

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Altus z działalności w 2024 r.

Skład Zarządu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Altus w 2024 r. działał w składzie:

1. Od 1.01.2024 do 31.05.2024:

- Robert Świącki - Prezes Zarządu
- Marcin Maternicki - Członek Zarządu

2. Od 1.06.2024 do 31.12.2024:

- Grzegorz Mańturzyk - Prezes Zarządu
- Marcin Maternicki - Członek Zarządu

Zmiana Prezesa Zarządu była skutkiem rezygnacji p. Roberta Świąckiego z pełnienia dotychczasowej funkcji. Rada Nadzorcza powołała uchwałą nr 1/V/2024 w dniu 23.05.2024 r. Grzegorza Mańturzyka na Prezesa Zarządu.

Nowy Zarząd zawarł z p. Robertem Świąckim w dniu 1.06.2024 r. umowę o pracę na stanowisku administratora nieruchomości.

Posiedzenia Zarządu odbywały się co 1-2 miesiące, na których były omawiane bieżące sprawy Spółdzielni. Oprócz tego odbywały się konsultacje Zarządu on-line w kwestiach wymagających podejmowania bieżących decyzji. Ważne decyzje były podejmowane wspólnie z Radą Nadzorczą. Prezes Zarządu uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Budżet

Na rok budżetowy 2025 zostało założone zwiększenie wszystkich kosztów. Stopień zwiększenia poszczególnych składników kosztów został określony podczas planowania budżetu w sierpniu 2024 r. na podstawie:

- a) porównania kosztów faktycznie poniesionych w całym 2023 r. z kosztami poniesionymi w miesiącach styczeń-lipiec 2024 r.
- b) stopy inflacji, która w 2024 r. wg NBP była równa 5,2%.

Stawka funduszu remontowego została zwiększona z 3,00 zł/m² do 3,16 zł/m², tj. o prognozowaną przez NBP stopę inflacji 5,2%.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym były umieszczane na lokatach w banku PKO BP, o średnim rocznym oprocentowaniu 2,73% (tj. znacznie poniżej wskaźnika inflacji). Zysk z odsetek z tych lokat przed opodatkowaniem wyniósł 35 124,96 zł.

Poniższa tabela przedstawia koszty poniesione w 2024 r. oraz zaplanowane na 2025 r. Budżet zakłada wzrost kosztów z 1 204 589 zł do 1 308 387 zł, tj. o 8,6%.

	Koszty poniesione w 2024 r.	Koszty planowane w 2025 r.
Eksplatacja	257 642	282 514
Administrowanie	66 632	71 128
Sprzątanie i zieleń	78 959	90 766
Konserwacja i naprawy	41 257	51 447
Energia elektryczna	17 571	19 413
Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	36 556	32 228
Ubezpieczenie nieruchomości	16 666	17 533
Opłata stała	48 814	56 812
Obsługa prawna	16 162	15 260
Księgowość	26 236	34 871
Przeglądy techniczne	3 893	4 742
Koszty działalności spółdzielni	1 227	631
Opłaty bankowe i pocztowe	1 296	1 308
Ochrona	132 127	132 000
Podatki	40 442	43 689
Wieczyste użytkowanie/dzierżawa	7 675	7 471
Podatek od nieruchomości	32 767	36 218
Gospodarowanie odpadami	84 471	65 520
Zimna woda i kanalizacja	114 807	127 760
Zakup ciepła	444 024	518 892
Garaż	82 263	81 200
RAZEM	1 204 589	1 308 387

Wykonane prace

W 2024 r. zostały wykonane następujące ważniejsze prace:

- maj: ekspertyza techniczna dachów, która wykazała liczne usterki i konieczność przeprowadzenia kompleksowego remontu dachów na obu budynkach Spółdzielni
- czerwiec: uruchomienie nowej strony internetowej <https://altus.net.pl>, na której są m.in. na bieżąco umieszczane informacje o indywidualnych opłatach mieszkańców
- sierpień – wrzesień: remont balkonów w budynku Wąwozowa 25, w klatkach II i III
- październik: obowiązkowa legalizacja (wymiana) ciepłomierzy węzłowych

Oprócz tego w planowanych terminach zostały wykonane obowiązkowe przeglądy ppoż. gazowy, komi-nowy, roczny budowlany. Mniejsze remonty i naprawy były wykonywane na bieżąco, według zaleceń z przeglądów i zgłoszeń mieszkańców.

Dodatkowo w 2024 r. zostały pozyskane oferty na:

- remont tarasu przy budynku Wąwozowa 25
- remont dachów obu budynków

Wykonanie ww. prac zostało zaplanowane na 2025 r.

Zadłużenie mieszkańców

Struktura zadłużenia lokali na koniec 2024 r. była następująca:

Zadłużenie	Liczba lokali	Suma zadłużenia
Do 1 tys. zł	10	3 847,73
1 - 2 tys. zł	3	4 061,36
2 - 5 tys. zł	5	16 148,35
Powyżej 5 tys. zł	2	14 575,41
RAZEM	20	38 632,85

Ogólnie, stan całkowitego zadłużenia i nadpłat mieszkańców na koniec 2024 r. był następujący:

Zadłużenie		-38 632,85
Nadpłata		89 732,82
Bilans		51 099,97

Wobec jednego z lokatorów został uzyskany sądowy nakaz zapłaty.

Obsługa Spółdzielni

W 2024 r. Spółdzielnia kontynuowała współpracę z następującymi podmiotami:

- AJW Jacek Wojs: obsługa prawna
- Alior Bank: prowadzenie rachunku bankowego Spółdzielni
- CI&DG: obsługa księgowa
- Clean Partner: utrzymanie zieleni, sprzątanie
- MPWiK: zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków
- PGE: sprzedaż energii elektrycznej
- PKO: prowadzenie rachunku bankowego Spółdzielni
- STOEN: dystrybucja energii elektrycznej
- Unią: ubezpieczenie nieruchomości oraz OC Zarządu i Rady Nadzorczej
- Tadeusz Gabrysiak, Tomasz Wyszomirski: ochrona i utrzymanie nieruchomości
- Teleradio i Mechanika: konserwacja domofonów
- Usługi Teleradiotechniczne Dariusz Zapisek: utrzymanie systemu monitoringu wizyjnego
- Veolia: dostarczanie ciepła
- Waldemar Lesiak, INSTAL-PLAST: konserwacja oraz utrzymanie instalacji CO i wod.-kan.

.....
Prezes Zarządu

.....
Członek Zarządu