

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM z działalności gospodarczej i finansowej w 2024 roku

I. Sprawy organizacyjne i pracownicze

Działalność Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM prowadzona jest w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, statutowe, regulaminowe i organizacyjne, w szczególności: ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, statut Spółdzielni oraz wewnętrzne regulaminy i instrukcje. Spółdzielnia nie posiada wewnętrznych jednostek (administracji), które zobowiązane są do sporządzania samodzielnych sprawozdań finansowych, żadnych oddziałów lub zakładów i nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

W okresie sprawozdawczym zmianie uległ skład Zarządu Spółdzielni. Do dnia 26 lutego 2024 r. Zarząd pracował w składzie:

- Mirosław Łyko – Prezes Zarządu
- Anna Dragan – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych
- Wojciech Wdowicki – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych

W związku z przejściem na emeryturę Zastępcy Prezesa p. Wojciecha Wdowickiego, z dniem 1 marca 2024 r. Stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Technicznych objął p. Krzysztof Mucha, który został wyłoniony w postępowaniu konkursowym przeprowadzonym przez Radę Nadzorczą.

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni odbył 25 posiedzeń, na których omawiane były zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni. Zgodnie z kompetencjami i uprawnieniami przewidzianymi Statutem, podejmowane były decyzje w sprawach bieżących oraz wynikających z rocznych i wieloletnich planów, a także dotyczących realizacji uchwał pozostałych organów Spółdzielni i zaleceń polustracyjnych. W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegiałnie, podejmując decyzje w formie uchwał i zarządzeń, na co dzień poszczególni jego członkowie załatwiali sprawy zgodnie z podziałem kompetencji.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich 12 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, przedstawiając niezbędne materiały i informacje, udzielając Radzie Nadzorczej wszelkich wyjaśnień dotyczących zgłaszanych i omawianych spraw.

Działania Zarządu ukierunkowane były na właściwe zarządzanie nieruchomościami w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania, regulację zagadnień terenowo-prawnych, systematyczne prowadzenie remontów budynków, w tym termomodernizacji, unowocześnianie instalacji sanitarnych, utrzymanie terenów osiedlowych w należytym stanie, w tym właściwe utrzymanie czystości i zieleni, prowadzenie działań windykacyjnych oraz oszczędne dysponowanie środkami pieniężnymi, zabezpieczenie majątku Spółdzielni i Spółdzielców, w tym poprzez zawarcie odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej, prowadzenie działań w zakresie pozostałej działalności

gospodarczej spółdzielni (najem, dzierżawa, działalność finansowa), dbałość o terminowe regulowanie zobowiązań, w tym publiczno-prawnych, Spółdzielni.

Powyższe działania Zarząd realizował w oparciu o Regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

W wyniku zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni wprowadzonej Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 31.01.2024 roku, zlikwidowany został w strukturze Spółdzielni Zakład Inwestycji, a w ramach Działu Technicznego utworzono Zespół ds. remontowo-inwestycyjnych.

Zatrudnienie w Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wynosiło 32 osoby i w poszczególnych działach kształtowało się następująco:

- Zarząd Spółdzielni – 3 osoby, tj.:
 - Prezes Zarządu ,
 - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych,
 - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych,
- Główna Księgowa,
- Radca Prawny,
- Zespół ds. Członkowskich i Sprzedaży – 2 osoby,
- Specjalista ds. pracowniczych i organizacyjnych,
- Sekretariat Spółdzielni,
- Dział Finansowo-Księgowy – 7 osób,
- Dział Techniczny – 12 osób, w tym:
 - Dyrektor Działu Technicznego,
 - Administrację Osiedli – 6 osób,
 - Zespół Obsługi Technicznej – 2 osoby
 - Gospodarze domów – 3 osoby.
- Zespół ds. planowania i rozliczeń – 2 osoby,
- Zespół ds. remontowo-inwestycyjnych – 2 osoby.

