

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni za 2024 rok.

I. INFORMACJE OGÓLNE.

1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.

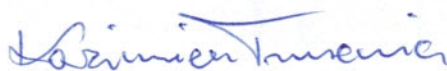
W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia funkcjonowała analogicznie jak w latach poprzednich w oparciu o:

- 1) Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j.: Dz. U. 2024 r., poz. 558).
- 2) Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j.: Dz. U. 2024 r., poz. 593).
- 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 2024 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 2024 r.

3. Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2024 roku wyniosło **8,29** 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 2024 r. podpisano umowę o pracę z pracownikiem zatrudnionym na stanowisku Inspektora ds. Technicznych w Administracji Domów Mieszkalnych oraz rozwiązano umowy o pracę z dwoma pracownikami zatrudnionymi na stanowiskach konserwatora.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **607.635,36** zł (brutto), w tym na:

- 1) wynagrodzenia osobowe - **606.042,87** zł, w tym:



- wynagrodzenia Zarządu	-	163.284,80 zł,
- nagroda jubileuszowa Członka Zarządu	-	0.00 zł,
- wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej	-	51.252,00 zł,
- wynagrodzenia pracowników	-	381.819,11 zł,
- nagrody jubileuszowa pracowników	-	0,00 zł,
- odprawy emerytalne/rentowe	-	4.300,00 zł,
- ekwiwalent za urlop	-	5.386,96 zł.
2) wynagrodzenia bezosobowe	-	1.592,49 zł.

W 2024 r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło - **5.479,53 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą - **4.688,60 zł.**

W 2024 r., podobnie jak w latach wcześniejszych, Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości - **18.128,55 zł.**

Na szkolenia i seminaria w 2024 r. wydatkowano kwotę - **0,00 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 2024 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 26 stycznia 2024 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za III i IV kwartał 2023 r., która obejmowała:
 - 1) Sprawdzenie poprawności przeprowadzonych postępowań przetargowych w 2023 roku do dnia kontroli oraz ich zgodność z planem remontów na 2023 rok.
 - 2) Realizacja prac remontowych w 2023 roku.
 - 3) Sprawdzenie czy wykonany remont na danym zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tegoż zadania.
 - 4) Ocenę wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów.
 - 5) Wyrównanie sprawdzenie materiałów stanowiących podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.
 - 6) Sprawdzenie rozliczeń podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody.
 - 7) Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Protokół z dnia 26.01.2024 r.

3




2. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 08 maja 2024 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za I kwartał 2024 r., która obejmowała:
- 1) Kontrola zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2023 r.
 - 2) Sprawdzenie sposobu załatwiania przez Zarząd skarg i zażaleń. Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2023 r.
 - 3) Sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznych oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2023 r.
 - 4) Prawidłowość wykorzystania funduszu płac za 2023 rok (do wglądu umowy o pracę, listy płac, nadgodziny, nagrody itp. wyłącznie członków Zarządu).
 - 5) Realizacja przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2023 r.
 - 6) Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.
- Protokół z dnia 08.05.2024 r.
3. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 08 maja 2024 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za II kwartał 2024 r., która obejmowała:
- 1) Przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.
 - 2) Badanie i ocenę wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2023 r.
 - 3) Wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w 2023 r.
 - 4) Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.
- Protokół z dnia 08.05.2024 r.
4. W dniach od 01.10.2024 r. do 27.11.2024 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, zgodnie z umową zawartą w dniu 02 lipca 2024 r., przeprowadził badanie lustracyjne pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023r.
- Protokół z listopada 2024 r. oraz List polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 20.01.2025 r.

5. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2024 r. liczyła **781** członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2024 roku uległ zmniejszeniu o **2** członków w porównaniu do 2023 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2024 r. przedstawiały się następująco:

- 1) **6** osób przyjęto w poczet członków.
- 2) **8** 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) 16 osób wykreślono z rejestru członków, w tym:
- 9 osób w związku ze zgonem,
 - 4 osoby w związku ze sprzedażą spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym,
 - 3 osoby w związku ze sprzedażą prawa własności lokalu.

6. Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2024 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.

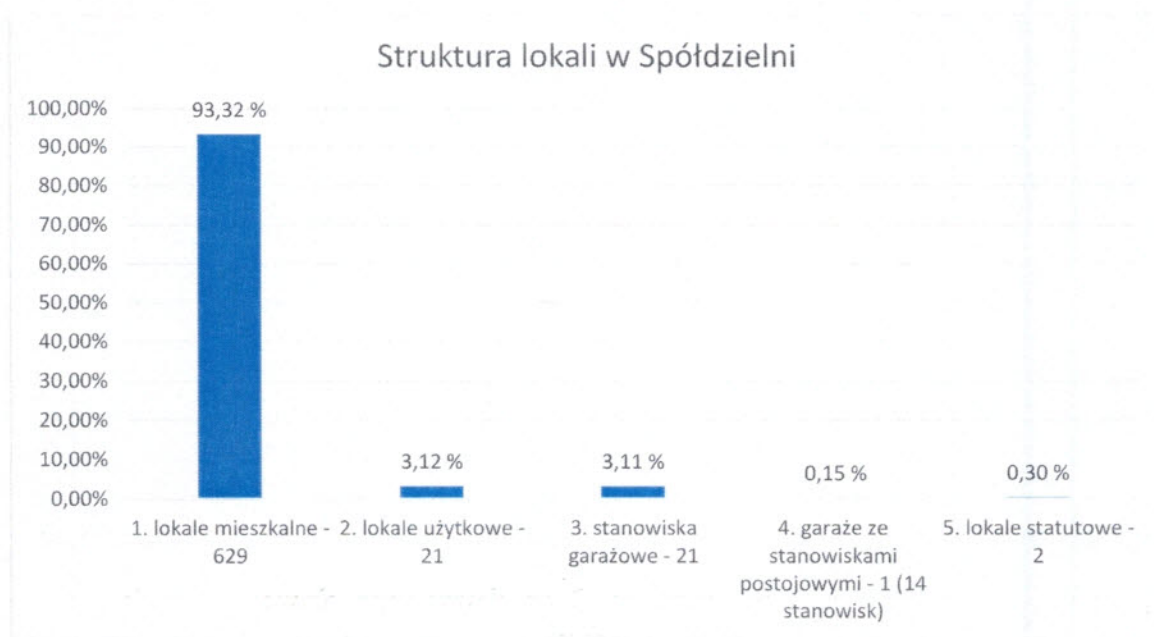
Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2024 r. wynosi **32.713,38 m²** i zmniejszyła się o **227,42 m²** w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali mieszkalnych i lokalu niemieszkalnego - garażu.

