

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2024 ROKU



Spis treści

WSTĘP	3
SYTUACJA FINANSOWO-GOSPODARCZA	4
1. Omówienie pozycji bilansowych	4
2. Koszty i przychody z działalności	9
3. Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych	10
4. Działalność gospodarcza	12
5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań rozwoju	13
6. Udziały własne	13
II. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ GOSPODARKA REMONTOWA	13
1. Koszty eksploatacji	13
3. Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi	14
4. Fundusz remontowy	15
5. Rozliczenie mediów	16
6. Remonty	20
7. Administracja Osiedla	22
III. GOSPODARKA MAJĄTKIEM SPÓŁDZIELNI	23
1. Gospodarka gruntami	23
2. Gospodarka lokalami użytkowymi	23
IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I MIESZKANIOWE	24
V. SPRAWY ORGANIZACYJNE I PRACOWNICZE	25
2. Personel, wynagrodzenia i świadczenia socjalne	26
VI. OBSŁUGA PRAWNA	27
PODSUMOWANIE-	29

WSTĘP

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” - realizując statutowy obowiązek (§ 50. ust. 1. pkt 9.) - przedstawia Członkom doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023 roku i sytuacji ekonomiczno-finansowej na dzień 31.12.2024 r.

W 2024 roku Zarząd działał w składzie:

Miłosz Malewski	- Prezesa Zarządu do 10.04.2024
Karol Pochybełko	- Zastępcę Prezesa Zarządu do 11.04.2024
Anna Kondrasiuk	- Prezes Zarządu od 10.04.2024
Waldemar Chudzik	- Zastępcę Prezesa Zarządu od 11.04.2024

Pełnomocnikami Zarządu byli:

Renata Kubasiak	- Główny Księgowy
-----------------	-------------------

Zarząd jako organ statutowy wykonawczy kierował Spółdzielnią, podejmując decyzje oraz uchwały umożliwiające realizację zadań planowych, a także dotyczących zarządzania, eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych co spełniało wymogi Statutu i odpowiednich Regulaminów wewnętrznych wynikających ze Statutu. Jednocześnie Zarząd reprezentował spółdzielnię na zewnątrz w sprawach wynikających ze statutowych kompetencji przed organami administracji państwowej, samorządowej, organami nadzoru i kontroli oraz przed sądami. Wszystkie uchwały (decyzje), istotne do oceny działalności Zarządu, a także określające zakres i sposób załatwiania spraw ważnych dla Spółdzielni Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej na kolejnych posiedzeniach. Ułatwiała to organom samorządowym, nadzorczo-kontrolnym Spółdzielni ocenę pracy Zarządu i podejmowanie decyzji.

W 2024 roku (od stycznia) panował chaos prawny wywołany przez grupę uzurpatorów na czele z Panem Z. Kryś, który pozyskał z Sądu Rejestrowego wpis do KRS twierdząc że od jesieni 2023 r jest Prezesem Zarząd wraz Panią Marią Domańską będącą jego zastępczynią . Do czerwca 2024 funkcjonowały 2 rady nadzorcze i 2 zarządy (legalny i uzurpatorów, którzy nie stosowali się do orzeczeń sądowych) . Sytuacja unormowała się dopiero w dniu 22 czerwca 2024, gdy Sąd zakazał uzurpatorom wykonywania czynności zarządu. Zarząd w osobach A. Kondrasiuk i W. Chudzik skupił się w pierwszej kolejności na przywracaniu porządku prawnego po 2 nielegalnych przejęciach majątku spółdzielni przez uzurpatorów. Następnie zabezpieczono najważniejsze kwestie dotyczące zobowiązań finansowych spółdzielni wynikających z remontu esplanady - podjęto negocjacje z Wykonawcą i ZDiUM (kilkanaście spotkań w ciągu kilku miesięcy), przeprowadzono inwentaryzację porzuconej budowy esplanady i wyniku tego ustalono istnienie prawdopodobieństwa samowoli budowlanej wykonawcy, dlatego też zlecono weryfikację architektoniczno-konstrukcyjną. Rozpoczęto inwentaryzację zasobów spółdzielni , która wykazała wstępnie szereg pustostanów i wieloletnich zaniedbań. Przeprowadzono szereg konsultacji z mieszkańcami dot. bieżących problemów.

SYTUACJA FINANSOWO-GOSPODARCZA

1. Omówienie pozycji bilansowych

Poniżej przedstawiono skrócony bilans - aktywa i pasywa Spółdzielni (w tys. zł):

Wyszczególnienie	stan na koniec	stan na koniec	wskaźnik wzrostu % (kol.3/kol.2)	wskaźnik struktury % (kol 3)
	31.12.2023	31.12.2024		
1	2	3	4	5
AKTYWA				
A. AKTYWA TRWAŁE	150 921,7	144 505,4	95,7%	80,1%
I. Wartości niematerialne i prawne	136,2	100,4	73,7%	0,1%
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	122 181,6	120 070,7	98,3%	66,5%
IV. Inwestycje długoterminowe	1 975,0	1 874,5	94,9%	1,0%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26 629,0	22 459,8	84,3%	12,4%
B. AKTYWA OBROTOWE	28 555,9	35 964,5	125,9%	19,9%
II. Należności krótkoterminowe	3 781,6	3 382,0	89,4%	1,9%
III. Inwestycje krótkoterminowe	17 662,5	25 733,7	145,7%	14,3%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 111,7	6 848,8	96,3%	3,8%
AKTYWA RAZEM	179 477,6	180 469,9	100,6%	100,0%
PASYWA				
A. FUNDUSZ WŁASNY, w tym:	126 964,6	126 935,1	100,0%	70,3%
I. Fundusz podstawowy	25 702,9	24 792,5	96,5%	13,7%
II. Fundusz zasobowy	71 137,2	71 905,1	101,1%	39,8%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	28 075,4	27 015,0	96,2%	15,0%
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	1 049,1		0,6%
VI. Zysk (strata) netto	2 049,1	2 173,4	106,1%	1,2%
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	52 513,0	53 534,8	101,9%	29,7%
I. Rezerwy na zobowiązania	206,4	219,9	106,5%	0,1%
II. Zobowiązania długoterminowe	21 754,2	18 625,8	85,6%	10,3%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	28 956,9	31 511,4	108,8%	17,5%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 595,5	3 177,7	199,2%	1,8%
RAZEM PASYWA	179 477,6	180 469,9	100,6%	100,0%

Omówienie głównych pozycji aktywów i pasywów:

Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024 wyniosła (w tys. zł):

Specyfikacja majątku	2023		2024	
Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	70 354,0	56,6%	70 158,8	58,4%
Budynki, lokale, obiekty	51 234,3	42,9%	49 320,3	41,1%
Pozostałe	169,1	0,2%	124,0	0,1%
Środki trwałe w budowie	424,3	0,3%	467,6	0,4%
Razem:	122 181,6	100,0%	120 070,7	100,0%

Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych w 2024 r. uległa zmniejszeniu o kwotę **2.110,9 tys. zł** w stosunku do 2023 r. głównie przez przekształcenia lokali na odrębną własność.

W związku z dużym zainteresowaniem właścicieli przewiduje się, że w roku 2025 będą następować dalsze przekształcenia lokali na odrębną własność.

Inwestycje długoterminowe dotyczą majątku własnego Spółdzielni, który stanowią pawilony i lokale użytkowe.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczą funduszu remontowego. Są to poniesione wydatki na termomodernizację i remonty finansowane kredytami.

	2023	2024
saldo wn funduszu remontowego	29 798,6	25 539,4
w tym:		
długoterminowe	26 629,0	22 459,8

Należności krótkoterminowe przedstawiają się następująco (w tys. zł):

	2023-12-31		2024-12-31	
Wyszczególnienie	kwota	% udział w wartości ogółem	kwota	% udział w wartości ogółem
Z tytułu opłat eksploatacyjnych	2 566,9	67,9%	2 902,2	85,8%
Splata za wodomierze i termozawory	262,9	7,0%		0,0%
Wykup gruntu	2,7	0,1%	1,2	0,0%
Od odbiorców	26,1	0,7%	58,9	1,7%

Z tytułu podatków (nadpłata)	0,1	0,0%	0,8	0,0%
Należności sporne i objęte postępowaniem sądowym	816,3	21,6%	390,9	11,6%
Odpisy aktualizujące	-455,4	-12,0%	-479,9	-14,2%
Rozliczenie mediów	62,2	1,6%	83,9	2,5%
Kaucja- Gmina Wrocław	498,4	13,2%	422,6	12,5%
Pozostałe	1,4	0,0%	1,4	0,0%
RAZEM:	3 781,6	100%	3 382,0	100%

Ogółem należności zmalały o **399,6 tys. zł.**

Inwestycje krótkoterminowe dotyczą posiadanych środków pieniężnych na rachunkach bankowych, - poniżej struktura środków pieniężnych (w tys. zł):

Środki pieniężne	2023-12-31		2024-12-31	
	kwota	% udział w wartości ogółem	kwota	% udział w wartości ogółem
Środki na rachunkach bankowych, w tym:				
Rachunek lokacyjny "Korzyść"	0,1	0,0%	0,1	0,0%
Rachunek bieżący PKO BP	532,2	3,0%	651,3	2,5%
Rachunki pomocnicze PKO BP	125,4	0,7%	77,1	0,3%
Rachunek ZFŚS	4,9	0,0%	5,2	0,1%
Lokata	17 000,0	96,2%	25 000,0	97,1%
RAZEM:	17 662,6	100,0%	25 733,7	100,0%

Poziom środków pieniężnych wzrósł o **8 071,1 tys. zł.**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczą:

Wyszczególnienie	2023-12-31		2024-12-31	
	kwota	% udział w wartości ogółem	kwota	% udział w wartości ogółem
F. rem. kwota przewidziana do spłaty	3 169,6	44,6%	3 079,7	45,0%
Niedobór GZM	221,6	3,1%	46,0	0,7%
Ubezpieczenie budynków	263,6	3,7%	315,4	4,6%
Koszty roku następnego	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Pozostałe	50,9	0,7%	49,1	0,7%
Przekształcenie gruntu	3 406,0	47,9%	3 358,6	49,0%
RAZEM:	7 111,7	100,0%	6 848,8	100,0%

Zysk Netto

Kwota **2.173,3 tys. zł** stanowi wynik działalności gospodarczej **za rok 2024**. Na wynik składają się przychody po potrąceniu kosztów z tytułu wynajmu lokalu użytkowych własnych, zarządzanie

wspólnotą mieszkaniową, uzyskane odsetki od środków pieniężnych z negocjowanych lokat bankowych, środki za udostępnienie danych transakcyjnych, opłaty oraz odsetki z tytułu prowadzonych spraw sądowych.

