

**Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przylesie”
za okres 01.01.2022 r. ÷ 31.12.2022 r.**

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” z siedzibą w Lubinie powstała od dnia 01.01.1980r. Osobowość prawną nabyła w dniu 22.01.1980 roku poprzez wpisanie jej do rejestru Rs 749 ówczesnego Sądu Rejonowego w Legnicy. Od dnia 07.06.2002 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000116705.

Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmują jej organy, według kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni tj.:

1. Walne Zgromadzenie najwyższy organ Spółdzielni, którego kompetencje określa § 30 Statutu.
2. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, która składa się z 8 członków (po 4 z każdego okręgu wyborczego). W roku sprawozdawczym Rada pracowała w dwóch składach tj. styczeń ÷ czerwiec - wybrana na kadencję 2018 ÷ 2021 i lipiec ÷ grudzień - wybrana na kadencję 2022 ÷ 2025.
Zadania Rady Nadzorczej określa § 51 Statutu.
3. Rady Osiedli Nr I i Nr II, reprezentujące członków zamieszkałych na terenie organizacyjnie wyodrębnionych osiedli Spółdzielni. Na kadencję 2022 ÷ 2025 wybrano po 5 członków. Ich zakres działania wynika z § 68 Statutu.
4. Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd, którego skład w 2022 roku przedstawiał się następująco:

1) Prezes Zarządu	- Tomasz Radziński
2) Zastępca Prezesa	- Katarzyna Bobińska
3) Zastępca Prezesa	- Bogdan Urbański

Praca Zarządu w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na kierowaniu bieżącą działalnością Spółdzielni, wykonywaniu jej statutowych zadań, realizacji zadań przyjętych do wykonania w 2022, w szczególności:

- realizacji zadań określonych w planie finansowo – gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2021 roku uchwałą Nr 33/XII/2022,
- realizacji rzeczowych planów remontów zatwierdzonych przez właściwe Rady Osiedli,
- prowadzeniu bieżącej konserwacji zasobów, gwarantującej bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania,
- rozpatrywaniu spraw z zakresu członkowsko – mieszkaniowych,
- realizacji uchwał i wniosków organów statutowych Spółdzielni,
- podejmowaniu przedsięwzięć wpływających na poprawę wyglądu i estetyki nieruchomości,
- prowadzeniu systematycznej i wykorzystującej wszelkie środki prawne windykacji należności Spółdzielni,
- prowadzeniu polityki finansowej w sposób zapewniający dobrą kondycję finansową Spółdzielni.

Podsumowując powyższe działania należy wskazać na:

w zakresie gospodarki remontowej:

- kontynuację zadań remontowych w szczególności w zakresie: docieplenia budynku przy ul. Leśnej wraz przewieszeniem warstwy fakturowej prefabrykatów, modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, wymiany poziomów wodnych, remontów i malowania klatek schodowych, modernizacji instalacji domofonowej i elektrycznej, remontu instalacji p.poż., likwidacji barier architektonicznych poprzez montaż platform dla osób niepełnosprawnych;
- remonty i wymianę dźwigów osobowych i osobowo – towarowych wg zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego i opracowanych resursów wind pracujących w zasobach Spółdzielni oceniających ich stan techniczny i okres eksploatacji w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy;
- wymianę wodomierzy po upływie okresu legalizacji wraz z wymianą modułu do odczytu drogą radiową;
- gospodarkę odpadami komunalnymi, zgodnie z zapisami ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- kontynuację pozostałych prac remontowych w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu, w tym między innymi: remonty zadaszeń nad wejściami do klatek oraz nad balkonami na ostatnich kondygnacjach, remonty stref wejściowych, prześwitów i chodników;
- realizacji wniosków członków Spółdzielni w sprawach bieżących, w tym między innymi w zakresie zawierania umów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali.

Polityka finansowa Spółdzielni prowadzona była w sposób zapewniający płynność finansową pozwalającą na terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań Spółdzielni. Kontrola rozdziału funduszy miała ponadto na celu realizację najważniejszych planowanych zadań i rozwój Spółdzielni.

Elementami zarządzania finansami Spółdzielni było:

- zarządzanie mieniem ogólnym Spółdzielni w sposób zapewniający dochód z obszaru opodatkowanej działalności Spółdzielni;
- bieżący monitoring kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i kontrola ich wykorzystania w stosunku do poziomu planowanego, mających bezpośredni wpływ na poziom stawki eksploatacyjnej;
- systematyczna windykacja należności Spółdzielni z wykorzystaniem wszelkich możliwych środków prawnych. Działania windykacyjne realizowane są na drodze windykacji polubownej, sądowej i egzekucyjnej. Pozyskano odszkodowania od Gminy Miejskiej Lubin z tyt. nie dostarczenia lokali mieszkalnych i windykowano należności od dłużników z orzeczonymi wyrokami o eksmisję.

Ponadto działania Zarządu w 2022 r. miały na celu:

- utrzymanie sprawności urządzeń technicznych i instalacji, ich bieżąca konserwacja, naprawa usuwanie awarii oraz terminowe przeglądy techniczne zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji oraz określające zalecenia;
- zapewnienie użytkownikom lokali podstawowych usług komunalnych: dostawy wody, energii cieplnej, elektrycznej i gazowej;
- bieżące rozwiązywanie i analiza wszelkich zagadnień zgłaszanych bezpośrednio przez członków Spółdzielni.

Zarząd zwraca uwagę, że Spółdzielnia funkcjonowała w okresie trwającej pandemii koronawirusem, co wymagało podejmowania szeregu działań uwzględniających zdrowie i bezpieczeństwo pracowników a także mieszkańców Spółdzielni. Spółdzielnia nie była beneficjentem środków pomocowych w ramach tarcz antykryzysowych, wprowadzanych przez Rząd RP w okresie sprawozdawczym.

Dodatkowymi źródłami oceny wskazanych powyżej działań Zarządu są dla Państwa protokół lustracyjny za lata 2019 ÷ 2021 oraz opinia biegłego rewidenta za 2022 r., które są ocenami niezależnych podmiotów uprawnionych we wskazanym wyżej zakresie.

Szczegółowe dane kwotowe dotyczące powyżej wskazanych działań zawiera dalsza część sprawozdania.

Swoje statutowe obowiązki Zarząd realizował na odbywanych okresowo posiedzeniach, a ponadto wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członami Zarządu zgodnie z „Regulaminem Pracy Zarządu” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 107 posiedzeń, w tym 81 w sprawach ogólnych i 26 w sprawach członkowsko – mieszkaniowych. W trakcie posiedzeń Zarząd rozpatrzył ogółem 613 spraw, w tym 356 w sprawach ogólnych i 257 dot. spraw członkowsko-mieszkaniowych.

Z posiedzeń Zarządu sporządzone zostały protokoły, które po podpisaniu przez członków Zarządu biorących udział w obradach, przechowuje się w Dziale Organizacyjnym i Obsługi Mieszkańców.

W 2022 r. po dwuletniej przerwie związanej ze stanem zagrożenia epidemiologicznego, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków w dniu 27 czerwca 2022 r., które podjęło uchwały w sprawach:

- ◆ oceny polustracyjnej z przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu lustracji Spółdzielni za lata 2019 ÷ 2021 oraz przyjęcia do realizacji wniosków zawartych w liście polustracyjnym;
- ◆ wyboru Rady Nadzorczej i Rad Osiedli na kadencję 2022 ÷ 2025;
- ◆ przyjęcia sprawozdań finansowych za lata 2019 ÷ 2021;
- ◆ przyjęcia sprawozdań Zarządu z działalności za lata 2019 ÷ 2021;
- ◆ podziału nadwyżek bilansowych za lata 2019 ÷ 2021;
- ◆ rozliczenia wyniku na eksploatacji i salda funduszu remontowego dot. nieruchomości przy ul. Sowiej 26 ÷ 34, za okres pozostawiania nieruchomości w zarządzie Spółdzielni;
- ◆ przyjęcia sprawozdań Rady Nadzorczej z działalności za lata 2019 ÷ 2021;
- ◆ udzielenia absolutorium członkom Zarządu za lata 2019 ÷ 2021;
- ◆ przyjęcia sprawozdań Rady Osiedla Nr I i II z działalności za lata 2019 ÷ 2021;
- ◆ wprowadzenia zmian oraz uchwalenia tekstu jednolitego Statutu SM „Przylesie”;
- ◆ wprowadzenia zmian i uchwalenia tekstu jednolitego „Regulaminu Rady Nadzorczej”;
- ◆ zbycia 2 lokali mieszkalnych będących w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Sowiej 26 ÷ 34;
- ◆ przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej o pow. 40m² przy ul. Sowiej 48a na rzecz dotychczasowego dzierżawcy.

Na ogólną liczbę zaproszonych 5377 członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu udział wzięło 266 osób (w tym 94 pełnomocników członków), co stanowi 4,95% ogółu uprawnionych do udziału.

W roku 2022 Zarząd uczestniczył we wszystkich 13 - tu posiedzeniach Rady Nadzorczej, a także w 24 posiedzeniach Rad Osiedli, na których prezentował przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące omawianych spraw z zakresu całokształtu działalności Spółdzielni.

Zarząd realizował też wnioski i postulaty zgłaszane i przyjmowane do realizacji przez uprawnione organa Spółdzielni. Wnioski te w większości dotyczyły poprawy warunków bytowych członków oraz organizacji pracy Spółdzielni.

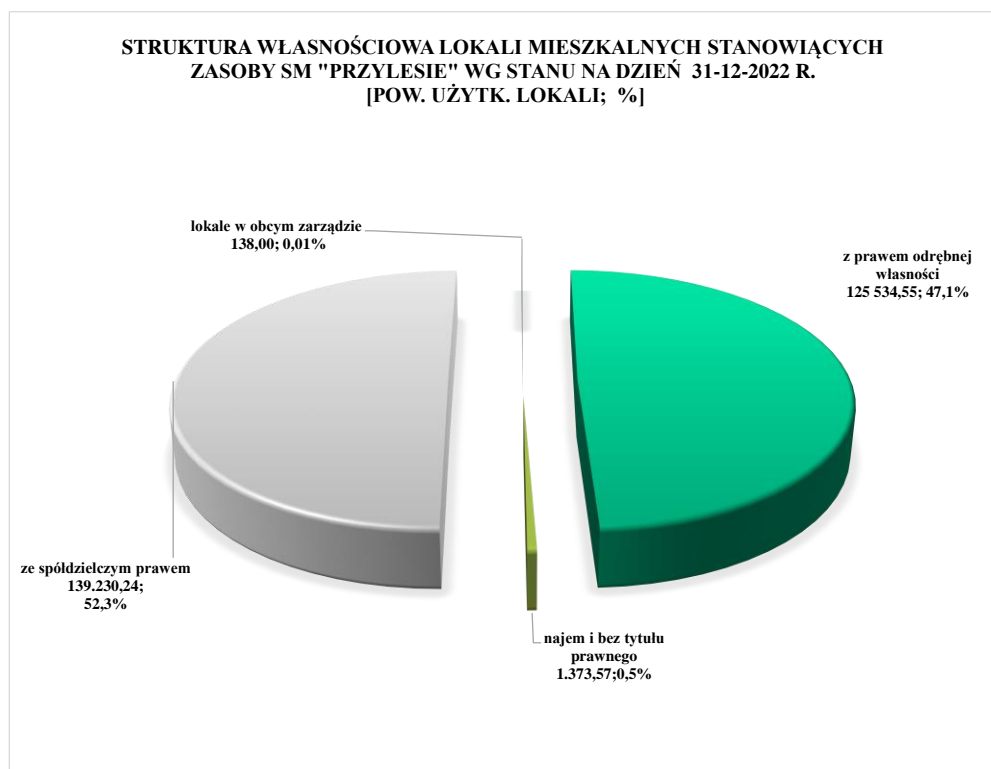
II. Charakterystyka zasobów.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia była użytkownikiem wieczystym gruntu o powierzchni 215.093,51 m², w tym: powierzchnia gruntów pod budynkami mieszkalnymi 156.012,51 m², powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym 59.081,00 m² i udział w prawie do gruntów dot. lokali własnych w obcym zarządzie 112,51 m².

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym prawem wynosiła 139.230,24 m², prawem odrębnej własności 125 534,55 m², lokali mieszkalnych użytkowanych bez tytułu prawnego oraz w najmie 1.373,57 m².

Struktura majątku Spółdzielni sukcesywnie ulega nieznacznemu zmniejszaniu z uwagi na kontynuację procesu przeniesienia prawa odrębnej własności lokali .