W 2024 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 na koniec roku znajduje się 674 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (użytkowych) 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) 428 lokali posiada spółdzielcze prawa do lokalu o powierzchni użytkowej **24.169,13 m²**, w tym:
 - 12 lokali dysponuje spółdzielczym lokatorskim prawem, o powierzchni użytkowej **650,20 m²**,
 - 416 lokali dysponuje spółdzielczym własnościowym prawem, o powierzchni użytkowej **23.518,93 m²**.
 - b) 201 lokali posiada prawo odrębnej własności, o powierzchni użytkowej **11.681,34 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:

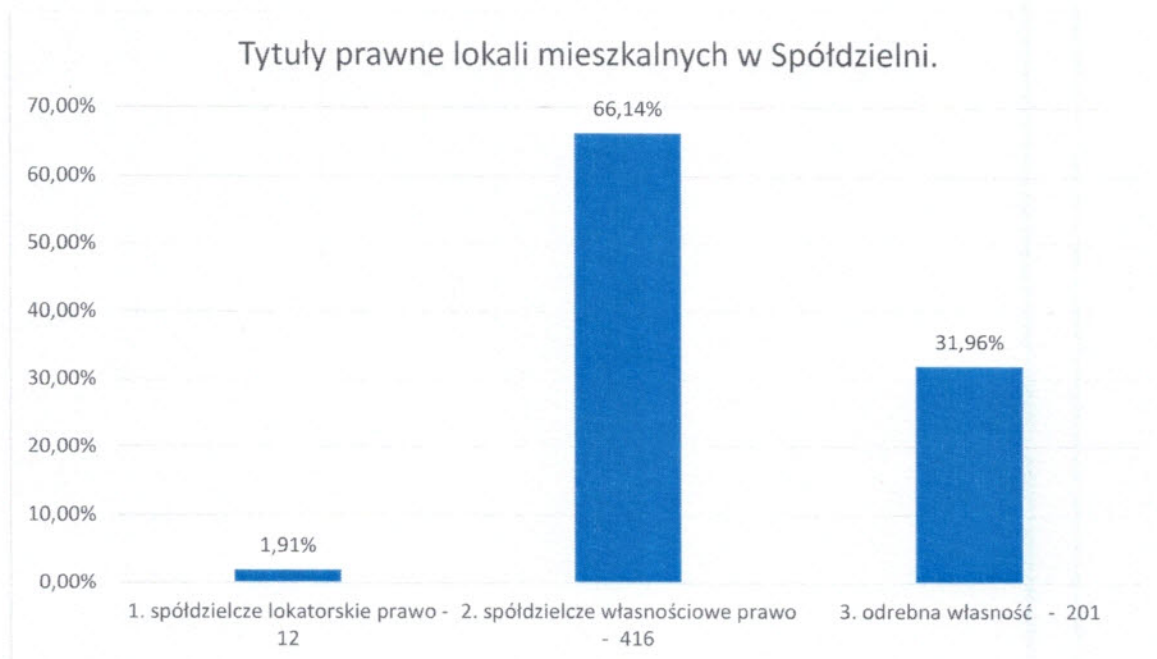


Na koniec 2024 r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem **629** lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 12 lokali posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **650,20 m²**, w tym w budynku:
 - Kiepury 49 - 6 lokali, o powierzchni użytkowej **309,60 m²**,

- Kiepur 51 - 4 lokali, o powierzchni użytkowej **232,40 m²**,
 - Kiepur 53 - 2 lokale, o powierzchni użytkowej **108,20 m²**.
- 2) **416** lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **23.518,93 m²**,
- 3) **201** lokali posiadających odrębną własność, o powierzchni użytkowej **11.681,34 m²**.

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



Na dzień 31.12.2024 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 31.12.2024 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem **257** 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.

Handwritten signature: Kamień Kuzenia

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi 3 umowy notarialne wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

Ilość podpisanych w 2024 r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów na dzień 31.12.2024 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 przedstawia poniższa tabela:

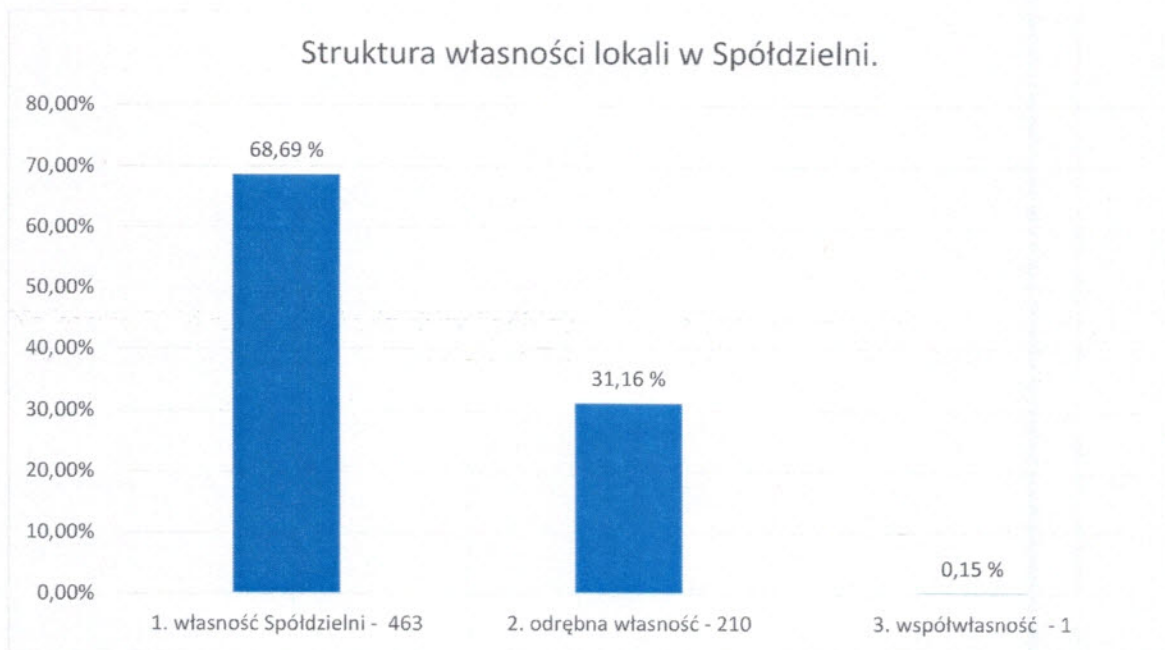
L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2024 r.	Ilość ogółem zawartych umów na dzień 31.12.2024 r.
1.	Kiepur 49	1	22
2.	Kiepur 51	0	16
3.	Kiepur 53	0	33
4.	Kiepur 55	0	12
5.	Kiepur 57	0	10
6.	Kiepur 59	1	22
7.	Kiepur 61	0	9
8.	Kiepur 63	0	5
9.	Kiepur 65	0	10
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	1	14
12.	Kiepur 47	0	22
13.	Kiepur 47A	0	13
14.	Sygietyńskiego 17	0	18
15.	Sygietyńskiego 15	0	39
	RAZEM:	3	257



Na koniec 2024 r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

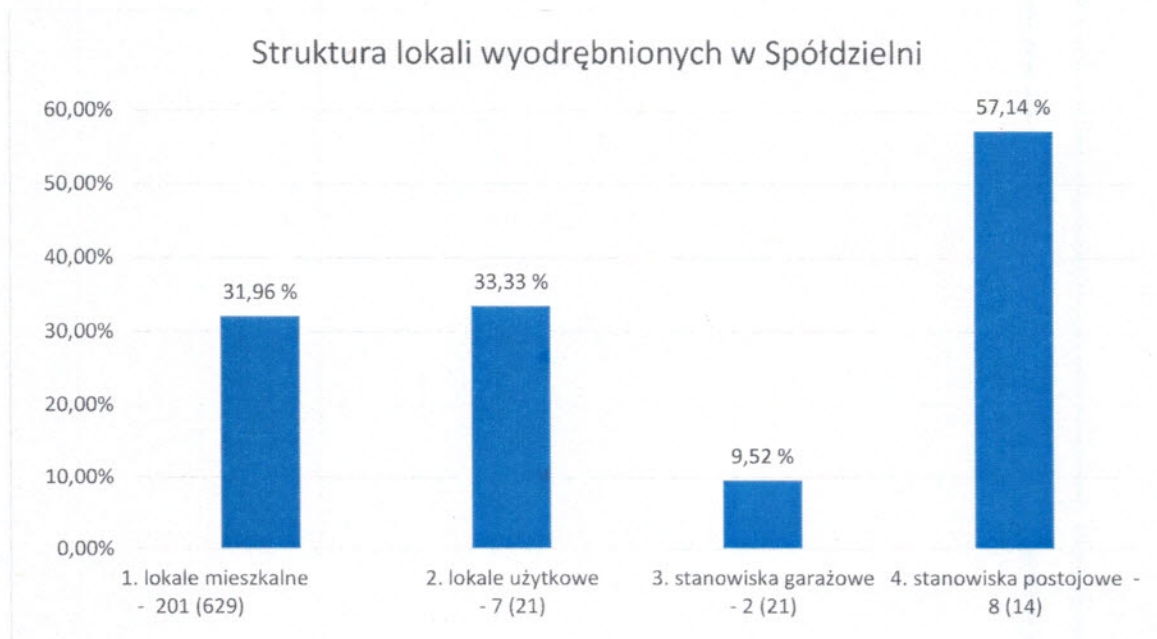
L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepur 49	53,03	46,97
2.	Kiepur 51	44,52	55,48
3.	Kiepur 53	38,44	61,56
4.	Kiepur 55	75,10	24,90
5.	Kiepur 57	72,68	27,32
6.	Kiepur 59	57,98	42,02
7.	Kiepur 61	79,23	20,77
8.	Kiepur 63	86,90	13,10
9.	Kiepur 65	80,73	19,27
10.	Kiepur 45A	83,30	16,70
11.	Kiepur 45B	76,94	23,06
12.	Kiepur 47	64,15	35,85
13.	Kiepur 47A	76,18	23,82
14.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

Strukturę własności lokali znajdujących się na dzień 31.12.2024 r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Kamień Turewicz

Strukturę lokali wyodrębnionych znajdujących się w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2024 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 31.12.2024 r. rejestr zawiera ogółem **480** pozycji w tym:

- **271** dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- **209** dla prawa własności lokali.