Rezerwy na zobowiązania

Spółdzielnia tworzy rezerwy na świadczenia emerytalne zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Kwota **133,4 tys. zł** jest wykazywana w wartości bieżącej świadczenia na dzień bilansowy jako przewidywana zdyskontowana kwota przyszłych wypłat, które są nieodzowne do wywiązania się z zobowiązań Spółdzielni z tytułu świadczeń emerytalnych. W 2025 roku - przewiduje się wartość wypłaconych odpraw emerytalnych **w kwocie 35,2 tys. zł**.

Zobowiązania długoterminowe dotyczą kredytów termomodernizacyjnych oraz remontowych do spłaty po roku 2025. Wykaz nieruchomości objętych kredytem, pierwotne kwoty kredytów, wynikające z umów terminy całkowitej spłaty kredytów oraz kwota pozostała do spłaty po 2025 roku przedstawiono poniżej:

NIERUCHOMOŚĆ	ADRES	Charakter kredytu	Uwagi	Kwota kredytu planowana nie uwzgl. premii termo	Kwota kredytu pozostała do spłaty w latach następnych
104	Jedności Narodowej 169-171	remont	spłata do 2030-10	179 000,00	79 180,38
104	Jedności Narodowej 169-171	termomodernizacja	spłata do 2035-10	473 199,00	277 005,23
106	Plac Grunwaldzki 4	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 328 637,88	553 944,55
107	Plac Grunwaldzki 6a	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 299 940,05	541 309,69
108	Plac Grunwaldzki 8	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 339 228,29	539 953,12
109	Plac Grunwaldzki 10	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 287 881,68	415 746,71
110	Plac Grunwaldzki 16	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 310 481,38	544 974,51
111	Skłodowskiej-Curie 15	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 302 750,21	538 203,42
116	Barlickiego 32-34	remont	spłata do 2030-10	199 000,00	101 646,80
116	Barlickiego 32-34	termomodernizacja	spłata do 2035-10	374 840,00	216 323,70
301	Balonowa 1-9/Horbaczewskiego 65-73	termomodernizacja	spłata do 2030-12	3 650 590,11	1 027 880,87
302	Drzewieckiego 58-64/Balonowa 11-19	termomodernizacja	spłata do 2030-12	2 800 035,33	1 070 612,19
303	BULWAR Ikara 10-20	termomodernizacja	spłata do 2027-12	2 045 142,16	264 847,48
303	BULWAR Ikara 11-17	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 873 400,00	242 604,04
305	BULWAR Ikara 21-31	termomodernizacja	spłata do 2027-12	2 541 500,00	329 127,63
305	BULWAR Ikara 24-30	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 647 400,00	213 227,76
307	Drzewieckiego 4-12/Szybowcowa 22-26	termomodernizacja	spłata do 2031-12	2 555 883,64	825 090,30
308	Drzewieckiego 14-22	remont	spłata do 2040-09	1 600 000,00	1 477 115,50
310	Drzewieckiego 40-46	termomodernizacja	spłata do 2030-12	567 277,00	222 908,90
311	Drzewieckiego 48-56	termomodernizacja	spłata do 2035-10	1 685 021,16	1 004 854,08
311	Drzewieckiego 48-56	remont	spłata do 2030-10	300 000,00	114 925,50
316	Horbaczewskiego 37-43	remont	spłata do 2030-10	150 000,00	76 520,76
316	Horbaczewskiego 37-43	termomodernizacja	spłata do 2035-10	584 984,02	345 194,64
322	Drzewieckiego 24	termomodernizacja	spłata do 2035-10	1 842 885,16	1 151 124,63
322	Drzewieckiego 24	remont	spłata do 2030-12	157 000,00	105 806,49
503	Bajana 4-12/Szybowcowa 46-50	termomodernizacja	spłata do 2030-12	2 998 615,00	785 490,70
504	BAJANA 46-60	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 933 341,00	122 637,56
514	SZYBOWCOWA 34-44	termomodernizacja	spłata do 2031-03	2 799 800,61	689 776,79
516	DRZEWIECKIEGO 9-19	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 468 543,00	95 870,95
517	DRZEWIECKIEGO 21-35	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 665 468,00	110 787,38
518	BAJANA 14-24	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 388 076,60	93 580,42

519	BAJANA 26-40	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 684 873,41	252 749,68
522	Bajana 24A	termomodernizacja	spłata do 2039-02	644 052,00	516 956,19
522	Bajana 24A	remont	spłata do 2034-02	400 000,00	294 604,56
razem:				48 078 846,69	15 242 583,11

Zobowiązania krótkoterminowe - wykaz umieszczono poniżej (w tys. zł):

Zobowiązania krótkoterminowe- Pasywa	2023-12-31		2024-12-31	
	kwota	% udział w wartości ogółem	kwota	% udział w wartości ogółem
Fundusz remontowy	12 972,7	44,8%	13 798,8	43,8%
Z tytułu dostaw i usług krótkoterminowe	4 735,7	16,4%	5 166,0	16,4%
Kaucje i zabezpieczenia	1 061,1	3,7%	932,5	3,0%
Kredyty do spłaty w roku	3 169,6	10,9%	3 079,7	9,8%
Z tytułu dostaw i usług długoterminowe- spłata wodomierzy	34,7	0,1%	13,1	0,0%
Opłaty eksploatacyjne nadpłaty	2 506,5	8,7%	2 564,6	8,1%
C.O. do rozliczenia	2 094,2	7,2%	3 216,1	10,2%
Podatki, ZUS	348,0	1,2%	692,9	2,2%
Wkłady, depozyty do rozliczenia	276,5	1,0%	583,8	1,9%
Pozostałe	1 757,9	6,1%	1 463,9	4,6%
Razem	28 956,9	100,1%	31 511,4	100,0%

Rozliczenia międzyokresowe

W skład ww. pozycji bilansowej wchodzi nadwyżka przychodów nad kosztami GZM w kwocie **3 177,7 tys. zł** oraz rezerwa na koszty dotyczące 2025 r.

Omówienie globalnych wartości aktywów i pasywów:

Aktywa

Znaczną pozycję w aktywach stanowią rzeczowe aktywa trwałe, które stanowią 66,5 % ogólnej sumy bilansowej. Są to zasoby Spółdzielni w postaci budynków, lokali należących do spółdzielni, a także lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem (w tys. zł).

AKTYWA	kwota	% udział
I. Wartości niematerialne i prawne	100,4	0,1%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	120 070,7	66,5%
III. Należności długoterminowe	0,0	0,0%
IV. Inwestycje długoterminowe	1 874,5	1,0%

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 459,8	12,4%
I. Zapasy	0,0	0,0%
II. Należności krótkoterminowe	3 382,0	1,9%
III. Inwestycje krótkoterminowe	25 733,7	14,3%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 848,8	3,8%
AKTYWA RAZEM	180 469,9	100,0%

Pasywa

Pasywa wskazują na źródła finansowania aktywów. Największą pozycję w pasywach stanowią fundusz zasobowy 39,8 %, a następnie fundusz z aktualizacji wyceny 15,0 %, w dalszej kolejności zobowiązania krótkoterminowe 17,5 % i fundusz podstawowy 13,7 %

Poniżej przedstawiono strukturę funduszy własnych (w tys. zł):

PASYWA	kwota	% udział
I. Fundusz podstawowy	24 792,5	13,7%
II. Fundusz zasobowy	71 905,2	39,8%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	27 015,0	15,0%
VI. Zysk z lat ubiegłych	1 049,0	0,6%
VIII. Zysk netto	2 173,4	1,2%
I. Rezerwy na zobowiązania	219,9	0,1%
II. Zobowiązania długoterminowe	18 625,8	10,3%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	31 511,4	17,5%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 177,7	1,8%
RAZEM PASYWA	180 469,9	100,0%

2. Koszty i przychody z działalności

Poniesione koszty oraz uzyskane przychody w 2024 r. przedstawiono poniżej (tys. zł):

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			
Lokale mieszkalne	65 927,3	63 397,5	2 529,8
Lokale użytkowe	8 532,2	5 534,6	2 997,6
Pożytki z nieruchomości LM	291,0	0,0	291,0
Pożytki z nieruchomości LU (brutto)	413,0	0,0	413,0
Wynik GZM	75 163,5	68 932,1	6 231,4
Podatek dochodowy			-78,5
Wynik GZM po uwzględnieniu podatku			6 152,9
Działalność gospodarcza			

Przychody z działalności gospodarczej	2 420,9	44,8	2 376,1
Pozostała działalność	1 081,7	804,9	276,8
Wynik pozostała działalność	3 502,6	849,7	2 652,9
Podatek dochodowy			-479,6
Wynik poz. działalność po podatku			2 173,3

Koszty obejmują koszty eksploatacji, koszty mediów, odpisów na fundusz remontowy oraz koszty obsługi i zarządzania. Przychody obejmują opłaty wnoszone do Spółdzielni zarówno na poczet eksploatacji, remontów i konserwacji oraz mediów.

Wynik GZM w 2024 r. łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągniętym za rok ubiegły wynosił **3 131,7 tys. zł.**

Pożytki z działalności gospodarczej dotyczą wyników z wynajmu gruntu, lokali Spółdzielni.

