

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
WIEJSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BUSZKOWACH
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK**

Działalność Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach prowadzona była w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, realizując obowiązek wynikający z zapisów § 75 Statutu Spółdzielni, przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2024 roku i jej sytuacji ekonomiczno - finansowej według stanu na dzień 31.12.2024 r.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Walne Zgromadzenie - najwyższy organ Spółdzielni, do kompetencji którego należą najważniejsze sprawy Spółdzielni ujęte w § 55 Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach w 2024r. zostało zwołane na dzień:

1. 25.06.2024 r. Uchwałą 1/05/2024 Zarządu Spółdzielni z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia WSM w Buszkowach.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2023.
6. Sprawozdanie finansowe za rok 2023.
7. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a. zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023.
 - b. zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2023.
 - c. zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2023.
 - d. pokrycia straty bilansowej za rok 2023
 - e. udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM za rok 2023.
 - f. uchwała w sprawie zatwierdzenia realizacji montażu instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynami prądu oraz warunków jej kredytowania z uwzględnieniem dofinansowania ze środków publicznych – program FENIX oraz grant OZE i ustalenia górnej granicy zobowiązania finansowego na rok 2024, do którego będzie upoważniony Zarząd.
 - g. Uchwała w sprawie zatwierdzenia realizacji montażu nowych dachów oraz warunków jej kredytowania z uwzględnieniem dofinansowania ze środków publicznych – program FENIX oraz pożyczka termomodernizacyjna i ustalenie górnej granicy zobowiązania finansowego w tym zakresie na rok 2024, do którego będzie upoważniony Zarząd.

W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 30 Członków Spółdzielni w tym 3 Członków Rady Nadzorczej, 3 Członków Zarządu.

Walne Zgromadzenie podjęło 10 uchwał.



2. 23.09.2024 r. Uchwałą 2/09/2024 Zarządu Spółdzielni z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia WSM w Buszkowach.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) uchwała w sprawie zatwierdzenia realizacji montażu instalacji fotowoltaicznej w minimalnym zakresie spełniającym wymogi uzyskania dofinansowania oraz wykorzystanie wyprodukowanej przez nie energii do oświetlenia części wspólnych
 - b) uchwała w sprawie zagospodarowania terenów zielonych wokół budynków (debetonizacja, nasadzenia roślin zielonych, ławki, kosze na śmieci, budki dla ptaków, parkingi zielone),
 - c) omówienie i podjęcie uchwały w sprawie rozwiązań na rzecz gospodarki o obiegu zamkniętym (zadaszenia i odgrodzenia pomieszczeń na segregację śmieci,
 - d) omówienie i podjęcie uchwały w sprawie udogodnień, szczególnie dla osób niepełnosprawnych, związanych z infrastrukturą (wykonanie poręczy, pochylni, chodników, podjazdów, dojeżdżalnic),
 - e) Uchwała w sprawie finansowania inwestycji położenia nowych dachów i ustalenie górnej granicy zobowiązania finansowego w tym zakresie do którego będzie upoważniony Zarząd.

W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 22 Członków Spółdzielni w tym 3 Członków Rady Nadzorczej, 3 Członków Zarządu.

Walne Zgromadzenie podjęło 5 uchwał.

3. 08.12.2024 r. Uchwałą 1/11/2024 Zarządu Spółdzielni z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia WSM w Buszkowach.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia realizacji zabezpieczenia termoizolacyjnego stropów i stropodachów w zakresie spełniającym wymogi uzyskania dofinansowania i ustalenie górnej granicy zobowiązania finansowego w tym zakresie do którego będzie upoważniony Zarząd.
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia realizacji zabezpieczenia termoizolacyjnego instalacji grzewczej w zakresie spełniającym wymogi uzyskania dofinansowania i ustalenie górnej granicy zobowiązania finansowego w tym zakresie do którego będzie upoważniony Zarząd.
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia zakupu i montażu zaworów termostatycznych w zakresie spełniającym wymogi uzyskania dofinansowania i ustalenie górnej granicy zobowiązania finansowego w tym zakresie do którego będzie upoważniony Zarząd.
 - omówienie i podjęcie uchwały w sprawie rozwiązań na rzecz gospodarki o obiegu zamkniętym (zadaszenia i odgrodzenia pomieszczeń na segregację śmieci) w zakresie spełniającym wymogi uzyskania dofinansowania i ustalenie górnej granicy zobowiązania finansowego w tym zakresie do którego będzie upoważniony Zarząd.