W 2024 roku założono nowych **6** ksiąg wieczystych, w tym:

- **2** księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **4** księgi wieczyste do prawa 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 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Przychody	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.574.268,83	1.378.778,56	87,58
2.	Podatek od nieruchomości	95.000,00	117.649,08	123,84
3.	Wywóz odpadów komunalnych	530.000,00	530.076,80	100,01
4.	Domofony	14.500,00	14.341,20	98,90
5.	Odpis na fundusz remontowy	919.365,60	919.366,20	100,00
6.	Różnica wody	65.400,00	74.211,55	113,47
7.	Energia ciepła	2.286.800,00	2.224.149,62	97,26
8.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	22.553,88	137,01
9.	Kontrole gazowe	8.000,00	6.063,48	75,79
10.	Kontrole kominiarskie	22.510,00	25.313,20	108,01
11.	Kontrole okresowe elektryczne	0,00	1.026,00	0,00
12.	Kontrole okresowe techniczne budynków	0,00	0,00	0,00
13.	Badanie bilansu/Lustracja	6.100,00	8.963,04	146,94
14.	Rozliczenie c.o. i c.w.u.	14.000,00	0,00	0,00
15.	Monitoring	54.516,12	54.516,12	100,00
16.	Wymiana wodomierzy	34.706,38	22.918,59	66,04
17.	Nadwyżka przychodów nad kosztami i wynik finansowy za ubiegły rok	92.000,00	22.793,65	24,77
18.	Pożytki z nieruchomości	20.000,00	20.911,74	104,56
19.	Pozostałe przychody operacyjne	10.000,00	34.245,62	342,46
20.	Przychody finansowe	30.000,00	32.557,26	108,52
21.	Przychody z działalności Spółdzielni	60.000,00	73.704,50	122,84
	Ogółem:	5.853.628,67	5.584.140,09	95,40

Plan przychodów w 2024 r. wykonano w **95,40 %**.

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 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty rodzajowe	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wykonanie/ Plan (%)	Struktura kosztów (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.557.617,78	1.514.499,04	97,23	27,40
2.	Podatek od nieruchomości	95.000,00	97.670,00	102,81	1,77
3.	Wywóz odpadów komunalnych	530.000,00	530.076,80	100,01	9,59
4.	Domofony	14.500,00	14.341,20	98,90	0,26
5.	Odpis na fundusz remontowy	919.365,60	919.366,20	100,00	16,63
6.	Różnica wody	65.400,00	76.348,39	116,74	1,38
7.	Energi ciepła	2.286.800,00	2.229.678,81	97,50	40,33
8.	Rozliczenie c.o. i c.w.u.	14.000,00	21.401,83	152,87	0,39
9.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	16.461,74	100,00	0,30
10.	Kontrole gazowe	8.000,00	6.063,48	75,79	0,11
11.	Kontrole kominiarskie	22.510,00	25.608,71	113,77	0,46
12.	Kontrole okresowe elektryczne	0,00	1.026,00	0,00	0,02
13.	Kontrole okresowe techniczne budynków	0,00	11.000,00	0,00	0,20
14.	Badanie bilansu/Lustracja	6.100,00	9.996,00	163,87	0,18
15.	Monitoring	54.516,12	54.516,12	100,00	0,99
16.	Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem:	5.590.271,24	5.528.054,32	98,89	100



Kazimierz Kusurica

W 2024 r. koszty stawki eksploatacyjnej wyniosły **97,23 %** i były niższe od planowanych o **2,77 %**, koszty pozostałych składników opłat wyniosły **99,53 %** i były niższe od planowanych o **0,47 %**. Razem koszty rodzajowe na całokształcie działalności Spółdzielni wyniosły **98,89 %** i były niższe od planowanych o **1,11 %**.

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	5.590.271,24	5.528.054,32	98,89
2.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	52.733,26	-
3.	Koszty finansowe	0,00	0,00	-
	Koszty na całokształcie działalności:	5.590.271,24	5.580.787,58	99,83

Zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2024 r.:

- 1) Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości ogółem wyniosły **22.793,65 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 2) Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami wyniosła **85.598,78 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 3) Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni wyniósł **14.133,25 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 2024 r. (zł)	Przychody 704-01 (zł)	Przychody z pożytków z 2024 r. (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik za 2024 r. (zł)
1.	Kiepury 49	393.793,26	385.538,37	5.144,36	3.325,88	394.008,61	215,35
2.	Kiepury 51	250.853,15	237.636,85	3.130,83	2.187,19	242.954,87	-7.898,28



Krzysztof Musyca

3.	Kiepury 53	441.447,64	420.943,27	5.654,34	226,99	426.824,60	- 14.623,04
4.	Kiepury 55	361.155,97	374.333,55	5.033,92	1.692,88	381.060,35	19.904,38
5.	Kiepury 57	276.472,19	271.928,77	3.915,58	31,48	275.875,83	- 596,36
6.	Kiepury 59	416.760,80	402.262,05	5.855,19	815,07	408.932,31	- 7.828,49
7.	Kiepury 61	377.994,24	374.141,78	5.035,38	82,25	379.259,41	1.265,17
8.	Kiepury 63	300.933,70	287.423,09	3.924,21	262,45	291.609,75	- 9.323,95
9.	Kiepury 65	421.318,15	409.776,77	5.762,67	1.183,50	416.722,94	- 4.595,21
10.	Kiepury 45A	554.844,77	541.847,91	6.928,39	2.866,36	551.642,66	- 3.202,11
11.	Kiepury 45B	410.138,44	405.725,82	5.585,26	236,11	411.547,19	1.408,75
12.	Kiepury 47	505.592,77	479.280,83	6.048,18	106,12	485.435,13	- 20.157,64
13.	Kiepury 47A	463.382,32	453.076,82	5.737,34	1.019,09	459.833,25	- 3.549,07
14.	Sygietyńskiego 17	231.442,56	196.511,87	18.202,88	2.903,15	217.617,90	- 13.824,66
	Razem:	5.406.129,96	5.240.427,75	85.958,53	16.938,52	5.343.324,80	- 62.805,16

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 31.12.2024 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2024 rok (zł)
1.	Środki pieniężne w kasie	1.006,25
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	315.205,52
3.	Lokaty bankowe	798.315,51
4.	Pozostałe środki pieniężne	-
	Razem:	1.114.527,28

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

4.2. Fundusze Spółdzielni.

Podstawową przyczyną zmniejszania się majątku trwałego (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 **461.783,85 zł**, tj. o **2,98 %**.



