

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej

„PAX - NAFTOBUDOWA”

za rok 2024

JASŁO

30.06.2025 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Pax - Naftobudowa” przedstawia Członkom informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni w 2024 roku.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji, remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

1. Sprawy organizacyjne i członkowskie

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

- Agnieszka Kozłowska -Prezes Zarządu
- Jacek Faber- Członek Zarządu
- Agnieszka Dzielińska - Członek Zarządu

W tym czasie Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń i podjął 20 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegalnie przez Zarząd należały: sprawy członkowskie, kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i modernizacji zasobów oraz działalności społeczno – kulturalnej. W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków.

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. w rejestrze Członków Spółdzielni zarejestrowanych było 93 Członków. W ciągu roku dwie osoby zostały przyjęte w poczet Członków Spółdzielni oraz dwie osoby zostały wykreślone jedna z powodu śmierci, druga osoba z powodu sprzedaży mieszkania.

W 2024 r. członkowie Zarządu uczestniczyli w 2 posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Informacje o majątku Spółdzielni w 2024 r.

Struktura zasobów własnościowych, w tym gruntów i lokali Spółdzielni na dzień 31.12. 2024 r. obejmowała:

- 10 działek o łącznej powierzchni 0,4578 ha,
- 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3466,35 m²,
- 88 piwnic o łącznej powierzchni 484,70 m²,
- 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 870,81 m²,
- 2 pomieszczenia techniczne - 29,05m²,
- 3 pomieszczenia gospodarcze - 38,09 m²,

- 3 działki w dzierżawie od Miasta Jasła - 126 m².

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosła ogółem – **1 929 055,91 zł.**

Struktura wartości majątku trwałego przedstawia się następująco:

Lp.	Środki trwałe	Wartość na 31.12.2023 r. [zł]	Wartość na 31.12.2024 r. [zł]
1.	budynki, lokale	1 998 990,81 zł	1 886 578,62 zł
2.	grunty własne i prawo użytkowania wieczystego	43 429,19 zł	42 477,29 zł

Struktura własności lokali :

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku		
		2022	2023	2024
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	60	59	58
2.	Odrębna własność lokalu	6	7	8

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w roku 2024, podobnie jak w latach poprzednich, prowadziła działalność gospodarczą w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi na zasadzie rachunku ekonomicznego.

Przychody i koszty.

Przychody ze sprzedaży ogółem w roku w roku 2024 z tytułu działalności wyniosły 501 640,10 zł, pozostałe przychody operacyjne, w tym: refundacja z PFRON oraz dofinansowania z PUP w kwocie 51 326,09 zł, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły: 527 015,51 zł.

Wynik z działalności ogółem, po uwzględnieniu nadwyżki z lat poprzednich zamyka się kwotą: 47 985,60 zł.

Rok 2024 zakończono nadwyżką przychodów nad kosztami. W związku z tym w bieżącym roku nie jest planowana podwyżka stawki eksploatacji. Szczegółowe dane dotyczące rozrachunków za 2024 rok zostaną przedstawione w sprawozdaniu finansowym, bilansie oraz rachunku zysków i strat. Na dodatnią nadwyżkę przychodów nad kosztami składają się przede wszystkim wpływy z administrowania 6 wspólnotami mieszkaniowymi, najmu sali oraz najmu gruntu pod automat paczkowy. Przychody z tytułu najmu wyniosły 15 711,26zł netto.

Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności statutowej administrowała budynkami Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości Kościuszki 55, 57, 59, Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Słowackiego 14 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Franciszkańska 3. W dniu 01.07.2024 r. podpisano umowę o administrowanie ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości Kościuszki 38. Spółdzielnia z tytułu administrowania nieruchomościami osiągnęła przychód w kwocie: 137 389,38 zł. Na bieżąco trwają również rozmowy z innymi podmiotami mające na celu pozyskanie dodatkowych przychodów dla Spółdzielni. Ponadto złożono dwie oferty na administrowanie nieruchomościami. Od dnia

1.01.2025 r. Spółdzielnia prowadzi rozliczenia wody dla Spółki Wodnej Żółków. Natomiast od dnia 1.05.2025 r. podpisano umowę o administrowanie nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kochanowskiego 2.

