

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” za rok 2024

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” realizując obowiązki wynikające z zapisów § 52 ustęp 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni, przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w roku 2024.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, w tym również Zarządu, obejmowała prace związane:

- z realizacją zadań ujętych w corocznych planach gospodarczo-finansowych,
- wykonywaniu zaleceń i uchwał organów samorządowych,
- wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw,
- dążeniem do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych celem utrzymania stabilnej sytuacji finansowej,
- prawidłową eksploatacją zasobów mieszkaniowych,
- bieżącym analizowaniem zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowo-modernizacyjnych zasobów,
- czynnościami organizacyjno-prawnymi związanymi z prowadzeniem spraw członkowskich, szczególnie przy realizacji wniosków związanych z przekształceniem lokali spółdzielczych w odrębną własność,
- prowadzenie windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali.

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni.

I. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Działając na podstawie art.3 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na dzień 31.12.2024r. w rejestrze członków spółdzielni zarejestrowano ogółem 1540 członków. W porównaniu do roku ubiegłego tj. 2023 ilość członków zmniejszyła się o 15 osób.

Bieżąca działalność w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych polega przede wszystkim na kompleksowej informacji i obsłudze członków, właścicieli i użytkowników lokali, jak i innych osób w zakresie czynności związanych z kupnem, sprzedażą, uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, zawieraniem umów ustanawiania odrębnej własności lokali, ogłaszaniu i przeprowadzaniu przetargów na zbycie lokali.

Do zakresu należy również przygotowywanie niezbędnej dokumentacji umożliwiającej przeprowadzenie w/w czynności oraz współpraca m. in. kancelariami notarialnymi, komorniczymi, rzeczoznawcami, a także prowadzenie spraw sądowych związanych z pozbawieniem prawa do lokalu, licytacjami komorniczymi, eksmisjami.

W zakresie członkostwa i praw do lokali nastąpiły w 2024r. zmiany:

- | | |
|---|------------|
| - przyjęcia w poczet członków | - 35 osób |
| - umowy zbycia lokali – sprzedaże, darowizny | - 24 umowy |
| - umowy ustanowienia prawa odrębnej własności | - 3 umowy |

Struktura lokali mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia 2024 roku :

ogółem - 1300 lokali mieszkalnych w tym:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - spółdzielcze własnościowe prawo | 805 mieszkań |
| - prawo odrębnej własności | 360 mieszkań |
| - lokatorskie prawo | 81 mieszkań |
| - umowa najmu | 54 mieszkania |

Spółdzielnia zarządza również 170 garażami (w tym: 121 to garaże Spółdzielcze własnościowe, a 49 garaży to prawo odrębnej własności).

II. Majątek trwały Spółdzielni

Wartość ewidencyjna majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2024r. wyniosła ogółem - **18.502.009,23 zł** i z tytułu przekształcenia na odrębną własność, majątek trwały zmniejszył się o kwotę – **122.813,29 zł netto**.

Decydującą przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły */zgodnie z specyfiką działalności naszej Spółdzielni/* budynki mieszkalne wielorodzinne oraz grunty własne i będące w użytkowaniu wieczystym.

Struktura majątku trwałego przedstawia się następująco:

- | | |
|--|--------------------|
| - budynki mieszkalne | - 12.224.501,47 zł |
| - grunty własne i będące w użytkowaniu wieczystym | - 3.850.973,61 zł |
| - budynek biurowo-usługowy Robotnicza 19, garaże, wymiennikownie, przepompownia, sieci, przyłącza i pozostałe środki trwałe. | - 2.426.534,15 zł |

III. Windykacja opłat eksploatacyjnych

Problematyka zaległości czynszowych w 2024 roku, podobnie jak w poprzednich latach, była wnikliwie analizowana przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Mając na celu zminimalizowanie zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych podjęto następujące działania tj.:

- wysłano 117 wezwań do zapłaty,
- w 215 przypadkach załączono do rozliczenia wody informację o zadłużeniu,
- w 21 przypadkach wysłano wezwania ostateczne,
- sporządzono i wysłano 10 pism w sprawie zadłużenia,
- w 4 przypadkach założono pozwy sądowe,
- 3 osoby spłaciło w 100% zadłużenie powyżej 9 m-cy

Stan zaległości czynszowych na dzień 31.12.2024r. wyniósł 414.916,10 zł i był w porównaniu do roku 2023 niższy o kwotę 29.863,49 zł.

IV. Działalność administracyjno- eksploatacyjna

Spółdzielnia administrowała i prowadziła nadzór nad całokształtem spraw związanych z utrzymaniem, konserwacją, obsługą administracyjną zasobów obejmujących 45 budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 66.485,94 m², w których znajduje się 1300 mieszkań.

Do zadań pracowników należą głównie:

- 1) *obsługa administracyjna mieszkańców, budynków, terenów spółdzielczych,*
- 2) *nadzorowanie prac wykonywanych przez firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni w zakresie konserwacji i utrzymania w stałej sprawności instalacji gazowej, elektrycznej, wodnokanalizacyjnej, domofonowej, utrzymanie czystości w budynkach, utrzymanie terenów i ciągów komunikacyjnych,*
- 3) *prowadzenie spraw związanych z dostarczaniem i rozliczaniem mediów do zasobów SM „AUTOSAN”*
- 4) *obsługa lokali użytkowych,*
- 5) *obsługa budynku biurowo-usługowego.*

Konserwacją i bieżącym utrzymaniem zasobów, zgodnie z zawartą umową zajmowała się firma „A-Z”.