Pozostała działalność obejmuje:

Przychody - odsetki od lokat na rachunku bankowym, odsetek od nieterminowych wpłat, wpłacone przez dłużników opłaty sądowe, komornicze.

Koszty - opłaty sądowe od spraw kierowanych do sądu, odpisy aktualizujące od należności, dla których jest wysokie prawdopodobieństwo ich nie wyegzekwowania, odsetki od nieterminowych wpłat zobowiązań.

3. Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych

Poziom zadłużenia jest analizowany w kwartalnych zestawieniach, materiały przedstawiane są na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Poniżej wskaźniki zadłużenia w latach 2020-2024 (w %):

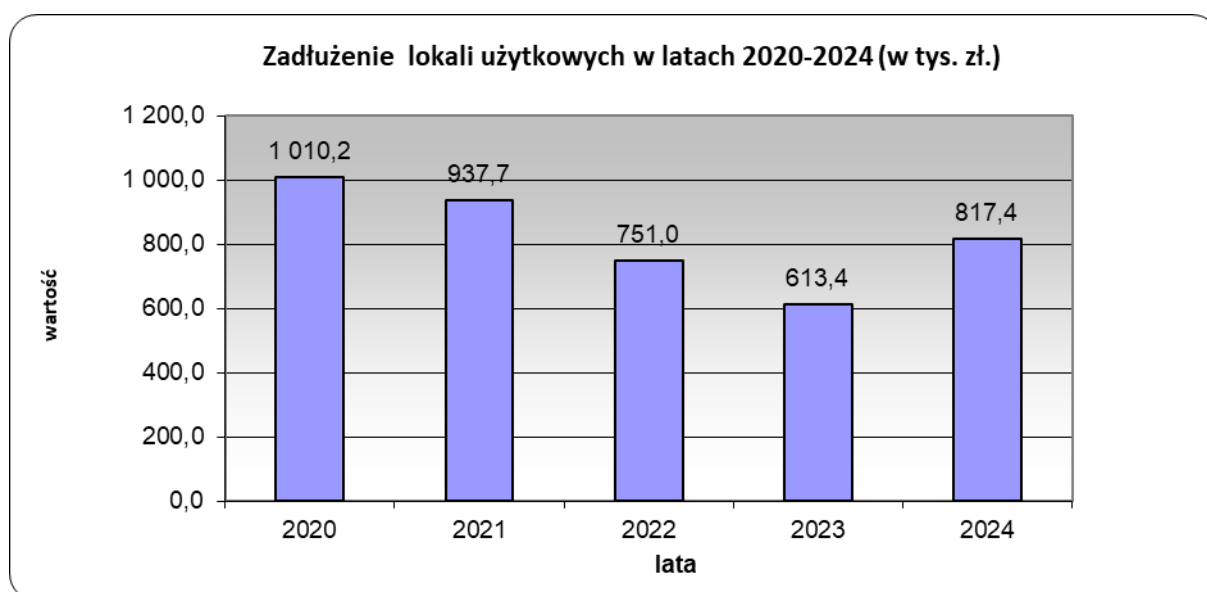
Typ lokalu	31.12.20 r.	31.12.21 r.	31.12.22 r.	31.12.23 r.	31.12.24 r.
Mieszkalne	4,9	4,6	4,7	3,1	3,2
Użytkowe	16,6	14,3	11,2	8,3	9,5
Razem/średni wsk. zadłużenia	6,3	5,7	5,5	3,7	4,2

Poniżej zadłużenie lokali mieszkalnych na koniec roku w latach 2020-2024:



Zarząd Spółdzielni realizuje określone procedury w stosunku do dłużników w celu pomocy i likwidacji zadłużenia. Działania windykacyjne w postaci wezwań do zapłaty, skierowanych pozwów do sądu, są na bieżąco przekazywane Kancelarii, a następnie o ile ww. działania nie przynoszą skutku, po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawa jest kierowana do komornika. W przypadku skierowania pism do Zarządu o rozłożeniu zaległych należności na raty (zazwyczaj tak jest po wysłaniu wezwania do zapłaty), po rozpatrzeniu sytuacji właściciela/najmującego lokal, (czy wykazuje dobrą wolę w spłacie zaległych należności, czy sytuacja powtarza się notorycznie, czy wywiązuje się ze składanych deklaracji) są podejmowane decyzje o rozłożeniu zaległości na raty.

Zadłużenie lokali użytkowych na koniec roku w latach 2020-2024 przedstawiało się następująco:



Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 31.12.2024 r. wynosiło 817,4 tys. zł. Od początku roku prowadzone są zintensyfikowane działania windykacyjne. Wobec zadłużonych lokali użytkowych również są stosowane określone procedury celem odzyskania należności ((e-mail przypominający o opóźnieniach w płatnościach - wysłano 150 wiadomości, wezwanie do zapłaty - wystawiono i wysłano 311 wezwań do zapłaty, oddanie sprawy do sądu, uzyskanie klauzuli wykonalności (przekazano 14 spraw do kancelarii, uzyskano 13 nakazów do zapłaty) w ostateczności skierowanie sprawy do komornika).

Wzrost zadłużenia spowodowany jest większą ilością wynajętych zasobów:

Lokale użytkowe w ilości 13,

Pracownie Plastyczne w ilości 4,

Miejsca postojowe w ilości 3,

Miejsca garażowe zadane w ilości 3.

4. Działalność gospodarcza

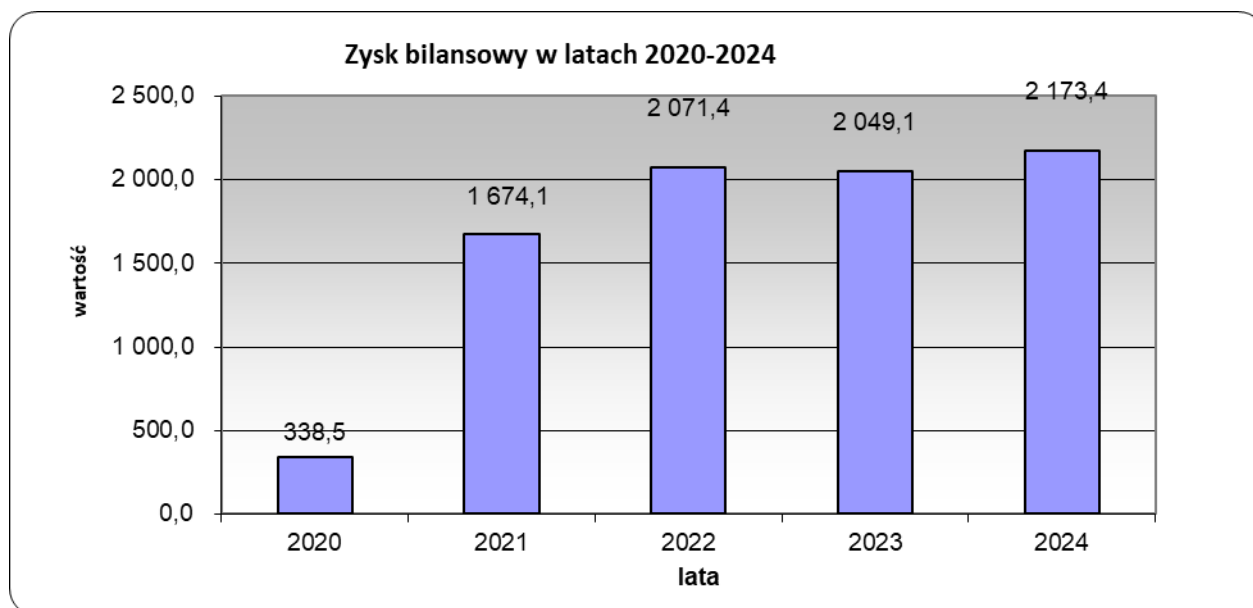
Zarząd, oprócz zarządzania zasobami mieszkaniowymi prowadzi w oparciu o majątek własny Spółdzielni wynajem powierzchni handlowo-usługowej na działalność handlowo-biurowo-usługową, kierowaną na potrzeby naszych mieszkańców.

Poza wynajmem lokali Spółdzielnia na bazie własnej kadry pracowniczej zarządza jedną wspólnotą mieszkaniową, zlokalizowaną w obrębie naszych zasobów. Ponadto pozyskujemy środki z oprocentowania depozytów pieniężnych, odsetek od nieterminowego wnoszenia opłat, wpływów uzyskiwanych z reklam zlokalizowanych na terenie naszych zasobów.

Kwoty dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej oraz pozostałej (min.: przychodów i kosztów z tytułu opłat sądowych, odsetek) w latach 2020-2024 kształtowały się następująco (tys. zł):

Działalność/rok	2020	2021	2022	2023	2024
Działalność gospodarcza podstawowa	1 382,8	1 675,1	1 717,8	1 964,1	2 438,9
Przychody pozostała działalność operacyjna	523,6	685,1	724,0	474,5	415,7
Koszty pozostała działalność operacyjna	-1 318,8	-427,6	-538,4	-635,1	-798,6
Przychody finansowe	76,3	103,9	422,2	620,7	603,4
Koszty finansowe	-4,1	-15,0	-31,7	-54,0	-6,4
Podatek dochodowy	-321,3	-347,4	-222,6	-321,1	-479,6
Zysk bilansowy	338,5	1 674,1	2 071,4	2 049,1	2 173,4

Poniżej zestawienie graficzne zysku bilansowego na przestrzeni lat 2020-2024 (tys. zł):



5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań rozwoju

Nie dotyczy.