Janina Truszczyńska

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

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2024 r. (zł)	Stan na dzień 31.12.2024 r. (zł)	Zwiększenia/ Zmniejszenia (zł)
1.	Fundusz udziałowy	47.268,00	46.287,00	- 981,00
2.	Fundusz zasobowy	3.476.564,55	3.440.949,25	- 35.615,30
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	198.507,53	170.955,22	- 27.552,31
4.	Fundusz wkładów budowlanych	11.757.212,67	11.373.591,32	- 383.621,35
5.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych	-	-	-
6.	Wynik finansowy (zysk netto)	28.147,14	14.133,25	- 14.013,89
	Razem fundusze własne:	15.507.699,89	15.045.916,04	- 461.783,85

4.3. Zobowiązania publiczno-prawne.

Wielkości zobowiązań publicznoprawnych w 2024 r. przedstawiają poniższe tabele:

a) podatek dochodowy od osób fizycznych:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
39.078,00	39.078,00

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:
97.670,00	97.670,00

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
241.750,26	241.750,26

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
53.315,00	53.315,00

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

f) podatek dochodowy od osób prawnych:

Podatek należny	Podatek zapłacony	Nadpłata/Niedopłata
14.607,00	25.392,00	10.785,00

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2024 rok został przekazany do Urzędu Skarbowego 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 31.12.2024 r.

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.), przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

W 2024 r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **411.032,82 zł**, tj. o **2,40 %**, w tym:

- aktywa trwale zmniejszyły się o **449.473,56 zł**,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o **38.440,74 zł**.

Wpływ na zmniejszenie aktywów obrotowych mają:

- zmniejszenie należności na 31.12.2024 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	14.672.480,14
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	2.020.313,24
	środki pieniężne	1.114.527,28
	Razem aktywa:	16.692.793,38

5.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość (zł)
1.	Fundusz własny (kapitał), w tym:	15.045.916,04
	fundusz podstawowy, w tym:	15.031.782,79
	fundusz udziałowy	46.287,00
	fundusz wkładów mieszkaniowych	170.955,22
	fundusz wkładów budowlanych	11.373.591,32
	fundusz zasobowy	3.440.949,25
2.	Zysk netto	14.133,25
3.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	1.646.877,34
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1.506.942,57
	zobowiązania bieżące	1.254.945,46
	Razem pasywa:	16.692.793,38

6. Podstawowe wskaźniki płynności.

1) Płynności I:

$$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{należności powyżej 12 miesięcy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{2.020.313,24}{1.383.186,12} = 1,46$$

Krzysztof Turek

2) **Płynności II:**

Należności krótkoterminowe	
+ Inwestycje krótkoterminowe	1.558.311,52
	=
Zobowiązania krótkoterminowe	1.383.186,12
	= 1,13

3) **Płynności III:**

Środki pieniężne	1.114.527,28
	=
Zobowiązania krótkoterminowe	1.383.186,12
	= 0,81

Wskaźniki płynności świadczą o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni co oznacza, że Spółdzielnia jest w stanie spłacić wszystkie swoje bieżące zobowiązania.

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

Na koniec 2024 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły **146.939,18 zł**.

W ogólnej sumie zadłużenia znajdują się również niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2023/2024, których termin uregulowania upływał w dniu 31.12.2024 r.

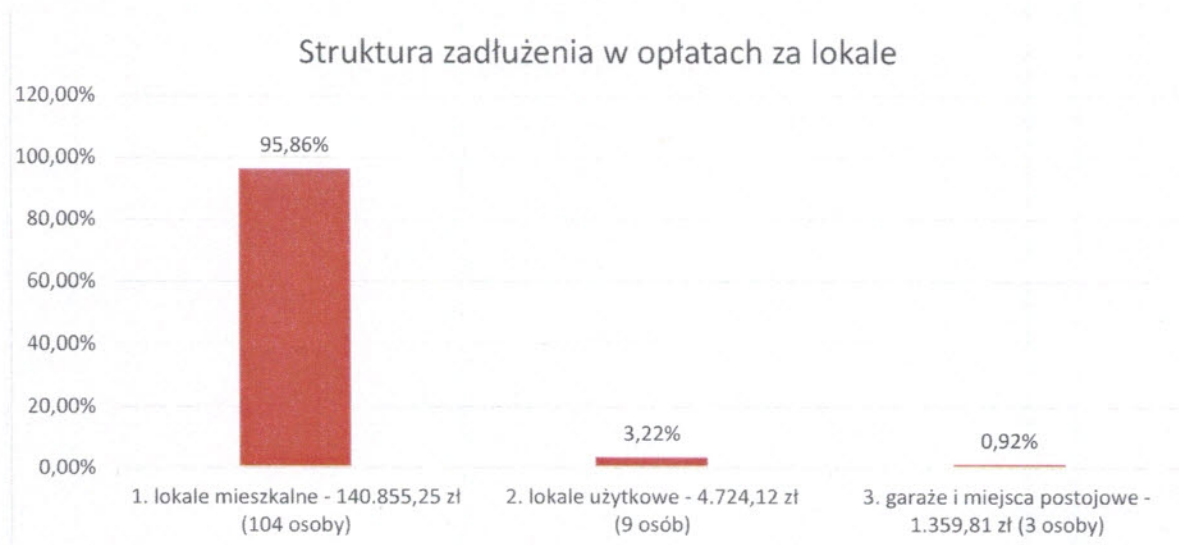
Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2024 r. koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **17.191,02 zł**.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi **3,31 %**.

