

*Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kudowie Zdroju
ul. Pogodna 18a
57-350 Kudowa Zdrój*

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ

W KUDOWIE ZDROJU

ZA ROK 2023

**Szanowni Państwo
Członkowie
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju, jak co roku przedstawi Państwu sprawozdanie z działalności gospodarczej i finansowej naszej spółdzielni za rok 2023.

Rok 2023 przyniósł trudne wyzwania dla pracowników spółdzielni, Rady Nadzorczej, Zarządu oraz samych spółdzielców. Te wyzwania wyniknęły z sytuacji w kraju, wysokiej inflacji (choć malejącej w stosunku do roku 2022, rosnącym cenom materiałów i usług, braku stabilizacji cen nośników energii i paliw. Potrzeby mieszkańców naszych osiedli nie tylko nie zmalały, ale wzrosły.

W 2023 trudnym roku, wykonaliśmy więcej remontów niż w 2022r. Od wielu lat prowadzimy indywidualne rozliczenia wpływów i kosztów wszystkich naszych nieruchomości. Obciążenia mieszkańców wynikają z faktycznych kosztów generowanych przez daną nieruchomość. Jedynie cena centralnie podgrzewanej wody użytkowej w wysokości 20 zł za podgrzanie 1m³ wody jest jednolita.

Stawka eksploatacyjna, odpis na fundusz remontowy, zaliczka na c.o, energia elektryczna w częściach wspólnych nieruchomości są zróżnicowane. Pozostałe opłaty stałe są kosztami całkowicie niezależnymi od spółdzielni, zatem obowiązują wszystkich (woda, ścieki, wywóz śmieci, domofony, sprzątanie klatek schodowych). Opłaty powyższe różnią się nieco w Kudowie i Dusznikach i zależą od decyzji Rad Gmin lub wynikają z umów.

Po analizie bieżącej sytuacji gospodarczej spółdzielni, Rada Nadzorcza poparła wniosek Zarządu o ograniczonym zapewnieniu bezpieczeństwa finansowo-gospodarczego 2023r. poprzez decyzję o wzroście opłat o kwotę inflacji za 2022r.

Od 01.01.2023r. wzrosły opłaty eksploatacyjne o około 20%. Zaliczki na c.o. i c.w pozostały bez zmian, mimo powracającego podatku Vat.

Stwierdzamy, że polityka grzewcza, którą zastosowaliśmy tj. własne kotłownie, indywidualne rozliczenia budynków, system opłat za 1m² powierzchni, okazała się prosta, bezpieczna i sprawiedliwa.

W 2023r. Lokatorzy otrzymali zwroty nadpłat za ciepło i zaliczki na poczet c.o nie zostały podniesione.

W obecnym roku sprawozdawczym nasze kotłownie serwisowała firma INTERTECH, która projektowała, wykonywała i kredytowała inwestycje w latach 2011- 2016r.

Na wszelkie uznanie zasługują nasi Mieszkańcy, którzy racjonalnie i oszczędnie korzystają z ciepła. To wszystko składa się na fakt, że pomimo wzrostu kosztów ciepła, zaliczki pozostają bez zmian.

W roku 2022 zaplanowano wymianę wodomierzy w I kwartale 2023r. Znakomitą ofertę (po negocjacjach) przedstawiła firma POWOGAZ z Poznania, z którą zawarto umowę o wymianę wszystkich wodomierzy domowych w mieszkaniach Lokatorów w Kudowie i w Dusznikach. W okresie jednego miesiąca na przełomie stycznia i lutego 2023r. wymieniliśmy 99% wodomierzy w naszych zasobach. Od 2023r. rozliczenia dokonywane są na miejscu w spółdzielni za pomocą zakupionego oprogramowania również z firmy POWOGAZ.

Zrezygnowaliśmy z umowy z firmą ISTA o rozliczanie zużycia wody, co znacznie obniży koszty obsługi odczytów nowych wodomierzy.

Zakupiono i wdrożono nowy program komputerowy SACER S.C. 81-342 Gdynia, ul. Waszyngtona 34/36. Program SACER- system DOM 5 zintegrowany został dla wielu działów naszej spółdzielni. Funkcjonuje od stycznia 2023r.

Na dzień 31.12.2023r. nasza spółdzielnia jest współwłaścicielem we wspólnocie w Kudowie, ul. Zdrojowa 16 kl.23-24, i w Dusznikach Zdroju, ul. Sportowa 5 i 7 oraz Sprzymierzonych 2, natomiast w Szczytnej ze śladowym udziałem, bo tylko 1 mieszkanie jest nadal spółdzielcze.

Od kilku lat sporo problemów mamy z segregacją odpadów. Porządkowanie i utrzymanie estetycznych boksów śmietnikowych jest kosztowne i pracochłonne.

Stale porządkujemy nasze osiedla. Poprawiamy wygląd elewacji, klatek schodowych, chodników itp. Wymieniamy stare domofony na nowoczesne urządzenia.

Skorzystanie z usług firmy sprzątającej klatki schodowe, również zdało egzamin.

Działalność społeczno- kulturalna jest bardzo symboliczna z powodu braku możliwości finansowych jak i braku bazy. Wspieramy niewielkimi datkami seniorów, krwiodawców, drobne wydarzenia sportowe, czy turystyczne.

Jesteśmy nadal zrzeszeni w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie oraz Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.

Szczegółowe informacje dotyczące m.in. planu i wykonania remontów, sytuacji gospodarczo-finansowej spółdzielni, stanu przekształcenia prawa do lokali zostanie Państwu przedstawione w dalszej części sprawozdania w rozbięciu na miejscowości Kudowa i Duszniki oraz nieruchomości, a także każdy z budynków oddzielnie.