6. Udziały własne

Nie dotyczy

II. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ GOSPODAR- KA REMONTOWA

1. Koszty eksploatacji

Koszty eksploatacji bez kosztów ciepła przedstawiono poniżej (w tys. zł):

Rodzaj kosztów/rok	2020	2021	2022	2023	2024
Eksploatacja podstawowa	31 095,5	32 370,6	34 108,0	36 858,8	39 796,1
Dźwigi	958,6	786,5	758,0	821,1	931,2
Koszty pośrednie w tym:	5 051,8	4 585,3	5 102,7	6 142,9	6 793,3
koszty zarządu	4 898,1	4 283,3	4 689,7	5 759,9	6 374,2
Ogółem :	36 821,6	37 105,9	37 742,4	43 822,8	47 520,6

Procentowy wzrost w stosunku do roku ubiegłego przedstawiono poniżej:

Rodzaj kosztów/rok	2020	2021	2022	2023	2024
Eksploracja podstawowa	0,4%	4,1%	5,4%	8,1%	8,0%
Dźwigi	48,8%	-18,0%	-3,6%	8,3%	13,4%
Koszty pośrednie w tym:	-2,7%	-9,2%	11,6%	20,4%	10,6%
koszty zarządu	13,7%	-12,6%	9,5%	22,8%	10,7%
Ogółem :	0,8%	1,7%	5,9%	9,6%	8,4%

W 2024 r. osiągnięto wyższe koszty eksploatacji w stosunku do roku ubiegłego. Zwiększenie wartości kosztów eksploatacji jest wynikiem wysokiej inflacji, wzrostem kosztów pracy (urzędowy wzrost płacy minimalnej), kosztów usług, kosztów materiałów. Wzrost kosztów w 2024 r. stosunku do roku ubiegłego wyniósł dla kosztów eksploatacji wyniósł **3.697,8 tys. zł** co stanowi wzrost procentowy rok do roku o 8,4 %.

3. Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik na poszczególnych składnikach opłat eksploatacyjnych (bez mediów) w skali Spółdzielni za rok 2024 przedstawiono w tabeli poniżej (wyniki zawierają zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych salda lat ubiegłych) (w tys. zł):

SKŁADNIK	LOKALE MIESZKALNE			LOKALE UŻYTKOWE			WYNIK GZM 2024
	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK	
Eksploracja	13 284,8	12 896,0	388,80	1 095,0	1 142,7	-47,7	341,1
Podatek od nieruchomości	457,4	459,3	-1,9	654,2	659,2	-5,0	-6,9
Konserwacja anten	453,7	417,2	36,5	0,0	0,0	0,0	36,5
Mienie spółdzielni	2 537,4	774,7	1 762,7	265,0	80,6	184,4	1 947,1
Wody opadowe	385,9	335,0	50,9	61,4	42,9	18,5	69,4
Wieczyste użytkowanie	0,0	0,0	0,0	344,9	227,5	117,4	117,4
Pożytki od nieruchomości wspólnych	291,0	0,0	291,0	413,0	0,0	413,0	704,0
Działalność gosp.	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0	0,0	1,6
Podatek od pożytków	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-78,5	-78,5
Podsumowanie:	17 411,8	14 882,2	2 529,6	2 833,5	2 152,9	602,1	3 131,7

4. Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest z:

- odpisu na fundusz remontowy,
- uzyskanych premii termomodernizacyjnych,
- odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli,
- zasilenia funduszu remontowego pożyczkami z nieruchomości własnych zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 67/206 z dnia 22.09.2016 r.

Wpływy z naliczeń funduszu remontowego w 2024 r. wyniosły **14 614,3 tys. zł**, wpływy z pożyczek nieruchomości własnych wyniosły **411,3 tys. zł**, wpływy z odszkodowań z tytułu zdarzeń losowych **67,9 tys. zł**.

Wydatki funduszu remontowego w latach 2020-2024 podano w tabeli poniżej (tys. zł):

Wydatki	2020	2021	2022	2023	2024
Odsetki od kredytów	1 074,30	840,00	2 032,00	2 226,00	1 720,10
Remont dźwigów	1 794,70	2 288,80	1 741,00	2 408,60	3 494,70
Roboty instalacyjne	1 169,80	331,50	500,70	350,70	481,70
Remont instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej	228,70	584,20	370,70	266,00	324,10
Roboty finansowane z kredytu remontowego/środków własnych	786,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeglądy i naprawy kominów i przewodów went. i odgromowych	695,70	599,20	357,40	386,10	16,00
Roboty dekarские	145,20	457,50	99,20	90,70	75,20
Roboty budowlane, murarsko-tynkarskie, posadzkarskie	554,30	1 353,40	1 433,60	478,50	495,40
Remont lamp oświetleniowych	83,60	66,00	121,40	89,70	77,10
Remont nawierzchni betonowej	105,10	77,40	0,00	769,70	140,90
Remonty dachów	469,30	526,00	387,00	365,50	242,30
Pozostałe roboty remontowe, balkony	158,00	154,60	216,90	36,40	99,30
Remont "Esplanady" Pl. Grunwaldzki	131,70	457,20	701,20	421,40	1 404,50
Roboty finansowane z kredytu termomodernizacyjnego	732,10	1 205,90	1 372,90	0,00	0,00
Infrastruktura drogowa, parkingi, szlabany	36,00	49,80	72,60	125,40	239,30
Malowanie i remonty	273,90	569,40	739,00	1 939,50	846,70
Bramy wejściowe, roboty szklarskie	34,50	0,90	21,60	85,70	48,00
Zsypy, ogrodzenie, plac zabaw, śmietniki	14,20	19,90	45,40	175,60	244,50
Domofony	6,30	19,70	2,90	18,80	9,90
Monitoring	0,00	0,00	0,00	0,00	42,30
Malowanie elewacji	13,40	0,00	20,30	5,20	6,00
Razem w zestawieniu	8 507,10	9 601,40	10 235,80	10 239,50	10 008,00

Prowadzone prace remontowe zapobiegają dekapitalizacji zasobów i mają istotny wpływ na poprawę ich stanu technicznego. Szczególną uwagę poświęcono na remont dźwigów.

Istotne wydatki w 2024 r. dotyczące funduszu remontowego to spłacone odsetki od zaciągniętych kredytów w wysokości 1 720,1 tys., co stanowi 17,18 % wydatków funduszu remontowego a także remonty dźwigów, które wynosiły 3 494,7 tys. zł. (to 34,91 % wszystkich wydatków na f. rem.)

5. Rozliczenie mediów

Energia ciepła

W roku 2024 w zasobach mieszkaniowych wystąpił spadek poboru ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w stosunku do roku 2023 o **7 765,26 GJ** oraz od 1 stycznia 2024 r. obniżono moc zamówioną łącznie o **1,318729 MW**, co przy stosunkowo niewielkim wzroście ceny ciepła i mocy zamówionej spowodowało obniżenie kosztów poboru energii cieplnej o **775 882,89 zł** w stosunku do kosztów z roku 2023. Spadek poboru ciepła w GJ spowodowany był łagodniejszymi warunkami atmosferycznymi w okresie grzewczym w odniesieniu do warunków z roku 2023 oraz przesunięciem terminu uruchomienia układów centralnego ogrzewania węzłów cieplnych z połowy września na początek października 2024 r.

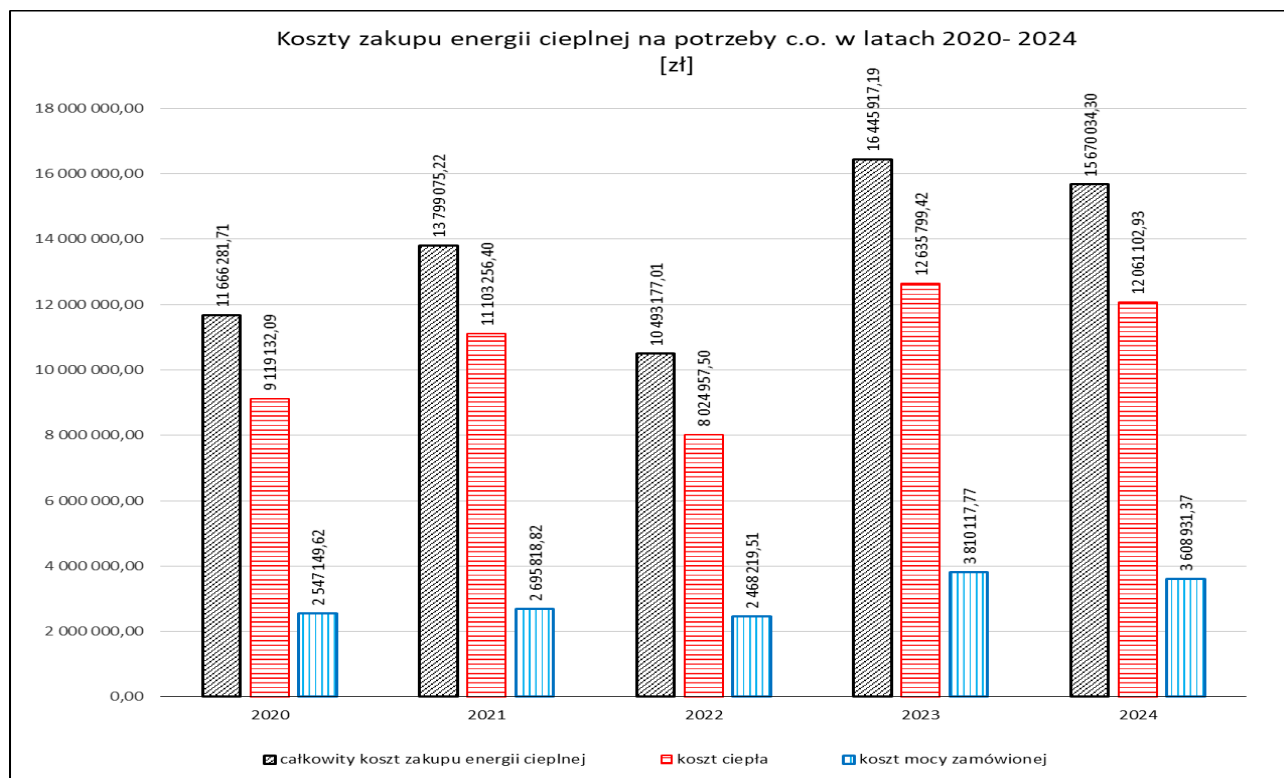
Dane charakteryzujące pobór ciepła na potrzeby zasobów mieszkaniowych w latach 2020 - 2024 przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Rok				
			2020	2021	2022 ^{*)}	2023	2024
1.	Wynikowa ilość ciepła na potrzeby c.o.	GJ	147 979,75	161 525,41	133 883,17	132 132,17	124 366,91
2.	Wielkość mocy zamówionej na potrzeby c.o.	MW	18,851052	18,851052	18,851052	18,798130	17,479401
3.	Średnioroczna cena ciepła	zł/GJ	62,28	68,74	59,94	95,63	96,98
4.	Średniomiesięczna cena mocy zamówionej	zł/MW/m-c	11 259,98	11 917,19	10 911,06	16 890,50	17 205,64
5.	Całkowity koszt poboru energii cieplnej na potrzeby c.o.	zł	11 666 281,71	13 799 075,22	10 493 177,01	16 445 917,19	15 670 034,30
5.1.	w tym koszt ciepła na potrzeby c.o.	zł	9 119 132,09	11 103 256,40	8 024 957,50	12 635 799,42	12 061 102,93
5.2.	w tym koszt mocy zamówionej na potrzeby c.o.	zł	2 547 149,62	2 695 818,82	2 468 219,51	3 810 117,77	3 608 931,37
6.	Łączna powierzchnia rozliczeniowa w zasobach mieszkaniowych	m²	365 651,82	365 651,82	365 651,82	365 651,82	365 651,82
6.1.	w tym powierzchnia rozliczeniowa w jednostkach opomiarowanych (z podzielnikami kosztów)	m ²	200 852,79	200 852,79	200 852,79	200 852,79	200 852,79
6.2.	w tym powierzchnia rozliczeniowa w jednostkach nieopomiarowanych (rozliczanych wyłącznie wg powierzchni)	m ²	164 799,03	164 799,03	164 799,03	164 799,03	164 799,03
7.	Średniomiesięczny koszt c.o. w zasobach mieszkaniowych	zł/m ² /m-c	2,66	3,14	2,39	3,75	3,57
7.1.	w tym średniomiesięczny koszt c.o. jednostkach opomiarowanych	zł/m ² /m-c	2,38	2,83	2,16	3,36	3,32
7.2.	w tym średniomiesięczny koszt c.o. w jednostkach nieopomiarowanych	zł/m ² /m-c	3,00	3,53	2,67	4,22	3,88
8.	Różnica w średniomiesięcznym koszcie c.o. pomiędzy jednostkami opomiarowanymi a nieopomiarowanymi	zł/m ² /m-c	0,62	0,70	0,51	0,86	0,56
9.	Roczna wartość energii cieplnej wynikająca z średniomiesięcznej różnicy z wiersza nr 8.	zł	1 226 104,78	1 384 311,85	1 008 570,06	1 700 725,99	1 107 449,48

