

# Nasze Mieszkanie



**KWIECIEŃ 2024**

NAKŁAD: 7000 egz.

ISSN: 1644-5937

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

STRONA 2

## WALNE ZGROMADZENIE

STRONA 4

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

STRONA 5-12



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „JAS-MOS” ZA 2023 ROK

Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” jest obligatoryjnym organem spółdzielni powołanym do kontroli i nadzoru nad całokształtem jej działalności.

Szczegółowy zakres i sposób działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni w § 71 oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz zgodnie z § 71 ust. 1 pkt 5 Statutu Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie z działalności za 2023 r.

## Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

1) Rębacz Grażyna	Przewodnicząca RN
2) Kosińska Joanna	Z-ca Przewodniczącej RN
3) Czaplinska Grażyna	Sekretarz RN
4) Dąbkiewicz Grażyna	Przewodnicząca KR
5) Maliszewski Sławomir	Z-ca Przewodniczącego KR
6) Jopek Damian	Sekretarz KR
7) Cisek Jolanta	członek RN
8) Pierchała Iwona	członek RN
9) Sas Dariusz	członek RN

## Działalność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym

Rada Nadzorcza wypełnia swe statutowe zadania poprzez plenarne posiedzenia, kontrole Komisji Rewizyjnej, dyżury członków Rady Nadzorczej oraz korespondencję z członkami Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej poprzez uchwalanie planów gospodarczych, określanie kierunków działalności ekonomicznej i finansowej. Sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań Zarządu i dokonywanie ocen wykonania przez Zarząd jej zadań. Realizując swoje zadania i obowiązki Rada kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym odbyło się:

- 12 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej
- 10 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

Głównymi tematami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym były:

- 1) analiza i ocena działań dot.:
  - zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne,
  - gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawą terenu itp.,
  - kształtowania się kosztów c.o. w zasobach Spółdzielni,
  - kierunku optymalizacji kształtowania się współczynników korygujących zużycie wody w zasobach Spółdzielni,
  - kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni,
  - realizacji planu finansowo-gospodarczego,
  - realizacji planu remontów,
  - realizacji uchwał i wniosków RN.
- 2) zatwierdzanie planów:
  - remontów,
  - finansowo-gospodarczego,
  - pracy Rady Nadzorczej na rok 2024,
  - pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2024,
- 3) przyjęcia sprawozdań:
  - biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022,
  - z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022.
- 4) zatwierdzenie regulaminów:
  - rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
  - aneksu do regulaminu wyboru oferentów wykonujących świadczenia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju,

- aneksu do regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS,
- określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- aneksu do „Zasad finansowania działalności społecznej” w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- organizacyjnego SM „JAS-MOS”,
- struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,

Ponadto Rada Nadzorcza dokonywała bieżącej analizy pracy Zarządu oraz informacji o bieżących działaniach Zarządu. Statutowym organem Rady Nadzorczej jest Komisja Rewizyjna, która działając w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą plan pracy dokonała w okresie sprawozdawczym 10 kontroli:

### Komisja Rewizyjna w składzie:

1) Dąbkiewicz Grażyna	Przewodnicząca KR
2) Maliszewski Sławomir	Z-ca Przewodniczącego KR
3) Jopek Damian	Sekretarz KR

### Przedmiotem tych kontroli była następująca tematyka:

1. Kontrola działalności społecznej za 2022r.
2. Kontrola realizacji skarg i wniosków członków Spółdzielni kierowanych do organów Spółdzielni w roku 2022.
3. Kontrola administracji nr 1 i 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców (2 kontrole).
4. Kontrola działalności administracji nr 1 i 2 w zakresie utrzymania zasobów (2 kontrole).
5. Kontrola windykacji opłat za lokale mieszkalne 2022/2023.
6. Kontrola gospodarki lokalami użytkowymi, garażami i dzierżawą terenu za 2022r.
7. Kontrola zamówień materiałów za 2022r.
8. Kontrola dokumentacji przetargowej i realizacji umów po przetargach za 2022/2023r.

Efektom przeprowadzonych kontroli były uwagi i wnioski, które po akceptacji na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej zostały przekazane Zarządowi do realizacji.

Przyjęte przez Radę wnioski Komisji i podjęte uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi analizami. Wnikliwie przeprowadzone kontrole i analizy materiałów przedstawianych przez Zarząd dokonywane zarówno przez Radę jak i Komisję Rewizyjną miały na celu podjęcie przez Zarząd i Radę optymalnych i uzasadnionych decyzji.

Realizując statutowe zadania i obowiązki, Rada podejmowała uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

### W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza

podjęła 43 uchwały, które dotyczyły m.in.:

- 1) Spraw regulaminowych:
  - a) zatwierdzenie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
  - b) zatwierdzenie aneksu do Regulaminu wyboru oferentów wykonujących świadczenia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
  - c) uchwalenie aneksu do Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
  - d) zatwierdzenie Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,

- e) zatwierdzenie aneksu do „Zasad finansowania działalności społecznej” w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- f) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- g) zatwierdzenie Regulaminu organizacyjnego SM „JAS-MOS”.

### 2) Spraw organizacyjnych, porządkowych oraz oceny pracy Zarządu:

- a) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- b) przyjęcie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS –MOS” za rok 2022,
- c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok,
- d) udzielenie pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy,
- e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za 2023 i 2024,
- f) zatwierdzenie zmiany wynagrodzeń członkom Zarządu,
- g) zatwierdzenie planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej na 2023r.
- h) przyznanie premii dla członków Zarządu.

### 3) Opłat lokatorskich, planów, stawek na fundusz remontowy, spłaty kosztów modernizacji:

- a) zatwierdzenie stawki opłat na fundusz ocieplenia budynku przy ul. Zielonej 5-7,
- b) korekty planu remontów nieruchomości budynkowych na 2023,
- c) zatwierdzenie wysokości stawki opłaty na pokrycie kosztów montażu i bieżącej konserwacji instalacji monitoringu klatki schodowej przy ul. Zielonej 41,
- d) zatwierdzenie planu remontów i planu finansowo-gospodarczego na 2024r.
- e) zatwierdzenie stawek opłat na fundusz remontowy, opłaty eksploatacyjne, dodatkowe sprzątnięcie powyżej parteru, bieżącej konserwacji monitoringu.

### 4) Odstąpienia od procedur przetargowych na:

- a) wykonanie i zlecenie prac projektowych dla pozyskania środków z Banku Gospodarstwa Krajowego na Odnawialne Źródła Energii dla budynków przy ul. Zielonej 21-31, Kaszubskiej 3 i Górniczej 40 w Jastrzębiu-Zdroju,
- b) wyłonienie oferty na ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych SM „JAS-MOS”,
- c) montaż podnośnika dla osoby niepełnosprawnej przy ul. Pomorskiej 27.

### 5) Realizacja procesu docieplania budynków:

- a) wyrażenie zgody na realizację procesu docieplenia budynku przy ul. Zielonej 5-7,
- b) wyrażenie zgody dot. zaciągnięcia kredytu na realizację procesu docieplenia budynku przy ul. Zielonej 5-7 .
- c) wyrażenie zgody na udzielenie pożyczki wewnętrznej w wysokości 300.000,00 zł przeznaczeniem na zasilenie funduszu remontowego budynku przy ul. Zielonej 5-7.

Członkowie Rady Nadzorczej w trakcie plenarnych posiedzeń zgłosili do Zarządu 27 wniosków dotyczących:

- 1) spraw związanych z poprawą porządku i bezpieczeństwa, rozwiązywania lokatorskich spraw m.in.
  - oznaczenia miejsc przed kłatkami dla służb ratunkowych,
  - porozumieniu z Urzędem Miasta o podjęcie próby przeorganizowania, uporządkowania wjazdu do budynku Zielona 33-34 w szczególności terenu obok znajdującego się na wjeździe kiosku,

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "JAS-MOS"**  
44-330 Jastrzębie-Zdrój, ul. Słoneczna 18A  
tel./fax: 32 47-626-36, 37, 38 32 47-61-074

sm@smjasmos.pl www.smjasmos.pl

Biuletyn jest redagowany przez pracowników i członków SM "JAS-MOS".  
Skład rady redakcyjnej: Piotr Szereda, Andrzej Baran, Jadwiga Sieczkowska, Rafał Wydrzyński.  
Skład i druk: drukarniajastrzebie.pl

Za treść ogłoszeń reklamowych oraz materiałów sponsorowanych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności



- wyłożenia płytami dojścia do siłowni na ul. Wiejskiej,
- podjęcia interwencji w sprawie plagi insektów przy ul. Śląskiej 11,
- montażu dwóch kamer monitorujących nowy plac rekreacyjny oraz boisko do siatkówki przy ul. Wiejskiej,
- podjęcia interwencji w Urzędzie Miasta w sprawie przycięcia żywopłotu przy drodze wyjazdowej z ul. Górniczej,
- wyczyszczenia pleksi w wiatrołapach budynków przy ul. Górniczej,
- rozpoznanie możliwości wejścia do mieszkania przy ul. Górniczej 38 z powodu plagi insektów,
- odchwasczenie ogródków przy ul. Zielonej 24-42,
- przestawienie pojemnika na odzież używaną, który zajmuje miejsce parkingowe na ul. Górniczej,
- przysypanie ziemią składowiska drzewa, gałęzi i liści na ul. Wiejskiej,
- zaprzestania zamalowywania graffiti,
- postawienia ławki przy Harcerskiej 7,
- przycięcia gałęzi drzew przy schodach terenowych prowadzących do placu gospodarczego przy Śląskiej 13,
- sprawdzenia skorodowanej belki w huśtawce na placu zabaw przy ul. Wiejskiej 9b-9c,
- uzupełnienia zaślepek w słupkach ogrodzeniowych na placu zabaw przy ul. Wiejskiej 29d,
- montażu siatek zabezpieczających przed gołębiami na wszystkich budynkach przy ul. Śląskiej.

#### 2) spraw remontowych m.in.:

- naprawy schodów terenowych przy ul. Górniczej,
- sprawdzenia zgłoszeń mieszkańców budynku przy ul. Zielonej 5-7 dot. spęknięć sufitów i ścian w mieszkaniach.,
- wykonania chodnika przy budynku Wiejska 17d w kierunku siłowni,
- sprawdzenia schodów wejściowych do budynku przy ul. Śląskiej 11,
- naprawy nawierzchni parkingowej w budynku przy ul. 1 Maja 2-8,
- sprawdzenia zapadliska przy studzience między budynkami Górnicza 38 a 40,
- naprawy odpadającej struktury od styropianu przy wejściu budynku Wiejska 29B,
- sprawdzenia zarysowań balustrady w klatce nr 5 po zakończonych pracach dociepleniowych na budynku przy ul. Zielonej 5-7,
- naprawy ukruszonego betonu na wejściu do klatki Śląska 11,
- usunięcia zapadliska przy studzience Śląska 11.

