

S P R A W O Z D A N I E

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach z działalności za 2024 r.

Rok 2024 to kolejny rok dynamicznych zmian we władzach Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 r. pracował w następujących składach:

Od dnia 1 stycznia 2024r. do 4 lutego 2024 r. Zarząd działał w składzie:

1. Marzena Drwał – Prezes Zarządu/ kierownik Spółdzielni
2. Paweł Figacz - Członek Zarządu

Od dnia 5 lutego 2024r. do 21 kwietnia 2024r. Zarząd działał w składzie:

2. Marzena Drwał – Prezes Zarządu,
3. Mirosław Bożek – Zastępca Prezesa
2. Paweł Figacz - Członek Zarządu .

Od dnia 22 kwietnia 2024r. do 31 lipca 2024r. Zarząd działał w składzie:

4. Marzena Drwał – Prezes Zarządu,
2. Paweł Figacz - Członek Zarządu

Od dnia 1 sierpnia 2024r. do dnia 31 grudnia 2024r. Zarząd działał w składzie:

1. Beata Siedlecka – Prezes Zarządu,
2. Jadwiga Adamiec – Zastępca Prezesa Zarządu,
3. Paweł Figacz – Członek Zarządu

Następnie w dniu 8 maja Zarząd Spółdzielni zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków na którym uzupełniono skład członków Rady Nadzorczej.

W 2024r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach zwołał dwukrotnie Walne Zgromadzenie Członków. W dniu 8 maja 2024r. (Nadzwyczajne) w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej oraz zapoznania członków z sytuacją prawną związaną z fotowoltaiką oraz drugi raz zwołał roczne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 27 czerwca 2024r., zgodnie z wymogami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

W dniu 29 maja 2024r., po rozmowach przedstawicieli Rady Nadzorczej w PGE i LAWP, poprawkach PGE oraz korekcie radcy prawnego obsługującego SM, Zarząd podpisał z

firmą PEB oraz IB Company aneksy Nr 3 i 4 do umów na najem dachów pod panele fotowoltaiczne. Aneksy wprowadzały radykalne zmiany do pierwotnej umowy, głównie w zakresie wysokości czynszu najmu dachów, który w 2024r. wynosił miesięcznie 50% kwoty wartości od sprzedanej energii, zaś w 2025r. i latach następnych obowiązywania umowy SM ma otrzymywać czynsz miesięczny w wysokości 43% kwoty wartości sprzedanej energii. Strony ustaliły też, że minimalna wysokość rocznego czynszu w 2024r. i w latach następnych wynosić będzie nie mniej niż 100 000 zł rocznie. Następnie uzgodniono, że najemcy, celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy zapłacą kaucję w wysokości po 30 000 zł każdy z nich, pierwszą do dnia 20 czerwca 2024r., następne do dnia 15 stycznia każdego roku obowiązywania umowy. Kaucja została wpłacona w w/w terminach. Wreszcie ustalono, że umowa obowiązuje do dnia 30 września 2027r. a po jej zakończeniu najemcy zdemontują panele na własny koszt. Najemcy zobowiązali się też do utrzymywania przez cały okres najmu polisy OC obejmującej wszelkie szkody na mieniu, jak i osobie w związku z prowadzoną działalnością. Polisy opiewają na kwotę nie mniejszą niż 2.000 000 zł każda i mają być odnawiane w okresach rocznych. Produkcja energii z paneli rozpoczęła się na budynkach od lipca 2024r. i do końca 2024r. przedstawiała się następująco:

- wyprodukowano łącznie 331,23 MWh energii elektrycznej na łączną kwotę 88.326,56 zł brutto, w tym firma PEB - 162,343 MWh na kwotę 43.843,67 zł brutto, zaś firma IB Company – 168,887 MWh na kwotę 44. 482,27zł brutto. Czynsz miesięczny za 2024r. należny Spółdzielni wyniósł łącznie od obydwu firm 44.163,28 zł brutto zł (50% kwoty wartości sprzedanej energii). SM wezwała każdą z firm do zapłaty brakującej kwoty do 100.000 zł. W przypadku PEB jest to kwota 80.144,27 zł brutto, a w przypadku IB Company jest to kwota 80.093,68 zł brutto. Wobec bezskuteczności wezwań Zarząd podjął decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego.

Zarząd powołał komisję d/s zbadania stanu technicznego kotłowni (przed sezonem grzewczym) oraz dalszych możliwości ich eksploatacji oraz opłacalności modernizacji systemu lub ew. wymiany źródła ciepła na inne. Kotłownie mają już ponad 20 lat, zaś sieci są jeszcze starsze. Największa utrata ciepła spowodowana jest starymi urządzeniami ciepłowniczymi przesyłającymi ciepłą wodę do budynków mieszkalnych.

Z tych względów Zarząd rozważał możliwości odłączenia się w przyszłości od zasilania z kotłowni i zamontowanie przy blokach pomp ciepła, co przy wykorzystaniu energii z produkcji paneli fotowoltaicznych mogłoby znacznie obniżyć koszty co i cw.

W listopadzie 2024r. Zarząd wraz z przedstawicielem RN udał się z wizytą do SM w Lubartowie. Wizyta miała na celu uzyskanie informacji jakie koszty i korzyści przyniosłaby

dla SM Ryki zmiana systemu ogrzewania budynków z kotłowni gazowych na zamontowane pompy ciepła zasilane z paneli fotowoltaicznych oraz utworzenie magazynów energii. Została zlecona wycena takiego przedsięwzięcia w SM w Rykach przez dwie firmy, które wykonują takie inwestycje. Oszacowanie kosztów inwestycji zostało zlecone nieodpłatnie i przedstawia się następująco: montaż pomp ciepła przy blokach. na os. Witosa ok. 5.000 000 zł, przy blokach na os. Kochanowskiego 3.210 300 zł, przy blokach na os. K. Wojtyły 3.277 000 zł.

W sytuacji gdy mieszkańcy spłacają jeszcze zadłużenie z tytułu termomodernizacji budynków, zaciągnięcie nowego kredytu na budowę pomp ciepła i zmianę instalacji grzewczej (nawet jeżeli udałoby się uzyskać pomoc finansową z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 50% inwestycji) jest wciąż zbyt dużym kosztem. Można rozważyć, czy pomp ciepła nie można byłoby zamontować tylko przy jednym wytypowanym bloku odłączając go od kotłowni w celu sprawdzenia, jakie oszczędności dla jego mieszkańców przyniesie taka inwestycja i kiedy się zwróci. Spółdzielnia musi planować w przyszłości zmianę źródeł ogrzewania również z uwagi na politykę klimatyczną.

W dniach 3,4 i 5 grudnia 2024r. wykonano techniczny roczny przegląd kotłowni na os. Słowackiego, os. Witosa i os. K. Wojtyły, przez dotychczasowego, wieloletniego serwisanta. Ogólny stan techniczny kotłowni jest dobry, jednak w kotłowni na os. K. Wojtyły należało wymienić płytę czołową PCB koszt ok. 1128,49 euro plus 23% VAT, wymiennik koszt- 8.300 zł brutto, łożyska wentylatora. W kotłowni na os. Kochanowskiego wszystko było sprawne, zaś w kotłowni na os. Witosa należało wymienić brahmę (wentylator zapłonu) koszt 326,51 euro plus pod. VAT oraz wentylator, który serwisant wziął do naprawy – koszt 6.400 zł plus VAT ,zaś usługa serwisu wyniosła brutto 40.786,85 zł.

Następnie Zarząd zlecił wyremontowanie zabawek na placu zabaw na Osiedlu Słowackiego, w tym celu zakupił nowe kantówki oraz 4 belki 10x10x250 do wymiany oraz zarządził zdemontowanie 1 zabawki oraz zakup 1 zabawki z Simple.

