

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok

I. Informacje ogólne

Ostrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ostrowie Wielkopolskim początek swojej działalności datuje na 1906 rok. W ciągu 118 lat swojego istnienia przechodziła kilka etapów transformacji i łączenia jednostek spółdzielczych, by ostatecznie w 1949 roku przekształcić się w jednostkę o nazwie Ostrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która pod tą firmą działa do dziś.

Do 1978 roku Spółdzielnia posiadała zasoby mieszkaniowe w mieście Ostrowie Wielkopolskim ale także w innych miejscowościach: w Nowych Skalmierzycach, Raszkowie, Odolanowie i Sieroszewicach.

Aktualnie Spółdzielnia zarządza i administruje obiektami głównie w Ostrowie Wielkopolskim, a z obiektów poza-ostrowskich pozostał jedynie budynek w miejscowości Sieroszewice.

W latach 90-tych Ostrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiesiła działalność inwestycyjną i obecnie zajmuje się wyłącznie eksploatacją posiadanych zasobów.

II. Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie Spółdzielni stanowią wszyscy jej Członkowie i jest to najwyższy organ samorządu spółdzielczego, obradujący w trybie zwyczajnych i nadzwyczajnych zgromadzeń.

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółdzielni w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. tj. organu nadzoru kadencji lat 2022-2025, przedstawiał się następująco:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| 1. Elżbieta Jenczak | - Przewodnicząca RN |
| 2. Henryk Zieliński | - Z-ca Przewodniczącej RN |
| 3. Teresa Krzyżańska | - Sekretarz RN |
| 4. Małgorzata Sikora | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 5. Andrzej Tomczak | - Przewodniczący Komisji GZM |
| 6. Genowefa Marcinkowska | - Członek |
| 7. Iwona Frąszczak | - Członek |
| 8. Ryszard Matysiak | - Członek |
| 9. Krzysztof Sadowski | - Członek |

Powyższy skład Rady Nadzorczej jest aktualny na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania.

Zarząd

Skład osobowy Zarządu Spółdzielni w okresie od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 r. przedstawiał się następująco:

- Andrzej Jakubek - Prezes Zarządu
- Rafał Maciejewski - Z-ca Prezesa ds. Technicznych
- Dorota Misiak-Skiba - Z-ca Prezesa ds. Finansowych

Z dniem 27.02.2025 roku Prezes Zarządu Pan Andrzej Jakubek zakończył pracę w Spółdzielni przechodząc na emeryturę. W związku z powyższym Rada Nadzorcza, po przeprowadzeniu stosownego postępowania kwalifikacyjnego, powołała z dniem 01.03.2025 roku do pełnienia przedmiotowej funkcji Panią Dorotę Misiak-Skiba. Jednocześnie Rada Nadzorcza, w celu uzupełnienia składu Zarządu, oddelegowała ze swego grona Panią Małgorzatę Sikora do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu – Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Finansowych na okres od dnia 01.03.2025 r. do dnia 30.04.2025 r.

Wobec powyżej opisanych zmian, skład osobowy Zarządu Spółdzielni na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

- Dorota Misiak-Skiba - Prezes Zarządu
- Rafał Maciejewski - Z-ca Prezesa ds. Technicznych
- Małgorzata Sikora - Członek Rady Nadzorczej pełniący funkcję Członka Zarządu

III. Stan zasobów mieszkaniowych

Powierzchnia użytkowa lokali w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec 2024 roku po zmniejszeniu o lokale wyodrębnione w ciągu roku, wynosiła 157.390,11 m² i obejmowała:

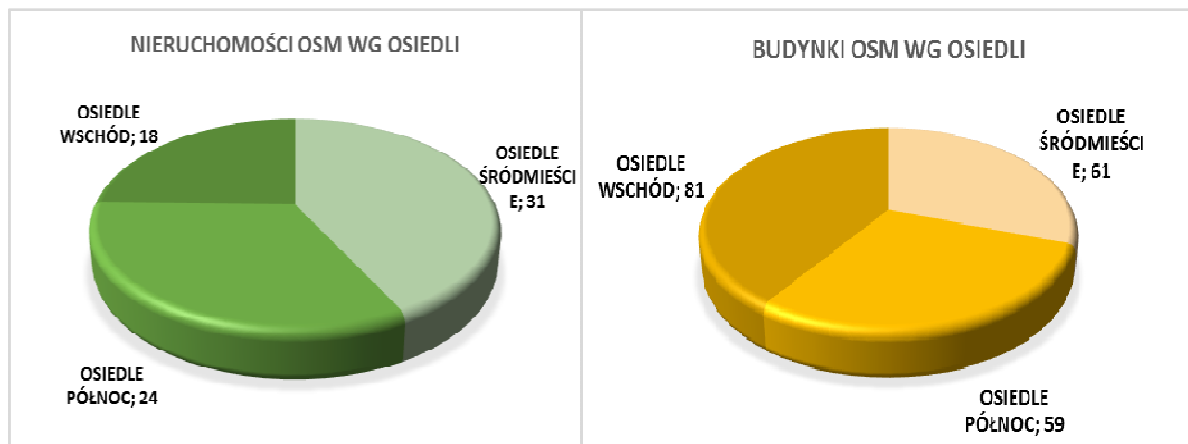
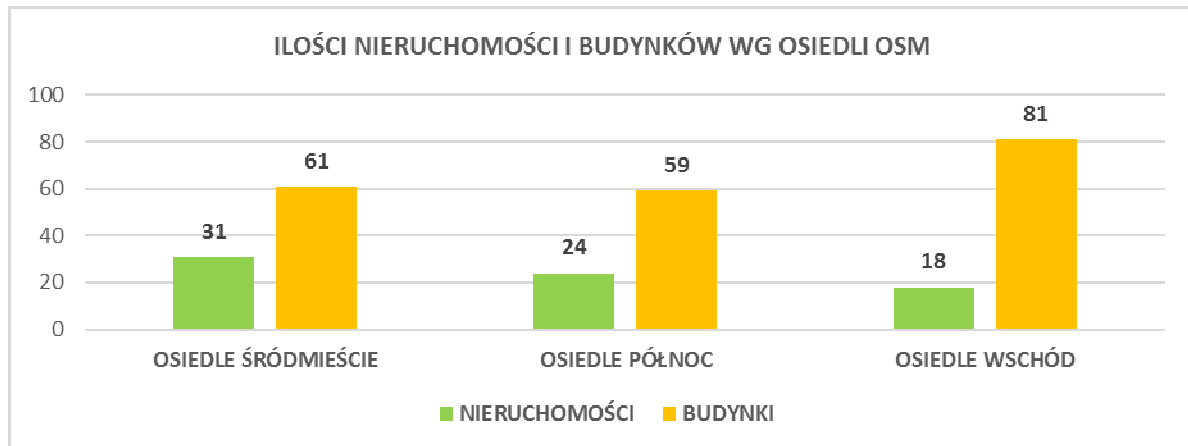
Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa w m ²		
		31.12.2024 r.	31.12.2023 r.	Różnice
1	Lokale mieszkalne	143 372,38	145 059,37	- 1 686,99
2	Lokale użytkowe	7 462,39	7 507,51	- 45,12
3	Lokale garażowe	6 555,34	6 587,15	- 31,81
	Razem	157 390,11	159 154,03	- 1 763,92

