18 % W tym dokonano przeglądu instalacji odgromowej w 65 budynkach na wartość – 5849,94 zł. W wyniku przetargu uzyskano niższe ceny niż zaplanowano. Do 183 mieszkań – brak dostępu	Nie wykonywano przeglądu
PRZEGLĄD INSTALACJI I APARATÓW GAZOWYCH	
Plan - 1911 szt. - na wartość – 19 111,- Wyk.- 1 681 szt. - na wartość –16 810,- Ilość. – 87,96 % ; wartościowo – 87,96 % W drodze przetargu uzyskano niższą cenę niż planowano. Do 230 mieszkań zostały dostarczone pisma wzywające do dokonania przeglądu i dostarczenie do Działu Technicznego protokołu sporządzonego przez uprawnioną osobę. W 40 mieszkaniach, zgodnie z pisemnym oświadczeniem lokatorów brak jest kuchenek z butlą gazową.	Plan - 1 977 szt. - na wartość – 31 632,- Wyk.- 1 649 szt. - na wartość – 24 339,- Ilościowo - 83,41 %; wartościowo - 76,94% W wyniku przetargu uzyskano niższą cenę od założonej w planie. Do lokatorów 328 mieszkań, do których brak było dostępu wysłano pisma wzywające do dokonania przeglądów aparatów gazowych i dostarczenie do Spółdzielni protokołów stwierdzających sprawność instalacji. Dostarczono 10 protokołów.
PRZEGLĄD SPRAWNOŚCI WENTYLACJI	
Plan - 2 484 szt.- wartość – 24 840- Wyk.- 2 482 szt.- wartość – 24 820,- Ilościowo 99,92%; wartościowo – 99,99% W wyniku przetargu uzyskaliśmy cenę niższą niż zaplanowano. Do 2 mieszkań zostały dostarczone pisma wzywające do dokonania przeglądu sprawności wentylacji. Dokonano również przeglądu wentylacji w 42 lokalach użytkowych. Na wartość 420 zł.	Plan - 2 486 mieszkań - wartość – 39 776,- Wyk.- 2 482 mieszkań - wartość – 36 634,-Ilościowo - 99,94 %; wartościowo - 92,10% W wyniku przetargu uzyskano niższą cenę niż zakładano w planie. Do 4 mieszkań dostarczono pisma wzywające do dokonaniu przeglądu wentylacji. W 4 mieszkaniach przegląd został dokonany przez pracowników Działu Technicznego Spółdzielni.
Roboty dodatkowe	Roboty dodatkowe
- roboty stolarskie – wykonanie desek do ławek parkowych, - dorabianie kluczy do pomieszczeń administracyjnych w budynkach, - wiaty śmietnikowe ul. Ściegiennego 22, ul. Wyszyńskiego 1,4, ul. Grodzieńska 24, - instalacja domofonowa ul. Broniewskiego 32, - usuwanie awarii kanalizacji ul. - Piłsudskiego 9, ul. Ściegiennego 18, - wykonanie Certyfikatów Energetycznych dla	✓ roboty stolarskie – wykonanie piaskownic i wjazdu dachowego, ✓ dorabianie kluczy do pomieszczeń administracyjnych w budynkach mieszkalnych i do wiat śmietnikowych, ✓ wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej ul. Broniewskiego 26, ✓ montaż domofonów ul. 1 Maja 11, ✓ wykonanie schodów przy budynku ul.