Po uporządkowaniu Księgi Wieczystej dla działek nr ew. 4365, 4368/10 i 4368/13, Zarząd przystąpił do przygotowania dokumentacji do wyodrębnienia i sprzedaży boksów garażowych na ul. Wyczółkowskiego 19 C i D. W br będą podpisywane akty notarialne w przedmiocie odrębnej własności lokali użytkowych w 2024r.

W zasobach Spółdzielni znajduje się działka nr 4368/14, która stanowi niezabudowaną nieruchomość na ul. Wyczółkowskiego. Działka ta jest przeznaczona pod zabudowę garażową – jak ustalono może powstać 14 garaży. Została zakończona procedura przekształcenia użytkowania wieczystego działki w prawo własności i w br SM rozpocznie budowę garaży.

W 2024r. Zarząd zrealizował następujące zadania inwestycyjne:

- 1) wykonanie parkingów przy ul. Wyczółkowskiego 11,13,15 i K. Wojtyły 13,
- 2) budowę wiat śmietnikowych na Osiedlu Słowackiego, o rozmiarach 4,5mx13,5m (przewidzianą na 18 -19 pojemników) oraz dwie na Osiedlu Karola Wojtyły, o rozmiarach 4m x 7,5m, oraz o rozmiarach 4,5m x 9m. Podbudowę pod wiaty wykonała firma z uprawnieniami i odpowiednim sprzętem,
- 3) wykonano umieszczenie nowych znaków drogowych, zgodnie z opracowanym projektem organizacji ruchu, na Osiedlu Karola Wojtyły,
- 4) usunięto graffiti ze ścian budynków garażowych, na Osiedlu Karola Wojtyły z zastosowaniem farby antygraffiti pozwalającej usunąć graffiti w przyszłości przez zmycie ściany,
- 5) usunięto awarię w postaci wymiany odcinka rury kanalizacyjnej w piwnicy budynku Karola Wojtyły 19,
- 6) dokonano wymiany wodomierzy na Osiedlu Słowackiego i podpisano aneks do umowy z tą samą firmą na wymianę wodomierzy, które utraciły legalizację na os. K. Wojtyły, w tej samej cenie zakup wodomierzy oraz usługę montażu,
- 7) wykonano dokumentację projektową - nowej instalacji elektrycznej na klatkach schodowych w budynkach przy ulicy Wyczółkowskiego 11,13,15. W tym roku zadanie zostało zlecone do realizacji,
- 8) wykonano wymianę pionu kanalizacji z zimną wodą w lokalu znajdującym się w budynku przy ul. Karola Wojtyły 21/1,
- 9) zainstalowano monitoring wizyjny na os. K. Wojtyły,
- 10) wykonano inwentaryzację architektoniczno-budowlaną garaży przy ul. Wyczółkowskiego 19C i 19D - tj. 32 szt. boksów garażowych, o pow. 649 m² potrzebną do wyodrębnienia garaży,
- 11) wykonano wymianę pionu kanalizacyjnego w mieszkaniach 6, 4 i 2 bloku nr 9 przy ul. Witosa.

Ponadto Zarząd wykonał obowiązkowy roczny przegląd i czyszczenie przewodów kominowych osiedli K. Wojtyły i Słowackiego, a także obowiązkowy roczny przegląd budynków na tych osiedlach, zgodnie z art.62 ustawy Prawo budowlane (44 budynki mieszkalne, 3 budynki usługowe, 349 garaży i 2 place zabaw).

W 2024r. Zarząd Spółdzielni zakupił nowy traktorek do koszenia terenów zielonych z dodatkowymi częściami do zmiatania i odśnieżania terenu.

Stosując się do zaleceń po lustracyjnych Zarząd uchwalił nowy *Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach* oraz ustalił nowy *Regulamin pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach*. Zarząd przygotował też projekty regulaminów do uchwalenia przez Radę Nadzorczą, tj. *Regulamin Zasad Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach*, nowy *Regulamin Pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach*, *Regulamin Najmu Lokali i Dzierżawy Gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach*, *Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach*. Wszystkie regulaminy już obowiązują.

Uległy też zmianie godziny pracy SM, które od pn. do pt. ustalone zostały od 7.00 do 15.00.

Zarząd zapoznał się z ofertą przedstawiciela firmy RESPECT ENERGY i postanowił rozwiązać umowę z firmą AXPO sp. z o.o. na zakup energii elektrycznej i zawrzeć umowę na sprzedaż energii z firmą RESPECT ENERGY na korzystniejszych warunkach ustalając stałą kwotę 609 zł za MWh na taryfy C12a, C12b i C11, a także na taryfę G. Pierwotnie proponowana cena to 619 zł za MWh. Po negocjacjach ustalono, że będzie to kwota 609 zł za MWh, bez kosztów opłaty handlowej. Umowa została zawarta na 3 lata. W roku 2024 płaciliśmy za energię na podstawie umowy obowiązującej do dnia 31.12.2024r. stawkę zmienną, opartą o ceny giełdowe, która plasowała się dotychczas w granicach 674,99 - 679,28 zł za MWh. Obciążona też była stałą opłatą handlową.

Zarząd opracował treść nowych powiadomień dla mieszkańców o wysokości stawek czynszu, gdzie wyodrębniono poszczególne pozycje kwot składających się na ten czynsz, pokazując, które z kwot są należne innym niż Spółdzielnia dostawcom mediów lub odbiorcom śmieci i beneficjentom podatku od nieruchomości (PGNiG, PGKiM, Gmina Ryki) a także odrębnie opłat za co i cw., które pośrednio zależne są od SM produkującej ciepło do ogrzewania mieszkań i podgrzania ciepłej wody. Działania te miały na celu poinformowanie mieszkańców o faktycznej wysokości czynszu na rzecz SM oraz o wysokości innych opłat, które Spółdzielnia rozlicza na rzecz innych dostawców mediów oraz innych beneficjentów.

W listopadzie 2024r. Zarząd podpisał aneks do umowy z firmą, która montowała wodomierze na os. Słowackiego i Witosa na montaż wodomierzy na os. K. Wojtyły, za cenę taką samą jak na os. Słowackiego. Prace zostały wykonane w br.

W 2024r. Zarząd przyspieszył i poprawił wyniki egzekucji zaległych na rzecz SM należności czynszowych. Do końca roku prawie wszystkim zaległym nakazom zapłaty została nadana klauzula wykonalności celem skierowania ich do egzekucji, a także zostały wydane nowe nakazy zapłaty za zaległe czynsze powyżej 5 tys. zł.

Zarząd zapoznał się z wykonanym na jego zlecenie raportem o stanie jakości wody wykonanej przez firmę ADEY Innovation SAS-Europe. Wynika z niego, że badania wody wskazują duże zakamienienie systemów, w szczególności na osiedlu Kochanowskiego oraz Wojtyły. Osiedle Witosa wskazuje na mniejszy problem. Pozostałe parametry wydają się być w normie, jednak w obu poprzednich osiedlach stwierdza się obecność bakterii grupy NRB, co powoduje wzrost pH, które jest w normie. Wnioski są takie, że wszystkie układy powinny być odkamienione i należałoby zastosować Inhibitor korozji, który wzmocni ochronę przed korozją i zabezpieczy układ przed osadzaniem się kamienia. W obiektach os. K. Wojtyły oraz os. Kochanowskiego warto się zastanowić nad zastosowaniem Biocydu w celu usunięcia bakterii. Po zapoznaniu się z raportem Zarząd uznał, że wprowadzenie chemicznych środków na odkamienianie systemu może spowodować zepsucie elementów kotłowni poprzez osadzanie się na nich, w miejscach nie kontrolowanych, nie wypłukanych do końca elementów kamienia, co w efekcie może doprowadzić do awarii pieców. Odkamienianie zaś całej sieci może spowodować uszkodzenie starej instalacji oraz żeliwnych starych kaloryferów zamontowanych w większości mieszkań. Zarząd uznał, że zamiast wydawać duże środki finansowe na środki chemiczne do odkamieniania i zapobiegania korozji należy zadbać bardziej o stacje uzdatniania wody zamontowane na kotłowniach.