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej **wpłynęły 3 pisma**, członków Spółdzielni. Pisma te dotyczyły:

- - izolacji ścian piwnicznych
- - rozliczenia kosztów c.o.
- - zakłócania spokoju

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu pism udzieliła odpowiedzi w statutowym terminie.

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z przyjętym harmonogramem pełnili comiesięczne dyżury po wcześniejszym umówieniu telefonicznym, podczas których członkowie i mieszkańcy mogli przedstawić swoje uwagi nt. funkcjonowania Spółdzielni. W roku 2023 na dyżur RN zgłosiło się trzech członków Spółdzielni.

Zgłoszone w czasie pełnienia dyżuru interwencji po rozpatrzeniu na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej zostały przekazane do załatwienia Zarządowi. Osoby zainteresowane otrzymały odpowiedź pisemną w statutowym terminie.

#### Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Mimo trudnej sytuacji ekonomicznej związanej ze znacznym wzrostem cen, w tym energii cieplnej, a co za tym idzie kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem, wzrostem cen energii elektrycznej i cen wody, Rada Nadzorcza zmuszona była w celu zapewnienia standardów zamieszkiwania do zwiększenia opłat związanych z utrzymaniem mieszkań w zakresie opłat niezależnych jak i zależnych od Spółdzielni. Jednak warto zwrócić uwagę, że większość kosztów przypada na tzw. opłaty niezależne. Wynikają one z określonych regulacji rządowych i gminnych. Najwyższe koszty to koszty ogrzewania, które średnio wynoszą około 40% wnoszonych opłat, na drugim miejscu kosztów niezależnych to opłaty za wodę i kanalizację - około 13%, opłaty komunalne to przedział kosztów od 6% do 15% (w zależności od ilości osób zamieszkałych). Natomiast koszty zależne od Spółdzielni to opłata eksploatacyjna, która stanowi około 20% oraz opłata na fundusz remontowy około 13%.

Jednym z podstawowych obowiązków Rady Nadzorczej jest uchwalanie planów finansowo-gospodarczych, planów remontowych oraz bieżące ich śledzenie wraz z kontrolą wykonalności. Zadaniem Zarządu i Rady jest dbanie, aby w ramach opłat wnoszonych przez lokatorów utrzymywać zasoby w należyłym stanie i zapewnienie niezbędnych usług w zakresie ich utrzymania.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” za 2023r. oraz opinią firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2023r. RN przyjęła sprawozdanie finansowe za 2023r.

Według oceny niezależnego biegłego rewidenta sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023r. – zbadane przez biegłego rewidenta we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2023r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2023 do 31.12.2023,
  - zostało sporządzone zgodnie z wymaganymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
  - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.
- Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące z badanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2023r. wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 1 982 176,84 zł co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny przy realizacji tego planu przez służby administracyjno-techniczne i prawidłowym nadzorze Zarządu i Rady.

#### Lustracja

Zgodnie z postanowieniami art. 91 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” – Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Miesz-

kaniowej w Katowicach w okresie od 6 lipca do 31 października 2023r. przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”. Badaniem lustracyjnym objęta została działalność Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2020r. do 31 grudnia 2022r. Szczegółowe ustalenia lustracji zawarte są w protokole z lustracji, a podsumowanie z działań lustracyjnych zawarte jest w piśmie polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Zarówno protokół jak i pismo polustracyjne zostały przekazane Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Oba te dokumenty zawierają ocenę pełnego zakresu działalności Spółdzielni.

Związek Rewizyjny w oparciu o ustalenia wynikające z przeprowadzonej lustracji stwierdził, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo poprzez racjonalną politykę gospodarczą i finansową w interesie jej członków i mieszkańców, zgodnie z obowiązującym prawem i uregulowaniami wewnętrznymi.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 27.11.2023r. po zapoznaniu się z pismem polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej oraz wysłuchaniu sprawozdania z przeprowadzonej lustracji przedstawionego przez lustratora jednogłośnie przyjęła protokół z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.

W związku z brakiem zastrzeżeń co do legalności, rzetelności i gospodarności w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” – Rada Nadzorcza nie sformułowała żadnych wniosków polustracyjnych przyjmując jedynie wnioski zawarte w piśmie polustracyjnym. (Pełna jego treść przedstawiona jest w informacji Rady Nadzorczej dotyczącej przeprowadzonej lustracji w Spółdzielni skierowanej do Walnego Zgromadzenia).

#### Zakończenie

W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej. Współpraca przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń. Uchwały i ustalenia Rady Nadzorczej realizowane były terminowo i w pełnym zakresie. Rada Nadzorcza w okresach miesięcznych oceniała pracę poszczególnych członków Zarządu Spółdzielni, przyznawała premie opierając się na ocenie bieżącej działalności Zarządu i Spółdzielni, w szczególności w oparciu o analizę wyników ekonomiczno-finansowych.

Biorąc pod uwagę wyniki kontroli finansowej i przeprowadzonymu badaniu lustracyjnemu, uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięty stan gospodarczo-finansowy potwierdzający prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2023r. dla:

- Prezesa Zarządu Piotra Szeredy
- Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzeja Baran
- Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych, Jadwigi Sieczkowskiej  
Głównego Księgowego

Na oryginalne podpisy członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.

# KUP, SPRZEDAJ z nami BEZPIECZNIE NIERUCHOMOŚĆ



509 637 097

## SPOTKANIA Z LOKATORAMI W TERENIE

Panie Prezesie za Panem cykl spotkań z lokatorami w terenie. Tych spotkań było naprawdę sporo, to jednak część lokatorów zgłasza uwagi, że te spotkania odbywają się tylko w godzinach popołudniowych i część lokatorów nie jest w stanie uczestniczyć w nich.

Oczywiście zdaję sobie sprawę z tych niedogodności, jednak Zarząd naszej Spółdzielni taką formę wprowadził 9 lat temu. W ciągu roku organizujemy w sumie około 40 zebrań w różnych formach i porach dnia. W miesiącach od marca do kwietnia oraz od września do października organizujemy spotkania w godzinach popołudniowych. Kolejne to maj – czerwiec to są części Walnego Zgromadzenia (bardzo ważne dla naszej Spółdzielni) i one odbywają się popołudniu. Natomiast w miesiącach listopad – grudzień spotykamy się też popołudniu i na tych spotkaniach omawiane są sprawy planów remontowych na następny rok i dyskutujemy również na nich o problemach bieżących. Ponadto czasami się zdarza, że na wniosek lokatorów organizujemy indywidualnie dla danej nieruchomości spotkanie w uzgodnionym terminie i czasie. Przypominamy, że każdy problem można zgłaszać na każdej administracji osiedlowej i drzwi do naszych administracji są zawsze otwarte. Ponadto w każdy poniedziałek Zarząd od godziny 12.00 do godziny 15.45 pełni dyżur i jest do dyspozycji lokatorów. Można też telefonicznie uzgodnić w sekretariacie termin spotkania, aby móc wyjaśnić sobie indywidualną sprawę lub złożyć wniosek.

A jaka jest frekwencja na tych spotkaniach?

Muszę powiedzieć, że podsumowując liczbę uczestników to 5 krotnie jest wyższa liczba uczestników w spotkaniach w godzinach popołudniowych. I na tych spotkaniach lokatorzy przekazują nam mnóstwo wniosków i próśb do zrealizowania. Staramy się je w odpowiednim czasie realizować. Oczywiście nie wszystkie jesteśmy w stanie od razu wykonać i są też takie, które ze względów prawnych lub finansowych nie można uwzględnić ich w naszych planach, przynajmniej w krótkim czasie. Faktem jest, że 9 lat temu po takiej turze rozmów mieliśmy odnotowanych około 300 wniosków, teraz jest to liczba 150 wniosków.

Czego oczekują od Spółdzielni mieszkańcy.

Duża część pytań, problemów poruszanych przez lokatorów jest wyjaśniana na miejscu, czasami jest tak, że o problemie zgłaszanym przez lokatorów już nasza administracja posiada wiedzę i dana sprawa jest już w trakcie realizacji. Spora część uwag dotyczy stosunków między sąsiedzkich np. bardzo uciążliwy sąsiad (zbieracz, awanturnicy, narkomani na klatkach, wandale). Następne w kolejności zgłaszane uwagi, to brak parkingów, parkowanie samochodów utrudniających przejazd, czy też parkowanie tyłem do okien, budowa podjazdów dla osób niepełnosprawnych, sprzątanie po swoich pupilach, dokarmianie gołębi, które później brudzą parapety i balkony, ale też skutkiem ubocznym dokarmiania gołębi jest dokarmianie również szczerów. Kolejnymi tematami spotkań z lokatorami są problemy związane z wycinką i korekcją drzew, realizacją modernizacji ogródków przed klatkami schodowymi, remontami chodników, czy też dróg i ich oświetlenia, zabudowa progów zwalniających, ustawienia znaków drogowych oraz termomodernizacja zasobów, zabudowa balkonów, czy też montaż fotowoltaiki.

Z tego co Pan mówi zakres problemów jest spory.

Tak, mamy na zasobach ponad 6500 lokali mieszkalnych w 121 budynkach, w każdej nieruchomości lokatorzy wymagają od nas działania oraz informacji w zakresie przede wszystkim: co będziemy w najbliższym czasie realizować, na co ich stać i kiedy mogą się spodziewać prac. Zainteresowani i aktywni lokatorzy dowiadują się na tych spotkaniach między innymi: jak funkcjonuje spółdzielnia, jakie ponosimy koszty, także otrzymują wiedzę jakie jest zadłużenie z tytułu nie regulowania opłat na danej nieruchomości i jak sobie radzi z tym problem. Cieszy mnie tak duża aktywność naszych lokatorów ponieważ my też uzyskujemy wiele informacji, co dzieje się w naszych zasobach. Te spotkania to swobodna wymiana poglądów i wniosków. Wpływa to bardzo korzystnie na naszą Spółdzielnię i sprawia poczucie wśród lokatorów uczestniczenia w podejmowaniu decyzji mających wpływ na jakość ich zamieszkiwania w budynkach. Jeszcze raz dziękuję za aktywność i zapraszam na Walne Zgromadzenie, a później na kolejne spotkania w terenie.

## WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SM „JAS-MOS”

Zarząd informuje, iż w drugiej połowie maja bieżącego roku zwołuje Walne Zgromadzenie Członków zgodnie z harmonogramem przedstawionym poniżej.

Wszystkich Członków Spółdzielni serdecznie zapraszamy.

## PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA 2024 R.

- 1) Otwarcie obrad.
- 2) Wybór Prezydium (Przewodniczącego i Sekretarza).
- 3) Wybór Komisji: Skrutacyjnej (2-3 osoby),
- 4) Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 5) Stwierdzenie prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia.
- 6) Przedstawienie sprawozdań:
  - a. Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok,
  - b. finansowego za 2023 rok,
  - c. z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok.
- 7) Dyskusja nad sprawozdaniami.
- 8) Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok,
  - b. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2023 rok i udzielenia absolutorium każdemu z członków zarządu oddzielnie,
  - c. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok.
- 9) Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok.
- 10) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji o przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za lata 2020-2022.
- 11) Omówienie zmian i podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu
- 12) Sprawy wniesione przez członków Spółdzielni w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 13) Wolne głosy, uwagi i zapytania.
- 14) Zamknięcie obrad.

Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

Członkowi przysługuje prawo głosu tylko w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony.

Sprawozdania za 2023 rok: Zarządu z działalności Spółdzielni, finansowe, biegłego rewidenta oraz Rady Nadzorczej są wyłożone do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Słonecznej 18 A, pokój nr 3.

Projekty uchwał związane z porządkiem obrad zostaną wyłożone od dnia 28 kwietnia 2023 r. w siedzibie Spółdzielni, na administracjach osiedlowych oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznania się z w/w dokumentami.

Zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 10 - 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 30 kwietnia 2024 r. Projekty uchwał można wrzucać do skrzynki pocztowej, która znajduje się na budynku zarządu przy ulicy Słonecznej 18a w Jastrzębiu-Zdroju oraz przesyłać elektronicznie w formie skanu na adres e-mail: sm@smjasmos.pl.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zgodnie z § 56 ust. 5 statutu oświadczenie o poparciu projektu powinno mieć formę pisemną i zawierać: imię, nazwisko, adres członka oraz jego podpis;

- członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 12 maja 2024 r.

Z przyczyn organizacyjnych, prosimy o wcześniejsze przybycie na obrady osób będących Pełnomocnikami członków uprawnionych do uczestniczenia w danej części Walnego Zgromadzenia.

Prosimy o zabranie na Walne Zgromadzenie dowodu osobistego lub innego dokumentu tożsamości.

## HARMONOGRAM CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA W 2024 R.

L.p. Nazwa Części WZ	Data	Miejsce
1. Osiedle A. Bożka Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	16.05.2024 r. (czwartek) godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 10, ul. Zielona 2A / sala gimnastyczna
2. Osiedle Pionierów Kasubaska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	20.05.2024 r. (poniedziałek) godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 6, ul. Śląska 6 / sala gimnastyczna
3. Osiedle Zdrój Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Poprzeczna, Of. Faszyzmu, 1 Maja, Staszica, J. Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa	22.05.2024 r. (środa) godz. 15.30	Zespół Szkół Nr 9, ul. 11 Listopada 4 sala gimnastyczna
4. Osiedle Przyjaźń Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego	23.05.2024 r. (czwartek) godz. 15.30	Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego, ul. Piastów 15 / sala
5. Osiedle Złote Łany Wiejska	27.05.2024 r. (poniedziałek) godz. 15.30	Przedszkole Nr 26, ul. Wiejska 35 i
6. Wodzisław 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	28.05.2024 r. (wtorek) godz. 15.30	Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych ul. Wyszyńskiego 41 / sala 5

Kolegium WZ – 03.06.2024 r. – godz. 15.30 – siedziba Spółdzielni – sala nr 7



## 2. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKA

CZŁONKÓW Z PODZIAŁEM NA OSIEDLA PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

Lp. Osiedla	Liczba członków na dzień 31.12.2022 r.	Liczba członków na dzień 31.12.2023 r.
1. Osiedle Pionierów ulice: Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	2 386	2 379
2. Osiedle A. Bożka ulice: Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	2 233	2 229
3. Osiedle Zdrój ulice: M. Konopnickiej, K. Miarki, Stoneczna, Krótką, Kusocińskiego, Ofiar Faszyzmu, 1 Maja, Poprzeczna, Staszica, Jana Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa	1 452	1 421
4. Osiedle Przyjaźń ulice: Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego,	551	585
5. Osiedle Złote Łany ulica Wiejska	405	402
6. Wodzisław Śl. ulice: 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	604	597
<b>RAZEM</b>	<b>7 631</b>	<b>7 613</b>

Różnica w ilość członków w stosunku do poprzedniego roku wynika ze zmian zachodzących na lokalach mieszkalnych.

## ZASOBY I PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.12.2023r.

Osiedle	liczba mieszkań	odrębna własność	spółdzielcze własn. lokator.	umowy najmu	bez tytułu prawnego	wolny lokal	
Arki Bożka	1 820	535	1 221	11	26	27	0
Pionierów	2 095	568	1 410	20	50	44	3
Zdrój	1 252	341	850	7	28	24	2
Przyjaźń	533	189	299	3	28	14	0
Złote Łany	320	76	224	5	9	6	0
Wodzisław	519	131	367	7	9	5	0
<b>OGÓŁEM</b>	<b>6 539</b>	<b>1 840</b>	<b>4 371</b>	<b>53</b>	<b>150</b>	<b>120</b>	<b>5</b>

W 2023 roku Spółdzielnia zawarła:

- 13 umów o przeniesienie prawa odrębnej własności na wniosek lokatora,
- 2 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2 umowy najmu na wniosek lokatora.

Zorganizowano 17 przetargów na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz 9 przetargów na najem lokali mieszkalnych w wyniku których zawarto:

- 4 umowy o ustanowienie i sprzedaż prawa odrębnej własności,
- 9 umów najmu.

W roku sprawozdawczym wpłynęło do Spółdzielni 307 aktów notarialnych i 26 postanowień sądowych potwierdzających zbycie/nabycie praw do lokali mieszkalnych z czego:

- 239 spółdzielczych własnościowych praw,
- 94 prawa odrębnej własności.

## 3. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

STRUKTURA I WYSOKOŚĆ OPŁAT CZYNSZOWYCH:

Lp.	Składnik opłaty	Jednostka przeliczeniowa	Stan na 31.12.2022 r. (zł/m-c)	Stan na 31.12.2023 r. (zł/m-c)
1.	Opłaty zależne*:			
	a. Eksploatacja podstawowa:			
	- członkowie	m <sup>2</sup>	2,31-4,08	2,40-4,41
	- nie członkowie	m <sup>2</sup>	2,75-4,43	2,75-5,42
	- najem, bez tytułu	m <sup>2</sup>	5,00-9,45	5,35-13,09
	- najem spółdzielnia	m <sup>2</sup>	9,10-53,13	9,13-47,08
	b. fundusz remontowy:			
	- część wspólna nieruch.	m <sup>2</sup>	1,20-3,50	1,40-3,70
			(członkowie)	(członkowie)
		m <sup>2</sup>	1,20-3,50	1,40-3,70
			(nie członkowie)	(nie członkowie)
	c. fundusz modernizacyjny	m <sup>2</sup>	0,01-0,50	0,01-0,50
	d. fundusz rem. - docieplenie budynku	m <sup>2</sup>	0,72-3,10	0,72-3,10
	e. antena	mieszkanie	2,10	2,61
f. podatek od nieruchomości	m <sup>2</sup>	0,12-0,25	0,11-0,33	
g. opł.przekoszt./wiecz.użytk.	m <sup>2</sup>	0,01-0,28	0,01-0,28	
h. winda	osoba	3,55-7,22	4,32-9,27	
i. przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,53-2,60	0,40-3,26	
j. sprzątanie klatek schod.	mieszkanie	9,98-31,45	12,05-37,88	
k. monitoring	mieszkanie	16,29	16,14	
- wykonanie	mieszkanie	4,82-11,58	5,48-14,78	
- konserwacja	mieszkanie	1,48	1,48	
l. wodomierz radiowy	ilość liczników			
2.	Opłaty niezależne:			
	a. centralne ogrzewanie	kwota/m-c	indywidualne zaliczki	indywidualne zaliczki
	- rozl. wg podzielników	m <sup>2</sup>	3,92-9,00	5,05-10,56
	- rozl. wg powierzchni			
	b. zimna woda i odprowadzanie ścieków			
	- Jastrzębie-Zdrój	m <sup>3</sup>	12,93	12,93
- Wodzisław Śląski	m <sup>3</sup>	15,46	18,85	
c. opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi				
- Jastrzębie-Zdrój	osoba	29,50	33,80	
- Wodzisław Śląski	osoba	26,10	28,60	
3.	Inne:			
	a. pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie)	m <sup>2</sup>	2,42 zł/m <sup>2</sup> p.uż.	2,76 zł/m <sup>2</sup> p.uż.
	b. korytarze	m <sup>2</sup>	4,20 zł/m <sup>2</sup> p.uż.	4,80 zł/m <sup>2</sup> p.uż.
	c. zsypanie	osoba	7,25 zł/m-c	8,29 zł/m-c
d. światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	1,00	

\* stawki kalkulowane na nieruchomości

## WYKONANIE ROBÓT EKSPLOATACYJNYCH W 2023 ROKU

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	<b>Utrzymanie terenów zielonych</b>	
	a) ziemia	7 worków 80l.
	b) kora sosnowa, zrąbki drzewne	306 worków 80l.
	c) paliki do drzewek	111 szt.
	d) obrzeże trawnikowe	633 szt.
	e) tkanina czarna	833 mb
	f) siatka rabatowa	95 mb
	g) szpilki, gwoździe	312 szt.
	h) kamień ozdobny	40,50 t.
	i) palisada	1029 szt.
	j) taśma mocująca	4 szt.
k) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	140 szt.	
l) nasadzenia nowych drzew i krzewów	2486 szt.	
2.	<b>Utrzymanie terenów zewnętrznych</b>	
	a) koszenie trawy	3 x 235 088,58m <sup>2</sup>
	b) odmulanie żywopłotów	2 x 22 652 m <sup>2</sup>
c) sprzątanie	389 594,93m <sup>2</sup>	
3.	<b>Usługi kominiarskie</b>	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
4.	<b>DDD</b>	likwidacja gniazda os i szerszeni - 25 zleceń, usunięcie padniętych tuszek - 24 zleceń
	a) dezynsekcja, dezynfekcja, dezodoryzacja	dezynsekcja 8 mieszkań, dezynsekcja klatek, korytarzy i wind - 1155,14m <sup>2</sup>
b) wiosenna i jesienna deratyzacja	2 x 121 budynków	

## WAŻNE TELEFONY

Pogotowie awaryjne: 32 43 43 555 lub 32 43 43 690

Godziny pracy pogotowia awaryjnego:

poniedziałek od godz. 16:00 do godz. 7:00

wtorek, środa, czwartek od godz. 15:00 do godz. 7:00

piątek od godz. 14:00 do godz. 7:00

w dni wolne i święta - całą dobę.