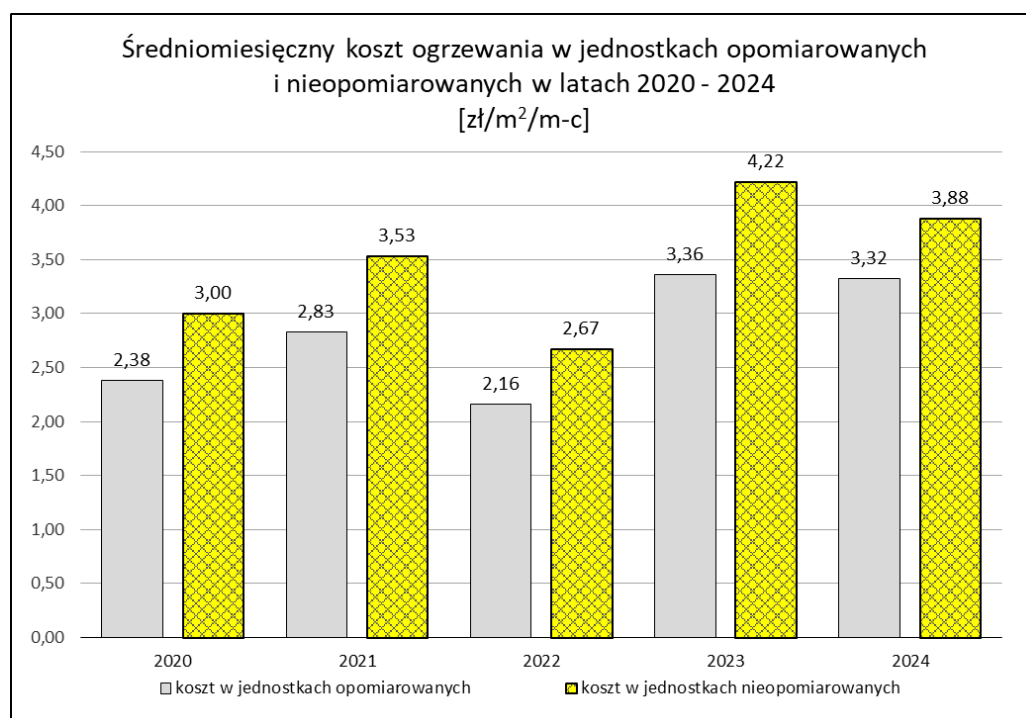
*) w roku 2022 stawka VAT=5%

Z powyższych danych wynika, że pobór ciepła w roku 2024 był najniższy w przedstawionym okresie. Niestety nie przekłada się w znaczący sposób na spadek rocznych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, ponieważ ceny ciepła i mocy zamówionej są corocznie wyższe.

Z powyższej tabeli wynika, że jednostkowa cena ciepła w roku 2024 była wyższa o 55,72% w porównaniu z rokiem 2020, a jednostkowa cena mocy zamówionej o 52,80%. Brak znacznego przełożenia niższego poboru ciepła i obniżenia mocy zamówionej w roku 2024 na koszty obrazuje poniższy wykres.



W roku 2024 różnica w średniomiesięcznym koszcie c.o. pomiędzy jednostkami opomiarowanymi i nieopomiarowanymi nadal była znacząca, ale mimo wszystko mniejsza niż w roku 2023. Różnica tego kosztu przedstawiona jest na poniższym wykresie.



Różnica ta sprawia, że w skali roku 2024 w jednostkach nieopomiarowanych koszt ogrzewania był wyższy o **1 107 449,48 zł**, a w latach 2020-2024 łączna różnica wyniosła już **6 427 162,16 zł**. W związku z tak dużą różnicą – jedynym sposobem zminimalizowania tej różnicy, wynikającej

wyłącznie z regulowania temperatury pomieszczeń poprzez otwieranie/uchylanie okien, jest opomiarowanie lokali podzielnikami kosztów, których zasadność zastosowania potwierdza średniomiesięczny koszt. c.o. w jednostkach już opomiarowanych.

Wytyczne do zastosowania podzielników kosztów zawarte są w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie: *warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach* (Dz.U. z 9.12.2021 r poz.2273).

Biorąc pod uwagę, że przewidywany koszty opomiarowania podzielnikami jednostek dotychczas nieopomiarowanych, czyli zakup i montaż podzielników oraz pięcioletni koszt obsługi nie powinien przekroczyć **1 mln zł** – to przy **6 mln zł** różnicy w kosztach ogrzewania jednostek opomiarowanych i nieopomiarowanych, jednoznacznie wskazuje na celowość zrealizowania takiego przedsięwzięcia.

Ciepła woda użytkowa (c.w.u.)

Od 1 stycznia 2024 r. została wprowadzona „opłata stała C.W.U.”, która wynika z zapisu Art.45a ust.8 pkt.3 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 1997 Nr 54 poz. 348) zobowiązujący do wyodrębnienia kosztów stałych, wynikających z tzw. mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody użytkowej, jako odrębny składnik. Roczne naliczenia tej opłaty podlegają rozliczeniu w odniesieniu do rzeczywistych, rocznych kosztów stałych wynikających z faktur FORTUM.

Woda

Od 6 lipca 2024 r. we Wrocławiu cena za dostarczenie metra sześciennego wody i odbiór ścieków wzrosła z 11,79 zł do 14,10 zł (o 19,59 %). Wzrost ten wynika z zatwierdzonej 24 czerwca 2024 r. taryfy dla MPWiK S.A przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, która będzie obowiązuje przez 3 kolejne lata, ale z corocznym wzrostem cen. Od 6 lipca 2025 r. wzrost o kolejne 3,9 % w stosunku do ceny z roku 2024 r. i o następne 2,4 % od 6 lipca 2026 r. w stosunku do ceny z roku 2025 r.

Gaz

W roku 2024 wysokość zaliczek na poczet rozliczenia kosztów gazu została utrzymana na poziomie z roku 2023 z uwagi na wystąpienie nadpłat po rozliczeniu kosztów za ten rok, które gwarantowały pokrycie prognozowanego (zapowiadanego) wzrostu cen gazu, których wzrost okazał się niższy od zapowiadanego. W efekcie końcowym w roku 2024 wystąpiła nadpłata w wysokości ponad: 105 tys. zł.

Energia elektryczna

Podobnie jak w przypadku gazu, zaliczki na poczet rozliczenia tzw. „energii elektrycznej wspólnej” w roku 2024 pozostały na niezmiennym poziomie. Jednak pomimo tzw. „mrożenia cen energii elektrycznej” wystąpił wzrost cen usługi dystrybucyjnej o ok. 19% w stosunku do roku 2023. Pomimo tego wzrostu cen wynik za rok 2024 jest dodatni, czyli wystąpiła nadpłata w zasobach mieszkaniowych w wysokości ponad: 380 tys. zł.

