

I. Organizacja i zarządzanie Spółdzielnią

Na podstawie i w zgodności z art. 49 ustawy o rachunkowości przedstawiamy informację o istotnych elementach gospodarczych, stanie majątkowym, sytuacji finansowej i wskazaniem czynników ryzyka oraz opis zagrożeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000134095 Postanowieniem 515 Sądu Rejonowego w Elblągu, Wydziału V Cywilnego w dniu 17.06.1982 roku.

W roku 2024 Spółdzielnia działała w oparciu o:

- Statuty uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu:
 - 1 marca 2019 r. ze zmianami wprowadzonymi podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 25 września 2020 r. zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 października 2020 r. sygn. sprawy OL.VIII NS-REJ.KRS /011712/20/910,
 - 14 czerwca 2024 r. zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 października 2020 r. sygn. sprawy OL.VIII NS-REJ.KRS /008745/24/578,
- Strukturę Organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków uchwaloną przez Radę Nadzorczą,
- Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2024 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

- Od 1 stycznia 2024r. do 30 września 2024r.:
 - mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu;
 - mgr Jan Zawicki – oddelegowany Członek Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu;
 - Beata Jolanta Kawińska - Członek Zarządu/Główny Księgowy.
- Od 1 października 2024r. do 31 grudnia 2024r.:
 - mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu;
 - mgr inż. Paweł Hrycyk – Zastępca Prezesa;
 - mgr Elżbieta Honorata Kawińska - Członek Zarządu.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył 47 protokołowanych posiedzeń. Podjęto 66 Uchwał (w tym 42 dot. spraw członkowsko – mieszkaniowych). Wydano 21 Zarządzeń - w tym 16 dot. przetargów.

Struktura organizacyjna na rok 2024 przewidywała 59,25 etatów w stosunku do roku 2023 uległa zmianie (zmniejszona). Na dzień 31.12.2024 roku w Spółdzielni były zatrudnione ogółem 60 osób, w tym 57 osób na pełnych etatach i 3 osoby w niepełnym wymiarze czasu

pracy. Przeciętne zatrudnienie w 2024 roku ogółem wyniosło 58,70 etatów. W grupie pracowników na stanowiskach robotniczych przeciętne zatrudnienie wyniosło 36,12 etatu, w grupie na stanowiskach nierobotniczych 22,58 etatu.

Zgodnie ze Statutem Członkowie Spółdzielni, mają czynne prawo do uczestniczenia w życiu Spółdzielni. Z analizy danych wynika, że sprawy nurtujące mieszkańców są załatwiane w miarę możliwości na bieżąco w trakcie roku obrachunkowego.

II. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni .

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz przy uwzględnieniu szczegółowości do potrzeb spółdzielni mieszkaniowych, co przewiduje art.50 ust.1 i 3 ustawy.

Bilans Spółdzielni za 2024 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 34 667,5 tys. zł. Wielkość sumy bilansowej w wartościach nominalnych na koniec 2024 roku była niższa w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego o 2,90 %, głównie z tytułu odpisów umorzeniowych majątku oraz w związku z wyodrębnianiem się lokali na własność. Dane zawarte w sprawozdaniu nie uwzględniają więc tej części majątku trwałego, który mimo wyodrębnienia na prywatną własność nadal pozostaje w zarządzie Spółdzielni, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji bilansowych, a w szczególności w zakresie danych dotyczących zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów, bo w istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię zarówno majątku własnego wyodrębnionego, a nie tylko ujętego w księgach majątkowych Spółdzielni.

Na majątek (aktywa) Spółdzielni składają się:

- aktywa trwałe - te składniki majątku przeznaczone są do zużycia lub zbycia w długim okresie;
- stan na 31.12.2024 r. wynosi 19 811,2 tys. zł, tj. 57,1% ogółu aktywów bilansu;
- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie;
- stan na 31.12.2024 r. wynosi 14 856,2 tys. zł, tj. 42,9 % ogółu aktywów.

