

UCHWAŁA NR 2/2024
CZEŚCI.....

***Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu
z dnia w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2023 rok.***

§ 1

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 t.j.) oraz § 13 ust.1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2023 rok o treści stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Głosowało osób

Przeciw uchwale osób

Za uchwałą osób

Wstrzymało się osób

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZGORZELCU Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu prowadzi swoją działalność według norm prawnych obowiązujących w spółdzielniach mieszkaniowych, a także prawa wewnętrznego - tj. Statutu Spółdzielni, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu realizując statutowy obowiązek przedstawia Członkom doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2023 roku i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni.

Sprawozdanie zawiera następujące informacje.

- I. Informacje wstępne.
- II. Stan organizacyjny Spółdzielni.
 1. Walne Zgromadzenie.
 2. Rada Nadzorcza.
 3. Zarząd.
- III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- IV. Stan członków oraz zatrudnienie na dzień 31.12.2023 r.
- V. Stan prawny gruntów Spółdzielni.
- VI. Sprawozdanie działu finansowo-księgowego dotyczącego wyniku finansowego oraz stan aktywów i pasywów na dzień 31.12.2023 r.
- VII. Zaległości czynszowe.
- VIII. Informacje dotyczące działalności Spółdzielni wg art.49 ustawy o rachunkowości.
- IX. Informacje końcowe.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu została zarejestrowana jako spółdzielnia w rejestrze sądowym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze 31.01.1966 roku.

W dniu 23.07.2002 roku Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000124070.

Zgodnie z zapisami Statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
2. budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
3. budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
5. budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
7. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

II. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, z póź. zm. i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r., z póź. zm. oraz Statutu.

Organami Spółdzielni są:

Walne Zgromadzenie

Rada Nadzorcza

Zarząd

Rolę uchwałodawczą i nadzorczą sprawują:

Walne Zgromadzenie

Rada Nadzorcza

Rolę wykonawczą sprawuje Zarząd.

W 2023 roku Walne Zgromadzenie podjęło 29 uchwał.

Uchwała nr 1 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2019 rok.

Łącznie głosowało 77, za 76, przeciw 0, wstrzymało się 1,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 2 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2020 rok.

Łącznie głosowało 81, za 80, przeciw 0, wstrzymało się 1,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2021 rok.

Łącznie głosowało 81, za 80, przeciw 0, wstrzymało się 1,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 4 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2022 rok.

Łącznie głosowało 81, za 79, przeciw 0, wstrzymało się 2,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 5 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2019 rok.

Łącznie głosowało 82, za 82, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 6 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2020 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 7 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2021 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 8 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2022 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 9 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2019 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 10 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2020 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 11 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2021 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 12 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2022 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 13 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2019 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 14 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2020 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 15 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2021 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 16 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2022 rok.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 17 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2019 r.

Pan Lech Detko

Łącznie głosowało 81, za 78, przeciw 0, wstrzymało się 3,
Absolutorium dla Pana Lecha Detko zostało udzielone.

Pani Wiesława Jankowska

Łącznie głosowało 79, za 79, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Absolutorium dla Pani Wiesławy Jankowskiej zostało udzielone.

Pani Zofia Struchowska

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Absolutorium dla Pani Zofii Struchowskiej zostało udzielone.

Uchwała nr 18 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2020 r.

Pan Lech Detko

Łącznie głosowało 81, za 78, przeciw 0, wstrzymało się 3,
Absolutorium dla Pana Lecha Detko zostało udzielone.

Pani Wiesława Jankowska

Łącznie głosowało 79, za 79, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Absolutorium dla Pani Wiesławy Jankowskiej zostało udzielone.

Pani Zofia Struchowska

Łącznie głosowało 80, za 80, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Absolutorium dla Pani Zofii Struchowskiej zostało udzielone.

Uchwała nr 19 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2021 r.

Pan Lech Detko za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Łącznie głosowało 81, za 78, przeciw 0, wstrzymało się 3,
Absolutorium dla Pana Lecha Detko zostało udzielone.

Pani Zofia Struchowska za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Łącznie głosowało 80, za 80, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Absolutorium dla Pani Zofii Struchowskiej zostało udzielone.

Pani Wiesława Jankowska za okres od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r.

Łącznie głosowało 80, za 80, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Absolutorium dla Pani Wiesławy Jankowskiej zostało udzielone.

Uchwała nr 20 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 r.

Pan Lech Detko

Łącznie głosowało 80, za 77, przeciw 0, wstrzymało się 3,
Absolutorium dla Pana Lecha Detko zostało udzielone.

Pani Zofia Struchowska

Łącznie głosowało 80, za 80, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Absolutorium dla Pani Zofii Struchowskiej zostało udzielone.

Uchwała nr 21 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2023/2024.

Łącznie głosowało 82, za 77, przeciw 0, wstrzymało się 5,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 22 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

Łącznie głosowało 82, za 82, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 23 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

Łącznie głosowało 82, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 24 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: przyjęcia wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku.

Łącznie głosowało 82, za 82, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 25 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: przyjęcia wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Łącznie głosowało 81, za 81, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 26 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: przystąpienia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu do Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami.

Łącznie głosowało 82, za 82, przeciw 0, wstrzymało się 0,
Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 27 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: ilości głosów uzyskanych przez kandydatów do Rady Nadzorczej wybieranych na 3-letnią kadencję.

l.p	Nazwisko i imię	Część I	Część II	Część III	Część IV	Część V	Część VI	Część VII	Łączna Ilość Głosów
1	Bigos Bożena	12	4	9	6	4	11	0	46
2	Borkowski Marian	15	5	11	9	14	10	2	66
3	Grabowska Krystyna	13	5	8	11	14	9	2	62

4	Jaroszewska Barbara	11	7	10	9	13	10	2	62
5	Kozłowski Rafał	18	6	11	8	14	9	2	68
6	Kryzstofiak Kazimierz	17	8	11	7	13	10	2	68
7	Leparowski Ryszard	18	5	11	8	13	8	2	65
8	Leszczyński Alfons	8	3	9	9	13	11	2	55
9	Pawłowska Lilianna	15	4	11	12	11	8	2	63
10	Pfloegel Wojciech	13	3	8	9	13	9	2	57
11	Piesiak Bogusława	16	6	10	9	13	9	2	65
12	Stankiewicz Teresa	13	6	10	9	14	11	2	65
13	Ulatowska Beata	10	4	12	10	13	9	2	60

Zgodnie z łącznymi wynikami głosowania nad poszczególnymi kandydatami, do Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję weszło 12 następujących osób, których nazwiska i imiona zostały podane wraz z ilością uzyskanych głosów.

Lp.	Nazwisko i imię	Liczba uzyskanych głosów
1.	Kozłowski Rafał	68
2.	Kryzstofiak Kazimierz	68
3.	Borkowski Marian	66
4.	Leparowski Ryszard	65
5.	Piesiak Bogusława	65
6.	Stankiewicz Teresa	65
7.	Pawłowska Lilianna	63
8.	Grabowska Krystyna	62
9.	Jaroszewska Barbara	62
10.	Ulatowska Beata	60
11.	Pfloegel Wojciech	57
12.	Leszczyński Alfons	55

Uchwała nr 28 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: udzielenia pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy.

Lp	Nazwisko i imię	Część I	Część II	Część III	Część IV	Część V	Część VI	Część VII	Łączna Ilość Głosów
1.	Detko Lech	16	8	9	11	13	12	2	71

Przedstawicielem Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu na Zjazd Przedkongresowy został wybrany: Detko Lech

Uchwała nr 29 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2023 roku w sprawie: ilości głosów uzyskanych przez delegata i zastępcę delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Delegat

Lp	Nazwisko i imię	Część I	Część II	Część III	Część IV	Część V	Część VI	Część VII	Łączna Ilość Głosów
1.	Detko Lech	15	7	7	7	14	10	2	62

Delegatem na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie został wybrany:

Detko Lech

Zastępca delegata

l.p	Nazwisko i imię	Część I	Część II	Część III	Część IV	Część V	Część VI	Część VII	Łączna Ilość Głosów
1.	Struchowska Zofia	19	10	12	12	14	11	2	80

Zastępcą delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie została wybrana:

Struchowska Zofia

Zarząd w roku 2022 pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu – mgr inż. Lech Detko
2. Z-ca Prezesa Zarządu – mgr Zofia Struchowska

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym, określają także zakres obowiązków, uzupełniony przez Radę Nadzorczą.

Podczas 49 protokołowanych posiedzeń, jakie odbył Zarząd w roku 2023, podjęto 72 uchwały. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresu:

- spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych i innych, przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia,
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności,
- zabezpieczenia majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałania z organizacjami spółdzielczymi.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów mieszkaniowych oraz liczba mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2023 roku przedstawia się następująco:

Liczba budynków -	44
Liczba mieszkań -	2.597
Liczba lokali użytkowych -	105
Liczba garaży-	174
Powierzchnia użytkowa w m ² ogółem:	143.334,78
- w tym lokale mieszkalne -	131.859,47

Liczba eksploatowanych dźwigów osobowych - 26 szt.
Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów - 41.153,40 m²

Utrzymanie techniczne i estetyczne zasobów

Spółdzielnia w roku 2022 podobnie jak w latach poprzednich skupiała swoją działalność głównie na prawidłowym prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podstawowe zadania tej gospodarki są niezmiennie i polegają na zapewnieniu użytkownikom lokali:

- a) dostawy mediów,
- b) podstawowych usług komunalnych oraz utrzymania właściwego stanu techniczno-estetycznego budynków i ich otoczenia,
- c) bieżącej konserwacji urządzeń, instalacji oraz remontów budynków,
- d) usuwania szkód powstałych wskutek sił zewnętrznych oraz dewastacji wyrządzonych przez różnych sprawców,
- e) racjonalne gospodarowanie środkami mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali.

Powyższe zadania realizowane są niemalże w całości przez firmy zewnętrzne, którym Spółdzielnia zleca wykonanie poszczególnych zadań.