6. Remonty

Wartość wykonanych remontów w 2024 roku wyniosła **8 288 135,15**

Na terenie SM Piast w 2024 roku przeprowadzono następujące prace remontowe, nad którymi nadzór prowadzili pracownicy Działu Technicznego:

- Kolejny rok kontynuowany był remont Esplanady na pl. Grunwaldzkim,
- Wymieniono 6 dźwigów osobowych: na Benedyktynskiej 3, Horbaczewskiego 49 i 59, Balonowej 21, Drzewieckiego 55 i 57,
- Wymieniono zniszczone wykładziny w windach osobowych,
- Pracownicy firmy KON-REM zgodnie z podpisaną umową na bieżąco prowadzili prace związane z bieżącym usuwaniem awarii i konserwacją dźwigów osobowych, przeprowadzali też konieczne naprawy wind wskazane podczas obowiązkowych przeglądów UDT.
- Przeprowadzono kompleksowe remonty klatek schodowych przy ul. Wyszyńskiego 29, 31, 33, Szybowcowej 8, Szybowcowej 14 i Hynka 2
- Wykonano remont przyziemia w nieruchomości przy Bajana 24
- Przeprowadzono remont suszarni przy Szybowcowej 46-48
- Wykonano i zamontowano 4 nowe wiaty śmietnikowe, pod które wykonano podbudowy. Oslony powstały przy Horbaczewskiego 71, Szybowcowej 16, Balonowej 29 i Hynka 7. Wykonano również podbudowy pod dwie wiaty, które zostaną zamontowane w 2025 roku na terenie nieruchomości 305 i 505.
- Na terenie nieruchomości zostały zamontowane kolejne szlabany – przy Balonowej 9, Horbaczewskiego 67 i 73, Drzewieckiego 58,
- W istniejących już szlabanach w związku z brakiem możliwości dopisywania nowych numerów telefonicznych zapewniających dostęp rozbudowano radiolinie.
- Przeprowadzono modernizację instalacji elektrycznej na nieruchomości 315 przy Horbaczewskiego 23-33, wymieniono samoczynne zasilanie rezerwowe na terenie nieruchomości 301
- W związku z koniecznością dostosowania budynku do przepisów PPOŻ wykonano instalację elektryczną PPOŻ na terenie nieruchomości 311 Drzewieckiego 48-56
- Zamontowano dodatkowe nowe oświetlenie w ciągach pieszo-jezdnym na terenie SM Piast
- Zamontowano nowe kamery monitoringu przy pl. Grunwaldzkim 4 i 16,
- Rozbudowano istniejący monitoring przy Horbaczewskiego 65-73 i Balonowej 1-9
- Rozbudowano istniejącą instalację domofonową przy Szybowcowej 12,14 i zmodernizowano instalację domofonową przy Drzewieckiego 31
- Przeprowadzono naprawę wentylacji przy Szybowcowej 42
- Na terenie nieruchomości 517 naprawiono instalację odgromową
- Na terenie całego SM Piast dokonano wiele prac dekarских w celu usunięcia bieżących awarii zgłaszanych przez mieszkańców lokali mieszkalnych, właścicieli garażów i najemców lokali użytkowych
- Przeprowadzono miejscowe naprawy ciągów pieszo-jezdnym.
- Zamontowano zawory termostatyczne Oventrop z głowicą UNI LHB oraz usunięto lub wymieniono grzejniki w celu zaoszczędzenia energii cieplnej w sezonie grzewczym
- Wymieniono skorodowaną kanalizację sanitarną przy pl. Grunwaldzkim 6a, Drzewieckiego 25, 50, 58, 62, 63, Bystrzyckiej 103
- Wymieniono skorodowane odcinki ZW, CW, CO na terenie różnych nieruchomości
- Wymieniono zasuwy na rozdzielniach przy Bystrzyckiej 103

- Wymieniono poziomy wody CW, ZW i cyrkulacyjnej przy Szybowcowej 46-50 i 28-32
- Przeprowadzono udrażnianie, czyszczenie rynien oraz rur spustowych, wpustów ulicznych,
- Przeprowadzono naprawę urządzeń na placach zabaw po przeglądzie okresowym i po zgłoszeniach mieszkańców,
- Zdemontowano, wymieniono i naprawiono ławki na terenie części wspólnych różnych nieruchomości SM Piast
- Wykonano oznakowane miejsca dla niepełnosprawnych

Wykonawcy prac remontowych pozyskiwani byli zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w SM Piast:

- w trybie przetargu nieograniczonego w przypadku szacowanej wielkości zamówienia powyżej 100 tys. zł,
- w trybie konkursu ofert przy szacowanej wartości zamówienia od 20 do 100 tys. złotych i
- w trybie zamówień z wolnej ręki w przypadku zamówień nie przekraczających 20 tys. złotych.

W 2024 roku wykonano obowiązkowe przeglądy wymagane przepisami prawa.

Dział Techniczny podobnie jak w ubiegłych latach współpracował, monitorował i nadzorował pracę konsorcjum AGAD Dariusz Rychcik i Partner Marcin Woźniak, które ma podpisaną umowę na wykonanie usług konserwacji i usuwania awarii w zakresie prac ogólnobudowlanych oraz instalacji sanitarnych i elektrycznych wraz ze świadczeniem usług pogotowia w budynkach, pawilonach, lokalach oraz sieciach zewnętrznych w zasobach SM PIAST oraz w budynkach przez nią zarządzanych.

W planach wydatków z funduszy remontowych na 2025 rok zaplanowane są następujące prace:

- kontynuacja remontu Esplanady na Placu Grunwaldzkim,
- wymiana kolejnych dźwigów osobowych,
- remont konstrukcji wsporczej balkonów przy ul. Horbaczewskiego 23-33, 11-19,
- przeprowadzenie kolejnych etapów dostosowania budynku do przepisów p-poż – Plac Grunwaldzki 4, PL. Grunwaldzki 6a, 10,
- przeprowadzenie kolejnych etapów dostosowania budynku do przepisów p-poż – Drzewieckiego 48-56,
- przeprowadzenie kolejnych etapów dostosowania budynku do przepisów p-poż – Bystrzycka 69c,
- oznakowanie dróg pożarowych przy nieruchomościach,
- przeprowadzenie kompleksowych remontów klatek schodowych i przyziemi
- montaż kolejnych szlabanów,
- montaż nowych kamer i rozbudowę istniejących monitoringów
- wymianę zniszczonych wykładzin w windach osobowych,
- prowadzenie prac związanych z bieżącym usuwaniem awarii i konserwacją dźwigów osobowych, i koniecznych naprawy wind wskazanych podczas obowiązkowych przeglądów UDT,
- zamontowanie nowych wiat śmietnikowych,
- montaż dodatkowego oświetlenia w ciągach pieszo-jezdnym na terenie SM Piast
- przeprowadzenie naprawy wentylacji, montaż turbowentów,
- wykonanie prac dekarских w celu usunięcia bieżących awarii zgłaszanych przez mieszkańców lokali mieszkalnych, właścicieli garażów i najemców lokali użytkowych i naprawy połaci dachów, których uszkodzenia stwierdzono w czasie przeglądów,
- remont tarasów nad garażami,

- przeprowadzenie miejscowych naprawy ciągów pieszo-jezdnych,
- remonty infrastruktury drogowej,
- montaż zaworów termostatycznych Oventrop z głowicą UNI LHB oraz usunięcie lub wymianę grzejników,
- wymianę skorodowanych instalacji sanitarnych,
- wymianę poziomów wody CW, ZW i cyrkulacyjnej,
- udrażnianie, czyszczenia rynien oraz rur spustowych, wpustów ulicznych,
- naprawę urządzeń na placach zabaw
- demontaż, wymianę i naprawę ławek na terenie części wspólnych różnych nieruchomości SM Piast
- wykonanie oznakowanych miejsc i podjazdu dla niepełnosprawnych
- usuwanie graffiti
- prowadzenie prac w trybie awaryjnym, bieżących napraw.

7. Administracja Osiedla

Administracja funkcjonuje w podziale na Osiedla AO I AO III i AO V-każdy rejon posiada swojego administratora, a nieruchomościami opiekują się gospodarze domów.

1. Zarządzanie nieruchomościami

- Liczba zarządzanych budynków: 55
- Liczba gospodarzy domów : 38

2. Usługi administracyjne

- Obsługa administracyjna lokatorów: rozwiązywanie problemów zgłaszanych przez mieszkańców (np. awarie, interwencje).
- Przygotowywanie informacji o zebraniach z mieszkańcami oraz spotkań informacyjnych.
- Wydawanie dostępów dla mieszkańców
- Tworzenie pism do instytucji w celu usprawnienia funkcjonowania mieszkańców
- Przeprowadzanie prac sezonowych w związku z utrzymaniem porządku na zarządzanych zasobach takich jak: prace związane z odśnieżaniem, prace związane z obsługą zieleni jak (koszenie traw, wycinka i przycinka drzew, krzewów i żywopłotów). Prace porządkowo sanitarne jak przeprowadzanie corocznych deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji w nieruchomościach.
- Tworzenie przetargów w celu pozyskania nowych firm chociażby na dostarczanie chemii oraz na usługi służące do utrzymania porządku jak i dbałości o tereny zewnętrzne.

Administracja nadzoruje zasoby Spółdzielni, odpowiada za kontakty z Radami Nieruchomości jak i mieszkańcami oraz nadzoruje pracę gospodarzy domów.

Współpracuje też instytucjami pożytku publicznego jak policja, staż pożarna, straż miejska oraz urząd miasta.

Dodatkowo administracja współpracuje z firmami zewnętrznymi takimi jak

- Chemeko-System (wywóz odpadów komunalnych)
- Urmus (wywóz odpadów wielkogabarytowych)
- ABC SERVICE (obsługa terenów zielonych)

- AGAD (obsługa szlabanów, pilotów domofonów oraz kart dostępów) oraz świadczenie usługi odśnieżania w okresie zimowym.
- DDD Dariusz Gurdak (deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja)

W 2024 r. administracja Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST skoncentrowała się na zapewnieniu sprawnej obsługi mieszkańców, poprawie komunikacji oraz organizacji życia wspólnotowego. Wszystkie podejmowane działania miały na celu usprawnienie codziennego zarządzania oraz poprawę jakości życia mieszkańców. W przyszłości planowane są dalsze kroki w zakresie dalszego usprawniania procesów administracyjnych i poprawy jakości obsługi mieszkańców.