Zarząd podpisał umowę z firmą FORTUM na sprzedaż gazu do Spółdzielni w której wynegocjował, że od 1 stycznia br cena za MWh w grupach taryfowych od 1 do 4 (bez akcyzy) oraz w grupach taryfowych 5 (bez akcyzy) wynosić będzie obecnie ok. 150,00 zł plus 28 zł opłata handlowa, czyli **ok. 178,00 zł za MWh** plus 23% VAT. Wstępnie firma proponowała 35,00 zł opłaty handlowej. Zaproponowana cena odpowiada cenie giełdowej gazu w dniu podpisania umowy. Umowa została zawarta na 2 lata i będzie obowiązywać od 1 stycznia 2025r. Zgodnie z jej warunkami cena gazu za 1 MWh zakupionego przez Spółdzielnię będzie odpowiadać cenie giełdowej i nie będzie większa niż zatwierdzona przez Prezesa URE przez cały okres trwania umowy. Należy dodać, że od 1 lipca 2024r. ceny netto paliwa gazowego stosowanego w rozliczeniach, zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, wynoszą **239,65 zł/MWh** w grupach taryfowych od 1 do 4 (bez akcyzy) i **239,18 zł /MWh** w grupach taryfowych 5 (bez akcyzy). Te ostatnie wskazują na 19% wzrostu cen w stosunku do dotychczas obowiązujących cen.

Zarząd przeprowadził na dzień 29 listopada 2024r. inwentaryzację roczną środków trwałych, wyposażenia (środków o niskiej wartości) i magazynu. Nie stwierdzono żadnych braków.

Pod koniec 2024r. Zarząd pracował nad opracowaniem i przedstawieniem do zatwierdzenia RN planu gospodarczego na 2025r. Posiedzenia Zarządu odbywały się raz w miesiącu – zgodnie z wymogami Statutu.

Priorytetem dla Zarządu było zainteresowanie potencjalnych dzierżawców budynkiem użytkowym K2, który nadal jest zadłużony. Lokal posiada ok. 2-letnie zadłużenie, które w obecnym stanie prawnym nadal jest bardzo trudne do ściągnięcia ponieważ najemca lokalu złożył sprawę o restrukturyzację przedsiębiorstwa. Spowodowało to zablokowanie czynności windykacyjnych pomimo posiadanego wyroku sądu o nakazie zapłaty. Natomiast porozumienie restrukturyzacyjne nie jest realizowane przez stronę dłużnika. Sprawy sądowe toczą się latami. Jest to sytuacja bardzo niekorzystna dla spółdzielni ponieważ zadłużenie wynosi ponad 100 000,00 zł.

Uciążliwość w codziennej pracy Spółdzielni i duży koszt dla mieszkańców stanowi wywóz nieczystości podrzucanych pod śmietniki przez użytkowników działek i mieszkańców osiedli i miasta w postaci mebli, elektrośmieci, gruzu budowlanego oraz innych nietypowych odpadów. Taka sytuacja naraża Spółdzielnię, a więc ogół mieszkańców na dodatkowe koszty związane z ich wywozem i utylizacją, tym bardziej, że koszt odbioru odpadów komunalnych wzrósł na terenie Gminy Ryki z 20,00 zł od osoby do 26,00 zł od osoby. Dodatkowo doszedł dla mieszkańców ustawowy obowiązek wywożenia odpadów tekstylnych (odzieży, obuwia, koców, obrusów, firan, itp.) na tzw. PSZOK, który mieści się na ul. Janiszewskiej.

Na posiedzeniach Zarządu analizowane były wykonania kosztów i wpływów poszczególnych działalności: eksploatacji os. K. Wojtyły i Słowackiego, centralnego ogrzewania os. K. Wojtyły, centralnego ogrzewania i podgrzania wody os. Kochanowskiego, centralnego ogrzewania i podgrzania wody os. Witosa, a także garaży na os. Wojtyły, garaży na os. Kochanowskiego, oraz pozostałych kosztów.

Zarząd analizował również stawki opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnych budynków i terenów zewnętrznych. Stwierdzono, że wynik na eksploatacji za rok 2023 i 2024 (pomimo podwyżki zaliczek ok. 0,50 zł na m² od 01.08.2024r.) na poszczególnych budynkach jest nadal ujemny. Dla Zarządu była to jasna wskazówka, że w celu pokrycia ujemnego wyniku finansowego należy podnieść zaliczki eksploatacyjne na poszczególnych budynkach, w taki sposób aby wyrównać niedobory finansowe. Została przygotowana dla RN analiza kosztów i planowanych podwyżek na posiedzenie Rady Nadzorczej, która w dniu 17.12.2024r. uchwałą Nr 22/2024 w sprawie zmiany zaliczkowych opłat eksploatacyjnych w budynkach podniosła zaliczki na eksploatację i od dnia 1 lutego 2025r. dla wszystkich osiedli wynoszą one nie więcej niż 4,00 zł za m² p. uż. budynków.

Tabela nr 1 – wynik na eksploatacji + ustalenie nowych stawek opłat

przedstawia zestawienie stanu środków na eksploatacji w końcu roku 2023 i 2024 oraz dodatkowo pokazano stawki zaliczek eksploatacji – jak kształtowały się one w roku 2023 i jakie zostały przyjęte przez RN w początku roku 2024 – tabela poniżej.

L.p	Budynek	p.uż.m2	Opłata ekspl. m2 w okr. 06/2023 -07-2024	Wynik 12mcy/2023rr	Razem do 31.12.2023 r	Ndwyżka bilans WZCz 06/2024	Wynik 12mcy/2024rr	Razem do 31.12.2024 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 08/2024-03/2025
1	Kochanowskiego 1	1 312,60	2,40	1 619,32	1 811,02	1 456,65	-3 856,36	-588,69	2,90
2	Kochanowskiego 3	1 039,50	3,00	8 597,51	-230,33	1 153,58	4 500,92	5 424,17	3,50
3	Kochanowskiego 5	2 923,20	2,40	3 415,40	2 553,99	3 244,01	-4 769,24	1 028,76	2,90
4	Kochanowskiego 7	677,40	3,10	5 482,07	-901,59	751,74	3 854,24	3 704,39	3,60
5	Kochanowskiego 9	789,60	2,60	2 891,49	-776,78	876,26	-631,55	-532,07	3,10
6	Kochanowskiego 11	679,80	2,50	1 876,92	1 682,64	754,41	-1 131,20	1 305,85	3,00
7	Kochanowskiego 13	1 019,70	2,60	3 292,91	-807,96	1 131,61	-1 324,97	-1 001,32	3,10
8	Kochanowskiego 15	886,30	3,00	6 406,84	-986,00	983,57	2 310,03	2 307,60	3,50
9	Kochanowskiego 17	1 032,00	2,50	4 572,72	2 617,20	1 145,26	-4 178,01	-415,55	3,00
10	Kochanowskiego 19	681,00	2,80	4 205,34	-5 065,70	755,74	1 425,63	-2 884,33	3,30
11	Kochanowskiego 23	1 088,24	2,30	-26 763,02	-18 106,79	1 207,67	-9 784,58	-26 683,70	2,80
	Razem	12 129,34		15 597,50	-18 210,30	13 460,50	-13 585,09	-18 334,89	