Gospodarka remontowa

Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonuje remonty budynków w oparciu o plan remontów. W roku 2023 plan przewidywał wykonanie remontów na kwotę 3 268.460,00 zł, natomiast wykonanie zamknęło się kwotą 2 467.425,00 zł.

W roku 2023, realizując plan remontów przeprowadzono następujące prace remontowe w nieruchomościach:

Nr nieruchomości	Zakres robót
1 ul. Chrobrego nr 1 – 3 – 5 w Zgorzelcu	1. Wymiana oświetlenia klatek schodowych na energooszczędne, klatki nr 1, 3, 5. 2. Wymiana okablowania domofonów, klatki nr 1, 3, 5.
2 ul. Konarskiego 1, 2, 3, 4 w Zgorzelcu	1. Remont pionów kanalizacyjnych, klatka nr 1 (kontynuacja). 2. Remont pionów kanalizacyjnych, klatka nr 3. 3. Remont pionów kanalizacyjnych, klatka nr 4. 4. Przycinka sanitarna drzew. 5. Wymiana podzielników. 6. Wymiana okablowania domofonów, klatka nr 2, 4. 7. Montaż lamp z czujnikiem ruchu, klatka nr 1, 2.
3 ul. Konarskiego 1 – garaże	Remont pokrycia dachowego – kontynuacja prac.
5 ul. Konarskiego 5 – 6 w Zgorzelcu	1. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 2. Wymiana okablowania domofonów. 3. Remont i malowanie klatki schodowej nr 5.
8 ul. Konarskiego 8 w Zgorzelcu	Wyprowadzenie odrębnego przyłącza gazu wraz zaworem głównym gazu (odłączenie od klatki nr 7 – Wspólnota Mieszkaniowa).

<p style="text-align: center;">9 ul. Warszawska 22-28 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 2. Wymiana okablowania domofonów. 3. Wymiana instalacji odgromowej, montaż piorunochronów, klatki nr 26, 28. 4. Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach i pomieszczeniach wspólnych.
<p style="text-align: center;">13 ul. Łużycka nr 28 a, b, c w Zgorzelcu</p>	<p>Wymiana pionów kanalizacyjnych oraz wodnych w nieruchomości (poziomy i piony) – kontynuacja prac.</p>
<p style="text-align: center;">16 ul. Batorego nr 1 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana instalacji zimnej wody – poziom, remont pionów kanalizacyjnych – kontynuacja kolejnego etapu prac (prace wykonywane etapowo). 2. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana).
<p style="text-align: center;">19 ul. Batorego nr 5 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji, montaż monozłączy. 2. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 3. Wymiana instalacji poziomej zimnej wody.
<p style="text-align: center;">21 ul. Boh. II AWP nr 10 – 10 b w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Doraźny remont dachu. 2. Wymiana lamp oświetleniowych na energooszczędne. 3. Remont i malowanie klatek schodowych nr 10, 10 a, 10 b.
<p style="text-align: center;">22 ul. Boh. II AWP nr 10 c – 10 e w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont i malowanie klatek schodowych nr 10 c, 10 d. 2. Doraźny remont dachu. 3. Wymiana lamp oświetleniowych na energooszczędne.
<p style="text-align: center;">23 ul. Kościuszki 18 – 22 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Doraźny remont pokrycia dachu. 2. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana).
<p style="text-align: center;">24 ul. Kościuszki nr 24 a – 24 e w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa nawierzchni rampy – kontynuacja. 2. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 3. Doraźny remont dachu. 4. Wymiana oświetlenia na energooszczędne z czujnikami ruchu. 5. Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej – kontynuacja prac.
<p style="text-align: center;">27 ul. Kościuszki nr 55 – 61 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana instalacji c.o. (poziomy) w piwnicach. 2. Wymiana zaworów podpionowych c.o. – kontynuacja. 3. Wymiana zestawu hydroforowego w węźle klatki nr 59. 4. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 5. Malowanie klatki schodowej nr 57. 6. Malowanie przejścia górnego, klatki nr 55 – 61 oraz piwnic i suszarni.
<p style="text-align: center;">29 ul. Lubańska nr 27 a – 32 w Zgorzelcu</p>	<p>Wymiana okablowania domofonów.</p>
<p style="text-align: center;">30 ul. Lubańska nr 45 – 51 a w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana instalacji poziomej zimnej wody (piwnica), klatki nr od 45 do 50. 2. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 3. Remont pokrycia dachu nad klatką nr 46, doraźny remont dachu na budynku. 4. Wymiana oświetlenia na energooszczędne z czujnikami ruchu, klatki nr 45, 46, 47. 5. Remont i malowanie klatek schodowych nr 45, 46.

<p style="text-align: center;">31 ul. Norwida nr 7 – 18 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont wiatrolapów, klatki nr 8, 9, 14, 17. 2. Wymiana zaworów podpionowych c.o., klatki nr od 13 do 18. 3. Przcycięcie sanitarne drzew. 4. Prace techniczne w węzłach c.o. – modernizacja wymiennikowni, Wymiana pompy (klatka nr 14).
<p style="text-align: center;">32 ul. Prusa nr 7 – 15 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana okablowania domofonów. 2. Wymiana oświetlenia zewnętrznego na energooszczędne. 3. Remont i malowanie klatek schodowych nr 7, 9, 11 wraz z piwnicami
<p style="text-align: center;">33 ul. Wyspiańskiego nr 1 a, b, c w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 2. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji.
<p style="text-align: center;">35 ul. Wyspiańskiego nr 6 w Zgorzelcu</p>	<p>Wymiana pionów kanalizacyjnych, wymiana pionów wodnych (kolejny etap). Prace wykonywane etapowo.</p>
<p style="text-align: center;">36 ul. Wyspiańskiego nr 11 – 19 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana okablowania domofonów. 2. Wymiana zaworów podpionowych c.o. w piwnicy, klatki nr od 11 do 19.
<p style="text-align: center;">37 ul. Wyspiańskiego nr 47 – 61 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji, klatki nr 51 – 53, montaż monozłączy. 2. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji, klatki nr 55 – 57, montaż monozłączy. 3. Montaż zaworów odcinających na instalacji poziomej c.o., klatki nr 53, 55, 57. 4. Wymiana zaworów grzejnikowych termostat. klatka nr 5153. 5. Wymiana zaworów podpionowych zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji, klatka nr 47.
<p style="text-align: center;">41 ul. Wyspiańskiego nr 63 – 75 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wyniesienie zaworu głównego gazu, klatki nr 63 – 65. 2. Wyniesienie zaworu głównego gazu, klatki nr 67 – 69. 3. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji, klatki nr 63 – 65, montaż monozłączy. 4. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji, klatki nr 67 – 69, montaż monozłączy. 5. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji, klatki nr 71 – 73, montaż monozłączy. 6. Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji, klatka nr 75, montaż monozłączy. 7. Remont pokrycia dachu, klatka nr 63. 8. Montaż drzwi do węzła cieplnego, klatka nr 69.
<p style="text-align: center;">50 ul. Iwaskiewicza nr 2 – 14 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Montaż zaworów podpionowych ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji, klatki nr 12 i 14. 2. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 3. Wymiana zabezpieczeń oraz podstaw na rozłączniki bezpiecznikowe, klatki nr 12, 14 (I etap).
<p style="text-align: center;">51 ul. Iwaskiewicza nr 16 – 32 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont pokrycia dachu, klatka nr 16. 2. Wymiana zaworów podpionowych zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji. 3. Płukanie instalacji c.o. 4. Wymiana zabezpieczeń oraz podstaw na rozłączniki bezpiecznikowe – kontynuacja. 5. Wykonanie przyłącza do oświetlenia terenu nieruchomości.

<p style="text-align: center;">52 ul. Iwaszkiewicza nr 34 – 46 a w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana zaworów podpionowych zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji – kontynuacja. 2. Cięcie sanitarne drzew. 3. Wymiana oświetlenia na energooszczędne z czujnikami ruchu, klatki nr od 34 do 40.
<p style="text-align: center;">54 ul. Iwaszkiewicza – garaże 1 – 88</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 2. Doraźny remont pokrycia dachu. 3. Wykonanie ocieplenia ściany narażonej na przemarzanie, (nr 67 – 76).
<p style="text-align: center;">56 ul. Iwaszkiewicza nr 9 – 13 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana zaworu przed wodomierzem głównym, montaż zaworu podpionowego. 2. Naprawa nawierzchni chodnika przed budynkiem.
<p style="text-align: center;">58 ul. Iwaszkiewicza nr 23 – 31 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana okien na klatkach schodowych nr 23, 25. 2. Wymiana zaworów podpionowych zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji – kontynuacja prac. 3. Przygotowanie terenu pod boksy śmietnikowe, naprawa chodnika. 4. Płukanie instalacji centralnego ogrzewania. 5. Wymiana oświetlenia na energooszczędne z czujnikami ruchu, klatki nr od 23 do 31.
<p style="text-align: center;">60 ul. Iwaszkiewicza nr 33 w Zgorzelcu</p>	<p>Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana).</p>
<p style="text-align: center;">64 Jerzmanki nr 22 c – d, e – f</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont pokrycia dachu klatki nr 22 c – d (I etap). 2. Doraźny remont pokrycia dachu klatki nr 22 e – f.
<p style="text-align: center;">65 ul. Hutnicza nr 28 – 34 a ul. 8 Dywizji WP ul. Traugutta w Pieńsku</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa nawierzchni przed budynkiem – kontynuacja. 2. Wymiana zaworów podpionowych zimnej wody, ul. Hutnicza od 28 do 34 a. 3. Przcinka sanitarna drzew.
<p style="text-align: center;">66 ul. Hutnicza nr 41 – 41 e w Pieńsku</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 2. Wymiana zabezpieczeń oraz podstaw na rozłączniki bezpiecznikowe, klatka nr 41 a, d 3. Przcinka sanitarna drzew.
<p style="text-align: center;">67 ul. Partyzantów 1 – 3 b w Pieńsku</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Doraźny remont pokrycia dachu. 2. Przcinka sanitarna drzew. 3. Wymiana zaworów grzejnikowych, klatki nr 3, 3 a, 3 b – kontynuacja.
<p style="text-align: center;">70 ul. Szkolna 2 a, b w Pieńsku</p>	<p>Przcinka sanitarna drzew.</p>
<p style="text-align: center;">74 ul. Kościuszki – garaże Pieńsk</p>	<p>Naprawa nawierzchni przy garażach.</p>
<p style="text-align: center;">76 ul. Wyspiańskiego nr 21 – 33 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 2. Wymiana okablowania domofonów.
<p style="text-align: center;">77 ul. Wyspiańskiego nr 35 – 45 w Zgorzelcu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana instalacji zimnej wody – poziomy, wymiana zaworów podpionowych, klatka nr 39. 2. Legalizacja wodomierzy (zakup i sukcesywna wymiana). 3. Wymiana instalacji zimnej wody – poziomy, wymiana zaworów podpionowych, klatki nr 35 – 37.