III. GOSPODARKA MAJĄTKIEM SPÓŁDZIELNI

1. Gospodarka gruntami

Spółdzielnia według stanu na 31.12.2024 r. zarządza gruntami o łącznej powierzchni 45,02 ha (w tym współwłasność Spółdzielni stanowi 29,00 ha). Stan prawny gruntów jest uregulowany i potwierdzony stosownymi wpisami w Księgach Wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla Wrocławia Krzyków.

Wszystkie działki zabudowane budynkami mieszkalno-usługowymi zostały uwłaszczone na mocy ustaw z dnia 29 lipca 2005 r. oraz z dnia 20 lipca 2018r. Powyższy stan jest efektem konsekwentnego realizowania zadań w zakresie regulacji i porządkowania stanu prawnego gruntów pozostających w zasobach Spółdzielni. Spółdzielnia posiada również grunty pozostające w użytkowaniu wieczystym, są to tereny pod obiektami usługowo-handlowymi, generujące dochód, jak również grunty, na których zlokalizowane są parkingi, drogi wewnątrzsiedlowe, place zabaw i tereny rekreacyjne.

2. Gospodarka lokalami użytkowymi

Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowym prowadzi w oparciu o majątek własny wynajem powierzchni handlowo-usługowej na działalność handlowo-biurowo-usługową ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców.

Według stanu na 31.12.2024 r. w zasobach Spółdzielni pozostawało wynajętych 147 lokali użytkowych i garaży.

Struktura najmowanych lokali użytkowych i garaży przedstawia się następująco:

Osiedle	Ilość lokali szt.
Śródmieście	36
Kosmonautów	111

Ponadto Spółdzielnia wynajmowała 21 pracowni plastycznych.

W celu wynajęcia pustostanów Spółdzielnia w 2024 roku kontynuowała umowę o pośrednictwo w wynajmie na wyłączność ze Światem Nieruchomości – Bracia Juszczak spółka cywilna.

W roku 2024 zawarto 13 umów najmu lokali użytkowych, a rozwiązano umowy najmu z 15 kontrahentami. Zmiana najemców następowała przede wszystkim z powodu wypowiedzeń umów, uzasadniających decyzje o rozwiązaniu umowy trudnościami finansowymi związanymi z prowadzeniem działalności - między innymi trudnej sytuacji spowodowanej wysoką inflacją (opłaty za gaz, prąd).

Nowi najemcy dostosowywali lokale do potrzeb prowadzonej działalności na własny koszt i we własnym zakresie, co przyczyniło się również do poprawy stanu technicznego i estetycznego lokali.

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I MIESZKANIOWE

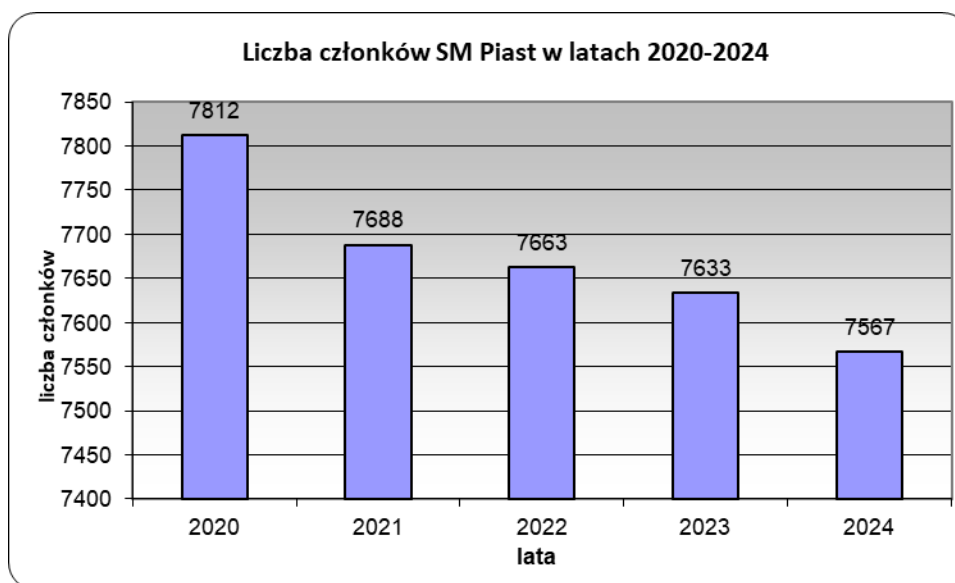
Zakres spraw członkowskich i mieszkaniowych obejmował:

- prowadzenie spraw związanych ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych i użytkowych, ze nabyciem praw do lokali w drodze spadku, podziału majątku po rozwodzie;
- wydawanie zaświadczeń: do zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali, do sprzedaży, do darowizn, potwierdzających prawa do lokali w celach meldunkowych;
- udzielanie odpowiedzi na pisma dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych;
- występowanie do Urzędu Miejskiego Wrocławia w sprawach dotyczących aktów zgonów oraz osób zameldowanych w lokalach w których występują zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokali, w celu skierowania do sądu spraw o stwierdzenie nabycia spadku i wszczęcia postępowań o spłatę zadłużenia – w tym także w drodze egzekucji z prawa do lokalu;
- współpraca z Gminą Wrocław w sprawach dotyczących wskazania lokali socjalnych na wykonanie eksmisji z lokali Spółdzielni.

W roku 2024 Gmina Wrocław wskazała 1 lokal socjalny na wykonanie eksmisji z lokalu mieszkalnego Spółdzielni. Po wskazaniu tego lokalu dłużnik spłacił całość zadłużenia wobec Spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami komorniczymi w związku z czym Spółdzielnia odstąpiła od wykonania eksmisji oraz na podstawie art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawarła z byłym dłużnikiem ponownie umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Według stanu na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 7567 członków. W okresie sprawozdawczym skreślono z rejestru członków 224 osoby w związku ze zbyciem praw do lokali i zgonami. Członkostwo w Spółdzielni nabyło łącznie 189 osób w związku z posiadaniem praw do lokali w zasobach Spółdzielni.

Poniżej ilość członków SM PIAST w latach 2020-2024



V. SPRAWY ORGANIZACYJNE I PRACOWNICZE

1. Sprawy organizacyjne

Zarząd Spółdzielni regularnie podejmował szereg istotnych działań mających na celu zapewnienie stabilności finansowej oraz realizację planów gospodarczo-finansowych.

Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia, które były regularnie publikowane w ebooku. W trakcie posiedzeń omawiane były różnorodne zagadnienia związane z funkcjonowaniem Spółdzielni:

- omawiano ustalenia dotyczące wysokości opłat za wynajem lokali użytkowych oraz umorzenia postępowań sądowych w sprawach roszczeń czynszowych. Zarząd rozpatrywał również wnioski dotyczące umorzenia odsetek od zadłużenia w opłatach za lokale.
- zatwierdzano wnioski komisji przetargowej w sprawie wyboru wykonawców robót i usług remontowych oraz wszczęto postępowania przetargowe na wyłonienie wykonawców robót remontowych
- rozpatrywano opinie Rad Nieruchomości dotyczące najmu lokali wspólnych w poszczególnych nieruchomościach
- analizowano postępy w realizacji robót na esplanadzie przy pl. Grunwaldzkim oraz związane z tym rozliczenia; kontynuowano także remont tej przestrzeni
- podpisywano umowy na świadczenie usług przez zewnętrzne podmioty komunalne, zapewniając tym samym właściwą organizację usług
- prowadzono windykację należności z tytułu zaległych opłat za lokale mieszkalne i użytkowe

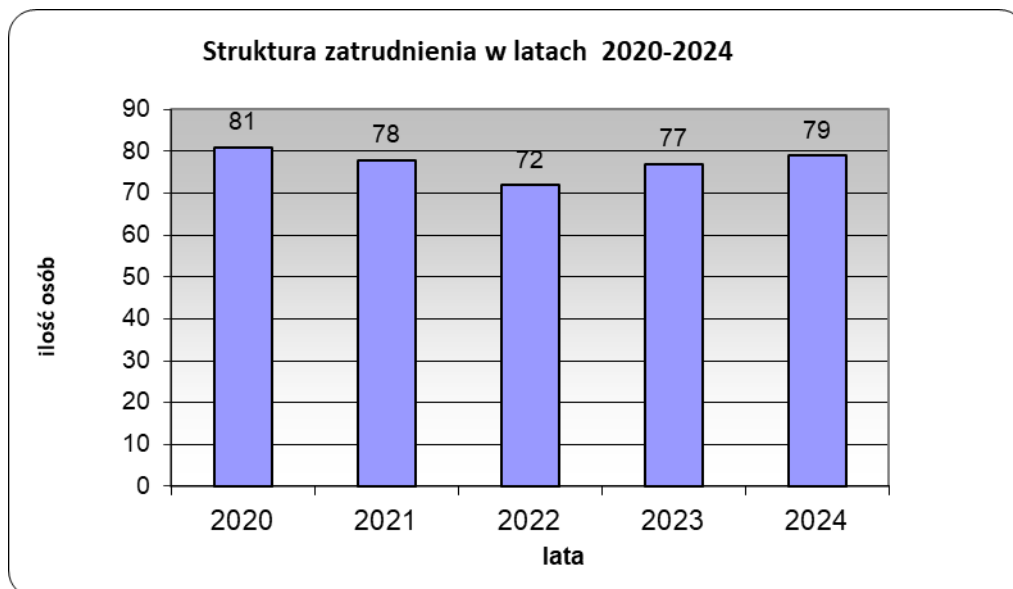
- analizowano przychody i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości
- zajmowano się organizacją i przeprowadzeniem Walnych Zgromadzeń i współpracą z Radą Nadzorczą

Zarząd i kadra reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz, uczestniczyli w sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, a także w ustalaniu nowych terminów użytkowania wieczystego działek. Zarząd realizował zatwierdzony przez Radę plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, dbając o utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej. Dążono do osiągnięcia odpowiednich wskaźników ekonomicznych, które pozwoliłyby na skuteczne funkcjonowanie Spółdzielni.