L.p	Budynek	p.uż.m2	Opłata ekspl. m2 w okr. 06/2023 -07-2024	Wynik 12mcy/2023rr	Razem do 31.12.2023 r	Ndwyżka bilans WZCz 06/2024	Wynik 12mcy/2024rr	Razem do 31.12.2024 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 08/2024-03/2025
1	Witosa 1	1 072,72	2,80	3 782,20	-3 726,04	1 190,45	1 846,79	-688,80	3,30
2	Witosa 2	2 139,56	2,40	6 247,55	-991,36	2 374,37	-5 612,04	-4 229,03	2,90
3	Witosa 3	549,55	4,00	3 175,66	-11 942,90	609,86	2 223,88	-9 109,16	4,00
4	Witosa 4	1 155,00	3,10	207,54	-8 672,21	1 281,76	6 298,96	-1 091,49	3,60
5	Witosa 5	1 530,88	3,10	10 047,49	-4 028,42	1 698,89	7 538,51	5 208,98	3,60
6	Witosa 6	1 540,00	3,20	6 171,27	-15 055,87	1 709,01	9 891,19	-3 455,67	3,70
7	Witosa 7	1 148,16	2,70	4 199,29	-3 066,76	1 274,17	864,88	-927,71	3,20
8	Witosa 8	1 072,72	2,60	3 864,66	-3 830,73	1 190,45	-1 397,37	-4 037,65	3,10
9	Witosa 9	823,68	3,10	5 430,79	-3 305,31	914,08	4 484,17	2 092,94	3,60
10	Witosa 10	551,09	4,00	6 225,18	-11 161,35	611,57	6 750,09	-3 799,69	4,00
11	Witosa 11	1 072,72	3,10	7 775,76	-1 107,44	1 190,45	-5 849,67	-5 766,66	3,60
12	Witosa 12	574,08	3,20	2 781,59	-2 222,83	637,08	3 377,57	1 791,82	3,70
13	Witosa 14	1 066,84	3,20	5 057,61	-3 640,08	1 183,92	6 663,83	4 207,67	3,70
14	Witosa 16	1 066,84	2,50	3 406,01	-535,46	1 183,92	-2 110,58	-1 462,12	3,00
15	Witosa 18	1 066,84	2,50	2 235,09	-3 002,10	1 183,92	-2 247,86	-4 066,04	3,00
16	Słowackiego 15a	1 485,60	2,50	-3 127,55	-7 273,08	1 648,64	-1 438,53	-7 062,97	3,00
17	Słowackiego 15b	2 345,00	2,40	9 236,01	7 590,96	2 602,37	-5 197,85	4 995,48	2,90
	Razem	20 261,28		76 716,15	-75 970,98	22 484,91	26 085,97	-27 400,10	
L.p	Budynek								

		p.uz.m 2	Opłata ekspl. m2 w okr. 06/2023 -07-2024	Wynik 12mcy/2023rr	Razem do 31.12.2023 r	Nadwyżka bilans WZCz 06/2024	Wynik 12mcy/2024rr	Razem do 31.12.2024 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 08/2024- 03/2025
1	Spacerowa 3	771,70	4,00	6 419,99	-18 428,23	1 938,45	11 131,09	-5 358,69	4,00
2	Wyczółkowski 11	1 026,21	2,70	1 697,42	-4 191,56	2 577,76	-891,94	-2 505,74	3,00
3	Wyczółkowski 13	1 186,70	3,00	3 943,20	-8 705,16	2 980,90	2 469,87	-3 254,39	3,30
4	Wyczółkowski 15	1 206,63	3,60	7 354,13	-12 713,88	3 031,11	11 514,12	1 831,35	3,90
5	K. Wojtyły 5	900,60	3,50	4 215,97	-6 832,48	2 262,24	8 981,22	4 410,98	3,80
6	K. Wojtyły 7	900,60	3,50	6 306,33	-5 208,35	2 262,24	9 340,34	6 394,23	3,80
7	K. Wojtyły 9	900,60	3,50	3 887,92	-6 236,77	2 262,24	7 418,07	3 443,54	3,80
8	K. Wojtyły 11	900,60	3,90	8 075,58	-6 476,57	2 262,24	11 898,00	7 683,67	4,00
9	K. Wojtyły 13	1 949,50	3,00	3 743,91	-11 179,40	4 897,00	7 120,48	838,08	3,30
10	K. Wojtyły 15	1 949,50	2,60	874,09	-8 179,24	4 897,00	-519,61	-3 801,85	2,90
11	K. Wojtyły 17	905,00	3,30	5 416,65	-3 798,32	2 273,29	6 507,56	4 982,53	3,60
12	K. Wojtyły 19	902,50	2,40	-205,06	1 818,18	2 267,01	-19 366,01	-15 280,82	2,70
13	K. Wojtyły 21	1 949,50	2,50	750,47	-3 716,03	4 897,00	-5 746,89	-4 565,92	2,80
14	K. Wojtyły 23	1 512,00	2,50	-2 770,49	-473,29	3 921,87	-6 027,77	-2 579,19	2,80
15	Słowackiego 10a	661,20	4,00	5 149,61	-6 721,25	1 660,88	9 037,46	3 977,09	4,00
16	Słowackiego 10b	1 201,15	3,00	3 357,06	-6 261,83	3 017,19	5 952,21	2 707,57	3,30
Razem		18 823,99		58 216,78	-107 304,18	47 408,42	58 818,20	-1 077,56	

Jak widać w załączonej powyżej tabeli, zwyczajka opłat eksploatacyjnych była konieczna aby znacznie zmniejszyć niedobory, a w większości przypadków całkowicie je zlikwidować.

I Działalność Spółdzielni za 2024 r przedstawia się następująco:

Tabela nr 2 – Zatrudnienie i fundusz płac

	Zatrudnienie		Fundusz płac	Fundusz płac
	Plan etaty	Wykonanie etaty	Plan 2024 zł	Wykonanie 2024 zł
1. Zarząd i administracja	9	7,92	953 478,00 zł	762 213,53 zł
2. Sprzątaczk/konserwatorzy	7	7,33	466 954,00 zł	407 012,42 zł
Razem	16	15,25	1 420 432,00 zł	1 169 225,95 zł
3. Bezosobowy f. płac			169 447,40 zł	164 532,96 zł
Ogółem			1 589 881,40 zł	1 333 758,91 zł

II. Wynik działalności Spółdzielni za 2024 r.

Na rozliczenia międzyokresowe za 2024 rok przeniesiono kwotę **nadwyżki 74 787,77 zł.**

Kwota ta składa się z:

- nadwyżki na działalności eksploatacyjnej lokale mieszkalne oś. K. W. + 58 818,20 zł
- nadwyżki na działalności eksploatacyjnej lokale mieszkalnych oś. Słow. + 12 500,88 zł

- niedoborów garaże związane z lokalami mieszk. os. K. W. - 3 114,34 zł
- nadwyżki garaże związane z lokalami mieszk. os. Słowackiego + 6 583,03 zł

Nadwyżkę z działalności gospodarczej Spółdzielni po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie **287. 699,84 zł** pozostaje do decyzji WZCz o jej przeznaczeniu .

Propozycja Zarządu co do sposobu podziału zysku za rok 2024:

1. Osiedle Karola Wojtyły: 149.731,19 zł

- 1.1. Nadwyżkę lokale użytkowe członkowskie – kwotę 5.578,90 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe tych lokali do rozliczenia w roku 2025.
- 1.2. Nadwyżkę z działalności gospodarczej os. Karola Wojtyły – kwotę 101.969,66 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Karola Wojtyły do wspólnego korzystania.
- 1.3. Nadwyżkę z pozostałych kosztów i przychodów, rozliczenie odpisu aktualizującego należności, odsetek od lokali mieszkalnych w kwocie 44.403,72 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Karola Wojtyły do wspólnego korzystania.
- 1.4. Nadwyżkę, pożytki z nieruchomości ul. K. Wojtyły 23 – kwotę 240,85 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Karola Wojtyły do wspólnego korzystania.
- 1.5. Niedobór, garaże os. Karola Wojtyły nie służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych – kwotę 2.461,94 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych boksów garażowych os. Karola Wojtyły do rozliczenia w 2025 r.