	4. Prace na instalacji kanalizacyjnej, wymiana pionu kanalizacyjnego i wodnego, klatki nr 37, 41.
--	---

Ponadto informujemy, iż Spółdzielnia na bieżąco podejmuje wszelkie działania techniczne mające na celu usuwanie zaistniałych na nieruchomościach problemów i awarii technicznych, w tym również zgłaszanych bezpośrednio przez mieszkańców poszczególnych budynków zarówno Administracji Spółdzielni jak i telefonicznie do dyżurujących firm w zakresie instalacji gazowych, hydraulicznych i elektrycznych (odpowiednie numery telefonów – na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach).

IV. STAN CZŁONKÓW ORAZ ZATRUDNIENIE NA DZIEŃ 31.12.2023 ROKU

W roku sprawozdawczym działalność członkowsko-mieszkaniowa skupiła się na bieżącej obsłudze zarówno członków Spółdzielni jak i osób niebędących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawach związanych z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, jak również w wyniku zawartych umów cywilnoprawnych na rynku wtórnym.

Działalność ta dotyczyła również darowizn, rozwodów itp.

Liczba członków przedstawia się następująco:

Treść	Stan na 31.12.2023 r.
Członkowie ogółem:	3465
w tym:	
- zamieszkali, posiadający tytuł prawny do lokali i członkowie będący współmałżonkami	3092
- oczekujący na przydział mieszkania	265
- posiadający tytuł prawny do lokali użytkowych i garaży oraz ich współmałżonkowie, inni	108

Lokalizacja zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa miasta/gminy	Liczba mieszkań
1.	Zgorzelec	2.293
2.	Pieńsk	281
3.	Jerzmanki	24
	Ogółem:	2598

Lokalizacja zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa miasta/gminy	Liczba mieszkań
1.	Zgorzelec	1.200
2.	Pieńsk	125
3.	Jerzmanki	20
	Ogółem:	1.345

Status zajmowanych mieszkań:

ZGORZELEC – 2.293

na podstawie umowy o **najem** lokalu mieszkalnego
na warunkach **lokatorskiego** prawa do lokalu

2
77

na warunkach własnościowego prawa do lokalu	1.121
na prawach odrębnej własności lokalu	1.093

PIEŃSK – 281

na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu	6
na warunkach własnościowego prawa do lokalu	119
na prawach odrębnej własności lokalu	156

JERZMANKI – 24

na warunkach własnościowego prawa do lokalu	20
na prawach odrębnej własności lokalu	4

Proces przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w porównaniu do lat poprzednich uległ znacznemu spowolnieniu.

W roku 2023 podpisano **15** (piętnaście) umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w tym:

- **9 (dziewięć)** w wyniku przekształcenia spółdzielczego **lokatorskiego** prawa do lokalu **mieszkalnego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- **5 (pięć)** w wyniku przekształcenia spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu **mieszkalnego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- **1 (jedną)** w wyniku przekształcenia spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu - **garażu** w prawo odrębnej własności lokalu.

Przeprowadzono **1 (jeden)** przetarg, który Spółdzielnia ogłosiła w sposób zgodny z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz „Regulaminem przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu” do którego wygasło dotychczasowe spółdzielcze prawo.

W wyniku przeprowadzonego przetargu podpisano **jedną** umowę sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.

Łącznie do dnia **31 grudnia 2023 r.** zrealizowanych zostało **1309 wniosków** o przeniesienie prawa własności lokalu w tym:

- **7** w wyniku przekształcenia **najmu** lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu,
- **565** w wyniku przekształcenia spółdzielczego **lokatorskiego** prawa do lokalu **mieszkalnego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- **709** w wyniku przeniesienia spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu **mieszkalnego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- **25** w wyniku przeniesienia spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu **użytkowego** w prawo odrębnej własności lokalu,
- **3** w wyniku przeniesienia spółdzielczego **własnościowego** prawa do **garażu** w prawo odrębnej własności lokalu.

Dział członkowsko-mieszkaniowy udziela na bieżąco informacji w sprawie realizacji składanych wniosków przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz kompletuje dokumenty w celu przedkładania ich w Kancelarii Notarialnej do sporządzenia aktów notarialnych odrębnej własności.

Od dnia wejścia w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. **09 września 2017 r.** osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali przyjmowane są w poczet członków **z mocy prawa**. Natomiast przyjęcie osoby, która posiada prawo odrębnej własności lokalu możliwe jest **po złożeniu przez nią deklaracji członkowskiej**. Osoby przyjęte w poczet członków nie dokonują wpłaty wpisowego i udziału.

Wobec tego podstawę nabycia członkostwa stanowiły następujące zdarzenia:

- powstanie członkostwa w Spółdzielni **z mocy prawa – 46**,
- podjęta **uchwała Zarządu** w stosunku do osób, które złożyły deklarację członkowską przystąpienia do Spółdzielni na podstawie art. 3 ust. 3¹ oraz na podstawie art. 3 ust. 3⁴ – **55**.

Przyczyny ustania członkostwa były następujące:

- zgon członka – **50**,
- ustanie członkostwa Spółdzielni **z mocy prawa** / na skutek zbycia, darowizny, podziału majątku wspólnego, licytacji mieszkania lub zamiany/ – **76**.

W zasobach spółdzielczych zlokalizowanych jest **174** garaży, z tego **3** w najmie, **168** na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz **3** garaże na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

Spółdzielnia posiada również **104** lokale użytkowe, z tego **57** w najmie, **27** na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz **20** na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

Na dzień **31.12.2023 r.** - **127 osób** posiada prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będąc jednocześnie członkami Spółdzielni.

Dział członkowsko-mieszkaniowy realizuje swoje zadania poprzez:

- aktualizację danych w systemie informatycznym w zakresie własności lokali,
- realizację wniosków wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu, przedkładając je na posiedzenie Zarządu, celem podjęcia decyzji, o których zainteresowani informowani są na piśmie,
- przygotowanie niezbędnej dokumentacji oraz wdrożenie czynności prowadzących do nadania członkostwa w spółdzielni na rzecz osób fizycznych oraz osób prawnych,
- zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- realizację wniosków wynikającą z przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu i przygotowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia aktów notarialnych umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu celem przedłożenia w kancelarii notarialnej,
- wykonanie czynności przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jakie wymagane są do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- udzielanie informacji o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, na skutek zgonów, rozwiązania małżeństwa, itp.,
- przygotowanie danych dla rzeczoznawcy majątkowego celem dokonania wyceny wartości rynkowej lokali będących w dyspozycji Spółdzielni,
- przygotowanie przetargu, dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali po przetargach, do których wygasły dotychczasowe prawa,
- udzielanie informacji pisemnych na zapytania komornicze, sądowe oraz innych instytucji uprawnionych do pozyskania danych,

- podejmowanie działań w zakresie poszukiwania spadkobierców, obejmujące w szczególności pozyskiwanie oraz gromadzenie wszelkich dostępnych danych, w tym również osobowych, które mogą okazać się pomocne do uruchomienia prawnych procedur, zmierzających w kierunku sądowego ustalenia spadkobierców, w stosunku do lokali mieszkalnych, co do których następcy prawni nie podejmują takiej aktywności,
- wydawanie wszelkiego rodzaju zaświadczeń,
- współpracę z innymi działami Spółdzielni mającą na celu poprawę funkcjonowania i obsługi interesantów,
- prowadzenie rejestrów: w tym wynikające ze Statutu:
 - rejestr członków Spółdzielni,
 - rejestr ksiąg wieczystych dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - członków oczekujących,
 - zamiany mieszkań,
 - ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - zbycia lokali, obrót na rynku wtórnym,
 - rejestr garaży,
 - rejestr lokali użytkowych.

ZATRUDNIENIE W SPÓŁDZIELNI NA 31.12.2023 ROK

L.p.	Dział	Łość etatów na 31.12.2023 roku
1.	Zarząd, Dział finansowo-księgowy, członkowsko- mieszkaniowy, kadry, organizacyjny	14,00
2.	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	5,00
3.	Łącznie	19,00

V. STAN PRAWNY GRUNTÓW SPÓŁDZIELNI

	Grunty	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	GRUNTY ogółem stan na 31.12.	118 772,04	116 859,38	115 892,76	114 278,62	112 784,51	111 796,58
I	Grunty własne						
1	BO	75 899,09	74 894,29	77 114,73	76 148,11	74 533,97	73 039,86
2	uwłaszczenie	0,00	4 133,10	0,00	0,00	0,00	0,00
3	odrębna własność lokali mieszk. i użytk.	1 004,80	1 912,66	966,62	1 614,14	1 494,11	938,82
5	BZ	74 894,29	77 114,73	76 148,11	74 533,97	73 039,86	72 101,04
II	Wieczyste użytkowanie gruntów						
1	BO	44 087,47	43 877,75	39 744,65	39 744,65	39 744,65	39 744,65

2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	obmiar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	scalenie działek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	209,72	4 133,10	0,00	0,00	0,00	0,00
	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	uwłaszczenie		4 133,10	0,00	0,00	0,00	0,00
	odrębna własność	209,72	0,00	0,00	0,00	0,00	49,11
3	BZ	43 877,75	39 744,65	39 744,65	39 744,65	39 744,65	39 695,54

VI. SPRAWOZDANIE DZIAŁU FINANSOWO-KSIĘGOWEGO DOTYCZĄCE WYNIKU FINANSOWEGO ORAZ STAN AKTYWÓW I PASYWÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 roku.