W stosunku do dnia 31.12.2023 r. (31 osób) zatrudnienie w Spółdzielni uległo zwiększeniu o 1 osobę. Zmiana ta dotyczy Działu Technicznego, w którym 1 osoba przeszła na emeryturę, 1 osoba rozwiązała umowę o pracę, a 3 osoby zostały zatrudnione. Prace konserwacyjne i porządkowe oraz nadzór inspektorski nad prowadzonymi robotami remontowymi i inwestycyjnymi w celu optymalizacji kosztów są w przeważającej części zlecane w miarę zaistniałych potrzeb firmom zewnętrznym.

II. Sprawy członkowskie i sprzedaży lokali

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 4126 osób. Przybyło 89 nowych członków, a skreślono 91 osób.

Na koniec roku sprawozdawczego w zasobach Spółdzielni znajdowało się:

- 3207 lokali mieszkalnych, w tym:
 - 95 lokali o statusie lokatorskim,
 - 1754 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 1353 lokali o wyodrębnionym prawie własności,
- 5 lokali, do których właściciele posiadają ekspektatywę odrębnej własności, tj. prawo własności bez usankcjonowania jej aktami notarialnymi.
- 79 lokali użytkowych, w tym:
 - 36 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 35 lokali o wyodrębnionym prawie własności,
 - 3 lokale, do których właściciele posiadają ekspektatywę odrębnej własności, tj. prawo własności bez usankcjonowania jej aktami notarialnymi,
 - 5 lokali własnych.

W 2024 roku zostało ustanowione prawo odrębnej własności dla:

- 2 lokali mieszkalnych przekształconych ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 14 lokali mieszkalnych, 1 lokalu użytkowego i 5 miejsc postojowych przekształconych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1 miejsca postojowego przekształconego z ekspektatywy odrębnej własności.

W 2024 roku w zadaniach inwestycyjnych:

- przy ul. Światowida os. „Przy Ratuszu” zostało zawartych 5 umów ustanowienia odrębnej własności na lokale mieszkalne, oraz 5 umów na miejsca postojowe.
- przy ul. Krasińskiego 59/59a została zawarta 1 umowa ustanowienia odrębnej własności na lokal użytkowy oraz 1 umowa na miejsce postojowe.

III. Sprawy administracyjno-eksploatacyjne

Na koniec 2024 roku zasoby Spółdzielni obejmowały:

- 64 budynki w 35 nieruchomościach o łącznej powierzchni 218.816,18 m², w tym:
 - 3207 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni 207.062,82 m²,
 - 79 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 12.531,15 m²,
- 38 wielostanowiskowych parkingów podziemnych w budynkach mieszkalnych o łącznej liczbie 1835 miejsc postojowych,
- 159 garaży indywidualnych,
- 2 garaże wolnostojące na 223 miejsca postojowe,
- 405 stanowisk naziemnych, które stanowią ogrodzone parkingi, będące w gestii samorządów mieszkańców i ok. 450 stanowisk zatokowych w rejonie ulic osiedlowych.

Zasoby Spółdzielni obsługiwane są przez dwie administracje, nadzorowane przez Dyrektora Działu Technicznego, w których zatrudnionych na dzień 31.12.2024 r. było 6 pracowników administracyjnych oraz 2 pracowników Zespołu Obsługi Technicznej, 2 pracowników Zespołu ds. planowania i rozliczeń i 2 pracowników Zespołu ds. remontowo-inwestycyjnych.

Administracja I obejmuje swoim działaniem Osiedle Piaski oraz budynki zlokalizowane przy ulicach: Reymonta/Wólczyńskiej, Przy Agorze, Bajana, Marii Dąbrowskiej, Grodeckiego, Wrzeciono, Wolfkego i Jana Krysta. Wymienione zasoby obejmują 53 budynki o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 167.214,20 m².

Administracja II obejmuje swoim działaniem Osiedle Tarchomin, którego zasoby obejmują 11 budynków usytuowanych przy ul. Myśliborskiej i Botewa o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 51.601,98 m².

Nadzór inspektorski nad robotami oraz większość prac konserwacyjnych zleczanych jest zewnętrznym usługodawcom. Prace na rzecz Spółdzielni w 2024 r. świadczyły 4 firmy konserwacyjne ogólnobudowlane, 2 firmy konserwujące instalacje sanitarne oraz firmy konserwujące instalacje elektryczne, monitoring, domofony, dźwigi, kotłownie gazowe, hydrofornie i bramy garażowe.

