

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni za 2022 rok.

I. Informacja wstępna.

1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.


W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia funkcjonowała analogicznie jak w latach poprzednich w oparciu o:

- 1) Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j.: Dz. U. 2023 r., poz. 438),
- 2) Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j.: Dz. U. 2021 r., poz. 648),
- 3) Statut Spółdzielni, ze zmianami zarejestrowanymi w dniu 02.10.2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Sygn. akt WR. IX NS - REJ. KRS/014061/19/646),
- 4) Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- 5) Uchwały Rady Nadzorczej,
- 6) Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000132978.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo-kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Działalność Spółdzielni prowadzona była w oparciu o zasoby mieszkaniowe, których Spółdzielnia była wyłączną właścicielką w części dotyczącej niewyodrębnionych lokali oraz zasoby stanowiące współwłasność Spółdzielni, w części wyodrębnionych lokali zarządzanych przez Spółdzielnię zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.



1.1. Zarząd.

W 2022 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

1. Prezes Zarządu - Pan Kazimierz Trusewicz, na stanowisku od 06.06.2005 r.,
2. Zastępca Prezesa, Główny Księgowy – Pani Aneta Śmieszna, na stanowisku od 01.02.2019 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 25 posiedzeń podejmując 35 uchwał. Tematykę podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- wpisania do Rejestru Członków Spółdzielni,
- przyjęcia regulaminu pracy,
- terminu, miejsca i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- powołania Komisji Przetargowej na udzielanie zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy,
- przyznania nagród rocznych dla pracowników Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywano również sprawy dotyczące:

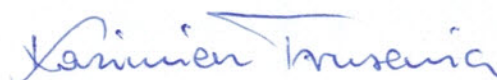
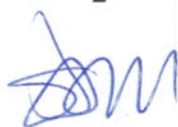
- wniosków członków i mieszkańców Spółdzielni skierowanych do Zarządu, w tym:
 - rozkładania na raty zadłużeń w opłatach za lokale,
 - wszystkich innych sprawach związanych z bieżącym funkcjonowaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.
- przystąpienia do podpisania aktu notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu.

Zostały wydane 3 Zarządzenia wewnętrzne, które dotyczyły uruchomienia podwyżki wynagrodzenia za pracę dla pracowników Spółdzielni, powołania Komisji Inwentaryzacyjnej oraz przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni za 2022 r.

1.2. Kontrole.

W 2022 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 16 lutego 2022 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za IV kwartał 2021 r. Protokół Nr 15/IV/2021 z dnia 16 lutego 2022 r.
2. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 28 kwietnia 2022r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za I kwartał 2022 r. Protokół Nr 16/I/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r.
3. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 29 kwietnia 2022r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za II kwartał 2022 r.



Protokół Nr 17/II/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r.

4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 31 maja 2022 r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepury 53 (49 – 51) i Kiepury 57. Protokoły kontroli Nr 214/HK/22 oraz Nr 215/HK/22 z dnia 31 maja 2022 r.
5. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 28 września 2022r. przeprowadziła kontrolę za III kwartał 2022 r. Protokół z dnia 28 września 2022 r.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 r. liczyła **797** członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2022 roku uległ zmniejszeniu o **5** członków w porównaniu do 2021 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2022 r. przedstawiały się następująco:

- 1) **3** osoby przyjęto w poczet członków,
- 2) **24** osób wpisano do rejestru członków, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz współmałżonków członków, którym prawo do lokalu przysługuje wspólnie i którzy z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stali się członkami Spółdzielni,
- 3) **32** osoby wykreślono z rejestru członków, w tym:
 - **11** osób w związku ze zgonem,
 - **1** osobę po podziale majątku,
 - **20** osób w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym.

1.4. Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiada **10** działek gruntów niezabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni **18.030,00 m²**.

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005 r. Spółdzielnia nabyła na własność 15 działek gruntów o łącznej powierzchni **50.395,00 m²** zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2022 r. wynosi **33.509,97 m²** i zmniejszyła się o **608,78 m²** w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali mieszkalnych.

W 2022 roku Spółdzielnia, na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi **14** budynków mieszkalnych o kubaturze **170.433,20 m³**, w których znajdują się **674** lokale mieszkalne i niemieszkalne (użytkowe) o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej **38.015,01 m²**, w tym:

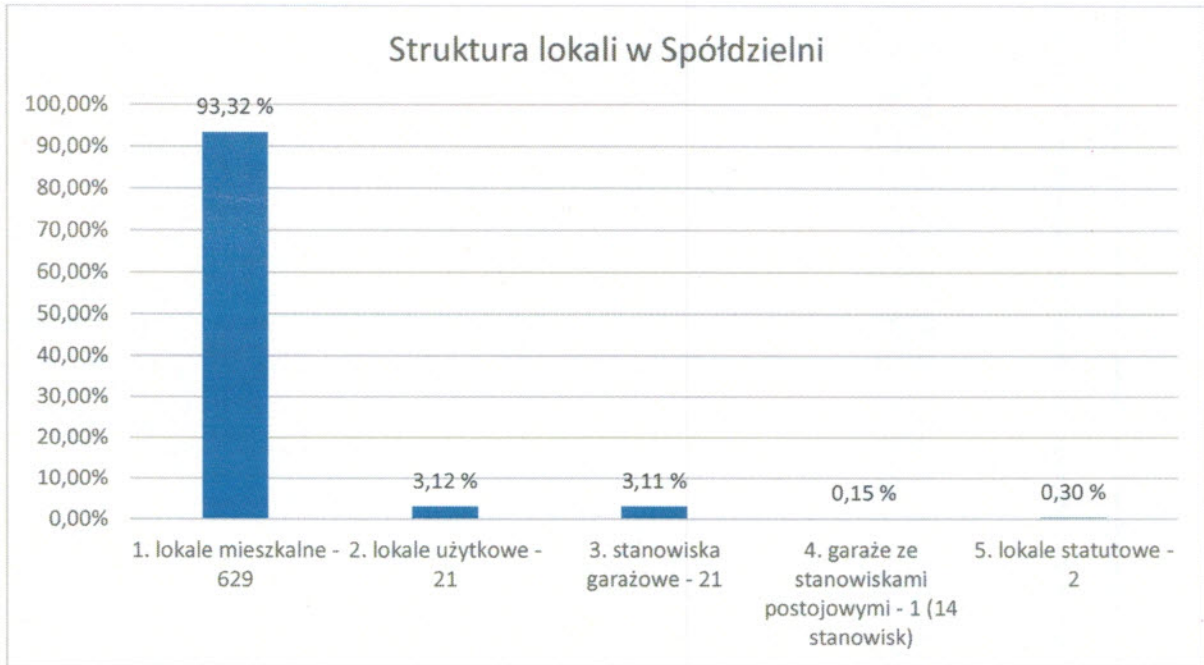
- 1) **629** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **35.850,47 m²**, w tym:

- a) **435** lokali posiada spółdzielcze prawa do lokalu o powierzchni użytkowej **24.596,73 m²**, w tym:
- **14** lokali dysponuje spółdzielczym lokatorskim prawem, o powierzchni użytkowej **775,30 m²**,
 - **421** lokali dysponuje spółdzielczym własnościowym prawem, o powierzchni użytkowej **23.821,43 m²**.
- b) **194** lokale posiadają prawo własność, o powierzchni użytkowej **11.253,74 m²** (bez powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych).
- 2) **21** lokali użytkowych o powierzchni użytkowej **1.118,45 m²**, w tym:
- a) **11** lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej **579,75 m²**,
 - b) **7** lokali użytkowych wyodrębnionych na własność o powierzchni **343,64 m²**,
 - c) **3** lokale będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej **195,06 m²**,
- 3) **21** stanowisk garażowych o powierzchni użytkowej **376,57 m²** w tym:
- a) **15** garaży jednostanowiskowych o powierzchni użytkowej **273,26 m²**, w tym:
 - **14** garaży jednostanowiskowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego o powierzchni użytkowej **255,90 m²**,
 - **1** garaż jednostanowiskowy wyodrębniony na własność o powierzchni użytkowej **17,36 m²**,
 - b) **6** stanowisk garażowych w **3** garażach po **2** stanowiska, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego, o powierzchni użytkowej **103,31 m²**.
- 4) **1** garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni **532,40 m²** z **14** stanowiskami postojowymi o powierzchni użytkowej **271,23 m²**, w tym:
- a) **4** stanowiska postojowe posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni użytkowej **76,36 m²**,
 - b) **8** stanowisk postojowych z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego o powierzchni użytkowej **158,47 m²**,
 - c) **2** stanowiska postojowe będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej **36,40 m²**.
- 5) **2** lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni użytkowej **137,12 m²**, w tym:
- a) biura Zarządu Spółdzielni,
 - b) biura Aaministracji Domów Mieszkalnych.



Karimenterusia

Strukturę lokali znajdujących się w 14 budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:

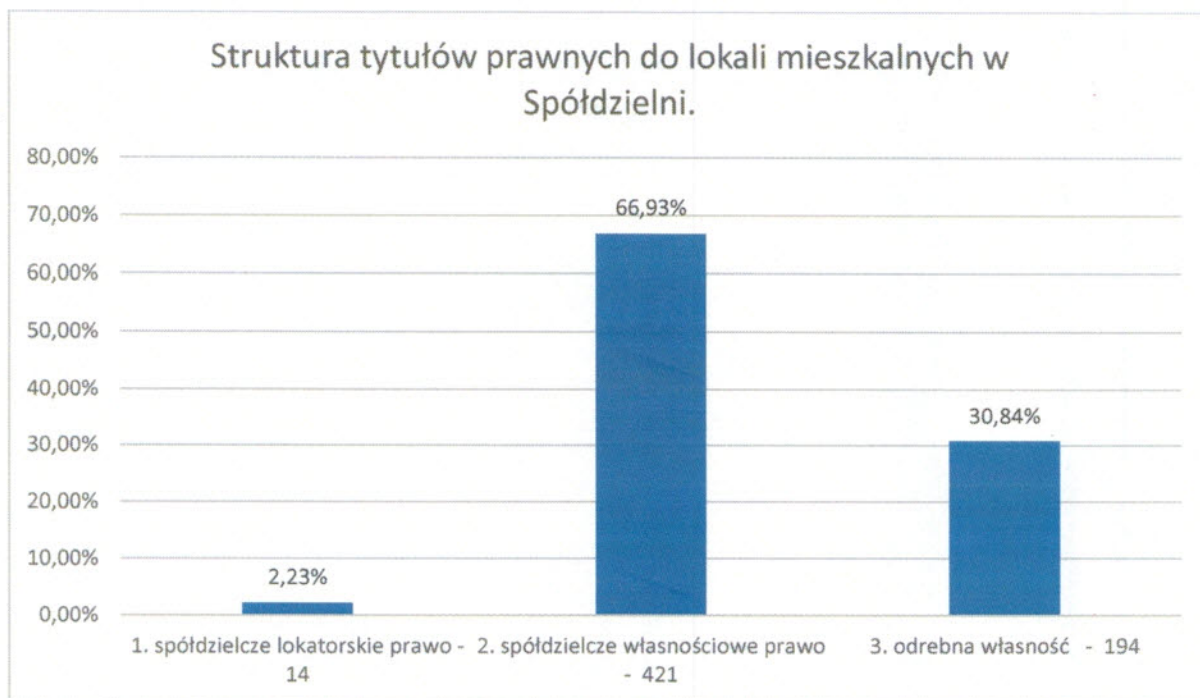


Na koniec 2022 r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem **629** lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) **14** lokali posiada spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **775,30 m²**, w tym w budynku:
 - Kiepury 49 - 7 lokali, o powierzchni użytkowej 372,20 m²,
 - Kiepury 51 - 5 lokali, o powierzchni użytkowej 294,90 m²,
 - Kiepury 53 - 2 lokale, o powierzchni użytkowej 108,20 m².
- 2) **421** lokali posiada spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **23.821,43 m²**,
- 3) **194** lokale posiadają odrębną własności, o powierzchni użytkowej **11.253,74 m²**.

 *Karolina Kuczyńska*

Strukturę tytułów prawnych lokali mieszkalnych w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



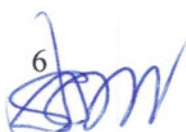
Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiada niewyodrębnione lokale w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15, w tym:

- 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej **161,26 m²**,
- 4 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej **94,01 m²**,
- 3 stanowiska postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni **56,73 m²**, w tym 1 stanowisko będące własnością Spółdzielni o powierzchni **18,95 m²**.

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada **14,37 %** udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, które miało miejsce w 2007 r. do 31.12.2022 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem **247** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych) oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych – garaży podziemnych wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

W 2022 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi **9** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

6
 Kazimierz Musenia

Ilość podpisanych w 2022 r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów na dzień 31.12.2022 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2022 r.	Ilość ogółem zawartych umów na dzień 31.12.2022 r.
1.	Kiepurzy 49	2	21
2.	Kiepurzy 51	1	15
3.	Kiepurzy 53	2	33
4.	Kiepurzy 55	0	12
5.	Kiepurzy 57	1	10
6.	Kiepurzy 59	1	21
7.	Kiepurzy 61	0	9
8.	Kiepurzy 63	1	5
9.	Kiepurzy 65	0	9
10.	Kiepurzy 45A	0	12
11.	Kiepurzy 45B	0	11
12.	Kiepurzy 47	0	22
13.	Kiepurzy 47A	1	12
14.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	9	210