I. Przychody ze sprzedaży

Wielkość przychodów ze sprzedaży w 2023 r. kształtuje się następująco:

L.p.	wyszczególnienie	2023
1	sprzedaż usług eksploatacji lok.mieszk.i użytk.	8 747 411,36 zł
2	sprzedaż c.o. i cwu	9 354 960,87 zł
3	sprzedaż z.w.	2 240 728,39 zł
4	sprzedaż usług utrzymania dźwigów	483 451,27 zł
5	wywóz śmieci	1 769 383,97 zł
6	podatki,ubezpieczenia, wieczyste użytk.	547 786,52 zł
7	domofony	71 493,94 zł
8	rozliczenie zw na koniec roku	- zł
9	opłaty manipulacyjne i pozostała sprzedaż	5 603,73 zł
	Razem przychód ze sprzedaży produktów	23 220 820,05 zł
10	sprzedaż materiałów	- zł
11	sprzedaż usług wykonawstwa własnego	7 072,71 zł
12	pozostałe przychody operacyjne	195 706,55 zł
13	pozostałe przychody finansowe	464 190,27 zł
	Ogółem przychody	23 887 789,58 zł

Planowane na 2023 rok przychody zrealizowano w 103,15 % , w tym:

- przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 100,53 %
- przychody z gospodarki ciepłem w wysokości 106,31 %
- przychody z gospodarki zimną wodą w wysokości 99,15 %
- przychody z utrzymania dźwigów w wysokości 100,09 %
- przychody za odpady komunalne w wysokości 100,01 %
- przychody z tytułu podatków i ubezpieczeń w wysokości 99,96 %
- przychody z domofonów w wysokości 100,13 %
- pozostałe przychody operacyjne i finansowe w wysokości 129,01 % .

II. Koszty działalności

W roku 2023 Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości:

1. Koszty działalności	22 868 631,43 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne	729 984,02 zł
3. Koszty finansowe (utworzone rezerwy)	153,60 zł

Ogółem koszty 23 598 769,05 zł

Planowane na 2023 rok koszty zrealizowano w 104,72 % , w tym :

- koszty lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 99,48%
- koszty z gospodarki ciepłem w wysokości 106,31 %
- koszty z gospodarki zimną wodą w wysokości 99,15 %
- koszty utrzymania dźwigów w wysokości 98,17 %
- koszty za odpady komunalne w wysokości 100,00 %
- koszty podatków i ubezpieczeń w wysokości 99,99 %
- koszty domofonów w wysokości 100,00 %
- pozostałe koszty operacyjne i finansowe w wysokości 486,76 % .

Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych o 486,76 % spowodowany jest dokonaniem odpisem zaniechanych inwestycji na kwotę 334 756,20 zł oraz utworzoną rezerwą na kwotę 203 102,86 zł w związku z toczącą się sprawą sądową.

III. Wynik finansowy

Wynik finansowy – zysk brutto za 2023r. w wysokości **289 020,53 zł** został podzielony na :

1. wynik GZM wg lokali w nieruchomościach - do rozliczenia w roku 2024 przeniesiono kwotę 177 234,64 zł; z tego :
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 102 898,38 zł ; w tym:
 - lokale mieszkalne 101 029,74 zł
 - lokale użytkowe 1 574,82 zł
 - garaże 293,82 zł
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 280 133,02 zł.; w tym:
 - lokale mieszkalne 254 911,29 zł
 - lokale użytkowe 7 866,46 zł
 - garaże 17 355,27 zł
2. naliczono podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 68 284,00 zł.
3. Zysk netto do podziału 43 501,89 zł.

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki finansowe za 2023 r. wg lokali w nieruchomości:

NR nier.	ADRES	p.u. w m2	przychody ze sprzedaży za 2023r.	koszty za 2023r.		wynik za 2023	korekta wyniku finansowego o pozytki	RAZEM wynik finansowy za 2023
				501+502+503	w tym: ciepło 502			
1	CHROBREGO 1,3,5	1 790,00	311 537,35	317 666,64	155 640,13	-6 129,29	0,00	-6 129,29
2	KONARSKIEGO 1-2,3-4	8 156,70	1 304 105,60	1 263 878,72	360 412,64	40 226,88	68,99	40 295,87
5	KONARSKIEGO 5-6	2 758,80	421 111,70	416 019,21	129 187,93	5 092,49	-55,00	5 037,49
8	Konarskiego 8	1 338,70	267 715,04	264 841,34	129 965,12	2 873,70	0,00	2 873,70
9	WARSZAWSKA 22-28	5 517,60	1 042 636,35	1 072 609,72	488 698,14	-29 973,37	3 590,02	-26 383,35
13	LUŻYCKA 28 ABC	1 431,60	211 746,07	216 894,93	65 207,62	-5 148,86	0,00	-5 148,86
15	TRAUGUTTA 1-2-		2 157,72	2 550,55		-392,83	0,00	-392,83
16	BATOREGO 1	1 180,40	211 917,03	209 296,46	86 500,12	2 620,57	4 725,85	7 346,42
19	BATOREGO 5	1 200,60	216 872,29	216 206,07	96 205,12	666,22	0,00	666,22
21	Boh. II AWP 10 ,10a, 10b	2 348,50	349 832,81	355 737,41	117 344,65	-5 904,60	0,00	-5 904,60
22	Boh. II AWP 10 c,d,e	2 253,90	361 074,93	358 831,60	131 236,57	2 243,33	0,00	2 243,33
23	KOŚCIUSZKI 18-22	1 737,30	249 834,16	251 322,52	88 261,96	-1 488,36	0,00	-1 488,36

24	KOŚCIUSZKI 24 A-E	2 813,34	371 173,59	374 590,16	142 929,23	-3 416,57	0,00	-3 416,57
27	KOŚCIUSZKI 55-61	5 502,20	1 055 040,13	1 046 525,11	386 984,32	8 515,02	3 358,05	11 873,07
29	LUBAŃSKA 27a -32	3 541,80	590 578,45	581 041,53	186 909,61	9 536,92	0,00	9 536,92
30	LUBAŃSKA 45-51a	4 495,80	730 076,32	738 060,25	300 168,43	-7 983,93	0,00	-7 983,93
31	NORWIDA 7-18	7 340,40	1 321 795,84	1 304 081,66	594 145,24	17 714,18	5 121,65	22 835,83
32	PRUSA 7-15	2 919,25	413 836,21	416 732,77	153 412,61	-2 896,56	71,30	-2 825,26
33	WYSPIAŃSKIEGO 1 A,B,C	2 155,99	391 687,12	375 935,56	167 306,01	15 751,56	0,00	15 751,56
34	WYSPIAŃSKIEGO 2	1 434,40	234 316,31	230 843,67	71 460,57	3 472,64	262,89	3 735,53
35	WYSPIAŃSKIEGO 6	1 324,40	244 166,89	243 550,29	92 420,08	616,60	0,00	616,60
36	WYSPIAŃSKIEGO 11-19	3 002,90	495 085,22	499 522,45	206 515,42	-4 437,23	701,60	-3 735,63
37	WYSPIAŃSKIEGO 47-61	10 348,90	1 929 462,75	1 921 363,69	928 293,25	8 099,06	393,34	8 492,40
41	WYSPIAŃSKIEGO 63 - 75	8 623,10	1 507 741,89	1 525 627,19	723 772,13	-17 885,30	3 923,13	-13 962,17
50	IWASZKIEWICZA 2-14	2 790,49	524 649,36	515 115,10	294 091,78	9 534,26	1 369,55	10 903,81
51	IWASZKIEWICZA 16-32	4 974,20	925 747,10	908 825,33	472 909,45	16 921,77	645,35	17 567,12
52	IWASZKIEWICZA 34-46A	4 598,80	855 476,12	836 340,05	431 341,01	19 136,07	70,53	19 206,60
53	IWASZKIEWICZA 48-54	2 861,50	542 735,58	525 922,00	285 717,12	16 813,58	0,00	16 813,58
56	IWASZKIEWICZA 9-13	1 480,40	256 815,74	257 311,80	125 817,05	-496,06	0,00	-496,06
57	IWASZKIEWICZA 15-21	2 947,40	510 004,98	487 415,31	189 382,08	22 589,67	156,74	22 746,41
58	IWASZKIEWICZA 23-31	3 659,10	583 029,74	570 979,59	242 322,39	12 050,15	0,00	12 050,15
60	IWASZKIEWICZA 33	1 236,00	193 053,98	189 202,58	86 053,74	3 851,40	0,00	3 851,40
64	Jerzmani	1 683,50	223 097,38	222 615,64	61 927,68	481,74	0,00	481,74
65	Hutnicza 28-34A,Tr.14,8DWP17	5 249,10	608 998,71	600 989,34	169 246,13	8 009,37	0,00	8 009,37
66	Hutnicza 41 A-E	3 561,00	426 855,83	429 215,87	151 162,83	-2 360,04	0,00	-2 360,04
67	PARTYZANTÓW 1-3 B	4 049,50	534 499,63	539 177,95	198 707,28	-4 678,32	104,43	-4 573,89
70	SZKOLNA 2A,B	1 467,60	193 648,97	194 656,14	74 001,74	-1 007,17	0,00	-1 007,17
76	WYSPIAŃSKIEGO 21-33	4 367,90	559 942,38	547 966,21	173 246,92	11 976,17	0,00	11 976,17
77	WYSPIAŃSKIEGO 35-45	3 716,40	599 624,00	615 406,75	266 773,22	-15 782,75	561,02	-15 221,73
RAZEM lokale mieszkalne		131 859,47	21 773 681,27	21 644 869,16	9 025 677,32	128 812,11	25 069,44	153 881,55
3	KONARSKIEGO 1 -garaże	76,50	4828,68	4 811,38	0,00	17,30	0,00	17,30
4	Konarskiego 5a	151,00	37324,9	36 513,07	28 391,54	811,83	0,00	811,83
9	WARSZAWSKA 22-28	33,90	5850,74	6 018,28	2 441,12	-167,54	22,06	-145,48
13	LUŻYCKA 28 ABC	167,00	13795,31	13 050,92		744,39	0,00	744,39
22	Boh. II AWP 10 c,d,e	80,60	11434,08	11 341,95	2 871,54	92,13	0,00	92,13
24	KOŚCIUSZKI 24 A-E	1 208,30	86018,04	84 835,49	3 114,33	1 182,55	0,00	1 182,55
29	LUBAŃSKA 27a -32	182,00	28754,92	29 356,44	7 808,63	-601,52	0,00	-601,52
31	NORWIDA 7-18	11,70	1730,19	1 726,09	771,95	4,10	8,16	12,26
36	WYSPIAŃSKIEGO 11-19	461,20	64465,57	64 089,52	15 957,35	376,05	107,76	483,81
37	WYSPIAŃSKIEGO 47-61	783,00	129989,94	127 394,08	57 101,52	2 595,86	29,76	2 625,62
42	WYSPIAŃSKIEGO 63 c,d	34,60	3519,47	3 595,82	1 377,11	-76,35	0,00	-76,35
50	IWASZKIEWICZA 2-14	497,80	74793,84	74 517,28	42 653,24	276,56	244,32	520,88
51	IWASZKIEWICZA 16-32	94,50	17143,32	17 624,92	7 304,32	-481,60	12,26	-469,34
57	IWASZKIEWICZA 15-21	190,40	32834,24	33 126,50	9 946,30	-292,26	10,13	-282,13
65	Hutnicza 28-34A,Tr.14,8DWP17	201,20	23733,52	22 782,98	5 746,24	950,54	0,00	950,54
67	PARTYZANTÓW 1-3 B	10,60	1046,76	973,69		73,07	0,00	73,07
77	WYSPIAŃSKIEGO 35-45	282,20	35261,69	34 909,61	16 469,21	352,08	0,00	352,08