- uchwała w sprawie finansowania inwestycji położenia nowych dachów i ustalenie górnej granicy zobowiązania finansowego w tym zakresie do którego będzie upoważniony Zarząd.

W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 29 Członków Spółdzielni w tym 3 Członków Rady Nadzorczej, 3 Członków Zarządu.

Walne Zgromadzenie podjęło 1 uchwałę.

Zarząd WSM - kierował bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz. W roku sprawozdawczym, tj. 01.01.2024 r.- 31.12.2024 r. Zarząd Wiejskiej Spółdzielni w Buszkowach działał w składzie:

1. Anna Cieślak - Prezes Zarządu
2. Beata Richter - Z-ca Prezesa Zarządu
3. Renata Opińska – Członek Zarządu

W okresie od stycznia do grudnia 2024 r. Zarząd Spółdzielni pełnił cotygodniowe dyżury, odbył 9 protokołowanych posiedzeń wraz z przedstawicielami Rady Nadzorczej, na których podjęto 25 uchwał oraz 2 spotkanie informacyjne również z przedstawicielami Rady Nadzorczej.

ZATRUDNIENIE

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. zatrudnione w Spółdzielni były 2 osoby.

1. Pracownicy umysłowi - 1 osoba/ pracownik etatowy.
2. Pracownicy fizyczni - 1 osoba / pracownik etatowy

Obsługę księgowo - finansową oraz kadrową Spółdzielni prowadziła 1 osoba - współpraca na podstawie umowy cywilno – prawnej.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Stan zasobów Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach na koniec roku wynosił 7 budynków w tym:

Mieszkalnych 5 (60 lokali mieszkalnych) o powierzchni użytkowej 3339,28 m² w tym:

- lokatorskie - 3 lokale , własnościowe - 6 lokali, odrębna własność - 50 lokali, najem - 1 lokal
- kotłownia , - biuro

W dokumentacji Spółdzielni zarejestrowanych było ogółem 73 członków w tym:

- 3 osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu,
- 1 osoba najmu
- 6 osób posiadających własnościowe prawo do lokalu,
- 65 osob posiadających, odrębną własność.

ZADŁUŻENIE, WINDYKACJA

Stan zaległości czynszowych ogółem na dzień 31.12.2024 r. wynosił 154.461,75 zł i zmniejszył się w porównaniu ze stanem na dzień 01.01.2024 o 24 709,53 zł .



W trakcie windykacji – 3 lokale z nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym
w trakcie spłaty ugody – 2 lokale – nadzór kancelarii prawnej nad realizacją ugody
w trakcie przygotowania wniosku o nakaz zapłaty 1 lokal
zabezpieczenie w KW wpisem. 1 lokal

Struktura zaległości ogółem:

- zaległości do 1 miesiąca 6.139,16 zł , 12 lokali
- zaległości ponad 1 miesiąc do 2 miesięcy 8.401,57 zł, 5 lokali
- zaległości ponad 2 miesięczne do 5 miesięcy 30.328,86 zł, 6 lokali
- zaległości ponad 5 miesięcy do 12 miesięcy 26.684,78 zł , 1 lokal
- zaległości ponad 12miesięcy 82.907,38 zł, 3 lokale

Największy udział w zadłużeniu w opłatach za mieszkanie mają dłużnicy z zaległościami ponad 12 miesięcy (3 dłużników).

Koszty sądowe i komornicze w 2024 r. – 30 887,35 zł

REMONTY, PRZEGLADY, NAPRAWY

Fundusz remontowy - stawki opłat na dzień 31.12.2024 r:

- wymagane przez bank zabezpieczenie spłaty kredytu – 8,50 zł/m²
- remonty - 0,50 zł/m² (odpis miesięczny 1761,49 zł, odpis roczny 21 137,88 zł)

Zaciągnięte w 2023r pożyczki na realizację projektu termomodernizacyjnego- 2 umowy kredytowe z częściowym dofinansowaniem i preferencyjnymi warunkami oprocentowania oraz umowa kredytowa na spłatę dotychczasowego zadłużenia w Banku Spółdzielczym w Kolbudach w łącznej kwocie 4.004.946,34 zł zostały spłacone w kwocie 249 780,00 zł

na dzień 31.12.2024r. pozostało do spłaty 3 755 166,00 zł

Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy możliwości wykorzystania zgromadzonych środków Funduszu Remontowego oraz potrzeb remontowych, zrealizował, przyjęty uchwałą Zarządu nr 2/05/2024 Plan Remontów na rok 2024 na kwotę 40 000,00 zł z środków funduszu remontowego spółdzielni:

PLAN REMONTÓW 2024

LP	OPIS / ADRES	SZACUNKOWA KWOTA
1	MALOWANIE KLATEK -CZĘŚCI WSPÓLNYCH I PIWNIC	20 000,00
	DOLNA 28	4 000,00
	DOLNA 30	4 000,00
	DOLNA 32	4 000,00
	DOLNA 34	4 000,00
	DOLNA 36	4 000,00

3	WYRÓWNIANIE I WYMIANA USZKODZONYCH PŁYT CHODNIKOWYCH ORAZ ODNOWIENIE SCHODÓW PRZED BLOKIEM 28	2 000,00
4	WYBUDOWANIE DODATKOWYCH MIEJSC PARKINGOWYCH PRZED BLOKIEM DOLNA 34	3 000,00
5	BUDOWA ALTANY ŚMIETNIKOWEJ ###	15 000,00
6	OCIEPLENIE SCIAN Z INSTALACJA WODNĄ WEWNATRZ KOTŁOWNI- ZABUDOWA	1 000,00
7	ZAGOSPODAROWANIE ZIELENI PRZED WEJSCIAMI DO BLOKÓW ORAZ MONTAZ ŁAWEK	1 000,00
8	POŁOŻENIE NOWEGO DACHU ###	83 000,00
	DOLNA 28	240 000,00
	DOLNA 30	240 000,00
	DOLNA 32	240 000,00
	DOLNA 34	240 000,00
	DOLNA 36	240 000,00
9	INSTALACJA PANELI FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ Z MAGAZYNAMI PRĄDU DLA KAŻDEGO BUDYNKU/ TURBIN WIATROWYCH ###	415 000,00
	DOLNA 28	83 000,00
	DOLNA 30	83 000,00
	DOLNA 32	83 000,00
	DOLNA 34	83 000,00
	DOLNA 36	83 000,00
10	CZYSZCZENIE PIONÓW KUCHENNYCH I ŁAZIENKOWYCH ORAZ INSTALACJI GRZEWCZYCH LUB WYMIANA GRZEJNIKÓW ###	25 000,00
	DOLNA 28, 30, 32, 34,36	5 000,00/blok

UWAGA: ### - DOFINANSOWANIE ZE ŚRODKÓW PUBL. I DOTACJI

Poprzez działania Zarządu usunięto część linii napowietrznych JPK oraz Orange.

Dodatkowo przy budynkach Dolna 32 oraz 34, na wniosek WSM Buszkowy Energa Operator dokonała wymiany napowietrznej instalacji elektrycznej i zamontowała skrzynki elektryczne przed budynkami. W stosunku do pozostałych budynków taka inwestycja możliwa będzie przy ewentualnej zmianie mocy przy innych inwestycjach.

.Wykonane 2024 roku przeglądy budowlane:

- przegląd budowlany roczny 2.337,00
- przegląd i konserwacja samozamykaczy 864,00
- przegląd instalacji wentylacyjnej i kominowej – 2.152,50

PRZYCHODY, KOSZTY, WYNIK FINANSOWY

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 4.829.979,87 zł

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazuje zysk netto w wysokości 14.954,34 zł

PRZYCHODY	1.100.321,61
Należny czynsz za 2024r.	966.843,25
Pozostałe	133.478,36

KOSZTY	1 084 254,65
Zużycie materiałów i energii	235 357,92
Usługi obce	75 573,40
Podatki i opłaty	22 243,10
Wynagrodzenia osobowe	188 359,29
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	33 258,15
Pozostałe koszty	60 116,95
Amortyzacja	1 939,76
Media i FR	467 406,08

STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	31.12.2024r.
Rachunek bankowy podstawowy	194 327,18
Rachunek pomocniczy	456,43
Kredyt	3755166

ZOBOWIĄZANIA	31.12.2024r.
Z tytułu dostaw i usług	95 221,29
Z tytułu wynagrodzeń	13 097,54
Z tytułu lokali mieszkalnych	33 171,38

Al. B. Rida

ŚRODKI TRWAŁE	
Nazwa grupy	Wartość netto środków trwałych
Grunty	6 832,73
Budynki	1 206 632,37
Maszyny i urządzenia	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00
Wartości niematerialne i prawne	73 129,47

FUNDUSZE	31.12.2024r.
Fundusz zasobowy	1.107.790,04
Fundusz wkładów mieszkaniowych	42.749,08
Fundusz udziałów członkowskich	950,00

Dane i wyniki za 2024 rok przedstawia sprawozdanie finansowe.

Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024.

Cieszkowski Anne
B. Richter