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zarządzała łącznie 6.492 lokalami mieszkalnymi, z czego:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali		
		31.12.2024 r.	31.12.2023 r.	Różnice
1	Lokale mieszkalne – spółdzielcze własnościowe	2 720	2 747	- 27
2	Lokale mieszkalne – lokatorskie prawo	243	246	- 3
3	Lokale mieszkalne – odrębna własność	3 499	3 464	+ 35
4	Lokale mieszkalne – najem	30	35	- 5
	Razem	6 492	6 492	= 0

Ostrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządza i administruje łącznie 201 budynkami mieszkalnymi, wchodzącymi w skład 73 nieruchomości zorganizowanych administracyjnie w trzech osiedlach tj. Osiedle Śródmieście, Osiedle Północ i Osiedle Wschód.

Graficzną strukturę nieruchomości i budynków – zasobów Spółdzielni – przedstawiają poniższe wykresy:



Członkowie Spółdzielni

Na koniec 2024 roku Ostrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała 6.356 zarejestrowanych członków Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość członków		
		31.12.2024 r.	31.12.2023 r.	Różnice
1	Członkowie – grupa osób fizycznych	6 346	6 442	- 96
2	Członkowie – grupa osób prawnych	10	7	+ 3
	Razem	6 356	6 449	- 93

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość członków 31.12.2024 r.	Udział procentowy
1	Członkowie – Osiedle Śródmieście	1 968	30,96 %
2	Członkowie – Osiedle Północ	1 682	26,46 %
3	Członkowie – Osiedle Wschód	2 706	42,58 %
	Razem	6 356	100,00 %

Zmiany w ilości zarejestrowanych członków Spółdzielni wynikają zarówno z wniosków o przyjęcie w poczet członków, wniosków o wykreślenie z rejestru, jak również ze zmian w zakresie stwierdzania nabycia członkostwa w związku z nabyciem prawa do lokalu lub ustania członkostwa na skutek zwolnienia/zbycia lokalu, zgonu lub innych okoliczności przewidzianych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

IV. Majątek Spółdzielni i źródła jego pochodzenia.

Majątek trwały Spółdzielni stanowią zasoby Spółdzielni, w tym:

- lokale mieszkalne o spółdzielczym własnościowym oraz lokatorskim prawie do lokalu,
- lokale użytkowe o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz lokale w najmie,
- lokale garażowe,
- lokale i grunty własne.

Majątek obrotowy Spółdzielni składa się głównie z należności i aktywów finansowych, w tym środków pieniężnych.

Źródła pochodzenia stanowią fundusze własne Spółdzielni finansujące majątek trwały oraz fundusze obce (zobowiązania) finansujące działalność bieżącą Spółdzielni.

Zmiany dokonywane w pozycjach majątku trwałego pociągają za sobą także zmiany w pozycjach funduszy.

L.p.	Wyszczególnienie	Wartości bilansowe w zł		Różnice rok 2024 do roku 2023	
		31.12.2024 r.	31.12.2023 r.	Zmiany w zł	Dynamika w %
	AKTYWA - Majątek				
A	Aktywa trwałe	31 899 532,20	32 477 607,51	- 578 075,31	98,22 %
B	Aktywa obrotowe	32 065 603,77	34 166 427,38	- 2 100 823,61	93,85 %
C	Należne wpłaty na fundusz podstaw.	18 108,22	36 147,50	- 18 039,28	50,10 %
	Razem	63 983 244,19	66 680 182,39	- 2 696 938,20	95,96 %
	PASYWA - Źródła pochodzenia				
A	Fundusze własne	38 445 680,67	39 944 822,95	- 1 499 142,28	96,25 %
B	Fundusze obce - zobowiązania	25 537 563,52	26 735 359,44	- 1 197 795,92	95,52 %
	Razem	63 983 244,19	66 680 182,39	- 2 696 938,20	95,96 %

Zmiany w obszarze aktywów – majątku Spółdzielni w 2024 roku wynikają m.in. z tytułu:

- kontynuacji procesu przenoszenia spółdzielczych praw własności do lokali we własność odrębną na wniosek ich właścicieli, skutkującego zmniejszeniem aktywów trwałych,
- zmniejszenia należności od mieszkańców z tyt. rozliczonych prac termomodernizacyjnych,
- zmniejszenia aktywów finansowych.

