

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni za 2023 rok.

I. INFORMACJE OGÓLNE.

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.

2. Zarząd.

W 2023 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 29 posiedzeń podejmując 16 uchwał. Tematykę podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- wpisania do Rejestru Członków Spółdzielni,
- terminu, miejsca i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”,
- powołania Komisji Likwidacyjnej do likwidacji środków trwałych ruchomych i innych rzeczowych składników majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”,
- 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 6 Zarządzenia wewnętrzne, które dotyczyły uruchomienia podwyżki wynagrodzenia za pracę dla pracowników Spółdzielni, powołania Komisji Inwentaryzacyjnej oraz przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni za 2023 r.

3. Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2023 roku wyniosło **8,50** 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 2023 r. rozwiązano umowę o pracę z pracownikiem (w drodze wypowiedzenia przez pracownika) zatrudnionym na stanowisku Inspektora ds. Technicznych w Administracji Domów Mieszkalnych.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **612.699,90** zł (brutto), w tym na:

- 1) wynagrodzenia osobowe - **612.699,90** zł, w tym:

- wynagrodzenia Zarządu	-	162.446,79 zł,
- nagroda jubileuszowa Członka Zarządu	-	0.00 zł,
- wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej	-	42.540,00 zł,
- wynagrodzenia pracowników	-	407.713,11 zł,
- nagrody jubileuszowa pracowników	-	0,00 zł,
- odprawy emerytalne	-	0.00 zł,
- ekwiwalent za urlop	-	0,00 zł.
2) wynagrodzenia bezosobowe	-	0,00 zł.

W 2023 r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło **5.589,80 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **3.383,37 zł.**

W 2023 r., podobnie jak w latach wcześniejszych, Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **16.020,37 zł.**

Na szkolenia i seminaria w 2023 r. wydatkowano kwotę **2.123,08 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.

4. Kontrole.

W 2023 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 19 stycznia 2023 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za IV kwartał 2022 r., która obejmowała:
 - 1) Kontrolę realizacji prac remontowych w 2022 r.
 - 2) Sprawdzenie czy wykonany remonty na danym zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tegoż zadania.
 - 3) Ocenę wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów.
 - 4) Sprawdzenie rozliczeń podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzania wody.
 - 5) Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.
 Protokół z dnia 19.01.2023 r.
2. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 17 maja 2023 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za I kwartał 2023 r., która obejmowała:
 - 1) Kontrolę zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2022 r.
 - 2) Sprawdzenie sposobu załatwiania przez Zarząd skarg i zażaleń. Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2022 r.

- 3) Sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznych oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2022 r.
- 4) Sprawdzeniu prawidłowości wykorzystania funduszu płac za 2022 rok (do wglądu umowy o pracę, listy płac, nadgodziny, nagrody itp. wyłącznie członków Zarządu).
- 5) Sprawdzenie realizacji przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2022 r.
- 6) Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Protokół z dnia 17.05.2023 r.

3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 18 maja 2023 r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepury 53 (49 – 51).

Protokoły kontroli Nr 272/HK/23 z dnia 18 maja 2023 r.

4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 18 maja 2023 r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepury 57.

Protokoły kontroli Nr 273/HK/23 z dnia 18 maja 2023 r.

5. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 19 maja 2023 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za II kwartał 2023 r., która obejmowała:

- 1) Przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.
- 2) Badanie i ocenę wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2022 r.
- 3) Wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w 2022 r.
- 4) Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Protokół z dnia 19.05.2023 r.

5. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. liczyła **783** członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2023 roku uległ zmniejszeniu o 14 członków w porównaniu do 2022 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2023 r. przedstawiały się następująco:

- 1) **2** osoby przyjęto w poczet członków,
- 2) **10** 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) **26** osób wykreślono z rejestru członków, w tym:
 - 7 osób w związku ze zgonem,
 - 1 osobę po podziale majątku,
 - 4 osoby w związku z darowizną prawa do lokalu,
 - 12 osób w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym,

- 2 osoby w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokalu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

6. Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023 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.

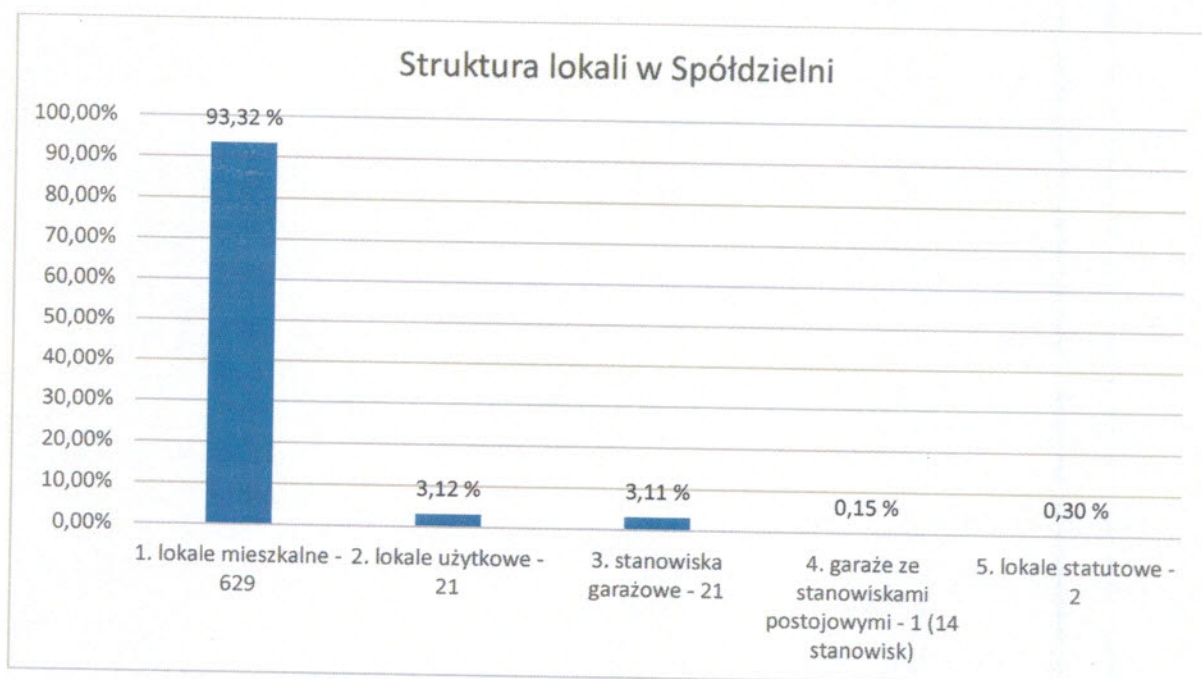
Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2023 r. wynosi **32.940,80 m²** i zmniejszyła się o **569,17 m²** w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali mieszkalnych i lokalu niemieszkalnego - garażu.