Strukturę własnościową lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2022 r. przedstawia poniższy wykres:



Szczegółową charakterystykę zasobów przedstawiono w **Załączniku Nr 1**

III. Przychody i koszty, wyniki w obszarach działalności Spółdzielni

Przychody i koszty, wyniki w poszczególnych obszarach działalności Spółdzielni zestawiono w **Załączniku Nr 2** do niniejszego sprawozdania, prezentując jednocześnie wyniki poszczególnych nieruchomości.

W roku 2022 podobnie jak w latach poprzednich całokształt działalności Spółdzielni sprawozdawczo charakteryzują dwie pozycje:

- 1) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, ustalony w świetle art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem art. 5 ust. 1 w kwocie + 1.113.247,24 zł, obejmujący:
 - wynik na gospodarce lokalami mieszkalnymi z wyłączeniem najmu, ustalony jako suma wyników z ewidencyjnie wydzielonych nieruchomości;
1.079.666,57 zł
 - oraz wynik na gospodarce lokalami użytkowymi własnościowymi i z prawem odrębnej własności **33.580,67 zł**

Przy ustalaniu w/w wyniku stosownie w przychodach i kosztach uwzględniono:

- wynik dodatni za 2021 r. lokali mieszkalnych w kwocie **635.999,50 zł**
- wynik ujemny za 2021 r. lokali mieszkalnych w kwocie **- 185.272,58 zł**
- wynik dodatni za 2021 r. lokali użytkowych w kwocie **29.971,74 zł**

ponadto w rozliczeniu uwzględniono:

- kwotę pożytków z części wspólnych nieruchomości za 2021 r. rozliczoną na GZM **152.907,54 zł**

Prowadzona polityka w zakresie kształtowania wyniku w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) zakłada, że poziom opłat ustalany jest w oparciu o planowane koszty eksploatacyjno – administracyjne. Kalkulacja prowadzona jest w sposób ciągły i uwzględnia wyniki osiągnięte na poszczególnych nieruchomościach za poprzedni rok, zgodnie z uregulowaniami ustawowymi. Koszty eksploatacji w części pokrywają pożytki z części wspólnych nieruchomości. Wypracowany zysk w obszarze dochodowej działalności Spółdzielni pozwala na obniżanie opłat obciążających członków, poprzez pokrycie kosztów środkami przeznaczonymi na ten cel zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

2) **Wynik netto (zysk netto)** prezentowany w sprawozdaniu finansowym wynoszący **344.762,82 zł**, postawiony z propozycją podziału na Walnym Zgromadzeniu Członków sprawozdawczym za 2022 r., który obejmuje:

- wynik na najmie lokali mieszkalnych i użytkowych **112.135,02 zł**
- wynik na gospodarce powierzchnią handlowo – usługową w pawilonach wolnostojących **- 101.362,54 zł**
- wynik na pozostałej sprzedaży usług w zakresie gospodarki mieniem ogólnym Spółdzielni **84.354,44 zł**

oraz wyniki pozostałej działalności operacyjnej i finansowej **346.981,90 zł**

W ciężar dochodowego obszaru działalności odniesiono obowiązkowe obciążenie podatkiem dochodowym w kwocie **97.346,00 zł**.

Obszar dochodowej działalności Spółdzielni w zakresie najmu lokali, najmu powierzchni handlowo – usługowych, gospodarki mieniem ogólnym kształtują relacje umowne warunkowane możliwościami rynku lokalnego. Podwyższanie dochodów ze wskazanego obszaru działalności, możliwe jest przy ograniczaniu kosztów w tym obszarze, przy zachowaniu systemowego (umownego) wzrostu stawek najmu, w większości przypadków o wskaźnik inflacji podwyższony o 2 punkty procentowe.

Pozostała działalność operacyjna i finansowa to działalność ściśle związana z podstawową działalnością operacyjną. Poziom wyników w tych obszarach wynika m.in. z: uzyskanego poziomu odsetek od należności wnoszonych po terminie, z odsetek wypracowanych poprzez lokowanie czasowo wolnych środków finansowych. Koszty to odsetki i prowizje od kredytów termomodernizacyjnych, koszty działań windykacyjnych, odszkodowania itp.

Propozycję podziału zysku netto przedstawiono w Załączniku Nr 4.

Szczegółowe dane prezentujące kondycję finansową Spółdzielni i poszczególne obszary działalności zawiera Sprawozdanie finansowe za 2022r. oraz raport i opinia z badania Biegłego Rewidenta.

IV. Zatrudnienie i wynagrodzenia.

Przeciętna liczba zatrudnionych w etatach bez Członków Zarządu w 2022 r. wynosiła 43,50

w tym:

- na stanowiskach nierobotniczych 30,50;
- na stanowiskach robotniczych 13,00.

Ogółem koszty wynagrodzeń osobowych, bez Członków Zarządu wyniosły w składnikach podstawowych 3.082.915,69 zł, w tym wynagrodzenie podstawowe 2.574.634,23 zł i wykonane zostały w 96% w stosunku do założeń planowych.

Średnia miesięczna płaca brutto pracowników wyniosła 5.188,91 zł.

Wynagrodzenie Członków Zarządu reguluje „Regulamin zasad wynagradzania członków Zarządu w SM „Przylesie” w Lubinie” uchwalony przez Radę Nadzorczą i kształtuje się ono odpowiednio:

- Prezesa Zarządu – 2,6 przeciętnego wynagrodzenia w Polsce
- Zastępców Prezesa – 2,1 przeciętnego wynagrodzenia w Polsce

V. Gospodarka remontowa Spółdzielni.

Zakres remontów w 2022 r., podobnie jak w latach poprzednich wyznaczały:

- a) możliwości finansowe wynikające z poziomu funduszy celowych określonych w planie gospodarczo-finansowym,
- b) priorytety wynikające z realizacji zadań o podstawowym znaczeniu dla poprawy parametrów technicznych i energetycznych budynków (docieplenie budynku przy ul. Leśnej 13, modernizacja instalacji c.o., wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody, remonty instalacji domofonowej i elektrycznej, a także zadania związane z poprawą estetyki zasobów jak: remonty klatek schodowych, stref wejściowych do budynków, likwidacja barier architektonicznych itp.)
- c) pozostałe remonty uznane za najpilniejsze przez Rady Osiedlowe.

Zmiany w funduszach specjalnych za 2022 r. przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Fundusze remontowe, w tym:		
	Fundusz remontowy	Fundusz remont. dźwigów	Razem fundusze
Stan na 01.01.2022 r., w tym:	797.999,36	800.722,22	1.598.722,22
ADM I	271.742,20	373.777,75	645.519,95
ADM II	526.257,16	426.945,11	953.202,27
Zwiększenia z tytułu:			
- odpisy w koszty ADM I	2.672.719,28	982.222,52	3.654.941,80
- z innych tytułów ADM I	106.008,17	-	106.008,17
- odpisy w koszty ADM II	2.116.568,21	1.434.880,27	3.551.448,48
- z innych tytułów ADM II	93.712,49	-	93.712,49
Razem zwiększenia, w tym:	4.989.008,15	2.417.102,79	7.406.110,94
ADM I	2.778.727,45	982.222,52	3.760.949,97
ADM II	2.210.280,70	1.434.880,27	3.645.160,97
Zmniejszenia z tytułu:			
- remonty zasobów ADM I	1.969.547,54	732.727,30	2.702.274,84
- remonty zasobów ADM II	2.495.628,71	1.589.681,02	4.085.309,73
Razem zmniejszenia	4.465.176,25	2.322.408,32	6.787.584,57
Stan na 31.12.2022 r., w tym:	1.321.831,26	895.417,33	2.217.248,59
ADM I	1.080.922,11	623.272,97	1.704.195,08
ADM II	240.909,15	272.144,36	513.053,51

Podstawowym źródłem tworzącym fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w roku 2022 łącznej w kwocie **7.406** tys. zł, były odpisy w koszty obciążające użytkowników lokali w kwocie 7.206 tys. zł.

Kwota 200 tys. zł to pozostałe źródła, na które składają się kwoty otrzymane z odszkodowań.

Na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych Osiedli wydatkowano ogółem 6.787 tys. zł.

z tego:

- Osiedle Nr I – 2.702 tys. zł.
- Osiedle Nr II – 4.085 tys. zł.

Najwięcej nakładów zaangażowano na:

➤ remonty dźwigów	2.322 tys. zł tj. 34,21%
➤ docieplenie budynków	1.164 tys. zł tj. 17,15 %
➤ malowanie klatek	965 tys. zł tj. 14,22%
➤ wymiana pionów c.w. i z.w.	799 tys. zł tj. 11,77%
➤ modernizacja systemu grzewczego	328 tys. zł tj. 4,83%
➤ wymiana p.poż. (suche piony)	219 tys. zł tj. 3,23%
➤ remonty instalacji domofonowej	207 tys. zł tj. 3,05%
➤ pozostałe remonty bieżące	580 tys. zł tj. 8,50%
➤ remonty finansowane fund. rezerwowym	203 tys. zł tj. 2,99%

W **załącznikach Nr 5 i 6** przedstawiono łączne wydatki i ich strukturę na remonty poszczególnych nieruchomości mieszkalnych oraz pozostałych obiektów wspólnych służących wszystkim użytkownikom lokali w poszczególnych Osiedlach.

W **załącznikach Nr 7 i 8** przedstawiono zestawienie Funduszu Remontowego Ogólnego i Dźwigów na 31.12.2022 r.

VI. Windykacja należności.

1. Zadłużenie lokali mieszkalnych w opłatach eksploatacyjnych.

Windykacja należności Spółdzielni nieuiszczonych w terminie zarówno w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych, jak też lokali użytkowych identycznie jak w latach poprzednich prowadzona była wieloszczeblowo i obejmowała zasadniczo:

- windykację polubowną;
- postępowanie nakazowe;
- postępowanie egzekucyjne.

Istotnym pozostał etap tzw. windykacji polubownej, w którym dążono do rozpoznania sytuacji rodzinnej i finansowej osób zadłużonych i ustalenia optymalnego wariantu spłaty ratalnej zaległości. Każdorazowo ratalny system spłaty warunkowany był obowiązkiem wnoszenia opłat bieżących. Ustalenia pozostawały wiążące do czasu wywiązywania się zobowiązanego z ustaleń określonych w decyzji Zarządu.

Oceniając bieżąco poziom zaległości w poszczególnych przedziałach czasowych, Zarząd kontynuował zintensyfikowane od kilku lat działania windykacyjne w stosunku do zaległości w przedziale 3 ÷ 5 m-cy, z zasadą, że przy braku zainteresowania ze strony dłużnika poziomem własnych zaległości wykazanych w wezwaniu do zapłaty, po upływie terminu na ich uiszczenie sprawa niezwłocznie kierowana była na drogę sądową. Ocenia się, że działania te przynoszą zamierzony efekt, w postaci skłonienia dłużnika do podejmowania rozmów ze Spółdzielnią i informowania Spółdzielni o często przejściowych problemach finansowych.

W przypadkach zaległości wyższych i przy braku zainteresowania podjęciem rozmów ze strony zadłużonych, Zarząd podejmował decyzje o dalszych działaniach windykacyjnych m.in: sądzaniu należności, egzekucji komorniczej, uzyskaniu wyroku o eksmisję, realizacji takiego wyroku, licytacji z prawa do lokalu, wpisie do hipoteki, wpisie do Krajowego Rejestru Długu czy odcięciu dopływu ciepłej wody użytkowej.

Zarząd wskazuje, że w tym obszarze działań windykacyjnych dotyczących dochodzenia należności Spółdzielni z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, zachodzi ryzyko dla skutecznej ich egzekucji, z uwagi na ogłaszane upadłości konsumenckie.

Mimo tych trudności, podejmowane działania pozwoliły utrzymać wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych na zbliżonym poziomie.

Zestawienie najistotniejszych działań windykacyjnych podjętych w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela.

Wybrane działania windykacyjne podjętych w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych	RAZEM 2021	RAZEM 2022
	szt.	szt.
Nakazy zapłaty uzyskane w danym roku	59	59
Sprawy skierowane do sądu	66	59
Sprawy nakazowe i inne zamknięte	67	53
Liczba wezwań do zapłaty w stosunku do zadłużeń z przedziału 3 ÷ 5 m - cy, w tym:	628	535
- z ustaleniem spłaty ratalnej	37	65
- bez odzewu dłużnika – sprawy do sądu	25	12
Liczba wezwań do zapłaty za kolejny okres zadłużenia	98	162
Zaproszenie na spotkanie w sprawie ustalenia sposobu uregulowania zaległości	1	14
Monity/ przypomnienia o obowiązku zapłaty zaległości	60	89
Ilość podjętych postępowań komorniczych, w tym:	78	75
- eksmisji z lokalu mieszkalnego (w toku)	0	1
- podjętych egzekucji z prawa do lokalu bądź innych nieruchomości	8	5
Liczba przeprowadzonych eksmisji	0	1
Liczba spraw skierowanych do Sądu o uzyskanie wyroku o eksmisję w danym roku.	0	1
Kwota odszkodowań zapłaconych przez Gminę na wniosek Spółdzielni. Wezwanie do opuszczenia lokalu zadłużenia	47 889,03 zł	32 950,90 zł
Liczba otrzymanych lokali socjalnych	0	2
Wpisy długu do hipoteki	1	1
Kwota długu rozliczona z wkładu po sprzedaży odzyskanych lokali	96 215,23 zł	-

Do osób nieregulujących terminowo płatności z tytułu użytkowania lokali, zalegających krótkotrwale, wysyłane są systemowe wezwania do zapłaty obejmujące całą grupę z przedziału zaległości do 3 m-cy.

Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu opłat eksploatacyjnych wraz z dynamiką tego zjawiska przedstawia się następująco:

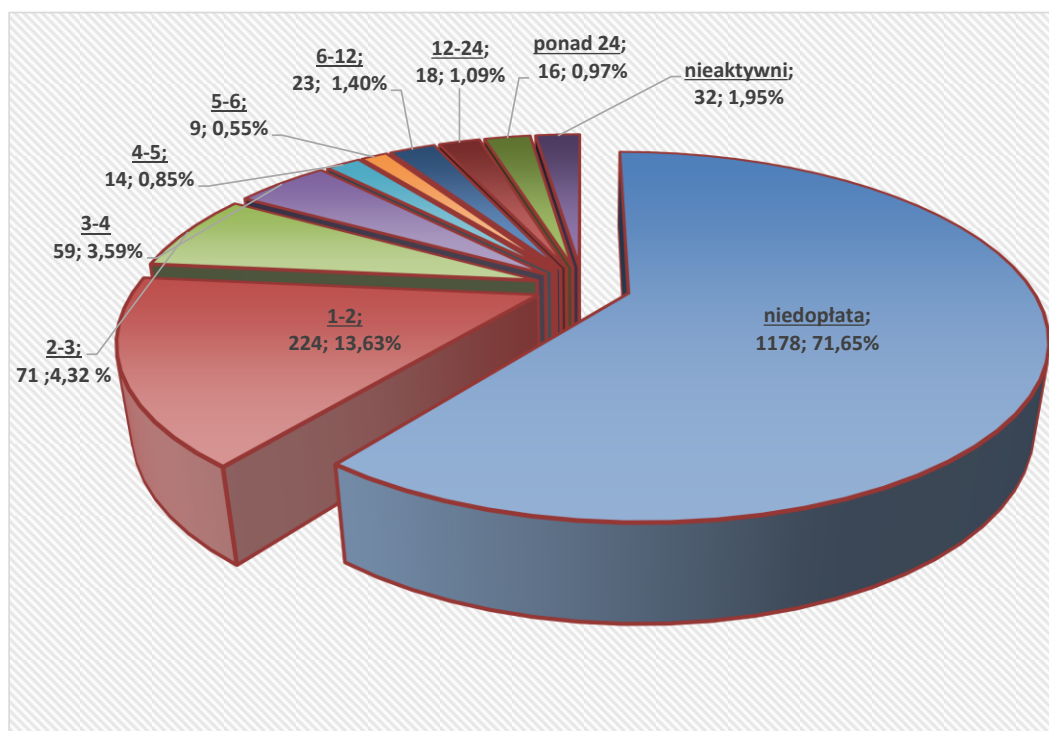
ADM I i ADM II	Zadłużenie na 31.12.2021 r.	Zadłużenie na 31.12.2022 r.	Dynamika w % 2022/21
Lokale mieszkalne	1 691 563,68 zł	1 771 333,43 zł	104,72%
Lokale użytkowe	167 143,46 zł	162 941,93 zł	97,47 %
RAZEM	1 858 707,14 zł	1 934 275,36 zł	104,07 %

Globalna kwota zadłużenia zawiera nadal zadłużenie na lokalach nieaktywnych tj. po eksmisjach, gdzie rozliczenie długu z należnego wkładu mieszkaniowego nastąpi po zbyciu lokalu w przetargu.

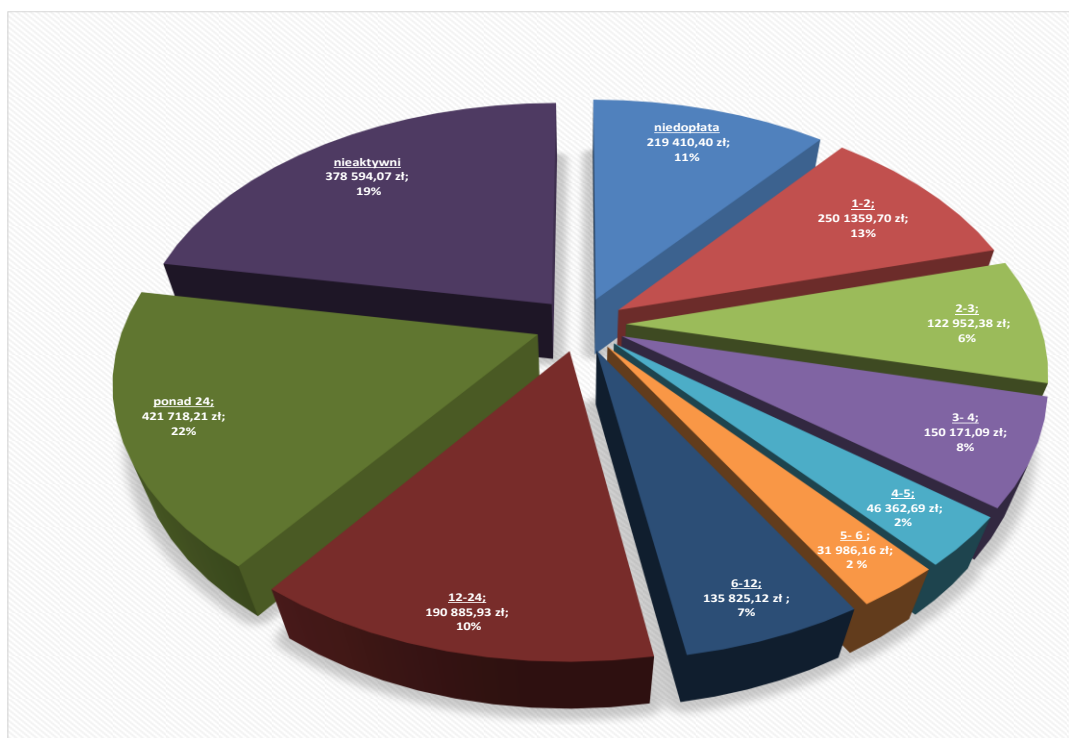
W/w wskaźnik zadłużenia w ocenie Zarządu nie stwarza zagrożenia dla dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, niemniej wymaga ciągłego i systematycznego kontrolowania.

Strukturę % zadłużenia lokali mieszkalnych z tytułu czynszu w ujęciu różnych parametrów przedstawiają poniższe wykresy:

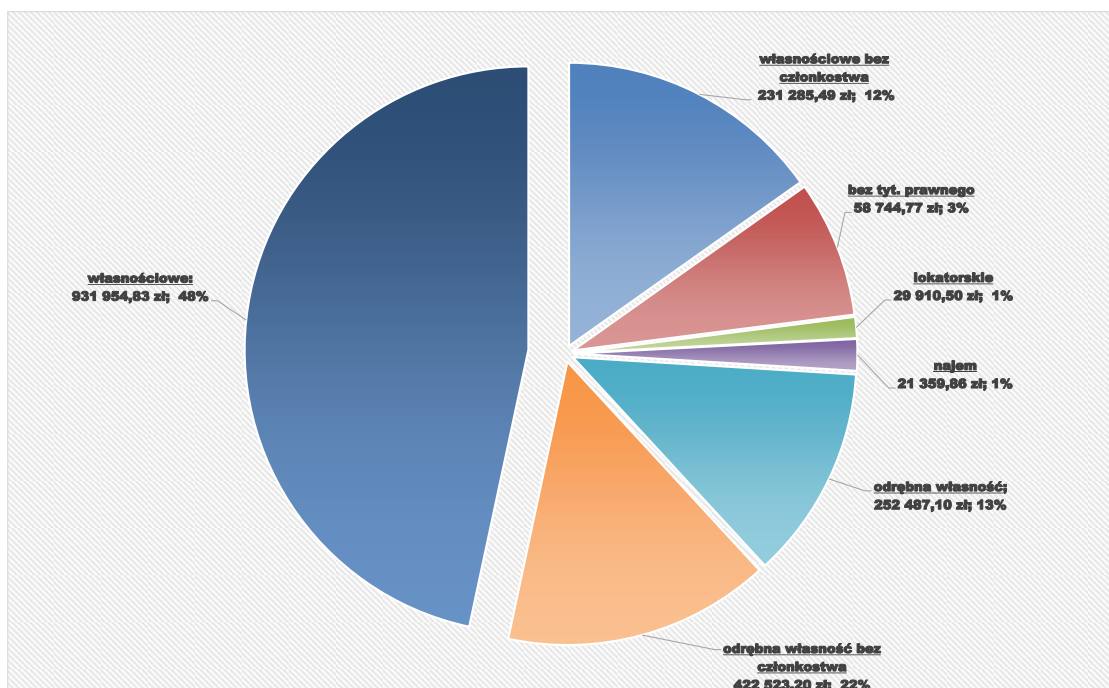
1. Struktura zaległości z tyt. czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu zadłużenia (w zł) wg okresów zalegania – stan na 31.12.2022 r.



2) Struktura zaległości z tyt. czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu zadłużenia wg okresów zalegania– wg stanu na 31.12.2022 r.



3) Struktura zaległości z tyt. czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu struktury własnościowej wg stanu na 31.12.2022 r.



Powyższe dane, w sposób wyraźny wskazują, że mamy do czynienia z ustabilizowaniem poziomu zaległości ze wskazaniem na systematyczną ich obniżkę. Wskazuje to na prawidłowość prowadzonych działań windykacyjnych.

Porównując strukturę własnościową zadłużonych lokali mieszkalnych należy zaznaczyć, że w stosunku do lokali własnościowych i z prawem odrębnej własności działania windykacyjne prowadzą ostatecznie do licytacji komorniczej lokalu.

2. Zadłużenie lokali użytkowych z tyt. najmu.

W odniesieniu do lokali użytkowych na koniec 2022 roku odnotowano spadek zadłużenia w stosunku do roku 2021 o 4,2 tys. zł. Od lat na poziom zadłużenia lokali użytkowych ma wpływ zadłużenie lokalu nieaktywnego po byłym Klubie „Baribal” w Centrum A, w stosunku, do którego prowadzone postępowanie egzekucyjne pozostaje bezskuteczne. Istotny udział w kwocie zaległości ma lokal wykorzystywany bezumownie w Pawilonie 17, w odniesieniu do którego w roku sprawozdawczym podjęto egzekucję komorniczą o opróżnienie i wydanie lokalu oraz o zapłatę należności.

Pozostałe zadłużenie jednostkowe to poziom miesięcznych, a maksymalnie trzymiesięcznych wymiarów czynszu. Wynika ono z opóźnionych płatności podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w naszych zasobach, w większości przypadków przedmiot najmu zabezpieczony jest kwotą wniesionej kaucji gwarantując odzyskanie wierzytelności Spółdzielni w przypadku ewentualnego rozwiązania umowy.

Poniżej podajemy porównanie zaległości lokali użytkowych za lata 2020 ÷ 2022 w rozbiciu na poszczególne Administracje.

	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.
ADM I	40.842,68	48.586,96	88.080,61
ADM II	102.152,60	118.556,50	74.861,32
Razem	142.995,28	167.143,46	162.941,93



W załączniku Nr 10 przedstawiono zestawienie zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych opłaty czynszowe.

W załącznikach Nr 11 przedstawiono zestawienie zaległości lokali użytkowych na dzień 31.12.2022 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych, zużycia wody i energii elektrycznej.

3. Założenia działań windykacyjnych na 2023 r.

- dalsze obniżanie poziomu zadłużenia przy kontynuacji dotychczas prowadzonych działań windykacji polubownej, sądowej i egzekucyjnej;
- zabezpieczanie należności Spółdzielni poprzez wpisy hipoteczne;
- realizacja wyroków eksmisyjnych w przypadku otrzymania lokali socjalnych od Gminy;
- bieżące rozliczanie z Gminą należnych Spółdzielni odszkodowań za niedostarczanie lokali socjalnych;
- bieżące informowanie mieszkańców o poziomie zadłużeń w obrębie ewidencyjnie wydzielonych nieruchomości oraz o zadłużeniach indywidualnych poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty i sald kartotek rozrachunkowych;
- występowanie z pozwami do Sądu o pozbawianie członkostwa i wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu osób zadłużonych, a w dalszej kolejności o uzyskanie wyroku o eksmisję. Sądowe pozbawianie członkostwa w Spółdzielni wydłuża okres windykacyjny, ponieważ dotychczas takie decyzje należały do kompetencji Rady Nadzorczej
- kontynuacja odcięć ciepłej wody użytkowej;

VII. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.

