

SPRAWOZDANIE
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM -
STAROWIEJSKA W GDYNI
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku

A. DANE OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom- Starowiejska” 81- 356 Gdynia,
ul. Starowiejska 10-12.

NIP: 5862015999

REGON: 191866487

KRS: 0000153618

E-mail: naszdom12@gmail.com

Adres strony internetowej: www.spdom.pl

Podstawa prawna:

- Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 wraz z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr 4, poz.27 wraz z późniejszymi zmianami)

Autor: Jerzy Regent

Data sporządzenia: 05.05.2025 r.

B. WŁADZE SPÓŁDZIELNI (W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM)

Rada Nadzorcza:

od dnia 01.01.2024 do 31.12.2024 r.:

Przewodnicząca: Urszula Zalewska - do dnia 31 maja 2024 roku;

od dnia 3 lipca 2024 roku Przewodniczącym jest: Stanisław Grzeszczak.

Członek: Krzysztof Makowski,

Członkini - od dnia 25 czerwca 2024 roku: Beata Korcz – sekretarz.

Zarząd Spółdzielni:

od dnia 01.01.2024 do 31.12.2024 r.:

Prezes: Jerzy Regent,

Członek: Alina Winiarska,

Członek: Adrianna Wolińska–Wolak.

C. ZATRUDNIENIE:

1/2 etatu – kierownik Spółdzielni (administrator), Jacek Angowski,

1/2 etatu – sprzątaczką, Danuta Koralewska.

D. INFORMACJE O STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ.

1. Majątek Spółdzielni

1.1 Grunty:

nr działki 226201_1.0026.1258 o powierzchni 297 m²,
nr działki 226201_1.0026.1256 o powierzchni 229 m²,
nr działki 226201_1.0026.1257 o powierzchni 496 m²,
nr działki 226201_1.0026.1255 o powierzchni 848 m²

stanowią współwłasność członków Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lub spółdzielcze prawo własności do lokalu mieszkalnego.

Wymienione wyżej działki wpisane są do księgi wieczystej KW nr 456.

Powierzchnia zabudowy: 659,23 m².

Wartość gruntu: stan na koniec 2024 roku - 137.557,05 zł.

1.2. Budynek, lokale, obiekty inżynieryjne – wartość na koniec roku 2024:
985065,89 zł.

1.3. Fundusze Spółdzielni:

- a) udziałowy – 5.844,84 zł
- b) wkładów budowlanych – 486.237,37 zł
- c) fundusz zasobowy – 650.224,90 zł
- d) fundusz remontowy – 35.744,64 zł

1.4. Struktura budynku:

- 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1645,49 m² w tym 33 lokale mieszkalne z tytułem prawa odrębnej własności; przy czym lokale 32 i 33 tworzą jedno mieszkanie z tytułem prawa odrębnej własności,
- lokal użytkowy o powierzchni: 42,02 m² (spółdzielcze prawo własności - Wanda Nowak),
- lokal użytkowy o powierzchni 288,5 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) – najemca ROSSMANN Supermarkety Drogerijne,
- lokal użytkowy o powierzchni 92,4 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) – najemca: Sklep Spożywczy „ARKADIUSZ” - Arkadiusz Kopyczyński, Mariusz Kopyczyński- do dnia 30.09.2024 roku,
- lokal użytkowy o powierzchni 93,28 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) – najemca Hanna Born „JOLA”.

Powierzchnie: biura, centrala CO, warsztat, pomieszczenia rekreacyjne w piwnicy: o powierzchni 168,58 m² – prawo odrębnej własności Spółdzielni NDS),

-powierzchnia części wspólnych (komunikacja, klatki schodowe, komórki, strychy): 617,51 m².

Powierzchnia użytkowa budynku: 2330,27 m².

Powierzchnia całkowita budynku: 2947,78 m .

2. Zysk finansowy w roku 2024

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym zakończyła się zyskiem finansowym 128.537,99 zł.

Propozycja uchwały WZCz: przeniesienie zysku finansowego Spółdzielni z 2024 r. w kwocie: **128.537,99 zł** na fundusz remontowo-konserwacyjny roku 2025.

3.Ogólna ocena

W roku 2024 Spółdzielnia kontynuowała zadania modernizacyjno-remontowe, podobnie jak w roku 2023 , lecz w większym zakresie realizowała zadania dotyczące wymiany rur wodno-kanalizacyjnych: w lokalu użytkowym B, w mieszkaniu nr 21 oraz w piwnicach. W związku z remontem lokalu nr B realizowanym przez najemcę- firma Rossmann, wynikła możliwość wymiany instalacji wod. – kan. na poziomie piwnicy i parteru.