W 2024 r. wykonano łącznie 2.076 napraw, prac konserwacyjnych oraz usunięć awarii. Zmniejszenie liczby awarii o 534 w stosunku do 2023 r. (i o 1984 w stosunku do 2022 r.) jest efektem wykonanych prac związanych z wymianą pionów lub odcinków kanalizacji (wymian dokonano łącznie w 37 budynkach, w tym w ubiegłym roku – w 15 budynkach).

Koszty wykonania prac remontowych i napraw ze środków zgromadzonych na Funduszach Remontowych poszczególnych nieruchomości w 2024 roku kształtowały się następująco:

- lok. mieszkalne 7 686.198,03 zł
- lok. użytkowe 318.279,25 zł
- garaże 102.509,37 zł

Stan środków finansowych na Funduszach Remontowych Nieruchomości na koniec 2024 roku wynosił:

- lok. mieszkalne 7 358.756,68 zł
- lok. użytkowe 562.703,39 zł
- garaże 1 023.783,37 zł

W 2024 roku w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielnia wykonała prace remontowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

- w budynkach przy ul. Wolfkego – wykonano m.in. wymiany elementów instalacji sanitarnych i modernizację dźwigów oraz remont nawierzchni ulicy, w tym:
 - Wolfkego 12 – częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych,
 - Wolfkego 12A – wymiana zaworów c.w i z.w. na poziomach, częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych,
 - Wolfkego 12B – montaż wywiewek i przedłużenie pionów kanalizacyjnych,
 - Wolfkego 20 – remont elewacji (kontynuacja), wymiana zestawu hydroforowego, modernizacja oświetlenia zewnętrznego, wymiana wciągarek dźwigów - klatka 1 i 5, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego,
 - Osiedle Wolfkego – remont ulicy Wolfkego,
- w budynkach przy ul. Jana Krysta – przeprowadzono wymiany instalacji kanalizacyjnych i deszczowych, modernizację monitoringu i oświetlenia, a w jednym z budynków wymiany okien na klatkach schodowych, w szczególności:
 - Jana Krysta 3 – częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych, częściowa wymiana instalacji deszczowej,
 - Jana Krysta 5 – częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych, częściowa wymiana instalacji deszczowej, wymiana okien na klatkach schodowych,

- Jana Krysta 3 i 5 – modernizacja (rozbudowa) monitoringu, wykonanie placu do recyklingu z wiatą do gabarytów i segregacji, modernizacja oświetlenia,
- w budynkach przy ul. Wrzeciono – przeprowadzono modernizację instalacji sanitarnych i oświetlenia oraz remonty budowlane o niewielkim zakresie, w tym:
 - Wrzeciono 2A – wymiana wodomierzy (kontynuacja), docieplenie stropodachu, remont kominów na dachu, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, modernizacja oświetlenia, modernizacja instalacji domofonowej,
 - Wrzeciono 16 – remont wiatrołapów klatka IV i V, wymiana poziomego kanalizacyjnego,
- na osiedlu Bajana/Dąbrowskiej – wykonano wymiany instalacji sanitarnych oraz drobne remonty budowlane, w tym:
 - Bajana 9 i 9A – częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych, remont naświetli piwnic, modernizacja ogrodenia, remont schodów zewnętrznych,
 - Bajana 17 – wymiana pionów wodnych z montażem zaworów powrotnych, odnowienie powłok malarskich drzwi wejściowych i klatki schodowej, częściowa naprawa dachu,
 - Bajana 33 – wymiana wodomierzy, wymiana oświetlenia zewnętrznego,
 - Marii Dąbrowskiej 8 – remont elewacji - kontynuacja,
 - Marii Dąbrowskiej 10 – brak prac remontowych,
- w budynku przy ul. Grodeckiego 2 – zrealizowano malowanie klatek schodowych, wymianę drzwi wejściowych, wymianę wodomierzy, naprawę fragmentu elewacji,
- w osiedlu Przy Agorze – wykonano wymiany odcinków instalacji kanalizacyjnych, modernizację monitoringu i oświetlenia oraz remonty części tarasów i patio, w tym:
 - Przy Agorze 11, 11A, 11B, 11C – remont tarasów i balkonów oraz fragmentu patio, częściowy remont dachów, wymiana odcinka poziomego kanalizacyjnego, montaż zwory elektromagnetycznej w śmietniku, rozbudowa monitoringu, remont patio, remont posadzek w garażach przy kratkach odpływowych,
 - Przy Agorze 13, 13A, 13B, 13C – wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, rozbudowa monitoringu, modernizacja oświetlenia, naprawa ogrodenia,
- w budynkach przy ul. Reymonta/Wólczyńskiej – zrealizowano modernizację dźwigów i oświetlenia oraz wymiany odcinków instalacji sanitarnych, w tym:
 - Reymonta 17 – wymiana elementów sterowania dźwigów, modernizacja oświetlenia zewnętrznego,
 - Reymonta 19 – wymiana elementów sterowania dźwigów, modernizacja oświetlenia zewnętrznego, wymiana odcinka pionu i poziomego kanalizacyjnego, częściowa naprawa elewacji,
 - Wólczyńska 7 – modernizacja oświetlenia zewnętrznego,
 - Wólczyńska 9 – modernizacja oświetlenia zewnętrznego, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego,
 - Wólczyńska 17 – remont fragmentu elewacji, malowanie stanowisk garażowych,
 - Wólczyńska 5 i 11 – modernizacja oświetlenia zewnętrznego garaży,
- w Osiedlu Piaski – przeprowadzono naprawę nawierzchni jezdni, modernizację wiat śmietnikowych i systemu wjazdu na osiedle oraz instalacji monitoringu,