1. Liczba członków Spółdzielni wynosiła na dzień 31 grudnia 2022 r. 5.309 osób i uległa w ciągu roku zmniejszeniu o 70 osób w stosunku do końca roku 2021.
2. Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia na bieżąco realizowała wnioski o przekształcenie spółdzielczych lokatorskich i spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność.

W roku 2022 Spółdzielnia zawarła 14 umów przeniesienia prawa własności lokalu, w tym:

- w 5 przypadkach przekształcono w odrębną własność spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali,
- w 9 przypadkach przekształcono w odrębną własność spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Łącznie na dzień 31.12.2022 r. wyodrębniono 2.498 lokali, w tym 1.553 lokatorskie prawa do lokali, 945 własnościowych praw do lokali

3. W 2022 r. do dyspozycji Spółdzielni zdany został 1 lokal mieszkalny.
4. Spółdzielnia zbyła w drodze przetargu 1 lokal mieszkalny, zdany do dyspozycji SM „Przylesie”.
5. Gmina Lubin w roku sprawozdawczym postawiła do dyspozycji Spółdzielni 2 lokale mieszkalny, do których przeprowadzono eksmisję wieloosobowej rodziny w długoletnim zadłużeniu.
6. Na 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała 11 prawomocnych wyroków eksmisyjnych, w tym:
 - 4 – bez prawa do lokalu socjalnego
 - 7 – z prawem do lokalu socjalnego.

W załącznikach Nr 12 i 13 przedstawiono zestawienia tabelaryczne obrazujące przebieg procesu ustanawiania odrębnej własności lokali w zasobach SM „Przylesie”.

VIII. Lustracja Spółdzielni za lata 2019- 2021

Na podstawie art. 91 § 1 i 2¹ Prawa Spółdzielczego w dniach od 14.03.2022r. do 22.04.2022r. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził lustrację działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

1. realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych uprawnionych podmiotów;
2. podstawy prawne i zakres działania;
3. organizacja i działalność organów samorządowych;
4. organizacja wewnętrzna i zatrudnienie;
5. zagadnienia członkowskie;
6. gospodarka zasobami mieszkaniowymi;
7. gospodarka remontowa;
8. nieruchomości gruntowe;
9. rachunkowość i finanse.

Na tle ustaleń dokonanych w trakcie lustracji zalecono organom statutowym Spółdzielni realizację następujących wniosków:

1. Rozważyć celowość zapisu w § 51 ust. 1 pkt. 28 Statutu tj., że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu i głównego księgowego.

Wniosek został zrealizowane. Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2022 r. uchwaliło stosowne zmiany w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej. Zmiany Statutu zostały zarejestrowane w Sądzie Rejestrowym we Wrocławiu i obowiązują od dnia 29.11.2022 r. Nowe postanowienia Regulaminu obowiązują z dniem uchwalenia.

2. Dokonać aktualizacji postanowień Zakładowego układu zbiorowego pracy do bieżących potrzeb Spółdzielni w zakresie zatrudnienia, zaszeregowania i wynagradzania pracowników.

Wniosek w trakcie realizacji. Aktualnie prowadzone są negocjacje ze Związkami Zawodowymi w zakresie wprowadzeni zmian z jednoczesnym dostosowaniem treści układu do struktury organizacyjnej i uzgodnienia tekstu jednolitego.

IX. Kierunki rozwoju i działalności Spółdzielni na 2023 r.

Zakładając kontynuację działań Spółdzielni w obecnej formie prawnej, Zarząd na 2023 r. stawia przed sobą następujące zadania:

- 1) Realizacja zadań ujętych w planie remontów, w tym między innymi:
 - dokończenie docieplenia budynku wraz z przewieszeniem warstwy fakturowej prefabrykatów na Osiedlu Nr I;
 - modernizacja centralnego ogrzewania wraz z regulacją hydrauliczną oraz wymiana instalacji c.o. na poziomie piwnic;
 - kontynuacja remontów klatek schodowych;
 - remonty pokryć dachowych;
 - remont i malowanie elewacji zewnętrznej budynków oraz malowanie prześwitów;
 - dalsze prace związane z remontami dźwigów osobowych i osobowo – towarowych;
 - kontynuacja realizacji pozostałych prac remontowych w budynkach mieszkalnych, w tym między innymi w zakresie wymiany pionów instalacji deszczowej, zabudowy balkonów, remontu leji zsypowych, instalacji odgromowej i p.poż. (suche piony), itd.;
 - likwidacja barier architektonicznych poprzez montaż platform dla osób niepełnosprawnych;
- 2) opracowanie koncepcji funkcjonowania Pawilonu wolnostojącego Nr 17 przy ul. Jastrzębiej 6;
- 3) kontynuacja rozmów dotyczących ustanowienia służebności gruntowej dla sieci przesyłowych oraz wypracowanie procedury jej notarialnego ustanowienia w związku ze współwłasnością w częściach ułamkowych działek gruntowych, przez które przebiegają przedmiotowe sieci;
- 4) realizacja wniosków członków Spółdzielni w sprawach bieżących, w tym między innymi w zakresie zawierania umów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali;
- 5) przygotowanie Spółdzielni do funkcjonowania w zapowiadanych nowych uwarunkowaniach w przypadku zmiany ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W zakresie gospodarki finansowej, Zarząd zapewnia w 2023r:

- kontynuację pełnej windykacji należności Spółdzielni, od windykacji polubownej, poprzez sądową do egzekucyjnej, w tym do realizacji eksmisji,
- podejmowanie działań zapewniających trwałe bezpieczeństwo finansowe i płynność finansową,

- kontrolę i pracę w zakresie rachunku kosztów, poprzez podejmowanie działań minimalizujących ich poziom, a wpływających na wymiar opłat czynszowych,

Przedkładając niniejsze sprawozdanie, Zarząd syntetycznie przedstawia Państwu całokształt działalności naszej Spółdzielni w aspekcie eksploatacji, remontów i finansów.

Zarząd podkreśla swoją otwartość na Państwa oczekiwania i problemy, zapewniając o gotowości ich rozwiązywania w ramach posiadanych środków i kompetencji.

Lubin, marzec 2023 r.

Charakterystyka zasobów SM "Przylesie" w Lubinie

Załącznik nr 1

wg stanu na dzień 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	J.M.	OGÓŁEM	ADM I	ADM II
1. Grunty stanowiące zasoby SM "Przylesie" w tym:		215 093,51	121 967,00	93 126,51
⇒ pod budynkami mieszkalnymi		156 012,51	90 137,00	65 875,51
w tym:				
⇒ grunty wyodrębnione w związku z prawem odrębnej własn.lokali		73 195,08	42 295,50	30 899,58
⇒ udział w prawie gruntu dot.lokali własnych w obcym zarządzie		112,51		112,51
⇒ grunty własne (dot.lokali spółdz.)		82 704,92	47 841,50	34 863,42
⇒ grunty w wieczystym użytkowaniu		59 081,00	31 830,00	27 251,00
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych użytkowa		266 138,36	136 891,96	129 246,40
w tym:				
⇒ w budynkach z dźwigami		179 464,34	83 261,94	96 202,40
⇒ ze spółdzielczym prawem do lokalu		139 230,24	72 007,45	67 222,79
⇒ najem i bez tytułu prawnego	m2	1 373,57	684,06	689,51
⇒ z prawem odrębnej własności		125 534,55	64 200,45	61 334,10
grzewcza		266 138,36	136 891,96	129 246,40
Powierzchnia lokali mieszkalnych				
⇒ z członkostwem		217 989,76	112 621,61	105 368,15
⇒ bez członkostwa		46 775,03	23 586,29	23 188,74
3. Powierzchnia lokali użytkowych w bud. mieszkalnych i wolnostojących		2 209,39	1 018,14	1 191,25
w tym:				
⇒ z prawem odrębnej własności		227,37	111,87	115,50
4. Powierzchnia lokali mieszkalnych w obcym zarządzie		138,00	0,00	138,00
5. Powierzchnia lokali handl.-usług.w Pawilonach Wolnostojących		8 357,26	2 258,98	6 098,28
w tym powierzchnia wynajęta		5 504,61	1 567,97	3 936,64
6. Ilość nieruchomości mieszkalnych	szt.	56	30	26
7. Ilość mieszkań	szt.	5 308	2 704	2 604
z tego:				
⇒ spółdzielcze		2 782	1 417	1 365
⇒ najem i bez tyt.prawnego		32	16	16
⇒ lokale własne w obcym zarządzie		2	0	2
⇒ odrębna własność		2 492	1 271	1 221
8. Ilość osób zamieszkałych wg zgłoszeń administracyjnych	os.	9 757	4 986	4 771
9. Ilość dźwigów w bud.mieszkalnych	szt.	131	56	75
10. Ilość mieszkań w bud.z domofonami	szt.	5 239	2 668	2 571
11. Ilość wodomierzy w mieszkaniach	szt.	12 178	6 078	6 100

ZBIORCZE ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW I WYNIKÓW SPÓŁDZIELNI

Załącznik Nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2022 [zł]			WYKONANIE [zł]						
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	%	Koszty	%	Wynik	%	
Podstawowa działalność operacyjna											
I.	Gospodarka lokalami mieszk.	39 194 120,00	39 238 720,00	- 44 600,00	40 053 657,98	102	39 094 166,19	100	959 491,79		
II.	Gospodarka lok. użyt. własnościowymi	176 710,00	173 110,00	3 600,00	234 515,97	133	202 045,97	117	32 470,00	902	
III.	Gospodarka lok. użyt. w najmie	203 710,00	113 110,00	90 600,00	217 031,28	107	126 095,28	111	90 936,00	100	
IV.	Najem w Pawil. Wolnostojących	1 433 000,00	1 446 000,00	- 13 000,00	1 467 395,29	102	1 568 757,83	108	- 101 362,54		
V.	Pozostała sprzedaż usług tj. dzierżawa gruntu, ścian, dachów, tablic i inna odsprzedaż	337 300,00	146 700,00	190 600,00	376 862,17	112	138 872,86	95	237 989,31	125	
<i>w tym:</i>											
V.a	pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (rozl. zgodnie z art.5 ust.1 usm)	223 600,00	103 600,00	120 000,00	256 259,95	115	102 625,08	99	153 634,87	128	
V.b	pożytki i inne przychody z mienia spółdzielni	113 700,00	43 100,00	70 600,00	120 602,22	106	36 247,78	84	84 354,44	119	
VI.	Lokale w najmie w obcym zarządzie				15 517,45		26 667,85		- 11 150,40		
Ogółem podst. dział. operacyjna		41 344 840,00	41 117 640,00	227 200,00	42 364 980,14	102	41 156 605,98	100	1 208 374,16		
Pozostała dział. operacyjna i finansowa											
VII.	Pozostała działalność operacyjna	180 900,00	204 900,00	- 24 000,00	190 858,14	106	210 225,77	103	- 19 367,63		
VIII.	Pozostała działalność finansowa	207 700,00	1 000,00	206 700,00	366 349,53	176	-	-	366 349,53	177	
Ogółem pozost. dział. operacyjna i finansowa		388 600,00	205 900,00	182 700,00	557 207,67	143	210 225,77	102	346 981,90	190	
WYNIK BRUTTO z całokształtu działalności				409 900,00					1 555 356,06	379	
Obowiązkowe obciążenie podatkowe				- 129 392,00					- 97 346,00		
WYNIK na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.6 ust.1 usm z uwzgl.art.5 ust.1 usm) - pozostałe obowiązkowe zniejszenie zysku				79 000,00					1 113 247,24		
ZYSK NETTO na dział.gospodarczej i pozostałej dział.operacyjnej i finansowej do podziału przez WZC				201 508,00					344 762,82	171	

Zestawienie kosztów Zarządu i Administracji Osiedli

[zł]

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2022			WYKONANIE I-XII 2022			
		Ogółem	Zarząd	Administracja	Ogółem	%	Zarząd	Administracja
I.	Zużycie materiałów	154 000,00	108 000,00	46 000,00	120 309,43	78%	80 712,31	39 597,12
II.	Usługi obce	197 100,00	163 500,00	33 600,00	363 393,92	184%	339 111,33	24 282,59
III.	Wynagrodzenia	4 416 300,00	2 795 300,00	1 621 000,00	4 221 121,60	96%	2 736 845,41	1 484 276,19
IV.	Świadczenia na rzecz prac.	943 200,00	570 200,00	373 000,00	815 128,14	86%	499 595,76	315 532,38
V.	Amortyzacja	135 000,00	100 000,00	35 000,00	93 531,26	69%	75 999,46	17 531,80
VI.	Pozostałe koszty	178 700,00	170 600,00	8 100,00	161 889,77	91%	157 303,98	4 585,79
VII.	Pozostałe koszt.ekspl.i utrzym.paw.wolnost.rozł.na biura	276 800,00	104 700,00	172 100,00	248 510,23	90%	99 758,07	148 752,16
KOSZTY OGÓŁEM		6 301 100,00	4 012 300,00	2 288 800,00	6 023 884,35	96%	3 989 326,32	2 034 558,03