lokali użytkowych, - wykonanie dokumentacji – obliczenie współczynnika Rm dla budynku, ul. Centrum 13A,	Os. Centrum 16, ✓ przełożenie chodnika przy budynku ul. Os. Centrum 4,
WYMIANA WODOMIERZY W RAMACH LEGALIZACJI	WYMIANA WODOMIERZY W RAMACH LEGALIZACJI
Plan – 2655 szt. - wartość – 215 055,- <u>Wyk. – 2614 szt. - wartość – 211 734,-</u> Ilościowo – 98,46%wartościowo – 98,46% W wyniku braku dostępu do mieszkań firma Metrona Polska podpisała Aneks na przedłużenie terminu wymiany wodomierzy do 29.02.2024r. Wodomierze z demontażu odsprzedano w/w firmie w ilości 2624 szt. na wartość – 9 645,66 zł	Plan - 3374 szt. na wartość - 327 953,- <u>Wyk. - 3443 szt. na wartość - 334 659,-</u> Ilościowo – 102 %;wartościowo – 102% W trakcie wymiany wodomierzy stwierdzono niedoszacowane ilości wodomierzy na ul. Pocztowej 2. Wodomierze z demontażu odsprzedano firmie Metrona na wartość 12 121,56 zł

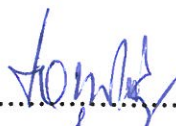
ROBOTY WYKONANE PRZEZ WŁASNYCH PRACOWNIKÓW	
2023r	2024r
✓ malowanie pomieszczeń piwnic – budynki ul. Centrum 2,3,14,15, ul Centrum 21 ✓ malowanie klatek schodowych ul. Os. Centrum 16 ✓ remont balkonów szt. 20 ✓ wymiana grzejników favier na grzejniki panelowe we wszystkich lokalach usługowych, ✓ odśnieżanie dachów pograżanych lokali usługowych ul. Sikorskiego 25, ul. Os. Centrum 20,21, ✓ wykonanie płyt fundamentowych pod obudowy śmietnikowe ul. Ściegiennego 22, ul. Wyszyńskiego 1,4 ul. Grodzieńska 24 ✓ przegląd i udrażnianie kanałów wentylacyjnych, ✓ przedłużenie kanałów wentylacyjnych, ✓ likwidacja przecieków z dachów, ✓ przeglądy i udrażnianie kanalizacji, ✓ przeglądy instalacji elektrycznych na klatkach schodowych i w piwnicach, ✓ naprawa oświetlenia parkowego,	✓ tynkowanie i malowanie ścian wiatrolapów – Os. Centrum 21, ✓ malowanie klatek schodowych ul. Sikorskiego 12, ul. Kołłątaja 19, ✓ wymiana osprzętu elektrycznego w piwnicach, ✓ naprawa oświetlenia parkowego, ✓ remont i malowanie urządzeń zabawowych na placach zabaw: ul. Grodzieńska 22, 24, 28, ul. Kołłątaja 19, 42, ul. Piłsudskiego 9, ul. Centrum 16, ul. Sikorskiego 16, ul. Kolejowa, ul. Wojska Polskiego 7, ul. Broniewskiego 22, ✓ remont balkonów – 11 szt. ✓ remonty i naprawa instalacji centralnego ogrzewania, ✓ wymiana samozamykaczy w drzwiach zewnętrznych, remont stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku, ✓ udrażnianie kanałów wentylacyjnych, ✓ przedłużenie kanałów wentylacyjnych - 10 szt.,