a w poszczególnych budynkach modernizację instalacji oświetleniowych, wymiany odcinków instalacji sanitarnych oraz remonty budowlane dotyczące głównie balkonów i klatek schodowych, w tym :

- Zgrupowania AK Żmija 17, 17A, 19, 19A i 21 – remont balkonów Zgr. AK Żmija 19A – 22 szt., Zgr. AK Żmija 21 – 4 szt., Zgr. AK Żmija 17, 17A i 19 – modernizacja oświetlenia, Zgr. AK Żmija 17 i 21 – wymiana odcinków kanalizacji, patio – remont odwodnienia, garaże – wymiana drzwi ewakuacyjnych,
- Kochanowskiego 51 – kompleksowy remont balkonów (1 pion – 5 balkonów), wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, malowanie klatki schodowej nr 1,
- Zgrupowania AK Żmija 10 – malowanie wszystkich klatek schodowych,
- Kochanowskiego 49A – remont schodów i tarasu – dokończenie,
- Zgrupowania AK Żmija 23 – modernizacja oświetlenia, częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych,
- Zgrupowania AK Żmija 25 – kompleksowy remont balkonów (1 pion – 5 szt. balkonów), modernizacja oświetlenia, częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych, remont daszka,
- Zgrupowania AK Żubr 3 – kompleksowy remont balkonów (2 piony – 10 balkonów), częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych, modernizacja oświetlenia,
- Kochanowskiego 45, 47 – wymiana elementów dźwigów, remont patio – izolacje i murki, remont murków od strony Kochanowskiego, wykonanie wiaty śmietnikowej,
- Kochanowskiego 45A – wymiana wciągarki i sterowania dźwigu, wykonanie wiaty śmietnikowej,
- Reymonta 4 – kontynuacja kompleksowego remontu (docieplenia) elewacji od strony wschodniej, kompleksowy remont balkonów (1 pion - 5 balkonów) z modernizacją pokrycia daszka, wymiana odcinka kanalizacji, wymiana wodomierzy (kontynuacja),
- Kochanowskiego 53 – kontynuacja kompleksowego remontu (docieplenia) elewacji (od strony placu zabaw), kompleksowy remont balkonów z dociepleniem (2 piony – 10 balkonów), wymiana fragmentów kanalizacji,
- Zgrupowania Żubr 2 – wymiana odcinka kanalizacji,
- Kochanowskiego 43 – montaż zwór elektromagnetycznych w furtkach, wykonanie wiaty śmietnikowej,
- Zgrupowania AK Żyrafa 3 – częściowa wymiana pionów i poziomów kanalizacji, wykonanie wiaty śmietnikowej, remont elewacji dwóch pionów balkonowych (10 balkonów) z modernizacją dwóch daszków,
- Zgrupowania AK Żmija 13A – wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, modernizacja instalacji domofonowej (w tym nowa zwora w furtce), modernizacja oświetlenia,
- Zgrupowania Żmija 17B, 17C i 21A – wymiana wodomierzy (Zgr. Żm. 17B i 17C), montaż dachu nad wiatą na gabaryty, modernizacja kotłowni (Zgr. Żm. 21A),
- Zgrupowania Żubr 3A – remont elewacji od strony południowo wschodniej i południowo zachodniej, modernizacja instalacji domofonowej, w tym wymiana zwory w furtce,
- Zgrupowania Żmija 8 – wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, wymiana kanału odwadniającego, wykonanie placu do recyklingu z wiatą, modernizacja dźwigów,
- Reymonta 2A – wymiana poziomów c.w. i z.w., modernizacja dźwigów, modernizacja oświetlenia,