2. Osiedle Słowackiego: 137.968,65 zł

- 2.1. Nadwyżkę, pożytki z nieruchomości Kochanowskiego 17 – kwotę 891,79 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.2. Nadwyżkę ze stacji trafo nieruchomości Kochanowskiego 1, Kochanowskiego 15, Witosa 3, Witosa 10 w kwocie 7.735,99 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.3. Nadwyżkę z działalności gospodarczej os. Słowackiego – kwotę 24.571,20 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.4. Nadwyżkę z pozostałych kosztów i przychodów, rozliczenie odpisu aktualizującego należności, odsetek od lokali mieszkalnych w kwocie 103.896,71 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.5. Nadwyżkę garaże os. Słowackiego nie służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych – kwotę 872,96 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych boksów garażowych os. Słowackiego do rozliczenia w 2025 r.

Tabela nr 3 – stan rozliczeń międzyokresowych GZM na dzień 31-12-2024 r. przedstawia się następująco:

L.p	Budynek	Wynik 2024r	Wynik narastająco z 2023 r	Nadwyżka bilans. 20xxzg z uch.	Wynik narastająco na 31.12.2024r	Wynik narastająco na 31.12.2024r z podziałem na:	
						Niedobór	Nadwyżka
1.	Spacerowa 3	11 131,09	-18 428,23	1 938,45	-5 358,69	-5 358,69	
2.	Wyczółkowskiego 11	-891,94	-4 191,56	2 577,76	-2 505,74	-2 505,74	
3.	Wyczółkowskiego 13	2 469,87	-8 705,16	2 980,90	-3 254,39	-3 254,39	
4.	Wyczółkowskiego 15	11 514,12	-12 713,88	3 031,11	1 831,35		1 831,35
5.	K. Wojtyły 5	8 981,22	-6 832,48	2 262,24	4 410,98		4 410,98
6.	K. Wojtyły 7	9 340,34	-5 208,35	2 262,24	6 394,23		6 394,23
7.	K. Wojtyły 9	7 418,07	-6 236,77	2 262,24	3 443,54		3 443,54
8.	K. Wojtyły 11	11 898,00	-6 476,57	2 262,24	7 683,67		7 683,67
9.	K. Wojtyły 13	7 120,48	-11 179,40	4 897,00	838,08		838,08
10.	K. Wojtyły 15	-519,61	-8 179,24	4 897,00	-3 801,85	-3 801,85	
11.	K. Wojtyły 17	6 507,56	-3 798,32	2 273,29	4 982,53		4 982,53
12.	K. Wojtyły 19	-19 366,01	1 818,18	2 267,01	-15 280,82	-15 280,82	
13.	K. Wojtyły 21	-5 746,89	-3 716,03	4 897,00	-4 565,92	-4 565,92	
14.	K. Wojtyły 23	-6 027,77	-473,29	3 921,87	-2 579,19	-2 579,19	
15.	Słowackiego 10a	9 037,46	-6 721,25	1 660,88	3 977,09		3 977,09
16.	Słowackiego 10b	5 952,21	-6 261,83	3 017,19	2 707,57		2 707,57
	Razem os.KW	58 818,20	-107 304,18	47 408,42	-1 077,56	-37 346,60	36 269,04
17.	Kochanowskiego 1	-3 856,36	1 811,02	1 456,65	-588,69	-588,69	
18.	Kochanowskiego 3	4 500,92	-230,33	1 153,58	5 424,17		5 424,17
19.	Kochanowskiego 5	-4 769,24	2 553,99	3 244,01	1 028,76		1 028,76
20.	Kochanowskiego 7	3 854,24	-901,59	751,74	3 704,39		3 704,39
21.	Kochanowskiego 9	-631,55	-776,78	876,26	-532,07	-532,07	
22.	Kochanowskiego 11	-1 131,20	1 682,64	754,41	1 305,85		1 305,85
23.	Kochanowskiego 13	-1 324,97	-807,96	1 131,61	-1 001,32	-1 001,32	
24.	Kochanowskiego 15	2 310,03	-986,00	983,57	2 307,60		2 307,60
25.	Kochanowskiego 17	-4 178,01	2 617,20	1 145,26	-415,55	-415,55	
26.	Kochanowskiego 19	1 425,63	-5 065,70	755,74	-2 884,33	-2 884,33	
27.	Kochanowskiego 23	-9 784,58	-18 106,79	1 207,67	-26 683,70	-26 683,70	
28.	Witosa 1	1 846,79	-3 726,04	1 190,45	-688,80	-688,80	
29.	Witosa 2	-5 612,04	-991,36	2 374,37	-4 229,03	-4 229,03	
30.	Witosa 3	2 223,88	-11 942,90	609,86	-9 109,16	-9 109,16	
31.	Witosa 4	6 298,96	-8 672,21	1 281,76	-1 091,49	-1 091,49	
32.	Witosa 5	7 538,51	-4 028,42	1 698,89	5 208,98		5 208,98
33.	Witosa 6	9 891,19	-15 055,87	1 709,01	-3 455,67	-3 455,67	
34.	Witosa 7	864,88	-3 066,76	1 274,17	-927,71	-927,71	
35.	Witosa 8	-1 397,37	-3 830,73	1 190,45	-4 037,65	-4 037,65	
36.	Witosa 9	4 484,17	-3 305,31	914,08	2 092,94		2 092,94
37.	Witosa 10	6 750,09	-11 161,35	611,57	-3 799,69	-3 799,69	
38.	Witosa 11	-5 849,67	-1 107,44	1 190,45	-5 766,66	-5 766,66	
39.	Witosa 12	3 377,57	-2 222,83	637,08	1 791,82		1 791,82
40.	Witosa 14	6 663,83	-3 640,08	1 183,92	4 207,67		4 207,67
41.	Witosa 16	-2 110,58	-535,46	1 183,92	-1 462,12	-1 462,12	

42.	Witosa 18	-2 247,86	-3 002,10	1 183,92	-4 066,04	-4 066,04	
43.	Słowackiego 15a	-1 438,53	-7 273,08	1 648,64	-7 062,97	-7 062,97	
44.	Słowackiego 15b	-5 197,85	7 590,96	2 602,37	4 995,48		4 995,48
	Razem os.Sł.	12 500,88	-94 181,28	35 945,41	-45 734,99	-77 802,65	32 067,66
	OGÓŁEM	71 319,08	-201 485,46	83 353,83	-46 812,55	-115 149,25	68 336,70

Tabela nr 4. Średni koszt jednostkowe eksploatacji bez mediów.

osiedle:	PLAN	WYKONANIE
	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
os. K. Wojtyły	3,55	3,07
os. Słowackiego	3,48	2,87
garaże:	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
garaże os. K. Wojtyły	0,67	1,32
garaże os. Słowackiego	3,11	0,80
CO i CW:	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
c.o. os. K. Wojtyły	4,11	3,80
c.o. i c.w. os. Kochan.	6,80	6,36
c.o. i c.w. os. Witosa	5,74	5,34

III. Fundusz remontowy – termomodernizacyjny, wodomierze i ogólny

Tab. 5 - WYKAZ SALD FUNDUSZU TERMO na poszczególne nieruchomości na 31.12.2024r.