Pogotowie dźwigowe: 32 47 10 906 lub 602 719 529

Pogotowie antenowe: 32 47 11 569

Pogotowie gazowe: 992 lub 32 47 10 981 (Jastrzębie-Zdrój)

Pogotowie gazowe: 992 lub 32 45 52 402 (Wodzisław Śląski)

Pogotowie energetyczne: 991

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
5.	<b>Utrzymanie placów zabaw</b> a) przegląd urządzeń zabawowych b) zakup piasku do piaskownic c) koszenie placów zabaw, boiska, siłownie	całe zasoby 100,5 tony 1 x 7 578,90 m <sup>2</sup>
6.	<b>Usługi transportowe</b> a) zbieranie odpadów pobudowlanych z placów gospodar. b) wywóz odpadów pobudowlanych na PSZOK c) transport piasku na plac zabaw	218 godzin 25 kursów 80 godzin
7.	<b>Mycie okien na zewnątrz budynku</b>	1 x 16 budynków
8.	<b>Pozostałe usługi</b> a) kosze na śmieci b) ławki c) tablica informacyjna d) instrukcja p.poż. bhp	19 szt. 3 szt. 21 szt. 34 szt.
9.	<b>Monitoring</b> a) parking ul.26 Marca 118-128	1 szt.

#### 4. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

Spółdzielnia wynajmowała w 2023 r. lokale o łącznej powierzchni **3 950,67 m<sup>2</sup>**, w tym 3 pawilony usługowe o powierzchni **946,80 m<sup>2</sup>**. Ponadto w zasobach Spółdzielni znajdowało się 25 garaży o powierzchni **475,11 m<sup>2</sup>**, które były wynajmowane, bądź użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mieszkańcom Spółdzielni.

#### PRZYCHODY Z GOSPODARKI LOKALAMI UŻYTKOWYMI

	Przychody za 2022r. (zł)	Przychody za 2023r. (zł)
Czynsz za lokale	856 650,58	943 282,03
Dzierżawa terenu	181 685,40	203 855,80
Garaże	25 196,13	29 023,74
Opłata za dzierżawę części dachu	61 863,59	73 529,08
Tablice reklamowe	2 217,87	2 559,51
Inne przychody: dzierżawa gruntu pod pojemniki, ryczałt za dzierżawę ścian, SM ROW	60 146,34	60 207,77
Opłata za dojazd	1 323,02	1 542,93
Energia elektryczna	6 592,97	12 472,15
Odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania	526,97	8 177,04
<b>RAZEM</b>	<b>1 196 202,87</b>	<b>1 334 650,05</b>

#### KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE GOSPODARKĘ LOKALAMI UŻYTKOWYMI

	Koszty za 2022r. (zł)	Koszty za 2023r. (zł)
Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu	122 847,39	132 186,19
Opłaty pocztowe	5 902,20	4 872,67
Usługi remontowe w lokalach użytkowych	220 008,91	98 349,19
Inne koszty dot. gospodarki lokalami użytkowymi (przyłącza wodno-kanalizacyjne, amortyzacja, pozostałe usługi, materiały pobierane przez konserwatorów, ubezpieczenie, przeglądy budowlane, kompleksowe utrzymanie terenów zewnętrznych, energia elektryczna, utrzymanie terenów zielonych, plac zabaw, materiały pozostałe, DDD, domofony, koszty transportu, konserwacja monitoringu, montaż wodomierzy radiowych, dzierżawa pojemników).	79 433,61	98 417,14
Koszty osobowe – nadzór bezpośredni nad gospodarką lokalami użytkowymi (w tym PFRON, BHP,ZUS,ZFŚS, ryczałt samochodowy, wynagrodzenie, umowy zlec.)	78 141,38	86 919,83
Wywóz odpadów komunalnych	108 272,25	92 895,92
Pogotowie awaryjne	2 736,32	3 226,17
Koszty konserwacji ADM1 + ADM2	23 663,19	26 243,45
Koszty obsługi mienia ADM1 + ADM2	15 131,28	18 435,02
Koszty sprzątnięcia	12 147,71	14 126,22
Koszty zarządzania	59 051,41	64 484,22
Koszty ogrodników	1 664,53	2 399,02
<b>RAZEM</b>	<b>729 000,18</b>	<b>642 555,04</b>

#### ZALEGŁOŚCI I WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI LOKALI UŻYTKOWYCH

Przedstawiona poniżej tabela zawiera informację o wysokości i strukturze zaległości w zakresie wnoszenia opłat przez **aktualnych** kontrahentów Spółdzielni (z tytułu aktualnych umów najmu lokali i dzierżaw terenów) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba dłużników na 31.12.2022	Kwota zaległości na 31.12.2022r. w PLN	Liczba dłużników na 31.12.2023	Kwota zaległości na 31.12.2023r. w PLN	Wzrost/spadek zaległości na 31.12.2023r. w PLN
1.	Zaległości bieżące do 1 miesiąca	20	9 896,29	20	10 229,12	332,83
2.	Zaległości od 1 do 3 miesięcy	17	42 099,51	15	72 058,40	29 958,89
3.	Zaległości powyżej 3 miesięcy	2	12 769,82	1	10 987,83	-1 781,99
3.1	Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	0	0,00	0	0,00	0,00
3.2	Opłata za dojazd	0	0,00	0	0,00	0,00
3.3	Dzierżawa terenu	2	12 769,82	1	10 987,83	-1 781,99
	<b>RAZEM</b>	<b>39</b>	<b>64 765,62</b>	<b>36</b>	<b>93 275,35</b>	<b>28 509,73</b>

W okresie od stycznia do grudnia 2023r. porównując do stanu zaległości na dzień 31.12.2022 r. nastąpił wzrost zadłużenia lokali użytkowych o kwotę **28 509,73 zł**.

Z tytułu naliczenia opłat związanych z wynajmem lokali i dzierżawą terenów w oparciu o umowy rozwiązane w roku 2023 i latach wcześniejszych na dzień 31.12.2023 r. pozostały do windykacji zaległości w wysokości łącznej **172 861,86 zł**, na które tworzone są na bieżąco właściwe odpisy aktualizujące. Na dzień 31.12.2023r. należności ogółem wynoszą **266 137,21 zł**.

W zakresie spraw dotyczących zaległości byłych najemców prowadzone są działania windykacyjne: W okresie od stycznia do grudnia 2023 r. w wyniku przeprowadzonych działań windykacyjnych wyegzekwowano od dłużników **tytułem odsetek** od nieterminowo wnoszonych zapłat kwotę **8 555,57 zł**.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała wolne lokale użytkowe do wynajęcia

- 1) przy ul. Wielkopolskiej 132 pow. użytkowa 317,42 m<sup>2</sup>,
- 2) przy ul. Wielkopolskiej 132 pow. użytkowa 105,00 m<sup>2</sup>,
- 3) przy ul. Górniczej 40 pow. użytkowa 22,21 m<sup>2</sup>,
- 4) przy ul. Harcerskiej 5 pow. użytkowa 21,26 m<sup>2</sup>,
- 5) przy ul. Harcerskiej 7 pow. użytkowa 21,06 m<sup>2</sup>,
- 6) przy ul. Zielonej 21 pow. użytkowa 23,40 m<sup>2</sup>,
- 7) przy ul. Andersa 5 pow. użytkowa 76,82 m<sup>2</sup>,
- 8) przy ul. Andersa 7 pow. użytkowa 81,96 m<sup>2</sup>,
- 9) przy ul. 26 Marca 15 pow. użytkowa 7,35 m<sup>2</sup> pomieszczenie w piwnicy.

#### 5. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I INWESTYCYJNA

##### DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Działalność remontowa była prowadzona na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych, które obejmowały:

- plan remontów nieruchomości budynkowych (część wspólna) - finansowany ze składek na fundusz remontowy części wspólnej, kar umownych i potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
- plan remontów lokali użytkowych finansowany z odpisu części środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych;
- plan remontów mienia Spółdzielni;
- plan remontów docieplenia - finansowany ze składek na fundusz remontowy docieplenia oraz premii termomodernizacyjnej z BGK w ramach *Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków*.

Wykonanie wyżej wymienionych planów obrazują załączone tabele.

Lp.	Roboty remont. części wspólnych nieruch.	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	<b>Roboty dekarские i remonty kominów</b>	Zielona 21-31, Kaszubska 3,5,7, Kusocińskiego 5-23, J.P. II 15 a-f, Wyspiańskiego 1-7, Górnicza 40, Krasickiego 3,6, 26 Marca 15, 26 Marca 118-128, PCK 14-20	1 582 268,83
2.	<b>Remont i malowanie klatek schodowych</b>	Konopnickiej 8, Słoneczna 4-8	19 900,00
3.	<b>Remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej</b>	Kurpiowska 5-13, Pomorska 30-42, 73-85, Krótka 2-6, J.P. II 15a-f, Moniuszki 4-6, K. Miarki 5	94 610,36
4.	<b>Remont instalacji gazowej</b>	Wrzosowa 1-19, Słoneczna 20-30, Śląska 13, Kurpiowska 15-23, Konopnickiej 8	1 508 765,25