Takie rozbieżności pozwolą Państwu przekonać się, które budynki generują najwyższe koszty i wspólnie ocenić przyczyny czasem dosyć sporych różnic, nawet w identycznych budynkach.

Pragniemy podkreślić bardzo dobrą współpracę Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni. Dzięki tej współpracy, Zarząd podejmował trudne, ale dające ostatecznie pozytywne efekty- decyzje.

Stan ilościowy i rzeczowy placów zabaw na koniec roku 2023:

Kudowa Zdrój:

- 1) plac przy ul. Pogodna 39: karuzela, zjeżdżalnia, drabinka wspinaczkowa, kosz na śmieci, ławka- 1 szt.,
- 2) plac przy ul. Pogodna 29:1 szt. ławka, 2 szt. bujaczek, śmietnik,
- 3) plac przy ul. Pogodna 31: drabinki wspinaczkowe,
- 4) plac powyżej siedziby SM za blokiem: 3 szt. ławki, altana ogrodowa, stół w altanie ogrodowej, śmietnik
- 5) plac przy ul. Norwida 7, Zdrojowa 17: zjeżdżalnia, karuzela, drabinka wspinaczkowa, dwa kosze na śmieci, jedna ławka z oparciem,
- 6) plac przy ul. Zdrojowa 14, Norwida ławka,
- 7) plac pomiędzy blokami Zdrojowa 12/14, ławki bez oparcia, kosz na śmieci, bujak 2 szt., ławki z oparciem 4 szt.,
- 8) plac za budynkiem Zdrojowa 16 kl. 9- 14: tablica do gry w koszykówkę, 1 szt. śmietnik,
- 9) ul. Mickiewicza 1- altana ogrodowa,
- 10) ul. Tkacka 22- huśtawka bujakowa, drabinka wspinaczkowa, 5 szt. ławki z oparciem.

Duszniki Zdrój:

- 1) plac na osiedlu Chopin II: dwie ławki, podwójna huśtawka, kosz na śmieci, zjeżdżalnia, bujak
- 2) plac na osiedlu Chopin I: drabinki wspinaczkowe, dwie ławki, dwie tablice do gry w koszykówkę, zjeżdżalnia, kosz na śmieci, karuzela.

Aktualne wyposażenie placów zabaw jest sprawdzane i podlega konserwacji i drobnym naprawom.

Walne Zgromadzenie Członków w 2023r. było zebraniem sprawozdawczym podzielonym na dwie części i odbyło się w dniach 05-05-2023r. i 09-05-2023r.

Posiedzenie Kolegium odbyło się 12-05-2023r.

Podjęto następujące uchwały Walnego Zgromadzenia:

1. **Uchwała nr 1/2023** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju z działalności Spółdzielni za rok 2022.
2. **Uchwała nr 2/2023** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju z działalności Spółdzielni w roku 2022.
3. **Uchwała nr 3/2023** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju za rok 2022.
4. **Uchwała nr 4/2023** – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) z pozostałej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju za rok 2022 w kwocie 140.166,10 zł netto pomniejszoną o 16.933,81 zł (pożytki) z przeznaczeniem na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w kwocie 78.232,29 zł i zwiększenie funduszu zasobowego w kwocie 45.000,00 zł.
5. **Uchwała nr 5/2023** – w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju za rok 2022 – pani mgr inż. Zofii Murańskiej- Łężnej.
6. **Uchwała nr 6/2023** – w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju za rok 2022 – pani mgr Barbarze Biernackiej.

7.Uchwała nr 7/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium sprawującej funkcję Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju do 26-07-2022r. – pani Helenie Hodyl.

8.Uchwała nr 8/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium sprawującemu funkcję Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju od 26-07-2022r. – panu Eugeniuszowi Indulskiemu.

9.Uchwała nr 9/2023 – w sprawie ustalenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać do przyszłorocznego (2024r.) Walnego Zgromadzenia Członków.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnią kierował 3- osobowy Zarząd w składzie :

- Prezes Zarządu -mgr Adam Ziemiński
- Członek Zarządu - mgr Barbara Biernacka
- Członek Zarządu- Eugeniusz Indulski

W roku sprawozdawczym nastąpiły nieduże zmiany organizacyjne i kadrowe w naszej spółdzielni.

W lipcu 2022 na prośbę Prezesa Spółdzielni mgr inż. Zofia Murańskiej-Łężnej, która złożyła 6-miesięczne wypowiedzenie z funkcji prezesa Zarządu, rozwiązano kontrakt menadżerski pani Zofii Murańskiej-Łężnej za porozumieniem stron z dniem 5 stycznia 2023r.

Pani prezes Zofia Murańska-Łężna rozstała się ze spółdzielnią po 43 latach pełnienia tej funkcji od dnia założenia Spółdzielni w marcu 1980r.

Do czasu powołania nowego prezesa Rada Nadzorcza oddelegowała do pełnienia obowiązków prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju pana Adama Ziemińskiego, dotychczasowego przewodniczącego Rady Nadzorczej. Funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej przejęła wiceprzewodnicząca pani Ewa Rusak.

Na wniosek pełniącego obowiązki prezesa Zarządu pana Adama Ziemińskiego, Rada Nadzorcza w dniu 06.06.2023r. przyjęła ofertę kandydata na stanowisko prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju. Podjęto uchwałę nr 15/2023 z dnia 29.06.2023r. o powołaniu Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju oraz ustaniu członkostwa w Radzie Nadzorczej, jednocześnie zawarto umowę z dniem 01.07.2023r. na czas nieokreślony.