Nieruchomość	Stan na 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
	1	2	7	11	11	11
K.Wojtyły 5	-82 443,36	19 995,26	6 726,19	-69 174,29	-69 174,29	0,00
K.Wojtyły 7	-107 290,69	21 614,40	9 147,07	-94 823,36	-94 823,36	0,00
K.Wojtyły 9	-120 898,61	22 695,60	10 174,67	-108 377,68	-108 377,68	0,00
K.Wojtyły 11	-100 190,23	20 787,12	9 834,68	-89 237,79	-89 237,79	0,00
K.Wojtyły 13	-89 198,70	48 934,14	7 289,24	-47 553,80	-47 553,80	0,00
K.Wojtyły 15	-88 702,71	46 788,00	7 311,37	-49 226,08	-49 226,08	0,00
K.Wojtyły 17	-102 682,17	21 596,40	8 748,99	-89 834,76	-89 834,76	0,00
K.Wojtyły 19	-107 063,00	21 660,00	8 983,56	-94 386,56	-94 386,56	0,00
K.Wojtyły 21	-96 797,79	45 645,60	8 116,06	-59 268,25	-59 268,25	0,00
K.Wojtyły 23	-15 749,53	16 657,21	907,68	0,00	0,00	0,00
Słowackiego 10a	-81 916,64	17 392,32	7 162,07	-71 686,39	-71 686,39	0,00
Słowackiego 10b	-84 491,60	24 450,96	8 080,93	-68 121,57	-68 121,57	0,00
- PZU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Modux	3 604,68	0,00	0,00	3 604,68	0,00	3 604,68
- GS Ryki	2 630,89	0,00	0,00	2 630,89	0,00	2 630,89
Kochanowskiego 1	-204 944,73	42 717,60	17 263,80	-179 490,93	-179 490,93	0,00
Kochanowskiego 3	-249 425,71	41 164,20	21 019,77	-229 281,28	-229 281,28	0,00

Kochanowskiego 5	-252 704,34	90 668,64	23 761,70	-185 797,40	-185 797,40	0,00
Kochanowskiego 7	-132 938,19	22 760,64	11 364,66	-121 542,21	-121 542,21	0,00
Kochanowskiego 9	-272 988,88	37 900,80	19 980,85	-255 068,93	-255 068,93	0,00
Kochanowskiego 11	-210 649,08	30 183,12	16 634,17	-197 100,13	-197 100,13	0,00
Kochanowskiego 13	-271 314,76	76 812,25	18 738,07	-213 240,58	-213 240,58	0,00
Kochanowskiego 15	-133 299,64	33 250,57	13 217,08	-113 266,15	-113 266,15	0,00
Kochanowskiego 17	-311 296,32	46 233,60	22 676,19	-287 738,91	-287 738,91	0,00
Kochanowskiego 19	-171 787,04	24 230,40	12 561,52	-160 118,16	-160 118,16	0,00
Kochanowskiego 23	-365 814,98	114 053,00	24 497,68	-276 259,66	-276 259,66	0,00
Witosa 1	-196 088,27	45 949,68	15 411,00	-165 549,59	-165 549,59	0,00
Witosa 2	-226 819,38	58 373,92	18 952,13	-187 397,59	-187 397,59	0,00
Witosa 3	-154 264,28	18 775,20	12 326,99	-147 816,07	-147 816,07	0,00
Witosa 4	-174 485,60	50 591,18	11 713,14	-135 607,56	-135 607,56	0,00
Witosa 5	-358 076,28	76 595,88	26 216,63	-307 697,03	-307 697,03	0,00
Witosa 6	-240 362,32	38 509,56	20 274,69	-222 127,45	-222 127,45	0,00
Witosa 7	-199 758,43	44 223,33	16 808,90	-172 344,00	-172 344,00	0,00
Witosa 8	-134 906,03	29 235,12	11 536,84	-117 207,75	-117 207,75	0,00
Witosa 9	-194 560,09	31 711,68	16 601,06	-179 449,47	-179 449,47	0,00
Witosa 10	-92 630,98	28 870,37	7 429,90	-71 190,51	-71 190,51	0,00
Witosa 11	-148 813,69	36 075,70	13 194,83	-125 932,82	-125 932,82	0,00
Witosa 12	-134 849,79	21 509,88	11 569,54	-124 909,45	-124 909,45	0,00
Witosa 14	-149 176,11	34 083,57	12 422,40	-127 514,94	-127 514,94	0,00
Witosa 16	-138 322,26	36 645,84	11 684,67	-113 361,09	-113 361,09	0,00
Witosa 18	-181 276,79	32 973,48	17 539,07	-165 842,38	-165 842,38	0,00
Słowackiego 15a	-173 368,38	48 332,75	13 002,31	-138 037,94	-138 037,94	0,00
Słowackiego 15b	-211 702,43	61 956,90	18 513,20	-168 258,73	-168 258,73	0,00
RAZEM	-6 757 814,24	1 582 605,87	549 395,30	-5 724 603,67	-5 730 839,24	6 235,57

Tab. 6 - WYKAZ SALD FUNDUSZU - wodomierze na poszczególne nieruchomości na 31.12.2024r.

Nieruchomość	Stan na 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
	1	2	7	11	11	11
Kochanowskiego 1	0,00	2 340,96	16 487,92	-14 146,96	-14 146,96	0,00
Kochanowskiego 3	0,00	626,40	10 243,26	-9 616,86	-9 616,86	0,00
Kochanowskiego 5	0,00	2 698,12	33 413,76	-30 715,64	-30 715,64	0,00
Kochanowskiego 7	0,00	518,40	8 480,70	-7 962,30	-7 962,30	0,00
Kochanowskiego 9	0,00	691,20	11 823,84	-11 132,64	-11 132,64	0,00
Kochanowskiego 11	0,00	518,40	8 561,16	-8 042,76	-8 042,76	0,00
Kochanowskiego 13	0,00	2 096,96	12 827,70	-10 730,74	-10 730,74	0,00
Kochanowskiego 15	0,00	691,20	11 249,46	-10 558,26	-10 558,26	0,00
Kochanowskiego 17	0,00	561,60	9 830,64	-9 269,04	-9 269,04	0,00
Kochanowskiego 19	0,00	518,40	8 605,44	-8 087,04	-8 087,04	0,00
Kochanowskiego 23	0,00	216,00	4 274,64	-4 058,64	-4 058,64	0,00
Witosa 1	0,00	2 543,40	14 479,56	-11 936,16	-11 936,16	0,00
Witosa 2	0,00	1 978,76	27 265,78	-25 287,02	-25 287,02	0,00
Witosa 3	0,00	1 183,16	7 660,44	-6 477,28	-6 477,28	0,00
Witosa 4	0,00	1 036,80	17 075,34	-16 038,54	-16 038,54	0,00

Witosa 5	0,00	2 020,92	22 154,98	-20 134,06	-20 134,06	0,00
Witosa 6	0,00	1 382,40	23 186,54	-21 804,14	-21 804,14	0,00
Witosa 7	0,00	1 036,80	16 961,40	-15 924,60	-15 924,60	0,00
Witosa 8	0,00	885,60	15 377,44	-14 491,84	-14 491,84	0,00
Witosa 9	0,00	720,34	6 356,52	-5 636,18	-5 636,18	0,00
Witosa 10	0,00	496,80	8 341,38	-7 844,58	-7 844,58	0,00
Witosa 11	0,00	2 217,92	14 607,48	-12 389,56	-12 389,56	0,00
Witosa 12	0,00	1 185,32	8 698,86	-7 513,54	-7 513,54	0,00
Witosa 14	0,00	777,60	12 764,52	-11 986,92	-11 986,92	0,00
Witosa 16	0,00	799,20	13 422,24	-12 623,04	-12 623,04	0,00
Witosa 18	0,00	777,60	12 589,92	-11 812,32	-11 812,32	0,00
Słowackiego 15a	0,00	1 165,28	7 926,12	-6 760,84	-6 760,84	0,00
Słowackiego 15b	0,00	799,20	13 045,86	-12 246,66	-12 246,66	0,00
RAZEM	0,00	32 484,74	377 712,90	-345 228,16	-345 228,16	0,00

Tab. 7 - WYKAZ SALD FUNDUSZU OGÓLNEGO na poszczególne nieruchomości na 31.12.2024r.