Pasywa bilansu odzwierciedlają źródła finansowania aktywów bilansu, dzieląc się na dwie grupy:

- kapitał (fundusz) własny – kwota 23 650,6 tys. zł, tj. 68,2 % ogółu pasywów;
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – kwota 11 016,9 tys. zł, tj. 31,8 %, ogółu pasywów.

W chwili obecnej Spółdzielnia nie posiada zaciągniętych zobowiązań długoterminowych w panelu kredytów, posiada jedynie zobowiązanie z tytułu leasingu ciągnika rolniczego Major CL 80 (do 2030 roku).

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wskaźnik unieruchomienia środków, który w 2024 roku wyniósł 57,1 %; decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli w aktywach

bilansu, co jest charakterystyczne dla spółdzielni mieszkaniowych. Aktywa trwałe sfinansowane zostały w pełni funduszami własnymi.

W 2024 roku Spółdzielnia wypracowała zysk netto w wysokości 430,7 tys. zł – jest to wynik z działalności gospodarczej, w tym pożytki z mienia i części wspólnych nieruchomości w wys. -19,8 tys. zł. Decyzję o przeznaczeniu zysku, po uwzględnieniu w/w pożytków podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Koszty poniesione na eksploatację lokali mieszkalnych w 2024 roku wyniosły 30 927,8 tys. zł. Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia uzyskała przychody w łącznej wysokości 31 150,1 tys. zł. Działalność eksploatacyjna lokali mieszkalnych za 2024 rok zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 222,3 tys. zł. Zgodnie z art.4 pkt 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2024 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie rozliczeń międzyokresowych:

- nadwyżka przychodów nad kosztami 1 440,6 tys. zł;
- nadwyżka kosztów nad przychodami 479,5 tys. zł.

Nadwyżki lub niedobory z eksploatacji mają charakter rozliczeń i są elementem kształtującym wysokość wnoszonych opłat za używanie lokali.

Miesięczny koszt utrzymania 1 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych w 2024 roku wyniósł 15,68 zł, w tym:

- eksploatacja nieruchomości i mienia - 7,67 zł (w roku 2023 - 7,08 zł);
- dostawa energii cieplnej - 8,01 zł (w roku 2023 - 7,52 zł).

Spółdzielnia działa w oparciu o dwa segmenty dochodów:

1. Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, na które składają się opłaty wnoszone przez mieszkańców Spółdzielni, w szczególności opłaty eksploatacyjne.
2. Dochody własne wynikające z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w ramach opłat wnoszonych przez mieszkańców naszych zasobów pokrywane są koszty funkcjonowania Spółdzielni.

Wpływy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej - głównym elementem są przychody z tytułu wynajmu lokali stanowiących własność Spółdzielni. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku stan opłat zapewniał bieżące regulowanie faktur oraz danin publicznych obciążających Spółdzielnię.

Wskaźniki płynności finansowej wyliczone z danych bilansu za rok 2024 wynoszą:

- wskaźnik płynności bieżącej (I stopnia) – 1,65 pkt;
- wskaźnik płynności szybkiej (II stopnia) – 1,65 pkt;

- wskaźnik płynności natychmiastowej (III stopnia) – 1,29 pkt.

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych i pozwalają na pozytywną ocenę działania Spółdzielni.

Na możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni wpływają zadłużenia finansowe mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat - zaległości te na dzień 31.12.2024 r. stanowiły kwotę 849,9 tys. zł, w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o 44,1 tys. zł, wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych także uległ zmniejszeniu z poziomu 2,99 % do 2,61 %.