Z dniem 01.01.2023r. podpisano ponownie umowę na okres jednego roku z konserwatorem w Dusznikach Zdroju.

Od 01.03.2023r. przyjęto pracownika na 3 miesięczny okres próbny do działu księgowości. Z dniem 01.06.2023r. umowę zawarto na czas nieokreślony, w związku z ogromem pracy w powyższym dziale. Stan zatrudnienia na koniec roku 2023 to 16 etatów (w tym 2 x 1/2 etatu i 1/4 etatu).

Zarząd pracował w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą roczny plan pracy Zarządu na 2023r.- uchwałą nr 25/2022 z dnia 29.11.2022r. realizując zadania wynikające z przyjętych przez Radę:

- planu gospodarczo- finansowego na rok 2023
- planu remontów i konserwacji w roku 2023

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 16 posiedzeń i podjął 18 uchwał. Podejmowane przez Zarząd uchwały i inne decyzje mieściły się w kompetencjach Zarządu określonych w statucie i Regulaminie Pracy Zarządu i wzorem lat minionych dotyczyły:

1. Działalności na rzecz członków, tj.

- przyjęcia nowych członków oraz wykreślenia z rejestru członków,
- ustanawiania praw do lokali mieszkalnych,
- przygotowania eksmisji lokatorów zalegających z opłatami,
- kierowanie spraw na drogę sądową o windykację należności,
- przygotowanie prac i dokumentów niezbędnych do realizacji wniosków członków ubiegających się o przeniesienie własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- przeniesienia własności lokali,
- zawieranie notarialnych umów.

2. Spraw ekonomicznych:

- opracowanie planów finansowo-gospodarczych,
- opracowanie sprawozdań i informacji o realizacji planów,
- kalkulacja opłat eksploatacyjnych oraz zaliczek na c.o i c.w i przedstawienie jej Radzie Nadzorczej,
- analizowanie kosztów porównawczo dla miejscowości,

- analizowanie kosztów c.o i c.w,
 - analizowanie kosztów zarządzania, gzm i pozostałych mających wpływ na wysokość opłat,
 - analizowanie zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
3. Spraw gzm:
- funkcjonowanie kotłowni gazowych,
 - opracowanie planów remontów i konserwacji,
 - analizy przeglądów okresowych,
 - prowadzenie prac modernizacyjnych,
 - realizacja prac remontowo-konserwacyjnych.
4. Spraw pracowniczych i organizacyjnych:
- szkolenia pracowników,
 - opracowanie regulaminów,
 - opracowanie schematów organizacyjnych,
 - współpraca z Radą Nadzorczą (udział Zarządu we wszystkich posiedzeniach Rady i jej Komisji),
 - zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - sprawy dyscypliny pracy,
 - kontrola wewnętrzna,
 - inne.

Opracowane plany i analizy przedstawione były według kompetencji do zatwierdzenia na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej lub Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie uchwały organów Spółdzielni realizował Zarząd na bieżąco.

Odrębna własność

Do Spółdzielni w 2023r. wpłynęły 23 wnioski w sprawie przeniesienia lokali w odrębną własność, z czego 15 dotyczyło lokali mieszkalnych, 1 - lokalu użytkowego oraz 7 wniosków dotyczących garaży. Realizacja wniosków wynosiła najczęściej do 6 miesięcy. W kilku przypadkach termin „uwłaszczenia” przedłużał się w związku z ujawnieniem niezgodności stanu faktycznego z posiadaną dokumentacją inwentaryzacyjną, co wymagało dodatkowych uzgodnień.

W 2023r. podpisano łącznie **27 umów w formie aktu notarialnego** przeniesienia własności lokali (24 umowy dotyczyły lokali mieszkalnych i 3 umowy dotyczyły garażu).

Na dzień 31.12.2023r., od wejścia w życie **uosm**, mamy **142 właścicieli garaży, 13 właścicieli lokali użytkowych oraz 515 właścicieli lokali mieszkalnych**, z tego:

- w Dusznikach przewłaszczenia garaży na użytkowaniu wieczystym dokonało 30 „garażowiczów”, 9 osób przeniosło swoje lokale użytkowe w odrębną własność, a 101 osób zostało właścicielami lokali mieszkalnych,
- w Kudowie mamy 112 właścicieli garaży, 4 właścicieli lokali użytkowych oraz 414 właścicieli lokali mieszkalnych.

Na dzień 31-12-2023r. nasza Spółdzielnia posiadała również udziały w czterech wspólnotach mieszkaniowych:

- w Szczytnej na osiedlu przy ul. Słonecznej udział wynosił 0,313% z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (1 lokal),
- w Kudowie Zdroju przy ul. Zdrojowej 16 kl. 23-24 udział wynosił 21,747% (7 lokali),
- w Dusznikach Zdroju przy ul. Sportowej 5 i 7 udział wynosił 17,022% (10 lokali), a przy ul. Sprzymierzonych 2 – 9,290% (6 lokali).

Członkowie i kandydaci

Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31-12-2023r. zrzeszała 1604 członków, do których zaliczamy członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz członków właścicieli lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Spółdzielnia posiada również 96 członków oczekujących. W rejestrze kandydatów figuruje nadal 125 osób, w tym:

- w Kudowie – 83
- w Dusznikach – 11
- w Szczytnej – 31.

Spółdzielnia nie dysponuje żadnym wolnym lokalem.