Strukturę istotnych (wybranych) kosztów i jej wpływ na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższe zestawienie uwzględniające porównawczo lata 2021-2024:

Wyszczególnienie kosztów	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
ciepło	123 705,08 zł	133 369,45 zł	229 102,45 zł	226 647,33 zł
wodę i ścieki	51 872,39 zł	52 219,09 zł	54 206,52 zł	66 021,07 zł
wywóz nieczystości	55 535,82 zł	53 960,64 zł	61 222,24 zł	61 654,34 zł
energia elektryczna	1 500,84 zł	6 635,02 zł	7 141,56 zł	13 284,66 zł
gaz	10 789,78 zł	16 267,00 zł	15 686,53 zł	19 501,22 zł
podatki i opłaty lokalne	12 160,00 zł	12 732,00 zł	15 684,00 zł	9 123,00 zł
przeglądy budynku	4 649,00 zł	3 644,80 zł	3 456,30 zł	3 173,40 zł
ubezpieczenia	2 867,67 zł	2 871,82 zł	3 112,61 zł	3 102,27 zł
podatek od osób prawnych	507,00 zł	1 081,00 zł	722,00 zł	2 195,00 zł
składki członkowskie	900,00 zł	900,00 zł	1 250,00 zł	1 150,00 zł
sprzątanie i utrzymanie zieleni	25 634,24 zł	22 663,70 zł	22 149,74 zł	4 805,65 zł
	4 816,00 zł	2 889,60 zł	6 370,44 zł	7 758,94 zł
wynagrodzenie Zarządu	76 633,97 zł	78 382,64 zł	73 570,67 zł	87 617,06 zł
umowy o pracę, umowy zlecenia	36 422,40 zł	94 041,79 zł	147 506,55 zł	255 731,46 zł
dozór kotłowni	11 101,60 zł	14 981,09 zł	16 680,50 zł	17 351,80 zł
opłaty telefoniczne, pocztowe	4 123,23 zł	3 707,01 zł	2 312,55 zł	2 431,55 zł

Różnice w poszczególnych kosztach wynikają z przesunięć pomiędzy pozycjami lub zmiany struktury organizacyjnej. Podatki i opłaty lokalne, pomimo podwyżki stawki podatku od nieruchomości były znacząco niższe, ze względu na przeniesienie obowiązku opłacania podatku na właścicieli, którzy w 2024 wyodrębnili swoje lokale. Kolejną pozycją, w której występuje znacząca zmiana, jest sprzątanie i utrzymanie zieleni. W październiku 2023 r. rozwiązano umowę z firmą sprząającą, stąd różnica w rocznych kosztach pomiędzy rokiem 2023 a 2024. Po rozwiązaniu umowy z firmą, Zarząd zdecydował o zatrudnieniu osoby do sprzątania stąd przesunięcie w kosztach i wzrost w pozycji umowy o pracę, umowy zlecenia. Wpływ na wzrost kosztów wynagrodzeń miała również podwyżka płacy minimalnej, która wyniosła ok 8.5% . W 2023 roku pracownik gospodarczy uczestniczył w projekcie unijnym,

gdzie przez 12 miesięcy jego wynagrodzenie za pracę było w pełni refundowane, co obniżyło znacząco koszty zatrudnienia. Ze względu na zwiększoną ilość pracy w lipcu 2024 r. zdecydowano o zatrudnieniu dodatkowej osoby do sprzątanía na ½ etatu co również podniosło koszty w ww. pozycji. Pozostałe koszty są rok do roku porównywalne lub występują niewielkie podwyżki.

4. Gospodarka remontowa oraz główne prace wykonane w 2024 r.

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni, wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni jest wykonywana w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Stan konta funduszu remontowego przedstawiał się na przestrzeni ostatnich 5-ciu lat w następujący sposób.