W 2023 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) **431** lokali posiada spółdzielcze prawa do lokalu o powierzchni użytkowej **24.350,90 m²**, w tym:
 - **13** lokali dysponuje spółdzielczym lokatorskim prawem, o powierzchni użytkowej **712,80 m²**,
 - **418** lokali dysponuje spółdzielczym własnościowym prawem, o powierzchni użytkowej **23.638,10 m²**.
 - b) **198** lokali posiada prawo odrębnej własności, o powierzchni użytkowej **11.499,57 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:
 - **13** garaży jednostanowiskowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego o powierzchni użytkowej **240,22 m²**,
 - **2** garaże jednostanowiskowe posiadające prawo odrębnej własności o powierzchni użytkowej **33,04 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.

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

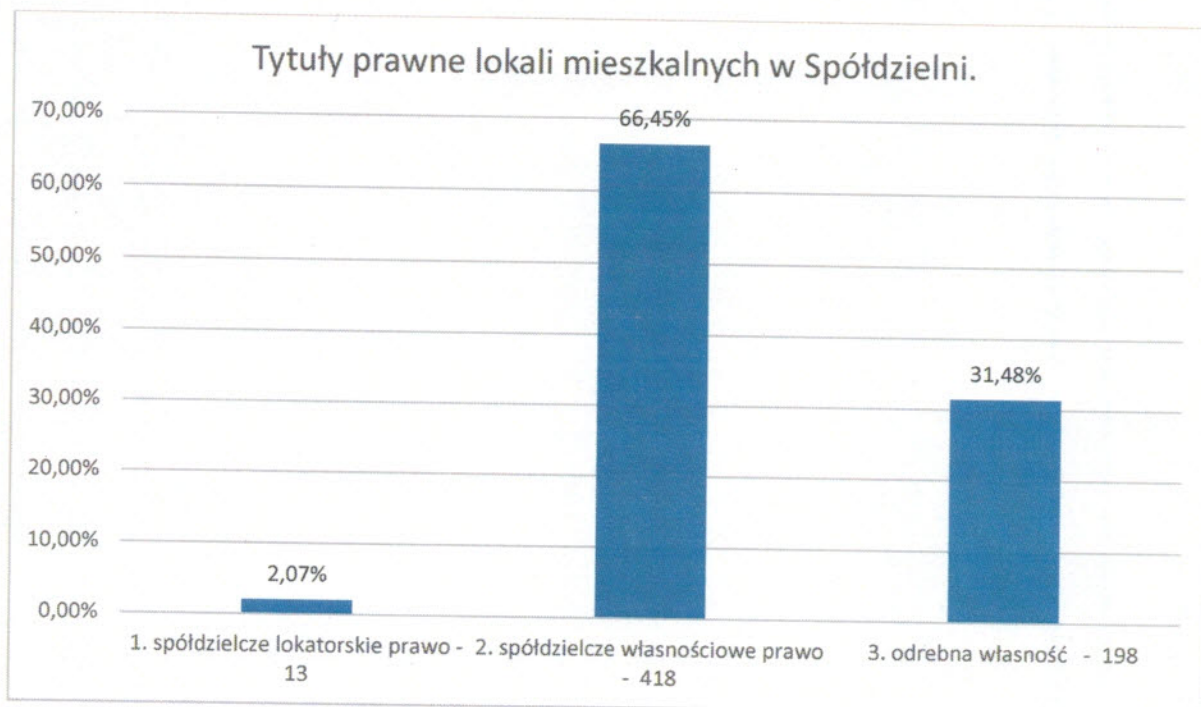


Na koniec 2023 r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem **629** lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 13 lokali posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **712,80 m²**, w tym w budynku:
 - Kiepury 49 - 7 lokali, o powierzchni użytkowej **372,20 m²**,
 - Kiepury 51 - 4 lokali, o powierzchni użytkowej **232,40 m²**,
 - Kiepury 53 - 2 lokale, o powierzchni użytkowej **108,20 m²**.

- 2) **418** lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **23.638,10 m²**,
- 3) **198** lokali posiadających odrębną własności, o powierzchni użytkowej **11.499,57 m²**.

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



Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada niewyodrębnione lokale w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15, w tym:

- **2** lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej **69,78 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 **10,69 %** udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, które miało miejsce w 2007 r. do 31.12.2023 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem **254** 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 2023 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi **7** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

Ilość podpisanych w 2023 r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów na dzień 31.12.2023 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 przedstawia poniższa tabela:

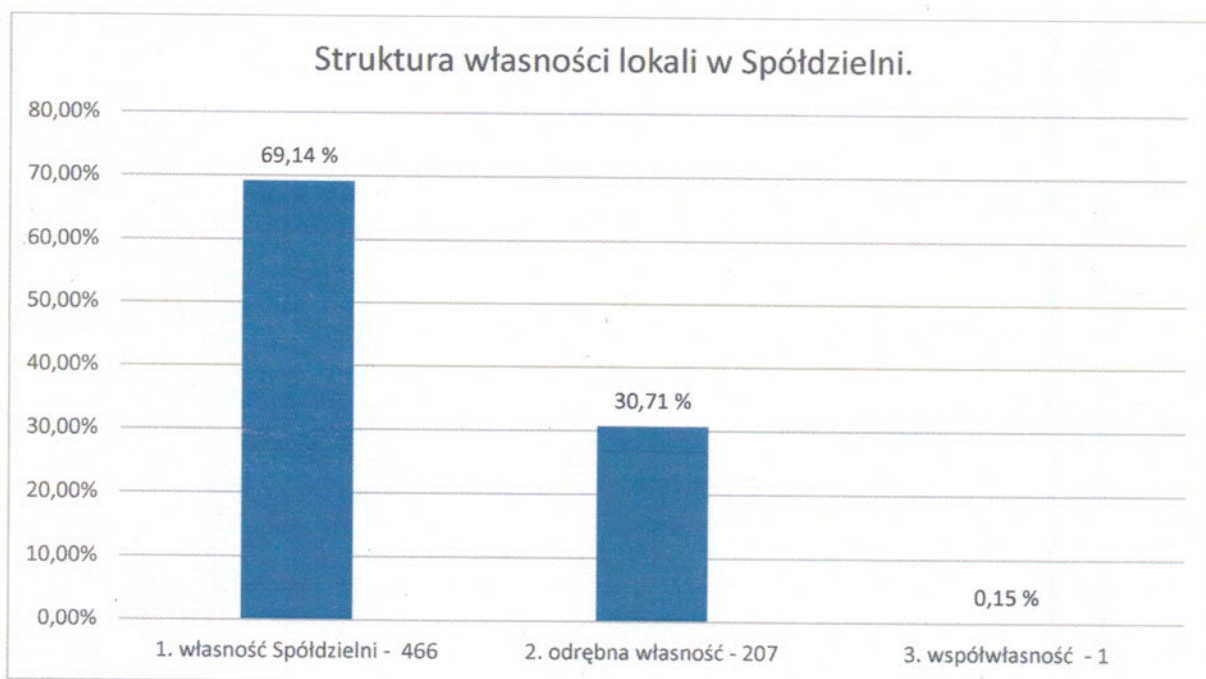
L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2023 r.	Ilość ogółem zawartych umów na dzień 31.12.2023 r.
1.	Kiepur 49	0	21
2.	Kiepur 51	1	16
3.	Kiepur 53	0	33
4.	Kiepur 55	0	12
5.	Kiepur 57	0	10
6.	Kiepur 59	0	21
7.	Kiepur 61	0	9
8.	Kiepur 63	0	5
9.	Kiepur 65	1	10
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	2	13
12.	Kiepur 47	0	22
13.	Kiepur 47A	1	13
14.	Sygietyńskiego 15	2	39
15.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	7	254

Na koniec 2023 r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

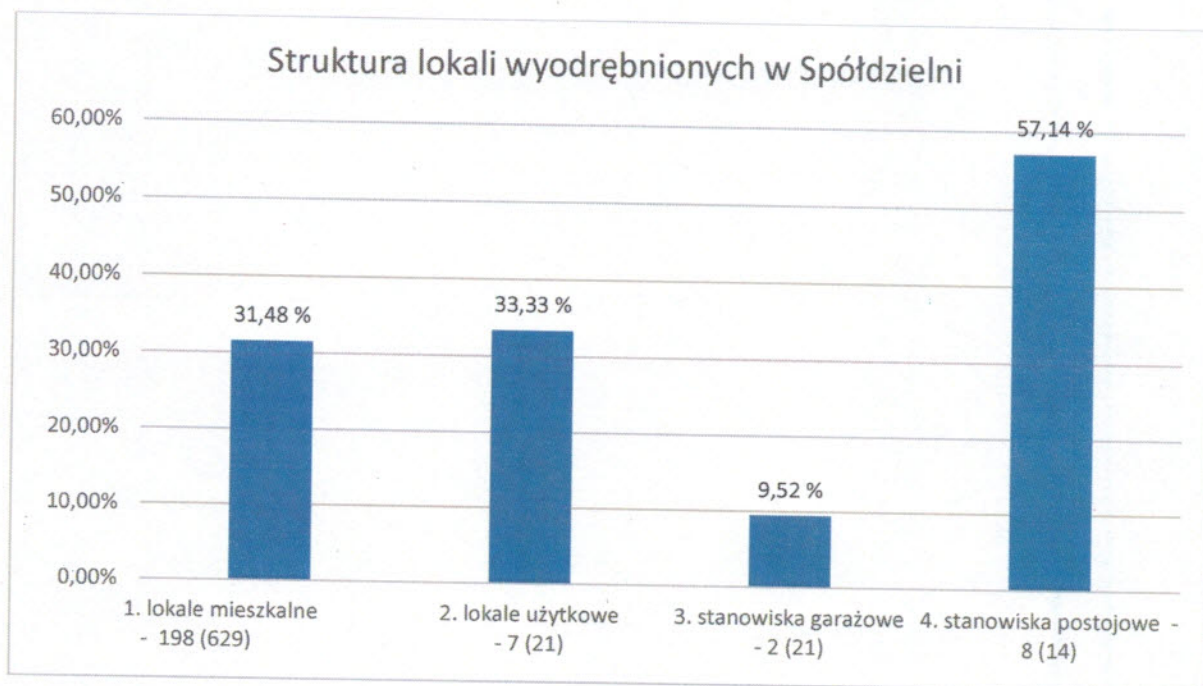
L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepur 49	55,36	44,64
2.	Kiepur 51	44,52	55,48
3.	Kiepur 53	38,44	61,56
4.	Kiepur 55	75,10	24,90

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	80,73	19,27
10.	Kiepury 45A	83,30	16,70
11.	Kiepury 45B	78,85	21,15
12.	Kiepury 47	64,15	35,85
13.	Kiepury 47A	76,18	23,82
14.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

Strukturę własności lokali znajdujących się na dzień 31.12.2023 r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Strukturę lokali wyodrębnionych znajdujących się w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2023 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 31.12.2023 r. rejestr zawiera ogółem **474** pozycji w tym:

- **269** dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- **205** dla odrębnej własności lokali.

