

Kowary 09.05.2024r.

SM/631/2024

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
w Kowarach ul. Leśna 2a**

uprzejmie informuje i zaprasza członków na Walne Zgromadzenie SM „Pod Śnieżką” w Kowarach, które odbędzie się **w dniu 28 czerwca 2024 roku o godz. 17<sup>00</sup>** w Miejskim Ośrodku Kultury w Kowarach przy ul. Szkolnej 2 (w małej sali na parterze), z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji:
  - a) mandatowo-skrutacyjnej,
  - b) uchwał i wniosków.
5. Sprawozdanie Zarządu z realizacji uchwał i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.06.2023r.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności spółdzielni za 2023rok.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok i przedstawienie wniosku w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi spółdzielni.
8. Omówienie zmian statutu.
9. Przerwa w obradach.
10. Dyskusja.
11. Podjęcie Uchwał w sprawie:
  - a) przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni,
  - b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
  - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok,
  - d) udzielenia absolutorium Zarządowi za 2023 rok,
  - e) zatwierdzenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - f) przeznaczenia nadwyżki bilansowej,
  - g) zatwierdzenia tekstu jednolitego statutu,
  - h) zatwierdzenie tekstu Jednolitego Regulaminu Rady Nadzorczej,
12. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków oraz podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych wniosków.
13. Zamknięcie obrad.

Materiały przedstawiane na Walnym Zgromadzeniu będą udostępniane od 14.06.2024r. w siedzibie Spółdzielni w godzinach jej urzędowania. Zapoznanie się z tymi materiałami przysługuje każdemu członkowi.

  
**ZARZĄD**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Pod Śnieżką”  
w Kowarach

Zgodnie z przyjętym Uchwałą nr 10 wnioskiem z Zebrania Przedstawicieli z 1995 roku tekst protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia nie będzie odczytywany na zebraniu i wyłożony jest do wglądu w spółdzielni w godzinach jej urzędowania.

	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2a	SPRAWOZDANIE ZA ROK <b>2023</b>
--	---	---------------------------------------

# SPRAWOZDANIE

---

# ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
w KOWARACH za 2023 rok.

## ZAWIERA:

1. Materiały przedstawiane na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach w dniu 30.06.2023 roku.
  - a) Sprawozdanie Zarządu za 2023 rok,
  - b) Sprawozdanie z realizacji Uchwał i Wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.06.2023r.,
2. Projekty Uchwał.

**ZA ZARZĄD**

**KOWARY 2024. 06. 28**

	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2A	SPRAWOZDANIE ZA ROK <b>2023</b>
--	---	---------------------------------------

# SPIS TREŚCI

strona :

<b>I.</b>	<b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2023 R.</b> .....	<b>3</b>
1.	<b>Stan organizacyjny</b> .....	<b>6</b>
2.	<b>Działalność członkowsko-mieszkaniowa</b> .....	<b>6</b>
3.	<b>Działalność samorządowa</b> .....	<b>7</b>
3.1 .	Walne Zgromadzenie .....	7
3.2.	Rada Nadzorcza .....	8
3.3.	Zarząd Spółdzielni .....	8
4.	<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi</b> .....	<b>10</b>
4.1 .	Stan zasobów .....	10
4.2.	Eksploatacja .....	12
4.2.1.	Eksploatacja w ujęciu osiedlowym .....	16
4.3.	Należności czynszowe .....	17
4.4.	Dochody i koszty działalności eksploatacyjnej .....	19
4.5.	Konserwacje i remonty .....	20
4.5.1.	Fundusz remontowy .....	21
4.5.2.	Środki własne funduszu remontowego w ujęciu osiedlowym .....	21
4.5.3.	Realizacja rzeczowa działalności remontowej .....	25
5.	<b>Działalność inwestycyjna</b> .....	<b>31</b>
6.	<b>Stan finansowy spółdzielni na koniec 2023r.</b> .....	<b>31</b>
<b>II.</b>	<b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z realizacji uchwał i wniosków</b>	
	zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30. 06. 2023 r . .....	34
<b>III.</b>	<b>PROJEKTY UCHWAŁ</b> .....	<b>35</b>

	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2a	SPRAWOZDANIE ZA ROK <b>2023</b>
--	---	---------------------------------------

# SPIS TABEL

**strona :**

Tabela 1 Stan członkowski spółdzielni.....	7
Tabela 2 Zasoby spółdzielni „Pod Śnieżką”.....	11
Tabela 3 Wykonanie stawki eksploatacyjnej w 2023 roku z podziałem na nieruchomości.....	12
Tabela 4 Koszty ogólnospółdzielcze.....	16
Tabela 5 Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych.....	16
Tabela 6 Koszty eksploatacji razem z wywozem nieczystości stałych.....	16
Tabela 7 Należności czynszowe.....	17
Tabela 8 Koszty, dochody, wynik na działalności.....	19
Tabela 9 Struktura wiekowa budynków spółdzielni.....	20
Tabela 10 Fundusz remontowy.....	21
Tabela 11 Gospodarka konserwacyjno-remontowa spółdzielni.....	22
Tabela 12 Stan funduszu remontowego w nieruchomościach.....	24
Tabela 13 Bilans spółdzielni na dzień 31.12. 2023r. (w tys. zł).....	32

## I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

## 1) STAN ORGANIZACYJNY

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na terenie

- 1) KOWAR
- 2) KARPACZA
- 3) MYŚLAKOWIC

i prowadzi zgodnie ze statutem działalność w zakresie:

- 1) członkowsko-mieszkaniowym,
- 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) inwestycyjnym,
- 4) samorządowym.

## 2) DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

W 2023 roku działalność członkowsko-mieszkaniowa związana była między innymi z:

- ☞ obsługą członków i kandydatów spółdzielni,
- ☞ zawieraniem umów na mieszkania ze sprzedaży i ruchu ludności,
- ☞ realizacją zamian,
- ☞ wydawaniem różnego rodzaju zaświadczeń,
- ☞ obsługą lokali na wynajmem,
- ☞ realizacją zmian wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym przyjmowaniem i realizacją wniosków o wyodrębnienie własności,
- ☞ współpracą z Radą Nadzorczą spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023 roku w rejestrze spółdzielni zgodnie z TABELĄ Nr 1 zarejestrowanych członków było 1141.

**Tabela 1 Stan członkowski spółdzielni**

l.p.	Wyszczególnienie	Jedn. Miary	Stan na 31.12.22	Stan na 31.12.23	Dynam. %
1	2	3	4	5	6
2	<b>Członkowie – zasiedleni</b>	<b>Osoby</b>	<b>1145</b>	<b>1141</b>	99,6
3	Liczba osób zamieszkałych	Osoby	1656	1614	97,5

Rada Nadzorcza w 2023r. nie wykluczyła z grona członków żadnej osoby. Zmniejszenie ilości członków wynika ze sprzedaży lokali, natomiast zmniejszenie osób zamieszkałych wynika z przyczyn naturalnych. Ustalanie to odbywa się wg oświadczeń mieszkańców składanych dla wywozu nieczystości.

### 3) DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

#### 3.1 Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie członków zwołane było w roku sprawozdawczym w dniu 30.06.2023 r. i dokonało ono podsumowania działalności za 2022 rok. W Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 60 osób na 1145 uprawnionych, co stanowiło 5,24% ogólnego stanu członków.

Podczas tego Zgromadzenia podjęto uchwały w sprawach:

- 1) przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu za 2022 rok,
- 2) przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2022 rok,
- 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 rok,
- 5) przeznaczenia nadwyżki bilansowej,
- 6) wyboru delegata na Zjazd Przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości oraz delegata na VIII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego RP,
- 7) Odwołanie członka Rady Nadzorczej oraz z ewentualne wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej,

Komisja Uchwał i Wniosków przyjęła 1 wniosek do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

### 3.2 Rada Nadzorcza

Nowo wybrana Rada Nadzorcza pracowała w 9 osobowym składzie - reprezentującym osiedle „KOWARY” – przez 5 mandaty, osiedle „MYSŁAKOWICE” – przez 2 mandaty, osiedle „KARPACZ” – przez 2 mandaty.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej zostanie przedłożone zgromadzeniu odrębnie.

### 3.3 Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem spółdzielni, kieruje jej bieżącą działalnością, reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje wszelkie decyzje związane z jej działalnością a niezastrzeżone do uprawnień innych organów spółdzielni. W 2023 roku Zarząd pracował w następującym składzie:

- 1) Prezes Zarządu - mgr inż. Andrzej Wingert,
- 2) Społeczny Z-ca Prezesa - inż. Jerzy Wroński,
- 3) Członek Zarządu - Bożena Dąbrowska.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 25 protokołowanych posiedzeń, których tematami była bieżąca działalność spółdzielni a w szczególności:

- ☞ sprawy członkowsko –mieszkaniowe,
- ☞ zagadnienia ekonomiczno-finansowe,
- ☞ analizy wykonania stawki eksploatacyjnej i zadłużeń członków,
- ☞ sprawy windykacji należności,
- ☞ sprawy gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ☞ sprawy konserwacyjno-remontowe zasobów mieszkaniowych,
- ☞ sprawy związane z wyodrębnieniem własności lokali.