W 2024 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności. W ramach działań zmierzających do obniżenia stanu zadłużenia administrowanych lokali mieszkalnych:

- wystawiono 184 pisma informujące o zaległościach bieżących, 509 pism dotyczących spłaty odsetek oraz 79 pism wzywających do kontaktu w sprawie zadłużenia;
- wysłano 47 wezwań przedsądowych do zapłaty;
- skierowano na drogę postępowania sądowego 19 pozwów na łączną kwotę 181,2 tys. zł;
- w przypadku braku wpłat zasądzonych kwot, kierowano wnioski egzekucyjne do komornika, w 2024 roku prowadzona była skuteczna egzekucja wobec 15 dłużników, w wyniku tych działań wpłynęła do Spółdzielni kwota 63,0 tys. zł;
- w roku sprawozdawczym zostały przekazane do dyspozycji Spółdzielni dwa lokale mieszkalne, w wyniku sprzedaży uzyskaliśmy przychód w kwocie 47,0 tys. zł, a także rozliczono zadłużenie w kwocie 27,0 tys. zł;
- w wyniku działań windykacyjnych po licytacji lokalu mieszkalnego i zawarciu ugody na spłatę zadłużenia uzyskaliśmy kwotę w wysokości 19,0 tys. zł oraz w wyniku doprowadzenia do sprzedaży lokalu odzyskaliśmy całkowite zadłużenie w kwocie 29,1 tys. zł.

III. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu według stanu na dzień 31.12.2024 r. liczyła **3413** członków.

W 2024 roku członkostwo uzyskało 110 osób, m.in. w związku z:

- nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze zakupu, przyjęcia darowizny, jak również odziedziczeniem lokalu mieszkalnego;
- przysługującym lokalem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość lub nabyciem takiego lokalu i złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
- wyborem członka Spółdzielni dokonany spośród współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- nabyciem roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – po wygaśnięciu prawa do lokalu członka Spółdzielni.

Z rejestru członków wykreślono 138 osób, m.in. na skutek:

- zgonu;
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie zawarła umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W 2024 r. do Spółdzielni wpłynęło ogółem 21 wniosków w sprawie przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych, w tym:

- 12 wniosków z lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim;
- 9 wniosków z lokali mieszkalnych o statusie własnościowym.

Do kancelarii notarialnych przygotowywane były dokumenty, związane z zawieraniem umów przeniesienia własności lokali. W ramach realizacji złożonych wniosków, zawarto łącznie 19 umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności, w tym:

- 10 z mieszkań lokatorskich;
- 9 z mieszkania własnościowego.

Z wniosków złożonych w 2024 r. pozostały 3, które zostaną zrealizowane w 2025 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu poza sprawami członkowsko-mieszkaniowymi nadal prowadzi Biuro Kandydatów, (przejęte z Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych w Elblągu), obsługujące kandydatów na członków Spółdzielni. Według stanu na dzień 31.12.2024 r. w rejestrze kandydatów figurowało 1557 kandydatów, (w 2024 r. z rejestru kandydatów nie skreślono żadnej osoby).

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu jest Spółdzielnią administrującą 91 budynkami mieszkalnymi położonymi w Elblągu, w których ogółem znajdują się 3 091 mieszkań o powierzchni 164.216,78 m² w tym:

- 1948 lokali (odrębna własność) o pow. 105012,48 m²;
- 1091 lokali (o statusie własnościowego prawa do lokalu) o pow. 56596,19 m²;
- 52 lokale (o statusie lokatorskiego prawa do lokalu) o pow. 2608,11 m².

W zasobach naszych znajdują się również pawilony handlowo-usługowe oraz garaże o łącznej powierzchni 5143,83 m², w tym 5 lokali mieszkalnych o pow. 205,48 m² położonych na I piętrze pawilonu przy ul. Ogólnej 59, z których 3 lokale o pow. 105,73 m² stanowią odrębną własność a 2 lokale o pow. 99,75 m² są w najmie.

Sześć lokali użytkowych o powierzchni 1,093,02 m² oraz dziewięć garaży o powierzchni 149,97 m² stanowi odrębną własność.

Powierzchnia gruntów administrowanych przez Spółdzielnię w Elblągu wynosi 34,9298 ha w tym 9,4831 ha powierzchni gruntów przeniesionych na odrębną własność.

Spółdzielnia posiada ponadto budynek mieszkalny w Nadbrzeżu o powierzchni użytkowej 108 m², położony na działce o powierzchni 0,2388 ha, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. zamieszkiwało 5692 osób + 3 osoby w Nadbrzeżu.