W 2023 roku założono **9** ksiąg wieczystych, w tym:

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

II. 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.

1. Przychody ze sprzedaży.

Plan i wykonanie przychodów na całokształcie działalności Spółdzielni w 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Przychody	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.484.886,00	1.376.003,22	92,67
2.	Podatek od nieruchomości	95.000,00	95.812,75	100,86
3.	Wywóz odpadów komunalnych	527.550,00	522.585,64	99,06
4.	Domofony	13.285,00	13.285,00	100,00
5.	Odpis na fundusz remontowy	1.016.062,68	1.016.062,56	100,00
6.	Różnica wody	62.750,00	63.331,77	100,93
7.	Energia ciepła	2.070.153,00	2.063.006,20	99,65
8.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	22.591,87	137,24
9.	Kontrole gazowe	7.000,00	5.546,30	79,23
10.	Kontrole kominiarskie	24.000,00	25.856,39	107,73
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	8.963,04	89,63
14.	Rozliczenie c.o. i c.w.u.	14.000,00	13.296,96	94,98
15.	Monitoring	54.516,12	54.516,12	100,00
16.	Wymiana wodomierzy	34.993,98	30.108,87	86,04
17.	Nadwyżka przychodów nad kosztami i wynik finansowy za ubiegły rok	160.632,55	60.129,88	37,43
18.	Pożytki z nieruchomości	11.000,00	20.670,74	187,91
19.	Pozostałe przychody operacyjne	10.000,00	24.876,49	248,76
20.	Przychody finansowe	15.000,00	47.424,17	316,16
21.	Przychody z działalności Spółdzielni	53.000,00	62.916,62	118,71
	Ogółem:	5.680.291,07	5.526.983,59	97,30

Plan przychodów w 2023 r. wykonano w **97,30 %**.

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 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty rodzajowe	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wykonanie/ Plan (%)	Struktura kosztów (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.436.744,75	1.394.222,96	97,04	26,34
2.	Podatek od nieruchomości	95.000,00	93.934,00	98,88	1,78
3.	Wywóz odpadów komunalnych	527.550,00	522.585,64	99,06	9,87
4.	Domofony	13.285,00	13.285,00	100,00	0,25
5.	Odpis na fundusz remontowy	1.016.062,68	1.016.062,56	100,00	19,21
6.	Różnica wody	62.750,00	58.466,83	93,17	1,10
7.	Energi ciepła	2.070.153,00	2.079.503,62	100,45	39,29
8.	Rozliczenie c.o. i c.w.u.	14.000,00	13.296,96	94,98	0,25
9.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	16.461,74	100,00	0,31
10.	Kontrole gazowe	7.000,00	5.546,30	79,23	0,10
11.	Kontrole kominiarskie	24.000,00	23.647,98	98,53	0,46
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	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Monitoring	54.516,12	54.516,06	100,00	1,03
16.	Wymiana wodomierzy	5.000,00	789,56	15,79	0,01
	Razem:	5.342.523,29	5.292.319,21	99,06	100

W 2023 r. koszty na całokształcie działalności Spółdzielni wyniosły **99,74 %** i były niższe od planowanych o **0,26 %**, w tym koszty rodzajowe wyniosły **99,06 %** i były niższe od planowanych o **0,94 %**.

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

L.p.	Koszty	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Koszty rodzajowe	5.342.523,29	5.292.319,21	99,06
2.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	36.329,24	-
3.	Koszty finansowe	0,00	0,00	-
	Koszty na całokształcie działalności:	5.342.523,29	5.328.648,45	99,74

Zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2023 r.:

- 1) Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości ogółem wyniosły **60.129,88 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 2) Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami wyniosła **18.834,59 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 3) Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni wyniósł **28.147,14 zł**.

3. Wynik gospodarki 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 2023 r. (zł)	Przychody 704-01 (zł)	Przychody z pożytków z 2023 r. (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik za 2023 r. (zł)
1.	Kiepury 49	368.694,48	359.657,84	4.513,41	3.189,79	367.361,04	- 1.333,44
2.	Kiepury 51	243.218,65	239.015,69	2.746,84	2.009,08	243.771,61	552,96
3.	Kiepury 53	426.719,64	419.205,29	4.960,83	40,72	424.206,84	- 2.512,80

4.	Kiepury 55	365.613,15	376.432,65	4.416,51	1.688,66	382.537,82	16.962,67
5.	Kiepury 57	261.716,44	262.810,33	3.435,34	28,21	266.273,88	4.557,44
6.	Kiepury 59	422.466,06	419.796,67	5.137,05	1.038,41	425.972,13	3.476,07
7.	Kiepury 61	386.125,32	389.225,19	4.417,79	64,06	393.707,04	7.581,72
8.	Kiepury 63	292.945,11	288.090,97	3.442,91	270,19	291.804,07	- 1.141,04
9.	Kiepury 65	427.578,08	426.290,16	5.055,88	931,18	432.277,22	4.699,14
10.	Kiepury 45A	541.470,43	541.049,75	6.076,63	2.431,57	549.559,95	8.089,52
11.	Kiepury 45B	387.993,39	390.733,12	4.900,23	1.165,70	396.799,05	8.805,66
12.	Kiepury 47	476.539,88	467.452,24	5.306,38	153,31	472.911,93	- 3.627,95
13.	Kiepury 47A	456.951,08	456.437,23	5.033,64	922,91	462.393,78	5.442,70
14.	Sygietyńskiego 17	238.587,86	222.320,42	3.238,56	2.809,52	228.368,50	- 10.219,36
	Razem:	5.296.649,57	5.258.517,55	62.684,00	16.743,31	5.337.944,86	41.295,29

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 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2023 rok (zł)
1.	Środki pieniężne w kasie	3.131,73
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	356.136,21
3.	Lokaty bankowe	983.197,15
4.	Pozostałe środki pieniężne	-
	Razem:	1.342.465,09

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 zmniejszenia się majątku trwałego (aktywa trwałe) Spółdzielni jest systematyczne przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność oraz dekapitalizacja majątku w związku z jego umorzeniem.