31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.
41 663,95 zł	8 448,56 zł	67 452,01 zł	-15 100,70	29 442,16

W 2024 roku wykonywano następujące prace remontowe:

- wymiana poziomów kanalizacyjnych w klatce II po awarii,
- wymiana pionu kanalizacyjnego w piwnicy w klatce, I
- naprawa pękniętej ściany przy wejściu do sali zgodnie z zaleceniami po przeglądzie budowlanym,
- wymiana uszkodzonej papy na dachu nad wejściem do klatki III.

W związku z planowaną kontynuacją docieplenia bloku, nie były wykonywane większe prace remontowe. Na bieżąco były wykonywane drobne prace jak: naprawy ławek, piaskownicy, drzwi wejściowych, sprzątanía dachu i przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego. Kontynuowano współpracę z Zespołem Szkół Budowlanych, w ramach praktyk uczniowie wykonywali drobne prace remontowe.

5. Zagadnienia finansowe

Głównym celem sprawozdania finansowego jest dostarczenie informacji niezbędnych między innymi do oceny jednostki oraz do podejmowania decyzji gospodarczych. Informacje wynikające ze sprawozdania muszą rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 zostało sporządzone zgodnie ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.) i obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat,
- 3) informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Bilans.

Przedstawiony bilans jest zestawieniem aktywów i pasywów Spółdzielni ujętych według stanu na dzień 31.12.2024 r. Stan zarówno aktywów, jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 2 096 284,72 zł

Aktywa bilansu – to fizycznie posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy, czyli środki trwałe, inwestycje, wartości niematerialne i prawne, należności i środki pieniężne. Pasywa bilansu – czyli kapitały, które pokazują źródło finansowania wykazanego wyżej majątku.

W naszym przypadku, aż 84,69% pasywów stanowią kapitały własne, czyli działalność gospodarcza Spółdzielni finansowana jest w zasadzie z własnych środków finansowych.

Rachunek zysków i strat.

Rachunek zysków i strat ukazuje kształtowanie się poszczególnych działalności Spółdzielni. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody, jak i koszty poniesione w 2024 r. Różnica pomiędzy kosztami, a przychodami jest rekompensowana przez dofinansowania zewnętrzne oraz zysk z lat poprzednich.

Ogółem wynik za okres sprawozdawczy zamyka się w kwocie 47 985,60 zł.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera załączone sprawozdanie finansowe, z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym, w związku z powyższym winno zostać zatwierdzone.

Kredyty Spółdzielni:

Lp.	Kredyty Spółdzielni	Data zaciągnięcia kredytu	Kwota zaciągniętego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024 r.
1.	Instalacje fotowoltaiczne i pompy ciepła	Luty 2019 r.	642 489,13 zł	113 747,67 zł
2.	Ocieplenie budynku	Listopad 2021r.	16 000,00 zł	6 862,39 zł
Razem:			684 989,13 zł	120 610,06 zł

Stany kont Spółdzielni:

31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.
180 923,68 zł	55 212,95 zł	100 905,13 zł	6 435,70 zł	106 186,46 zł

6. Zaległości czynszowe

Kształtowanie się zadłużenia na przestrzeni lat 2019-2024 przedstawia poniższe zestawienie.

Zaległości z tytułu opłaty lokale	Zadłużenie na koniec roku					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	13 620,44 zł	11 550,12 zł	13 361,28 zł	10 011,79 zł	12 411,84 zł	17 654,24 zł

Występują niewielkie zaległości czynszowe. Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców, banków i pracowników.

7. Lustracja

W okresie od października do listopada 2024 roku została przeprowadzona ustawowa pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r. Obejmowała ona

przede wszystkim zagadnienia takie jak: przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych, działalność statutowa, organizacja wewnętrzna i zatrudnienie, zagadnienia członkowskie, działalność inwestycyjna i remontowa, działalność społeczna i oświatowo-kulturalna, prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych, rachunkowość i finanse.