Zatrudnieni członkowie Zarządu w ramach powierzonych im obowiązków wykonywali nadzór i kierowanie podległymi im komórkami funkcjonalnymi spółdzielni, podejmując w tym zakresie decyzje do nich należące.



W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął 12 uchwał w tym uchwałę o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i 8 uchwał o przyjęciu w poczet członków.

Działalność Zarządu ukierunkowana była na minimalizację kosztów gospodarki mieszkaniowej, na utrzymanie w ramach posiadanych środków właściwego stanu technicznego budynków, obsługę zainteresowanych wynajmem, a także na rozwiązywanie problemów poszczególnych członków.

Zgodnie z ustawą o dostawie wody i odbiorze ścieków, spółdzielnia prowadzi rozliczenia różnic pomiędzy sumą liczników indywidualnych a licznikiem głównym i rozlicza zafakturowane różnice wg liczby zamieszkałych w lokalach. Różnice te kształtowały się różnie na poszczególnych budynkach i kwotowo zostały rozliczone zgodnie ze statutem proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach. Za cały 2023 rok różnice wody wyniosły w poszczególnych budynkach następująco:

#### Karpacz

Nadrzeczna 8	0,00 zł	Nadrzeczna 16	0,00 zł
Nadrzeczna 10	0,00 zł	Nadrzeczna 18	0,00 zł
Nadrzeczna 12	0,00 zł	Zagajnik 6	0,00 zł
Nadrzeczna 14	0,00 zł	Zagajnik 8	0,00 zł

#### Mysłakowice

Włókniarzy 2	2 071,67 zł	Włókniarzy 6	67,02 zł
Włókniarzy 4	2 984,68 zł	Włókniarzy 8	715,85 zł

#### Kowary

Słoneczna 8	585,63 zł	Leśna 18	1 678,33 zł
Słoneczna 10	502,29 zł	Tkaczy 1	615,12 zł
Matejki 6	774,07 zł	Tkaczy 3	1 226,30 zł
Matejki 8	761,97zł	Klonowa 6	2 989,49 zł
Leśna 2	1 484,32 zł	Lipowa 2	1 686,88 zł
Leśna 4	1 077,89 zł	Lipowa 4	1 699,51 zł
Leśna 6	1 367,30 zł	Lipowa 6	2 106,22 zł
Leśna 8	825,67 zł	Brzozowa 2	1 109,58 zł

Leśna 10	594,24 zł	Brzozowa 4	1 782,75 zł
Leśna 16	688,06 zł	Brzozowa 6	2 360,75 zł

Łącznie zapłacone przez spółdzielnię w 2022 roku różnice na kwotę 27 154,21 zł zwiększyły się w 2023 roku do kwoty 31 755,59 zł. Niestety różnice występują przy każdym odczycie głównie w związku z występowaniem w wodomierzach tzw. parametru – „próg rozruchu”, poniżej którego sącząca się w lokalach woda nie jest mierzona, ale przesączenia te są sumowane w ramach budynku i sumy te przekraczają nieco większy „próg rozruchu” wodomierza głównego. W efekcie powstaje różnica w pomiarach między sumą wskazań wodomierzy lokalowych a wodomierzem głównym i którą to różnicą jest obciążana spółdzielnia. W 2023 roku odnotowano różnicę w Mysłakowicach na kwotę 5 839,22 zł ( zmniejszenie o 34,42%) i w Kowarach na 25 916,37 zł ( wzrost o 42,00 %). W Karpaczu za różnice nie zostaliśmy obciążeni.

#### 4) GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- a) działalność eksploatacyjną,
- b) działalność konserwacyjną i remontową.

Zatrudniani przez spółdzielnię pracownicy sprawują bezpośrednią opiekę nad podległymi zasobami w zakresie utrzymania czystości, stałej konserwacji i nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem urządzeń i instalacji w budynkach oraz opieki nad stanem zieleni osiedlowej.

#### 4.1 Stan zasobów

Stan zasobów mieszkaniowych w 2023 roku uległ zmianie w zakresie lokali mieszkalnych. W dalszym ciągu spółdzielnia realizuje na bieżąco podania o przeniesienie prawa do lokalu na odrębną własność. W roku 2023 przeniesiono kolejnych 11 lokali. Stan zasobów spółdzielni i lokali na statu-

się odrębnej własności zarządzanych przez spółdzielnię przedstawiony został w TABELI Nr 2.

## 1. Lokale mieszkalne

**Tabela 2 Zasoby spółdzielni „Pod Śnieżką”**

LP	MIEJSCOWOŚĆ	WIELKOŚCI CHARAKTERYSTYCZNE			
		Lokale [szt.]	Izby [szt.]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> p. u. m.]	Mieszkańcy [osób]
1	2	3	4	5	6
	<b>KARPACZ</b>	165	594	8 687,21	215
	Lokale spółdzielcze	82		4 207,24	
	Odrębna własność	83		4 479,97	
2	<b>KOWARY</b>	581	1 987	30 077,73	1 029
	Lokale spółdzielcze	294		15 070,73	
	Odrębna własność	287		15 007,00	
3	<b>MYSŁAKOWICE</b>	221	745	10 287,26	379
	Lokale spółdzielcze	106		4 679,98	
	Odrębna własność	115		5 607,28	
4	<b>OGÓŁEM ZASOBY</b>	<b>967</b>	<b>3 326</b>	<b>49 052,20</b>	<b>1 614</b>

## 2. Lokale użytkowe

- 1) Siedziba Spółdzielni o pow. 191,24 m<sup>2</sup>
- 2) Garaże 67 szt. o pow. 1188,72 m<sup>2</sup>
- 3) Lokal kotłowni gazowej CO i CW w Mysłakowicach
- 4) Kotłownia gazowa CO w Karpaczu

## 4.2 Eksploatacja

Koszty eksploatacji zasobów spółdzielczych wraz z lokalami na wynajem w 2023 roku wyniosły ogółem 3 432 162 zł w tym koszty lokali mieszkalnych 3 366 802 zł. w stosunku do 2022 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o 298 223 zł.

Wykonanie stawki eksploatacyjnej w układzie kosztów rodzajowych przedstawiono w TABELI Nr 3. Od 2008r. rozliczenia prowadzone są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, czyli budynku lub kilku budynków położonych na 1 działce gruntowej. I w takim podziale w tabeli nr 3 jest przedstawione wykonanie stawki eksploatacyjnej. Średnioroczne miesięczne wykonanie stawki eksploatacyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej razem z funduszem remontowym wyniosło w skali spółdzielni w 2023 roku 4,60 zł.