Fakt ten ma wpływ na zmniejszenie się funduszy spółdzielni o **538.047,03 zł**, tj. o **3,35 %**.

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

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2023 r. (zł)	Stan na dzień 31.12.2023 r. (zł)	Zwiększenia/ Zmniejszenia (zł)
1.	Fundusz udziałowy	47.949,00	47.268,00	- 681,00
2.	Fundusz zasobowy	3.541.650,38	3.476.564,55	- 65.085,83
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	214.906,27	198.507,53	- 16.398,74
4.	Fundusz wkładów budowlanych	12.208.209,33	11.757.212,67	- 450.996,66
5.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych	-	-	-
6.	Wynik finansowy (zysk netto)	33.031,94	28.147,14	- 4.884,80
	Razem fundusze własne:	16.045.746,92	15.507.699,89	- 538.047,03

4.3. Zobowiązania publiczno-prawne.

Wielkości zobowiązań publicznoprawnych w 2023 r. przedstawiają poniższe tabele:

a) podatek dochodowy od osób fizycznych:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
39.586,00	39.586,00

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:
93.931,00	93.931,00

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
241.265,86	241.265,86

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
52.418,00	52.418,00

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
29.354,00	21.060,00	- 8.294,00

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2023 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 31.12.2023 r.

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023, 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 2023 r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **736.043,22 zł**, tj. o **4,12 %**, w tym:

- aktywa trwale zmniejszyły się o **676.593,51 zł**,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o **59.449,69 zł**.

Wpływ na zmniejszenie aktywów obrotowych mają:

- zmniejszenie należności na 31.12.2023 r.,
- zmniejszenie należności dochodzonych na drodze sądowej,
- zmniejszenie stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów (spłata zobowiązań długoterminowych).

5.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość (zł)
1.	Aktywa trwałe	15.121.953,70
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	1.981.872,50
	środki pieniężne	1.342.465,09
	Razem aktywa:	17.103.826,20

5.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość (zł)
1.	Fundusz własny (kapitał), w tym:	15.507.699,89
	fundusz podstawowy, w tym:	15.479.552,75
	fundusz udziałowy	47.268,00
	fundusz wkładów mieszkaniowych	198.507,53
	fundusz wkładów budowlanych	11.757.212,67
	fundusz zasobowy	3.476.564,55
2.	Zysk netto	28.147,14
3.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	1.596.126,31
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1.428.961,27
	zobowiązania bieżące	1.062.901,81
	Razem pasywa:	17.103.826,20

6. Podstawowe wskaźniki płynności.

1) Płynności I:

Aktywa obrotowe	- należności powyżej		
12 miesięcy		1.981.872,50	
		=	
Zobowiązania krótkoterminowe		1.528.961,27	= 1,37

2) Płynności II:

Należności krótkoterminowe	
+ Inwestycje krótkoterminowe	1.820.677,16
----- = ----- = 1,27	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.428.961,27

3) Płynności III:

Środki pieniężne	1.342.465,09
----- = ----- = 0,94	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.428.961,27

Wzrost wskaźników płynności w 2023 roku spowodowany jest spłatą w **96,20 %** 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. Całkowita spłata powyższych zobowiązań nastąpi w pierwszym kwartale 2024 roku.

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

Na koniec 2023 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły **146.216,13 zł**.

W ogólnej sumie zadłużenia znajdują się również niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2022/2023, których termin uregulowania upływał w dniu 31.12.2023 r.

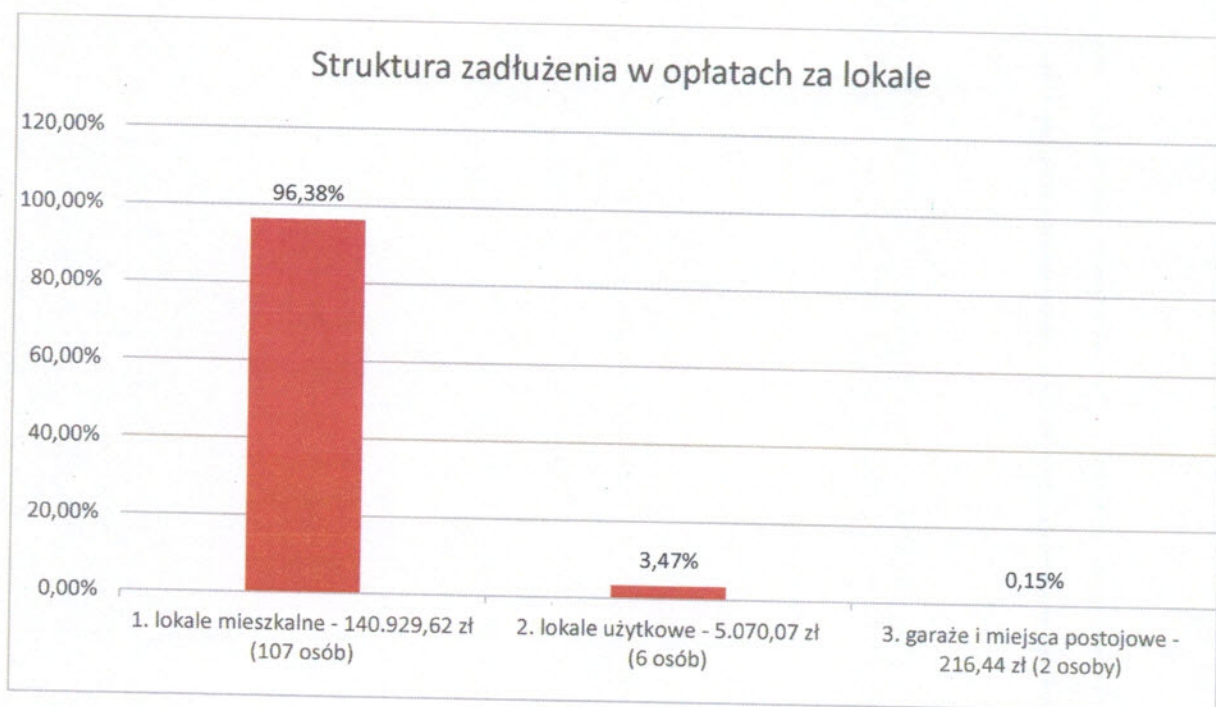
Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2023 r. koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **3.691,30 zł**.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi **6,49 %**.