- Zgrupowania Żmija 14 – kompleksowy remont balkonów (1 pion – 4 balkony), modernizacja oświetlenia, wymiana odcinków pionu i poziomej kanalizacji,
- Kochanowskiego 47 – uszczelnienie dachu i wykonanie dodatkowych odpływów,
- Osiedle Piaski – kompleksowy remont jezdni w rejonie budynku Zgrupowania AK Żmija 12, remont schodów w rejonie Reymonta 4 – Kochanowskiego 53, rozbudowa systemu monitoringu, modernizacja wjazdu na teren osiedla (dokończenie),
- w Osiedlu Tarchomin – wykonano malowanie ogrodzeń, remonty prześwitów oraz w poszczególnych budynkach wymiany odcinków instalacji sanitarnych, oraz naprawy elewacji, tarasów i dachów, w tym:
 - Myśliborska 91, 93, 93A – wymiana wodomierzy, wymiana odcinka kanalizacji (Mb. 93), remont prześwitu (Mb. 93A), malowanie barierek przy wejściach do budynków i wjazdach do garaży,
 - Myśliborska 95 i 97 – remont prześwitu z malowaniem barierek (Mb. 97), malowanie ogrodzenia i barierek przy wjazdach do garaży i wejściach do klatek, częściowy remont tarasu i elewacji oraz balkonu (Mb. 95), częściowy remont elewacji (Mb. 97), malowanie żaluzji w garażach,
 - Myśliborska 93C i 93D – malowanie ogrodzenia i barierek przy wjazdach do garaży i wejściach do klatek, wymiana wymiennika c.w. (Mb. 93C), częściowa naprawa dachu (Mb. 93D),
 - Myśliborska 98B – wymiana poziomów z.w. i c.w. z zaworami (dokończenie), wymiana ciepłomierzy, malowanie żaluzji w garażach,
 - Myśliborska 98E – wymiana wodomierzy (kontynuacja), dźwigi - wymiana napędu głównego, falownika, modułu hamulca, łożysk i podzespołów lin nośnych, malowanie ogrodzenia i barierek przy wjazdach do garaży i wejściach do klatek, wymiana (przedłużenie) rur odpowietrzających, malowanie żaluzji w garażach,
 - Botewa 10 – malowanie ogrodzenia i barierek przy wjazdach do garaży, wymiana poziomów i pionów c.w. i z.w. wraz z zaworami, wymiana ciepłomierzy, budowa altany na gabaryty, malowanie żaluzji w garażach,
 - Botewa 10A – malowanie ogrodzenia i barierek przy wjazdach do garaży, wymiana poziomów i pionów c.w. i z.w. wraz z zaworami, wymiana ciepłomierzy, budowa altany na gabaryty, malowanie żaluzji w garażach.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała i administrowała 8 Wspólnotami Mieszkaniowymi: 7 Wspólnotami obejmującymi budynki zrealizowane w systemie deweloperskim, które zlokalizowane są przy ulicach Milenijnej 51, Kaflowej 12, Sąsiedzkiej 6C, Powstańców Śląskich 123, Krasińskiego 57, Podwójnej 3 i 5 oraz Światowida 14 i 16, a także Wspólnotą Mieszkaniową powstałą z zasobów Spółdzielni przy ul. Zgrupowania AK „Żmija” 15B.