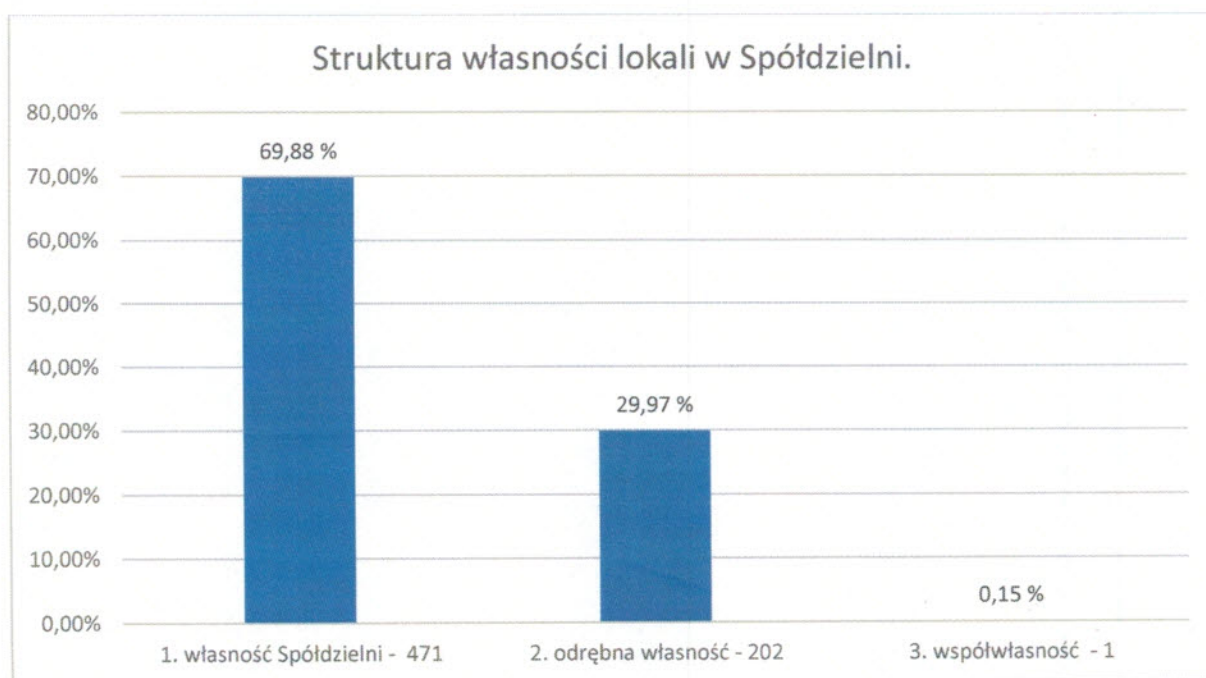


Kamień Tusewicz

Na koniec 2022 r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepury 49	55,36	44,64
2.	Kiepury 51	48,15	51,85
3.	Kiepury 53	38,44	61,56
4.	Kiepury 55	75,10	24,90
5.	Kiepury 57	72,68	27,32
6.	Kiepury 59	59,98	40,02
7.	Kiepury 61	79,23	20,77
8.	Kiepury 63	86,90	13,10
9.	Kiepury 65	82,76	17,24
10.	Kiepury 45A	83,30	16,70
11.	Kiepury 45B	81,21	18,79
12.	Kiepury 47	64,15	35,85
13.	Kiepury 47A	78,31	21,69
14.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

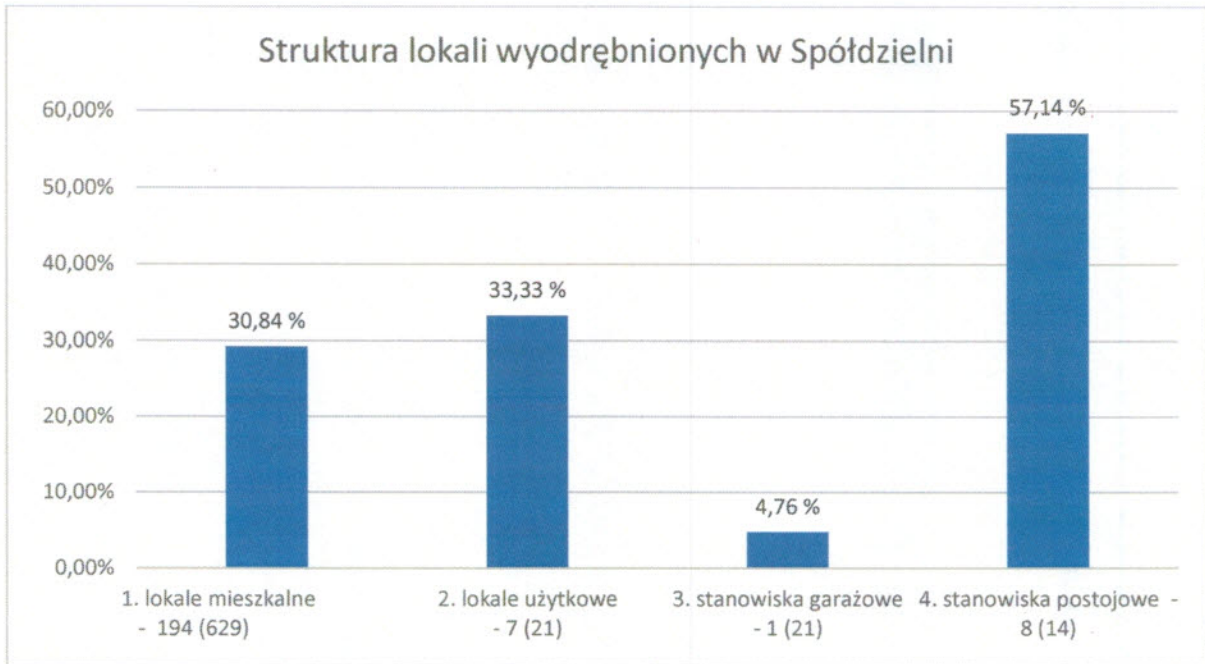
Strukturę własności lokali znajdujących się na dzień 31.12.2022 r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



8

Krzysztof Tusewicz

Strukturę lokali wyodrębnionych znajdujących się w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2022 r. przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Zgodnie z art. 17⁶ ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Na dzień 31.12.2022 r. rejestr zawiera ogółem **465** pozycji w tym:

- **266** dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- **199** dla odrębnej własności lokali.

W 2022 roku założono **8** ksiąg wieczystych, w tym:

- **2** księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **6** ksiąg wieczysta w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu.

I. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie o rachunkowości, ustawie Prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statucie Spółdzielni i Polityce rachunkowości określającej podstawowe zasady rachunkowości w Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Gospodarka finansowa Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o środki własne. Wszystkie zobowiązania wobec dostawców i budżetu są regulowane na bieżąco i terminowo.