Zestawienie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych Spółdzielni [zł]

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2022	%	WYKONANIE I-XII 2022
I	WYNIK ROKU POPRZEDNIEGO			185 272,58
II	KOSZTY BEZPOŚREDNIE	33 412 620,00	100%	33 577 257,29
1.	Zużycie energii	17 862 800,00	97%	17 331 633,09
2.	Usługi obce (plan)	8 394 720,00	99%	8 277 705,87
2'.	Usługi obce - wymiana wodomierzy*			816 867,35
3.	Podatki i opłaty	2 000,00	71%	1 420,58
4.	Odpisy na fundusze	7 153 100,00	100%	7 149 630,40
III	KOSZTY POŚREDNIE	9 871 600,00	94%	9 321 120,32
1.	Koszty części wspólnych	3 088 800,00	98%	3 012 143,46
2.	Koszty Zarządu	3 780 000,00	100%	3 770 105,18
3.	Koszty Administracji	2 156 300,00	89%	1 922 389,30
4.	Koszty mienia ogólnego	846 500,00	73%	616 482,38
OGÓŁEM KOSZTY		43 284 220,00	100%	43 083 650,19

Wyniki na nieruchomościach za 2022 r. Lokale mieszkalne OSIEDLE I

Nieruchomość	Przychody			Koszty			Pożytki części wspólnych			WYNIK z uwzględnieniem art.5 ust.1		
	OGÓŁEM	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	OGÓŁEM	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	OGÓŁEM	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	OGÓŁEM	z art.6 ust.1	Pozostałe
101 PAWIA 1-9	400 362,89	400 362,89		390 648,37	390 648,37	-	352,34	352,34		10 066,86	10 066,86	-
102 PAWIA 2	556 349,74	556 349,74		540 600,23	540 600,23	-	1 160,91	1 160,91		16 910,42	16 910,42	-
103 PAWIA 4-42	1 463 179,36	1 463 179,36		1 433 143,24	1 433 143,24	-	2 935,53	2 935,53		32 971,65	32 971,65	-
104 PAWIA 44-66	1 981 881,34	1 981 881,34		1 977 153,09	1 977 153,09	-	9 885,69	9 885,69		14 613,94	14 613,94	-
105 PAWIA 11-29	848 553,95	848 553,95		800 279,00	800 279,00	-	1 281,84	1 281,84		49 556,79	49 556,79	-
106 PAWIA 31	585 361,06	585 361,06		542 416,48	542 416,48	-	1 449,94	1 449,94		44 394,52	44 394,52	-
107 PAWIA 33	580 036,94	580 036,94		552 333,00	552 333,00	-	354,10	354,10		28 058,04	28 058,04	-
108 PAWIA 35	572 721,76	572 457,51	264,25	557 563,75	556 137,69	1 426,06	1 093,88	1 082,11	11,77	16 251,89	17 401,93	- 1 150,04
109 PAWIA 37	564 005,17	564 005,17		532 551,31	532 551,31	-	1 478,12	1 478,12		32 931,98	32 931,98	-
110 LEGNICKA 3-11	395 065,99	395 065,99		386 087,82	386 087,82	-	1 299,02	1 299,02		10 277,19	10 277,19	-
111 LEGNICKA 13-21	392 137,40	392 137,40		383 022,03	383 022,03	-	1 082,81	1 082,81		10 198,18	10 198,18	-
112 LEGNICKA 23-31	410 730,09	410 730,09		403 253,46	403 253,46	-	734,67	734,67		8 211,30	8 211,30	-
113 LEGNICKA 33-41	393 542,29	393 542,29		388 112,00	388 112,00	-	1 191,12	1 191,12		6 621,41	6 621,41	-
114 LEGNICKA 43-51	390 856,79	390 856,79		373 318,67	373 318,67	-	2 065,63	2 065,63		19 603,75	19 603,75	-
115 LEGNICKA 53-63	512 962,01	505 461,00	7 501,01	496 288,41	489 614,60	6 673,81	1 145,79	1 133,69	12,10	17 819,39	16 980,09	839,30
116 JASTRZĘBIA 3	570 483,79	560 576,02	9 907,77	566 478,58	558 282,46	8 196,12	984,39	972,08	12,31	4 989,60	3 265,64	1 723,96
117 JASTRZĘBIA 4	537 214,46	537 214,46		528 634,64	528 634,64	-	2 505,02	2 505,02		11 084,84	11 084,84	-
118 JASTRZĘBIA 5	580 014,59	580 014,59		551 051,60	551 051,60	-	799,84	799,84		29 762,83	29 762,83	-
119 JASTRZĘBIA 7	608 973,86	600 528,25	8 445,61	591 582,43	584 669,52	6 912,91	2 798,90	2 772,41	26,49	20 190,33	18 631,14	1 559,19
120 JASTRZĘBIA 9	556 890,51	556 890,51		552 930,20	552 930,20	-	940,43	940,43		4 900,74	4 900,74	-
121 JASTRZĘBIA 31	552 818,05	544 969,15	7 848,90	532 801,93	528 592,70	4 209,23	150,44	149,06	1,38	20 166,56	16 525,51	3 641,05
122 JASTRZĘBIA 33	550 767,99	550 767,99		534 342,39	534 342,39	-	2 322,68	2 322,68		18 748,28	18 748,28	-
123 JASTRZĘBIA 35	567 506,34	559 695,96	7 810,38	548 709,19	542 528,12	6 181,07	1 671,64	1 651,02	20,62	20 468,79	18 818,86	1 649,93
124 JASTRZĘBIA 11-21	468 144,22	468 144,22		461 998,21	461 998,21	-	1 767,96	1 767,96		7 913,97	7 913,97	-
125 JASTRZĘBIA 23-29	320 907,51	320 907,51		312 062,04	312 062,04	-	313,31	313,31		9 158,78	9 158,78	-
126 WRONIA 1-27	2 374 729,01	2 353 243,67	21 485,34	2 362 454,92	2 346 262,77	16 192,15	12 307,73	12 233,14	74,59	24 581,82	19 214,04	5 367,78
127 WRONIA 29-49	862 256,45	862 256,45		840 347,66	840 347,66	-	2 653,75	2 653,75		24 562,54	24 562,54	-
128 LEŚNA 1-9	430 845,44	430 845,44		406 226,81	406 226,81	-	952,20	952,20		25 570,83	25 570,83	-
129 LEŚNA 11	554 553,16	554 553,16		539 606,41	539 606,41	-	1 426,28	1 426,28		16 373,03	16 373,03	-
130 LEŚNA 13	583 005,89	583 005,89		555 883,85	555 883,85	-	2 843,26	2 843,26		29 965,30	29 965,30	-
SUMA	20 166 858,05	20 103 594,79	63 263,26	19 641 881,72	19 592 090,37	49 791,35	61 949,22	61 789,96	159,26	586 925,55	573 294,38	13 631,17

Wyniki na nieruchomościach za 2022 r. Lokale mieszkalne OSIEDLE II

Nieruchomość	Przychody			Koszty			Pożytki części wspólnych			WYNIK z uwzględnieniem art.5 ust.1				
	Ogółem	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	Ogółem	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	OGÓŁEM	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	OGÓŁEM	z art.6 ust.1	Pozostałe		
201 ORLA 1-13	556 786,60	556 786,60	-	545 587,76	545 587,76	-	2 603,02	2 603,02	-	13 801,86	13 801,86	-		
202 ORLA 15-39	2 185 558,41	2 172 349,51	13 208,90	2 219 630,55	2 210 962,42	8 668,13	17 337,15	17 267,36	69,79	-	16 734,99	-	21 345,55	4 610,56
203 ORLA 36-42	319 250,12	319 250,12	-	315 443,44	315 443,44	-	2 469,01	2 469,01	-	6 275,69	6 275,69	-		
204 ORLA 44-74	2 794 059,90	2 794 059,90	-	2 748 220,03	2 748 220,03	-	19 608,96	19 608,96	-	65 448,83	65 448,83	-		
205 ORLA 41	557 491,92	557 491,92	-	528 896,38	528 896,38	-	3 547,04	3 547,04	-	32 142,58	32 142,58	-		
206 ORLA 43	570 895,70	570 895,70	-	564 439,79	564 439,79	-	779,30	779,30	-	7 235,21	7 235,21	-		
207 ORLA 49	577 499,20	577 499,20	-	549 224,15	549 224,15	-	984,13	984,13	-	29 259,18	29 259,18	-		
208 ORLA 51	577 861,87	571 104,62	6 757,25	560 752,99	555 821,29	4 931,70	715,26	708,86	6,40	17 824,14	15 992,19	1 831,95		
209 ORLA 53	565 069,50	565 069,50	-	548 987,37	548 987,37	-	1 117,95	1 117,95	-	17 200,08	17 200,08	-		
210 SPORTOWA 10-18	392 849,84	392 849,84	-	387 977,86	387 977,86	-	1 236,05	1 236,05	-	6 108,03	6 108,03	-		
211 SPORTOWA 20-28	366 919,25	366 919,25	-	361 946,70	361 946,70	-	1 640,94	1 640,94	-	6 613,49	6 613,49	-		
212 SPORTOWA 30-38	369 450,05	369 450,05	-	359 734,78	359 734,78	-	871,96	871,96	-	10 587,23	10 587,23	-		
213 SPORTOWA 40-48	376 547,84	376 547,84	-	359 101,46	359 101,46	-	2 156,56	2 156,56	-	19 602,94	19 602,94	-		
214 SOKOLA 2-28	2 399 670,10	2 379 963,34	19 706,76	2 402 080,30	2 387 875,34	14 204,96	14 014,49	13 956,45	58,04	11 604,29	6 044,45	5 559,84		
215 SOKOLA 30-36	308 916,02	308 916,02	-	299 643,03	299 643,03	-	1 387,44	1 387,44	-	10 660,43	10 660,43	-		
216 SOKOLA 35-57	1 961 084,15	1 961 084,15	-	1 925 941,10	1 925 941,10	-	9 184,40	9 184,40	-	44 327,45	44 327,45	-		
217 SOKOLA 59-71	562 339,36	562 339,36	-	554 159,59	554 159,59	-	1 247,93	1 247,93	-	9 427,70	9 427,70	-		
218 SOKOLA 38	578 751,43	578 942,34	- 190,91	542 482,14	541 474,44	1 007,70	1 719,84	1 703,79	16,05	37 989,13	39 171,69	-	1 182,56	
219 SOKOLA 40	566 489,49	560 374,26	6 115,23	549 612,71	544 989,38	4 623,33	362,39	359,10	3,29	17 239,17	15 743,98	1 495,19		
220 SOKOLA 42	576 371,43	576 371,43	-	543 284,38	543 284,38	-	902,94	902,94	-	33 989,99	33 989,99	-		
221 SOKOLA 46	588 301,49	570 390,91	17 910,58	564 173,08	552 251,27	11 921,81	1 133,98	1 109,27	24,71	25 262,39	19 248,91	6 013,48		
222 SOKOLA 48	580 555,95	580 555,95	-	547 594,16	547 594,16	-	1 066,42	1 066,42	-	34 028,21	34 028,21	-		
223 LEŚNA 15-23	411 329,71	411 329,71	-	367 909,75	367 909,75	-	1 126,67	1 126,67	-	44 546,63	44 546,63	-		
224 LEŚNA 25-33	388 677,64	388 677,64	-	368 210,03	368 210,03	-	622,88	622,88	-	21 090,49	21 090,49	-		
225 LEŚNA 35-43	381 661,39	381 661,39	-	376 567,28	376 567,28	-	1 226,42	1 226,42	-	6 320,53	6 320,53	-		
226 LEŚNA 45-53	372 411,57	372 411,57	-	360 683,66	360 683,66	-	1 122,06	1 122,06	-	12 849,97	12 849,97	-		
SUMA	19 886 799,93	19 823 292,12	63 507,81	19 452 284,47	19 406 926,84	45 357,63	90 185,19	90 006,91	178,28	524 700,65	506 372,19	18 328,46		
ogółem SM	40 053 657,98	39 926 886,91	126 771,07	39 094 166,19	38 999 017,21	95 148,98	152 134,41	151 796,87	337,54	1 111 626,20	1 079 666,57	31 959,63		