W 2023r. na drogę sądową skierowano 6 wniosków, które dotyczyły windykacji zadłużenia, a 3 wnioski dotyczyły zasądzenia kosztów związanych z doręczeniem korespondencji przez komornika. W badanym roku nie występowało do sądu z wnioskiem o eksmisję z zajmowanego mieszkania.

W 2023r. do komornika o windykację długu skierowano 9 wniosków, a wniosek dotyczący przeprowadzenia eksmisji z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego, nadal oczekuje na realizację.

W 2023r. nie odbyła się żadna licytacyjna sprzedaż zadłużonego lokalu mieszkalnego. Nie przeprowadzono również żadnej eksmisji.

Eksploatacja – działalność GZM

Problemy wynikające z eksploatacji naszych zasobów mieszkaniowych, omawiane w corocznych sprawozdaniach, są kontynuacją zagadnień z lat ubiegłych. Wyeliminowanie ich wymaga czasu i nakładów finansowych, dlatego też niezmiennie borykamy się z:

1. Instalacjami elektrycznymi, które wykonane z przewodów aluminiowych powodują częste awarie w mieszkaniach i w częściach wspólnych.
2. Źle i niestarannie wykonanymi przewodami kominowymi wentylacyjnymi i spalinowymi oraz samowolnym zmienianiem podłączeń do przewodów przez mieszkańców.
3. Wewnętrzными instalacjami wodnymi i kanalizacyjnymi.
4. Instalacjami c.o.
5. Instalacjami gazowymi.
6. Utrzymaniem zieleni i porządku.
7. Oknami klatkowymi i piwnicznymi.
8. Drzwiami drewnianymi do klatek.

Odnosnie instalacji elektrycznych Spółdzielnia, zgodnie z decyzją Zarządu z lat ubiegłych, wykonuje niezbędne wymiany wewnętrznych linii zasilających do mieszkań, ze skrzynkami bezpiecznikowymi. Obowiązek Spółdzielnia ogranicza do utrzymania instalacji elektrycznych w obwodach gniazd i oświetlenia mieszkań, w zakresie doprowadzającym instalację do stanu bezpiecznego użytkowania. W przypadku konieczności wymiany instalacji, obowiązek ten spoczywa na właścicielu mieszkania.

Stan instalacji wodnych i kanalizacyjnych jest niezadawalający. Instalacje z rur stalowych i żeliwnych w pionach doprowadzających są skorodowane i zakamienione.

W zakresie odpowiedzialności Spółdzielni staramy się, o ile jest to możliwe (przy awariach i remontach łazienek przez mieszkańców), wymieniać jak największe odcinki pionów wodnych i kanalizacyjnych.

Dodatkowym problemem jest sprawa eksploatacji instalacji i urządzeń kanalizacyjnych. Częste awarie wynikają przede wszystkim z niewłaściwego korzystania z tych urządzeń. Następuje blokowanie rur i często do udrażniania potrzebne są urządzenia ciśnieniowe. Podraża to systematycznie koszty eksploatacji.

W związku z utratą legalizacji na początku 2023 r. dokonaliśmy wymiany wodomierzy, które zamontowaliśmy z modułami do odczytu zdalnego.

Instalacja centralnego ogrzewania mimo „wiekowych” rurociągów stalowych nie stwarza dużych problemów eksploatacyjnych. Uciążliwe jest natomiast, po okresie letnim, uruchomienie ogrzewania poprzez odpowietrzanie instalacji i regulację oraz wymianę zaworów termostatycznych.

Za najważniejszą sprawę związaną z eksploatacją budynków mieszkalnych, uważamy szczelność instalacji gazowych oraz ich sprawność.

Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, stan i szczelność instalacji gazowych jest sprawdzana przynajmniej raz w roku. Dotyczy to wszystkich mieszkań i części wspólnych budynków. Kontrolę instalacji wykonują nasi konserwatorzy, którzy mają do tego stosowne uprawnienia.

Przyjęta przed wielu laty zasada, że instalacje rozszczelnione, a wykonane z rur stalowych, są wymieniane na nowe z rur miedzianych, przynosi widoczne, korzystne efekty. Podczas przeglądów odnotowujemy zmniejszoną ilość nieszczelności rurociągów gazowych.

Problemy z utrzymaniem zieleni, poza dużą ilością powierzchni cięcia trawy i żywopłotów, wynikają również z braku konkurujących ze sobą na tym rynku firm. Powoduje to trudności w wymuszeniu jakości wykonywanych usług.

Ciągle borykamy się z plagą gołębi i wynikającymi z tego skutkami. Część mieszkańców nie może zrozumieć, aby gołębi nie dokarmiać, ponieważ powodują one dużo zanieczyszczeń naszych zasobów, m.in. rynien, rur spustowych oraz kominów.

Remonty i konserwacje – stan techniczny budynków spółdzielczych

W 2023 roku roboty remontowe obejmowały remonty częściowe elewacji, malowanie klatek schodowych, wymianę stolarki okiennej klatkowej i piwnicznej oraz stolarki drzwiowej, wymiany nawierzchni chodników.

Remonty elewacji obejmowały malowanie ścian budynek ul. Pogodna 41, 43 i 45, docieplenie ścian budynek ul. Zdrojowa 16 kl. 9, Norwida 7 kl. 1 i 4.

Zakończono wymianę domofonów budynek ul. Zdrojowa 12, 14 oraz ul. Tkacka 22 .