Zatrudnieni pracownicy posiadają wymagane uprawnienia do prac związanych z konserwacją, remontem i usuwaniem awarii występujących na instalacjach wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej oraz centralnego ogrzewania.

V. Gospodarka remontowa

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym.

Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich dysponentów mieszkań.

W celu wykonania remontów w Spółdzielni utworzone są dwa fundusze z podziałem na:

- remont budynku - *jest to fundusz przeznaczony na remont wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych*
- remont infrastruktury - *jest to fundusz przeznaczony na remont nieruchomości stanowiących mienie służące do użytku wspólnego*

W roku 2024 wpływy i wydatki funduszu remontowego ogółem kształtują się następująco:

- stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2024r.	- 1. 007.441,81 zł
- odpis na fundusz remontowy w 2024r.	- 1.003.661,07 zł
- wydatki funduszu remontowego w roku 2024	- 895.129,27 zł
- zapłacone odsetki od kredytów za 2024r.	- 29.837,02 zł
- zasilenie funduszu remontowego z wyniku finansowego	- 137.362,19 zł
- stan funduszu na dzień 31.12.2024r.	- <u>1. 223.498,78 zł</u>

Główne prace remontowe wykonane w roku sprawozdawczym to m.in:

- *docieplenie ścian pasmowej zachodniej – Robotnicza 13 /I- etap/*
- *remont loggii i balkonów wg wskazań komisji po przeprowadzeniu oględzin*
- *malowanie klatek schodowych w budynkach Rzemieślnicza 23, Rzemieślnicza 27, Stróżowska 24, Stróżowska 26*
- *wykonanie oraz montaż zadaszeń balkonów budynku Stróżowska 24*
- *modernizacja oświetlenia w klatkach schodowych poprzez montaż lamp z czujnikiem ruchu*
- *montaż lamp oświetleniowych solarnych w rejonie budynków Stróżowska 30-32 oraz przy schodach zewnętrznych w rejonie budynku Wolna 12*

- montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku Robotnicza 19
- zakup oraz montaż ciepłomierzy z uwagi na zakończenie okresu legalizacji
- modernizacja węzła centralnego ogrzewania w budynku Lipińskiego 118 poprzez wymianę armatury odcinającej, wymiana filtrów, wymiana armatury pomiarowej, montaż zaworów regulujących przepływ

VI. Gospodarka ciepła

Celem zabezpieczenia docelowego źródła ciepła dla potrzeb m.in. mieszkańców Spółdzielni w dniu 30 grudnia 2024 r. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej podpisał umowę z Sanockim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej na dofinansowanie budowy elektrociepłowni „Posada”.

Wartość inwestycji wynosi ponad 32 mln zł z czego blisko 9 mln zł to dotacja z Funduszu Modernizacyjnego, a ponad 20 mln to uzupełniająca pożyczka. Projekt będzie polegał na budowie elektrociepłowni wykorzystującej nowoczesną technologię kogeneracji gazowej.

Budowa EC Posada wraz wykonaniem wszystkich niezbędnych przekładek infrastruktury podziemnej, instalacji oraz przyłączy, umożliwi produkcję ciepła do lokalnej sieci ciepłej Spółdzielni Mieszkaniowej AUTOSAN w Sanoku a wytworzona energia elektryczna będzie w dużej mierze wprowadzana do krajowej sieci elektroenergetycznej.

Docelowo elektrociepłownia „Posada” zostanie połączona z siecią ciepłą SPGK gdzie źródłem ciepła jest miał węglowy oraz biomasa. Całość tworzyć będzie jeden system ciepłowniczy efektywny energetycznie. Wyprodukowane EC Posada ciepło zostanie dostarczone do miejskiej sieci ciepłowniczej, zasilając mieszkańców Sanoka, zakłady przemysłowe oraz budynki użyteczności publicznej.

Termin realizacji zadania określono na grudzień 2026 r.

W roku sprawozdawczym w SM „AUTOSAN” została przeprowadzona przez lustratora Podkarpackiego Związku Rewizyjnego obowiązkowa /ustawowa/ lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2021-2023.

Z wynikami lustracji zostaliście Państwo zapoznani poprzez odczytanie przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej pisma organu kontrolującego tj. Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że większość zadań nakreślonych w planie rocznym zostało zrealizowane.

Ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni co gwarantowało utrzymanie nieruchomości w stanie zapewniającym bezpieczeństwo i komfort zamieszkania.

Występujące problemy były przekładane przez Zarząd Radzie Nadzorczej gdzie wspólnie szczegółowo i wnikliwie były rozpatrywane, a decyzje podejmowane były realne i rozsądne, wynikające z aktualnych potrzeb i możliwości Spółdzielni.

Podsumowując efekty działalności należy stwierdzić, że wszystkie przedstawione działania potwierdzają stabilność finansową Spółdzielni i gwarantują kontynuację jej działań.

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra. Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

Zarząd Spółdzielni dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaplanowanych w 2024 roku zadań w tym Radzie Nadzorczej, Członkom spółdzielni wszystkim mieszkańcom i pracownikom.

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU

Adam Skrechota

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Królicki

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"AUTOSAN"**

38-500 Sanok, ul. Robotnicza 19
tel. 13 4642765, tel./fax 13 4642810