RAZEM lokale użytkowe własn.	4 466,50	572 525,21	566 668,02	201 954,40	5 857,19	434,45	6 291,64
3 KONARSKIEGO 1 -garaże	563,50	33 406,91	32 650,63	0,00	756,28	0,00	756,28
20 garaże Batorego 1-14	258,50	11 787,60	12 081,42	0,00	-293,82	0,00	-293,82
42 WYSPIAŃSKIEGO 63 c,d	32,70	2 005,32	1 983,29	0,00	22,03	0,00	22,03
54 garaże Iwaszk. 1-88	1 515,50	89 349,79	75 738,28	0,00	13 611,51	0,00	13 611,51
60 IWASZKIEWICZA 33	152,90	6 862,14	6 330,80	0,00	531,34	0,00	531,34
71 garaże Traugutta 1-12	266,60	14 014,10	12 907,72	0,00	1 106,38	0,00	1 106,38
72 garaże nr 1-6 ul.Iwaszk.	130,10	9 573,27	8 755,51	0,00	817,76	70,58	888,34
74 garaże Kościuszki 1-11	169,94	9 136,08	7 655,20	0,00	1 480,88	-1 041,49	439,39
RAZEM garaże własnościowe	3 089,74	176 135,21	158 102,85	0,00	18 032,36	-970,91	17 061,45
RAZEM	139 415,71	22 522 341,69	22 369 640,03	9 227 631,72	152 701,66	24 532,98	177 234,64

Stosownie do zapisu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (usm) Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Na pozostałej działalności Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę – zysk bilansowy netto w kwocie **43 501,89 zł.**

Poniesione koszty w roku bieżącym są podstawą do kalkulacji opłat na okres następne.

Zgodnie z zapisem art. 4 usm członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

III. Świadczenia socjalne.

Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, posiada regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu.

Środki pieniężne z ZFŚS znajdują się na wyodrębnionym rachunku bankowym.

Roczny odpis w roku 2023 wyniósł 33 125,89 zł

IV. Finansowanie.

Polityka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze oraz statut Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, na podstawie planów gospodarczo-finansowych.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest:

- 1/ funduszami własnymi (obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe),
- 2/ funduszem zasobów mieszkaniowych,
- 3/ długoterminowym kredytem bankowym,

Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego oraz termomodernizacje budynków mieszkalnych spłacane są terminowo i w pełnej wysokości wg wymaganych rat. Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych. Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo i w pełnej wysokości.

V. Szczególne zdarzenia.

Nie występują inne szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w roku bieżącym. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

VI. Sytuacja majątkowa i finansowa.

1. Majątek trwały netto wynoszący **30.541,9 tys. zł** sfinansowany jest:

L.p.	Tytuł	Kwota w tys. zł	Struktura %
1	Wkładami mieszkaniowymi	3.006,5	9,84
2	Wkładami budowlanymi	24.306,0	79,58
3	Fundusz zasobów mieszkaniowych	3.147,4	10,31
4	Fundusz zasobowy	82,10	0,27
	RAZEM	30.541,9	100,00

2. Ocena struktury bilansu i jego zmian:

Wiersz	Aktywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg				Dynamika 2023/2022	Zmiana stanu 2023-2022
		31.12.2023	%	31.12.2022	%		
A.	AKTYWA TRWAŁE	32 472,1	69,79	32 280,3	68,15	100,59	191,7
I.	Wartości niematerialne i prawne	2,4	0,01	6,5	0,01	36,84	-4,1
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	2,4	0,01	6,5	0,01	36,84	-4,1
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	30 541,9	65,64	32 145,3	67,86	95,01	-1 603,4
1.	Środki Trwałe	30 541,9	65,64	31 810,5	67,16	96,01	-1 268,6
a)	grunty (w tym użytkowania wieczystego gruntu)	1 756,8	3,78	1 785,3	3,77	98,40	-28,5
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 737,3	61,76	30 002,4	63,34	95,78	-1 265,1
c)	urządzenia techniczne i maszyny	43,1	0,09	16,2	0,03	266,34	26,9
d)	środki transportu	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
e)	inne środki trwałe	4,7	0,01	6,6	0,01	70,88	-1,9
2.	Środki Trwałe w budowie	0,0	0,00	334,8	0,71	0,00	-334,8
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
III.	Należności długoterminowe	1 927,7	4,14	128,5	0,27	1500,07	1 799,2
3.	Od pozostałych jednostek	1 927,7	4,14	128,5	0,27	1500,07	1 799,2
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,1	0,00	0,1	0,00	100,00	0,0
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
B.	AKTYWA OBROTOWE	14 055,3	30,21	12 715,7	26,84	110,53	1 339,6
I.	Zapasy	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
II.	Należności krótkoterminowe	1 550,1	3,33	1 587,2	3,35	97,66	-37,1
3.	Należności od pozostałych jednostek	1 550,1	3,33	1 587,2	3,35	97,66	-37,1
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	1 542,1	3,31	1 579,6	3,33	97,63	-37,5
	- do 12 miesięcy	1 037,7	2,23	723,8	1,53	143,38	314,0
	- powyżej 12 miesięcy	504,4	1,08	855,8	1,81	58,94	-351,4
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
c)	inne	8,0	0,02	7,7	0,02	104,85	0,4
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
III.	Inwestycje krótkoterminowe	12 380,7	26,61	10 822,3	22,85	114,40	1 558,4
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 771,2	5,96	1 322,0	2,79	209,62	1 449,2
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 771,2	5,96	1 322,0	2,79	209,62	1 449,2

	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 749,5	5,91	1 307,4	2,76	210,30	1 442,1
	- inne środki pieniężne	21,7	0,05	14,6	0,03	148,42	7,1
	- inne aktywa pieniężne	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	9 609,5	20,65	9 500,3	20,06	101,15	109,2
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	124,5	0,27	306,2	0,65	40,66	-181,7
	Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości	44,2	0,10	77,5	0,16	57,05	-33,3
1							
2	pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8,7	0,02	10,8	0,02	80,29	-2,1
3	fundusz remontowy	71,6	0,15	217,8	0,46	32,85	-146,3
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,0	0,00	2 372,3	5,01	0,00	-2 372,3
D.	Udziały (akcje) własne		0,00		0,00		0,0
AKTYWA RAZEM		46 527,4	100,00	47 368,3	100,00	98,22	-841,0

Wiersz	Pasywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg				Dynamika 2023/2022	Zmiana stanu 2023-2022
		31.12.2023	%	31.12.2022	%		
A.	KAPITAŁ (Fundusz własny)	34 429,5	74,00	35 978,7	75,96	95,69	-1 549,2
I.	Kapitał (Fundusz) podstawowy	27 445,1	58,99	28 585,2	60,35	96,01	-1 140,1
1	Fundusz udziałowy	132,5	0,28	135,8	0,29	97,57	-3,3
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 006,5	6,46	3 291,3	6,95	91,35	-284,8
3	Fundusz wkładów budowlanych	24 306,1	52,24	25 158,1	53,11	96,61	-852,0
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 940,9	14,92	7 097,7	14,98	97,79	-156,8
2	Fundusz zasobów mieszkaniowych	3 147,4	6,76	3 303,4	6,97	95,28	-156,0
3	Fundusz zasobowy	3 793,5	8,15	3 794,4	8,01	99,98	-0,9
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	0,00	256,8	0,54	0,00	-256,8
VI.	Zysk (strata) netto	43,5	0,09	39,0	0,08	111,44	4,5
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	12 097,8	26,00	11 389,6	24,04	106,22	708,2
I.	Rezerwy na zobowiązania	224,4	0,48	21,3	0,04	1054,61	203,1
1.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
2	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
3.	Pozostałe rezerwy	224,4	0,48	21,3	0,04	1054,61	203,1
	- długoterminowe	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
	- krótkoterminowe	224,4	0,48	21,3	0,04	1054,61	203,1
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 471,5	5,31	3 033,8	6,40	81,47	-562,3
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0