Przewidywane prace z zakresu elewacji budynku aktualnie nie mogą być realizowane przez Spółdzielnię ze względu na ich wysokie koszty oraz ze względu na wysokie koszty prac modernizacyjnych. Rozważana jest możliwość zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie tego przedsięwzięcia.

Planowane i zrealizowane zadania przedstawiono w **Tabeli** pt.

Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni w roku 2024.

Wyniki przedstawiono w postaci porównania kosztów zadań planowanych i zrealizowanych.

Tabela
Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni

Część 1. Zadania modernizacyjno-konserwacyjne (istotne dla działalności Spółdzielni)

Lp.	Zadanie	Koszty w zł planowane	Koszty w zł poniesione
1	Utrzymanie sieci ciepłowniczej	15.000,00	11.000,00
2	Odnowienie pokrycia dachowego cz.II	40.000,00	1.100,00
3	Prace modernizacyjne balkonów	60.000,00	5.108,00
4	Osuszanie pomieszczeń piwnicznych	40.000,00	51.888,00
5	Wymiana rur wod.- kan.	100.000,00	98.008,00
6	Monitoring	20.000,00	0,00
SUMA	X	275.000,00	167.104,00

Uwagi:

- 1.Zadanie nr 2 zostało przeniesione na rok 2025 ze względu na przewidywane zbyt duże koszty oraz aktualnie realizowanych zadań modernizacyjnych. W ramach tego zadania wykonano jedynie prace dotyczące przecieków.
- 2.Zadanie nr 3 – wykonano jedynie prace niezbędne, zabezpieczające odpadanie tynku. Zadanie renowacji balkonów zostanie podjęte na etapie wykonania elewacji budynku.
- 3.Zadanie nr 6 – nie podjęto realizacji ze względu na brak konkretnej koncepcji.

Część 2. Zadania eksploatacyjne i administracyjne

Lp.	Zadania	Koszty planowane w zł	Koszty realizacji w zł, wg Bilansu
1	Media Centralne ogrzewanie PEWIK Opłata za wywóz odpadów Energa	250.000,00 150 .000,00 40.000,00 40.000,00 20.000,00	261.685,02 173.437,10 43.044,60 33741,60 11.461,72
2	Wynagrodzenia Usługi księgowe Umowy o prace Zarząd i RN	200.000,00 35.000,00 125.000,00 40.000,00	199.344,24 39.720,00 109.497,81 50.126,43
3	Realizacja zleceń Domofon i brama	35.000,00 10.000	37.312,35 11.644,00

	Konserwacja wind i UDT	10.000,00	14.228,00
	Odśnieżanie	15.000,00	11.440,35
4	Koszty ogólne	78.000	99.444,92
	Podatki od nieruch.	25.000	23.807,00
	VAT	30.000	31.082,95
	Pozostałe podatki i opłaty	10.000	16.619,00
	Przeglądy wynikające z obowiązkowych przepisów	6.000	4.551,00
	Ubezpieczenie społeczne	7.000	23.384,97
5	Podatek dochodowy	30.000	31.715,00
	suma	593.000,00	629.501,53
Łącznie cz1. i cz.2:		873.000,00	796.605,53

Wydatki poniesione w 2024 roku nie przewyższyły planowanych kosztów zadań, co pozwoliło na przyjęcie do realizacji w roku 2025 zadania: wymiany liczników zimnej wody na liczniki zdalnego odczytu we wszystkich lokalach mieszkalnych i w pomieszczeniach sklepowych - NA KOSZT SPÓŁDZIELNI.

W wyniku działalności gospodarczej Spółdzielni osiągnięto w 2024 roku zysk finansowy w kwocie 128.537,99 zł.

E. DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNA

1. Administracja

Kierownik Spółdzielni – Jacek Angowski, ½ etatu.

Sprzątaczką – Danuta Koralewska, ½ etatu.

2. W dniu 25 czerwca 2024 odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, na którym podjęto uchwały w sprawie:

2.1.zatwierdzenia sprawozdań z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdania Komisji Rewizyjnej RN za rok 2023.

2.2.udzielenia absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej

2.3.zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego na rok 2024,

2.4.przekazania zysku finansowego roku 2023 na fundusz remontowy 2024 roku,

2.5.przyjęcia do realizacji zadania wymiany liczników zimnej wody

na liczniki zdalnego odczytu,

3. Liczba członków Spółdzielni wynosi 21.

2. Sprawy prawne

1. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności – 33.
2. Umowa z Kancelarią prawną R. Dermont w sprawie odzyskania długu za lokalu 27 – pozostał do przeprowadzenia etap rozliczeń pomiędzy stronami.
3. Zawarto umowę najmu lokalu użytkowego „D” (na okres 10. lat) z firmą; Stokrotka Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie.