 *Lewinien Tusewicz*

1. Przychody ze sprzedaży.

Plan i wykonanie przychodów na całokształcie działalności Spółdzielni w 2022 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Przychody	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.169.958,44	1.083.663,05	92,62
2.	Podatek od nieruchomości	85.400,00	84.335,00	98,75
3.	Wywóz odpadów komunalnych	489.756,00	466.224,00	95,20
4.	Domofony	9.970,00	9.963,36	99,93
5.	Odpis na fundusz remontowy	1.069.070,28	1.069.070,28	100,00
6.	Różnica wody	74.984,21	116.549,95	155,43
7.	Energia ciepła	1.424.000,00	1.394.456,78	97,93
8.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	16.461,74	100,00
9.	Kontrole gazowe	7.000,00	7.000,00	100,00
10.	Kontrole kominiarskie	19.280,56	19.462,39	100,94
11.	Kontrole okresowe elektryczne	0,00	0,00	0,00
12.	Kontrole okresowe techniczne budynków	0,00	0,00	0,00
13.	Badanie bilansu/Lustracja	10.000,00	13.460,98	134,61
14.	Rozliczenie c.o. i c.w.u.	15.174,00	0,00	0,00
15.	Monitoring	54.516,12	40.359,24	74,03
16.	Wymiana wodomierzy	34.993,98	59.822,87	170,95
17.	Nadwyżka przychodów nad kosztami i wynik finansowy za ubiegły rok	89.130,56	104.233,43	116,94
18.	Pożytki z nieruchomości	11.000,00	17.029,78	154,82
19.	Pozostałe przychody operacyjne	10.000,00	52.072,58	520,73
20.	Przychody finansowe	6.000,00	19.493,62	324,89
21.	Przychody z działalności Spółdzielni	52.110,00	58.282,37	111,84
	Ogółem:	4.648.805,89	4.631.941,42	99,64

Plan przychodów w 2022 r. wykonano w **99,64 %**.

[Handwritten signatures]

2. Koszty działalności Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni, właściciele będący członkami oraz właściciele niebędący członkami pokrywają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Plan i wykonanie kosztów rodzajowych na całokształcie działalności Spółdzielni w 2022 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty rodzajowe	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wykonanie/Plan (%)	Struktura kosztów (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.169.958,44	1.131.650,04	96,73	25,13
2.	Podatek od nieruchomości	85.400,00	84.335,00	98,75	1,87
3.	Wywóz odpadów komunalnych	489.756,00	478.537,34	97,71	10,63
4.	Domofony	9.970,00	11.523,37	115,58	0,25
5.	Odpis na fundusz remontowy	1.069.070,28	1.069.070,88	100,00	23,74
6.	Różnica wody	74.984,21	58.531,45	78,06	1,30
7.	Energi ciepła	1.424.000,00	1.417.442,28	99,54	31,48
8.	Rozliczenie c.o. i c.w.u.	15.174,00	11.703,59	77,13	0,26
9.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	16.461,74	100,00	0,36
10.	Kontrole gazowe	7.000,00	5.011,05	71,59	0,11
11.	Kontrole kominiarskie	19.280,56	20.122,73	104,37	0,45
12.	Kontrole okresowe elektryczne	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Kontrole okresowe techniczne budynków	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Badanie bilansu/Lustracja	10.000,00	0,00	0,00	0,00
15.	Monitoring	54.516,12	28.253,18	51,83	0,63
16.	Wymiana wodomierzy	174.969,90	170.499,60	97,45	3,79
	Razem:	4.620.541,25	4.503.142,25	97,46	100

W 2022 r. koszty na całokształcie działalności Spółdzielni wyniosły **98,03 %** i były niższe od planowanych o **1,97 %**, w tym koszty na działalności operacyjnej wyniosły **97,46 %** i były niższe od planowanych o **2,54 %**.

Wykonanie kosztów na całokształcie działalności Spółdzielni, wysokość i ich strukturę przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Działalność operacyjna	4.620.541,25	4.503.142,25	97,46
2.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	26.301,18	-
3.	Koszty finansowe	0,00	0,00	-
	Koszty na całokształcie działalności:	4.620.541,25	4.529.443,43	98,03

Zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2022 r.:

- 1) Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości ogółem wyniosły **112.252,07 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 2) Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami wyniosła **8.714,42 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 3) Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni wyniósł **33.031,94 zł**.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty i przychody dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i stanowisk postojowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2022 r. (zł)	Przychody 704-01 (zł)	Przychody z pożytków z 2022 r. (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik za 2022 r. (zł)
1.	Kiepury 49	319.414,40	310.678,72	4.154,97	1.737,36	316.571,05	- 2.843,35
2.	Kiepury 51	203.419,57	206.206,62	2.528,69	1.979,85	210.715,16	7.295,59
3.	Kiepury 53	349.020,62	352.321,77	4.566,86	35,82	356.924,45	7.903,83

Karimien Turania

4.	Kiepury 55	294.885,42	301.121,97	4.065,76	1.729,31	306.917,04	12.031,62
5.	Kiepury 57	238.286,84	242.554,49	3.162,52	24,81	245.741,82	7.454,98
6.	Kiepury 59	348.467,42	351.368,73	4.729,09	840,28	356.938,10	8.470,68
7.	Kiepury 61	312.236,74	319.909,88	4.066,95	96,71	324.073,54	11.836,80
8.	Kiepury 63	241.701,78	242.159,85	3.169,48	206,86	245.536,19	3.834,41
9.	Kiepury 65	351.930,56	355.765,12	4.654,36	788,38	361.207,86	9.277,30
10.	Kiepury 45A	431.314,46	436.684,82	5.595,88	2.289,00	444.569,70	13.255,24
11.	Kiepury 45B	319.581,48	327.784,13	4.511,07	186,12	332.481,32	12.899,84
12.	Kiepury 47	386.026,13	388.937,01	4.884,96	38,30	393.860,27	7.834,14
13.	Kiepury 47A	366.656,67	371.377,08	4.633,90	803,33	376.814,31	10.157,64
14.	Sygietyńskiego 17	215.081,69	203.191,28	2.981,36	3.037,98	209.210,62	- 5.871,07
	Razem:	4.378.023,78	4.410.061,47	57.705,85	13.794,11	4.481.561,43	103.537,65

4. Sytuacja majątkowa i finansowa.

4.1. Stan środków pieniężnych.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni, podobnie jak w ostatnich latach, jest dobra i stabilna.

Ilość środków pieniężnych Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2022 r. przedstawia poniższa tabela:

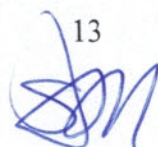
L.p.	Wyszczególnienie	2022 rok (zł)
1.	Środki pieniężne w kasie	1.889,78
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	486.849,05
3.	Lokaty bankowe	742.390,08
4.	Pozostałe środki pieniężne	-
	Razem:	1.231.128,91

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie angażowała środków własnych w zakup akcji lub obligacji ani też udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

4.2. Fundusze Spółdzielni.

Podstawową przyczyną zmniejszania się majątku trwałego Spółdzielni jest systematyczne przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność a także dekapitalizacja majątku w związku z jego umorzeniem.