**Tabela 3 Wykonanie stawki eksploatacyjnej w 2023 roku z podziałem na nieruchomości.**

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOWARY ul. Leśna				KOWARY ul. Matejki 6,8				KOWARY ul. Słoneczna 8,10				KOWARY ul. Tkaczył, 3			
		SREDNIA	WYKON	DYNAMI	UDZIAŁ	SREDNIA	WYKON	DYNAMI	UDZIAŁ	SREDNIA	WYKON	DYNAMI	UDZIAŁ	SREDNIA	WYKON	DYNAMI	UDZIAŁ
		2023	2023	4/3	%	2023	2023	8/7	%	2023	2023	12/11	%	2023	2023	16/15	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Płaca administratora	0,14	0,14	100,00	2,80	0,15	0,14	116,67	3,30	0,15	0,15	108,33	3,00	0,15	0,15	108,33	3,1
2	Narzut na płace	0,02	0,02	100,00	0,47	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100	0,50	0,02	0,02	100	0,5
3	Płaca sprzątacza	0,73	0,72	98,46	14,95	0,67	0,66	98,31	13,60	0,61	0,44	100,00	12,40	0,61	0,44	100	12,6
4	Narzut na płace	0,13	0,11	100,00	2,57	0,13	0,1	90,91	2,30	0,12	0,07	90,00	2,10	0,12	0,07	90	2,1
5	Fundusz soc. mieszk.	0,03	0,02	100,00	0,47	0,03	0,02	100,00	0,50	0,03	0,02	100	0,50	0,03	0,02	100	0,5
6	Energia elektryczna	0,05	0,05	100,00	0,93	0,06	0,04	80,00	0,90	0,06	0,05	100	1,20	0,05	0,03	75	0,7
7	Usługi pocztowo-telek.	0,01	0,02	100,00	0,23	0,01	0,01	100,00	0,20	0,01	0,01	100	0,20	0,01	0,01	100	0,2
8	Rozł. wywozu nieczystości	0,02	0	0,00	0,00	0,03	0,02	50,00	0,50	0,06	0,02	57,14	0,90	0,01	0,01	50	0,2
9	Usługi transportowe	0,01	0,01	0,00	0,23	0,01	0,01	0,00	0,20	0,01	0,01	0	0,20	0,01	0,01	0	0,2
10	Usługi pozostałe	0,02	0,04	100,00	0,47	0,02	0,02	66,67	0,50	0,03	0,02	75	0,70	0,04	0,05	80	1
11	Ubezpie. majątku twardego	0,06	0,08	116,67	1,64	0,06	0,09	116,67	1,60	0,06	0,09	116,67	1,60	0,06	0,08	116,67	1,7
12	Opłaty bankowe	0,01	0,01	100,00	0,23	0,02	0,01	50,00	0,20	0,01	0,01	100	0,20	0,01	0,02	50	0,2
13	Materiały	0,03	0,02	100,00	0,70	0,03	0,03	100,00	0,70	0,04	0,03	75	0,70	0,03	0,03	75	0,7
14	Fundusz remontowy	1,7	1,7	100,00	38,79	1,68	1,68	100,00	38,50	1,72	1,72	100	39,20	1,71	1,71	100	39,7
15	Koszty spółdzielcze	1,51	1,5	99,25	31,07	1,51	1,5	99,25	31,20	1,51	1,5	99,25	31,00	1,51	1,5	99,25	31,6
16	Wieczyste użyt. terenu	0,02	0,02	100,00	0,47	0,06	0,05	100,00	1,40	0,04	0,04	100	0,90	0,02	0,01	100	0,5
17	Usługi kominiarskie	0,05	0,07	100,00	1,17	0,05	0,05	80,00	0,90	0,09	0,1	88,89	1,90	0,07	0,07	85,71	1,4
18	Podatek od nieruchomości	0,13	0,13	100,00	2,80	0,13	0,13	100,00	2,80	0,13	0,13	100	2,80	0,13	0,13	100	2,9
19	Bez osobowy fundusz płac	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0	0,25	0	0,00	0	0,25	0	0
20	Rezerwa																
21	RAZEM	4,67	4,66	99,53	100	4,67	4,58	98,84	100	4,7	4,68	98,85	100	4,59	4,61	98,82	100
22	Zmniejszenia/Zwiększenia																
23	OGÓLEMISTAWKA	4,67	4,66	99,53	100	4,67	4,58	98,84	100	4,7	4,68	98,85	100	4,59	4,61	98,82	100

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOWARY ul. Klonowa 6						KOWARY ul. Lipowa 2						KOWARY ul. Lipowa 4						KOWARY ul. Lip.6/Brz. 2					
		ŚREDNIA		WYKON		DYNAM		UDZIAŁ		ŚREDNIA		WYKON		DYNAM		UDZIAŁ		ŚREDNIA		WYKON		DYNAM		UDZIAŁ	
		2023	2023	4	5	6	%	2023	2023	8	9	10	%	2023	2023	12	13	14	%	2023	2023	16	17	18	%
1	2	3	4	5	6		7	8	9	10		11	12	13	14		15	16	17	18					
1	Płaca administratora	0,14	0,14	108,3	3,00	0,14	0,14	0,14	108,3	3,00	0,14	0,14	0,14	108,3	3,10	0,14	0,14	0,14	108,3	3,00					
2	Narzut na płace	0,02	0,02	100,0	0,46	0,02	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	0,02	100,0	0,50					
3	Płaca sprzątacza	0,66	0,58	96,6	12,90	0,66	0,66	0,58	96,6	13,00	0,66	0,66	0,58	96,6	13,20	0,66	0,66	0,58	96,6	13,10					
4	Narzut na płace	0,11	0,09	88,9	1,84	0,11	0,11	0,09	88,9	1,90	0,11	0,09	0,09	88,9	1,90	0,11	0,11	0,09	88,9	1,90					
5	Fundusz soc. mieszk.	0,03	0,02	100,0	0,46	0,03	0,03	0,02	100,0	0,50	0,03	0,02	0,02	100,0	0,50	0,03	0,03	0,02	100,0	0,50					
6	Energia elektryczna	0,06	0,05	100,0	1,15	0,06	0,06	0,04	120,0	1,40	0,06	0,04	0,04	100,0	0,90	0,05	0,05	0,04	100,0	0,90					
7	Usługi pocztowo-telek.	0,01	0,01	100,0	0,23	0,01	0,01	0,01	100,0	0,20	0,01	0,01	0,01	100,0	0,20	0,01	0,01	0,01	100,0	0,20					
8	Rozl.wywozu nieczystości	0,02	0,01	100,0	0,46	0,02	0,02	0,01	100,0	0,50	0,02	0,01	0,01	100,0	0,70	0,03	0,03	0,01	75,0	0,70					
9	Usługi transportowe	0,01	0,01	0,0	0,23	0,01	0,01	0,01	0,0	0,20	0,01	0,01	0,01	0,0	0,20	0,01	0,01	0,01	0,0	0,20					
10	Usługi pozostałe	0,05	0,03	100,0	1,15	0,03	0,03	0,03	100,0	0,70	0,03	0,03	0,03	100,0	0,70	0,03	0,03	0,03	100,0	0,70					
11	Ubezpieczenie majątku twarwego	0,06	0,06	116,7	1,61	0,06	0,06	0,06	116,7	1,60	0,06	0,06	0,06	116,7	1,70	0,06	0,06	0,06	116,7	1,60					
12	Opłaty bankowe	0,01	0,01	100,0	0,23	0,01	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	0,02	100,0	0,20	0,01	0,01	0,01	100,0	0,20					
13	Materiały	0,01	0,01	50,0	0,23	0,02	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	0,01	33,3	0,20	0,02	0,02	0,02	100,0	0,50					
14	Fundusz remontowy	1,86	1,86	100,0	41,94	1,78	1,78	1,78	100,0	40,50	1,73	1,73	1,73	100,0	39,90	1,73	1,73	1,73	100,0	39,50					
15	Koszty spółdzielcze	1,51	1,50	99,3	30,65	1,51	1,51	1,50	99,3	30,90	1,51	1,50	1,50	99,3	31,40	1,51	1,51	1,50	99,3	31,10					
16	Wieczyste użył. terenu	0,02	0,02	100,0	0,46	0,02	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	0,02	100,0	0,50					
17	Usługi kominiarskie	0,01	0,01	100,0	0,23	0,01	0,04	0,04	100,0	0,90	0,06	0,06	0,06	85,7	1,40	0,06	0,06	0,06	100,0	1,40					
18	Podatek od nieruchomości	0,13	0,12	100,0	2,76	0,13	0,13	0,12	100,0	2,80	0,13	0,12	0,12	100,0	2,80	0,13	0,13	0,12	100,0	2,80					
19	Bezosobowy fundusz płac	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
20	Rezerwa																								
21	RAZEM	4,72	4,55	99,5	100,0	4,67	4,67	4,51	100,0	100,1	4,63	4,46	4,46	98,8	100,0	4,66	4,48	4,48	99,8	100,0					
22	Zmniejszenia/Zwiększenia	0,00		0,0	0,0	0,00	0,00		0,0	0,0	0,00			0,0	0,0	0,00			0,0	0,0					
23	OGÓLNA STAWKA	4,72	4,55	99,5	100,0	4,67	4,67	4,51	100,0	100,1	4,63	4,46	4,46	98,8	100,0	4,66	4,48	4,48	99,8	100,0					