Na dzień 31.12.2024 r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało **116 osób**, w tym:

- a) **104** osoby za lokale mieszkalne - na kwotę **140.855,25 zł**,
- b) **12** osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę **6.083,93 zł**, w tym:
 - **9** osób za lokale użytkowe - na kwotę **4.724,12 zł**,
 - **3** osoby za garaże i miejsca postojowe - na kwotę **1.359,81 zł**.

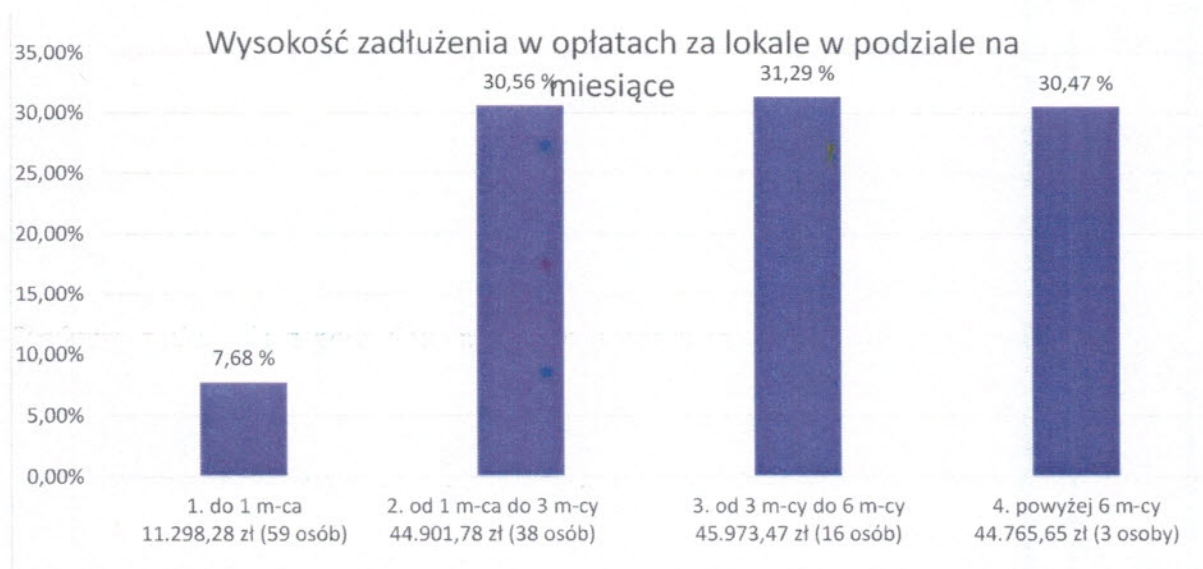
Strukturę zadłużenia z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe, w podziale na miesiące zalegało **116** osób, w tym:

- a) **59** osób, do 1 miesiąca na kwotę - **11.298,28 zł**,
- b) **38** osób, od 1 do 3 miesięcy na kwotę - **44.901,78 zł**,
- c) **16** osób, od 3 do 6 miesięcy na kwotę - **45.973,47 zł**,
- d) **3** osoby, powyżej 6 miesięcy na kwotę - **44.765,65 zł**.

Strukturę zadłużenia z podziałem na miesiące przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



[Signature] *[Signature]*

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 7 osób zalegających na kwotę **20.501,04 zł** (głównie z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody za sezon grzewczy 2023/2024) wysłano wezwania przedsądowe.
- 2) Z 2 osobami zalegającymi na kwotę **31.076,71 zł** zostały w 2024 r. podpisane ugody na spłatę zadłużenia w ratach. Ugody są realizowane.
- 3) Zarząd 2 osobom zalegającym na kwotę **6.044,90 zł** z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody za sezon grzewczy 2023/2024 wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w ratach płatnych od stycznia 2025 r.
- 4) Dla 3 osób z zadłużeniem wynoszącym **13.069,93 zł** przygotowano dokumenty i złożono pozwy w sądzie o zapłatę.
- 5) Wobec 3 osób toczy się postępowanie prowadzone przez Komornika Sądowego, w tym:
 - od 1 dłużnika zalegającego na kwotę **8.295,40 zł** Komornik wpłaca co miesiąc Spółdzielni kwotę ok. **85,00 zł**. Dłużnik ma innych wierzycieli takich jak ZUS i bank,
 - od 1 dłużnika zalegającego na kwotę **1.862,21 zł** Komornik wpłaca co miesiąc Spółdzielni kwotę ok. **120,00 zł**,
 - wobec 1 dłużnika, który zalega na kwotę **11.526,60 zł** został złożony wniosek do Komornika o egzekucję należności z nieruchomości położonej w budynku przy ul. Kiepury 59, gdyż Komornik ustalił, że dłużnik nie posiada innego majątku i nie jest nigdzie zatrudniony.
- 6) W wyniku skierowanego w 2022 r. przez Spółdzielnię do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej stale zamieszkałej przy ul. Kiepury 59 w Jeleniej Górze, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2024 r. stwierdził, że spadek na podstawie ustawy nabyła Gmina Jelenia Góra. W kwietniu 2024 r. Gmina Jelenia Góra wpłaciła na konto Spółdzielni kwotę **8.504,44 zł**, która stanowiła zaległość w opłatach za przedmiotowy lokal mieszkalny.
- 7) Wobec 1 dłużnika (dłużnik nie przebywa w Polsce) zalegającego na kwotę **53.175,67 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2016 r., na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy wznowił działania egzekucyjne przed upływem terminu przedawnienia.
- 8) Wobec 1 dłużnika zalegającego na kwotę **35.373,34 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.
- 9) Wobec 1 osoby zalegającej na kwotę **28.218,99 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2022r. Na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy wznowił działania egzekucyjne przed upływem terminu przedawnienia. Komornik Sądowy w czerwcu 2024 r. wszczął egzekucję z nieruchomości położonej w Dziwiszowie stanowiącej w udziale 2/6 współwłasność dłużnika.