Zmiany w obszarze pasywów – źródeł pochodzenia majątku w 2024 roku wynikają m.in. z tytułu:

- procesu przenoszenia spółdzielczych praw własności do lokali we własność odrębną,
- wystąpienia różnicy (nadwyżki) pomiędzy zaliczkami pobieranymi na koszty mediów a ich rzeczywistymi kosztami,
- zmniejszeniem się zobowiązań bieżących Spółdzielni z tytułu dostaw i usług.

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarcza.

Działalność eksploatacyjna i gospodarcza

W ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielnia administruje, zapewnia dostawę mediów oraz utrzymuje zasoby we właściwym stanie technicznym i estetycznym, tj. wykonuje przeglądy, konserwacje i naprawy.

1. W działalności eksploatacyjnej prowadzonej w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia osiągnęła za 2024 rok następujące wartości wynikowe:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2024 w zł	Rok 2023 w zł	Różnice rok do roku
1	Przychody z tytułu wnoszonych opłat i działalności własnej	56 570 984,31	59 524 155,68	- 2 953 171,37
2	Koszty mediów, usług i robót	57 345 764,96	59 288 734,66	- 1 942 969,70
3	Wynik	- 774 780,65	+ 235 421,02	- 1 010 201,67

2. W pozostałej działalności operacyjnej, dane wynikowe roku 2024 przedstawiają się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2024 w zł	Rok 2023 w zł	Różnice rok do roku
1	Pozostałe przychody	1 084 623,92	816 695,92	+ 267 928,00
2	Pozostałe koszty	540 985,03	478 198,23	+ 62 786,80
3	Wynik	+ 543 638,89	+ 338 497,69	+ 205 141,20
	Wynik narastająco (pkt. 1 + 2)	- 231 141,76		

3. Działalność finansowa Spółdzielni za 2024 rok zamknęła się następującymi wartościami:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2024 w zł	Rok 2023 w zł	Różnice rok do roku
1	Przychody finansowe	1 097 491,18	1 002 244,67	+ 95 246,51
2	Koszty finansowe	39 834,95	4 533,68	+ 35 301,27
3	Wynik	+ 1 057 656,23	+ 997 710,99	+ 59 945,24
	Wynik narastająco (pkt. 2 + 3)	+ 826 514,47		

Łączny wynik finansowy działalności GZM i działalności gospodarczej Spółdzielni przed opodatkowaniem stanowi dodatni wynik finansowy (brutto) w kwocie 826.514,47 zł.

Wyniki z działalności GZM Spółdzielni (ujemne i dodatnie) wykazane są w sprawozdaniu finansowym jako rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.

W 2024 roku Spółdzielnia dokonała po raz pierwszy utworzenia rezerw na świadczenia pracownicze dotyczące przyszłych wypłat odpraw emerytalnych i rentowych.

W zakresie wyceny zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych Spółdzielnia korzysta z usług aktuarialnych wykwalifikowanego aktuarusza.

Łączną wartość przedmiotowych rezerw aktuarusz ustalił w wysokości 612.315,03 zł.

Wartość tych rezerw obejmująca rok 2024 w kwocie 81.285,45 zł odniesiona została w koszty bieżącej działalności natomiast wartość przypadająca na lata wcześniejsze tj. do 2023 roku w wysokości 531.029,58 zł została ujęta w księgach i wprowadzona do sprawozdania finansowego jako strata z lat ubiegłych.

Powyższe działania w zakresie tworzenia rezerw na świadczenia z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych spowodowały, że oprócz podatku dochodowego bieżącego, wystąpił również podatek odroczony – w postaci aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 116.340 zł – prezentowany w aktywach bilansu Spółdzielni.

Łączne wartości podatku dochodowego, w tym bieżącego i odroczonego przedstawiają się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2024 w zł	Rok 2023 w zł
1	Podatek dochodowy bieżący	337 912,00	249 688,00
2	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	- 116 340,00	0,00
	Podatek dochodowy prezentowany w RZiS	221 572,00	249 688,00

Ogólny wynik finansowy Spółdzielni za 2024 rok osiągnięty z działalności gospodarczej, skorygowany o wyniki GZM oraz o podatek dochodowy, stanowi zysk netto w wysokości **1.964.590,96 zł** i został wykazany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie. O przeznaczeniu powyższej kwoty zdecyduje Walne Zgromadzenie Członków stosowną uchwałą.

Działalność remontowa

Prace konserwacyjne i drobne naprawy obciążają bezpośrednio eksploatację podstawową w nieruchomościach, w których były wykonane.

Prace remontowe w Spółdzielni wykonywane są w ramach tworzonego w tym celu funduszu remontowego i rozliczane na poszczególne nieruchomości.

Rozliczenie funduszu remontowego w wartościach globalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Salda /-/- Wydatki w zł	Salda +/- - Wpływy w zł
1	Stan na początek roku 2024	- 4 897 142,13	
2	Zwiększenia:		7 167 535,57
	w tym:		
3	- przychody z odpisu w koszty		4 614 721,42
4	- rozliczenia termomodernizacji		1 042 958,83
5	- spłata kosztów termomodernizacji		1 002 275,32
6	- pozostałe zwiększenia		507 580,00
7	Zmniejszenia:	7 744 905,77	
	w tym:		
8	- wydatki remontowe	5 291 982,77	
9	- koszty termomodernizacji	2 344 646,13	
10	- pozostałe wydatki	108 276,87	
11	Stan na koniec roku 2024	- 5 474 512,33	

Ujemny wynik funduszu remontowego jest efektem zaliczenia do wydatków remontowych zakończonych i rozliczonych finansowo prac termomodernizacyjnych oraz modernizacyjnych, sfinansowanych kredytem bankowym (spłaconym przez Spółdzielnię jednorazowo w całości), a przez mieszkańców zwracanych Spółdzielni w ratach przez okres kilku lat. Spłaty mieszkańców dokonywane regularnie - sukcesywnie zmniejszają ujemne saldo funduszu.