Wykaz wykonanych remontów w zasobach od 01.01.2023r.- 31.12.2023r. **Kudowa Zdrój i Duszniki Zdrój**

- **Duszniki Zdrój**

Sprzymierzonych 2A

montaż domofonów kl.1-3

Garáže Sportowa dz.187/16

naprawa nawierzchni działek garażowych

- **Kudowa Zdrój**

Pogodna 11

naprawa chodnika PO11

Pogodna 13

naprawa chodnika PO13

Pogodna 19

naprawa chodnika PO19

Pogodna 29,31,33,35,37

montaż domofonów PO29

naprawa chodnika PO29

naprawa chodnika PO31

wymiana drzwi wejściowych do budynku PO31

remont i konserw. dachów (likwidacja przecieku)

PO35

wymiana okien klatkowych PO31
wymiana okien klatkowych PO35
malowanie klatki schodowej PO31

Pogodna 39

wymiana kanalizacji sanitarnej PO39 kl.1
remont i konserw. dachów (likwidacja przecieku)
PO39

Pogodna 41,43,45

remont elewacji od strony wejścia PO41 do kl. 1- 2
wymiana okien PO41
utwardzenie terenu podbudową tłuczniową PO41
wymiana okien klatkowych PO43
remont elewacji od strony Rossmana i
orynnowanie PO43
nadzór inwestorski roboty remontowo-
budowlane PO41
nadzór inwestorski roboty remontowo-
budowlane PO43
nadzór inwestorski roboty remontowo-
budowlane PO45
utwardzenie terenu podbudową tłuczniową PO43
malowanie pokrycia blaszanego dachu z
wymianą rynien PO45
remont elewacji tylnej I + II + III etap PO45
wymiana domofonu w kl. 1 PO45
utwardzenie terenu podbudową tłuczniową PO45
wymiana okien klatkowych PO45

Pogodna 47

wymiana okien klatkowych PO47 kl.I-IV
wymiana rynien PO47
wymiana nawierzchni schodów do kl.I

Zdrojowa 12,14

montaż domofonów ZD14 kl.III,IV,V,VI,VII
montaż domofonów ZD12 kl. I-V i VI
wymiana okien na klatce schodowej ZD12
wymiana uszkodzonych stopni na klatce
schodowej ZD12/3
wymiana wewnętrznej linii energetycznej
ZD14/3/11
malowanie klatce schodowej ZD12 kl.III

Zdrojowa 16 (1-14)

likwidacja drzwi drewnianych i wymiana na
zewewnętrzne drzwi aluminiowe ZD16(1-5)
wykonanie konstrukcji stalowej drzwi do
piwnic.kl.10 ZD16(9-14)
nadzór inwestorski roboty remontowo-
budowlane ZD16 kl.IX
malowanie klatki schodowej kl.IV ZD16(1-5)
wykonanie zabudowy drzwiowej do piwnicy kl.II

ZD16(1-5)

wymiana drzwi kl.VIII ZD16(6-8)

docieplenie ściany przy kl.9

wymiana drewnianej balustrady i naprawa płyty balkon kl.III.ZD16(1-5)

Zdrojowa 16 (15-16)

wymiana drzwi wejściowych do klatki 15 i 16

remont balustrady balkonu ZD16/1/7

częściowy remont elewacji

Zdrojowa 16 (17-19), Norwida 7

malowanie kl.XVIII ZD16(17-19)

wymiana okien klatkowych kl.XVIII ZD16(17-19)

malowanie klatki I NO7

nadzór inwestorski roboty remontowo-budowlane NO7

docieplenie ściany kl.I NO7

docieplenie ściany kl.IV NO7

remont nawierzchni drogi NO7

remont nawierzchni drogi ZD16(17-19)

Zdrojowa 16 (20-22)

wymiana nawierz. chodnika (dojście do kl.20) ZD16(20-22)

Norwida 5

montaż domofonów NO5

Tkačka 22

malowanie kl. II TK22

malowanie kl. III TK22

wymiana okien na kl.II i III 6 szt. TK22

wymiana domofonów TK22

wykonanie instalacji oświetleniowej w piwnicach TK22

malowanie piwnicy, naprawa stopni kl, I, II i III TK22

montaż wkładu kominowego kwasoodpornego TK22/II/2

Garáže Norwida dz.145/38

Wymiana pokrycia papowego garaży nr 152,153,154,158,155

remont garaży 163,164 (Cyganek n 163)

wzmocnienie nadproży

Garáže Pogodna dz.177/2

remont pokrycia dachów garaży nr 134 i 136

Pogodna dz.130/9

remont pokrycia dachu garażu nr 7

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni

wymiana nawierzchni schodów do warsztatu
konserwatorów Kudowa

wykonanie pomieszczeń warsztatu w Dusznikach
SP14

**Wykaz wykonanych remontów kotłowni w okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. w
Kudowie Zdroju i Dusznikach Zdroju.**

• **Duszniki Zdrój**

Osiedlowa 1,3

odkamienianie kotłów gazowych OS1

odkamienianie kotłów gazowych OS3

czujnik ciśnienia wody do kotłów

wymiana wentylatora w kotłowni gazowej OS3

Sprzymierzonych 8,10,12,14, Wojska Polskiego 5

odkamienianie kotłów gazowych SP8

odkamienianie kotłów gazowych SP10

odkamienianie kotłów gazowych SP12

odkamienianie kotłów gazowych WP5

odkamienianie kotłów gazowych SP214

Sprzymierzonych 2A

wym. pokrywy zbiorczej kondensatu w kotłowni
SP2A

odkamienianie kotłów gazowych SP2A

• **Kudowa Zdrój**

Pogodna 11

odkamienianie kotłów gazowych PO11

Pogodna 13

odkamienianie kotłów gazowych PO13

Pogodna 19

odkamienianie kotłów gazowych PO19

Pogodna 20,22

odkamienianie kotłów gazowych PO20

odkamienianie kotłów gazowych PO22

Pogodna 29,31,33,35,37

wymiana pompy kotła CO PO33
odkamenianie kotłów gazowych PO29
odkamenianie kotłów gazowych PO35
odkamenianie kotłów gazowych PO37
odkamenianie kotłów gazowych PO33
odkamenianie kotłów gazowych PO31