Przychody Spółdzielni z tytułu zarządzania i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi w 2024 roku wyniosły 493.226,98 zł, a koszty 195.845,79 zł. Osiągnięto zysk brutto z tytułu tej działalności w wysokości 297.381,19 zł.

IV. Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna w okresie sprawozdawczym była prowadzona w oparciu o Plan inwestycyjny na 2024 rok obejmujący następujące inwestycje: II etap zabudowy przy ul. Głębockiej/Podwójnej (osiedle KWINTET), osiedle przy ul. Światowida (przy Galerii Północnej), zabudowę przy ul. Drożdżowej oraz zabudowę przy ul. Pomorskiej.

W toku realizacji znajdowała się:

▪ Zabudowa przy ul. Podwójnej etap II (Osiedle Kwintet)

Inwestycja polega na realizacji 5 budynków mieszkalnych obejmujących 116 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 6 101 m². W projekcie uwzględniono przede wszystkim mieszkania dwu- i trzypokojowe z aneksami kuchennymi lub oddzielnymi kuchniami o powierzchni 45 – 60 m².

W czerwcu 2024 r. Spółdzielnia otrzymała Decyzję o pozwoleniu na budowę zmieniającą Decyzję z marca 2023 r. Zmiany dotyczyły wprowadzenia dodatkowych boksów rowerowych, komórki lokatorskiej oraz zmiany wykończenia części dachów z nawierzchni pokrytej żwirem na powierzchnie tarasowe.

Realizacja robót budowlanych rozpoczęła się 01.06.2024 r. Na koniec roku zaawansowanie budowy wynosiło 32%.

W styczniu 2024 r. podpisano umowę na realizację kanalizacji sanitarnej. We wrześniu 2024 r. nastąpił protokolarny odbiór techniczny sieci przez MPWiK.

W maju 2024 r. Spółdzielnia otrzymała Decyzję zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę sieci wodociągowej. Planowany termin wykonania sieci wodociągowej II-IV kw. 2025 r.

Ze względu na przedłużające się uzgodnienia oraz zmianę zakresu projektu infrastruktury technicznej oraz drogowej objętej Umową realizacyjną z miastem stołecznym Warszawa (tzw. umowa ZRID) w październiku 2024 r. podpisano Aneks nr 3 przedłużający czas realizacji drugiego etapu ul. Podwójnej. Realizacja drogi była warunkiem wydania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych.

W przygotowaniu inwestycyjnym znajdowały się:

▪ Zabudowa przy ul. Światowida (przy Galerii Północnej)

Po zrealizowaniu prac przygotowawczych (m.in. opracowaniu dokumentacji geotechnicznej i geologiczno-inżynierskiej, mapy do projektowania oraz inwentaryzacji zieleni) w drodze konkursu wyłoniono do projektowania zabudowy firmę Jasiński Architekci Sp. z o.o.

Projekt zabudowy nieruchomości przewiduje realizację 202 mieszkań i 37 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 11 700 m² oraz 269 miejsc postojowych.

Z końcem lipca 2024 r. został złożony wniosek o wydanie Pozwolenia na budowę w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego m. st. Warszawy. Postępowanie zawieszono 09.12.2024 r. u uwagi na konieczność zawarcia umowy z Miastem o budowę infrastruktury drogowej. Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych, budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych, realizowanych w związku z budową budynków mieszkalnych określa umowa zawierana pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

W nawiązaniu do wyżej wskazanego przepisu, Prezydent m.st. Warszawy na mocy Zarządzenia nr 1715/2021 z dnia 19 października 2021 roku, zmienionego Zarządzeniem 1367/2023 z 22 sierpnia 2023 roku, powołał Zespół konsultacyjno-negocjacyjny ds. współpracy z inwestorami inwestycji niedrogowych.