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	KARPACZ ul. Nad. 8,10,12				KARPACZ ul. Nad. 14,16,18				KARPACZ ul. Zagajnik 6,8				MYSŁAKOWICE			
		SREDNIA	WYKON	DYNAMI	UDZIAL	SREDNIA	WYKON	DYNAMI	UDZIAL	SREDNIA	WYKON	DYNAMI	UDZIAL	SREDNIA	WYKON	DYNAMI	UDZIAL
		2023	2023	4,8	%	2023	2023	8,7	%	2023	2023	12,11	%	2023	2023	16,15	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Płaca administratora	0,15	0,15	108,3	2,82	0,15	0,15	108,3	2,81	0,15	0,15	108,3	2,94	0,15	0,15	108,3	3,00
2	Narzut na płace	0,02	0,02	100,0	0,43	0,02	0,02	100,0	0,43	0,02	0,03	66,7	0,45	0,02	0,03	66,7	0,50
3	Płaca sprzątacza	0,76	0,73	102,9	15,18	0,77	0,75	108,3	16,85	0,66	0,62	98,3	12,87	0,65	0,63	98,3	12,80
4	Narzut na płace	0,14	0,13	100,0	2,60	0,14	0,14	100,0	3,02	0,12	0,11	100,0	2,26	0,11	0,10	100,0	2,10
5	Fundusz soc., mieszk.	0,03	0,02	100,0	0,43	0,03	0,02	100,0	0,43	0,03	0,02	100,0	0,45	0,03	0,02	100,0	0,50
6	Energia elektryczna	0,08	0,06	114,3	1,74	0,04	0,02	100,0	0,65	0,06	0,04	100,0	1,13	0,09	0,04	44,4	0,90
7	Usługi pocztowo-telek.	0,01	0,01	100,0	0,22	0,01	0,01	100,0	0,22	0,01	0,01	100,0	0,23	0,02	0,01	100,0	0,50
8	Rozł.wywozu nieczystości	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,02	0,01	250,0	1,10
9	Usługi transportowe	0,01	0,01	0,0	0,22	0,01	0,01		0,22	0,01	0,01	0,0	0,23	0,01	0,01	0,0	0,20
10	Usługi pozostałe	0,02	0,01	0,0	0,22	0,04	0,03	75,0	0,65	0,06	0,01	0,1	1,13	0,04	0,05	100,0	0,90
11	Ubezpiecz.majątku trwałego	0,06	0,06	116,7	1,52	0,06	0,06	116,7	1,51	0,06	0,06	116,7	1,58	0,06	0,06	116,7	1,60
12	Opłaty bankowe	0,00	0,00	0,0	0,00	0,01	0,01	100,0	0,22	0,02	0,01	50,0	0,23	0,03	0,01	66,7	0,50
13	Materialy	0,04	0,03	100,0	0,87	0,04	0,03	100,0	0,86	0,04	0,03	100,0	0,90	0,04	0,01	75,0	0,70
14	Fundusz remontowy	1,82	1,82	100,0	38,61	1,77	1,77	100,0	37,37	1,83	1,83	100,0	40,41	1,67	1,67	100,0	37,40
15	Koszty spółdzielcze	1,51	1,50	99,3	28,85	1,51	1,50	99,3	28,73	1,51	1,50	99,3	30,02	1,51	1,50	99,3	30,50
16	Wieczyste użyt. terenu	0,15	0,15	100,0	3,25	0,15	0,15	93,3	3,02	0,09	0,09	100,0	2,03	0,09	0,09	100,0	2,10
17	Usługi kominiarskie	0,01	0,01	200,0	0,43	0,00	0,00		0,43	0,00	0,00		0,45	0,06	0,06	83,3	1,10
18	Podatek od nieruchomości	0,13	0,12	100,0	2,60	0,13	0,12	100,0	2,59	0,13	0,12	100,0	2,71	0,17	0,16	100,0	3,70
19	Bezosobowy fundusz płac	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00
20	Rezerwa				0,00				0,00				0,00				
21	RAZEM	4,94	4,83	100,9	100,0	4,88	4,79	101,8	100,0	4,80	4,64	99,8	100,0	4,77	4,61	98,9	100,1
22	Zmieszana/Zawieszana	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,00	0,0	0,0
23	OGÓLEM STAWKA	4,94	4,83	100,9	100	4,88	4,79	101,8	100	4,80	4,64	99,8	100	4,77	4,61	98,9	100

Szczegółowe rozliczenie pozycji 15 stawki eksploatacyjnej - kosztów ogólnospółdzielczych z podziałem na poszczególne składniki przedstawiono w TABELI Nr 4

**Tabela 4 Koszty ogólnospółdzielcze**

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	SPÓŁDZIELNIA			UDZIAŁ % rub. 4
		PLAN 2023	WYKON. 2023	DYNAM. 4/3	
1	2	3	4	5	6
1	Wynagrodzenia pracowników	0,91	0,90	98,9	60,0
2	Narzuty na wynagrodzenia	0,16	0,16	100,0	10,7
3	Bezosobowy fundusz płac	0,04	0,04	100,0	2,7
4	Podróże służbowe	0,01	0,01	0,0	0,7
5	Art.biurowe,gospodarcze,BHP	0,05	0,05	100,0	3,3
6	Składki ZRSMRP KRS	0,01	0,01	0,0	0,0
7	Narady, posiedzenia	0,16	0,16	100,0	10,7
8	Fundusze dla załogi	0,03	0,03	100,0	2,0
9	Obsługa komputerowa	0,04	0,04	0,0	2,7
10	Siedziba	0,05	0,05	0,0	3,3
11	Obsługa prawna	0,04	0,04	100,0	2,7
12	Składki ZRSMRP KRS	0,01	0,01	0,0	0,7
13	Razem	1,51	1,50	99,3	99,4
14	za rok 2022	1,34	1,33		

Średnioroczne zatrudnienie - w administracji 6 os. 6,00 etatu  
w grupie sprzątaczy posesji 9 os. 7,38 etatu  
w grupie konserwatorów 3 os. 2,50 etatu  
w Zarządzie z Gł. Księgową 2 os. 2,00 etaty

#### 4.2.1 Eksploatacja w ujęciu osiedlowym

Stawkę eksploatacji i koszty eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w przekroju poszczególnych miejscowości pogładowo przedstawiono w TABELACH Nr 5 i Nr 6.. Na podstawie tych tabel można porównać wzrost stawki i kosztów do 2022 r. dla każdego osiedla.

**Tabela 5 Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych**

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WYK. '22	WYKONANIE 2023r.		Dynam.
		zł/m <sup>2</sup> p.u.m	zł/m <sup>2</sup> p.u.m.	zł	%
1	2	3	4	5	6
1	KOWARY	4,16	4,51	1 629 088	108,5
2	KARPACZ	4,57	4,91	511 468	107,4
3	MYŚLAKOWICE	4,27	4,57	564 700	107,1
4	SPÓŁDZIELNIA	4,26	4,60	2 705 256	107,9

**Tabela 6 Koszty eksploatacji razem z wywozem nieczystości stałych**



LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wykon.'22	WYKONANIE 2023r.		Dynam.
		zł/m <sup>2</sup> p.u.n	zł/m <sup>2</sup> p.u.n	zł	%
1	2	3	4	5	6
1	KOWARY	5,26	5,74	2 070 069	109,0
2	KARPACZ	5,32	5,73	597 423	107,7
3	MYŚLAKOWICE	5,23	5,66	699 310	108,3
4	SPÓŁDZIELNIA	5,26	5,72	3 366 802	108,7

### 4.3 Należności czynszowe

Należności czynszowe członków spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych łącznie ze spłatami kredytu wyniosły ogółem 6 731 741 zł i wzrosły w stosunku do 2022 r. o 21,90 %, co spowodowane było wzrostem stawki eksploatacyjnej oraz głównie podwyżką zaliczek na C.O. po rozliczeniu poprzedniego sezonu ogrzewania.

Należności z tytułu zadłużeń przedstawiono w TABELI Nr 7 poniżej.

**Tabela 7 Należności czynszowe**

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDN. MIARY	ROK		Dynam.
			2022	2023	%
1	2	3	5	5	6
1	NALEŻNOŚCI OGÓŁEM	zł	5 522 146	6 731 740	121,9
2	ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH	zł	182 063	224 560	123,34
3	WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI	%	3,3	3,3	100,0

Osiedle „KOWARY” posiada na dzień 31.12.2023 największe kwotowo zadłużenie w wysokości 131.493 zł (w tym lokale na wynajem 37.502 zł), średnie zadłużenie przeliczone na 1m<sup>2</sup> na 1 miesiąc w roku w stosunku do 2022 roku nieznacznie wzrosło i wynosi 36 gr/m<sup>2</sup>. Osiedle „KARPACZ” zwiększyło swoje zadłużenie z 25 gr/m<sup>2</sup> do 38 gr/m<sup>2</sup> a wynosi ono 39.093,04 zł. Osiedle „MYŚLAKOWICE” również zwiększyło swoje zadłużenie w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> na 1 miesiąc w roku 0,44 gr/m<sup>2</sup>, kwotowo 53.974,28 zł. Osiągnięto taki sam wskaźnik zaległości czynszowych co w roku 2022 – 3,3 %. Mieści się on w strefie bardzo niskich zadłużeń w zakresie realizacji opłat czynszowych i nie wpływa na płynność finansową spółdzielni. Znacząca część tego zadłużenia należała do stałych dłużników, wobec których spółdzielnia wykonała już wszystkie przewidziane prawem czynności. Nie-

stety procedury sądowe przeciągają się. Ogólnie niski wskaźnik zadłużenia pozwala w dalszym ciągu na pełne angażowanie środków funduszu remontowego w wykonawstwo remontów, zamiast ich kredytowania.

Spółdzielnia konsekwentnie prowadzi postępowania windykacyjne kończące się niestety jeszcze często na drodze sądowej i komorniczej, gdy wezwania do członków o zapłatę należności nie odnoszą żadnego skutku.