2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00		0,00		0,0
3.	Wobec pozostałych jednostek	2 471,5	5,31	3 033,8	6,40	81,47	-562,3
a)	kredyty i pożyczki	2 471,5	5,31	3 033,8	6,40	81,47	-562,3
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	8 349,1	17,94	7 283,3	15,38	114,63	1 065,8
3.	Wobec pozostałych jednostek	4 741,8	10,19	3 917,3	8,27	121,05	824,6
d)	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	4 233,8	9,10	3 793,1	8,01	111,62	440,7
	- do 12 miesięcy	4 058,6	8,72	3 623,2	7,65	112,01	435,3
	- powyżej 12 miesięcy	175,3	0,38	169,9	0,36	103,19	5,4
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	501,5	1,08	120,7	0,25	415,50	380,8
h)	z tytułu wynagrodzeń	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
i)	inne	6,5	0,01	3,5	0,01	187,22	3,0
4.	Fundusze specjalne	3 607,2	7,75	3 366,0	7,11	107,17	241,2
	ZFŚS	40,9	0,09	36,3	0,08	112,53	4,6
	fundusz remontowy	3 526,9	7,58	3 290,2	6,95	107,19	236,7
	f.wkładów zaliczk.,f.splata kredytów	39,5	0,08	39,5	0,08	99,82	-0,1
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 052,9	2,26	1 051,2	2,22	100,16	1,6
1.	Ujemna wartość firmy	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 052,9	2,26	1 051,2	2,22	100,16	1,6
	- długoterminowe	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
	- krótkoterminowe	1 052,9	2,26	1 051,2	2,22	100,16	1,6
a)	Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości	926,9	1,99	943,8	1,99	98,21	-16,9
b)	pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	126,0	0,27	107,5	0,23	117,22	18,5
PASYWA							
RAZEM		46 527,4	100,00	47 368,3	100,00	98,22	-841,0

Suma bilansowa za rok 2023 wynosi **46.527,40 tys. zł** i uległa zmniejszeniu o kwotę **841,0 tys. zł**

Aktywa trwale stanowią 69,79 % sumy bilansowej i wynoszą 32 472,1 tys. zł.; uległy zwiększeniu o 191,7 tys zł w stosunku do roku ubiegłego. Zwiększeniu uległy należności długoterminowe o 1 799,2 zł z uwagi na zmianę prezentacji danych w stosunku do roku poprzedniego. Pozycję III Aktywów zwiększono o wartość należności długoterminowych w wysokości 1.799,1 zł przeniesioną z pozycji C Aktywa Należne wpłaty na kapitał podstawowy (tabela poniżej).

Przyczyną zmniejszenia majątku trwałego netto o kwotę 1 607,4 zł w stosunku do roku ubiegłego są m.in.:

- w 2023 r. we własność wyodrębnioną przeniesiono 15 lokali mieszkalnych i 1 garaż. Zmniejszenie majątku netto wyniosło 355,6 tys. zł
- umorzenia zasobów mieszkaniowych, które w roku 2023 wyniosły 837,9 tys. zł i amortyzacja pozostałych środków na kwotę 20,5 tys. zł.
- Zmniejszenie pozycji środków trwałych w budowie o 334,8 tys zł z powodu zaniechania inwestycji.

- obniżenie wartości skapitalizowanych odsetek od długoterminowych kredytów bankowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe - kwota 12,55 tys. zł

Aktywa obrotowe stanowią 30,21 % sumy bilansowej i wynoszą 14 055,3 tys. zł ;
wzrosły o 1 339,6 tys. zł w tym:

- należności krótkoterminowe zmalały o 37,1 tys. zł i wynoszą 1 550,1 tys. zł , co stanowi 3,33 % sumy bilansowej, w tym: w pozycji B.II.a zaprezentowano część należności z pozycji „należne wpłaty na kapitał podstawowy” w wysokości 266,2 zł – zmiana prezentacji danych tabela poniżej.
- inwestycje krótkoterminowe wzrosły o 1 mln 558,4 tys. zł i wynoszą 12 mln 380,7 tys. zł , co stanowi 26,61 % sumy bilansowej ,
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów zmalały o 181,7 tys. zł i wynoszą 124,5 tys. zł, co stanowi 0,27 % sumy bilansowej, w tym:
- fundusz remontowy 71,6 tys.
- Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji 44,2 tys. zł

Należne wpłaty na kapitał podstawowy

Należne wpłaty na kapitał podstawowy stanowią zadłużenie członków z tytułu ratalnej spłaty kredytu wykorzystanego na budownictwo mieszkaniowe oraz termomodernizację lokali mieszkalnych i użytkowych. W roku 2023 dokonano zmiany prezentacji należności w następujący sposób:

Opis konta	przed zmianą		po zmianie	
	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Należności krótkoterminowe	Należności długoterminowe	
	Aktywa C	Aktywa B.II.3 "do 12 miesięcy"	Aktywa A.III.	
	BZ 2022			
Rozliczenia z członkami z tytułu wkładów	2 372 302,83	258 801,76	2 113 501,07	
	BZ 2023			
Rozliczenia z członkami z tytułu wkładów	2 065 302,52	266 202,57	1 799 099,95	

W pozycji C Aktywów wykazano saldo zerowe z uwagi na przeniesienie należności do pozycji Aktywów B.II.3 „do 12 miesięcy” kwota 266.202,57 zł oraz do pozycji Aktywów A.III. kwota 1.799.099,95 zł.

Kapitał własny stanowi 74,00 % sumy bilansowej i wynosi 34 429,5 tys. zł.

W pasywach bilansu nastąpiło zmniejszenie kapitału własnego o 1 549,2 tys. zł ;

z tego:

1. Kapitał podstawowy zmniejszył się o 1 140,1 tys. zł.

w tym:

- fundusz udziałowy zmniejszył się o 3,3 tys. zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o 284,8 tys. zł
- fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o 852,0 tys. zł.

Zmniejszenie stanu kapitału podstawowego wynika z dokonanych przeniesień lokali w odrębną własność oraz naliczonych umorzeń w 2023 r.

2. Kapitał zapasowy (fundusz zasobowy) zmniejszył się o 156,8 tys. zł. Z tytułu wydzielenia garażu oraz naliczonych umorzeń.
3. Zysk netto w wysokości 43,5 tys. zł stanowi 0,09 % sumy bilansowej

Rezerwy na pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 224,4 tys. i stanowią 26 % sumy bilansowej (rezerwy na koszty sprawy sądowej).

Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2023 r. wynoszą 2 471,5 tys. zł i stanowią 5,31 % sumy bilansowej; spadły o 562,3 tys. zł. z tytułu:

- w 2023 r. dokonano terminowej spłaty zobowiązań długoterminowych w wysokości 674,6 tys. zł.
- kapitalizacja odsetek w kwocie 112,3 tys. zł

Zobowiązania krótkoterminowe na 31.12.2023 r. wynoszą 8 349,1 tys. zł i stanowią 17,94 % sumy bilansowej; wzrosły o 1 065,8 tys. zł.

z tego :

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o 440,7 tys. zł. ,
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń wzrosły o 380,8 tys. zł
- fundusze specjalne (remontowy, ZFŚS , wkładów zaliczkowych, na spłatę kredytów BGK) wzrosły o 241,2 tys. zł ; w tym:
 - ZFŚS wzrósł o 4,6 tys. zł
 - fundusz remontowy wzrósł o 236,7 tys. zł i wynosi 3 526,9 tys. zł

Rozliczenia międzyokresowe na 31.12.2023 r. wynoszą 1 052,9 tys. zł i stanowią 2,26 % sumy bilansowej; wzrosły o 1,6 tys. zł .

Z tego:

- nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarka GZM – spadek o 16,9 tys.
- pozostałe rozliczenia krótkookresowe – wzrost o 18,5 tys.

3. Ocena przy pomocy wskaźników

- **Wskaźniki płynności** – wskaźnik powyżej jedności jest prawidłowy i informuje, iż Spółdzielnia na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania.

Wskaźnik płynności I (wskaźnik bieżącej płynności)

Wskaźnik ten określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych całą wartością aktywów obrotowych .

Wskaźnik za 2023 r. zmalał o 0,29 pkt. w stosunku do roku ubiegłego i wynosi 2,96 pkt. Wskaźnik ten świadczy o dużej pewności w zakresie spłaty zobowiązań.

Majątek obrotowy ogółem

Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych)

$$2023 \text{ r.} = \frac{14\,055,30}{4\,741,90} = 2,96 \qquad 2022 \text{ r.} = \frac{12\,715,68}{3\,917,25} = 3,25$$

Wskaźnik płynności II (wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi)

Wskaźnik ten określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych.

inwestycje krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych)

$$2023r. = \frac{12\,380,70}{4\,741,90} = 2,61 \qquad 2022 r. = \frac{10\,822,29}{3\,917,25} = 2,76$$

Wskaźnik ten w 2023 r. zmalał o 0,15 pkt. .

Wskaźnik za 2023 r. na poziomie 2,61 informuje o pełnej wypłacalności Spółdzielni w zakresie spłaty zobowiązań.

Podsumowując wskaźniki płynności należy stwierdzić, że Spółdzielnia w najbliższym okresie nie będzie mieć problemów z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań.

• **Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi**

kapitał (fundusz) własny + rezerwy długoterminowe

$$2023 r. = \frac{34\,429,50+0}{32\,472,1} = 1,06 \qquad 2022 r. = \frac{35\,978,73+0}{32\,280,34} = 1,1145$$

Wskaźnik ten w 2023 r. zmalał się o 0,0545 pkt.