W grudniu 2024 r. Spółdzielnia złożyła wniosek na Zespół konsultacyjno-negocjacyjny w sprawie zawarcia Umowy określającej zakres inwestycji drogowej. Wniosek jest procedowany przez Zarząd Dróg Miejskich.

▪ **Zabudowa przy ul. Drożdżowej**

Prace projektowe zlecono firmie architektonicznej Tomasz Japa w oparciu o wybraną koncepcję zabudowy przewidującą wykonanie 21 odrębnych lokali w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej o powierzchni użytkowej lokalu 90 – 100 m².

W lipcu 2024 r. wystąpiono o pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedno i dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej.

We wrześniu 2024 r. postępowanie w sprawie pozwolenia zostało zawieszone ze względu na konieczność zawarcia Umowy z Miastem na przebudowanie ul. Drożdżowej (Miasto nie wyraża zgody na wykonanie samego zjazdu z inwestycji na drogę publiczną).

Od maja 2023 r. prowadzono rozmowy z Wydziałem Infrastruktury Urzędu Dzielnicy Białołęka dotyczące zakresu przebudowy ul. Drożdżowej (wykonania chodnika) jako niezbędnego warunku wydania pozwolenia na realizację zabudowy mieszkaniowej. We wrześniu 2024 r. został złożony wniosek o określenie zakresu i zawarcia umowy na realizację inwestycji drogowej. Obecnie wniosek jest procedowany przez Wydział Inwestycji Drogowych m. st. Warszawy dla dzielnicy Białołęka. Po zawarciu umowy możliwe będzie wznowienie postępowania o pozwolenie na budowę.

W listopadzie 2024 r. z uwagi na przesunięcie terminów realizacji zadania wystąpiono do PGNiG z wnioskiem o sporządzenie aneksu terminowego do umowy przyłączeniowej na dostawę gazu. W grudniu 2024 r. firma Stoen Operator wykonała przyłącza energetyczne dla planowanej zabudowy.

▪ **Zabudowa przy ul. Pomorskiej**

Prace zostały wstrzymane ze względu na wyłożony nowy projekt Studium dla m. st. Warszawy, który przewiduje dopuszczenie dla tego obszaru zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ jego opracowanie nie zostało zakończone, nie podjęto dalszych prac koncepcyjnych dla tej nieruchomości.

Ponadto koszt budowy drogi dojazdowej od ul. Milenijnej o długości ponad 200 m z pełnym uzbrojeniem (zgodnie z wytycznymi m. st. Warszawy) znacząco obciążałby planowane zadanie inwestycyjne.

Prowadzenie działalności inwestycyjnej w systemie deweloperskim pozwala Spółdzielni uzyskiwać dodatkowy zysk, który zasila m.in. fundusze remontowe nieruchomości. W 2024 r. zysk brutto z działalności deweloperskiej osiągnięty w wyniku przeniesienia własności 6 lokali wraz z miejscami postojowymi w zrealizowanych wcześniej inwestycjach wyniósł 690.955,41 zł

V. Sprawy finansowe

Spółdzielnia w 2024 r. osiągnęła dobre wyniki zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jak i na działalności gospodarczej.

Działalność Spółdzielni w roku 2024 zamknęła się:

- w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych – nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości + 235.028,79 zł; po uwzględnieniu rozliczeń z lat ubiegłych ich stan na koniec 2024 roku wyniósł + 1.694.592,24 zł – do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym,
- w części związanej z pozostałą działalnością – zyskiem brutto w wysokości 4.580.660,07 zł, od którego ustalono podatek dochodowy w wysokości 879.295 zł; zysk netto w wysokości 3.701.365,07 zł zostanie rozliczony uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

Przychody z działalności podstawowej Spółdzielni wyniosły 57.963.574,98 zł.

Ponadto w 2024 roku Spółdzielnia uzyskała:

- 232.469,55 zł pozostałych przychodów operacyjnych, które związane były głównie z otrzymanymi odszkodowaniami oraz opłatami za wydawane zaświadczenia,
- 3.080.061,93 zł przychodów finansowych, na które składają się głównie odsetki od lokat na rachunkach bankowych oraz odsetki od zaległych opłat czynszowych.