W 2023 roku spółdzielnia wystawiła 147 nowych wezwań do zapłaty w przybliżeniu na kwotę 474 tysięcy zł obejmujących także wcześniejsze nieuregulowane zapłaty. W roku 2023 do postępowania sądowego skierowano 6 członków Spółdzielni. Komornik wyegzekwował w 2023 roku łącznie z wcześniej rozpoczętymi postępowaniami kwotę ponad 2,4 tysiąca zł. Skuteczność działań komornika była na niezbyt wysokim poziomie. Natomiast sami dłużnicy dokonywali wpłat na poczet spłaty zasądzonych należności. Łącznie w wyniku działań windykacyjnych spółdzielni i komornika odzyskano w 2023 roku kwotę około 28 tysięcy zł zadłużenia. W celu zmniejszenia zadłużeń w procesie wewnętrznej windykacji zawierano ugody o ratalnej spłacie. Pozostałe zadłużenia podlegają dalszej windykacji i będą dochodzone w kolejnych latach.

Część członków o niższych dochodach korzystała z pomocy budżetu państwa w formie dodatków mieszkaniowych. Z pomocy tej w 2023 r. korzystało:

- w Karpaczu 2 osoby na kwotę 5 158,72 zł,
- w Mysłakowicach 4 osoby na kwotę 9 159,08 zł,
- w Kowarach 14 osób na kwotę 55 879,76 zł,
- w tym lokale na wynajem 3 osoby na kwotę 18 166,08 zł.

Pomoc ta przyczynia się do terminowego regulowania zobowiązań czynszowych. Zauważa się niewielkie zmniejszenie liczby osób korzystających z pomocy zarówno w Kowarach jak i w Mysłakowicach. Kwota świadczeń wzrosła.

Mimo niechęci uprawnionych do korzystania z tej pomocy, Spółdzielnia dalej informuje o możliwości jej otrzymania i do tego zachęca członków. Z naszych obserwacji wynika, iż sytuacja rodzin nie ulega jakiegóż znaczącej poprawie. Dalej brak jest możliwości uzyskania lokalnego zatrudnienia, jednakże mimo złej sytuacji na lokalnym rynku pracy część członków znajduje prace poza miejscem zamieszkania

#### 4.4 Dochody i koszty działalności eksploatacyjnej

Działalność eksploatacyjna w 2023 roku zakończyła się zgodnie z planem. Nadwyżka dochodów nad kosztami w wysokości brutto 110 503,37 zł spowodowana jest nadwyżką przychodów z operacji finansowych nad kosztami tych operacji, w tym z odsetek od lokat terminowych. Spółdzielnia wykorzystuje wszystkie możliwości lokowania środków dostępne w banku, aby maksymalnie zwiększyć przychody. Niestety z uwagi na obniżenie stóp procentowych zysk z tego powodu właściwie ustał.

Średni koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody wyniósł 39,81 zł, a średni koszt dostaw ciepła w Mysłakowicach wyniósł 126,90 zł za 1 GJ, w kotłowni w Karpaczu 128,22 zł/GJ, w Kowarach z PEC Wałbrzych dla Os. Wichrowa Równia 315,96 zł/GJ, dla ul. Matejki i Słoneczna 345,79 zł/GJ, dla ul. Tkaczy 305,61 zł/GJ i ZEJK (ul. Leśna) 150,05 zł/GJ.

W TABELI Nr 8 przedstawiono wykonanie kosztów i dochodów spółdzielni oraz osiągnięty wynik.

#### **Tabela 8 Koszty, dochody, wynik na działalności.**

lp	Wyszczególnienie	jedn. miar	WYKONAN. 2022	WYKONAN. 2023	Dynam. %
1	2	3	4	5	6
<b>KOSZTY</b>					
1	Koszty eksploatacji i inne	zł	3 371 878	3 711 844	110,1
2	Koszty CO i CW	zł	1 660 928	2 523 787	152,0
3	<b>Razem koszty</b>	<b>zł</b>	<b>5 032 806</b>	<b>6 235 631</b>	123,9
<b>DOCHODY</b>					
4	Doch. z lok. mieszk. I użyt.	zł	5 052 211	6 346 134	125,6
5	Dotacje budżetowe	zł			
6	<b>Razem dochody</b>	<b>zł</b>	<b>5 052 211</b>	<b>6 346 134</b>	125,6
7	<b>WYNIK(brutto)</b>	<b>zł</b>	<b>19 405</b>	<b>110 503</b>	569,5

#### 4.5 Konserwacje i remonty

Spółdzielnia w 2023 roku zarządzała lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, i garażami o łącznej powierzchni 51.804,39 m<sup>2</sup>. Starzejąca się substancja mieszkaniowa, aby utrzymać ją we właściwym stanie technicznym wymaga coraz większych nakładów z uwagi na poszerzający się zakres wykonywanych napraw i remontów. Jej struktura wiekowa przedstawiona jest w tabeli Nr 9.

**Tabela 9 Struktura wiekowa budynków spółdzielni.**

lp	Okres przekazywania budynków do eksploatacji	Jedn. miary	Liczba budyn.	Udział %
1	2	3	4	5
1	1971 ÷ 1975	szt	2	6,5
2	1976 ÷ 1980	szt	15	48,4
3	1981 ÷ 1985	szt	4	12,9
4	1986 ÷ 1990	szt	3	9,7
5	1991 ÷ 1995	szt	5	16,1
6	1996 ÷ 2000	szt	2	6,4

Zakres niezbędnych remontów znacznie przekracza wielkość środków możliwych do wyłożenia na ten cel, wynikających z obowiązującej stawki eksploatacyjnej mimo zasilenia środków funduszu remontowego z

nadwyżki bilansowej. Sytuacja pogarsza się z roku na rok z uwagi na rosnące ceny i koszty pracy przy niezmiennie stawce na fundusz remontowy. Dlatego też nie wszystkie potrzeby remontowe mogą być wykonane w okresach rocznych i część z nich musi być z powyższych względów realizowana w cyklu kilkuletnim.

#### 4.5.1 Fundusz remontowy

Plan i wykonanie środków własnych funduszu remontowego przedstawia tabela nr 10 w układzie całej spółdzielni. Planowane nakłady na działalność konserwacyjno-remontową zostały wykonane zgodnie z założeniami. Gospodarka remontowa oparta była wyłącznie o środki własne funduszu remontowego oraz środki wynikające z nadwyżki bilansowej.

**Tabela 10 Fundusz remontowy.**

lp	Wyszczególnienie	Jed. miary	FUNDUSZ 2023		Dynam. %
			Wykonanie 2022	Wykonanie 2023	
1	2	3	4	5	6
1	<b>Bilans otwarcia na 01.01.</b>	zł	<b>470 687</b>	<b>370 868</b>	78,8
2	Środki z tyt. ekspl. lok. mies	zł	985 911	1 121 983	113,8
3	Środki z tyt. ekspl. lok. użyt	zł	6 829	6 829	100,0
4	Inne odpisy	zł	0	0	###
5	<b>OGÓLEM ŚRODKI FUND REMONT.</b>	zł	<b>1 463 427</b>	<b>1 499 680</b>	102,5
6	<b>NAKLĄDY SFIN.Z FUND.REM.</b>	zł	1 092 559	1 366 926	125,1
7	<b>Bilans zamkn. na 31.12.</b>	zł	<b>370 868</b>	<b>132 754</b>	35,8

#### 4.5.2 Środki własne funduszu remontowego w ujęciu osiedlowym

Rozliczenie stanu środków własnych funduszu remontowego dla poszczególnych osiedli przedstawiono w tabeli Nr 11 poniżej. W tabeli przedstawiono bilans otwarcia roku sprawozdawczego dla poszczególnych osiedli, wpływy z odpisów na fundusz remontowy i wydatki z funduszu remontowego, w rozbiciu na konserwacje wykonywane przez konserwatorów i remonty zlecane wykonawcom zewnętrznym, w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Tabelę kończy bilans zamknięcia środków funduszu remontowego w poszczególnych osiedlach na koniec roku sprawozdawczego.

Od 2008 rozliczanie funduszu remontowego prowadzone jest jako obowiązek wynikający z ustawy w ramach poszczególnych nieruchomości, a analizy w rozliczeniu na całe osiedla prowadzimy tylko dla celów porównawczych. Granice nieruchomości wyznaczają poszczególne działki gruntu, na których są posadowione budynki. Od 2004 roku rozpoczęliśmy zbieramy środki finansowych na przeprowadzanie dociepleń poszczególnych ścian budynków, bo na ocieplenie kolejno całych budynków nas nie stać. Niestety bardzo znaczący wzrost cen materiałów w zasadzie uniemożliwia zakończenie tego procesu, bo jednocześnie relatywnie maleją możliwości finansowania ze środków funduszu remontowego, który uległ tylko nieznacznemu wzrostowi w ciągu ostatnich 6 lat. W osiedlu Mysłakowice zakończono proces docieplenia budynków, w Karpaczu zakończono docieplanie budynków Nadrzeczna 8,10,12,14,16,18, Pozostała do docieplenia w budynkach przy ul. Zagajnik 8 1 ściana w budynku Zagajnik 6 2 ściany, w Kowarach docieplanie jest prawie ukończone, są etapowo docieplane ostatnie ściany w 4 budynkach na Wichrowej Równi. Pozostałe budynki w spółdzielni są już docieplone. Część z posiadanych środków funduszu remontowego musi być przeznaczana na usuwanie awarii i wykonywanie innych koniecznych remontów w związku z naturalnym zużyciem budynków np. skorodowanych instalacji wodnych i kanalizacyjnych, administracyjnej stolarki okiennej, naprawy wejść do budynków i stopni schodowych zewnętrznych, remontów balkonów. W tabeli 12 przedstawiony jest stan środków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach i możliwości finansowe w zakresie wykonywania remontów.