Lp.	Roboty remont. części wspólnych nieruchomości.	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
5.	Remont instalacji C.O.	Zielona 44-62	45 000,00
6.	Remont i naprawa dźwigów osobowych	Zielona 9, 25	126 000,00
7.	Roboty brukarskie i schody terenowe	Bruckarskie: Ofiar Faszyzmu 7-15, Pomorska 25, 27, Warmińska 1-13, Andersa 11-21, Asfaltowe: Harcerska 1-3, Zielona 1-3, 5-7, 9-19, 21-31, 33-43, 76A-J, 24-42, Wrzosowa 1-19, Krasickiego 6,8,3, Wypiańskiego 1-7, Wiejska 17D, 19D, 29D, 13C, 17C, 23C, 29C, Andersa 2-4,10-12,14-16,11-21, Kusocińskiego 5-23, 25-43, Śląska 13,15,19,17, Warmińska 2-14, 44-56, Pomorska 17-29, 31-43, 45-57, 44-56, 73-85	230 140,37
8.	Remont sieci i przykanalików sanitarnych i deszczowych	Zielona 4-22	11 019,07
9.	Remont i wymiana drzwi wejściowych do budynków	Harcerska 1-3, Kaszubska 3	26 405,47
10.	Remont i wymiana drzwi wewnętrznych	K. Miarki 7	868,53
11.	Remont daszków nad wejściami do budynków	Pomorska 17-29, 31-43,45-57, 59-71, 30-42,44-56, Warmińska 44-56	271 600,00
12.	Remont podestów i schodów wejściowych do budynków	Zielona 5-7, Miodowa 4, Kaszubska 7, Pomorska 36, Jana Pawła II 15-A-F, 11 Listopada 7B	204 190,90
13.	Remont balkonów i balustrad balkonowych	Kaszubska 5, 11 Listopada 7B, 11 Listopada 11B, Wiejska 29D, Wyszyńskiego 55-57	30 540,16
14.	Remont i naprawa instalacji elektrycznej	Zielona 5-7, Zielona 21-31, 9-19, Harcerska 1-3, 2-4, Miodowa 2-4, Śląska 15, 19, Kaszubska 1, 3, 5,7, Pomorska 44-56, ul. Andersa 11-21, Konopnickiej 8,1 Maja 2-8, Krasickiego 2, 9, 15, 19	357 500,25
15.	Remont i naprawa instalacji odgromowej i obwodów wyrównawczych	Wrzosowa 1-19, Słoneczna 20-30, Konopnickiej 8, Wyszyńskiego 51-53	80 715,29
16.	Prace projektowe, audyty, przygotowanie wniosków	Zielona 44-62, 76 a-j, 21-31, Kaszubska 3, Śląska 13, 19, Kurpiowska 15-23, Słoneczna 10-18, Konopnickiej 8, K. Miarki 5, Górnicza 40	111 507,00
17.	Roboty termomodernizacyjne finansowane z fund. Remontowego	Pomorska 44-56	108 500,00
18.	Roboty nieplanowane i awaryjne	Wg potrzeb	288 420,60
19.	Docieplenie ścian frontowych (spłata pożyczki i odsetek)	Zielona 9-19, 33-43, Harcerska 5-7, 2-4, Miodowa 2-4, Kusocińskiego 5-23	339 000,00
20.	Wykonanie projektu, konstrukcji wsporczej (wieszaków) oraz zadaszeń nowych balkonów wraz z pomalowaniem elewacji balkonowej	Pomorska 17-29, Warmińska 2-14	1 779 099,98
21.	Rozbudowa balkonów francuskich	Pomorska 17,29, Warmińska 2-14	1 885 600,00 (finansowane indywidualnie)
RAZEM			7 216 052,06

## REALIZACJA PLANU REMONTÓW LOKALI UŻYTKOWYCH

Wykonanie wyżej wymienionych planów obrazują załączone tabele.

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Realizacja (zł)
1.	Wiejska 29E Sklep spożywczy	Remont dachu	13 500,00
2.	Andersa 1 Sklep "Żabka	Remont schodów od strony zaplecza	2 700,00
3.	Pawilon 132 Wielkopolska	Remont pawilonu etap II	17 220,46
4.		Roboty nieplanowane i awaryjne	6 505,84
RAZEM			39 926,30

## REALIZACJA PLANU REMONTÓW MIENIA SPÓŁDZIELNI

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Realizacja (zł)
1.	Górnicza 40, Wiejska 23B, Konopnickiej 4, Krasickiego 7, Kopernika 10	Remonty pomieszczeń sprzątarek wg zaleceń Sanepid-u	11 139,28
2.	Teren przy bud. Zielona 24-42 (po wyburzonym sklepie SUMATRA)	Utwardzenie terenu	36 500,00
3.	1 Maja warsztat TA-2	Remont i malowanie pomieszczeń po zalaniu	14 998,28
4.	Zielona 5-7 (magazyn TA-1)	Remont wejścia do wyspu kl. 7	29 500,00
5.	Słoneczna 18A bud. zarządu	Modernizacja inst. C.O. (wymiana zaworów termostatycznych, montaż sterownika pogodowego)	27 872,10
5.		Roboty nieplanowane i awaryjne	386,54
RAZEM			120 396,20

## REALIZACJA PLANU REMONTÓW MIENIA SPÓŁDZIELNI

W ramach realizacji robót termomodernizacyjnych docieplono elewację frontową i stropy piwnic w budynku przy ul. Zielonej 5-7. Prace wykonano w oparciu o Ustawę o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków z wykorzystaniem premii termomodernizacyjnej przyznanej przez BGK.

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Realizacja (zł)
1.	Zielona 5-7	Docieplenie elewacji frontowej i stropów piwnic	635 040,00

## INWESTYCJE

W roku 2023 w ramach inwestycji zainstalowano monitoring terenu przy budynku na ul. 26 Marca 118-128 w Wodzisławiu Śląskim. Ponadto wykonano montaż podnośnika dla osoby niepełnosprawnej na ul. Pomorskiej przy klatce nr 27 w Jastrzębiu-Zdroju, który został sfinansowany z funduszu zasobowego zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2022 r. oraz dofinansowany ze środków PFRON przez Ośrodek Pomocy Społecznej.

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Realizacja (zł)
1.	26 Marca 118-128	Monitoring	48 000,00
2.	Pomorska 17-29 (klatka 27)	Podjazd dla osób niepełnosprawnych	70 896,18
RAZEM			118 896,18



## 6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia sporządziła za rok 2023 sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów środków pieniężnych, wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023 zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości oraz zasady polityki rachunkowości przyjęte do stosowania w Spółdzielni, z uwzględnieniem postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie dotyczącym prowadzenia ewidencji księgowej i rozliczeń z użytkownikami lokali.

Weryfikacja sprawozdania finansowego została wykonana przez Śląską Firmę Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o., z którą Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” podpisała umowę na dwa kolejne lata, tj. 2023 i 2024 rok (zgodnie z ustawą o rachunkowości).

Poszczególne części sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2023 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 84 750 578,93 zł.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazuje zysk netto w wysokości 1 982 176,84 zł.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazuje stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2023 r. w kwocie 57 524 562,93 zł oraz jego zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o 1 575 395,15 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazuje stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2023 r. w kwocie 14 958 449,42 zł, co w porównaniu z 2022 r. wskazuje ich zmniejszenie o 1 443 408,39 zł.

Dane dotyczące majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania zawarte zostały w bilansie Spółdzielni odzwierciedlającym ich stan na dzień 31.12.2023 r. (w tys. zł):

Lp.	Wyszczególnienie	2022 rok		2023 rok		Zmiana stanu	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota 2022/2023	dynamika % 2022/2023
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>57 033,3</b>	<b>66,0%</b>	<b>52 958,4</b>	<b>62,5%</b>	<b>-4 074,9</b>	<b>92,9%</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	34,1	0,04%	8,7	0,01%	-25,4	25,5%
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	46 375,8	53,7%	44 293,4	52,3%	-2 082,4	95,5%
III.	Należności długoterminowe	706,8	0,8%	454,1	0,5%	-252,7	64,2%
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokres.	9 916,6	11,5%	8 202,2	9,7%	-1 714,4	82,7%
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>29 348,4</b>	<b>34,0%</b>	<b>31 792,2</b>	<b>37,5%</b>	<b>2 443,8</b>	<b>108,3%</b>
I.	Zapasy	73,6	0,1%	90,4	0,1%	16,8	122,8%
II.	Należności krótkoterminowe	3 018,8	3,5%	3 570,1	4,2%	551,3	118,3%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	16 401,8	19,0%	14 958,4	17,6%	-1 443,4	91,2%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokres.	9 854,2	11,4%	13 173,3	15,5%	3 319,1	133,7%
	<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>86 381,7</b>	<b>100%</b>	<b>84 750,6</b>	<b>100%</b>	<b>-1 631,1</b>	<b>98,1%</b>

<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>59 099,9</b>	<b>68,4%</b>	<b>57 524,6</b>	<b>67,9%</b>	<b>-1 575,3</b>	<b>97,3%</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	42 402,7	49,1%	40 763,7	48,1%	-1 639,0	96,1%
II.	Należne wpłaty na kapitał podstaw. (wielkość ujemna)						
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)						
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	14 884,9	17,2%	14 778,7	17,4%	-106,2	99,3%
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wycen	0,0		0,0			
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,0		0,0			
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0		0,0			
VIII.	Zysk (strata) netto	1 812,3	2,1%	1 982,2	2,3%	169,9	109,4%
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						

<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>27 281,8</b>	<b>31,6%</b>	<b>27 226,0</b>	<b>32,1%</b>	<b>-55,8</b>	<b>99,8%</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,0		0,0			
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 592,4	3,0%	2 864,2	3,4%	271,8	110,5%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	14 410,4	16,7%	12 979,5	15,3%	-1 430,9	90,1%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	10 279,0	11,9%	11 382,3	13,4%	1 103,3	110,7%
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>86 381,7</b>	<b>100%</b>	<b>84 750,6</b>	<b>100%</b>	<b>-1 631,1</b>	<b>98,1%</b>

Majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” podzielony jest na:

- **majątek trwały** - przede wszystkim budynki mieszkalne i pawilony użytkowe, budowle (parkingi, drogi i chodniki), grunty własne. Największy udział w aktywach stanowią rzeczowe aktywa trwałe. Wartość rzeczowego majątku trwałego Spółdzielni maleje przede wszystkim na skutek zużycia środków trwałych, którego finansowym wymiarem jest ich umorzenie dokonywane na podstawie odpisów umorzeniowych.

W aktywach trwałych 9,7% stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, wynikające z zaangażowania środków finansowych Spółdzielni w roboty remontowe, polegające na dociepleniu budynków mieszkalnych, montażu instalacji fotowoltaicznej oraz podzielników ciepła, wodomierzy (koszty robót zostaną rozliczone z użytkownikami lokali w kolejnych okresach).

- **majątek obrotowy** - największy udział w aktywach (17,6%) stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, lokaty bankowe płatne przed upływem 3 miesięcy, odsetki od lokat.

**Pasywa** spółdzielni, czyli kapitał finansujący posiadany przez Spółdzielnię majątek, który stanowi:

- **kapitał (fundusz) własny**, to ok. 67,9% kwoty bilansowej.