Podstawowa działalność Spółdzielni polega na eksploatacji istniejących zasobów oraz utrzymaniu ich w należyтым stanie technicznym, dbaniu o tereny zewnętrzne tj. drogi, chodniki i zielen a także o sprawność całej infrastruktury technicznej.

Dla właściwego utrzymania czystości w klatkach schodowych oraz na terenach zewnętrznych Spółdzielnia zatrudniała 21 gospodarzy domów.

V. Remonty i gospodarka funduszem remontowym

W 2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” wykonała roboty remontowe, konserwacyjne i eksploatacyjne siłami własnymi oraz systemem zleconym.

Zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargów przedmiotowe roboty o wartości powyżej 70 000 zł netto (do 28. 08. 2024 r.) oraz powyżej 130 000 zł netto (po 28.08.2024 r.) objęte były formą przetargu.

Zarząd Spółdzielni powoływał Komisje przetargowe w celu wyłonienia Wykonawców robót, stanowiących przedmiot zamówienia. W skład Komisji wchodził pracownicy Spółdzielni. Część przetargów odbywała się przy udziale Radcy Prawnego oraz delegowanego Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni jako obserwatora.

W ramach Funduszu Remontowego w 2024 r. zostały przeprowadzone przetargi o wartości powyżej 70 000 zł netto na:

1. remont wewnętrznej drogi osiedlowej ul. Legionów – Ogólna;
2. remont płyt balkonowych loggii i daszków nad kolumnami z loggiami w budynkach przy ul. Broniewskiego 41, Ogólna 42, Ogólna 52;
3. likwidację glonów, grzybów, porostów i mchów z elewacji ścian budynków wraz z przemalowaniem ścian elewacji farbami z zawartością biocydów na elewacjach o powierzchni 4800 m² na budynkach ul. Broniewskiego 41, Ogólna 42, Ogólna 54, Legionów 59, Sobieskiego 28-34, Sobieskiego 38-40.

Przetargi z pozycji nr 2 i 3 zostały skumulowane jako jedno zadanie dla wykonawcy robót, w celu usprawnienia wykonawstwa robót oraz obniżenia ewentualnego kosztów wynajmu rusztowań lub podnośników koszowych. W ten sposób zwiększono powierzchnię elewacji

budynków poddaną renowacji z malowaniem zabezpieczającym od glonów, grzybów, porostów i mchów.

W konkursach ofert i zapytaniach o cenę z Funduszu Remontowego i kosztów eksploatacji zostali wybrani Wykonawcy na następujące roboty i usługi o wartości poniżej 70 000 zł netto:

- remont obudów śmietnikowych (po pożarze pojemników) ul. Broniewskiego 14, Rydla 5, Mylius 1;
- renowacja dachów z użyciem papy termozgrzewalnej ul. Broniewskiego 12;
- remont obudowy śmietnikowej po spaleniu pojemników na odpady komunalne ul. Leśmiana 9 oraz Broniewskiego 39;
- uzupełnienie kratki wentylacyjnych w przestrzeni wentylowanej stropodachów budynków mieszkalnych (zlecono na rok 2024 – 500 szt. oraz na okres od 1.01.2025 – 28.02.2025 – 100szt.);
- wykonanie okresowych przeglądów stanu technicznego przewodów wentylacji grawitacyjnej i przewodów dymowych, stanu technicznego instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych oraz pawilonach handlowo-usługowych;
- wykonanie pomiarów kontrolnych instalacji elektrycznej w 264 lokalach mieszkalnych w 9 budynkach oraz w 1 pawilonie handlowo-usługowych przy ul. Broniewskiego 51.

Siłami własnymi Spółdzielni (z częściowym udziałem prac zleconych) wykonano:

- remont 34 klatek schodowych przy ul. Korczaka 24-28, Kłoczowskiego 30-32, Brzechwy 1-4, 28-30, Leszczyńskiego 5-7, 11-13, 29-31, Leśmiana 9 (I, II, III), Rydla 5 (I, II, III), Mylius 16-19, obejmujący min.:
 - wymianę wyłazów dachowych w ilości 18 szt.;
 - roboty malarskie z wymianą części tynków i szpachlowaniem ścian;
 - wymianę oświetlenia na lampy LED z automatyką na 28 klatkach;
 - remont wiatrołapów do 34 klatek.