Szczegółowe informacje dotyczące przeprowadzonej lustracji zawarte są w protokole lustracji, który jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni lub do wglądu w wersji papierowej w biurze Spółdzielni. W liście polustracyjnym stwierdzono, że działalność Spółdzielni jest zgodna z zapisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz uchwalonymi regulaminami. Działalność Spółdzielni i jej organów uwzględnia potrzeby jej członków i prowadzona jest w kierunku zaspokajania wszelkich potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, zgodnie z dobrymi tradycjami i ideami spółdzielczości mieszkaniowej.

Koszt lustracji wraz z kosztami dojazdu lustratora wyniósł 5 582,40 zł

8. Podsumowanie działalności

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku 2024 trzeba przyznać, że był to rok o wiele spokojniejszy w porównaniu z rokiem 2023. Stawki opłat za media praktycznie pozostały na poziomie z ubiegłego roku, nie odnotowano znaczących skoków cen za dostawę energii elektrycznej, gazu czy opłaty za wywóz nieczystości. Również stawki za centralne ogrzewanie zostały utrzymane. Wyjątkowo ciepła zima spowodowała oszczędności na centralnym ogrzewaniu w związku z tym po rozliczeniu zaliczek dokonano zwrotów na poziomie 10,93 zł za m² powierzchni mieszkania. Wzrosły jedynie stawki podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Nr VII/64/2024 Rady Miasta z dnia 29.10.2024 r. oraz wody zgodnie z taryfą przekazana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Jasle.

Od 1 stycznia pensja minimalna wzrosła o ok 8,5%. Spółdzielnia w miarę możliwości wykorzystuje dofinansowania do wynagrodzeń pracowników m.in. z PFRON oraz Powiatowego Urzędu Pracy. Organizowane są również staże ze środków unijnych, zarówno dla pracowników administracyjnych jak i gospodarczych. Pomimo wzrostu cen udało się utrzymać stawkę eksploatacji na niezmiennym poziomie do czego w dużym stopniu przyczyniły się wpływy z administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi. Prowadzone są działania i rozmowy mające na celu pozyskanie dodatkowych przychodów z tytułu najmu oraz administrowania nieruchomościami. Na bieżąco monitorowane są programy unijne, z których może skorzystać spółdzielnia. Pracownicy oraz kadra zarządzająca korzystają ze szkoleń, aby być na bieżąco ze zmieniającymi się przepisami.

Oprócz wynagrodzeń dużym kosztem dla Spółdzielni są wysokie stawki cen materiałów biurowych oraz eksploatacji urządzeń biurowych, jak również środki czystości oraz utrzymanie zieleni. Nadal na wysokim poziomie utrzymują się ceny materiałów budowlanych oraz usług robót budowlanych. Blok ma ponad 30 lat w związku z tym Zarząd co roku zostawia określoną kwotę środków na nieprzewidziane awarie m.in. pionów kanalizacyjnych czy instalacji wewnątrz budynku, spowodowane wieloletnią eksploatacją budynku i zużyciem materiałów wynikającym z użytkowania.

Spółdzielnia kontynuowała w roku 2024 działalność społeczno-kulturalną organizując Osiedlowy Piknik dla dzieci oraz udostępnia mieszkańcom salę m.in. do gry w ping-ponga. Zarząd jest w stałym kontakcie z Radą Nadzorczą i konsultuje istotne dla Spółdzielni sprawy. Zarząd pozytywnie ocenia współpracę z nowo wybraną w 2024 r. Radą Nadzorczą.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"PAX-NAFTOBUDOWA"
38-200 JASŁO
ul. Kochanowskiego 6, tel. 13 448 52 36
REGON 001232333, NIP 685-00-13-788

PREZES ZARZĄDU
Kozłowska
Agnieszka Kozłowska

CZŁONEK ZARZĄDU
Dzielińska
Agnieszka Dzielińska