W 2024 r. z dodatku mieszkaniowego przyznanego przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry skorzystały 3 osoby na kwotę **11.200,46 zł**.

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

Zadłużenie	31.12.2021 r.		31.12.2022 r.		31.12.2023 r.		31.12.2024 r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	142	156.511,08	96	114.600,91	107	140.929,62	104	140.855,25
lokale użytkowe i garaże	16	10.336,10	8	4.130,00	8	5.286,51	12	6.083,93
Razem:	158	166.847,18	104	118.730,91	115	146.216,13	116	146.939,18

Statystyka zadłużenia w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

Lokale mieszkalne	Kiepury 49		Kiepury 51		Kiepury 53	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	5	1.004,47	1	33,30	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	3	4.146,22	4	7.101,46	5	6.197,32
od 3 do 6 m-cy	1	4.219,50	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	28.641,30	0	0,00
Razem:	9	9.370,19	6	35.776,06	5	6.197,32

Lokale mieszkalne	Kiepury 55		Kiepury 57		Kiepury 59	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	6	1.150,41	4	1.093,74	5	709,36
od 1 do 3 m-cy	3	4.249,97	1	1.292,38	4	5.085,46
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	2.279,23	1	3.475,28
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	11.526,60
Razem:	9	5.400,38	6	4.665,35	11	20.796,70

Lokale mieszkalne	Kiepury 61		Kiepury 63		Kiepury 65		Sygietyńskiego 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	4	1.360,68	5	1.907,64	2	176,04	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	2	2.729,00	0	0,00	2	3.297,95	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	2	5.567,03	0	0,00	2	6.605,93	1	4.048,98
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	4.597,75	0	0,00	0	0,00
Razem:	8	9.656,71	6	6.505,39	6	10.079,92	1	4.048,98

Lokale mieszkalne	Kiepur 45A		Kiepur 45B		Kiepur 47		Kiepur 47A	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	7	687,92	5	690,94	6	1.194,80	3	303,29
od 1 do 3 m-cy	2	2.352,10	1	525,81	4	4.157,63	3	2.469,36
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	1.862,21	3	8.423,65	2	5.690,54
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	9	3.040,02	7	3.078,96	13	13.776,08	8	8.463,19

Lokale użytkowe	Kiepur 51		Kiepur 55		Kiepur 57		Kiepur 59		Kiepur 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	1	2.853,20
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	1	2.853,20

Lokale użytkowe	Kiepur 63		Kiepur 65		Kiepur 45A		Kiepur 47A		Sygietyńskiego 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	1	34,66	1	422,45	2	460,64	0	0,00	1	7,53
od 1 do 3 m-cy	0	0,00		0,00	0	0,00	1	362,68	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:	1	34,66	1	422,45	2	460,64	1	362,68	1	7,53

Garaże	Kiepur 45B		Sygietyńskiego 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	1	245,81	1	166,08
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	947,92
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	245,81	2	1.114,00

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	60,41	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	1	522,55	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	2	582,96	0	0,00

III. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

1. Zwiększenia:

w zł

- 1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2024 r. - **286.515,41**
- 2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości w 2024 r. - **919.366,20**
- 3) środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2024 r. - **69.920,52**
- Razem środki funduszu remontowego w 2024 r.:** - **1.275.802,13**

2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2024 r.: - **242.373,58**

7. Zmniejszenia:

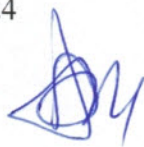
w zł

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: Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni

25.441,73 23.984,92

2) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych (spłata zobowiązań z 2019 r.) budynków: Kiepur 49 i 63	93.934,62	93.934,63
3) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych wiatrołapów oraz na malowaniu ścian i sufitów wewnątrz wiatrołapów w budynku: Kiepur 53	39.500,00	39.500,00
4) Remont domofonów w 4 klatkach schodowych 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 budynku: Kiepur 55	13.849,95	13.849,95
5) Remont polegający na demontażu 2 lamp parkowych znajdujących się na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 oraz na postawieniu nowej lampy parkowej przy pierwszej klatce schodowej budynku i wymianie 3 lamp parkowych wzdłuż budynku: Kiepur 55	31.838,96	31.838,96
6) Remont polegający na rozebraniu uszkodzonej nawierzchni z kostki betonowej wraz z częściową lub całkowitą wymianą krawężników oraz na wykonaniu nowej nawierzchni z kostki betonowej „POLBRUK” na ciągu pieszo-jezdnym wzdłuż budynku: Kiepur 59	0,00	0,00
7) Remont polegający na wymianie w lokalach mieszkalnych pionów wewnętrznej instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji wykonanej z rur z tworzywa z tzw. „DEKADURU” na rury z tworzywa PEX (piony) w budynkach: Kiepur 61 i 65	139.644,00	139.644,00
8) Remont polegający na jednokrotnym kryciu powierzchni dachu, daszków balkonowych, daszków nad klatkami schodowymi i nad wejściami do klatek schodowych papą termozgrzewalną wraz z wymianą wyłazów dachowych, rynien i obróbek blacharskich na dachach i daszkach balkonowych budynków: Kiepur 45A i 47A	208.456,63	208.456,63
9) Remont polegający na ociepleniu wewnątrz stropodachów ścian kominów wentylacyjnych płytami wełny lamelowej gr. 10 cm oraz dodatkowym ociepleniu stropodachów materiałem celulozowym „WARMCEL” gr. 15 cm budynków: Kiepur 45A i 47A	150.214,35	150.214,35