Koszt ogólny remontu klatek schodowych wyniósł **429 309 zł.**

- remont pralni i suszarni – na wnioski mieszkańców odnawiane były pomieszczenia ogólnodostępne w piwnicach budynków mieszkalnych.

Koszt remontów pomieszczeń wspólnych wyniósł **6 190 zł.**

- remont opasek i dojść do budynków – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców.

Koszt remontów wyniósł **4 254 zł.**

- remont przyłączy kanalizacji sanitarnej i burzowej oraz drenaży z udziałem sił własnych – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców.

Koszt remontów wyniósł **4 175 zł.**

- remont poprzez uszczelnienie i odwodnienie piwnic – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców.

Koszt remontów wyniósł **8 780 zł.**

- remont dróg i chodników osiedlowych z udziałem sił własnych – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców.

Koszty remontu wyniósł **13 667 zł.**

- remonty placów zabaw – zakup i oznakowanie placów zabaw wymaganymi tablicami informacyjnymi, wymiana piasku oraz inne drobne naprawy na wynikłe na placach zabaw.

Koszt remontu wyniósł **3 938 zł.**

- remonty pawilonów handlowo-usługowych – remont ul. Korczaka 29 (biura Spółdzielni) i ul. Korczaka 29a (warsztaty) sposobem zleconym i z udziałem sił własnych.

Koszt remontu wyniósł **36 760 zł.**

- wymiana central domofonowych z analogowych na cyfrowe sposobem zleconym.

Koszt wymiany wyniósł **14 483 zł.**

- remonty bieżące na budynkach z udziałem sił własnych.

Koszt remontów wyniósł **886 642 zł.**

- remonty bieżące mienia Spółdzielni.

Koszt remontów wyniósł **206 580 zł.**

W 2024 r. systemem zleconym w zasobach Spółdzielni, wykonano następujące prace:

- remont ul. Legionów - Ogólna (5 604 m²) z wymianą nawierzchni na kostkę brukową.

Koszt wykonania robót wyniósł **1 165 498 zł.**

- remont płyt loggiowych i daszków nad kolumnami loggii dostawnych przy ul. Broniewskiego 41 oraz Ogólna 42, 54 (114 szt. płyt loggii i 26 szt. daszków).

Koszt wykonania robót wyniósł **230 237 zł.**

- likwidację glonów i przemalowania ścian elewacji (4 013m²) na 5 budynkach mieszkalnych przy ul. Broniewskiego 41, Ogólna 42, 54, Sobieskiego 28-34, 36-40.

Koszt wykonania robót wyniósł **272 631 zł.**

- renowacja dachów papowych z użyciem folii w płynie (ok. 2 720 m²) nad 16 klatkami w budynkach mieszkalnych.

Koszt wykonania robót wyniósł **177 060 zł.**

- remont kominów i usprawnienie wentylacji grawitacyjnej – remont 18 szt. kominów wraz z ich dociepleniem oraz montaż nasad kominowych typu TURBOWENT na 8 budynkach mieszkalnych.

Koszt wykonania robót wyniósł **116 649 zł**.

- remont 2 ścian naddachowych przy ul. Leśmiana 1.

Koszt wykonania robót wyniósł **34 020 zł**.

- remont obudowy na odpady komunalne przy ul. Rydla 5, Myliusza 1, Broniewskiego 14.
- remont instalacji kanalizacyjnej metodą hydrodynamiczną przy ul. Korczaka 5-8.

Koszt wykonania robót wyniósł **23 760 zł**.

- rewitalizacja pionu kanalizacyjnego przy ul. Korczaka 6.

Koszt wykonania wyniósł **12 500 zł**.

- wymiana 4000 szt. wodomierzy.

Koszt wykonania robót wyniósł **690 314 zł**.

- montaż podzielników radiowych.