Fakt ten ma wpływ na zmniejszenie się funduszy spółdzielni o **624.282,56 zł**, tj. o **3,74 %**.

13




Zmiany w stanie funduszu (kapitału) własnego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2022 r. (zł)	Stan na dzień 31.12.2022 r. (zł)	Zwiększenia/ Zmniejszenia (zł)
1.	Fundusz udziałowy	50.390,00	47.949,00	- 2.441,00
2.	Fundusz zasobowy	3.638.925,04	3.541.650,38	- 97.274,66
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	312.409,02	214.906,27	- 97.502,75
4.	Fundusz wkładów budowlanych	12.617.149,57	12.208.209,33	- 408.940,24
5.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych	-	-	-
6.	Wynik finansowy (zysk netto)	75.771,24	103.537,65	27.766,41
	Razem fundusze własne:	16.694.644,87	16.116.252,63	- 578.392,24

4.3. Zobowiązania publiczno-prawne.

Wielkości zobowiązań publicznoprawnych w 2022 r. przedstawiają poniższe tabele:

a) podatek dochodowy od osób fizycznych:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
36.292,00	36.292,00

Zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych zostały przekazane do Urzędu Skarbowego w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych.

b) podatek od nieruchomości:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
84.335,00	84.335,00

Obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości przekazany został w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatkach i opłatach lokalnych, tj. do dnia 15 każdego miesiąca.

c) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów:

Opłata należna:	Opłata wniesiona:
16.461,74	16.461,74

Opłata za użytkowanie wieczyste gruntów została przekazana z zachowaniem ustawowego terminu.

d) składka ZUS:

Składka należna	Składka zapłacona
210.986,92	210.986,92

W poszczególnych miesiącach został zachowany termin płatności składek ZUS wynikający z ustawy o ubezpieczeniach społecznych, tj. do dnia 15 następnego miesiąca.

e) podatek VAT:

Podatek należny	Podatek zapłacony
54.473,00	54.473,00

Podatek VAT Spółdzielnia przekazała w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku VAT.

f) podatek dochodowy od osób prawnych:

Podatek należny	Wpłaty zaliczek	Nadpłata/Niedopłata
25.388,00	15.840,00	- 9.548,00

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2022 rok został przekazany do Urzędu Skarbowego w okresie badanym zgodnie z terminem określonym w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że:

- 1) Spółdzielnia nie posiada zobowiązań przeterminowanych wobec budżetu, na bieżąco reguluje swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym.
- 2) Kwoty rozrachunków wynikają ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych.
- 3) W księgach rachunkowych Spółdzielni nie odnotowano faktu zapłacenia odsetek z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań publiczno-prawnych.

5. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2022 r. przedstawiają się następująco:

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm.), przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

W 2022 r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **999.528,27 zł**, tj. o **5,30 %**, w tym:

- aktywa trwale zmniejszyły się o **473.098,31 zł**,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o **526.429,96 zł**.

Karimien Tusevia

2) Płynności II:

Należności krótkoterminowe	
+ Inwestycje krótkoterminowe	1.670.417,72
----- = ----- = 1,15	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.452.981,74

3) Płynności III:

Środki pieniężne	1.231.128,91
----- = ----- = 0,85	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.452.981,74

Wzrost wskaźników płynności w 2022 roku spowodowany jest spłatą w **87,00 %** zobowiązania wobec Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego z Leszna, które w 2019 r. wykonało na rzecz Spółdzielni roboty budowlane polegające na ociepleniu wskazanych ścian zewnętrznych 14 budynków mieszkalnych.

7. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Na koniec 2022 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły **118.730,91 zł**.

W ogólnej sumie zadłużenia znajdują się również niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2021/2022, których termin uregulowania upływał w dniu 31.12.2022 r.

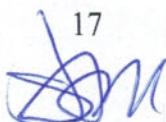
Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2022 r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **5.925,49 zł**.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi **2,62 %**.

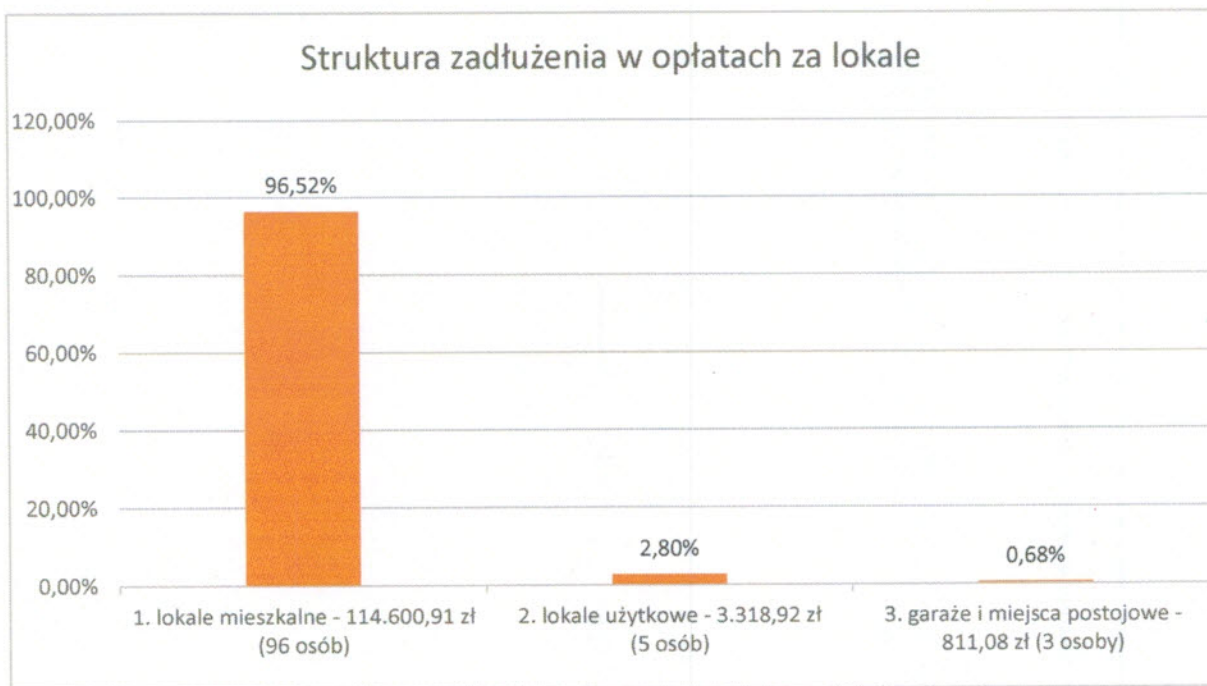
Na dzień 31.12.2022 r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało **104 osoby**, w tym:

- a) **96** osób za lokale mieszkalne - na kwotę **114.600,91 zł**,
- b) **8** osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę **4.130,00 zł**,
w tym:
 - **5** osób za lokale użytkowe - na kwotę **3.318,92 zł**,
 - **3** osoby za garaże i miejsca postojowe - na kwotę **811,08 zł**.

