

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” za rok 2024

Zarząd S.M. „INCO” realizując swoje statutowe obowiązki przedstawia członkom S.M. „INCO” roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2024r. oraz sytuacji ekonomicznej wg stanu na dzień 31 grudnia 2024r.

Spis treści

I.	Działalność organów Spółdzielni.....	3
II.	Działalność członkowsko - mieszkaniowa.....	4
III.	Struktura organizacyjna i zatrudnienie.....	4
IV.	Czynsze	5
V.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.	5
VI.	Działalność inwestycyjna.	6
VII.	Sprawozdanie z przeprowadzonych kontroli zewnętrznych.	7
VIII.	Sprawy prawne.....	7
IX.	Kierunki działalności Spółdzielni na rok 2025	7

I. Działalność organów Spółdzielni.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” we Wrocławiu, działają następujące organy samorządu spółdzielczego:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza.

W 2024 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” w dniu **03.06.2024r.**, które podjęło 6 uchwał w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2023,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 i sposobu rozdziału nadwyżki,
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023,
- udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za rok 2023,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać w 2025 roku,
- listu polustracyjnego.

Działalność Rady Nadzorczej przedstawiona została w sprawozdaniu Rady Nadzorczej.

Działalnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym kierował zarząd jednoosobowy - prezes Andrzej Łukaszewicz.

II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Ogólna ilość członków na 31.12.2024 r.: 180

Zasoby mieszkaniowe:

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zarządzała:

- a. 225 lokalami mieszkalnymi, w tym:
 - 204 lokali z prawem odrębnej własności,
 - 21 lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- b. 15 lokalami użytkowymi, w tym:
 - 4 lokali z własnościowym prawem do lokalu,
 - 11 lokali użytkowych z prawem odrębnej własności,
- c. 63 pomieszczeniami gospodarczymi,
- d. 94 boksami garażowymi, w tym:
 - własność S.M. „INCO” – 3
 - spółdzielcze prawo do lokalu – 26
 - odrębna własność – 65

III. Struktura organizacyjna i zatrudnienie.

Struktura organizacyjna Spółdzielni, jako zakładu pracy zatwierdzona przez Radę Nadzorczą na 31.12 . 2024 r. przedstawiała się następująco:

Zarząd – 1 etat

Dział księgowy – 1,5 etatu

Dział Administracyjny – jeden etat

W 2024 r. zatrudnienie na umowę o pracę wynosiło 2 osoby.

IV. Czysze

Stan opłat czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2024r.

L.p.	Tytuł płatności	Zaległości zł
1	Lokale mieszkalne	119.948,95
2	Lokale użytkowe	16.064,69
3	Garaże	7.058,28
	Ogółem:	143.071,92

W przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej średnie zadłużenie wynosi **8,87 zł.**

Zestawienie zaległości wg stanu na 31.12.2024 r. na poszczególne nieruchomości:

L.p.	Nieruchomości	Kwota zł
1	Bacciarellego 8-10	112.812,62
2	Hallera/Powstańców/Raławicka	30.259,30
	Ogółem:	143.071,92

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Celem działania spółdzielni jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Realizowane jest to w ramach zadań objętych planem gospodarczo finansowym oraz innych podjętych uchwał i obowiązujących ustaw.

Prace remontowe i naprawcze wykonane w 2024 na poszczególnych nieruchomościach to m.innymi:

1. Bacciarlego 8-10:
 - remonty lukarn;
 - remonty balkonów;
 - remonty kominów;
 - regeneracja terenów zielonych;
 - wymiana rynien;
 - zagospodarowanie terenów zielonych.
2. Hallera / Powstańców Śląskich / Racławicka:
 - remont wejścia do klatki schodowej;
 - wymiana pionów kanalizacyjnych;
 - remont schodów do U4;
 - remont elewacji i podbitki;
 - prace hydrauliczne.

Fundusz remontowy.

W 2024 r. naliczenia i wydatki na poszczególnych nieruchomościach wyniosły:

Lp	Nieruchomość	B.O. na 01.01.2024r.	Odpisy i pozostałe przychody	Razem przychód	Koszty	Stan funduszu na 31.12.2024r.
1.	Bacciarlego 8-10	4 495,03	304 041,12	308 536,15	257 786,67	50 749,48
2.	Hallera/Powstań ców/Racławicka	70 389,39	126 230,01	196 619,40	46 416,91	150 202,49
	Ogółem	74 884,42 zł	430 271,13 zł	505 155,55 zł	304 203,58 zł	200 951,97 zł

VI. Działalność inwestycyjna.

W 2024 roku Spółdzielnia nie prowadziła żadnych inwestycji.

VII. Sprawozdanie z przeprowadzonych kontroli zewnętrznych.

W 2024r. spółdzielnia nie była kontrolowana z zewnątrz.

VIII. Sprawy prawne

- Windykację dotyczącą zaległych czynszów na etapie przedsądowym prowadzi dział księgowości.
- W sądzie Spółdzielnia jest reprezentowana przez kancelarię prawną p. Lucyny Stelmaszak - Górka.

Sprawy z powództwa Spółdzielni:

- Złożone zostały dwie sprawy o zapłatę czynszu.

Sprawy przeciwko Spółdzielni:

Na dzień 31.12.2024r. nie były prowadzone sprawy przeciwko Spółdzielni.

IX. Kierunki działalności Spółdzielni na rok 2025

Główne zamierzenia to dalsze prace remontowe takie jak :

- remont kominów na HPR;
- remonty wejść do klatek schodowych HPR;
- malowanie piwnic HPR;
- remont klatek (poręczy) HPR;
- remonty balkonów na Bacciarellego,
- malowania elewacji Bacciarellego.