10) Remont polegający na wymianie zewnętrznych drzwi wejściowych do wiatrołapów i do klatek schodowych w budynku: Kiepur 45B	80.393,99	80.393,99
11) Remont polegający na naprawie studzienki z kręgów betonowych wraz z uszczelnieniem przejścia rurociągu kanalizacji sanitarnej w ciągu pieszo-jezdnym pomiędzy budynkami Kiepur 47 i 47A oraz na naprawie wpustu ulicznego ciągu pieszo-jezdnym z wykonaniem przykanalika z podłączeniem do studni kanalizacji deszczowej przy budynku: Kiepur 47	18.819,00	18.819,00
12) Remont polegający na naprawie zamknięć boksów śmietnikowych wykonanych z kształtowników stalowych, wymianie uszkodzonych siatek stalowych oraz na oczyszczeniu, zakonserwowaniu i pomalowaniu zadaszeń boksów śmietnikowych gromadzących odpady komunalne z budynków: Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63 i Sygietyńskiego 17	38.969,13	38.969,13
13) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	3.500,00	427,63
14) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach: Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	31.870,46	28.919,95
15) Remont polegający na wymianie posadzki na balkonach oraz malowaniu sufitów balkonów, a także na wymianie drewnianych balustrad balkonów w budynkach: Kiepur 49, 57, 59 i 61	38.119,81	38.119,81
16) Remont polegający na miejscowej naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej nad lokalami mieszkalnymi w budynkach: Kiepur 55, 59, i 61	14.508,84	14.508,84
17) Remont wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach: Kiepur 47 (4,5 i 6 klatka) i 45B (1,2,3 i 4 klatka)	99.744,84	97.744,84
18) Remont polegający na ułożeniu w wykopie rury osłonowej pod instalację monitoringu osiedlowego: nieruchomość spółdzielni	4.920,00	4.920,00

- 19) Remont polegający na wymianie uszkodzonego słupa
lampy parkowej wraz z oprawą przy boksie śmietnikowym:
nieruchomość spółdzielni

7.181,92 7.181,92

RAZEM:

1.040.908,23 1.033.428,55

- 8. Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2024 rok przedstawia poniższa tabela:**

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2024 r.	Odpis na funduszu remontowy w 2024 r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2024 r.,	Razem środki funduszu remontowego w 2024 r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2024 r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2024 r.
1.	Kiepury 49	0,00	78.004,80	+2.200,00 -6.106,44	74.098,36	74.047,56	50,80
2.	Kiepury 51	3.919,69	49.451,40	-	53.371,09	6.007,12	47.363,97
3.	Kiepury 53	8,43	78.592,80	+3.737,68 -33.886,25	48.452,66	46.252,66	2.200,00
4.	Kiepury 55	8.876,97	54.067,20	-	62.944,17	61.732,85	1.211,32
5.	Kiepury 57	34.957,47	29.686,20	-	64.643,67	18.965,83	45.677,84
6.	Kiepury 59	12.960,85	62.888,04	-	75.848,89	16.546,51	59.302,38
7.	Kiepury 61	16.477,76	54.083,04	-	70.560,80	62.437,54	8.123,26
8.	Kiepury 63	0,00	54.545,28	-12.606,82	41.938,46	41.938,46	0,00
9.	Kiepury 65	18.654,94	61.895,04	+23.430,12	103.980,10	102.980,10	1.000,00
10.	Kiepury 47	4.844,84	91.709,04	-4.039,83	92.514,05	81.933,42	10.580,63
11.	Kiepury 45A	107.634,94	109.434,96	-	217.069,90	212.598,61	4.471,29
12.	Kiepury 45B	2.923,24	84.690,12	+45.931,02	133.544,38	133.544,38	0,00
13.	Kiepury 47A	63.292,61	86.996,76	-	150.289,37	150.289,37	0,00
14.	Sygietyńskiego 17	11.963,67	23.321,52	-	35.285,19	9.764,23	25.520,96
15.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	286.515,41	919.366,20	+75.298,82 -56.639,34	1.224.541,09	1.019.038,64	205.502,45
16.	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	69.920,52	-	+56.639,34 -75.298,82	51.261,04	14.389,91	36.871,13
17.	Ogółem fundusz remontowy	356.435,93	919.366,20	-	1.275.802,13	1.033.428,55	242.373,58



Kazimierz Tursenica

W 2024 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w **99,28%**.

Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan robót remontowych na 2024 r. (po korekcie w październiku 2024 r.) zawierał do wykonania 19 zadań remontowych, z których:

- **15** zadań zrealizowano w **100%**,
- **3** zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wyniosła od **12,22% do 94,27%**,
- **1** zadani nie zostało zrealizowane z uwagi na brak wykonawcy.

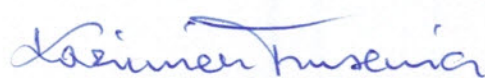
Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazywały się na stronie internetowej Spółdzielni. Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się kryteriami określonymi w Specyfikacjach Warunków Zamówienia oraz obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na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

9. 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 2024 roku pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni na ogólną kwotę w wysokości **75.298,82 zł** na sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym planie remontów niżej wymienionych budynków mieszkalnych:

1. Kiepury 49:
 - pożyczka w wysokości – **2.200,00 zł**,
 - okres spłaty – styczeń 2025 r.
2. Kiepury 53:
 - pożyczka w wysokości – **3.737,68 zł**,
 - okres spłaty – styczeń 2025 r.
3. Kiepury 65:
 - pożyczka w wysokości – **23.430,12 zł**,
 - okres spłaty – styczeń – czerwiec 2025 r.
4. Kiepury 45B:
 - pożyczka w wysokości – **45.931,02 zł**,
 - okres spłaty – styczeń – grudzień 2025 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 **3,00 %** w skali roku.



10. Inwestycje.

W 2024 r. Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych.

III ZAKOŃCZENIE.

W 2024 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 Smieszna

PREZES ZARZĄDU
Kazimierz Trusewicz

Jelenia Góra, 31.03.2025 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

- Załącznik Nr 1 Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej.
Załącznik Nr 2 Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r.
Załącznik Nr 3 Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
Załącznik Nr 4 Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2024 r.