Wyniki z działalności remontowej prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w bilansie – w grupie rozliczeń międzyokresowych – z podziałem na długo i krótko-terminowe.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję w zakresie tworzenia, wykorzystania i rozliczania funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości.

VI. Gospodarka personalna.

Wszelkie zadania Spółdzielni wykonywane na rzecz jej członków i osób zamieszkałych w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię realizowane są przez zespół pracowników. Personel Spółdzielni składa się z pracowników administracyjnych, konserwatorów oraz gospodarzy domów, wykonujących swoje zadania w czterech lokalizacjach na terenie miasta tj. miejscach bezpośredniej bliskości zasobów Spółdzielni:

- siedziba OSM przy ul. Wrocławskiej 100,
- administracja osiedla Śródmieście przy ul. Wigury 10,
- administracja osiedla Północ przy ul. Tuwima 7,
- administracja osiedla Wschód przy ul. Komuny Paryskiej 43.

Na koniec roku sprawozdawczego tj. na dzień 31 grudnia 2024 roku w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatrudnionych było 86 pracowników.

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty wynosiło 81,09 etatów, z tego przypadało na poniższe grupy pracowników:

- stanowiska nierobotnicze	35,68 etatów
- stanowiska konserwatorów	24,67 etatów
- stanowiska gospodarzy i sprzątaczy	20,74 etatów

Wysokość zrealizowanego w 2024 roku funduszu płac wynosi 6.072.100,71 zł. Wartość ta stanowi wykorzystanie planowanego funduszu płac w wielkości 88,67%.

Średnia płaca w Spółdzielni w 2024 roku wyniosła 6.043,29 zł, była o 594,41 zł wyższa od średniej płacy za 2023 rok i stanowiła 110,91% jej wartości. Równocześnie stanowiła 73,86% przeciętnego wynagrodzenia w 2024 roku, ogłoszonego przez Prezesa GUS.

Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki personalnej jest stabilna, nie odnotowuje większych zmian i odchyłeń w skali porównywalnych okresów.

VII. Gospodarka magazynowa.

W ramach potrzeb zabezpieczenia materiałowego robót i napraw wykonywanych przez grupę konserwatorów własnych, Spółdzielnia prowadzi magazyn materiałów wykorzystywanych do przedmiotowych prac:

- wartościowy stan zapasów netto na początek roku wynosił	66.251,72 zł
- wartościowy stan zapasów netto na koniec roku wyniósł	77.670,69 zł

Zapasy magazynowe objęte są odpisem aktualizującym o wartości 112.187,74 zł, który wynika z uwzględnienia struktury wiekowej materiałów i ich przydatności do wykorzystania oraz planowanej w przyszłości likwidacji działalności magazynu.

VIII. Należności Spółdzielni - działania windykacyjne.

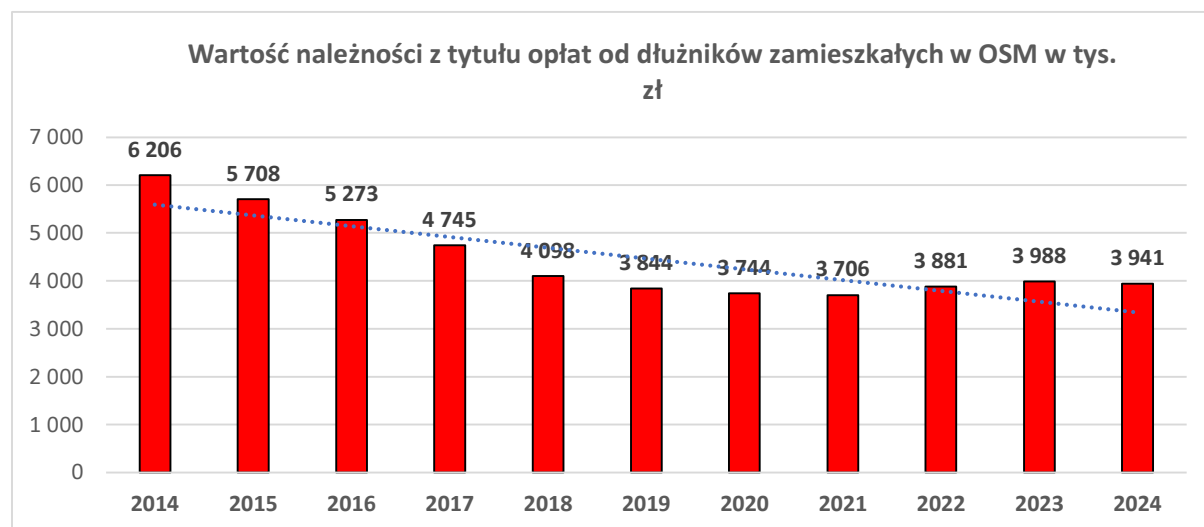
Ostrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa jak większość spółdzielni mieszkaniowych na terenie kraju posiada w swych zasobach lokale, za które opłaty nie są regulowane przez ich użytkowników na bieżąco. Wartość należności z w/w tytułu liczona jest w milionach złotych długu wobec Spółdzielni, który prezentują poniższe dane:

Kwoty zadłużeń wobec OSM osób zamieszkałych w jej zasobach przedstawiają się następująco:

Tabela 1

Lp.	Stan na dzień:	Kwota zadłużenia „204” w zł	Z kol. 3 kwoty objęte wyrokiem sądowym w zł	Z kol. 3 kwoty zmniejszenia/zwiększenia rok do roku w zł
1	2	3	4	5
1.	31.12.2014 r.	6 205 915,25	3 853 691,93	-
2.	31.12.2015 r.	5 708 528,77	4 006 259,39	497 386,48
3.	31.12.2016 r.	5 272 951,64	3 765 615,48	435 577,13
4.	31.12.2017 r.	4 745 323,20	3 407 454,64	527 628,44
5.	31.12.2018 r.	4 098 022,08	2 936 092,87	647 301,12
6.	31.12.2019 r.	3 843 707,30	2 888 946,44	254 314,78
7.	31.12.2020 r.	3 743 900,44	2 739 856,83	99 806,86
8.	31.12.2021 r.	3 706 255,72	2 546 272,25	37 644,72
9.	31.12.2022 r.	3 881 311,62	2 397 400,72	Zwiększenie 175 055,90
10.	31.12.2023 r.	3 987 799,46	2 106 408,26	Zwiększenie 106 487,84
11.	31.12.2024 r.	3 940 956,65	2 022 830,10	Zmniejszenie 46 842,81
R A Z E M zmniejszenie zadłużenia w latach 2014 - 2024				2 264 958,60

Prezentacja graficzna w formie wykresu dotycząca danych z Tabeli 1



Na dzień bilansowy 2024 roku saldo zadłużenia zmniejszyło się, porównując je w stosunku rok do roku, o wartość 46.842,81 zł.

Poziom zadłużenia Spółdzielni z tytułu braku opłat za lokale utrzymuje się nieprzerwanie od 2019 roku na poziomie poniżej wartości 4 milionów zł. Powyższe zjawisko jest efektem ciągłego monitorowania wysokości zadłużenia i stałego podejmowania czynności windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami.

Kwoty zadłużeń wobec OSM osób, które opuścili zasoby (lokale) przedstawiają się następująco:
Tabela 2

Lp.	Stan na dzień:	Kwota zadłużenia „200-128” w zł	Z kol. 3 kwoty zwiększenia rok do roku w zł	Z kol. 3 kwoty zmniejszenia rok do roku w zł
1	2	3	4	5
1.	31.12.2014 r.	733 264,22	-	-
2.	31.12.2015 r.	680 683,81	-	52 580,41
3.	31.12.2016 r.	865 755,86	185 072,05	-
4.	31.12.2017 r.	1 079 732,79	213 976,93	-
5.	31.12.2018 r.	846 245,48	-	233 487,31
6.	31.12.2019 r.	811 556,23	-	34 689,25
7.	31.12.2020 r.	800 438,68	-	11 117,55
8.	31.12.2021 r.	765 181,58	-	35 257,10
9.	31.12.2022 r.	740 432,93	-	24 748,65
10.	31.12.2023 r.	708 004,28	-	32 428,65
11.	31.12.2024 r.	686 434,30	-	21 569,98

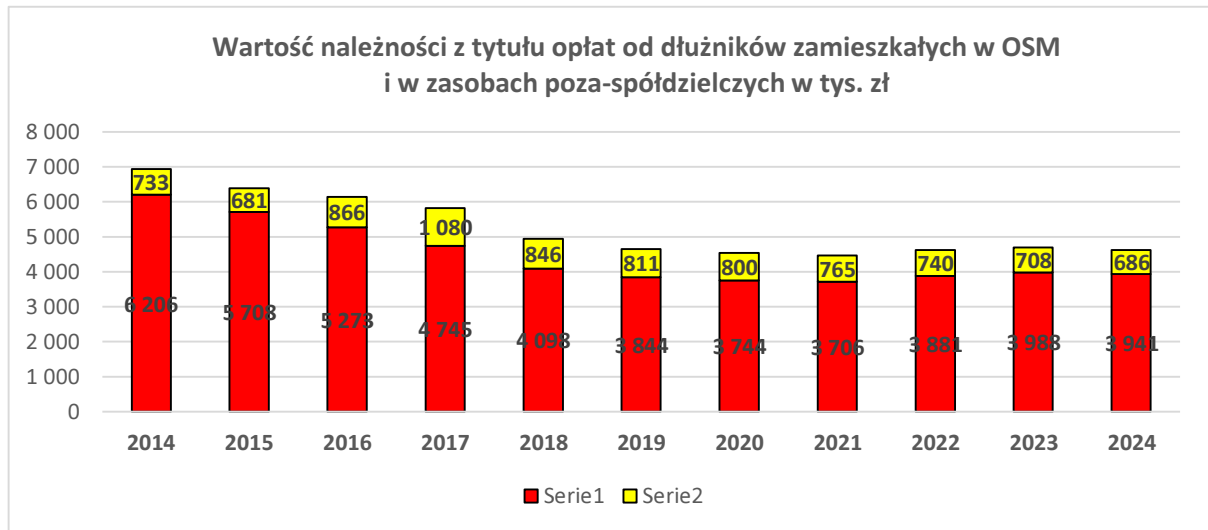
Należności od dłużników, którzy opuścili zasoby Spółdzielni (na skutek eksmisji, licytacji lub innych działań windykacyjnych) podlegają dalszej windykacji prowadzonej wobec tych osób. Pozytywną okolicznością takich przypadków (odzyskanie m-n do dyspozycji OSM) jest fakt możliwego, ponownego zasiedlenia zadłużonych lokali czyli możliwość otrzymywania opłat bieżących od nowych mieszkańców przy jednoczesnym dochodzeniu długu od byłych mieszkających. Efekt takiego działania to nie pogłębianie zaległości w opłatach tych lokali. Sumaryczne kwoty zadłużeń wobec Spółdzielni osób zamieszkałych w zasobach oraz osób, które zwolniły lokale przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3 - razem dane z Tabel 1 i 2