Na dzień 31.12.2023 r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało **115 osób**, w tym:

- a) **107** osób za lokale mieszkalne - na kwotę **140.929,62 zł**,
- b) **8** osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę **5.286,51 zł**, w tym:
 - **6** osób za lokale użytkowe - na kwotę **5.070,07 zł**,
 - **2** osoby za garaże i miejsca postojowe - na kwotę **216,44 zł**.

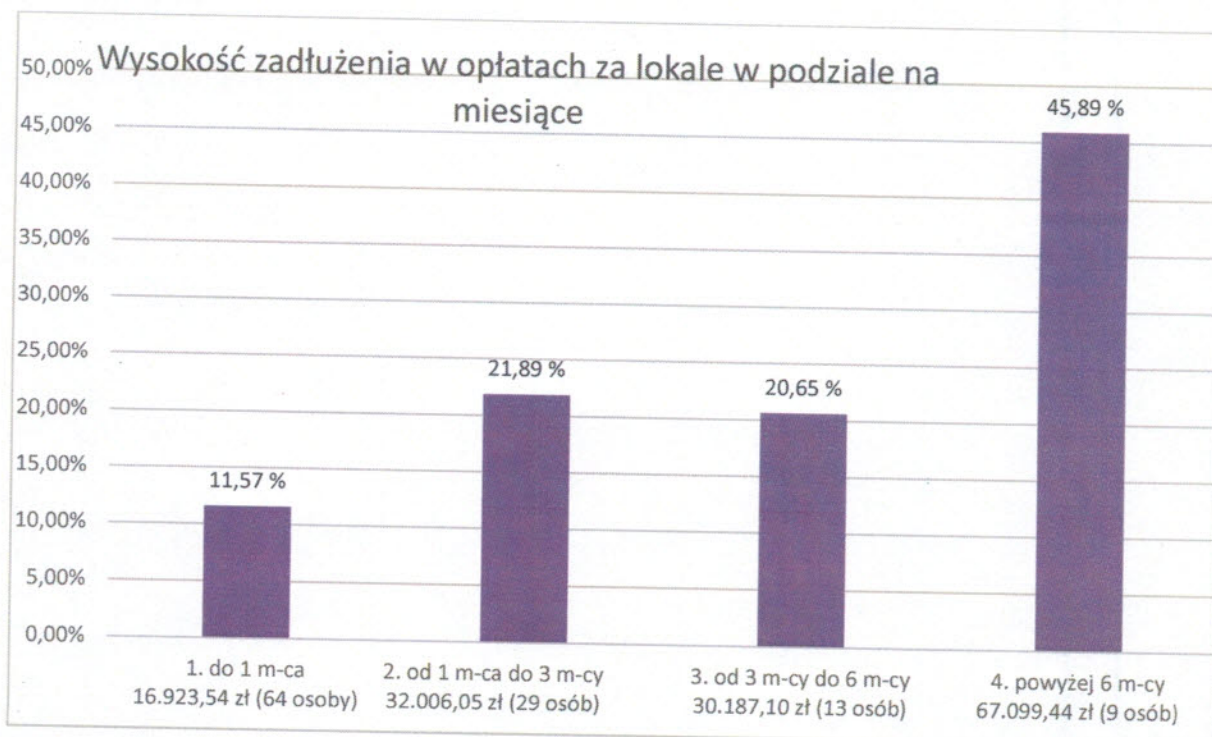
Strukturę zadłużenia z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



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

- 1) **64** osoby, do 1 miesiąca na kwotę - **16.923,54** zł,
- 2) **29** osoby, od 1 do 3 miesięcy na kwotę - **32.006,05** zł,
- 3) **13** osób, od 3 do 6 miesięcy na kwotę - **30.187,10** zł,
- 4) **9** osób, powyżej 6 miesięcy na kwotę - **67.099,44** zł.

Strukturę zadłużenia z podziałem na miesiące przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Wobec osób zalegających na dzień 31.12.2023 r. z opłatami powyżej 3 miesięcy były podejmowane i nadal są prowadzone następujące działania windykacyjne:

- 1) Do **10** osób zalegających na kwotę **27.694,84 zł** (głównie z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody za sezon grzewczy 2021/2022) wysłano wezwania przedsądowe.
- 2) Z **2** osobami zalegającymi na kwotę **12.025,21 zł** została w 2023 r. podpisana ugoda na spłatę zadłużenia w ratach.
- 3) Zarząd **6** osobom zalegającym na kwotę **18.961,96 zł** z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody za sezon grzewczy 2022/2023 wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w ratach płatnych od stycznia 2024 r.
- 4) Z **1** osobą zalegającą na kwotę **21.090,53 zł**, zostało przeprowadzone spotkanie w celu omówienia warunków podpisania ugody na spłatę zadłużenia w ratach od 2024 roku.
- 5) Dla **1** osoby z zadłużeniem wynoszącym **2.705,82 zł** w listopadzie 2023 r. przygotowano dokumenty i złożono pozew w sądzie o zapłatę.
- 6) Wobec **2** osób toczy się postępowanie prowadzone przez Komornika Sądowego, w tym:
 - od **1** dłużnika zalegającego na kwotę **9.647,01 zł** Komornik wpłaca co miesiąc Spółdzielni kwotę ok. **85,00 zł**. Dłużnik ma innych wierzycieli takich jak ZUS i bank.
 - wobec **1** dłużnika zalegającego na kwotę **6.903,86 zł** Postępowanie prowadzone przez Komornik nie doprowadziło do ustalenia majątku dłużnika.
- 7) W kwietniu 2023 r. Spółdzielnia otrzymała od Komornika kwotę **40.476,69 zł** z podziału kwoty uzyskanej z licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Kiepury 47A w Jeleniej Górze. Licytacja prawa do lokalu została przeprowadzona w dniu 24.08.2022 r.
- 8) W wyniku skierowanego w 2021 r. przez Spółdzielnię do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej stale zamieszkałej przy ul. Kiepury 57 w Jeleniej Górze, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny Postanowieniem z dnia 31 marca 2023 r. stwierdził, że spadek na podstawie ustawy nabyła Gmina Jelenia Góra. W maju 2023 r. Gmina Jelenia Góra wpłaciła na konto Spółdzielni kwotę **5.292,89 zł**, która stanowiła zaległość w opłatach za przedmiotowy lokal mieszkalny.
- 9) W 2022 r. Spółdzielnia skierowała do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej stale zamieszkałej przy ul. Kiepury 59 w Jeleniej Górze. Zaległość w opłatach za przedmiotowy lokal mieszkalny na dzień 31.12.2023 r. wynosiła **7.914,32 zł**. Do 31.12.2023 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny nie wydał Postanowienia w sprawie nabycia spadku.
- 10) 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 przed upływem terminu przedawnienia.
- 11) Wobec **1** dłużnika zalegającego na kwotę **33.523,84 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2018 r., podejmowane dotychczas przez Komornika Sądowego czynności egzekucyjne nie przynoszą efektu, gdyż dłużnik nie posiada majątku i z tytułu pracy otrzymuje minimalne wynagrodzenie, które wolne jest od potrąceń. Na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy wznowił działania egzekucyjne przed upływem terminu przedawnienia.