Koszt wykonania robót wyniósł **407 893 zł**.

Z Funduszu Remontowego w 2024 r. dofinansowano:

- wymianę stolarki okiennej i docieplenie ściany okiennej wewnątrz loggii.

Wartość dofinansowania **3 782+2400 = 6182 zł**.

VI. Gospodarka energią i wodą

W 2024 roku na rzecz gospodarki nośnikami energii i wody wykonano następujące roboty:

- badanie szczelności instalacji gazowej i przegląd stanu technicznego przewodów wentylacyjnych. Badanie wykonała firma SALOMON Robert Miehlau z Ławy wyłoniona w trybie konkursu ofert. Prace wykonano we wszystkich budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych.
- konserwację centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Prace konserwacyjne prowadzone były w ciągu całego roku przez firmę Instalatorstwo Sanitarne Wod. - Kan., C.O. i Gaz Jan Klimczyk z Elbląga. W 2024 roku zrealizowano ok. 850 zgłoszeń.

W 2024 roku, zgodnie z *Regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania...*, rozliczono koszty energii cieplnej za rok 2023 dla budynków bez podzielników i za sezon 2023/2024 dla budynków z podzielnikami:

- 1187 lokatorom rozliczano na podstawie m² powierzchni użytkowej;
- lokatorom z 5 mieszkań przy ul. Ogólna 59 rozliczono koszty ogrzewania na podstawie indywidualnych ciepłomierzy;
- 1955 lokatorów z budynków rozliczanych jest na podstawie podzielników.

W 2024 roku na podstawie *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi...* w budynkach ze zbiorowym licznikiem gazu rozliczono koszty zużycia gazu dla 2400 lokatorów za rok 2023.

W 2024 roku Elbląskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Elbląg jednokrotnie wprowadzał nowe „Taryfy dla ciepła” tj. od 1 sierpnia 2024 roku.

VII. Działalność społeczno kulturalna

W okresie od 1.01.2024r. do 31.12.2024r. OZSK „Jar” zrealizował następujące działania wynikające z planu rocznego oraz stałej działalności środowiskowej:

- zajęcia sekcyjne i zespołowe :
 - zajęcia ogólnoplastyczne i ceramiki – pracowano technikami plastycznymi tradycyjnymi, zrealizowano indywidualne projekty plastyczne. Prowadzono również nieodpłatne zajęcia dla dzieci o różnej tematyce:
 - Zajęcia taneczne – zrealizowane w dwóch grupach – grupa dzieci młodszych 5 -8 lat (taniec nowoczesny, klasyczny, balet), grupa dzieci i młodzieży 9-12 lat (taniec z elementami gimnastyki). Zajęcia prowadzono w okresie od 1.01.2024r. do 30.06.2024r.,
 - Zajęcia taneczne indywidualne – prowadzono na zasadzie udostępnienia sprzętu nagłośnieniowego i komputerowego w celu odtwarzania muzyki z popularnych komunikatorów (youtube, media player, spotify) w czasie wynikającym z zapotrzebowania uczestników.
 - Zajęcia komputerowe – przeprowadzono indywidualne spotkania realizując program szkoleń z podstaw obsługi komputera (szkolenie dla mieszkańców osiedla oraz zlecone przez placówki oświatowe odpłatnie).
 - Klub gier komputerowych – zajęcia odbywały się codziennie.
 - Zajęcia Aerobiku dla osób dorosłych – przeprowadzono w 3 grupach we wtorki i czwartki.
 - Klub Seniora – spotkania realizowano cyklicznie w środy na zasadzie dyskusji integracyjnych przy kawie.
 - Zespół Muzyczny – Wokalny „Malinki” – przeprowadzał próby wokalne i muzyczne (prace nad nowym repertuarem), przygotowywano się do występów.