Lp.	Stan na dzień:	Kwota zadłużenia „204” w zł	Kwota zadłużenia „200-128” w zł	Razem zadłużenie /kol. 3 + kol. 4/	Z kol. 5 kwoty zmniejszenia rok do roku w zł
1	2	3	4	5	7
1.	31.12.2014 r.	6 205 915,25	733 264,22	6 939 179,47	-
2.	31.12.2015 r.	5 708 528,77	680 683,81	6 389 212,58	549 966,89
3.	31.12.2016 r.	5 272 951,64	865 755,86	6 138 707,50	250 505,08
4.	31.12.2017 r.	4 745 323,20	1 079 732,79	5 825 055,99	313 651,51
5.	31.12.2018 r.	4 098 022,08	846 245,48	4 944 267,56	880 788,43
6.	31.12.2019 r.	3 843 707,30	811 556,23	4 655 263,53	289 004,03
7.	31.12.2020 r.	3 743 900,44	800 438,68	4 544 339,12	110 924,41
8.	31.12.2021 r.	3 706 255,72	765 181,58	4 471 437,30	72 901,82
9.	31.12.2022 r.	3 881 311,62	740 432,93	4 621 744,55	+ 150 307,25
10.	31.12.2023 r.	3 987 799,46	708 004,28	4 695 803,74	+ 74 059,19
11.	31.12.2024 r.	3 940 956,65	686 434,30	4 627 390,95	68 412,79
R A Z E M zmniejszenie zadłużenia w latach 2014 - 2024					2 311 788,52

Dotychczasowa tendencja zmniejszania salda należności od dłużników z tytułu opłat, (przyrost salda tylko w latach 2022 i 2023), jest wynikiem stałych czynności monitorujących proces wnoszenia bieżących opłat oraz wielu działań windykacyjnych prowadzonych przez

pracowników Spółdzielni we współpracy z Kancelariami prawnymi i windykacyjnymi, wspartych również działaniami prowadzonymi w sposób ciągły przez Zarząd i Radę Nadzorczą.



Z mieszkańcami posiadającymi zadłużenia w opłatach za lokale, przeprowadzane były przez Zarząd i Radę Nadzorczą rozmowy dyscyplinujące ich do spłaty, wysyłane wezwania do zapłaty, przyjmowane ich zobowiązania do spłaty zadłużeń w ratach, a w przypadku braku dokonania płatności w wymaganych terminach, sprawy przekazywane były do Kancelarii Prawnych w celu dochodzenia wierzytelności na drodze sądowej.

Sprawy dłużników nie regulujących zaległych kwot potwierdzonych prawomocnymi sądowymi nakazami zapłaty, kierowane były na drogę egzekucji komorniczej.

Wymiernym efektem tych działań z przedziału lat 2014-2024 jest zmniejszenie dochodzonych kwot o łączną wartość 2.311.788,52 zł.

Tak znaczna wartość odzyskanych wartości zadłużenia w opłatach dowodzi dużej determinacji organów Spółdzielni i osób zaangażowanych w proces windykacji wierzytelności.

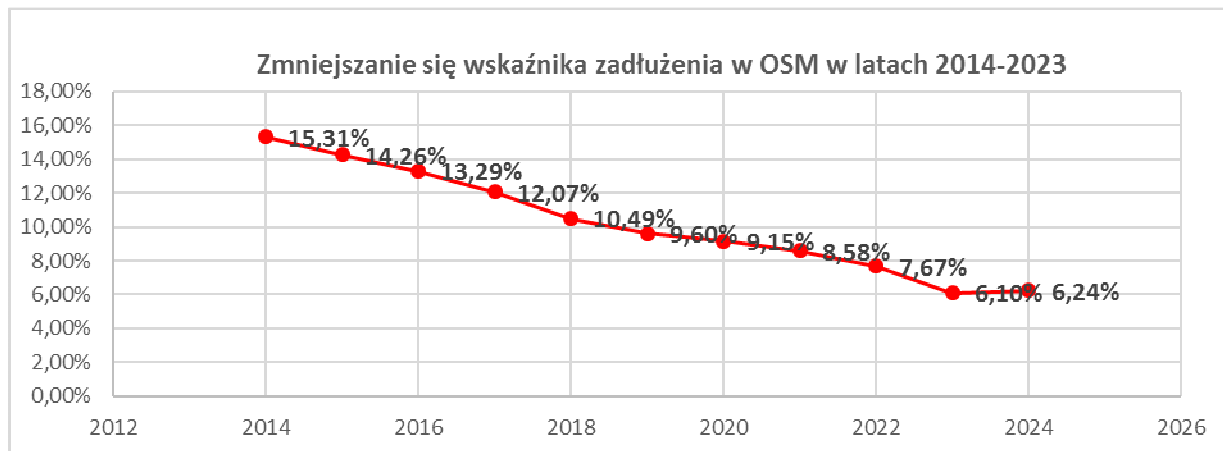
Zmniejszanie się kwoty zadłużenia względem Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, począwszy od 2014 roku, odzwierciedla również zmniejszający się rokrocznie wskaźnik zadłużenia, który prezentuje poniższa tabela.

Tabela 4

Lp.	Stan na dzień:	Kwota zadłużenia „204” w zł	Kwota naliczeń opłat rocznych w zł	Wskaźnik zadłużenia
1	2	3	4	5
1.	31.12.2014 r.	6 205 915,25	40 528 317,70	15,31 %
2.	31.12.2015 r.	5 708 528,77	40 044 118,78	14 26 %
3.	31.12.2016 r.	5 272 951,64	39 677 895,26	13,29 %
4.	31.12.2017 r.	4 745 323,20	39 307 130,43	12,07 %
5.	31.12.2018 r.	4 098 022,08	39 057 750,40	10,49 %
6.	31.12.2019 r.	3 843 707,30	40 042 029,79	9,60 %
7.	31.12.2020 r.	3 743 900,44	40 936 839,63	9,15 %
8.	31.12.2021 r.	3 706 255 72	43 209 537,73	8,58 %
9.	31.12.2022 r.	3 881 311,62	50 635 674,57	7,67 %

10.	31.12.2023 r.	3 987 799,46	65 340 371,87	6,10%
11.	31.12.2024 r.	3 940 956,65	63 170 477,26	6,24%

Spadkową tendencję wskaźnika zadłużenia obrazuje poniższy wykres.