✓ montaż kratki wentylacyjnych – stropodachy i ściany szczytowe, ✓ załadunek i dowóz piasku na osiedla do posypywania zimowego dróg i chodników, posypywanie chodników piaskiem, ✓ malowanie ławek parkowych, ✓ malowanie urządzeń zabawowych, ✓ wycinka drzew zgodnie z pozwoleniem Urzędu Miasta, ul. Os. Centrum 4, ul. Kołłątaja 23, ul. Sikorskiego 14 ✓ przycinka drzew i krzewów ul. Os. Centrum 1, 21 ul. Kolejowa 63, Sikorskiego 14, ul. Piłsudskiego 13, Sidra ✓ odśnieżanie placu Działu Technicznego, ✓ koszenie trawników- Osiedle Zielone, wjazdu do Działu Technicznego, Sidra ✓ zbieranie, załadunek i wywóz gałęzi, ✓ wykonanie nakazanych nasadzeń drzew, ✓ wykonanie nasadzeń krzewów, ✓ zbieranie i wywóz śmieci wielkogabarytowych, ✓ wykładanie trutki na gryzonie w korytarzach piwnicznych, ✓ przeglądy i sprzątanie korytarzy piwnicznych, ✓ naprawa chodników ul. Piłsudskiego 13, ul. Kołłątaja 23, ul. Os. Centrum 4, ul. Os. Centrum 17, ul. Sikorskiego 25 ✓ poszerzenie parkingu ul. Os. Centrum 16 - 19, ✓ naprawa pieca centralnego ogrzewania w kotłowni Sidrze, ✓ rozładunek węgla w Sidrze, ✓ zbieranie i wożenie piasku po akcji zimowej, ✓ wymiana piasku w piaskownicach w okresie wiosennym, ✓ naprawa urządzeń zabawowych na placach zabaw ul. Wyszyńskiego 3, ul. Sikorskiego 16-18, ul. Piłsudskiego 9, ul. Kolejowa 67, ul. Broniewskiego 22, ul. Kołłątaja 19, 42 ✓ przeglądy rozdzielaczy, ✓ przegląd instalacji co. na klatkach schodowych i w piwnicach, ✓ usuwanie awarii wg książki zgłoszeń	✓ usuwanie przecieków z dachu, ✓ usuwanie śniegu z dachów pograżanych lokali użytkowych ul. Sikorskiego 25, ul. Centrum 20, 21, ✓ przełożenie chodników, ✓ sadzenie żywopłotów ul. Grodzieńska 26-28, Kołłątaja 17, Os. Centrum 15-16, Broniewskiego 32, Os. Centrum 19, ✓ zbieranie odpadów wielkogabarytowych wystawianych przez lokatorów przy punktach selektywnego zbierania odpadów, ✓ wykładanie truciizny na gryzonie, ✓ przegląd i sprzątanie korytarzy piwnicznych z gabarytów, ✓ wykładanie truciizny na mrówki przy blokach, ✓ malowanie trzepaków, ławek, poręczy zejściowych na klatkach schodowych i wiatrolapach, ✓ wykonanie i montaż poręczy zejściowych na klatkach i wiatrolapach, ✓ wykonanie i montaż znaków zakazu, informacyjnych i ostrzegawczych, ✓ rozbiórka starej wiaty śmietnikowej ul. Kolejowa 63, ✓ malowanie pasów na parkingach: Centrum 10-12, Grodzieńska 28-30, ✓ wykonanie i montaż huśtawki na plac zabaw ul. Sikorskiego 25, ul. Wyszyńskiego 4 ✓ wykonanie poręczy zewnętrznych przy schodach Sikorskiego 12-18, ✓ przegląd rozdzielaczy i instalacji co. na klatkach schodowych i w piwnicach, ✓ przegląd i udrażnianie kanalizacji, ✓ usuwanie awarii wg książki zgłoszeń ✓ wycinka drzew z wymaganymi pozwoleniami na wycinkę, ✓ rozładunek węgla w Sidrze ul. Kuźmy 3 – własna kotłownia, ✓ koszenie trawy w Sidrze ul. Kuźmy 3, ul. Os. Zielone 11,12, ✓ montaż stojaków na rowery ul. Broniewskiego 16- kl.II; 28 kl.I-II; 32,24; Os. Centrum 2,15,10 kl.II; Wyszyńskiego 4 kl. I, II i V; Grodzieńska 26 kl. IV; Sikorskiego 25 kl. II; 12 kl. IV; 16 kl.II –III.
--	---

Przedstawiając sprawozdanie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce dziękuje za współpracę Członkom Rady Nadzorczej oraz Mieszkańcom i zwraca się z prośbą o zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego za 2024r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024r.

Z a r z ą d:

1. Jerzy Piotr Saciłowski

- 

2. Barbara Białkowska

- 

3. Magdalena Szydłowska

- 