W strukturze funduszy własnych zdecydowanie dominuje kapitał podstawowy Spółdzielni, tj. wniesione przez członków Spółdzielni udziały (949 tys. zł) oraz posiadane przez mieszkańców wkłady mieszkaniowe (74 tys. zł) i budowlane (39 740 tys. zł).

- **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** - stanowią 32,1% pasywów, w skład których wchodzi m.in. zobowiązania z tytułu pożyczek termomodernizacyjnych, umów leasingowych, innych zobowiązań finansowych (kaucji, wadium, rozrachunków z byłymi członkami i najemcami Spółdzielni).

Struktura pasywów finansujących majątek Spółdzielni jest korzystna, wskazuje na brak uzależnienia prowadzenia działalności Spółdzielni od zewnętrznych źródeł finansowania.

## KOSZTY I PRZYCHODY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

W poniższym zestawieniu przedstawione zostały wszystkie koszty działalności, jakie Spółdzielnia poniosła w roku sprawozdawczym oraz osiągnięte przez nią przychody na pokrycie w/w kosztów, w tym także koszty i przychody dotyczące gospodarki poszczególnymi nieruchomościami. Prezentowane dane w odniesieniu do działalności podstawowej, jaką jest eksploatacja budynków (nieruchomości) mieszkalnych są sumą poniesionych kosztów oraz osiągniętych przychodów wykazanych dla każdej nieruchomości odrębnie (57 nieruchomości, na których usytuowanych jest 121 budynków mieszkalnych Spółdzielni).

Z przedstawionego poniżej zestawienia wynika, że koszty i przychody działalności Spółdzielni generowane są w ramach prowadzonej działalności w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz w ramach pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, przy czym zdecydowanie dominuje pierwszy ze wskazanych wyżej rodzajów działalności.

Dochody z działalności gospodarczej w roku 2023 Spółdzielnia uzyskała głównie w postaci:

- dochodów z czynszu najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych będących jej własnością, dochodów z dzierżawy terenów stanowiących przedmiot jej użytkowania wieczystego, dochodów z najmu i dzierżawy powierzchni na reklamy;
- odsetek od środków pieniężnych zdeponowanych na lokatach bankowych oraz dochodów w postaci odsetek uzyskanych od należności wnoszonych po terminie;
- dochodu ze sprzedaży odzyskanych (w tym w wyniku działalności windykacyjnej) lokali mieszkalnych;

Dochody Spółdzielni stanowiące wynik pomiędzy przychodami a kosztami realizowanej działalności gospodarczej (w tym pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej) wygenerowane przez Spółdzielnię w roku 2023 i wykazane w rachunku zysków i strat w wysokości **1 982 176,84 zł** zostaną przeznaczone w oparciu o decyzję członków Spółdzielni, wyrażoną w formie uchwały Walnego Zgromadzenia na zasilenie funduszu remontowego, zasobowego oraz na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni w roku 2023 i latach następnych.

Lp.	Rodzaje działalności	Przychody w 2023r. w zł	Koszty w 2023r. w zł	Wynik w zł
<b>1</b>	<b>Działalność podstawowa - eksploatacja budynków mieszkalnych</b>			
	<b>Lokale rozliczane w trybie art. 6.1 UoSM</b>	<b>24 545 795,22</b>	<b>26 621 545,91</b>	<b>-2 075 750,69</b>
	a) Eksploatacja podstawowa	12 975 507,51	15 136 405,74	-2 160 898,23
	b) Odpis na fundusz remontowy	8 916 059,85	8 916 059,85	0,00
	c) Podatki i wieczyste użytkowanie gruntów	436 470,42	429 786,91	6 683,51
	d) Dźwigi osobowe	200 735,58	195 116,40	5 619,18
<b>1.1</b>	e) Anteny	186 447,51	186 272,75	174,76
	f) Instalacja SAT	12 296,05	12 054,19	241,86
	g) Przyłącze wodno-kanalizacyjne	67 624,12	60 665,56	6 958,56
	h) Montaż podzielników c.o.	101 579,95	101 529,21	50,74
	i) Monitoring klatek schodowych z konserwacją	85 525,86	81 249,60	4 276,26
	j) Dodatkowe sprzątanie	1 445 450,99	1 384 533,28	60 917,71
	k) Wodomierze radiowe	118 097,38	117 872,42	224,96
<b>1.2</b>	Zasilenie nadwyżką bilansową z 2022 r.	1 592 281,43		1 592 281,43
<b>1.3</b>	Pożytki z nieruchomości wspólnych	454 499,04		454 499,04
	<b>Razem eksploatacja podstawowa rozliczana zgodnie z art.6.1 UoSM</b>	<b>26 592 575,69</b>	<b>26 621 545,91</b>	<b>-28 970,22</b>
<b>2</b>	<b>Lokale mieszkalne wynajmowane i zajmowane bez tytułu prawnego (czynsz)</b>	<b>1 349 847,24</b>	<b>1 041 405,05</b>	<b>308 442,19</b>
	<b>Opłaty niezależne - lokale mieszkalne</b>			
<b>3</b>	a) Centralne ogrzewanie	17 923 449,01	17 923 449,01	0,00
	b) Woda i ścieki	6 003 506,57	6 003 506,57	0,00
	c) Wywóz nieczystości	4 901 840,30	4 901 840,30	0,00
	d) Ciepła woda	76 143,60	76 143,60	0,00
	<b>Razem opłaty niezależne - lokale mieszkalne</b>	<b>28 904 939,48</b>	<b>28 904 939,48</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	Pożytki z mienia Spółdzielni	1 092 464,46	619 738,96	472 725,50
<b>5</b>	Opłaty niezależne - lokale użytkowe	139 668,52	139 668,52	0,00
	<b>Razem pożytki z mienia Spółdzielni</b>	<b>1 232 132,9</b>	<b>759 407,48</b>	<b>472 725,50</b>
	<b>Pozostała działalność Spółdzielni realizowana w ramach podstawowej działalności gospodarczej</b>			
<b>6</b>	a) Usługi świadczone dla mieszkańców	38 804,87	9 232,65	29 572,22
	b) Pozostała działalność (m.in. reklamy w biuletynie, wymagania ofertowe, operaty szacunkowe)	63 339,56	38 564,00	24 775,56
	c) Pożytki z nieruchomości wspólnych nie rozliczane w trybie art.6.1 uosm	24 417,31		24 417,31
	<b>Razem pozostała działalność</b>	<b>126 561,74</b>	<b>47 796,65</b>	<b>78 765,09</b>
	<b>Pozostałe przychody i koszty operacyjne</b>			
<b>7</b>	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	1 122 630,50	520 686,20	601 944,30
	Pozostałe przychody i koszty finansowe	781 693,72	2 785,96	778 907,76
	<b>Razem przychody i koszty operacyjne i finansowe</b>	<b>1 904 324,22</b>	<b>523 472,16</b>	<b>1 380 852,06</b>
<b>8</b>	<b>RAZEM pozycje od 2 do 7 (bez opłat niezależnych)</b>	<b>4 612 866,18</b>	<b>2 372 081,34</b>	<b>2 240 784,84</b>
<b>9</b>	Podatek dochodowy za 2023 rok	258 608,00		258 608,00
<b>10</b>	<b>Wynik netto</b>			<b>1 982 176,84</b>

## KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	2022 rok Koszt roczny	2023 rok Koszt roczny
1.	Usługi kominiarskie	135 075,77	153 519,31
2.	Czyszczenie instalacji C.O	0,00	0,00
3.	Place zabaw	93 958,66	31 494,74
4.	Pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące poszczególnych nieruchomości (zakup ławek, koszty, pojemników na piasek, usługi transportowe, zakup regulaminów, przeglądy budowlane, podatek od nieruchomości dot. części wspólnych)	274 306,57	322 127,29
5.	Utrzymanie instalacji domofonowej	63 340,45	89 858,10
6.	Amortyzacja środków trwałych przyporządkowanych do poszczególnych nieruchomości	307 569,28	258 066,44
7.	Energia elektryczna	282 013,58	365 411,88
8.	Dezynfekcja Dezynsekcja Deratyzacja	16 658,04	20 351,99
9.	Dzierżawa pojemników na odpady komunalne	4 200,96	4 200,96
10.	Utrzymanie terenów zielonych, wycinka, pielęgnacja	206 985,71	97 357,07
11.	Ubezpieczenie zasobów	192 003,98	219 625,46
12.	Kompleksowe utrzymanie czystości zasobów	1 481 188,41	1 709 793,17
13.	Kompleksowe utrzymanie terenów zewnętrznych	1 523 201,43	1 871 869,99
14.	Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania	206 448,12	178 678,25
15.	Koszty ogrodników	144 406,09	218 140,88
16.	Koszty konserwacji (w tym pogotowie awaryjne i materiały związane z konserwacją zasobów)	2 383 429,40	2 740 078,54
17.	Koszty obsługi mienia	1 313 039,53	1 687 728,19
18.	Koszty zarządzania	5 124 142,09	5 846 146,74
19.	Koszty dotyczące garaży własnościowych	19 229,54	22 003,78
	<b>Razem koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (I+II)</b>	<b>13 771 197,61</b>	<b>15 836 452,78</b>

## STRUKTURA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ WGRUDZAJÓW KOSZTÓW (WTYS. ZŁ)

Lp.	Wyszczególnienie	2022 rok Koszt	% udziału	2023 rok Koszt	% udziału
1.	Amortyzacja	618,3	1,3%	494,4	0,9%
2.	Zużycie materiałów i energii	18 274,9	39,4%	25 120,6	43,9%
3.	Usługi obce	4 238,6	9,1%	4 055,9	7,1%
4.	Podatki i opłaty	5 083,7	10,9%	5 725,9	10,0%
5.	Wynagrodzenia, w tym: Fundusz płac pracowniczych	8 417,1	18,1%	9 869,7	17,3%
	Fundusz płac bezosobowy	8 221,0		9 631,7	
	- umowy cywilnoprawne	28,2		33,8	
	Fundusz płac bezosobowy	167,9		204,2	
	- wynagrodzenia Rady Nadzorczej				
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 902,8	4,1%	2 243,9	3,9%
7.	Pozostałe koszty rodzajowe (w tym odpis na fundusz remontowy)	7 937,7	17,1%	9 655,9	16,9%
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>RAZEM</b>	<b>46 473,1</b>	<b>100%</b>	<b>57 166,3</b>	<b>100%</b>

W strukturze kosztów działalności podstawowej największy udział (43,9%), podobnie jak w latach poprzednich, stanowi koszt zużycia materiałów i energii, w tym m.in.: koszty centralnego ogrzewania 18 144,2 zł, koszt zużycia wody, odprowadzania ścieków i przyłączy 6 096,2 zł.