Strukturę zadłużenia z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe przedstawia poniższy wykres kolumnowy:

17


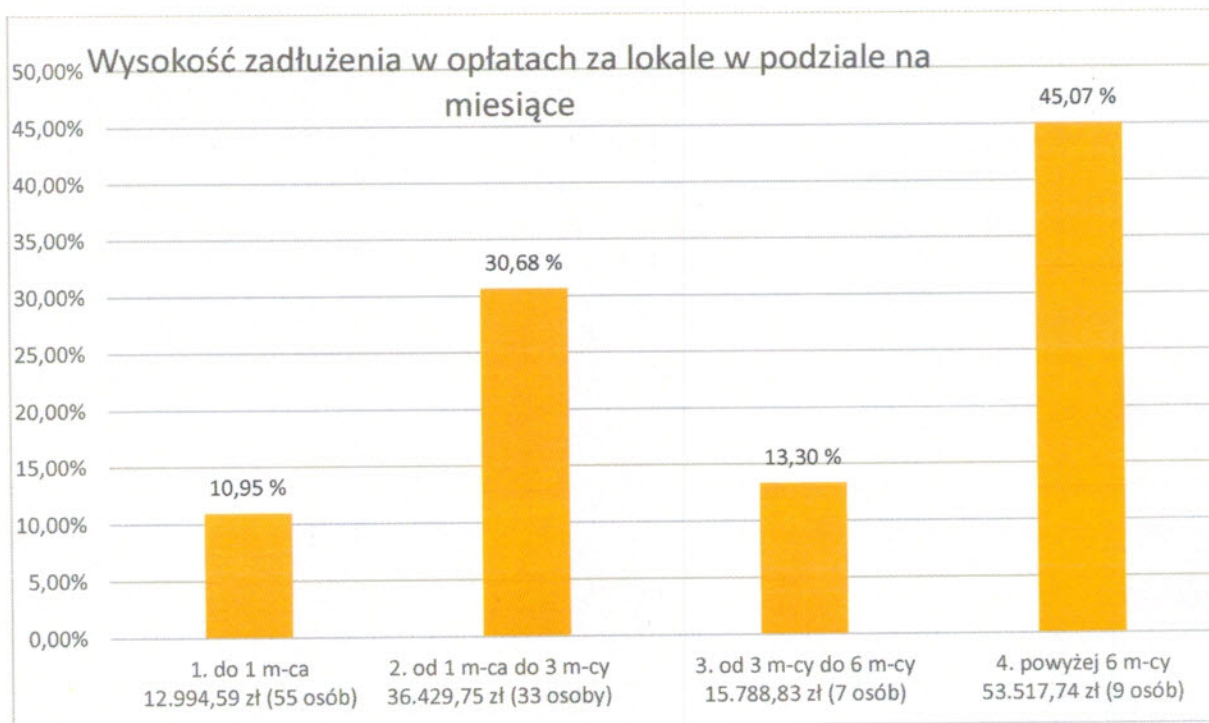




Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe, w podziale na miesiące zalegało 158 osób, w tym:

- 1) **55** osób, do 1 miesiąca na kwotę - **12.994,59** zł,
- 2) **33** osoby, od 1 do 3 miesięcy na kwotę - **36.429,75** zł,
- 3) **7** osób, od 3 do 6 miesięcy na kwotę - **15.788,83** zł,
- 4) **9** osób, powyżej 6 miesięcy na kwotę - **53.517,74** zł.

Strukturę zadłużenia z podziałem na miesiące przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Wobec osób zalegających na dzień 31.12.2022 r. z opłatami powyżej 3 miesięcy były podejmowane i nadal są prowadzone następujące działania windykacyjne:

- 1) Do **5** osób zalegających na kwotę **11.920,09 zł** wysłano wezwania przedsądowe.
- 2) Z **1** osobą zalegającą na kwotę **9.475,99 zł** została w listopadzie 2022 r. podpisana ugoda na spłatę zadłużenia w ratach płatnych od stycznia 2023 r.
- 3) Zarząd **3** osobom zalegającym na kwotę **8.091,60 zł** z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody za sezon grzewczy 2021/2022 wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w ratach płatnych od stycznia 2023 r.
- 4) Dla **2** osób z zadłużeniem wynoszącym **6.395,65 zł** przygotowano dokumenty i złożono pozwy w sądzie o zapłatę. W grudniu 2022 r. Spółdzielnia otrzymała nieprawomocny nakaz zapłaty wydany wobec 1 osoby zalegającej na kwotę **3.020,82 zł**.
- 5) Wobec **3** osób toczy się postępowanie prowadzone przez Komornika Sądowego, w tym:
 - od **1** dłużnika zalegającego na kwotę **11.138,58 zł** Komornik wpłaca co miesiąc Spółdzielni kwotę ok. **85,00 zł**. Dłużnik ma innych wierzycieli takich jak ZUS i bank.
 - od **1** dłużnika zalegającego na kwotę **14.838,10 zł** Komornik wpłacił do Spółdzielni kwotę **10.607,87 zł**. Czekamy na uprawomocnienie się kolejnego nakazu zapłaty oraz na wyznaczenie przez sąd terminu posiedzenia w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Kiepur 51,
 - od **1** dłużnika zalegającego na kwotę **5.250,42 zł** Komornik w wyniku prowadzonej egzekucji wpłaca do Spółdzielni od listopada 2022 r. kwotę **750,00 zł**.
- 6) Wobec **1** osoby zalegającej na kwotę **22.400,99 zł** Komornik w dniu 18.02.2022 r. przeprowadził licytację spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Jeleniej Górze przy ul. Kiepur 65, który został sprzedany za kwotę 328.000,00 zł. W wyniku podziału kwoty uzyskanej z licytacji lokalu Spółdzielnia otrzymała kwotę 12,20 zł.
- 7) Wobec **1** osoby zalegającej na kwotę **32.351,20 zł** Komornik w dniu 24.08.2022 r. przeprowadził licytację spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Jeleniej Górze przy ul. Kiepur 47A, który został sprzedany za kwotę 100.500,00 zł. Do końca 2022 r. Spółdzielnia nie otrzymała pieniędzy z podziału kwoty uzyskanej z licytacji lokalu.
- 8) Wobec **1** dłużnika (dłużnik nie przebywa w Polsce) zalegającego na kwotę **53.042,05 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2016 r., na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy wznowił działania egzekucyjne.
- 9) Wobec **1** dłużnika zalegającego na kwotę **33.523,84 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2018 r., podejmowane przez Komornika Sądowego czynności egzekucyjne nie przynoszą efektu (dłużnik nie posiada majątku i otrzymuje z tytułu pracy minimalne wynagrodzenie, które wolne jest od potrąceń).
- 10) W 2021 r. zostały skierowane do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze dwa wnioski o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych stale zamieszkałych w Jeleniej Górze przy ul. Kiepur 57 i Kiepur 59. W 2022 r. został przygotowany kolejny wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej stale zamieszkałej w Jeleniej Górze przy ul. Kiepur 59. Z powodu zgonu osób, które posiadały tytuły prawne do lokali mieszkalnych powstała na dzień 31.12.2022 r. zaległość w opłatach eksploatacyjnych wynosząca **10.581,28 zł**.