Pogodna 39

wymiana podgrzewacza wody w kotłowni
wymiana bloku gazowego PO39
odkamenianie kotłów gazowych PO39

Pogodna 41,43,45

odkamenianie kotłów gazowych PO41
odkamenianie kotłów gazowych PO45
wymiana płyty głównej w kotle CO PO45
czujnik ciśnienia wody do kotła
wymiana akumulatora w czujniku gazu PO41
odkamenianie kotłów gazowych PO43
Wymiana wentylatora do kotła, pokrywy zbiorczej kondensatu PO45

Pogodna 47

odkamenianie kotłów gazowych PO47

Zdrojowa 12,14

montaż wymiennika ciepła kotła gazu ZD14
odkamenianie kotłów gazowych ZD12
odkamenianie kotłów gazowych ZD14

Zdrojowa 16 (1-14)

odkamenianie kotłów gazowych ZD16(1-5)
czujnik ciśnienia wody do kotła
odkamenianie kotłów gazowych ZD16(6-8)
odkamenianie kotłów gazowych ZD16(9-14)

Zdrojowa 16 (15-16)

odkamenianie kotłów gazowych ZD16(15-16)
wym. pokrywy zbiorczej kondensatu w kotłowni
ZD16(15-16)

Zdrojowa 16 (17-19), Norwida 7

odkamenianie kotłów gazowych ZD16(17-19)
odkamenianie kotłów gazowych NO7

wymiana zbiornika na CW w kotłowni
wymiana akumulatora w czujniku gazu NO7
wymiana pokrywy zbiorczej kondensatu w
kotłowni NO7
wymiana osprzętu kotłowni (zawór i siłownik
zaworu)

Zdrojowa 16 (20-22)

odkamienianie kotłów gazowych ZD16(20-22)

Norwida 5

wymiana pokrywy zbiorczej kondensatu w
kotłowni NO5

odkamienianie kotłów gazowych NO5

Tkacka 22

wymiana pompy CO w kotłowni budynku TK22/5

Sytuacja finansowa Spółdzielni

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Całokształt działalności Spółdzielni za rok 2023 przyniósł zysk brutto 27.790,23 zł. Kwota ta po opodatkowaniu oraz korekcie dotyczącej wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie minus (-) 81.906,30 zł, przenieszonego na kolejny rok data nadwyżkę bilansową netto w wysokości 90.688,53 zł. Głównymi źródłami osiągniętego zysku jest wynajem, działalność finansowa oraz pozostała operacyjna. Nadwyżka bilansowa netto pomniejszona zostanie o przeznaczone na gospodarke zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości, pozyskane przez nie pożytki w kwocie 54.390,76 zł rozliczone zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Bilans w ujęciu syntetycznym za lata 2022-2023

Poz. bil.	Treść	31.12.2022		31.12.2023	
		Kwota	Struktura %	Kwota	Struktura %
1	2	5	6	5	6
	AKTYWA				
A	Aktywa trwałe	11.364.783,20	65,85	10.681.315,58	66,71
I	Wartości niematerialne i prawne	-	-	80.974,49	0,51
II	Rzeczowe aktywa trwałe	11.364.670,70	65,85	10.600.228,59	66,20
III	Należności długoterminowe	62,50	0,00	62,50	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	50,00	0,00	50,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	5.894.094,87	34,15	5.330.173,94	33,29
I	Zapasy	0,00	0,00	324,84	0,00
II	Należności krótkoterminowe	342.239,08	1,98	332.903,86	2,08
III	Inwestycje krótkoterminowe	4.540.291,39	26,31	4.418.450,56	27,60
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.011.564,40	5,86	578.494,68	3,61
	Suma bilansowa Aktywów	17.258.878,07	100	16.011.489,52	100
	PASYWA				
A	Fundusz własny	11.830.134,43	68,55	11.112.296,67	69,40
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	10.806.409,93	62,61	10.124.936,26	63,24
II	Fundusz zasobowy	883.558,40	5,12	896.671,88	5,60
III	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	140.166,10	0,81	90.688,53	0,56
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5.428.743,64	31,45	4.899.192,85	30,60
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	4.712.411,16	27,30	4.134.790,41	25,83
IV	Rozliczenia międzyokresowe	716.332,48	4,15	764.402,44	4,77
	Suma bilansowa Pasywów	17.258.878,07	100	16.011.489,52	100

Suma bilansowa aktywów i pasywów, w porównaniu do roku poprzedniego, zmniejszyła się o kwotę 1.247.388,55 zł.

Następuje spadkowa tendencja w zakresie majątku trwałego Spółdzielni. Powodem spadku wartości środków trwałych jest wyodrębnianie się lokali spółdzielczych i przenoszenie prawa własności na poszczególnych użytkowników mieszkań.

Stan wartości niematerialnych i prawnych netto wg ksiąg rachunkowych na dzień 31.12.2023r. wynosi 80.974,49 zł.