Struktura kosztów działalności operacyjnej w roku 2023 jest zasadniczo zbliżona do struktury z lat poprzednich. Podobnie, jak w latach poprzednich na wysokim poziomie utrzymuje się odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych (16,9% kosztów), który zabezpiecza możliwość utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zasobów Spółdzielni.

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływu środków pieniężnych zawiera informacje o zdarzeniach, które spowodowały w Spółdzielni w ciągu okresu objętego sprawozdaniem zmiany stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Pozwala na ocenę źródeł pochodzenia oraz wielkości uzyskanych przez Spółdzielnię środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz kierunków i wielkości ich wykorzystania w toku działalności. Rachunek za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. sporządzony został metodą pośrednią i wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych Spółdzielni o kwotę 1 443 408,39 zł. W rachunku przepływów pieniężnych Spółdzielnia wykazuje przepływy pieniężne, które nastąpiły w okresie sprawozdawczym, w podziale na przepływy działalności operacyjnej (eksploatacyjnej), inwestycyjnej i finansowej.

## PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH WSPÓŁDZIELNI W ROKU 2023 (WTYS. ZŁ)

Lp.	Wyszczególnienie	Zaokres 01.01. - 31.12.2023r.
1.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-722,6
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	525,0
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-1 245,8
4.	Zmiana stanu środków pieniężnych (suma 1+2+3)	-1 443,4
5.	Środki pieniężne na 01.01.2022 r.	16 401,9
6.	Środki pieniężne na 31.12.2022 r.	14 958,4

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej pokazują faktyczne wpływy i wydatki pieniężne pochodzące z podstawowej (statutowej) działalności przedsiębiorstwa.

Przepływy z działalności inwestycyjnej - ujmują się tutaj wpływy i wydatki poniesione na rzecz zakupu, budowy lub takie, które jednostka otrzymała w związku ze sprzedażą aktywów trwałych (rzeczowe środki trwałe, wartości niematerialne i prawne), które w przyszłości pozwolą na zwiększenie potencjału generowania dodatknych przepływów z działalności operacyjnej.

Do przepływów działalności finansowej zalicza się wpływy i wydatki związane zarówno z pozyskaniem, jak i spłatą własnych i obcych źródeł finansowania, w tym wpływy i wydatki powodujące zwiększenie lub zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego, a także stanu udziałów.

#### ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM SPÓŁDZIELNI

W roku sprawozdawczym odnotowano w Spółdzielni następujące zmiany w zakresie stanu funduszy własnych Spółdzielni (w tys. zł):

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023
I.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>61826,3</b>	<b>59099,9</b>
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	44092,8	42402,7
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1690,1	-1639,0
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	42402,7	40763,7
2.	Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	14782,7	14885,0
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zasobowym	102,2	-106,3
2.2	Stan kapitału (funduszu) zasobowego na koniec okresu	14884,9	14778,7
3.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
4.	Wynik netto	1812,3	1982,2
II.	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>59099,9</b>	<b>57524,6</b>

Zestawienie zmian w funduszu własnym sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023r. wykazuje spadek stanu funduszu będącego własnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym o 1 575,3 zł. Sprawozdanie to zawiera informacje o zmianach stanu poszczególnych funduszy Spółdzielni w roku obrotowym. Wynika z niego, że spadek funduszy Spółdzielni ma związek głównie z umorzeniem wartości zasobów mieszkaniowych w zakresie odnoszonym do funduszy Spółdzielni.

#### ANALIZA EKONOMICZNA I OCENA PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest korzystna, a płynność finansowa umożliwia regulowanie zobowiązań własnymi środkami i nie wykazuje żadnych zagrożeń dla kontynuowania działalności w roku następnym. W Spółdzielni od lat występuje trwała równowaga ekonomiczna i nie występują obecnie żadne przesłanki wskazujące na jej zagrożenie w kolejnych okresach.

#### OCENA PODSTAWOWYCH WSKAŹNIKÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH SYTUACJĘ FINANSOWĄ

Podstawowym wskaźnikiem wykorzystywanym w analizie płynności Spółdzielni jest wskaźnik bieżącej płynności finansowej. Pokazuje on możliwość Spółdzielni do regulowania zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi.

#### WSKAŹNIKI BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ:

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Wskaźnik bieżącej płynności finansowej I</b> <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,14	2,04	2,45

Zasada stanowi, że im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych (zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe). Aby zapłacić bieżące wydatki należy dysponować dwukrotnie większą wartością aktywów obrotowych.

Uzyskany wskaźnik wskazuje na dużą płynność finansową, tj. zdolność do regulowania zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Wskaźnik płynności przyspieszonej II</b> <b>- szybkości spłaty zobowiązań:</b> <i>aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,14	2,03	2,44

Wskaźnik płynności przyspieszonej ma na celu określenie możliwości Spółdzielni w zakresie pokrycia zobowiązań bieżących, ale aktywami o wyższym stopniu płynności (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe). W tym celu, z aktywów obrotowych wyłączono zapasy materiałów, towarów, produkcji w toku oraz wyrobów gotowych, gdyż ich upłynnienie może być znacznie utrudnione.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Wskaźnik płynności szybkiej klasyczny</b> <b>(płynność II stopnia) - szybkości spłaty zobowiązań:</b> <i>aktywa obrotowe ogółem - zapasy / rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,5	1,3	1,4

Wskaźnik określa, w jakim stopniu przedsiębiorstwo jest w stanie pokryć zobowiązania bieżące aktywami obrotowymi, które mogą być przekształcone na efektywny pieniądz po upływie krótkiego czasu przeznaczonego na ich spieniężenie (tzw. aktywa płynne). Wartość aktywów płynnych otrzymuje się przez pomniejszenie wartości aktywów obrotowych o dwa najmniej płynne ich składniki: zapasy i rozliczenia międzyokresowe. Konstrukcja wskaźnika pozwala więc na ocenę zdolności przedsiębiorstwa do szybkiego regulowania zobowiązań bieżących. Wzorcowo, wartość wskaźnika płynności szybkiej powinna oscylować wokół 1 i na takim poziomie wskaźnik ten się utrzymuje.

Wartości wskaźnika poniżej 0,5 należy interpretować jako utratę płynności finansowej, a powyżej 1,5 jako nadpłynność.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Wskaźnik płynności natychmiastowej III</b> <b>- pokrycia zobowiązań zasobami pieniężnymi:</b> <i>inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,31	1,14	1,15

Powyższy wskaźnik określa zdolności uregulowania przez Spółdzielnię bieżących zobowiązań z posiadanych środków pieniężnych, czyli najbardziej płynnych aktywów obrotowych. Innymi słowy - ocenia, w jakim stopniu Spółdzielnia jest w stanie pokryć zobowiązania krótkoterminowe natychmiast.

#### CYKL ROTACJI NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Spływ należności (w dniach)</b> <i>średni stan należności z tyt. dostaw i usług x 365 / przychody netto ze sprzedaży</i>	21,8	20,4	16,2

Omawiany wskaźnik ukazuje, jak długo Spółdzielnia oczekuje na pieniądze od swoich mieszkańców/kontrahentów. W związku z tym można oczekiwać, że im szybciej Spółdzielnia inkasuje należności, tym wyższa szansa, że nie będzie miała problemów z płynnością krótkoterminową.

Cykl rotacji należności uległ skróceniu z 20,4 dni do 16,2 dni. Należy zaznaczyć, że jest to sygnał pozytywny i sugeruje, że Spółdzielnia bardziej efektywnie zarządza należnościami. Podsumowując, stwierdza się, że Spółdzielnia coraz krócej oczekuje na należności.

#### SZYBKOŚĆ SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Spłata zobowiązań (w dniach)</b> <i>zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 / koszty działalności operacyjnej</i>	36	42	40

#### SZYBKOŚĆ OBROTU ZAPASÓW

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Obrót zapasów (w dniach)</b> <i>zapasy x 365 / koszty działalności operacyjnej</i>	1	1	1

#### WSKAŹNIKI STABILIZACJI FINANSOWEJ

#### POKRYCIE AKTYWÓW TRWAŁYM KAPITAŁEM WŁASNYM

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Kapitał własny / aktywa trwałe</b>	105,1	103,6	108,6

Wskaźnik mierzy udział kapitałów własnych w całości źródeł finansowania działalności, stąd pozwala ocenić stopień niezależności finansowej przedsiębiorstwa.

#### TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Kapitał własny / suma bilansowa</b>	71,0	68,4	67,9

#### OGÓLNY POZIOM ZADŁUŻENIA

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
<b>Zobowiązania / suma bilansowa</b>	17,8	19,7	18,7

Wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia Spółdzielni wskazuje na pełne pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym, trwałą strukturę finansowania i brak zadłużenia. Informuje również, że kapitały obce stanowią niewielką część źródeł finansowania majątku Spółdzielni co świadczy o prawidłowych relacjach w powyższym zakresie.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w roku następnym:

- nie wystąpiły zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego,

- aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni nie jest zagrożona,

- nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania dalszej działalności finansowej Spółdzielni: nie istnieje ryzyko utraty płynności finansowej, korzystnie kształtują się kluczowe wskaźniki finansowe. Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania wobec dostawców, rozrachunki publicznoprawne, środki finansowe zabezpieczają wypłaty wynagrodzeń pracownikom,

- wskaźniki pokrycia aktywów obrotowych Spółdzielni kapitałem krótkoterminowym i ogólnego zadłużenia do łącznej wartości pasywów są na bezpiecznym poziomie,

- prowadzona przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni konsekwentna polityka gospodarcza przyczynia się do obniżenia kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, a wzrost opłat jest w głównej mierze konsekwencją rosnących nieustannie kosztów zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni.

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2023 roku, tworząc pozytywny wizerunek Spółdzielni jako rzetelnego zarządcy zasobów mieszkaniowych.