Łukasz Truszczyński

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2019 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		31.12.2022 r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	164	110.162,47	201	150.591,41	142	156.511,08	96	114.600,91
lokale użytkowe i garaże	16	4.552,75	15	3.678,89	16	10.336,10	8	4.130,00
kredyty	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	180	114.715,22	216	154.270,30	158	166.847,18	104	118.730,91

Statystyka zadłużenia w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

Lokale mieszkalne	K. 49		K. 51		K. 53		K. 55		K. 57	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	3	270,65	4	1.292,24	2	841,29	2	541,17	5	2.122,14
od 1 do 3 m-cy	3	3.208,12	1	739,96	1	720,89	2	2.834,73	1	1.164,6
od 3 do 6 m-cy	1	2.525,74	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	14.838,10	1	5.612,35	0	0,00	2	8.091,54
Razem:	7	6.004,51	6	16.870,30	4	7.166,53	4	3.375,90	8	11.378,28

Lokale mieszkalne	K. 59		K. 61		K. 63		K. 65		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	4	882,13	5	1.376,59	0	0,00	5	986,03	1	136,91
od 1 do 3 m-cy	5	4.962,75	2	2.845,18	2	2.713,17	4	3.369,00	1	1.532,10
od 3 do 6 m-cy	1	1.562,97	1	2.479,25	1	3.100,00	0	0,00	1	3.326,33
pow. 6 m-cy	1	4.301,60	1	9.475,99	1	3.020,82	0	0,00	0	0,00
Razem:	11	11.709,45	9	16.177,01	4	8.833,99	9	4.355,03	3	4.995,34

Lokale mieszkalne	K. 45A		K. 45B		K. 47		K. 47A	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	5	1.017,69	6	636,69	4	1.172,62	4	1.027,93
od 1 do 3 m-cy	1	1.788,16	1	1.014,42	2	1.959,90	2	1.815,73
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	2.429,23
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	5.250,42	1	2.926,92	0	0,00
Razem:	6	2.805,85	8	6.901,53	7	6.059,44	7	5.272,89

Karimien Tusewicz

Lokale użytkowe	K. 51		K. 55		K. 57		K. 59		K. 61	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	1	51,31	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1.380,93
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	51,31	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1.380,93

Lokale użytkowe	K. 63		K. 65		K. 45A		K. 47A		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	495,69
od 1 do 3 m-cy	0	0,00		0,00	1	1.390,99	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	0	0,00	1	1.390,99	0	0,00	2	495,69

Garaze	K. 45B		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	1	99,21	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	1	346,56	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	365,31
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	2	445,77	1	365,31

Wspólnota Mieszkaniowa Sygietyńskiego 15	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Garaze	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
do 1 m-ca	1	44,30	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	2	2.650,56	2	703,33	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	3	2.694,86	0	0,00	0	0,00

W 2022 r. z dodatku mieszkaniowego przyznanych przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry skorzystały 3 osoby na kwotę **7.940,04 zł**.

8. Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2022 roku wyniosło **9,17** pracownika przy **9 i 1/2** etatu, w tym:

- **7 i 1/2** etatu, pracownicy na stanowiskach nierobotniczych,
- **2** etaty, pracownicy na stanowiskach robotniczych.

W 2022 r. rozwiązano umowę o pracę z pracownikiem (w drodze wypowiedzenia przez pracownika) zatrudnionym na stanowisku Kierownika Administracji Domów Mieszkalnych.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **532.405,77 zł** (brutto), w tym na:

- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| 1) wynagrodzenia osobowe | - | 531.410,17 zł , w tym: |
| - wynagrodzenia Zarządu | - | 117.214,80 zł , |
| - nagroda jubileuszowa Członka Zarządu | - | 0,00 zł , |
| - wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej | - | 36.120,00 zł , |
| - wynagrodzenia pracowników | - | 378.075,37 zł , |
| - nagrody jubileuszowa pracowników | - | 0,00 zł , |
| - odprawy emerytalne | - | 0,00 zł , |
| - ekwiwalent za urlop | - | 0,00 zł . |
| 2) wynagrodzenia bezosobowe | - | 995,60 zł . |

W 2022 r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło **4.501,00 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **3.243,01 zł**.

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2022 r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **15.798,22 zł**.

Na szkolenia i seminaria w 2022 r. wydatkowano kwotę **2.269,72 zł**.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz utrzymania czystości w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla a także prowadzili ewidencję księgowo - finansową Spółdzielni.

9. Inwestycje.

W 2022 r. Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych.

Karolina Muszka

10. Szczególne zdarzenia.

W 2022 r. nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni.

III. Fundusz remontowy.

1. Zwiększenia:

w zł

1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2022 r. - 59.679,55

2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości w 2022 r. - 1.069.070,88

3) środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2022 r. - 57.480,81

Razem środki funduszu remontowego w 2022 r.: - 1.186.231,24

2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2022 r.: - 215.803,78

3. Zmniejszenia:

w zł

Plan

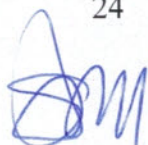
Wykonanie

1) Usunięcie drobnych usterek stwierdzonych w trakcie wykonanej w 2021 r. kontroli okresowej 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów a także usterek stwierdzonych w trakcie wykonywanych w 2020 r. i 2021 r. rocznych kontroli stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni

7.160,69

4.171,58

2) Remont (spłata zobowiązań z 2019 r.) polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków wraz remontem balkonów budynków: Kiepury 49, 51, 55, 57, 59, 61, 63, 45A oraz 47	503.250,00	503.101,67
3) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) pokrycia z papy termozgrzewalnej wraz z wymianą wyłazów dachowych, rynien i obróbek blacharskich na daszkach balkonowych i dachu budynku: Kiepury 53	60.000,00	60.000,00
4) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) polegający na ociepleniu wewnątrz stropodachu ścian kominów wentylacyjnych oraz stropodachu w budynku: Kiepury 53	24.400,00	24.374,51
5) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) polegający na przebudowie wejść i wykonaniu wiatrołapów do klatek schodowych w budynku: Kiepury 65	70.000,00	70.000,00
6) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) polegający na wymianie posadzki na tarasach nad garażami wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz remontem murów oporowych zjazdów do garaży w budynku Kiepury 45B	86.000,00	86.000,00
7) Remont schodów przed wejściami do 2 i 3 klatki Schodowej w budynku: Sygietyńskiego 17	22.000,00	92,41
8) Remont domofonów polegający na wymianie centrali domofonowej analogowych na centrale cyfrowe otwierane kodem i za pomocą breloka zbliżeniowego oraz na wymianie unifonów w lokalach mieszkalnych i zasilacza w budynkach: Kiepury 57, 65, 45A, 47A i Sygietyńskiego 17	57.976,07	57.976,07
9) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	2.778,22	734,48