• **Trwałość struktury finansowania**

kapitał (fundusz) własny + rezerwy długoterminowe+ zobowiązania długoterminowe

$$2023r. = \frac{34\,429,5+0+2\,471,5}{46\,527,40} = 0,7931 \qquad 2022r. = \frac{35\,978,70+0+3\,033,8}{47\,368,33} = 0,8236$$

Wskaźnik ten w 2023 r. zmalał o 0,7931 pkt.

Podsumowując wskaźniki pokrycia aktywów i trwałości struktury finansowania należy stwierdzić,

ze ich wysoki poziom świadczy o mocnych podstawach finansowych Spółdzielni oraz o braku ryzyka niewypłacalności.

VII. Sytuacja dochodowa.

1. Ocena rachunku zysków i strat i jego zmian:

WARIANT PORÓWNAWCZY	Suma w złotych za okres		Dynamika 2023/2022	Różnica 2023-2022
	Treść	31.12.2023		
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	23 227,9	19 493,5	119,16	3 734,4

- od jednostek powiązanych	0,0	0,0		0,0
I. Przychody netto za sprzedaży produktów	23 220,8	19 488,4	119,15	3 732,4
a/ z opłat	22 527,9	18 879,4	119,33	3 648,5
b/ z działalności własnej	692,9	609,0	113,78	83,9
II. Zmiany stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia)	0,0	0,0		0,0
III. Koszt wytwarzania produktów na własne potrzeby jednostki	7,1	5,1	137,71	1,9
IV. Przychody netto za sprzedaży towarów i materiałów	0,0	0,0		0,0
B. Koszty działalności operacyjnej	22 868,6	18 991,3	120,42	3 877,3
I. Amortyzacja	24,6	14,8	166,58	9,8
II. Zużycie materiałów i energii	12 053,3	9 410,6	128,08	2 642,8
III. Usługi obce	4 188,8	3 597,9	116,42	590,9
IV. Podatki i opłaty, w tym:	336,7	300,7	111,97	36,0
- podatek akcyzowy	0,0	0,0		0,0
V. Wynagrodzenia	2 037,8	1 763,0	115,59	274,9
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	384,8	331,1	116,23	53,7
- emerytalne	221,5	146,5	151,17	75,0
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 842,5	3 573,3	107,53	269,2
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0		0,0
RAZEM koszty rodzajowe, w tym:	22 868,6	18 991,3	120,42	3 877,3
a/ z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	22 376,7	18 554,7	120,60	3 822,0
b/ z działalności własnej	491,9	436,6	112,67	55,3
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	359,3	502,2	71,53	-143,0
D. Pozostałe przychody operacyjne	195,7	101,3	193,17	94,4
IV. Inne przychody operacyjne	195,7	101,3	193,17	94,4
E. Pozostałe koszty operacyjne	730,0	217,1	336,18	512,8
III. Inne koszty operacyjne	730,0	217,1	336,18	512,8
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	-175,0	386,4	-45,30	-561,4
G. Przychody finansowe	464,2	34,4	1 349,56	429,8
II. Odsetki, w tym:	464,2	34,4	1 349,56	429,8
H. Koszty finansowe	0,2	0,7	21,15	-0,6
I. Odsetki, w tym:	0,2	0,7	21,15	-0,6
- od jednostek powiązanych	0,0	0,0		0,0
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	289,0	420,1	68,80	-131,0
a/ z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	151,2	324,7	46,57	-173,5
b/ z działalności własnej	130,7	90,2	144,93	40,5
J. Podatek dochodowy	68,3	51,0	133,97	17,3
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	280,1	398,1	70,37	-117,9
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	102,9	68,0	151,29	34,9
M. Zysk (strata) netto (I - J - K + L)	43,5	39,0	111,44	4,5

W 2023 roku przychody Spółdzielni wzrosły o 4 mln 258,6 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego i wynoszą 23 887,8 tys. zł, w tym :

- przychody netto ze sprzedaży produktów wzrosły o 3 mln 734,4 tys. zł
- przychody operacyjne wzrosły o 94,4 tys. zł
- przychody finansowe wzrosły o 429,8 tys. zł

Koszty działalności operacyjnej były wyższe o 3 mln 877,3 tys. zł w stosunku do 2022r. z tego:

- Zużycie materiałów i energii wzrosło o 2 mln 642,8 tys. zł
- Usługi obce wzrosły o 590,9 tys. zł
- Podatki i opłaty wzrosły o 36 tys. zł
- Wynagrodzenia wzrosły o 274,9 tys. zł
- Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia wzrosły o 53,7 tys. zł
- Pozostałe koszty rodzajowe wzrosły o 269,2 tys. zł

Dynamika przychodów netto ze sprzedaży wynosi 119,16 % zaś kosztów wynosi 120,42 %.

W 2023 r. wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych i finansowych jest ujemny i wynosi -70,10 tys. zł.

Wynik z działalności gospodarczej za 2023r. wynosi 359,3 tys. zł.

Za 2023r. rozliczono wynik GZM w wysokości 177,2 tys. zł.;

z tego:

- nadwyżka przychodów nad kosztami 280,1 tys. zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami 102,9 tys. zł.

Za 2023r. naliczono podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 68,3 zł.

Za 2023r. zysk netto na działalności wynosi 43,5 tys. zł.

2. Działalność operacyjna:

* przychody ze sprzedaży produktów wraz z kosztem wytworzenia świadczeń na własne potrzeby wynoszą	23 227 892,73 zł
* przychody ze sprzedaży materiałów	0,00 zł

Razem przychody ze sprzedaży netto	23 227 892,73 zł
Razem koszty działalności operacyjnej	22 868 631,43 zł
= nadwyżka przychodów nad kosztami	359 261,33 zł
= poziom kosztów na sprzedaży	97,47 %

Wskaźnik ten zwiększył się o 0,99 % w stosunku do roku poprzedniego.

3. Przychody i koszty operacyjne i finansowe

- przychody operacyjne	195 706,55 zł
w tym:	
• przychody sądowe i komornicze lokali mieszkalnych	20 123,59 zł.
• przychody sądowe i komornicze lokali użytkowych	5 167,69 zł.
• rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	
• (spłata zaległości)	168 374,40 zł
• przedawnione udziały członków	0,00 zł
• przedawnione kaucje gwarancyjne	0,00 zł
• pozostałe	2 040,87 zł
- koszty operacyjne	729 984,02 zł
w tym:	
• koszty opłat sądowych, komorniczych lok. mieszk.	21 258,06 zł
• koszty opłat sądowych, komorniczych lok. użytkowe	7 362,32 zł
• utworzenie odpisów aktualizujących należności	162 845,58 zł

- utworzenie rezerwy na koszty sądowe 203 102,86 zł
- koszty zaniechanych inwestycji 334 756,20 zł
- pozostałe 659,00 zł
-

- przychody finansowe 464 190,27 zł

w tym :

- * otrzymane odsetki od zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych 36 235,95 zł
- * otrzymane odsetki od zaległości czynszowych na lokalach użytkowych 13 560,02 zł
- * otrzymane odsetki od zaległości w spłacie kredytów bankowych 0,00 zł
- * otrzymane odsetki od zaległości funduszu remontowego 6 111,64 zł
- * otrzymane oprocentowanie lokat pieniężnych 408 282,66 zł
- * otrzymane pozostałe (odsetki od komornika) 0,00 zł

- koszty finansowe 153,60 zł

Razem nadwyżka kosztów nad przychodami operacyjnymi i finansowymi 70 240,80 zł

VIII. Gospodarka funduszem remontowym.

	wyszczególnienie	2022	2023
A	BO	2 670 429,20	3 072 330,60
B	Zwiększenia:	3 470 065,22	3 971 808,33
1	odpis w ciężar kosztów	3 437 396,82	3 620 197,40
	odpis -lokale mieszkalne,użytkowe,garaże	3 437 396,82	3 373 321,64
	odpis - dźwigi	0,00	246 875,76
2	podział nadwyżki bilansowej	0,00	295 806,32
5	regresy ubezpieczeniowe	20 826,01	48 422,63
10	inne (za złom, wodomierze)	3 503,53	0,00
11	termomodernizacja	8 338,86	7 381,98
C	Zmniejszenia:	3 068 163,82	3 588 826,74
1	roboty dekararskie	280 989,47	338 333,24
2	roboty malarskie i ogólnobudowlane	161 601,07	197 595,79
3	wymiana okien	38 154,46	26 084,65
4	remonty instalacji	1 818 592,21	1 993 106,38
	c.o.	647 169,58	535 937,07
	wod.-kan., gaz, p.poż.	438 729,13	619 234,20
	elektryczne	162 819,71	229 848,26
	inst.p.poż.	152 051,09	53 723,09
	inst.gazowa	417 822,70	554 363,76
5	remont dróg i chodników	54 848,15	65 162,69
8	remonty domofonów	22 664,76	86 759,52
9	remonty dźwigów	194 711,68	57 194,10
10	awarie	5 879,76	4 092,79
11	inne	391 341,59	400 126,64
	urządzenia zabawowe	6 300,00	7 773,60
	roboty ślusarskie,wymiana drzwi	16 386,95	20 141,87
	uszczelnianie ścian	32 258,59	33 632,96
	zielen- cięcie drzew, nasadzenia	63 512,55	55 673,34
	pozostałe roboty ogólnobudowlane	267 354,38	252 125,33
	pozostałe	5 529,12	30 779,54
12	termomodernizacja	69 378,27	248 834,19
13	podzielniki	30 002,40	15 175,68
14	wodomierze	0,00	156 361,07
D	BZ	3 072 330,60	3 455 312,19

VII. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

W okresie sprawozdawczym, tj. *od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.* prowadzone były działania windykacyjne zaległości powstałych w bieżącym roku, jak również działania windykacyjne stanowiące kontynuację prac prowadzonych w latach ubiegłych.

Działania te obejmowały:

- lokatorów zamieszkujących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni i zarządzanych przez Spółdzielnię (w tym w lokalach na prawie odrębnej własności),
- najemców i właścicieli lokali użytkowych,
- kontrahentów zalegających z zapłatą należności.