### **Tabela 11 Gospodarka konserwacyjno-remontowa spółdzielni.**

## GOSPODARKA KONSERWACYJNO - REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

	KOWARY			KARPACZ			MYSŁAKOWICE		
	Wykonanie		Dynam.	Wykonanie		Dynam.	Wykonanie		Dynam.
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
WYSZCZEGÓLNIENIE									
Bilans otwarcia fund. remont.	260 915	274 062	105,0	69 169	59 299	85,7	41 508	24 947	39,9
w tym	167 707	174 513	104,1	59 064	48 706	82,5	40 947	24 386	40,4
- lokale użytkowe	0		0,0	0		0,0	0		0,0
- garaże	93 208	99 549	106,8	10 105	10 592	104,8	561	561	100,0
Odpis na fundusz remontowy	514 208	582 338	113,2	196 997	269 758	136,9	205 091	209 498	102,1
w tym	507 867	575 997	113,4	196 510	269 271	137,0	205 091	209 498	102,1
a) na konserwacje	72 538	121 875	168,0	25 733	38 281	148,8	36 615	52 425	143,2
b) na remonty	435 329	454 122	104,3	170 777	230 990	135,3	168 476	157 073	93,2
- lokale użytkowe	0		0,0	0		0,0			0,0
- garaże	6 341	6 341	100,0	487	487	100,0	0		0,0
Inne odpisy	0	0		0	0		0	0	0,0
OGÓŁEM ŚRODKI FUND. REM.	775 123	856 400	110,5	266 166	329 057	123,6	246 599	234 445	95,1
Wydatki z funduszu remontow.	585 765	891 585	152,2	217 287	274 742	126,4	221 652	223 017	100,6
w tym	585 765	891 585	152,2	217 287	274 742	126,4	221 652	223 017	100,6
- lokale mieszkalne	72 538	121 875	168,0	25 733	38 281	148,8	36 615	52 425	143,2
a) na konserwacje	513 227	769 710	150,0	191 554	236 461	123,4	185 037	170 592	92,2
b) na remonty									
- lokale użytkowe			0,0			0,0			0,0
- garaże			0,0			0,0			0,0
<b>BILANS zamknięcia na 31.12.21r</b>	<b>189 358</b>	<b>-35 185</b>	<b>-18,6</b>	<b>48 879</b>	<b>54 315</b>	<b>-11,1</b>	<b>24 947</b>	<b>11 429</b>	<b>45,8</b>
w tym	89 809	-141 075	257,1	38 287	43 235	-12,9	24 386	10 867	44,6
- lokale mieszkalne	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
- lokale użytkowe	99 549	105 891	106,4	10 592	11 080	104,6	561	561	100,0
- garaże									

Tabela 12 Stan funduszu remontowego w nieruchomościach

Wyszczególnienie	Kowary	Kowary	Kowary	Kowary	Kowary	Kowary
	ul.Leśna	ul.Matej.	ul.Słonec.	ul.Tkaczy	ul.Klon.6	ul.Lip.2
	2023	2022	2022	2022	2022	2022
2	3	4	5	6	7	8
Bilans otwarcia na 1 stycznia	-8 100,0	58 081,0	-9 176,0	42 110,0	22 897,0	-32 116,0
Odpisy na fundusz remontowy	162 811	38 946	30 419	61 100	49 938	47 607
w tym a) na konserwację	41 722	9 897	7 326	14 618	10 148	10 117
b) na remonty	121 089	29 049	23 093	46 482	39 790	37 490
Inne odpisy	3 161	765	584	1 179	886	883
<b>OGÓŁEM ŚRODKI FUND REMONT.</b>	<b>157 872</b>	<b>97 793</b>	<b>21 827</b>	<b>104 390</b>	<b>73 722</b>	<b>16 374</b>
Wydatki z funduszu remontowego	183 400	90 191	55 576	128 586	80 207	77 130
w tym a) na konserwację	41 722	9 897	7 326	14 618	10 148	10 117
b) na remonty	149 778	80 294	48 250	113 968	25 838	67 013
Bilans zamkn. na 31grudnia	-25 528	7 602	-33 750	-24 196	-6 486	-60 756

lp	Wyszczególnienie	Kowary	Kowary	Karpacz	Karpacz	Karpacz	Mysłak.
		ul.Lip.4	Lip6/Brz2.	N.8,10,12.	N.14,16,18.	ul.Zag.6,8	ul.Włók.
		2023	2023	2023	2023	2023	2023
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Bilans otwarcia na 1 stycznia	51 424	-35 310	-10 419	6 848	41 858	24 386
2	Odpisy na fundusz remontowy	34 739	93 571	61 718	72 277	53 735	205 429
	w tym a) na konserwację	7 628	20 419	12 480	15 010	10 791	52 425
	b) na remonty	27 111	73 152	49 238	57 267	42 944	153 004
3	Inne odpisy	663	48 743	79 223	1 348	969	4 069
4	<b>OGÓŁEM ŚRODKI FUND REMONT.</b>	<b>86 827</b>	<b>107 004</b>	<b>130 522</b>	<b>80 473</b>	<b>96 563</b>	<b>233 884</b>
6	Wydatki z funduszu remontowego	105 000	86 792	77 144	78 339	108 840	223 017
	w tym a) na konserwację	7 628	73 152	12 480	15 010	10 791	52 425
	b) na remonty	97 372	13 640	64 664	63 329	98 049	170 592
7	Bilans zamkn. na 31grudnia	-18 173	20 212	53 378	2 134	-12 277	10 868



### 4.5.3. Realizacja rzeczowa działalności konserwacyjno-remontowej

W 2023 roku sfinansowano z funduszu remontowego zgodnie z potrzebami poszczególnych nieruchomości prace, których ważniejsze pozycje w ramach osiedli z podziałem na nieruchomości przedstawiono poniżej:

☞ „KOWARY”

Nier.	Lokalizacja	Zakres rzeczowy	Koszt rzeczywisty
8ul. Leśna	Leśna 2,4,6,8,10,16,18	Demontaż grzejnika fawira w suszarni i zastąpienie go grzejnikiem panelowym 80x 60	17 600,00 zł
	Leśna 4/14	Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego i wodnego	2 000,00 zł
	Leśna 18	Wymiana uszkodzonej rury spustowej na elewacji frontowej.	1 800,00 zł
	Leśna 4/16	Remont kapitalny balkonu	5 000,00 zł
	Leśna 8,18	Montaż pochwyków drewnianych na poręczach balustrad	7 560,00 zł
	Leśna 16/5	Wymiana odcinka niedrożnej instalacji wodociągowej	800,00 zł
	Leśna 4,6,10,18	Doszczelnienie lub wymiana instalacji gazowej	7 800,00zł
	Leśna 16/2	Wymiana instalacji wodociągowej	1 900,00 zł
	Osiedle Leśna	Remont wytypowanych balkonów 5 szt.	62 000,00 zł
	Osiedle Leśna	Przeгляд techniczny placu zabaw	200,00 zł
	Osiedle Leśna	Przycięcie, koronowanie drzew	4 500,00 zł
	Osiedle Leśna	Naprawa stopni na ciągu komunikacyjnym pomiędzy Leśną 4 a Leśną 16	3 200,00 zł
	Osiedle Leśna	Przeгляд szczelności instalacji gazowej.	5 146,00 zł
	Osiedle Leśna	Okresowy roczny przeгляд sprawności technicznej i użytkowej budynków	2 100,00 zł
	Leśna zejście do śmietnika	Wykonanie balustrady przy stopniach oraz naprawa stopni	3 197,00 zł
	Oś. Leśna	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 852,00 zł