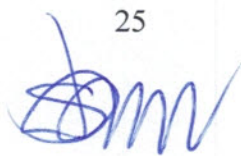
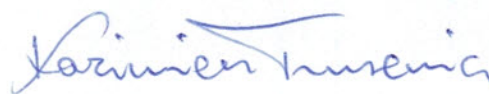



10) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	16.207,14	14.102,88
11) Remont wewnętrznej instalacji gazowej w budynku: Kiepury 63	42.984,00	42.984,00
12) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) polegający na wykonaniu balustrad ze stali nierdzewnej na murkach przed wejściami do klatek schodowych budynkach: Kiepury 47	6.480,00	6.480,00
13) Remont polegający na miejscowej naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej nad lokalami mieszkalnymi i lokalem użytkowym oraz wymianie odcinków uszkodzonych rynien na budynkach: Kiepury 49, 51, 59, 61, 45A	22.140,06	22.140,06
14) Remont polegający na wymianie rozdzielnic licznikowej i instalacji elektrycznej WLZ od ZK do TRG w 1 klatce schodowej oraz WLZ od TRG w 1 klatce schodowej do TRG w 2 klatce schodowej a także wymianie WLZ do 10 mieszkań i przewodu zasilającego do sklepu Żabka, naprawie sieci domofonowej oraz na malowaniu 1 klatki schodowej po pożarze w budynku: Kiepury 49	92.000,00	78.269,80
RAZEM:	1.013.376,18	970.427,46

W 2022 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w **95,76%**. Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan robót remontowych na 2022 r. (po korektach w październiku i grudniu 2022 r.) zawierał do wykonania 14 zadań remontowych, z których:

- 9 zadań zrealizowano w **100%**,
- 3 zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wyniosła od **30,60% do 86,87%**,
- 2 zadania, nie rozpoczęto realizacji.

4. Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2022 rok przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2022 r.	Odpis na funduszu remontowy w 2022 r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2022 r.	Razem środki funduszu remontowego w 2022 r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2022 r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2022 r.
1.	Kiepury 49	886,50	78.004,80	-72.436,02 +89.131,49	95.586,77	81.856,57	13.730,20
2.	Kiepury 51	2.391,87	49.451,40	+5.679,13	57.522,40	57.522,40	0,00
3.	Kiepury 53	1.492,49	85.737,60	-	87.230,09	86.430,92	799,17
4.	Kiepury 55	1.879,56	69.969,00	-	71.848,56	69.499,91	2.348,65
5.	Kiepury 57	1.221,50	59.373,00	-	60.594,50	29.318,14	31.276,36
6.	Kiepury 59	2.306,66	88.784,16	-	91.090,82	90.887,54	203,28
7.	Kiepury 61	0,00	76.351,80	-1.780,67	74.571,13	71.382,58	3.188,55
8.	Kiepury 63	7.020,43	54.545,28	+27.802,06	89.367,77	89.367,77	0,00
9.	Kiepury 65	706,80	87.379,92	-	88.086,72	85.968,80	2.117,92
10.	Kiepury 47	0,00	91.709,04	+4.104,48	95.813,52	95.813,52	0,00
11.	Kiepury 45A	5.931,37	109.434,96	-	115.366,33	102.115,92	13.250,41
12.	Kiepury 45B	255,39	84.690,12	+1.711,70	86.657,21	86.629,21	28,00
13.	Kiepury 47A	25.167,11	86.996,76	-	112.163,87	14.677,41	97.486,46
14.	Sygietyńskiego 17	10.419,87	46.643,04	-	57.062,91	8.942,76	48.120,15
15.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	59.679,55	1.069.070,88	+54.212,17	1.182.962,60	970.413,45	212.549,15
16.	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	57.480,81	-	-54.212,17	3.268,64	14,01	3.254,63
17.	Ogółem fundusz remontowy	117.160,36	1.069.070,88	-	1.186.231,24	970.427,46	215.803,78

Na podstawie § 8 ust. 1 i 2 regulaminu: „Regulamin tworzenia i wydatków funduszu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze” Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu udzieliła w 2022 roku pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni na ogólną kwotę w wysokości **128.428,86 zł** na sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym planie remontów niżej wymienionych budynków mieszkalnych:

1. Kiepury 49:
 - pożyczka w wysokości – **89.131,49 zł**,
 - okres spłaty – sukcesywnie w latach 2023 - 2025.
2. Kiepury 51:
 - pożyczka w wysokości – **5.679,13 zł**,
 - okres spłaty – luty 2023 r.
3. Kiepury 63:
 - pożyczka w wysokości – **27.802,06 zł**,
 - okres spłaty – sukcesywnie w latach 2023 - 2025.
4. Kiepury 47:
 - pożyczka w wysokości – **4.104,48 zł**,
 - okres spłaty – styczeń 2023 r.
5. Kiepury 45B:
 - pożyczka w wysokości – **1.711,70 zł**,
 - okres spłaty – styczeń 2023 r.

W okresach spłat udzielonych pożyczek księgowość Spółdzielni doliczać będzie odsetki, których wielkość uzależniona jest od wysokości stopy oprocentowania wolnych środków finansowych gromadzonych przez Spółdzielnię na rachunku lokacyjnym w banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A., wynoszącej na dzień udzielenia pożyczki 5,00 % w skali roku.

Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazywały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się kryteriami określonymi w Specyfikacjach Warunków Zamówienia oraz obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na udzielanie zamówień na roboty, dostawy i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

IV. Zakończenie.

W ocenie Zarządu sytuacja Spółdzielni pod względem finansowym jest dobra i stabilna. Działania Zarządu ukierunkowane są w szczególności na zapewnienie:

- 1) właściwej obsługi członków i mieszkańców Spółdzielni,
- 2) właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej Spółdzielni,
- 3) właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości Spółdzielni oraz nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 4) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 5) bieżącego administrowania nieruchomościami,


- 6) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 7) uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze przedkładając powyższe sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ZWIĄZKOWIEC"
ul. Jana Kiepury 53, tel./fax 075 75-42-623
58-506 JELENIA GÓRA
NIP 611-01-07-245 Regon 001276112

ZASTĘPCA PREZESA

Aneta Śbieszna

PREZES ZARZĄDU

Kazimierz Trusewicz

Jelenia Góra, 31.03.2023 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

- Zał. Nr 1 Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej.
- Zał. Nr 2 Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r.
- Zał. Nr 3 Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
- Zał. Nr 4 Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2022 r.