- Zajęcia Muzyczne – zajęcia realizowano w trybie indywidualnych spotkań z dziećmi , młodzieżą w poniedziałki i czwartki.
- Gry i zabawy integracyjne – odbywały się w ramach dobrej pogody i zapotrzebowania dzieci na zewnątrz obiektu OZSK „Jar” jak też w przypadku złej pogody w samym obiekcie.
- Zajęcia z Języka Angielskiego 1 – w grupach od 2 do 5 osób dzieci i młodzieży, prowadzono w poniedziałek, wtorek, środa czwartek, zajęcia prowadziła firma zewnętrzna „Lingus” Dorota Kadziewicz w okresie całego roku,
- Zajęcia z Języka Angielskiego 2 – zajęcia w grupach do 5 osób młodzieży, prowadzono w poniedziałki, zajęcia prowadziła firma zewnętrzna Iwona Burdecka w okresie całego roku.

W okresie od 1.01. 2024r. do 31.12.2024r. zostały przeprowadzone następujące imprezy:

- Ferie Zimowe „Nad Jarem” 2024r. (styczeń – luty) zorganizowano w formie wyjazdów, wyjść oraz zajęć stacjonarnych na terenie OZSK „Jar”.
- Wakacje „Nad Jarem” 2024r. (czerwiec-sierpień) zajęcia zorganizowano w systemie stacjonarnym na terenie OZSK „Jar” w zakresie:
 - Zajęcia ogólnoplastyczne integracyjne;
 - Gry i zabawy integracyjne;
 - Kino stacjonarne.
- Wyjazdy i wyjścia integracyjne do: Loopy’s World w Gdańsku, ZOO w Oliwie, Squash Score w Elblągu, Basen w Elblągu.
- Festyn Osiedlowy Dni Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”.

VIII. Opis zagrożeń powstałych w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu.

Spółdzielnia w swojej działalności musi zwracać uwagę na czynnik ryzyka związany z jej prowadzeniem. W toku działalności Spółdzielnia korzysta z instrumentów finansowych takich jak lokaty krótkoterminowe. Spółdzielnia posiada także instrumenty finansowe takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania. Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w planie.

Zarówno ryzyko rynkowe (tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe) oraz ryzyko kredytowe w 2024 roku nie wystąpiły w naszej Spółdzielni, z uwagi na brak kredytów oraz sprzedaż i ponoszenie kosztów tylko w walucie krajowej. Zdecydowanie najważniejsze zagrożenia dla stanu finansowego Spółdzielni w ocenie Zarządu ma charakter zewnętrzny i niezależny od woli i sposobu działania organów statutowych Spółdzielni. Znaczna część usług,

z których korzysta Spółdzielnia ma charakter urzędowy. Ceny ustalane są w trybie administracyjnym, tj. w drodze uchwał Rady Miejskiej, czy decyzji Prezesa URE. Do najpoważniejszych należy wzrost cen mediów - energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gazu energii elektrycznej, dostarczanych do Spółdzielni, a mających przełożenie na zdolności płatnicze mieszkańców.

Ponadto część usług Spółdzielnia nabywa od podmiotów, których działalność oparta jest na czynnikach pracy, w związku z tym szczególnie wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę skutkuje wzrostem stosowanych przez dostawców cen. Do oceny ryzyka cenowego prowadzony jest w Spółdzielni bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozowane tendencje. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymywanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, który stanowi rezerwę płynności.

Na 2025 rok Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczania kosztów i uzyskania wyższych wpływów.

Najważniejsze zadania do realizacji w roku 2025 roku dotyczą:

1. ustalenia stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych i mienia Spółdzielni na poziomie gwarantującym równowagę ekonomiczną;
2. kontynuacji prac remontowych uwzględnionych w rocznym planie wydatków funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą;
3. poprawy estetyki osiedla poprzez urządzenie placów zabaw, dbanie o tereny zielone.

Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni na 31.12.2024 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności i w roku 2025 i latach następnych.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu
Jarosław Marcinkiewicz

Zastępca Prezesa
Rafał Kamiński

Członek Zarządu
Elżbieta Honorata Kawińska

PREZES ZARZĄDU

mgr Jarosław Marcinkiewicz

ZASTĘPCA PREZESA

inż. Rafał Kamiński

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Elżbieta Kawińska