Bilans Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024 roku zamknął się sumą 277.668.556,22 zł. W aktywach bilansu dominującą pozycję zajmowały aktywa trwałe (głównie budynki i grunty) o łącznej wartości netto 178.900.977,68 zł, stanowiące ponad 64 % całej wartości majątku. Ich wartość zmniejszyła się w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 5.635.688,81 zł wynikającą głównie z naliczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami odpisów umorzeniowych dla środków trwałych oraz ustanawiania odrębnej własności lokali i przenoszenia jej na właścicieli na mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła w stosunku do ubiegłego roku o kwotę 4.109.600,81 zł i wyniosła 97.218.278,54 zł. W pozycji zapasów nastąpił wzrost wartości produkcji w toku o kwotę 17.393.859,75 zł w stosunku do roku ubiegłego w związku z rozpoczęciem realizacji zadania inwestycyjnego przy ul. Podwójnej. Jednocześnie, w wyniku przeniesienia własności lokali w zakończonych inwestycjach zmniejszyła wartość produktów gotowych o 1.790.125,67 zł, do kwoty 198.012,22 zł.

Środki pieniężne na dzień 31.12.2024 roku wyniosły 54.286.932,83 zł, stanowiły ponad 55 % w strukturze aktywów obrotowych i zmniejszyły się o prawie 20 % w stosunku do roku ubiegłego, tj. o kwotę 13.282.469,80 zł w wyniku ich zaangażowania przy realizacji rozpoczętego zadania inwestycyjnego przy ul. Podwójnej.

Spółdzielnia nie posiada żadnych instrumentów finansowych ani udziałów w innych jednostkach oraz udziałów własnych.

Stan należności krótkoterminowych na 31.12.2024 r. wzrósł o 1.031.389,97 zł i wyniósł 1.877.383,83 zł. W większości były to należności z tytułu nadpłaconego podatku VAT i roszczenia sporne z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Całkowite zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosło 1.697.986,06 zł, w tym bieżące (do 2 miesięcy) 293.594,56 zł i zostało spowodowane przez 1.240 dłużników. Wskaźnik bieżących zadłużeń wyniósł 1,77% i zmniejszył się o 0,22 punktu procentowego w stosunku do ubiegłego roku. W 2024 roku wysłano 2.244 przypomnień i wezwań do zapłaty oraz 162 monity ostateczne z dołączoną informacją o współpracy z Biurem Informacji Gospodarczej, a 30 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego. W wyniku prowadzonej windykacji w roku 2024 Spółdzielnia uzyskała 55.621,62 zł odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat, a także 3.778,25 zł odsetek zasądzonych wyrokami sądowymi. Wszyscy właściciele praw do lokali i miejsc postojowych otrzymali potwierdzenia sald wg stanu na 30.11.2024 r.

W sumie pasywów ponad 82% stanowiły fundusze własne o wartości 227.821.219,74 zł. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne Spółdzielni stanowiły ponad 15 % wartości pasywów i wynosiły 42.786.860,10 zł, w tym fundusz remontowy – 29.267.390,06 zł.

Spółdzielnia w 2024 r. korzystała z rządowych tarcz solidarnościowych na ceny energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu. Przedłużenie okresu obowiązywania tych tarcz jedynie do czerwca 2025 r. w zakresie energii ciepłej i gazu oraz do września 2025 r. w zakresie energii elektrycznej stwarza ryzyko dużego wzrostu cen mediów, czego pośrednim skutkiem byłby wzrost obciążeń dla posiadaczy lokali w zasobach Spółdzielni. Może to w efekcie negatywnie oddziaływać na windykację opłat. W zakresie zakupu energii elektrycznej dzięki wynegocjowanej korzystnej umowie z dostawcą opłaty za energię elektryczną zużywaną na potrzeby części wspólnych budynków Spółdzielni po wygaśnięciu tarczy nie zostaną znacząco podniesione. W zakresie dostaw gazu i energii ciepłej ceny podlegają regulacji przez Urząd Regulacji Energetyki i nie ma możliwości indywidualnych negocjacji warunków dostaw.

Zarząd uważa zaistniałą sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2024 r. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2025.