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg ksiąg rachunkowych na dzień 31.12.2023r. wynosi 10.588.709,09 zł., z czego na poszczególne kategorie przypada:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1) Grunty własne | 594.823,27 zł |
| 2) Prawa wieczystego użytkowania | 92.265,10 zł |
| 3) Budynki | 9.886.395,84 zł |
| 4) Pozostałe środki trwałe | 15.224,88 zł |

Fundusze własne Spółdzielni obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) oraz fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat sukcesywnie ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność.

Fundusz remontowy

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z Planem remontów, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą.

Obroty funduszu remontowego stanowią:

Stan per saldo na 01.01.2023r. nadwyżka	2.063.132,17 zł
Przychody funduszu	1.502.382,12 zł
Wydatki funduszu	1.254.624,25 zł
Stan per saldo na 31.12.2023r. nadwyżka	2.310.890,04 zł z tego;
- nadwyżka na remontach nieruchomości	1.515.509,03 zł
- nadwyżka na remontach kotłowni nieruchomości	550.885,91 zł
- nadwyżka na remontach mienia Spółdzielni	244.495,10 zł

Wydatki funduszu remontowego miały pełne pokrycie w środkach finansowych. Wszystkie zaplanowane remonty zostały wykonane i sfinansowane w roku sprawozdawczym.

Ogółem w roku 2023 koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły 9.658.261,38 zł. Z kwoty tej ok. 56,87 % tj. 5.492.915,49 zł przypada na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Udział kosztów dostawy mediów wyniósł ok. 42,94 % tj. 4.147.253,26 zł. Natomiast pozostałe koszty w kwocie 18.092,63 zł tj. 0,19 % przypadają na działalność gospodarczą generującą wyniki bilansowe.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, w tym koszty materiałów, konserwacji, napraw i bieżących remontów, ubezpieczeń, kosztów ogólnych zarządu i ogólnych administracyjno-technicznych GZM, koszty grupy konserwatorów oraz koszty mediów, w tym koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, energii elektrycznej w częściach wspólnych i gazu komunalnego.

Ponoszone koszty na działalności eksploatacyjnej GZM Spółdzielni w 2023 roku ukształtowały się w następujący sposób:

- koszty eksploatacji podstawowej	2.494.068,87 zł
- odpis na fundusz remontowy	1.548.440,83 zł
- odpady komunalne	818.477,00 zł
- konserwacja domofonów	44.549,46 zł
- sprzątanie klatek schodowych	162.950,00 zł
- podatek od nieruchomości/wieczyste użytkowanie gruntu	113.917,89 zł
- wymiana wodomierzy	310.511,44 zł
- zimna woda i ścieki	880.666,67 zł
- gaz komunalny	63.912,71 zł
- energia elektryczna części wspólnych	33.541,31 zł
- centralne ogrzewanie i ciepła woda	3.169.132,57 zł
Ogółem:	9.640.168,75 zł

Udział procentowy poszczególnych kosztów przedstawia się następująco: koszty eksploatacji i funduszu remontowego 41,93%, odpady komunalne 8,49%, domofony 0,46%, sprzątanie klatek schodowych 1,69%, wodomierze 3,22%, podatki 1,18%, woda i ścieki 9,14%, gaz komunalny 0,66%, energia elektryczna części wspólnych 0,35%, centralne ogrzewanie i ciepła woda 32,88%.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości szczegółową ewidencję przychodów i kosztów ich eksploatacji i utrzymania oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszy remontowych nieruchomości zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki brutto na działalnościach:

Działalność	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja lokali mieszkalnych	6.189.719,32	6.263.509,36	-73.790,04
Eksploatacja lokali użytkowych	96.925,39	105.863,35	-8.937,96
Eksploatacja garaże	102.485,17	101.663,47	821,70
Pożytki z nieruchomości	79.224,76	13.057,00	66.167,76
Sprzedaż usług co i cw	3.169.132,57	3.169.132,57	0,00
Pozostała sprzedaż/przychody/koszty	22.027,35	4.994,03	17.033,32
Przychody ze sprzedaży materiałów	65,04	41,60	23,44
Działalność operacyjna	9.659.579,60	9.658.261,38	1.318,22
Pozostałe koszty/przychody operacyjne	57.397,48	54.139,15	3.258,33
Pozostałe koszty/przychody finansowe	23.213,68	0,00	23.213,68
Zyski/straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
ZYSK BRUTTO /per saldo/	9.740.190,76	9.712.400,53	27.790,23

Podatek dochodowy			19.008,00
Wynik na GZM			-81.906,30
ZYSK NETTO			90.688,53
Art.5 ust 1(pożytki z nieruchomości)			54.390,76
Art.5 ust 2(do podziału przez WZCZ)			36.297,77

W roku 2023 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem w kwocie 81.906,30 zł. Wynik ten, zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został przeniesiony dwustronnie w rozbięciu na niedobory w kwocie 117.856,83 zł i nadwyżki w kwocie 35.950,53 zł i zwiększa on odpowiednio koszty bądź przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w roku następnym.

Niedobór na działalności GZM głównie spowodowany jest przewyższeniem poniesionych kosztów nad pobieranymi opłatami z tytułu eksploatacji. W większości niedobory za rok 2023r. wystąpiły w nieruchomościach nie objętych podwyżką opłat ze względu na dodatnie wyniki z roku ubiegłego danej nieruchomości.