Wyniki na nieruchomościach za 2022 r. Lokale użytkowe

Nr i nazwa nieruchomości	Przychody			Koszty			Pożytki części wspólnych			WYNIK z uwzględnieniem art.5 ust.1		
	ogółem	Własny	Najem	ogółem	Własny	Najem	ogółem	własny	najem	Ogółem	z art.6 ust.1	Pozostałe
103 PAWIA 4-42	68 162,44	15 898,07	52 264,37	40 319,23	13 265,48	27 053,75	78,48	29,51	48,97	27 921,69	2 662,10	25 259,59
104 PAWIA 44-66	46 957,77	46 957,77	-	42 049,65	42 049,65	-	222,35	222,35	-	5 130,47	5 130,47	-
126 WRONIA 1-27	46 492,45	25 190,90	21 301,55	39 656,82	22 423,24	17 233,58	224,40	136,89	87,51	7 060,03	2 904,55	4 155,48
127 WRONIA 29-49	19 698,70	-	19 698,70	11 010,14	-	11 010,14	25,03	-	25,03	8 713,59	-	8 713,59
132 LEGNICKA 13 b	4 669,91	4 669,91	-	3 105,33	3 105,33	-	-	-	-	1 564,58	1 564,58	-
133 LEGNICKA 33 a	6 201,35	-	6 201,35	2 710,43	-	2 710,43	-	-	-	3 490,92	-	3 490,92
134 LEGNICKA 53 b	5 645,05	5 645,05	-	4 141,58	4 141,58	-	-	-	-	1 503,47	1 503,47	-
135 LEŚNA 1b	6 642,52	-	6 642,52	2 820,89	-	2 820,89	-	-	-	3 821,63	-	3 821,63
136 JASTRZĘBIA 23 b	5 153,88	5 153,88	-	3 438,98	3 438,98	-	-	-	-	1 714,90	1 714,90	-
202 ORLA 15-39	41 506,34	41 506,34	-	37 906,89	37 906,89	-	307,31	307,31	-	3 906,76	3 906,76	-
204 ORLA 44-74	35 199,30	27 702,21	7 497,09	31 961,85	24 814,97	7 146,88	257,12	195,38	61,74	3 494,57	3 082,62	411,95
214 SOKOLA 2-28	52 325,80	23 688,53	28 637,27	38 691,67	21 936,87	16 754,80	228,41	137,01	91,40	13 862,54	1 888,67	11 973,87
216 SOKOLA 35-57	48 293,81	19 628,22	28 665,59	34 743,95	17 589,93	17 154,02	157,36	82,22	75,14	13 707,22	2 120,51	11 586,71
228 SPORTOWA 18 a	5 707,58	5 707,58	-	3 466,88	3 466,88	-	-	-	-	2 240,70	2 240,70	-
229 SPORTOWA 38 a	6 349,85	-	6 349,85	3 064,48	-	3 064,48	-	-	-	3 285,37	-	3 285,37
230 LESNA 23 b	8 795,79	-	8 795,79	5 836,64	-	5 836,64	-	-	-	2 959,15	-	2 959,15
231 LEŚNA 43 a	6 095,42	6 095,42	-	3 699,61	3 699,61	-	-	-	-	2 395,81	2 395,81	-
247 WYSZYŃSKIEGO 6 c	12 692,41	-	12 692,41	5 815,86	-	5 815,86	-	-	-	6 876,55	-	6 876,55
248 WYSZYŃSKIEGO 6 b	9 768,82	-	9 768,82	4 858,04	-	4 858,04	-	-	-	4 910,78	-	4 910,78
249 WYSZYŃSKIEGO 10 b	6 672,09	6 672,09	-	4 206,56	4 206,56	-	-	-	-	2 465,53	2 465,53	-
250 WYSZYŃSKIEGO 10 c	8 515,97	-	8 515,97	4 635,77	-	4 635,77	-	-	-	3 880,20	-	3 880,20
Ogółem	451 547,25	234 515,97	217 031,28	328 141,25	202 045,97	126 095,28	1 500,46	1 110,67	389,79	124 906,46	33 580,67	91 325,79

**Propozycja podziału zysku netto z działalności Spółdzielni
za rok 2022 [zł]**

I. Zysk brutto	1.555.356,06
II. Obowiązkowe obciążenie podatkiem dochodowym od osób prawnych	97.346,00
III. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 1.113.247,24 (art.6 ust.1 usm z uwzgl.art.5 ust.1 usm) - pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	
IV. Zysk netto do podziału przez WZCz	344.762,82

Propozycja podziału:

a) <i>do rozliczenia na pokrycie różnicy w opłacie eksploatacyjnej dla lokali z członkostwem wg średniorocznej powierzchni użytkowej tych lokali w kolejnych latach</i>	264.762,82
b) <i>na zasilenie fundusz zasobowego</i>	80.000,00

WYDATKI Z FUNDUSZY SPECJALNYCH NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH I POZOSTAŁE CELE - ADM I

Lp.	Nieruchomości mieszkalne	Dociepl. budynków	Modern. systemu grzewcz.	Wymiana pionów c.w., z.w.	Wypł. za podgrz. wody	Remont instal. domofon.	Roboty dekarские	Roboty finans. fun. rezerwowowym	Inne remonty bieżące	Remonty dźwigów	Razem
1.	Pawia 1-9							810,00	1 762,61		2 572,61
2.	Pawia 11-29				841,00				2 936,89		3 777,89
3.	Pawia 2								187,65	575,66	763,31
4.	Pawia 4-42					28 878,41			8 645,00		37 523,41
5.	Pawia 44-66					13 794,52	17 916,24	270,00	8 235,95	366,93	40 583,64
6.	Pawia 31							540,00	446,30	185 783,33	186 769,63
7.	Pawia 33		82 087,66					540,00	645,17	172 260,00	255 532,83
8.	Pawia 35		85 270,09					810,00	15 847,65	173 880,00	275 807,74
9.	Pawia 37		86 250,17					1 055,10	77 223,30		164 528,57
10.	Legnicka 3 - 11				841,00				936,25		1 777,25
11.	Legnicka 13 - 21				1 682,00			14 362,93	936,25		16 981,18
12.	Legnicka 23 - 31								936,25		936,25
13.	Legnicka 33 - 41								936,25		936,25
14.	Legnicka 43 - 51								936,25		936,25
15.	Legnicka 53 - 63								1 124,10		1 124,10
16.	Leśna 1 - 9		74 206,83	22 946,05					936,25		98 089,13
17.	Leśna 11							1 080,00	457,65	1 020,96	2 558,61
18.	Leśna 13	1 164 098,30						9 333,37	187,65	13 799,38	1 187 418,70
19.	Jastrzębia 3							1 763,68	729,76	1 991,69	4 485,13
20.	Jastrzębia 4								3 834,31		3 834,31
21.	Jastrzębia 5								187,65	3 902,28	4 089,93
22.	Jastrzębia 7							540,00	1 189,62		1 729,62
23.	Jastrzębia 9								187,65	883,08	1 070,73
24.	Jastrzębia 11 - 21							25 537,81	1 682,73		27 220,54
25.	Jastrzębia 23 - 29								750,60		750,60
26.	Jastrzębia 31							1 350,00	523,59	173 880,00	175 753,59
27.	Jastrzębia 33							3 510,00	6 228,74	429,63	10 168,37
28.	Jastrzębia 35							2 970,00	187,65		3 157,65
29.	Wronia 1-27					5 215,85		2 214,00	103 270,78	3 954,36	114 654,99
30.	Wronia 29 - 49					50 731,90		23 419,69	2 472,76		76 624,35
31.	Legnicka 13b							117,68			117,68
32.	Legnicka 33a										0,00
33.	Legnicka 53b										0,00
32.	Leśna 1b										0,00
33.	Jastrzębia 23b										0,00
	Razem	1 164 098,30	327 814,75	22 946,05	3 364,00	98 620,68	17 916,24	90 224,26	244 563,26	732 727,30	2 702 274,84

WYDATKI Z FUNDUSZY SPECJALNYCH NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH I POZOSTAŁE CELE - ADM II

Lp	Nieruchomości mieszk./użytk.	Wymiana pionów c.o.,z.w.	Remont inst. domofon.	Wymiana p.poż (s.piony)	Malowanie klatek schod.	Remont chodników	Remont finans. fun. frezerwowym	Inne remonty bieżące	Remonty dźwigów	Remonty Razem
1	Orla 1 - 13							107,94		107,94
2	Orla 15 - 39	231 243,41	4 140,72				19 670,42	824,10	751 248,14	1 007 126,79
3	Orla 36 - 42						6 409,13			6 409,13
4	Orla 44 - 74			218 895,62	468 342,00		53 014,60	28 847,95	29 293,22	798 393,39
5	Orla 41						540,00		1 949,13	2 489,13
6	Orla 43					22 143,63	540,00		173 880,00	196 563,63
7	Orla 49						2 592,00	294,90		2 886,90
8	Orla 51							370,77		370,77
9	Orla 53						810,00			810,00
10	Sportowa 10 - 18	68 121,64	19 412,61				1 918,80	159,90		89 612,95
11	Sportowa 20 - 28	68 135,89	24 265,76					121 855,89		214 257,54
12	Sportowa 30 - 38	68 065,95					1 350,00	135,00		69 550,95
13	Sportowa 40 - 48	68 574,33								68 574,33
14	Sokoła 2 - 28		28 490,80				8 181,95	1 213,60	446 472,00	484 358,35
15	Sokoła 30 - 36							102,36		102,36
16	Sokoła 35 - 57	190 960,77	31 747,06		496 800,00		8 218,28	135 848,52	7 281,40	870 856,03
17	Sokoła 59 - 71						2 188,80			2 188,80
18	Sokoła 38						270,00		5 677,13	5 947,13
19	Sokoła 40									0,00
20	Sokoła 42						270,00			270,00
21	Sokoła 46							429,90		429,90
22	Sokoła 48							134,07	173 880,00	174 014,07
23	Leśna 15 - 23									0,00
24	Leśna 25 - 33						4 235,21			4 235,21
25	Leśna 35 - 43	40 463,49					2 906,81	1 687,05		45 057,35
26	Leśna 45 - 53	40 260,42								40 260,42
27	Sportowa 18a									0,00
28	Sportowa 38a									0,00
29	Leśna 23b									0,00
30	Leśna 43a							436,66		436,66
31	Wyszyńsk. 10b									0,00
	RAZEM:	775 825,90	108 056,95	218 895,62	965 142,00	22 143,63	113 116,00	292 011,95	1 589 681,02	4 085 309,73

ZESTAWIENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OGÓLNEGO I DŹWIGÓW NA 31.12.2022 r.
OSIEDLE NR I
Załącznik Nr 7