- 12) 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. Na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy prowadzi dalsze działania egzekucyjne związane z dokonaniem przez biegłego opisu i oszacowania nieruchomości w Dziwiszowie stanowiącej współwłasność dłużnika.

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		31.12.2022 r.		31.12.2022 r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	201	150.591,41	142	156.511,08	96	114.600,91	107	140.929,62
lokale użytkowe i garaże	15	3.678,89	16	10.336,10	8	4.130,00	8	5.286,51
Razem:	216	154.270,30	158	166.847,18	104	118.730,91	115	146.216,13

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	5	555,48	3	1.295,07	3	387,97	5	1.505,43	3	886,44
od 1 do 3 m-cy	4	4.718,58	0	0,00	2	2.565,15	2	2.546,54	2	1.681,33
od 3 do 6 m-cy	2	4.203,04	0	0,00	0	0,00	2	3.949,69	1	2.926,96
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	21.090,53	0	0,00	0	0,00	1	3.819,80
Razem:	11	9.477,10	4	22.385,60	5	2.953,12	49	8.001,66	7	9.314,53

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	7	2.034,28	7	2.438,42	2	929,08	3	1.140,89	1	32,33
od 1 do 3 m-cy	3	5.593,31	3	3.378,76	3	1.971,55	1	690,78	1	1.949,29
od 3 do 6 m-cy	2	5.325,16	1	2.714,33	0	0,00	1	2.581,05	0	0,00
pow. 6 m-cy	2	14.818,18	2	14.636,15	0	0,00	1	4.361,94	0	0,00
Razem:	14	27.770,93	13	23.167,66	5	2.900,63	6	8.774,66	2	1.981,62

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	4	1.540,13	5	650,31	5	872,28	6	1.776,93
od 1 do 3 m-cy	2	1.617,40	0	0,00	1	1.524,14	3	3.349,90
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	2.705,82	3	5.781,05	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	4.384,15	0	0,00	0	0,00
Razem:	6	3.157,53	7	7.740,28	9	8.177,47	9	5.126,83

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	0	0,00	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	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	0	0,00	0	0,00	0	0,00

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	1	273,45	2	271,67	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00		0,00	0	0,00	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	273,45	2	271,67	0	0,00

Garaże	K. 45B		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	1	108,99	1	107,45
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	108,99	1	107,45

Wspólnota Mieszkaniowa Sygietyńskiego 15	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Garaże	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	1	224,39	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	1	311,87	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	1	3.988,69	0	0,00
Razem:	0	0,00	3	4.524,95	0	0,00

W 2023 r. z dodatku mieszkaniowego przyznanego przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry skorzystały 3 osoby na kwotę **13.140,98 zł.**

III. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

1. Zwiększenia:

w zł

1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2023 r.	-	212.549,15
2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości w 2023 r.	-	1.016.062,56
3) <u>środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2023 r.</u>	-	3.254,63
Razem środki funduszu remontowego w 2023 r.:	-	1.231.866,34

2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2023 r.: - **356.435,93**

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 2022 r. i 2023 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	74.960,38	70.036,96
2) Remont (spłata zobowiązań z 2019 r.) polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków wraz z remontem balkonów budynków: Kiepury 49, 51, 55, 59, 63	234.660,14	234.660,14
3) Remont polegający na wymianie zewnętrznych drzwi wejściowych do wiatrołapów i klatek schodowych, wraz z remontem ścian wewnątrz i na zewnątrz wiatrołapów w budynkach: Kiepury 53, 47 i 47A	260.120,12	260.120,12
4) Remont polegający na demontażu 2 lamp parkowych znajdujących się na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 oraz postawienie nowej lampy parkowej przy pierwszej klatce schodowej budynku: Kiepury 55	8.000,00	0,00
5) Remont polegający na wymianie w korytarzach piwnicznych poziomów oraz w lokalach mieszkalnych pionów wewnętrznej instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji wykonanej z rur z tworzywa z tzw. „DEKADURU” na rury z tworzywa PP (poziomy) i PEX (piony) w budynkach: Kiepury 61 i 65	88.292,61	88.292,61
6) Remont polegający na przebudowie ciągu pieszo-jezdnego przy pierwszej klatce schodowej budynku: Kiepury 45B	26.077,58	26.077,58
7) Remont polegający na wymianie posadzki na tarasach nad garażami wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na tarasach nad garażami (spłata zobowiązań z 2021 r.) w budynku Kiepury 45B	33.000,00	33.000,00
8) Remont polegający na wymianie podpionowych zaworów grzybkowych na zawory kulowe na instalacji z.w. i c.w.u. 1, 4 i 5 klatce schodowej budynku: Kiepury 45A	7.560,00	7.560,00
9) Remont schodów zewnętrznych przed wejściami do 2 i 3 klatki schodowej w budynku: Sygietyńskiego 17	54.987,16	54.987,16
10) Remont domofonów polegający na wymianie centrali domofonowych analogowych na centrale cyfrowe otwierane kodem i za pomocą breloka zbliżeniowego oraz na wymianie unifonów w lokalach mieszkalnych i zasilacza w budynkach: Kiepury 51, 53, 59, 61, 47 i 45B	89.138,48	89.138,48