Matejki 6,8	Matejki 6,8	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
	Matejki 6	Remont kapitalny klatki schodowej.	46 000,00 zł
	Matejki 6,8	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 519,00 zł
	Matejki 6,8	Demontaż grzejnika fawira zastąpienie go grzejnikiem płytowym 80x60 w suszarniach i parterze klatki schodowej	8 428,00 zł
	Matejki 6,8	Remont zadaszzenia śmietnika.	9 400,00 zł
	Matejki 6,8	Przycięcie, koronowanie drzew.	3 800,00 zł
	Matejki 6	Montaż pochwyków drewnianych na balustradach klatki schodowej	3 564,00 zł
	Matejki 8	Usunięcie nieszczelności na instalacji gazowej.	600,00 zł
	Matejki 6,8	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 877,00 zł
Słoneczna 8,10	Słoneczna 8,10	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
	Słoneczna 8,10	Doszczelnienie instalacji gazowej.	5 000,00 zł
	Słoneczna 10	Naprawa instalacji gazowej po odcięciu dostaw gazu przez Zakład Gazowniczy	32 600,00 zł
	Słoneczna 8/9	Montaż nasady kominowej przeciw zawiewnej	700,00 zł
	Słoneczna 10/15	Wymiana niedrożnej instalacji wodnej	2 200,00 zł
	Słoneczna 8,10	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	558,00 zł
	Słoneczna 8,10	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej..	495,00 zł
Tkaczy 1,3	Tkaczy 1	Wymiana instalacji gazowej w 5 lokalach.	9 000,00 zł
	Tkaczy 3	Wykonanie z parkingu 135 m <sup>2</sup> z wylaniem asfaltu	38 000,00 zł
	Tkaczy 3	Doszczelnienia i częściowa wymiana instalacji gazowej	1 300,00 zł
	Tkaczy 1,3	Zakup 3 szt. Pojemników 1100l.	2 550,00 zł
	Tkaczy 1,3	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł

	Tkaczy 1,3	Demontaż grzejników fawira i zastąpienie ich grzejnikami płytowymi 80 x60 na parterach klatek i w suszarniach	13 695,00 zł
	Tkaczy 1,3	Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 550,00 zł
	Tkaczy 1/16	Wymiana wewnętrznej niedrożnej instalacji wodociągowej	1 300,00 zł
	Tkaczy 3/7	Przebudowa czapy kominowej wg zaleceń Zakładu Kominiarskiego	1 600,00 zł
	Tkaczy 1 kl. I	Remont klatki schodowej z wykonaniem lamperii żywicznych	23 500,00 zł
	Tkaczy 1/24	Remont kapitalny balkonu	5 000,00 zł
Klonowa 6	Klonowa 6	Wymiana domofonów	11 320,00 zł
	Klonowa 6/30	Doraźna naprawa dachu z blachy trapezowej	1 512,00 zł
	Klonowa 6/39	Remont zadaszzenia balkonu i wymiana rynny	900,00 zł
	Klonowa 6/ pom. sprzątaczk ki	Wymiana grzejnika fawira na płytowy	1 050,00 zł
	Klonowa 6	Zakup 2 szt. pojemników 1100l.	1 700,00 zł
	Klonowa 6	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	300,00 zł
	Klonowa 6/ kl. III	Docieplenie fragmentu elewacji balkonowej	45 500,00 zł
	Klonowa 6	Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 240,00 zł
	Klonowa 6	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	9 000,00 zł
	Klonowa 6	Przeгляд techniczny placu zabaw	200,00 zł
Klonowa 6	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 853,00 zł	
Lipowa 2	Lipowa 2/ kl. I	Naprawa instalacji gazowej po odcięciu dostaw gazu przez Zakład Gazowniczy	41 300,00 zł
	Lipowa 2	Doszczelnienie instalacji gazowej	2 950,00 zł
	Lipowa 2	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	300,00 zł
	Lipowa 2	Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 178,00 zł

	Lipowa 2	Wymiana grzejników fawira na płytowe 80x60 w suszarniach i dołożenie w 4 klatkach takiego grzejnika na parterze	7 374,00 zł
	Lipowa 2	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	2 148,00 zł
Lipowa 4	Lipowa 4	Zakup 1 szt. pojemnika 1100l.	850,00 zł
	Lipowa 4	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	300,00 zł
	Lipowa 4	Docieplenie fragmentu instalacji balkonowej.	76 000,00 zł
	Lipowa 4	Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach.	930,00 zł
	Lipowa 4	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	10 100,00 zł
	Lipowa 4	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 311,00 zł
Lipowa 6 /Brzozowa 2	Lipowa 6/60 i 6/80	Docieplenie od wewnątrz ścian i facjatek w lokalach od strony południowej	19 872,00 zł
	Lipowa 6/64	Wymiana wewnętrznej niedrożnej instalacji wodnej.	2 200,00 zł
	Lip.6/Brzoz.2	Przeгляд techniczny placu zabaw	200,00 zł
	Lip.6/Brzoz.2	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
	Lip.6/Brzoz.2	Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach.	2 480,00 zł
	Lip.6/Brzoz.2	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	28 500,00 zł
	Lip.6/Brzoz.2	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	5 291,00 zł

#### ☞ Osiedle „KARPACZ”

Nier.	Lokalizacja	Zakres rzeczowy	Koszt rzeczywisty
	Nadrzeczna 12	Dostawa i montaż świetlika klatki schodowej.	37 260,00 zł
	Nadrzeczna 10	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	600,00 zł

Nadrzeczna	Nadrzeczna 8,10,12	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	900,00 zł
	Nadrzeczna 8,10,12	Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach.	2 015,00 zł
	Nadrzeczna 8	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	10 800,00 zł
Nadrzeczna 14,16,18	Nadrzeczna 14,16,18	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	900,00 zł
	Nadrzeczna 16	Remont kapitalny klatki schodowej	42 400,00 zł
	Nadrzeczna 14,16,18	Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 860,00 zł
	Nadrzeczna 16	Remont klatki dodatkowy zakres	5 000 zł
	Nadrzeczna 16/1	Wymiana skorodowanego odcinka kanalizacji	2 000,00 zł
	Nadrzeczna 18	Likwidacja ubytków styropianu po ingerencji ptaków	2 800,00 zł
	Nadrzeczna 18	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	3 200,00 zł
Zagajnik 6,8	Zagajnik 6,8	Przeгляд techniczny placów zabaw.	200,00 zł
	Zagajnik 6,8	Wymiana grzejników Fawira na płytowe 80x60 w suszarniach i na parterze klatek	6 300,00 zł
	Zagajnik 6	Docieplenie ściany od ul. Zagajnik II etap	14 590,00 zł
	Zagajnik 6,8	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
	Zagajnik 6/6	Uszczelnienie przewodu wentylacyjnego kominowego	7 709,00 zł
	Zagajnik 8	Naprawa poszycia papowego daszku wiatrołapu.	2 970,00 zł
	Zagajnik 6,8	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	3 000,00 zł
	Zagajnik 8	Remont kapitalny schodów wejściowych do budynku	14 700,00 zł
	Zagajnik 6,8	Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 240,00 zł
	Zagajnik 6,8	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 151,00 zł

☞ Osiedle „MYSŁAKOWICE”

Nier.	Lokalizacja	Zakres rzeczowy	Koszt rzeczywisty
Oś. Włókniarzy	Włókniarzy 2/kl. II-IV	Izolacja pionowa piwnic wraz z niwelacją terenu przed budynkiem	29 822,00 zł
	Włókniarzy 2/kl. II, III i IV	Szlifowanie stopni na klatce schodowej	15 000,00 zł
	Włókniarzy 2 kl. II i III	Remont klatki schodowej z wykonaniem lamperii żywicznych	62 000,00 zł
	Włókniarzy 6	Naprawy doraźne dachu	36 069,00 zł
	Włókniarzy 2-8	Przeгляд techniczny placów zabaw.	400,00 zł
	Włókniarzy 6,8	Wymiana instalacji domofonowej	26 790,00 zł
	Włókniarzy 2-8	Roczny przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	1 200,00 zł
	Włókniarzy 2-8	Przycięcie i koronowanie drzew	4 850,00 zł
	Włókniarzy 2-8	Przeгляд szczelności instalacji gazowej bezprzewodowej na propan-butan w lokalach..	6 851,00 zł
	Włókniarzy 2-8	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 941,00 zł

W ramach funduszu na konserwacje, konserwatorzy zapewniali bieżące utrzymanie między innymi poprzez:

- ☞ usuwanie awarii i usterek,
- ☞ realizowanie zgłoszeń lokatorskich,
- ☞ systematyczne koszenie terenów zielonych i żywopłotów,
- ☞ szklenie stolarki administracyjnej,
- ☞ naprawy instalacji elektrycznej i wymiany i żarówek i osprzętu,
- ☞ odśnieżanie zasobów w czasie zimy,
- ☞ malowanie części korytarzy piwnicznych, suszarni, drzwi piwnicznych
- ☞ naprawa urządzeń zabawowych, naprawa i wymiana listew ławkowych,
- ☞ udrażnianie instalacji sanitarnych,
- ☞ naprawy instalacji zimnej, ciepłej wody i centralnego ogrzewania,
- ☞ wymiana uszkodzonych elementów i konserwacja ławek i piaskownic,

- ☞ systematyczna regulacja samozamykaczy w drzwiach wejściowych,
- ☞ naprawa włączów dachowych i ich uszczelnianie,
- ☞ wymiana uszkodzonych zaworów termostatycznych przy grzejnikach,
- ☞ czyszczenie, naprawy i wymiany kratki przed wejściami do budynków,
- ☞ kontynuacja montażu oświetlenia z czujnikami ruchu na klatkach schodowych Włókniarzy 6, 8, 2 kl. 2,3,4, Brzozowa 2 Brzozowa 4 kl. 2i Tkaczy 1 kl. 1.
- ☞ wymiana uszkodzonych zamków i wkładek w drzwiach wejściowych oraz regulacje drzwi,
- ☞ przycinanie żywopłotów, krzewów i gałęzi drzew,
- ☞ kontrola plomb na grzejnikach CO i uzupełnianie braków.