3. Umowy z usługobiorcami - stale

1. Umowa na ogrzewanie: OPEC.
2. Umowa w sprawie wod.-kan.: PEWIK,
3. Umowa o konserwację wind: Zakład Elektromechaniki Dźwigowej S. Strzedziński.
4. Umowa w sprawie kontroli wind: Urząd Dozoru Technicznego Oddział w Gdańsku.
5. Umowa na wywóz odpadów: Urząd Miejski w Gdyni.
6. Umowa na prowadzenie spraw finansowych: Biuro Rachunkowe MARIA ANGOWSKA
7. Umowa wznawiana cyklicznie na przeglądy i konserwację dachu: DACH-BUL
8. Umowa wznawiana cyklicznie na odśnieżanie: ECO CLEAN.
9. Umowa o najem pomieszczenia pralni w I kl.: Teresa Regent.

4. Umowy-porozumienia:

1. Porozumienie w sprawie usuwania awarii w instalacji wod.- kan. i instalacji gazowej: CentralGaz,
2. Porozumienie w sprawie przeglądu i usuwania usterek instalacji elektrycznej: DarCo.

F. INFORMACJA O AKTUALNEJ I PRZEWIDYWANEJ SYTUACJI FINANSOWEJ

1. Ogólna ocena Spółdzielni:

Na podstawie danych bilansu: INFORMACJE DODATKOWE za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

Przychody roku 2024: 706.313,14 zł

Koszty roku 2024: 545.969,97 zł
Dochód: 352.393,69 zł
Stan kont na dzień 31.12.2024 r.:
-konto bieżące – 35.299,07 zł
- lokata nr 1 – 52.005,48 zł
- lokata nr 2 – 52.005,48 zł
- lokata nr 3 – 52.005,48zł
Stan kasy na dzień 31.12.2024 r. – 1.152,77 zł

Przychody przewidywane w roku 2025 z:
- najmu: 550.000 zł,
- czynszu lokali mieszkalnych i funduszu remontowego: 200.000 zł.
Zysk finansowy uzyskany w roku 2024 stanowi dodatkowy przychód w roku 2025 – przyjęto 128.000 zł
Razem: 878.000 zł.
Przewidywane wydatki w roku 2025 wg Planu wydatków na rok 2025:
797.000 zł.

2. Ogólna Ocena wykonania zadań w 2024 roku

Realizacja zadań w 2024 roku przebiegała bez większych zakłóceń. Jakkolwiek zakres zadań ulegał zmianom wywołanym: rezygnacją z niektórych zadań lub przeniesieniem zadania na rok 2025, patrz pkt.3

3. Stan środków finansowych na dzień 31.12.2024 r.

Wartość wszystkich środków finansowych, jakimi dysponowała S-nia na koniec **2024 roku wynosiła: 192.468,28 zł.**

Stan finansowy Spółdzielni jest zadowalający, co pozwala na gromadzenie środków finansowych do realizacji zadań typu wymiana poszycia dachowego, modernizacja elewacji lub wymiana ocieplenia.

G. REALIZACJA WNIOSKÓW I ZALECEŃ WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

W dniu 25.06.2024 r. w wyniku przeprowadzonej dyskusji zgłoszono następujące wnioski:

1. Wymiana nawierzchni daszków nad sklepami oraz nad klatkami schodowymi – zadanie w toku realizacji.
2. Wymiana liczników wody na radiowe – zostanie przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w 2025 r.
3. Likwidacja zawilgoceń na ścianach pomieszczenia biurowego – została wykonana.

H. Zarząd wnioskuje o:

- a. Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego utrzymania i modernizacji Spółdzielni na rok 2025.
- b. Przyjęcie Sprawozdań: z działalności i finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku.

Załączniki:

1. Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji Spółdzielni Mieszkaniowej NDS w 2025 r.
2. Bilans na dzień 31.12.2024 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2024 – 31.12.2024.
4. Informacja dodatkowa 2024.
5. Protokół Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 25.06.2024 r.

Prezes Spółdzielni – Jerzy REGENT

Członkini Spółdzielni – Alina WINIARSKA

Członkini Spółdzielni – Adrianna WOLIŃSKA-WOLAK