#### OCENA RYZYKA DZIAŁALNOŚCI

Dynamicznie zmieniająca się sytuacja gospodarcza oraz geopolityczna kraju i świata powoduje rozszerzenie obszarów wielu ryzyk i zagrożeń gospodarczych. Wobec tego trudno jest do końca ocenić, co się wydarzy i tworzenie scenariuszy dla polskiej gospodarki i miejsca w niej spółdzielczości mieszkaniowej w tak niepewnym kontekście jest ryzykowne. Spółdzielnia zarządzając ryzykiem ma na celu zapewnienie płynności finansowej, stabilizacji przepływów pieniężnych, minimalizacji odchyleń od

założonych planów finansowo-gospodarczych oraz zapewnienie prawidłowości i ciągłości działania Spółdzielni. Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej działalności obejmują min. ryzyko cenowe, operacyjne oraz rynkowe (stopy procentowe, inflacja, płace). Wzrost cen energii, paliw, materiałów i usług przekłada się na wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, a następnie przypadających mieszkańcom i użytkownikom lokali do zapłaty w formie opłat. Pomimo niekorzystnych uwarunkowań otoczenia zewnętrznego, niezależnych od Spółdzielni, ale na nią oddziałujących, należy stwierdzić iż funkcjonowanie spółdzielni nie jest zagrożone.

## 7. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE

Zaległości na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 3 085 007,40 zł, a ich porównanie do wielkości zasobów, naliczanych opłat za korzystanie z lokali oraz stanu na dzień 31.12.2022 r. przedstawione zostało w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	I-XII.2022	I-XII.2023
Powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	315 836,08	315 836,08
Naliczenie opłat za korzystanie z lm (zł)	45 284 803,94	55 354 915,35
Zaległości w opłatach za rok	2 557 951,10	3 085 007,40
Zaległości w przeliczeniu na m <sup>2</sup> p.u lokali (zł/m <sup>2</sup> )	8,10	9,77
Wskaźnik zadłużenia do naliczeń za rok (%)	5,65	5,57

Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenie mieszkańców zasobów Spółdzielni wzrosło w porównaniu do 2022 roku o kwotę 527 056,30 zł. Realne zadłużenie mieszkańców wg stanu na dzień 31.12.2023 r. wyniosło 9,77 zł na m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wynosiło 5,57% w stosunku do naliczeń rocznych.

W poniższej tabeli przedstawiona została struktura zaległości z uwzględnieniem posiadanych przez użytkowników praw do zajmowanych lokali mieszkalnych:

Wyszczególnienie	I-XII.2022			I-XII.2023			wzrost/ spadek
	liczba lokali zadłuż.	Zaległości wg stanu na 31.12.2022	% udział w całości zadłuż.	liczba lokali zadłuż.	Zaległości wg stanu na 31.12.2023	% udział w całości zadłuż.	
<b>Ogółem zaległości powyżej 3 m-cy, w tym:</b>	<b>251</b>	<b>2 122 273,57</b>	<b>78,2%</b>	<b>264</b>	<b>2 522 284,02</b>	<b>81,8%</b>	<b>+400 010,45</b>
lokatorskie	6	35 537,04	1%	6	49 434,25	1,6%	+ 13 897,21
własnościowe	153	1 316 251,46	47,2%	161	1 598 996,92	51,8%	+ 282 745,46
bez tytułu	13	129 066,06	4,5%	19	233 620,00	7,6%	+ 104 553,94
najem + UM	27	222 702,23	9,2%	21	141 420,74	4,6%	- 81 281,49
odrębna własn.	52	418 716,78	16,3%	57	498 812,11	16,2%	+ 80 095,33
<b>Ogółem zaległości do 3 m-cy, w tym:</b>	<b>837</b>	<b>435 677,53</b>	<b>21,8%</b>	<b>936</b>	<b>562 723,38</b>	<b>18,2%</b>	<b>+ 127 045,85</b>
lokatorskie	9	1 704,27	0,2%	11	7 102,73	0,2%	+ 5 398,46
własnościowe	529	279 319,72	13,7%	613	359 980,41	11,7%	+ 80 660,69
bez tytułu	8	5 714,40	0,3%	5	4 366,63	0,1%	- 1 347,77
najem + UM	51	35 265,04	2,1%	51	36 882,36	1,2%	+ 1 617,32
odrębna własn.	240	113 674,10	5,5%	256	154 391,25	5%	+ 40 717,1
<b>Zaległości OGÓŁEM</b>	<b>1088</b>	<b>2 557 951,10</b>	<b>100%</b>	<b>1200</b>	<b>3 085 007,40</b>	<b>100%</b>	<b>+527 056,30</b>

Przedstawione w powyższych tabelach dane dotyczące zaległości obrazują stan zadłużenia mieszkańców na ustalony dzień sprawozdawczy.

Z analizy występujących w Spółdzielni zaległości w opłatach w ujęciu dynamicznym, z uwzględnieniem zmian na poziomie poszczególnych dłużników, które występują z upływem czasu wynikają następujące wnioski:

- uległa zwiększeniu liczba lokali mieszkalnych z **1088** w 2022 roku do **1200** w 2023 roku, które posiadają zaległości w opłatach.
- zaległości powyżej 3 miesięcy wzrosły o **400 010,45 zł**, a zaległości do 3 miesięcy wzrosły o kwotę **127 045,85 zł**, co daje ogólny wzrost zaległości o kwotę **527 056,30 zł**.

Zarząd na bieżąco analizuje stan należności Spółdzielni w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne. Służby windykacyjne, które sprawują bezpośredni nadzór nad dłużnikami Spółdzielni w sposób ciągły prowadzą działania w celu zminimalizowania należności z tytułu opłat za lokale. Realizowane jest dochodzenie roszczeń zarówno w formie windykacji polubownej, polegającej na monitorowaniu dłużnika, które ma doprowadzić do spłaty należności jak i windykacji sądowej – która polega na uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty, który po otrzymaniu klauzuli wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej, której efekty uzależnione są od majątku jakim dysponuje dłużnik.

Zestawienie ilościowe podstawowych działań windykacyjnych zrealizowanych w 2023 roku oraz ich porównanie do działań zrealizowanych w roku 2022 przedstawione zostało w tabeli:

## DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

Lp.	Rodzaj podejmowanych działań windykacyjnych	Od I-XII/2022	Od I-XII/2023	Porównanie XII.2023-XII.2022 w %
1	Przeprowadzone wizje Pisma ponagające (także w ramach „miękkiej windykacji”)	48 2880	68 3745	141,6% 130%
2	Spotkania z dłużnikami (Komisja ds. zaległości) - liczba posiedzeń Komisji - osoby wezwane	2 68	10 289	500% 425%
3	Skierowane pozwy do Sądu Rejonowego - o zapłatę - o eksmisję	82 0	94 4	114,6% -
4	Wartość skierowanych pozwołów o zapłatę (zł) Uzyskane wyroki - o zapłatę - o eksmisję w tym z prawem do lokalu socjalnego	411 235,85 47 0 0	616 458,30 61 1 0	149,9% 129,8% - -
5	Sprawy oddane do Komornika Sądowego - o zapłatę - o eksmisję - egzekucja z prawa do lokalu	57 0 2	201 3 6	352,6% - 300%
6	Wartość spraw przekazanych do egzekucji Zrealizowane wyroki o eksmisję - bez wskazania lokalu socjalnego - do lokalu socjalnego - komisyjne wejścia - zdane dobrowolnie	258 867,97 0 4 0 2	772 674,09 0 6 0 3	298,5% - 150% - 150%
7	Kwota wyegzekwowana przez Komornika Sądowego	174 474,41	258 242,37	148%
8	Kwota uzyskanych przez lokatorów dodatków mieszkaniowych (zł)	588 326,45	648 006,44	110,1%
9	Porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach	28	55	196,4%
10	Umowy z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz Wodzisław Śl. (lokal socjalny - zł)	602 669,85	631 504,73	104,8%

Procedura windykacyjna po ograniczeniach, które zostały wprowadzone ze względu na trudną sytuację sanitarną – epidemiologiczną w naszym kraju, została ponownie wznowiona. Po ustaniu epidemii dokonano 3 eksmisji, przeprowadzono liczne wizje i wezwano 289 dłużników na Komisję ds. windykacji. Ponadto zobowiązania „byłych” lokatorów wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2023r kształtują się na poziomie 2 042 770,69 zł. W stosunku do tych dłużników w dalszym ciągu prowadzona jest egzekucja komornicza. Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Długów, co dało możliwość wpisania na dzień 31.12.2023 r danych 44 osób na kwotę 669 689,11 zł. W wyniku realizowanych w 2023 r działań windykacyjnych wyegzekwowano dodatkowo od dłużników kwotę 183 377,78 zł z tytułu odsetek od nieterminowych zapłat.

## 8. REALIZACJA UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA PODJĘTYCH W DNIACH: 15, 17, 18, 22, 24, 25.05.2023 r.

- Uchwała Nr 1/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.
- Uchwała Nr 2/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2022.
- Uchwała nr 3/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Piotrowi Szeredzie z działalności za okres sprawozdawczy 2022 r.
- Uchwała nr 4/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych Andrzejowi Baran z działalności za okres sprawozdawczy 2022 r.
- Uchwała nr 5/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych - Głównemu Księgowemu Jadwidze Sieczkowskiej z działalności za okres sprawozdawczy 2022 r.
- Uchwała Nr 6/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Uchwała Nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2022.

Nadwyżkę bilansową za rok 2022 w kwocie netto: **1 812 281,43 zł** podzielono w następujący sposób:

- Kwotę **1 592 281,43 zł** przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w 2023 r. i latach następnych w zakresie obciążającym członków Spółdzielni proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży zajmowanych przez członków w poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2022 r.
- Kwotę 50 000 zł uzyskaną z PFRON jako dofinansowanie wykonania podjazdu dla osób niepełnosprawnych przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości, na których montowane były urządzenia związane z likwidacją barier.
- Kwotę 170 000,00 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego.

- Uchwała Nr 8/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej.

Dokonano zmian powodujących wykreślenie w § 7 w ust 6 Regulaminu Rady Nadzorczej następującego zdania: **przy czym za wyjątkiem uchwał, o których mowa w §23 ust.6 Statutu**. Zmieniono również brzmienie § 7 ust.6: **Sprawy, w których Rada Nadzorcza podjęła uprzednio uchwałę mogą być przedmiotem ponownego głosowania, wniosek o ponowne rozpatrzenie musi być poparty przez co najmniej 1/3 składu Rady Nadzorczej**. Stosowne zmiany zostały wprowadzone do Regulaminu Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS”.

Uchwały od nr 1 do nr 6 miały charakter protokolarny i nie wymagały realizacji w bieżącej działalności Spółdzielni.

## 9. INFORMACJE POZOSTAŁE

W 2023 roku Spółdzielnię Mieszkaniową „JAS-MOS” kierował Zarząd w składzie:  
Prezes Zarządu - Piotr Szereda  
Zastępca Prezesa ds. technicznych - Andrzej Baran  
Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy - Jadwiga Sieczkowska