Wynikiem działań windykacyjnych takich jak m.in. licytacje komornicze lokali mieszkalnych lub eksmisje przeprowadzające dłużników Spółdzielni do lokali socjalnych jest odzyskiwanie lokali do dyspozycji Spółdzielni.

W 2024 roku Spółdzielnia odzyskała 1 lokal mieszkalny w drodze licytacji komorniczej, 1 lokal mieszkalny w wyniku działań eksmisyjnych oraz 1 kolejny w drodze dobrowolnego zdania lokalu na rzecz Spółdzielni. Łącznie z powyższej opisanych działań Spółdzielnia odzyskała w 2024 roku 3 zadłużone lokale mieszkalne.

Odzyskane w drodze licytacji i eksmisji komorniczych oraz zdane w innej formie lokale mieszkalne, Spółdzielnia stawia do ponownego zasiedlenia w drodze przetargu, uzyskując przy tym dodatkowe środki finansowe tj. wpływy na fundusz remontowy.

Ilość odzyskanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych w okresie lat 2014 – 2024 oraz kwot uzyskanych (w procesach przetargowych z tym powiązanych) – tj. wpłat przeznaczanych na fundusz remontowy, prezentuje poniższa tabela.

Tabela 5

L.p.	Rok	Ilość zadłużonych lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię	w tym z tytułu:			Wpływy z tytułu kwot przetargowych /w zł/ przeznaczonych na fundusz remontowy
			licytacji komorniczych	eksmisji do /bez/ lokalu socjalnego	zdania do dyspozycji Spółdzielni	
1.	2014	8	-	7	1	55 200,00
2.	2015	4	-	2	2	120 300,00
3.	2016	18	8	8	2	105 165,00
4.	2017	22	13	8	1	196 800,00
5.	2018	12	5	3	4	239 500,00
6.	2019	10	7	3	-	299 700,00
7.	2020	7	-	3	4	204 000,00
8.	2021	6	-	1	5	204 000,00
9.	2022	11	4	5	2	184 300,00
10.	2023	10	4	5	1	128 800,00
11.	2024	3	1	1	1	50 500,00

	Razem	105	42	45	18	1 788 265,00
--	--------------	------------	-----------	-----------	-----------	---------------------

Kwoty wpłacane na fundusz remontowy, wylicytowane w trakcie przeprowadzanych przetargów, zasilają środki funduszy remontowych tych nieruchomości, w skład których wchodzi lokale mieszkalne będące przedmiotem przetargu.

Za nie dostarczone przez Gminę Miasto Ostrów Wielkopolski lokale socjalne dla dłużników (zasądzone wyrokami sądowymi) Spółdzielnia otrzymuje z Urzędu Miejskiego środki pieniężne tytułem odszkodowania dotyczącego poszczególnych zadłużonych lokali.

Wartość otrzymanych z tego tytułu środków, ilość lokali, których wpływy te dotyczą oraz ilość lokali z zasądzonym przez sąd lokalem socjalnym, przedstawia poniższa tabela.

Tabela 6

L.p.	Rok	Kwota /w zł/ otrzymanego odszkodowania z UM	Ilość lokali objętych odszkodowaniem z UM	Ilość lokali z wyrokiem eksmisyjnym z zasądzonym lokałem socjalnym	Ilość lokali z wyrokiem eksmisyjnym bez zasądzonego lok. socjaln.	Ilość lokali mieszkalnych z zadłużeniem powyżej 12 m-cy
1.	2014	118 117,28	15	39		225
2.	2015	255 149,26	17	39		204
3.	2016	66 210,26	16	34		188
4.	2017	21 815,38	9	30	1	150
5.	2018	19 746,47	7	23	1	137
6.	2019	19 195,31	8	16	1	123
7.	2020	30 565,85	5	14	1	126
8.	2021	9 305,55	5	12	3	117
9.	2022	14 213,46	5	8	3	113
10.	2023	0,00	4	4	1	93
11.	2024	2 751,52	1	5	1	105
	Razem	540 105,36	/narastająco/	/narastająco/	/narastająco/	/narastająco/

Zmniejszanie się liczby lokali mieszkalnych z których sąd zasądził eksmisję do lokalu socjalnego to wynik m.in. wykonywania tych eksmisji, przeprowadzania licytacji komorniczych a także skutek dobrowolnego zdawania takich lokali przez dłużników do dyspozycji Spółdzielni.

Pozytywnej ocenie podlega także nie zwiększająca się nadmiernie liczba lokali mieszkalnych z zadłużeniem w opłatach powyżej 12 miesięcy. Jest to skutek stale wykonywanych czynności ponagających i windykacyjnych, w różnorodnych formach i zakresach.

IX. Zakres zadań rzeczowych: konserwacyjnych i remontowych zrealizowanych przez Ostrowską Spółdzielnię Mieszkaniową w 2024 roku.

Zgodnie z przyjętym do realizacji planem robót na nieruchomościach, w skład których wchodzi budynki mieszkalne i lokale użytkowe, w 2024 roku przeprowadzono szereg prac związanych z bieżącym utrzymaniem budynków w zakresie technicznym.