## 5) DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna nie była w 2023 roku prowadzona.

## 6) STAN FINANSOWY SPÓŁDZIELNI NA KONIEC 2023 ROKU

Łączna wartość bilansowa majątku spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wyniosła 27 620 249,41zł.

Na wysokość sum bilansowych w ciągu roku sprawozdawczego wpłynęło m.in.:

- w AKTYWACH

1. pomniejszenie wartości majątku trwałego o roczne umorzenie i amortyzację w wysokości 398 801,09 zł.
2. przeniesienie na własność odrębną lokali spółdzielczych na kwotę 470.833,83zł.

- w PASYWACH

1. odniesienie umorzenia i przeniesienia lokali na własność odrębną środków trwałych na fundusze podstawowe na kwotę 217.104,36zł.
2. wzrost zadłużenia kredytowego o 352.236,27 zł, oraz wypracowaną w roku nadwyżką bilansową netto 89.861,37zł.

**Tabela 13 Bilans spółdzielni na dzień 31.12. 2023r. (w tys. zł)**

LP	AKTYWA	STAN na		LP	PASYWA	STAN na	
		Pocz.	Koniec			Pocz.	Koniec
		2023				2023	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Rzeczowe i zrównane z nimi składniki majątku trwałego	14 808	14 143	1	Fundusze własne	17 027	16 899
2	Należności długoterminowe	7 720	8 072	2	Długotrwałe kredyty bank. i pożyczki	8 052	7 952
3	Zapasy	9	12	3	Pozostałe kredyty i pożyczki	0	0
4	Należności i roszcz.	233	275	4	Zobowiązania	836	1 022
5	Środki pieniężne	4 842	5 115	5	Fundusze specjalne	462	220
6	Rozlicz. międzyokr.	2	3	6	Rozlicz. międzyokr.	1 237	1 527
7	Suma bilansowa	27 614	27 620	7	Suma bilansowa	27 614	27 620



Oceniając sytuację finansową spółdzielni, uwzględniając wcześniej przedstawione dane należy powiedzieć, że jest ona podobnie jak w ubiegłych latach, w dalszym ciągu dobra. Spółdzielnia posiada ciągle pełną płynność finansową, nie posiada nigdzie żadnych nieuregulowanych zobowiązań wobec zewnętrznych instytucji i urzędów. W chwili obecnej wykonywane mogą być remonty w ramach pełnego odpisu wynikającego ze stawki eksploatacyjnej. Jednakże wobec silnego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów w firmach budowlanych w latach 2022-2023, spółdzielnia może wykonywać remonty w mniejszym zakresie przy niewystarczającym wzroście tego funduszu. Aby zwiększyć możliwości remontowe, konieczny będzie dalszy wzrost odpisu na fundusz remontowy.

Dalej jednym z zagrożeń, które ma wpływ na sytuację w spółdzielni jest prawie brak miejsc pracy na lokalnym rynku oraz wynikające z tego, ciągle utrzymujące się zadłużenie członków spółdzielni, które w roku sprawozdawczym nieznacznie wzrosło. Spółdzielnia nie posiada wolnych lokali mieszkaniowych.

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z REALIZACJI UCHWAŁ I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 30.06.2023 R .**

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.06.2023 roku, komisja wnioskowa zarejestrowała 1 wniosek do przyjęcia przez Zebranie.

1. „Wnioskuje do Spółdzielni Mieszkaniowej o niepodejmowanie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej dotyczącej terenu zielonego na drogę dojazdową do planowanej budowy pomiędzy budynkami Lipowa 4 i Lipowa 6 w Kowarach.”

Realizacja:

Wniosek został zrealizowany. Rada Nadzorcza nie podjęła uchwały o zmianie przeznaczenia działki gruntu 30/6 i obciążenia służebnością drogową.

**UCHWAŁA NR 1**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu spółdzielni za 2023 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

uchwała, co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach za 2023 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zgromadzenia

---

Przewodniczący Zgromadzenia

**U C H W A Ł A   N R   2**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024ROKU**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej spółdzielni za 2023 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach za 2023 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zgromadzenia

---

Przewodniczący Zgromadzenia

**U C H W A Ł A N R 3**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką w Kowarach za 2023 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok tj. bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą 27 620 249,41 zł. (słownie: dwa-dziesiąta siedem milionów sześćset dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć złotych 41/100), rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zgromadzenia

---

Przewodniczący Zgromadzenia

**U C H W A Ł A   N R   4**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej mgr inż. Andrzejowi Wingertowi za 2023 rok .

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Udziela absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni mgr inż. Andrzejowi Wingertowi za 2023 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zgromadzenia

---

Przewodniczący Zgromadzenia

**U C H W A Ł A N R 5**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: udzielenia absolutorium społecznemu Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej inż. Jerzemu Wrońskiemu za 2023 rok .

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Udziela absolutorium społecznemu Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni inż. Jerzemu Wrońskiemu za 2023rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zgromadzenia

---

Przewodniczący Zgromadzenia

**U C H W A Ł A N R 6**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Bożenie Dąbrowskiej za 2023 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1

Udziela absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Bożenie Dąbrowskiej za 2023 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zgromadzenia

---

Przewodniczący Zgromadzenia



**U C H W A Ł A   N R   7**

**ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 27 CZERWCA 2003 ROKU**

w sprawie: wysokości najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Ustala się wysokość najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pod Śnieżką” może zaciągnąć w 2024 roku na wartość : 8.000.000 zł.

słownie : osiem milionów złotych

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zebrania

---

Przewodniczący Zebrania

**U C H W A Ł A   N R   8**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: przeznaczenia i podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1

Nadwyżkę bilansową za 2023 rok w kwocie 89 831,37 zł przeznacza się na: fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych z wyjątkiem lokali na wynajem, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zgromadzenia

---

Przewodniczący Zgromadzenia

**U C H W A Ł A   N R   9**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: zmian statutu.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 30 ust.12 statutu spółdzielni,

a) **u c h w a ł a** , następujące zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kowarach:

**§ 1**

Uchyła treść dotychczasowego statutu.

**§ 2**

Wprowadza się zmiany do Statutu Spółdzielni w brzmieniu zawartym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

Zawarty w załączniku nr 1 tekst Statutu jest jednocześnie tekstem jednolitym.

**§ 3 .**

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia zmian w Statucie do sądu rejestrowego.

**§ 6**

1. Zmiany statutu wchodzi w życie z chwilą ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Do czasu zarejestrowania zmian statutu, obowiązują postanowienia dotychczasowego statutu w zakresie nie pozostającym w sprzeczności z ustawą „O spółdzielniach mieszkaniowych” i ustawą „Prawo spółdzielcze”.

---

Sekretarz Zebrania

---

Przewodniczący Zebrania

**U C H W A Ł A   N R   1 0**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: zmian regulaminu Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 30 ust.16 statutu spółdzielni,

b) **u c h w a ł a** , następujące zmiany statutu Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kowarach:

**§ 1**

Uchyła treść dotychczasowego regulaminu Rady Nadzorczej.

**§ 2**

Wprowadza się nowy Regulamin Rady Nadzorczej w brzmieniu zawartym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

**§ 3 .**

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia .

---

Sekretarz Zebrania

---

Przewodniczący Zebrania

**UCHWAŁA NR 11**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„POD ŚNIEŻKĄ”  
W KOWARACH Z DNIA 28 CZERWCA 2024 ROKU**

w sprawie: przyjęcia zgłoszonych na zebraniu wniosków do realizacji.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach,

- **u c h w a l a** , co następuje :

§ 1

Zatwierdza się do realizacji przez Zarząd Spółdzielni wnioski przyjęte w czasie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 30.06.2023 roku, a wykazane w protokole komisji Uchwał i Wniosków, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Sekretarz Zgromadzenia

---

Przewodniczący Zgromadzenia