- **Według ewidencji księgowej na dzień 31.12.2023 r.**

zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i funduszu remontowego lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiło:

- **opłaty czynszowe:** 792.221,78 zł (wskaźnik zaległości 3,75 %),
- **fundusz remontowy:** 95.887,48 zł (wskaźnik zaległości 3,02 %),

(w stosunku do roku ubiegłego zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i funduszu remontowego zwiększyło się o łączną kwotę **30.522,64 zł**).

- W minionym okresie sprawozdawczym, dział windykacji wraz z pracownikami księgowości, systematycznie informował lokatorów i kontrahentów o występujących zaległościach oraz nadpłatach występujących na dotyczących ich kontach księgowych. Wysyłane były **ponaglenia** i **wezwania** nakazujące zapłatę wszelkiego rodzaju zobowiązań wobec Spółdzielni.
- **W celu zabezpieczenia należności Spółdzielni**, dział windykacji systematycznie **dokonywał potrąceń wzajemnych zobowiązań** w stosunku do osób, u których wystąpiły nadpłaty po rozliczeniu mediów, a równocześnie posiadających zaległości w płatnościach wobec Spółdzielni. Pisma w tych sprawach sporządzane były niezwłocznie po otrzymaniu wykazu rozliczeń z tytułu zużycia energii cieplnej i wody.
- Mając na celu pomoc w terminowym regulowaniu należności czynszowych, podobnie jak w latach ubiegłych, **Spółdzielnia pośredniczyła w ubieganiu się rodzin najuboższych o dodatki mieszkaniowe**. Jest to forma dofinansowania do opłat czynszowych ze środków pochodzących z budżetów gmin. Korzystając z przepisów Ustawy o dodatkach mieszkaniowych, tak jak w latach ubiegłych, lokatorzy o niskich dochodach miesięcznych, po spełnieniu wymogów ustawowych, mogli ubiegać się o ten rodzaj dotacji finansowej, która ma bezpośrednio na celu pomoc w terminowym regulowaniu bieżących należności czynszowych wobec Zarządcy. W tym zakresie, dział „Czynsze” **sporządzał wymagane dokumenty, pomagał w wypełnianiu wniosków o dofinansowanie jak również udzielał lokatorom potrzebnych informacji o możliwościach skorzystania z tej formy pomocy finansowej**.

W okresie od miesiąca stycznia do dnia 31 grudnia 2023 r. za pośrednictwem Spółdzielni **z dodatków mieszkaniowych korzystały miesięcznie około 31 rodziny**. W ciągu roku z tego tytułu Spółdzielnia otrzymała środki pieniężne w łącznej kwocie **89.149,53 zł**; średniomiesięcznie **7.429,13 zł**.

- Bezpośrednio po otrzymaniu wezwań do zapłaty, jak również po otrzymaniu rozliczeń mediów zawierających kwoty do dopłaty, **zalegający z zapłatą należności mogli zwrócić się w formie**

pisemnej o wstrzymanie działań windykacyjnych i ugodowe załatwienie sprawy wraz z możliwością zapłaty należności w ratach. W konsekwencji pozwalało to uniknąć dochodzenia zapłaty należności na drodze sądowej, a w przypadku należności już zasądzonych, umożliwiało uniknięcie spraw komorniczych.

W odpowiedzi na pisma zalegających, **zawierane były porozumienia w sprawie zapłaty zaległości. Przyjmowane były również pisemne zobowiązania dłużników do dobrowolnej spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni.**

W omawianym okresie sprawozdawczym **zawarto 39 porozumień dotyczących spłaty zaległych należności na łączną kwotę 157.308,31 zł.**

- W związku ze wzrostem opłat za pozwy sądowe po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego oraz przedłużającym się rozpatrywaniem spraw w sądach dział windykacji przed wystąpieniem na drogę sądową, starał się nawiązać kontakt telefonicznie bądź mailowo z dłużnikami celem zawarcia ugody.
W przypadku braku reakcji na wezwania do zapłaty oraz w sytuacji nie wywiązywania się dłużników z zawartych wcześniej porozumień, **dział windykacji kierował pozwy o zapłatę na drogę sądową.** W roku 2023, w **Wydziałach Cywilnym i Gospodarczym Sądów toczyło się łącznie 50** spraw o zapłatę w łącznej kwocie **149.910,70 zł.**
- Dodatkowymi czynnościami podejmowanymi przez dział windykacji są wnioski o doręczenia korespondencji sądowej za pośrednictwem komornika sądowego. Sporządzanie przedmiotowych pism następuje na skutek zobowiązania sądu w przypadkach nieodebrania przez pozwanych dłużników nakazów zapłaty wraz z pozwem sądowym. W roku 2023 Spółdzielnia przygotowała **24 wnioski.**
- **W przypadku nieplacenia przez dłużników należności zasądzonych prawomocnymi orzeczeniami Sądu, windykacja kierowała wnioski o prowadzenie postępowań egzekucyjnych do Komorników Sądowych.**
W roku sprawozdawczym do Kancelarii Komorniczych złożono **11 wniosków egzekucyjnych,** w tym 3 wnioski o egzekucję z nieruchomości.
- W przypadku lokali zadłużonych zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz na prawie odrębnej własności - dział windykacji prowadził **postępowania sądowe o charakterze zabezpieczającym przed Sądem Wieczysto - Księgowym,** które miały na celu zabezpieczenie roszczeń finansowych Spółdzielni **na majątku dłużników.**
Działania te polegały na:
 - zakładaniu ksiąg wieczystych dla zadłużonych lokali i wpisywaniu hipotek przymusowych,
 - dokonywanie innych istotnych zmian w zapisach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości należących do dłużników Spółdzielni takich jak: ujawnienia zmiany właścicieli, zmiany danych osobowych dłużników, zamknięcie ksiąg wieczystych po sprzedaży licytacyjnej nieruchomości.
- Dział windykacji był również wnioskodawcą bądź uczestnikiem w sprawach o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych lokatorach. W Sądzie Rejonowym w Zgorzelcu toczy się **7** spraw, w tym **2 sprawy** wszczęte w 2023 r.
Łączna kwota zadłużenia z tytułu czynszu i funduszu remontowego na lokalach spadkodawców wynosi kwotę: **123.122,88 zł.**
- **Zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi** wszyscy lokatorzy zamieszkujący w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię, zostali pisemnie powiadomieni o stanie ich kartotek opłat na dzień 31.10.2023 r. Najemcy i dzierżawcy lokali użytkowych otrzymali potwierdzenia sald.

VIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI (wg art.49 Uor)

1. Nie wystąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki w roku obrotowym oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.
2. Przewidywany rozwój jednostki – jednostka w najbliższym czasie nie przewiduje nowych inwestycji.
3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju - nie dotyczy.
4. Aktualną i przewidywaną sytuację finansową jednostki opisano w dziale VI niniejszego sprawozdania.
5. Udziały własne - nie dotyczy.
6. Posiadane przez jednostkę oddziały- nie dotyczy.
7. Instrumenty finansowe - nie dotyczy.

IX. INFORMACJE KOŃCOWE

Szanowni Państwo

W roku 2023, po trzech latach przerwy związanej z pandemią COVID-19 oraz obostrzeniami w przepisach dotyczących możliwości zwoływania zebrań i zgromadzeń, odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu. Pośród uchwał znajdujących się w porządku obrad, podjęta przez Walne Zgromadzenie została również uchwała dotycząca zmiany Statutu Spółdzielni. Uchwała miała na celu dostosowanie Statutu do zmian wprowadzonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Prawie spółdzielczym, m.in. poprzez włączenie przepisów zapisanych w Regulaminie Walnego Zgromadzenia Członków do treści Statutu Spółdzielni. Zmianie uległ także sposób zawiadamiania członków Spółdzielni o Walnym Zgromadzeniu. Zawiadomienia będą umieszczane na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej, osobą, które wskazały adres do korespondencji będą wysyłane listem zwykłym lub pocztą elektroniczną na wskazane adresy e-mail. Wszystkie zmiany zostały ujęte w tekście jednolitym, uchwalonym przez Walne Zgromadzenie i zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 16 sierpnia 2023 r. Walne Zgromadzenie wybrało również nowych członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję. Uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia uzyskała zgodę na przystąpienie do Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami – największej polskiej organizacji samorządu gospodarczego, zrzeszającej przedsiębiorców związanych z zarządzaniem nieruchomościami.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, pomimo wysokiej inflacji (według GUS za 2024 r. - średnioroczna 11,4%), realizowała Plan Remontów na rok 2023 sukcesywnie i etapowo w miarę posiadanych przez poszczególne nieruchomości środków finansowych. W dalszym ciągu przeprowadzane były w budynkach należących do Spółdzielni prace polegające na uszczelnianiu instalacji gazowej metodą polimeryzacji. Realizowane były również prace techniczne na instalacjach elektrycznych, remonty pionów kanalizacyjnych i wodnych i inne. Oprócz prac ujętych w Planie Remontów wykonywane są na bieżąco prace doraźne polegające na usuwaniu zgłaszanych usterek i uszkodzeń.

W 2023 roku zakończyła się lustracja pełna Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. Zgodnie z ustaleniami Związku Rewizyjnego zawartymi w protokole polustracyjnym, działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo. Jedyne wnioski polustracyjne, zalecające kontynuację prac związanych z uregulowaniem stanu prawnego gruntów i pozyskaniem ich od Agencji Mienia Woskowego został przyjęty uchwałą przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd Spółdzielni składa gorące podziękowania Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej oraz wszystkim jej Mieszkańcom za wspólną pracę w 2023 roku.

Zarząd składa również podziękowania Radzie Nadzorczej, która ukończyła swoją kadencję, za zaangażowanie i sprawne działanie, bardzo istotne dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, natomiast nowym członkom Rady życzymy owocnej współpracy i inicjatywy w działaniu.

Dziękujemy również pracownikom za sumienną pracę przy rozwiązywaniu wszelkich zadań realizowanych Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
Zastępca Prezesa Zarządu

mgr Zofia Słuchowska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zgorzelcu
Prezes Zarządu

mgr inż. Lech Dątko