Do głównych wykonanych działań remontowych zaliczyć należy:

– wymianę, doszczelnienie instalacji gazowych (pojedyncze lokale)	– 22 lokale
– naprawę balkonów kompleksowo	– 116 sztuk
– naprawę balkonów częściowo	– 14 sztuk
– wykonanie oraz naprawę miejsc parkingowych, postojowych, dróg i chodników	– 826 m ²
– kompleksowy remont dachów	– 2 342 m ²
– naprawę połaci dachowych	– 1 310 m ²
– docieplenie stropodachu	– 1 705 m ²
– wymiana wyłazów dachowych	– 17 sztuk
– wymianę pionów, poziomów oraz cyrkulacji c.w., z.w.	– 13 sztuk
– wymianę pionów kanalizacji	– 4 sztuki
– wymianę pionów elektrycznych WLZ	– 12 sztuk
– wymiana zaworów grzejnikowych	– 381 sztuk
– wymiana drzwi wejściowych	– 17 sztuk
– malowanie klatek schodowych	– 24 sztuki

Prowadzone remonty, naprawy i konserwacje, a także prawidłowa eksploatacja zasobów oraz właściwe ustalanie priorytetów wykonywanych prac, wpływa korzystnie na stan techniczny i estetykę budynków oraz ich otoczenia. Efektem tych działań jest podniesienie standardu i jakości życia, zadowolenie oraz pozytywny odbiór zmian w otoczeniu przez mieszkańców.

W ramach poprawy estetyki krajobrazu i otoczenia budynków mieszkalnych przeprowadzono konieczną wycinkę i pielęgnację drzewo- i krzewostanów, dokonano nowych nasadzeń na terenach zielonych spółdzielczych osiedli mieszkaniowych. Wykonano naprawę i odnowienie urządzeń zabawowych i pozostałej infrastruktury osiedlowej.

W kolejnym roku oraz latach następnych przewiduje się kontynuację robót remontowych z uwzględnieniem potrzeb poszczególnych nieruchomości oraz zgodnie z przyjętym planem remontowym, uchwalanym i zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

X. Kontrole, audyty, badania.

W roku 2024 w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przeprowadzono:

1. badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok dokonane przez audytora zewnętrznego – Kancelarię Rachunkową PARTNER Ostrów Wielkopolski,
2. badanie lustracyjne Spółdzielni obejmujące lata 2021 – 2023 dokonane przez lustratorów Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

Pozostałe kontrole miały charakter kontroli wewnętrznych, bieżących, inwentaryzacyjnych wynikających z odrębnych przepisów.

XI. Informacje pozostałe, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości.

1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu:

W Spółdzielni, w określonym czasie, zjawiska takie nie wystąpiły.

2. Informacje o przewidywanym rozwoju jednostki:

Zgodnie z informacją podaną w pkt. I, Spółdzielnia w latach 90-tych zawiesiła działalność inwestycyjną i aktualnie zajmuje się wyłącznie eksploatacją posiadanych zasobów.

3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju:

W Spółdzielni zjawisko nie występuje.

4. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej:

Dane przedstawiające sytuację finansową bieżącą zawarto i omówiono w punktach od IV do VIII. Przewiduje się, iż w przyszłości sytuacja finansowa w tym: majątek, fundusze, należności, zobowiązania i wyniki będą kształtować się na podobnym poziomie.

5. Informacje o udziałach własnych (nabycie i zbycie):

Spółdzielnia nie posiada, nie nabywała i nie zbywała, w okresie objętym sprawozdaniem, udziałów własnych.

Udziały w Spółdzielni do dnia 09.09.2017 roku związane były z posiadaniem członkostwa przez osoby mające tytuł prawny do lokali w zasobach Spółdzielni. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku (wejście w życie 09.09.2017r.) wprowadziła status członkostwa Spółdzielni bez równoczesnego obowiązku posiadania i wnoszenia udziału członkowskiego.

Dane dotyczące ilości członków Spółdzielni zawarto w pkt. III.

Dane finansowe w zakresie udziałów członków Spółdzielni zawiera pozycja pasywów bilansu pn. „Fundusz udziałowy”.

Aktualnie od dnia 09.09.2017 roku tj. po zmianach wprowadzonych zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia nie przyjmuje nowych wpłat udziałów.

6. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach):

Spółdzielnia nie posiada samodzielnych, autonomicznych wyodrębnionych organizacyjnie, finansowo i prawnie oddziałów ani zakładów.

7. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie:

- a. ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,
- b. przyjętych celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym:

Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.

8. Spółdzielnia nie zawierała w sprawozdaniu z działalności jednostki danych dot. wskaźników efektywności – jako instrumentów analitycznych, finansowych nie odpowiadających specyfice i charakterowi działalności jaką prowadzą spółdzielnie mieszkaniowe.

Statutowym celem Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. Spółdzielnie mieszkaniowe z istoty swej działalności nie są nastawione na osiąganie zysku jako wyniku finansowego – nie stanowi to celu ich działania – stąd w sprawozdaniu pominięto wskaźniki, które wyliczane są w oparciu o tę wielkość ekonomiczną. W pkt. VIII sprawozdania zaprezentowano wartości oraz wskaźniki zadłużenia z tytułu opłat za lokale Spółdzielni – jako wielkości jedyne istotne z punktu widzenia oceny sytuacji finansowej oraz danych dotyczących finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie opatrzone podpisami elektronicznymi osób uprawnionych w dniu 26 marca 2025 roku.

Członek Rady Nadzorczej
w funkcji Członka Zarządu jako
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Finansowych
Małgorzata Sikora

/ - /

.....

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. TECHNICZNYCH
Rafał Maciejewski

/ - /

.....

PREZES ZARZĄDU
Dorota Misiak-Skiba

/ - /

.....

Ostrów Wielkopolski, dnia 26.03.2025 roku.