Na dzień 31-12-2023r. występuje:

- nadwyżka przychodów nad kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w rachunku ciągłym narastająco na koncie rozliczeń międzyokresowych w kwocie per saldo + **729.620,27 zł.** (nadwyżka) z tego niedobory stanowią kwotę 1.830,72 zł, a nadwyżki kwotę 731.450,99 zł.
- nadwyżka przychodów nad kosztami na pozostałej działalności Spółdzielni w ogólnej kwocie netto + **90.688,53 zł.** (nadwyżka).
- dodatnie per saldo na funduszu remontowym w kwocie **2.310.890,04 zł.**

TERMINOWOŚĆ WNOSZENIA OPŁAT PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH, LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY

Zaległości ogółem (narastająco) na dzień 31.12.2023 r. wynoszą 314.271,13 z, w tym skierowanych na drogę sądową 77.701,38 zł. Zaległości z tytułu bieżących opłat w stosunku do roku 2022 wzrosły o kwotę 24.683,48 zł.

Struktura zaległości dla lokali mieszkalnych i użytkowych i garaży przedstawia się następująco:

Miejscowość	Roczny wymiar opłat w zł	Stan zaległości na 31.12.2023r.
Kudowa Zdrój	7.613.801,71	216.818,72
Duszniki Zdrój	1.665.448,96	87.525,54
Szczytna	13.155,63	9.926,87
Razem	9.292.406,30	314.271,13

Stan zaległości czynszowych w rozbięciu na okresy :

Do 1 miesiąca w kwocie 71.119,21 zł, co stanowi 22,63%

Do 3 miesięcy w kwocie 72.575,55 zł, co stanowi 23,09 %

Do 6 miesięcy w kwocie 33.418,82 zł, co stanowi 10,63 %

Do 12 miesięcy w kwocie 25.950,22 zł, co stanowi 8,26 %

Powyżej 12 miesięcy w kwocie 104.814,49 zł, co stanowi 33,36 %

Bez naliczeń w kwocie 6.392,84 zł, co stanowi 2,03%

Ogółem zaległości w kwocie 314.271,13 zł

Wskaźnik zaległości czynszowych za rok 2023 wyniósł 3,38%. W porównaniu z 2022 rokiem wzrósł o 0,10%.

Spółdzielnia intensyfikowała czynności zmierzające do obniżenia zadłużenia społeczności spółdzielczej na rzecz SM w Kudowie prowadząc działania prewencyjne poprzez regularne zawiadomienia i monitory informujące o zadłużeniu lokalu przekraczającym 1 miesiąc oraz przed sądowe, ostateczne wezwania do zapłaty wysyłane do lokatorów z długiem powyżej 3 miesięcy.

Regulowane systematycznie przez zdecydowaną większość mieszkańców opłaty czynszowe oraz skuteczne działania windykacyjne mają wpływ na prowadzenie prawidłowej gospodarki finansowej w Spółdzielni. Dzięki podjętym wielorakim czynnościom windykacyjnym, Spółdzielnia może na bieżąco regulować zobowiązania finansowe za dostarczane media i świadczone usługi przez wykonawców obcych bez płacenia odsetek za zwłokę. Podczas prowadzenia rozmów z osobami zalegającymi w opłatach, Zarząd Spółdzielni doradza o możliwości skorzystania z dofinansowania do czynszu tzw. dodatków mieszkaniowych z OPS w Kudowie Zdroju, a także sugeruje możliwość zamiany mieszkania na mniejsze, co równocześnie wpłynie na obniżenie wysokości przyszłych opłat czynszowych. Poza typowymi działaniami windykacyjnymi Zarząd Spółdzielni stosuje mechanizmy ugodowe polegające na odroczeniu terminu płatności oraz na rozkładaniu zadłużenia na raty. Ratalny system spłaty zadłużenia jest działaniem korzystnym nie tylko dla dłużnika, który ma szansę na rozwiązanie swoich problemów bez nadmiernego obciążenia domowego budżetu, jak i dla Spółdzielni, która w dłuższej perspektywie zyskuje znacznie więcej niż w przypadku upartego dążenia do wyegzekwowania za wszelką cenę wierzytelności w całości.

W roku 2023 dokonano 3 odpisów aktualizujących należności zagrożonych w znacznym stopniu nieściągalnością, skierowanych na drogę sądową, dotyczących lokali mieszkalnych korygujące kwotę zaległości o kwotę 35.859,61 zł. Dokonano również rozwiązania odpisu aktualizującego utworzonego w roku 2022 na kwotę 5.280,55 zł. Stan odpisu aktualizującego na 31.12.2023r wynosi 43.040,84 zł.

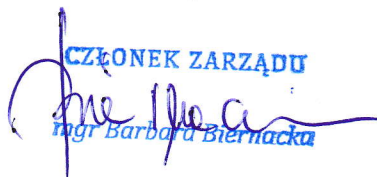
W 2023r. z dodatków mieszkaniowych korzystało 61 członków, uzyskując łącznie pomoc w wysokości 74.557,06 zł. W poprzednim roku z dodatków skorzystało 25 osób.

W porównaniu do roku 2022 liczba członków korzystających z dodatków mieszkaniowych wzrosła o 36 lokatorów. Korzystający z dodatków mieszkaniowych stanowili w 2023r. 5,06% ogółu lokatorów zamieszkałych w zasobach spółdzielni.

Analizując liczbę członków korzystających z dodatków mieszkaniowych, można zauważyć, że w roku 2023 liczba ta wzrosła.

Zaległości z tytułu dodatków mieszkaniowych nie wystąpiły.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni należy stwierdzić, iż jest ona stabilna. Spółdzielnia posiada dobrą płynność finansową, co pomimo ciągle występujących zaległości w opłatach za lokale, pozwala sukcesywnie realizować zaplanowane zadania w zakresie remontów zasobów oraz poprawy estetyki osiedli spółdzielczych.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Barbara Biernacka

PREZES ZARZĄDU

mgr Adam Ziemiński