Adres nieruchomości	Pow. lokali	Fundusz Remontowy Ogólny				Fundusz Remontowy Dźwigów				Razem F-sz Remontowy Ogólny i Dźwigów			
		B.O 01.01.22	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.22	B.O 01.01.22	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.22	B.O 01.01.22	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.22
Pawia 1 - 9	3 041,00	241 593,19	77 443,20	2 572,61	316 463,78	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	241 593,19 zł	77 443,20 zł	2 572,61 zł	316 463,78
Pawia 11 - 29	6 261,00	1 004 459,44	84 751,57	3 777,89	1 085 433,12	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 004 459,44 zł	84 751,57 zł	3 777,89 zł	1 085 433,12
Pawia 2	3 713,64	-1 006 559,08	93 583,68	187,65	-913 163,05	-14 478,18 zł	13 368,96 zł	575,66 zł	-1 684,88 zł	-1 021 037,26 zł	106 952,64 zł	763,31 zł	-914 847,93
Pawia 4 - 42	10 819,20	644 607,74	280 585,27	37 523,41	887 669,60	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	644 607,74 zł	280 585,27 zł	37 523,41 zł	887 669,60
Pawia 44 - 66	12 648,98	-1 068 521,72	220 830,77	40 216,71	-887 907,66	-113 832,66 zł	159 857,64 zł	366,93 zł	45 658,05 zł	-1 182 354,38 zł	380 688,41 zł	40 583,64 zł	-842 249,61
Pawia 31	3 769,75	-508 411,02	68 255,56	986,30	-441 141,76	25 922,89 zł	40 713,00 zł	185 783,33 zł	-119 147,44 zł	-482 488,13 zł	108 968,56 zł	186 769,63 zł	-560 289,20
Pawia 33	3 768,40	-61 476,48	69 587,80	83 272,83	-75 161,51	30 347,57 zł	39 342,24 zł	172 260,00 zł	-102 570,19 zł	-31 128,91 zł	108 930,04 zł	255 532,83 zł	-177 731,70
Pawia 35	3 792,07	65 650,48	55 764,04	101 927,74	19 486,78	135 829,45 zł	53 152,05 zł	173 880,00 zł	15 101,50 zł	201 479,93 zł	108 916,09 zł	275 807,74 zł	34 588,28
Pawia 37	3 734,00	118 188,44	121 803,71	164 528,57	75 463,58	32 542,69 zł	35 846,28 zł	0,00 zł	68 388,97 zł	150 731,13 zł	157 649,99 zł	164 528,57 zł	143 852,55
Legnicka 3 - 11	3 041,00	418 272,24	76 633,20	1 777,25	493 128,19	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	418 272,24 zł	76 633,20 zł	1 777,25 zł	493 128,19
Legnicka 13 - 21	3 041,00	390 616,93	76 633,20	16 981,18	450 268,95	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	390 616,93 zł	76 633,20 zł	16 981,18 zł	450 268,95
Legnicka 23 - 31	3 041,00	549 132,44	76 633,20	936,25	624 829,39	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	549 132,44 zł	76 633,20 zł	936,25 zł	624 829,39
Legnicka 33 - 41	3 041,00	387 533,20	76 633,20	936,25	463 230,15	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	387 533,20 zł	76 633,20 zł	936,25 zł	463 230,15
Legnicka 43 - 51	3 041,00	44 052,64	76 633,20	936,25	119 749,59	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	44 052,64 zł	76 633,20 zł	936,25 zł	119 749,59
Legnicka 53 - 63	3 685,00	485 575,46	92 862,00	1 124,10	577 313,36	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	485 575,46 zł	92 862,00 zł	1 124,10 zł	577 313,36
Leśna 1 - 9	3 022,60	549 059,07	76 169,52	98 089,13	527 139,46	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	549 059,07 zł	76 169,52 zł	98 089,13 zł	527 139,46
Leśna 11	3 713,18	422 924,07	58 280,12	1 537,65	479 666,54	26 261,28 zł	40 547,88 zł	1 020,96 zł	65 788,20 zł	449 185,35 zł	98 828,00 zł	2 558,61 zł	545 454,74
Leśna 13	3 733,71	430 261,60	66 479,65	1 173 619,32	-676 878,07	27 090,62 zł	40 772,16 zł	13 799,38 zł	54 063,40 zł	-457 352,22 zł	107 251,81 zł	1 187 418,70 zł	-622 814,67
Jastrzębia 3	3 771,75	-588 594,00	64 716,15	2 493,44	-526 371,29	13 752,62 zł	44 604,84 zł	1 991,69 zł	56 365,77 zł	-574 841,38 zł	109 320,99 zł	4 485,13 zł	-470 005,52
Jastrzębia 4	3 697,56	-467 420,69	67 160,12	3 834,31	-404 094,88	20 288,54 zł	43 039,80 zł	0,00 zł	63 328,34 zł	-447 132,15 zł	110 199,92 zł	3 834,31 zł	-340 766,54
Jastrzębia 5	3 757,28	507 751,77	53 203,08	187,65	560 767,20	11 535,10 zł	45 988,80 zł	3 902,28 zł	53 621,62 zł	519 286,87 zł	99 191,88 zł	4 089,93 zł	614 388,82
Jastrzębia 7	3 772,03	795 100,39	63 770,20	1 729,62	857 140,97	38 368,79 zł	36 211,32 zł	0,00 zł	74 580,11 zł	833 469,18 zł	99 981,52 zł	1 729,62 zł	931 721,08
Jastrzębia 9	3 743,33	-1 198 548,67	94 332,00	187,65	-1 104 404,32	-26 380,82 zł	13 476,00 zł	883,08 zł	-13 787,90 zł	-1 224 929,49 zł	107 808,00 zł	1 070,73 zł	-1 118 192,22
Jastrzębia 11 - 21	3 327,00	24 605,24	88 789,54	27 220,54	86 174,24	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	24 605,24 zł	88 789,54 zł	27 220,54 zł	86 174,24
Jastrzębia 23 - 29	2 218,00	266 547,32	57 781,20	750,60	323 577,92	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	266 547,32 zł	57 781,20 zł	750,60 zł	323 577,92
Jastrzębia 31	3 752,19	-793 858,44	51 329,28	1 873,59	-744 402,75	125 314,60 zł	58 083,96 zł	173 880,00 zł	9 518,56 zł	-668 543,84 zł	109 413,24 zł	175 753,59 zł	-734 884,19
Jastrzębia 33	3 746,14	-679 140,07	57 454,08	9 738,74	-631 424,73	137 024,89 zł	53 944,44 zł	429,63 zł	190 539,70 zł	-542 115,18 zł	111 398,52 zł	10 168,37 zł	-440 885,03
Jastrzębia 35	3 656,90	511 344,78	59 139,96	3 157,65	567 327,09	28 819,18 zł	40 372,20 zł	0,00 zł	69 191,38 zł	540 163,96 zł	99 512,16 zł	3 157,65 zł	636 518,47
Wronia 1 - 27	14 499,75	-1 823 327,53	214 740,51	110 700,63	-1 719 287,65	-124 628,81 zł	222 900,95 zł	3 954,36 zł	94 317,78 zł	-1 947 956,34 zł	437 641,46 zł	114 654,99 zł	-1 624 969,87
Wronia 29 - 49	6 042,50	729 027,62	153 707,40	76 624,35	806 110,67	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	729 027,62 zł	153 707,40 zł	76 624,35 zł	806 110,67
Razem 1 - 30	136 891,96	390 446,36	2 775 686,41	1 969 429,86	1 196 702,91	373 777,75 zł	982 222,52 zł	732 727,30 zł	623 272,97 zł	764 224,11 zł	3 757 908,93 zł	2 702 157,16 zł	1 819 975,88
lok. użyt. w trafost.													
Legnicka 13b	24,10	-9 233,16 zł	607,32 zł	117,68 zł	-8 743,52 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-9 233,16 zł	607,32 zł	117,68 zł	-8 743,52 zł
Legnicka 33a	24,10	-26 675,25 zł	607,32 zł	0,00 zł	-26 067,93 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-26 675,25 zł	607,32 zł	0,00 zł	-26 067,93 zł
Legnicka 53b	24,10	-39 451,12 zł	614,88 zł	0,00 zł	-38 836,24 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-39 451,12 zł	614,88 zł	0,00 zł	-38 836,24 zł
Leśna 1b	24,10	-24 689,72 zł	655,20 zł	0,00 zł	-24 034,52 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-24 689,72 zł	655,20 zł	0,00 zł	-24 034,52 zł
Jastrzębia 23b	24,10	-18 654,91 zł	556,32 zł	0,00 zł	-18 098,59 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-18 654,91 zł	556,32 zł	0,00 zł	-18 098,59 zł
Razem traf.	123,00	-118 704,16 zł	3 041,04 zł	117,68 zł	-115 780,80 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-118 704,16 zł	3 041,04 zł	117,68 zł	-115 780,80 zł
OGÓŁEM	137208,12	271 742,20 zł	2 778 727,45 zł	1 969 547,54 zł	1 080 922,11 zł	373 777,75 zł	982 222,52 zł	732 727,30 zł	623 272,97 zł	645 519,95 zł	3 760 949,97 zł	2 702 274,84 zł	1 704 195,08 zł

ZESTAWIENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OGÓLNEGO I DŹWIGÓW NA 31.12.2022 r.

OSIEDLE NR II

Załącznik Nr 8

Adres nieruchomości	Pow. lokali	Fundusz Remontowy Ogólny				Fundusz Remontowy Dźwigów				Razem F-sz Remontowy Ogólny i Dźwigów			
		B.O 01.01.22	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.22	B.O 01.01.22	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.22	B.O 01.01.22	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.22
Orla 1 - 13	3 976,50	183 355,67	100 207,80	107,94	283 455,53	0,00	0,00	0,00	0,00	183 355,67	100 207,80	107,94	283 455,53
Orla 15 - 39	13 738,52	-2 156 478,20	209 840,17	255 878,65	-2 202 516,68	296 324,76	209 730,60	751 248,14	-245 192,78	-1 860 153,44	419 570,77	1 007 126,79	-2 447 709,46
Orla 36 - 42	2 220,00	69 700,58	59 393,27	6 409,13	122 684,72	0,00	0,00	0,00	0,00	69 700,58	59 393,27	6 409,13	122 684,72
Orla 44 - 74	17 865,00	-1 999 888,63	289 382,63	769 100,17	-2 479 606,17	-317 856,57	260 359,20	29 293,22	-86 790,59	-2 317 745,20	549 741,83	798 393,39	-2 566 396,76
Orla 41	3 694,80	401 878,36	38 973,52	540,00	440 311,88	122 153,92	58 968,96	1 949,13	179 173,75	524 032,28	97 942,48	2 489,13	619 485,63
Orla 43	3 690,95	487 495,21	60 172,64	22 683,63	524 984,22	25 720,61	39 862,32	173 880,00	-108 297,07	513 215,82	100 034,96	196 563,63	416 687,15
Orla 49	3 709,82	500 883,24	47 795,71	2 886,90	545 792,05	-2 681,73	50 750,28	0,00	48 068,55	498 201,51	98 545,99	2 886,90	593 860,60
Orla 51	3 716,44	252 319,25	65 706,53	370,77	317 655,01	25 509,63	40 844,59	0,00	66 354,22	277 828,88	106 551,12	370,77	384 009,23
Orla 53	3 735,87	659 654,00	70 735,94	810,00	729 579,94	38 106,68	36 312,60	0,00	74 419,28	697 760,68	107 048,54	810,00	803 999,22
Sportowa 10 - 18	2 580,00	202 320,99	66 742,43	89 612,95	179 450,47	0,00	0,00	0,00	0,00	202 320,99	66 742,43	89 612,95	179 450,47
Sportowa 20 - 28	2 580,00	356 157,47	65 016,00	214 257,54	206 915,93	0,00	0,00	0,00	0,00	356 157,47	65 016,00	214 257,54	206 915,93
Sportowa 30 - 38	2 580,00	-244 293,80	66 016,00	69 550,95	-247 828,75	0,00	0,00	0,00	0,00	-244 293,80	66 016,00	69 550,95	-247 828,75
Sportowa 40 - 48	2 580,00	245 798,47	65 016,00	68 574,33	242 240,14	0,00	0,00	0,00	0,00	245 798,47	65 016,00	68 574,33	242 240,14
Sokola 2 - 28	15 189,40	-221 663,46	142 138,50	37 886,35	-117 411,31	191 713,73	319 443,72	446 472,00	64 685,45	-29 949,73	461 582,22	484 358,35	-52 725,86
Sokola 30 - 36	2 224,00	-81 727,20	56 044,80	102,36	-25 784,76	0,00	0,00	0,00	0,00	-81 727,20	56 044,80	102,36	-25 784,76
Sokola 35 - 57	12 282,23	-2 066 794,90	185 490,05	863 574,63	-2 744 879,48	-242 019,79	179 894,52	7 281,40	-69 406,67	-2 308 814,69	365 384,57	870 856,03	-2 814 286,15
Sokola 59 - 71	3 983,50	117 257,47	102 503,00	2 188,80	217 571,67	0,00	0,00	0,00	0,00	117 257,47	102 503,00	2 188,80	217 571,67
Sokola 38	3 739,78	678 344,22	54 439,52	270,00	732 513,74	-6 405,02	43 569,36	5 677,13	31 487,21	671 939,20	98 008,88	5 947,13	764 000,95
Sokola 40	3 724,59	402 301,16	58 550,40	0,00	460 851,56	27 407,70	39 778,68	0,00	67 186,38	429 708,86	98 329,08	0,00	528 037,94
Sokola 42	3 734,90	471 220,56	45 859,71	270,00	516 810,27	126 192,90	54 678,96	0,00	180 871,86	597 413,46	100 538,67	270,00	697 682,13
Sokola 46	3 703,11	332 381,75	38 215,92	429,90	370 167,77	119 544,41	59 546,04	0,00	179 090,45	451 926,16	97 761,96	429,90	549 258,22
Sokola 48	3 726,49	134 337,68	57 238,92	134,07	191 442,53	23 233,88	41 140,44	173 880,00	-109 505,68	157 571,56	98 379,36	174 014,07	81 936,85
Leśna 15 - 23	2 580,00	359 960,03	65 016,00	0,00	424 976,03	0,00	0,00	0,00	0,00	359 960,03	65 016,00	0,00	424 976,03
Leśna 25 - 33	2 580,00	495 589,34	66 344,40	4 235,21	557 698,53	0,00	0,00	0,00	0,00	495 589,34	66 344,40	4 235,21	557 698,53
Lesna 35 - 43	2 580,00	449 290,99	65 016,00	45 057,35	469 249,64	0,00	0,00	0,00	0,00	449 290,99	65 016,00	45 057,35	469 249,64
Leśna 45 - 53	2 580,00	505 141,47	65 016,00	40 260,42	529 897,05	0,00	0,00	0,00	0,00	505 141,47	65 016,00	40 260,42	529 897,05
Razem	129 295,90	534 541,72	2 206 871,86	2 495 192,05	246 221,53	426 945,11	1 434 880,27	1 589 681,02	272 144,36	961 486,83	3 641 752,13	4 084 873,07	518 365,89
lok. użyt. wtrafost.													
Sportowa 18a	24,57	9 472,25	619,20	0,00	10 091,45	0,00	0,00	0,00	0,00	9 472,25	619,20	0,00	10 091,45
Sportowa 38a	24,21	-30 149,35	610,08	0,00	-29 539,27	0,00	0,00	0,00	0,00	-30 149,35	610,08	0,00	-29 539,27
Leśna 23b	24,40	5 692,85	614,88	0,00	6 307,73	0,00	0,00	0,00	0,00	5 692,85	614,88	0,00	6 307,73
Lesna 43a	24,40	2 760,58	875,40	436,66	3 199,32	0,00	0,00	0,00	0,00	2 760,58	875,40	436,66	3 199,32
Wyshyński 10b	35,90	3 939,11	689,28	0,00	4 628,39	0,00	0,00	0,00	0,00	3 939,11	689,28	0,00	4 628,39
Razem traf.	133,48	-8 284,56	3 408,84	436,66	-5 312,38	0,00	0,00	0,00	0,00	-8 284,56	3 408,84	436,66	-5 312,38
OGÓŁEM	129 429,38	526 257,16	2 210 280,70	2 495 628,71	240 909,15	426 945,11	1 434 880,27	1 589 681,02	272 144,36	953 202,27	3 645 160,97	4 085 309,73	513 053,51