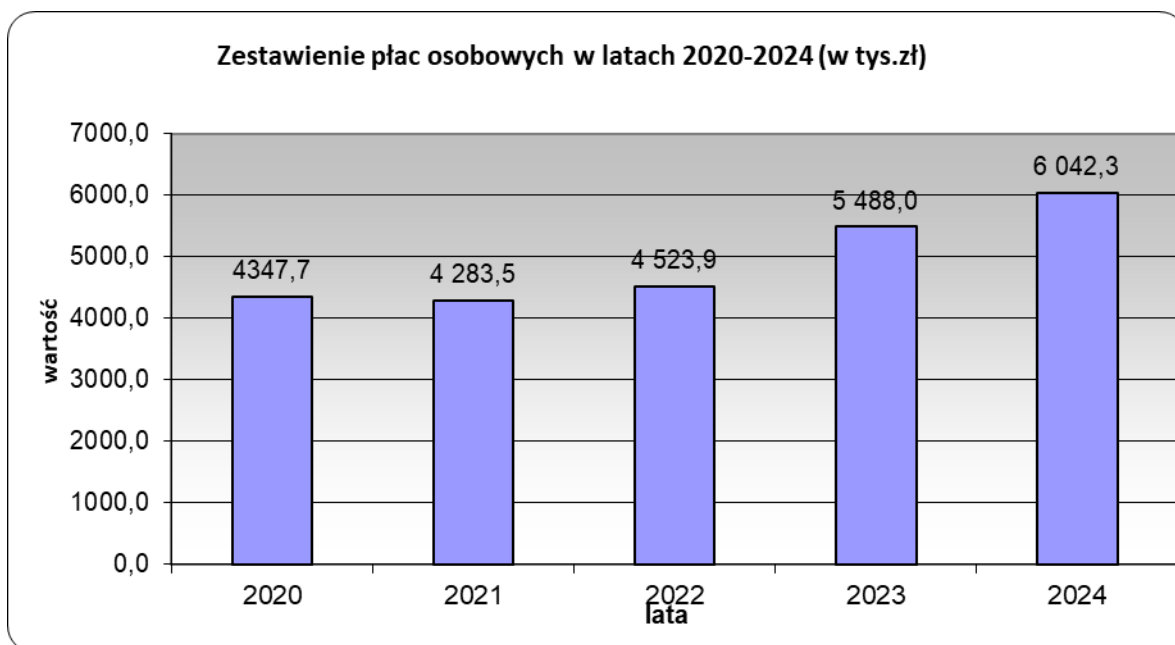
Wszystkie powyższe działania miały na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, realizację jej celów statutowych oraz utrzymanie stabilności finansowej w dłuższej perspektywie. Zarząd, mimo bieżących obowiązków, angażował się także w działania reprezentacyjne, co potwierdza jego aktywność zarówno na poziomie zarządzania wewnętrznego, jak i zewnętrznego.

2. Personel, wynagrodzenia i świadczenia socjalne

Średnioroczna struktura zatrudnienia w latach 2020 – 2024 r. przedstawiała się następująco:



Wynagrodzenia w latach 2020-2024 r. kształtowały się następująco (tys. zł):



Spółdzielnia tworzy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, który jest wykorzystywany na zapomogi dla pracowników oraz emerytów, dopłaty do kolonii dla dzieci pracowników, bony dla pracowników.

Środki finansowe ZFŚS przedstawiono poniżej (w zł):

Dotyczy	2023		2024	
Fundusz ZFŚS stan funduszu		4 916,0		5 180,0
Środki finansowe na koncie ZFŚS	4 916,0		5 180,0	

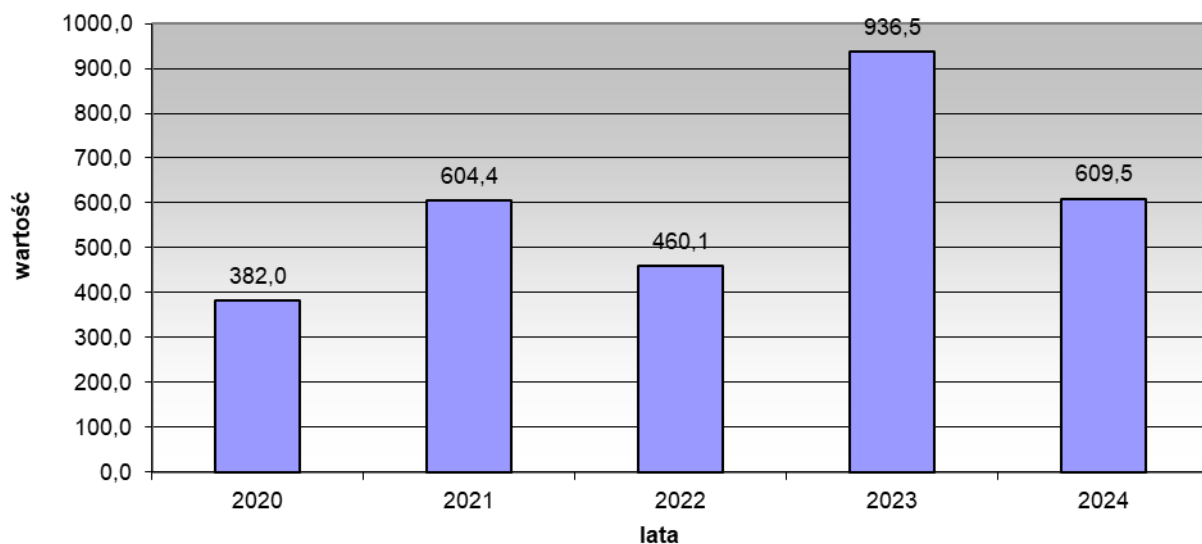
VI. OBSŁUGA PRAWNA

W roku 2024 Spółdzielnia była reprezentowana przez Ponikowski, Stańczyk IUSTUS Kancelaria Adwokacka spółka partnerska. Ww. kancelaria reprezentowała SM PIAST przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej w sprawach cywilnych, gospodarczych i terenowo-prawnych. Wiele spraw rozpoczęło się w latach poprzednich. W każdej z tych spraw kancelaria sporządzała pozwы zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwы/sprzeciwy od nakazów zapłaty w przypadku spraw wniesionych przeciwko SM PIAST.

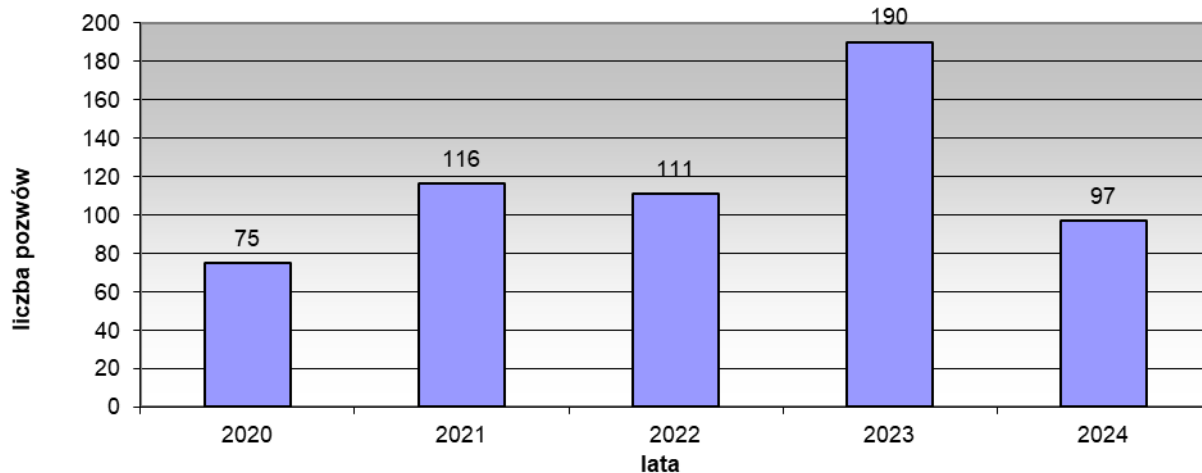
Ogółem w roku 2024 r. Spółdzielnia przekazała Kancelarii dokumenty do skierowania do Sądu w imieniu SM PIAST **97 pozwów** na łączną kwotę **609 543,66 zł**. Wszystkie należności w opłatach dzięki zintensyfikowanym działaniom sądowym są zabezpieczone orzeczeniami sądowymi i w

związku z tym nie grozi Spółdzielni możliwość powoływania się przez dłużników na zarzuty przedawnienia.

Wartość skierowanych do sądu pozwów w latach 2020-2024 (tys. zł)



Liczba skierowanych pozwów do sądu w latach 2020-2024



PODSUMOWANIE-

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowania wszystkim Członkom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami, wspomagali nas w naszej codziennej pracy swoją wiedzą i doświadczeniem, a także za konstruktywną krytykę, która wspiera i pomaga.

Podziękowania składamy również Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez prace w komisjach realizowali statutowe funkcje nadzorczo-kontrolne, a także działaczom Rad Mieszkańców Nieruchomości, których działalność wspierała działania Zarządu poprzez wyrażane opinie i uwagi. Współpraca nie zawsze była łatwa jednakże wymiana zdań i opinii służy podniesieniu jakości obsługi mieszkańców, polepszeniu komfortu życia mieszkańców naszej Spółdzielni.

W dalszym ciągu w naszej pracy będziemy kłaść nacisk na rozwijanie komunikacji z członkami i mieszkańcami Spółdzielni. Realizacja Państwa oczekiwań, powiązana z poprawą jakości obsługi, będą priorytetami w naszym codziennym działaniu.

Zarząd w składzie

Anna Kondrasiuk – Prezes Zarządu

Waldemar Chudzik - Zastępca Prezesa Zarządu