Nieruchomość	Stan na 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
	1	2	7	11	11	11
Spacerowa 3	48 944,13	9 260,40	0,00	58 204,53	0,00	58 204,53
Wyczółkowskiego 11	126 602,18	12 314,52	0,00	138 916,70	0,00	138 916,70
Wyczółkowskiego 13	147 298,64	14 240,40	0,00	161 539,04	0,00	161 539,04
Wyczółkowskiego 15	151 227,56	14 480,28	0,00	165 707,84	0,00	165 707,84
K.Woityły 5	497,77	0,00	0,00	497,77	0,00	497,77
K.Woityły 7	514,76	0,00	0,00	514,76	0,00	514,76
K.Woityły 9	483,34	0,00	0,00	483,34	0,00	483,34
K.Woityły 11	497,77	0,00	0,00	497,77	0,00	497,77
K.Woityły 13	-175,39	0,00	0,00	-175,39	-175,39	0,00
K.Woityły 15	-126,50	0,00	0,00	-126,50	-126,50	0,00
K.Woityły 17	500,19	0,00	0,00	500,19	0,00	500,19
K.Woityły 19	496,43	0,00	0,00	496,43	0,00	496,43
K.Woityły 21	-106,14	0,00	0,00	-106,14	-106,14	0,00
K.Woityły 23	-380,60	0,00	0,00	-380,60	-380,60	0,00
Słowackiego 10a	360,00	0,00	0,00	360,00	0,00	360,00
Słowackiego 10b	640,52	0,00	0,00	640,52	0,00	640,52
- PZU	3 690,13	0,00	0,00	3 690,13	0,00	3 690,13
- Modux	67,02	0,00	0,00	67,02	0,00	67,02
- S-Inia kominiarzy/MroczeK	25,93	0,00	0,00	25,93	0,00	25,93
- GS Ryki	74,59	0,00	0,00	74,59	0,00	74,59
Kochanowskiego 1	5 058,25	0,00	0,00	5 058,25	0,00	5 058,25
Kochanowskiego 3	826,09	0,00	0,00	826,09	0,00	826,09
Kochanowskiego 5	11 168,16	0,00	0,00	11 168,16	0,00	11 168,16
Kochanowskiego 7	518,64	0,00	0,00	518,64	0,00	518,64
Kochanowskiego 9	17,84	0,00	0,00	17,84	0,00	17,84
Kochanowskiego 11	5,02	0,00	0,00	5,02	0,00	5,02
Kochanowskiego 13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kochanowskiego 15	4 579,64	0,00	0,00	4 579,64	0,00	4 579,64

Kochanowskiego 17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kochanowskiego 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kochanowskiego 23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Witosa 1	6,80	0,00	0,00	6,80	0,00	6,80
Witosa 2	8 218,56	0,00	0,00	8 218,56	0,00	8 218,56
Witosa 3	2,70	0,00	0,00	2,70	0,00	2,70
Witosa 4	4 434,47	0,00	0,00	4 434,47	0,00	4 434,47
Witosa 5	20,28	0,00	0,00	20,28	0,00	20,28
Witosa 6	5 813,86	0,00	0,00	5 813,86	0,00	5 813,86
Witosa 7	6 116,15	0,00	0,00	6 116,15	0,00	6 116,15
Witosa 8	5 722,33	0,00	0,00	5 722,33	0,00	5 722,33
Witosa 9	3 166,76	0,00	0,00	3 166,76	0,00	3 166,76
Witosa 10	455,71	0,00	0,00	455,71	0,00	455,71
Witosa 11	854,10	0,00	0,00	854,10	0,00	854,10
Witosa 12	474,72	0,00	0,00	474,72	0,00	474,72
Witosa 14	4 093,17	0,00	0,00	4 093,17	0,00	4 093,17
Witosa 16	921,19	0,00	0,00	921,19	0,00	921,19
Witosa 18	4 121,60	0,00	0,00	4 121,60	0,00	4 121,60
Słowackiego 15a	5 657,14	0,00	0,00	5 657,14	0,00	5 657,14
Słowackiego 15b	9 035,71	0,00	0,00	9 035,71	0,00	9 035,71
RAZEM	562 421,22	50 295,60	0,00	612 716,82	-788,63	613 505,45

Tab. 8 - WYKAZ SALD FUNDUSZU OGÓLNEGO na 31.12.2024r.

Nieruchomość	Stan na 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
	1	2	7	11	11	11
F.rem. pozostały os. KW	260 333,11	118 528,21	334 242,77	44 618,55	0,00	44 618,55
F.rem. pozostały os. Sł.	56 065,95	66 221,31	90 393,86	31 893,40	0,00	31 893,40
F.rem. dział społ kult Sł	833,37	0,00	0,00	833,37	0,00	833,37
RAZEM	317 232,43	184 749,52	424 636,63	77 345,32	0,00	77 345,32

IV. Kredyty zaciągnięte na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na dzień 31.12.2024 r.

Ogółem stan kredytów zaciągniętych na docieplenie budynków wynosi (–) **5 835 698,22 zł.**
w tym:

Os. Karola Wojtyły – 918 043,86 zł.

Os. Kochanowskiego – 2 201 116,06 zł

Os. Witosa – 2 716 538,30 zł

V. Podsumowanie stanu finansowego spółdzielni na 31.12.2024 r.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na rozliczeniach międzyokresowych do rozliczenia w 2024 r :

+ 243 528,15 zł

w tym:

- GZM lokale użytkowe czł. os. K. Wojtyły	+ 85 748,08 zł
- GZM lokale mieszkalne os. K. Wojtyły	- 1 077,56 zł
- GZM lokale użytkowe czł. os. Słowackiego	+ 1 360,52 zł
- GZM lokale mieszkalne os. Słowackiego	- 45 734,99 zł.
- TV kablowa /niedobór/	- 0,50 zł
- CO lokale użytkowe czł. os. K. Wojtyły	+ 3 088,65 zł
- garaże os. K. Wojtyły	+ 14 129,43 zł
- garaże Słowackiego	+ 186 014,52 zł.

Tab. 9 Nadwyżka z działalności gospodarczej w kwocie 287 699,84 zł zł pozostała do decyzji WZCz. w tym:

NADWYŻKA ZA 2024 R. OŚ. K. WOJTYŁY	149 731,19
- nadwyżka lokale użytk. czł os. K. W.	5 578,90
- nadwyżka z dział. gospodarczej os. K. W.	107 470,00
- pożytki z nieruchomości os. K. W.	240,85
- niedobór garaże nie związ. z mieszk. os. K. W.	- 2 461,94
- odsetki od lokat	23 061,22
- odsetki od lokali mieszkaniowych K. W.	5 987,25
- pozostałe koszty i przychody operacyjne (w tym odpis aktualizujący)	9 854,91
NADWYŻKA ZA 2024 r. OŚ. SŁOWACKIEGO	137 968,65
- nadwyżka lokale użytk. czł. os. Słowackiego	-
- nadwyżka na działaln. gosp. os. Słowackiego	48 061,70
- pożytki z nieruchomości os. Słowackiego	891,79
- nadwyżka garaże nie związ. z mieszk. os. Słow.	872,96
- odsetki od lokat	49 010,97
- odsetki od lokali mieszkalnych os. Słow.	29 826,91
- nadwyżka stacja trafo os. Słowackiego	7 735,99
- pozostałe koszty i przychody operacyjne (w tym odpis aktualizujący)	1 568,33

VI. Analiza stanu rozliczeń CO i CW za rok 2024.

Produkcja ciepła

W 2024 r. Spółdzielnia eksploatowała 3 kotłownie gazowe produkujące ciepło do centralnego ogrzewania na osiedlu K. Wojtyły, oraz centralnego ogrzewania i podgrzania wody na osiedlu Kochanowskiego i Witosy.