**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH
OD LOKALI MIESZKALNYCH – OPŁATY CZYNSZOWE**

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	% 04/03	% 05/04
1	2	3	4	5	6	7
1.	Roczny wymiar opłat w zł	35.535.400,42	37.726.220,53	41.196.133,59	106,17	109,20
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	1.633.060,29	1.691.563,68	1.948.265,75	103,58	115,18
3.	Poz.2 : Poz. 3 w %	4,60	4,48	4,73	97,57	105,47
4.	Struktura zaległości w opatach w zł.					
	- 1 miesięczne	378.052,56	339.758,09	469.770,10	89,87	138,27
	- 2 miesięczne	154.061,62	111.798,33	122.952,38	72,57	109,98
	- 3 miesięczne i więcej	1.100.946,11	1.240.007,26	1.355.543,27	112,63	109,32
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	1.390	1.129	1.644	81,22	145,62
	Windykacja					
6.	- ilość nakazów zapłaty	64	59	59	92,19	100,00
	- ilość postępowań komorniczych	83	78	75	93,98	96,15
	- ilość eksmisji	1	0	1	-	-
7.	Liczba spraw skierowanych do sądu	64	66	59	103,13	89,39

* stan zaległości w opłatach wykazany na dzień 31.12.2022 r. w kwocie 1.948.265,75 zł nie obejmuje korygujących poziom zaległości kwot nadpłat z tytułu rozliczenia wody za II półrocze 2022 r., które w następstwie zmiany zasady ich ewidencji zostały postawione do dyspozycji lokatorów pod datą 13.01.2023r.

** w związku z powyższym dla porównania stanu zaległości na dzień 31.12.2022 r. ze stanem na 31.12. w latach 2020 i 2021 należy przyjąć kwotę 1.771.333,43 a procentowy wskaźnik zadłużenia 4,29%.

**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH
OD LOKALI UŻYTKOWYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
1	2	3	4	5
1.	Roczny wymiar opłat { zł }	1.935.111,00	2.105.066,93	2.188.427,81
2.	Kwota zaległości razem na 31.12. { zł }	142.995,28	167.143,46	162.941,93
	- do jednego miesiąca	7.025,40	16.027,06	23.579,13
	- powyżej jednego do dwóch miesięcy	10.601,88	10.616,00	8.511,64
	- powyżej dwóch miesięcy i dalsze	125.368,00	140.500,40	130.851,16
3.	Wskaźnik zaległości Poz. 2 : 1 { % }	7,39	7,94	7,45
4.	Roczny wymiar opłat za energię elektryczną { zł }	73.327,96	73.199,32	71.451,78
	Kwota zaległości razem { zł }	13.355,30	14.126,97	13.050,99
	Wskaźnik zaległości { % }	18,21	19,30	18,26
5.	Roczny wymiar opłat za zużycie wody { zł }	33.827,96	34.398,23	35.720,12
	Kwota zaległości razem {zł }	5.333,54	4.640,45	4.257,38
	Wskaźnik zaległości { % }	15,77	13,49	11,92
6.	Ilość			
	- lokali z zaległościami opłat	50	47	43
	- wystawionych wezwań do zapłaty	24	19	24
	- spraw skierowanych do sądu	1	4	2
	- uzyskanych wyroków sądowych	1	1	
	- wyroków skierowanych do komornika	1		1
	- wyroków wyegzekwowanych przez komornika			
	- zawartych ugód o spłatę zadłużenia		1	
7.	Wysokość zadłużenia głównego na 31.12.			
	- objętego wyrokami sądowymi {zł}	75.456,63	70.483,55	78.613,01
	- w egzekucji komorniczej {zł}	47.419,02	47.245,94	16.646,64

PROCES PRZENOSZENIA LOKALI NA WŁASNOŚĆ

Załącznik Nr 11

Stan na dzień 31.12.2022

OSIEDLE I

Nieruchomość		Łączna pow. użytk. lokali + piwnic	Lokale wyodrębnione do dnia 31.12.2022 r.						
Nr	Nazwa		Powierzchnia lokali	Pow. pomieszczeń przynal.	Powierzchnia gruntu	% udział lokali wyodrębn.	Liczba wyodrębnień	w tym z :	
								lokata.prawa oraz z przetargu	własnościowego prawa
101	Pawia 1 - 9	3 280,52	1 689,30	131,35	1 359,17	55,50%	37	20	17
102	Pawia 2	3 863,04	1 918,73	57,20	1 129,38	51,15%	35	22	13
103	Pawia 4-42	11 850,30	4 802,87	344,45	3 795,89	43,44%	87	42	45
104	Pawia 44-66	13 404,93	5 656,18	218,25	2 455,40	43,82%	127	90	37
105	Pawia 11 - 29	6 784,63	2 903,80	248,46	2 829,05	46,46%	66	39	27
106	Pawia 31	3 920,25	1 353,33	39,80	679,82	35,54%	24	13	11
107	Pawia 33	3 885,58	1 982,17	63,64	1 542,16	52,65%	36	21	15
108	Pawia 35	3 901,37	1 772,23	50,30	1 044,08	46,72%	32	16	16
109	Pawia 37	3 882,70	1 552,51	52,50	808,15	41,34%	29	12	17
110	Legnicka 3 - 11	3 267,81	1 400,80	104,50	1 525,20	46,06%	31	23	8
111	Legnicka 13 - 21	3 267,78	1 145,50	81,76	1 060,22	37,56%	25	12	13
112	Legnicka 23 - 31	3 269,25	1 597,70	115,81	1 124,78	52,41%	34	23	11
113	Legnicka 33 - 41	3 274,09	1 560,30	116,18	1 502,85	51,20%	33	21	12
114	Legnicka 43 - 51	3 272,55	1 802,10	133,39	1 549,55	59,14%	38	20	18
115	Legnicka 53 - 63	3 952,53	1 517,20	110,72	1 445,24	41,19%	34	26	8
116	Jastrzębia 3	3 887,49	1 796,19	58,04	754,57	47,70%	31	13	18
117	Jastrzębia 4	3 839,66	2 213,42	62,60	1 275,63	59,28%	40	31	9
118	Jastrzębia 5	3 910,54	1 575,51	53,70	669,51	41,66%	28	21	7
119	Jastrzębia 7	3 877,83	1 766,54	51,40	896,82	46,88%	33	21	12
120	Jastrzębia 9	3 891,58	1 666,44	51,10	887,11	44,13%	30	14	16
121	Jastrzębia 31	3 876,55	2 123,44	74,46	1 180,44	56,70%	38	25	13
122	Jastrzębia 33	3 896,31	1 729,50	56,62	626,19	45,84%	32	22	10
123	Jastrzębia 35	3 804,40	2 337,76	78,00	1 607,16	63,50%	43	28	15
124	Jastrzębia 11 - 21	3 553,01	1 435,50	99,92	1 473,18	43,21%	26	13	13
125	Jastrzębia 23 - 29	2 383,92	1 109,00	86,06	903,84	50,13%	20	11	9
126	Wronia 1-27	15 412,45	5 889,83	263,67	2 644,26	39,93%	132	74	58
127	Wronia 29 - 49	6 559,05	3 156,00	243,39	1 624,79	51,83%	57	29	28
128	Leśna 1 - 9	3 263,37	1 386,70	112,53	1 648,37	45,94%	31	23	8
129	Leśna 11	3 863,78	1 689,41	57,80	1 125,53	45,22%	32	24	8
130	Leśna 13	3 877,11	1 782,36	51,50	1 127,16	47,30%	33	19	14
	RAZEM	144 974,38	64 312,32	3 269,10	42 295,50		1274	768	506

PROCES PRZENOSZENIA LOKALI NA WŁASNOŚĆ

Załącznik Nr 12

Stan na dzień 31.12.2022

OSIEDLE II

Nieruchomość		Łączna pow. użytk. lokali + piwnic	Lokale wyodrębnione do dnia 31.12.2022 r.						
Nr	Nazwa		Powierzchnia lokali	Pow. pomieszczeń przynal.	Powierzchnia gruntu	% udział lokali wyodrębn.	Liczba wyodrębnień	w tym z :	
								lokata.prawa oraz z przetargu	własnościowego prawa
201	Orla 1 - 13	4 231,74	2 223,90	141,41	1 064,23	55,89%	39	24	15
202	Orla 15 - 39	14 523,66	6 726,29	275,09	2 133,15	48,21%	146	107	39
203	Orla 36 - 42	2 355,78	1 335,20	83,33	606,97	60,21%	24	16	8
204	Orla 44-74	18 802,01	8 291,70	331,50	3 637,87	45,86%	179	121	58
205	Orla 41	3 851,94	1 518,73	44,10	588,31	40,57%	28	14	14
206	Orla 43	3 865,62	1 505,48	49,10	662,35	40,22%	27	18	9
207	Orla 49	3 839,47	1 705,29	62,71	719,74	46,05%	31	19	12
208	Orla 51	3 850,02	1 501,77	53,68	821,76	40,40%	28	15	13
209	Orla 53	3 867,91	1 240,05	41,10	750,89	33,12%	23	20	3
210	Sportowa 10 - 18	2 797,15	1 341,60	107,23	919,91	51,80%	26	14	12
211	Sportowa 20 - 28	2 802,75	1 393,20	120,57	871,72	54,01%	27	12	15
212	Sportowa 30 - 38	2 805,40	1 290,00	108,61	805,64	49,85%	25	10	15
213	Sportowa 40 - 48	2 800,83	1 083,60	89,15	952,99	41,87%	21	12	9
214	Sokola 2-28	15 967,08	6 351,00	249,22	2 809,23	41,34%	140	78	62
215	Sokola 30 - 36	2 347,67	952,70	51,81	760,76	42,79%	17	12	5
216	Sokola 35 - 57	13 059,98	6 073,90	281,96	2 319,45	48,67%	131	91	40
217	Sokola 59 - 71	4 279,33	2 176,80	162,11	1 383,89	54,66%	38	28	10
218	Sokola 38	3 873,81	2 034,33	78,85	1 172,83	54,55%	37	25	12
219	Sokola 40	3 860,38	1 530,30	55,09	1 153,20	41,07%	28	21	7
220	Sokola 42	3 906,69	1 516,67	66,23	1 313,18	40,52%	27	18	9
221	Sokola 46	3 826,71	2 234,51	79,00	724,28	60,46%	40	24	16
222	Sokola 48	3 891,34	1 901,38	62,64	1 043,24	50,47%	35	23	12
223	Leśna 15 - 23	2 787,04	1 186,80	91,64	781,19	45,87%	23	17	6
224	Leśna 25 - 33	2 785,52	1 651,20	130,82	1 040,86	63,97%	32	18	14
225	Leśna 35 - 43	2 780,31	1 238,40	93,78	865,82	47,91%	24	13	11
226	Leśna 45 - 53	2 789,88	1 444,80	118,23	996,12	56,02%	28	15	13
	RAZEM	136 550,02	61 449,60	3 028,96	30 899,58		1224	785	439

OGÓLEM	281 524,40	125 761,92	6 298,06	73 195,08		2498	1553	945
---------------	-------------------	-------------------	-----------------	------------------	--	-------------	-------------	------------

Lokale własne w obcym zarządzie	138,00	7,85	112,51			2		
---------------------------------	--------	------	--------	--	--	---	--	--