11) 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	13.084,90	11.980,63
12) 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	27.200,00	14.189,94
13) Remont polegający na malowaniu pierwszej klatki schodowej po pożarze w budynku: Kiepury 49	29.900,00	29.900,00
14) Remont polegający na miejscowej naprawie uszkodzonej rury zewnętrznej sieci ciepłej wody pomiędzy budynkami Kiepury 59, a Kiepury 57 zasilającej budynek: Kiepury 57	5.513,89	5.513,89
15) Remont polegający na wymianie obróbki blacharskiej okapu balkonu oraz na miejscowej naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej nad lokalami mieszkalnymi w budynkach: Kiepury 51, 57, 59 i 61	23.119,02	23.119,02
16) Remont polegający na naprawie studzienki z kręgów betonowych wraz z uszczelnieniem przejścia rurociągu kanalizacji sanitarnej w ciągu pieszo-jezdnym przy budynku Kiepury 45A i 47 oraz na naprawie wpustu ulicznego ciągu pieszo-jezdnym z wykonaniem przykanalika z podłączeniem do studni kanalizacji deszczowej przy budynku Kiepury 47A	14.028,41	14.028,41
17) Remont polegający na wymianie oraz na dwukrotnym malowaniu drewnianych balustrad balkonowych w budynkach Kiepury 57, 61, 65 i 47A, a także remont izolacji i posadzki na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 14 oraz sufitu na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 12 w budynku Sygietyńskiego 17	21.798,17	21.798,17
RAZEM:	1.011.440,86	984.403,11

W 2023 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w **97,33%**. Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan robót remontowych na 2023 r. (po korekcie w listopadzie 2023 r.) zawierał do wykonania 17 zadań remontowych, z których:

- 13 zadań zrealizowano w **100%**,
- 3 zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wyniosła od **52,17% do 93,43%**,
- 1 zadani nie zostało zrealizowane z uwagi na brak wykonawcy.

4. Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2023 rok przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2023 r.	Odpis na funduszu remontowy w 2023 r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2023 r., przyznane odszkodowanie	Razem środki funduszu remontowego w 2023 r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2023 r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2023 r.
1.	Kiepury 49	13.730,20	78.004,80	-86.919,98 +103.458,81	108.273,83	108.273,83	0,00
2.	Kiepury 51	0,00	49.451,40	-5.718,18	43.733,22	39.813,53	3.919,69
3.	Kiepury 53	799,17	85.737,60	32.992,70	119.529,47	119.521,04	8,43
4.	Kiepury 55	2.348,65	69.969,00	-	72.317,65	63.440,68	8.876,97
5.	Kiepury 57	31.276,36	29.686,20	+5.513,89	66.476,45	31.518,98	34.957,47
6.	Kiepury 59	203,28	88.784,16	-	88.987,44	76.026,59	12.960,85
7.	Kiepury 61	3.188,55	76.351,80	-	79.540,35	63.062,59	16.477,76
8.	Kiepury 63	0,00	54.545,28	+3.793,50 -10.562,88	47.775,90	47.775,90	0,00
9.	Kiepury 65	2.117,92	87.379,92	-	89.497,84	70.842,90	18.654,94
10.	Kiepury 47	0,00	91.709,04	+4.023,07 -4.123,29	91.608,82	86.763,98	4.844,84
11.	Kiepury 45A	13.250,41	109.434,96	-	122.685,37	15.050,43	107.634,94
12.	Kiepury 45B	28,00	84.690,12	-1.719,55	82.998,57	80.075,33	2.923,24
13.	Kiepury 47A	97.486,46	86.996,76	-	184.483,22	121.190,61	63.292,61
14.	Sygietyńskiego 17	48.120,15	23.321,52	-	71.441,67	59.478,00	11.963,67
15.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	212.569,55	1.016.062,56	+149.781,97 -109.043,88	1.269.349,80	982.834,39	286.515,41
16.	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	3.254,63	-	+109.043,88 -40.809,27	71.489,24	1.568,72	69.920,52
17.	Ogółem fundusz remontowy	215.803,78	1.016.062,56	+108.972,70	1.340.839,04	984.403,11	356.435,93

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.

5. Pożyczki wewnętrzne z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

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 2023 roku pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni na ogólną kwotę w wysokości **40.809,27 zł** na sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym planie remontów niżej wymienionych budynków mieszkalnych:

1. Kiepury 53:
 - pożyczka w wysokości – **32.992,70 zł**,
 - okres spłaty – styczeń - grudzień 2024 r.
2. Kiepury 63:
 - pożyczka w wysokości – **3.793,50 zł**,
 - okres spłaty – styczeń 2024 r.
3. Kiepury 47:
 - pożyczka w wysokości – **4.023,07 zł**,
 - okres spłaty – styczeń 2024 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.

6. Inwestycje.

W 2023 r. Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych.

III ZAKOŃCZENIE.

W 2023 r. nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni.

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 Spółdzielni wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

ZASTĘPCA PREZESA
Aneta Śmieszna

PREZES ZARZĄDU
Kazimierz Trusewicz
Kazimierz Trusewicz

Jelenia Góra, 31.03.2024 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

- Zał. Nr 1 Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej.
- Zał. Nr 2 Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r.
- Zał. Nr 3 Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
- Zał. Nr 4 Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2023 r.