Tabela nr 10 zużycie gazu w rozbiću półrocznym

Zużycie gazu	m3	m3	m3
2023	K. Wojtyły	Kochanowskiego	Witosy
01.01.2024 - 30-06-2024	59 686,00	97 055,00	15 2214,00
01-07-2024 - 31-12-2024	65 212,00	77 094,00	123 393,00
suma	124 898,00	174 149,00	275 607,00

Tabela nr 11 zestawienie zużycia czynnika grzewczego w porównaniu dwóch lat

1. Kotłownia os. K. Wojtyły	2023	2024
Moc zainstalowana c.o.	1,54 MW	1,54 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	17 037,23 m2	17 037,23 m2
Produkcja ciepła:		
c.o.	4668,6 GJ	5188,69 GJ
zużycie gazu c.o.	146 112 m3	124 898m3
2. Kotłownia os. Kochanowskiego	2023	2024
Moc zainstalowana	1,32 MW	1,32 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	11 612,29 m2	11 612,29 m2
Produkcja ciepła:		
c.o.	3188 GJ	3351 GJ
zużycie gazu c.o. i c.w.	180 201 m3	174 149 m3
3. Kotłownia os. Witosy	2023	2024
Moc zainstalowana	1,98 MW	1,98 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	20.536,78 m2	20.536,78 m2
Produkcja ciepła:		
c.o.	5301 GJ	5169 GJ
zużycie gazu c.o. i c.w.	278 863 m3	275 607 m3

Zużycie gazu w okresie ostatnich trzech lat przedstawia się następująco:

Rok 2022 – 568 467,00 m3

Rok 2023 – 605 176,00 m3

Rok 2024 – 574 654,00 m3

Koszt funkcjonowania kotłowni w 2024r. wzrósł w stosunku do lat ubiegłych na co miały wpływ, między innymi, wzrost cen gazu, wzrost kosztów stałych, awarie związane z koniecznością wymiany części zamiennych do kotłów, jak też obsługa serwisowa roczna, która wyniosła 40.786,85 zł brutto. Skutkowało to koniecznością zmiany opłat pobieranych zaliczek na c.o. i c.w. na os. Karola Wojtyły, os. Słowackiego i os. Witosa dla lokali mieszkalnych od dnia 1 lutego br, na mocy uchwały Nr19/2024 Rady Nadzorczej z dnia 21.10.2024r., które kształtują się następująco:

Os. K. Wojtyły:

Centralne ogrzewanie:

opłata stała z 0,95 zł za m² na 1,30 zł za m² pow .użytk. lok.

opłata zmienna z 2,83 zł za m² na 2,98 zł za m² pow.użytk,lok.

Os. Kochanowskiego:

Centralne ogrzewanie:

opłata zmienna z 3,42 za 1m² na 3,62 za m² pow.użytk.lok.

Podgrzanie wody:

opłata zmienna z 20,81 zł za m³ na 27,80 zł za m³

Osiedle Witosa:

Centralne ogrzewanie:

opłata zmienna z 2,93 zł za m² na 3,13 zł za m² pow.użytk,lok

Podgrzanie wody:

opłata zmienna z 20,60 zł za m³ na 26,60 zł za m³

VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby spółdzielni:

- 44 budynki mieszkalne,
- 1 budynek administracyjno - usługowy,
- 1 pawilon handlowy przy ul. Słowackiego,
- 1 budynek użytkowy przy ul. Kochanowskiego 27
- 133 garaży na os. K. Wojtyły,
- 206 garaży na os. Słowackiego,
- 3 kotłownie gazowe,
- 2 budynki po kotłowniach węglowych.

Osiedla składają się z osiedla:

- **Karola Wojtyły** znajduje się 16 budynków mieszkalnych - 439 mieszkaniami,

- **Słowackiego** gdzie znajduje się 28 budynków mieszkalnych, w tym przy:

- ul. Kochanowskiego 206 mieszkań,
- ul. Witosa 414 mieszkań.

Tabela nr 12 na dzień 31.12.2024 r. stan prawny lok. mieszkalnych przedstawia się następująco:

	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali m ²	Ilość lokali wyodrębnionych	Powierzchnia lokali wyodrębnionych
Spacerowa 3	17	771,70	-	-
Wyczółkowskiego 11	31	1026,21	4	119,10
Wyczółkowskiego 13	36	1186,70	-	-
Wyczółkowskiego 15	36	1206,63	10	325,86
K. Wojtyły 5	20	900,60	10	435,96
K. Wojtyły 7	20	900,60	-	-
K. Wojtyły 9	20	900,60	2	104,40
K. Wojtyły 11	20	900,60	4	170,18
K. Wojtyły 13	45	1949,50	4	170,00
K. Wojtyły 15	45	1949,50	4	172,30
K. Wojtyły 17	20	905,00	3	124,00
K. Wojtyły 19	20	902,50	2	75,80
K. Wojtyły 21	45	1949,50	12	503,60
K. Wojtyły 23	32	1512,00	6	283,80
Słowackiego 10a	12	661,20	4	234,60
Słowackiego 10b	20	1201,15	3	193,24
Razem oś. K. Wojtyły	439	18 823,99	67	2912,84
Kochanowskiego 1	23	1312,60	7	391,4
Kochanowskiego 3	15	1039,50	-	-
Kochanowskiego 5	48	2923,20	14	850,60
Kochanowskiego 7	12	677,40	-	-
Kochanowskiego 9	16	789,60	1	62,10
Kochanowskiego 11	12	679,80	1	50,60
Kochanowskiego 13	18	1019,70	2	113,30
Kochanowskiego 15	16	857,20	6	318,80
Kochanowskiego 17	15	1032,00	5	344

Kochanowskiego 19	12	681,00	3	176,20
Kochanowskiego 23	20	1088,24	4	211,62
Razem oś. Kochanow.	207	12 129,34	44	2518,62
Witosa 1	24	1072,72	8	379,74
Witosa 2	48	2139,56	12	575,8
Witosa 3	12	549,55	4	193,86
Witosa 4	24	1155,00	6	283,27
Witosa 5	32	1530,88	9	416,46
Witosa 6	32	1540,00	5	226,41
Witosa 7	24	1148,16	7	320,78
Witosa 8	24	1072,72	8	326,54
Witosa 9	12	823,68	3	137,28
Witosa 10	12	551,09	4	220,73
Witosa 11	24	1072,72	8	366,44
Witosa 12	12	574,08	5	163,16
Witosa 14	24	1066,84	5	232,35
Witosa 16	24	1066,84	1	49,13
Witosa 18	24	1066,84	2	84,96
Słowackiego 15a	24	1485,60	7	455,40
Słowackiego 15b	39	2345,00	27	1611,60
Razem oś. Witosa	415	20 261,28	118	6043,91
Ogółem	1061	51 214,61	229	11475,37

Na 31.12.2024 r. w zasobach Spółdzielni pozostawało **11 mieszkań z lokatorskim prawem do lokalu**, **819 mieszkań z własnościowym prawem do lokalu i 229 mieszkań z odrębną własnością**. W roku 2024 wyodrębniło się z zasobów spółdzielni **3 mieszkania**. Z 345 garaży będących w zasobach Spółdzielni 29 właścicieli posiada odrębną własność.

Za Zarząd

Ryki, dn. 20.05.2025 r.

PREZES ZARZĄDU

Beata Siedlecka

ZASTĘPCA PREZESA
ZARZĄDU

Jadwiga Adamiec

CZŁONEK ZARZĄDU

Paweł Figacz