



## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE” W LUBINIE ZA 2023 ROK



MARZEC 2024 r.

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE” ZA OKRES 01.01.2023 r. ÷ 31.12.2023 r.**

## **I. Informacje wstępne**

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

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648, z 2023 r. poz. 1450);
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463. 1681.);
3. innych ustaw.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” z siedzibą w Lubinie powstała od dnia 01.01.1980 r. osobowość prawną nabyła w dniu 22.01.1980 r. poprzez wpisanie jej do rejestru Rs 749 ówczesnego Sądu Rejonowego w Legnicy. Od dnia 07.06.2002 r. 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 w Spółdzielni, którego kompetencje określa § 30 Statutu. W roku sprawozdawczym Walne Zgromadzenie odbyło się w dwóch częściach, tj. w dniu 22 i 25 maja 2023 r.
2. Rada Nadzorcza – sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Składa się ona z 8 członków wybranych na kadencję 2022÷2025 (po 4 z każdego okręgu wyborczego), a jej kompetencje określa § 51 Statutu.
3. Rady Osiedli (Nr I i II) – reprezentują członków zamieszkałych na terenie organizacyjnie wyodrębnionych osiedli mieszkaniowych Spółdzielni. Na kadencję 2022÷2025 wybrano po 5 członków, a ich kompetencje określa § 68 Statutu.

4. Zarząd Spółdzielni – kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Jego kompetencje określa § 58 Statutu. Podobnie jak w latach poprzednich, tak i w roku 2023 jego skład 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 2023 r., w szczególności:

- realizacji zadań określonych w planie finansowo – gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 2/I/2023 z dnia 17.01.2023 r.;
- realizacji rzeczowych planów remontów, uchwalonych przez poszczególne Rady Osiedli Uchwałą Nr 01/02/2023 z dnia 08.02.2023 r.;
- prowadzeniu bieżącej konserwacji zasobów, gwarantującej bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwana 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.

Zarząd w roku sprawozdawczym miał możliwość przeprowadzenia szeregu prac na swoich zasobach. Były to przedsięwzięcia mające na celu między innymi: spełnienie przepisów w zakresie bezpieczeństwa, poprawę stanu technicznego, wszelkie modernizacje, ale i również zadbanie o estetykę i funkcjonalność.

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 2023 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 gazu;
- bieżące rozwiązywanie i analiza wszelkich zagadnień zgłaszanych bezpośrednio przez członków Spółdzielni.

Dodatkowymi źródłami oceny działań Zarządu jest opinia biegłego rewidenta za 2023 r., która jest oceną niezależnego podmiotu uprawnionego we wskazanym wyżej zakresie.

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

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 92 posiedzenia, w tym 71 w sprawach ogólnych i 21 w sprawach członkowsko – mieszkaniowych. W trakcie posiedzeń Zarząd rozpatrzył ogółem 569 spraw, w tym 354 w sprawach ogólnych i 215 dot. spraw członkowsko – mieszkaniowych.

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

W dniu 22.05.2023 r. i 25.05.2023 r., Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków, które podjęło uchwały w sprawach:

- przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za 2022 r.;
- przyjęcia sprawozdania finansowego za 2022 r.;
- podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.;
- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.;
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 r.;
- przyjęcia sprawozdania Rady Osiedla Nr I i II za 2022 r.;

Na ogólną liczbę zaproszonych 5311 członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu udział wzięły 84 osoby (w tym 26 pełnomocników członków), co stanowi 1,58% ogółu uprawnionych do udziału.

W roku 2023 Zarząd uczestniczył we wszystkich 13-tu posiedzeniach Rady Nadzorczej, a także w 25 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.

W miesiącu lutym 2023 r. Zarząd pragnąc wzmocnić kontakt z mieszkańcami Spółdzielni reaktywował kwartalnik informacyjny „Przylesiak”, którego pierwsze i ostatnie wydanie miało miejsce w 1997 r. W reaktywowanym kwartalniku, Zarząd chce między innymi przedstawić mieszkańcom bieżące sprawy z życia Spółdzielni, informować o działalności organów statutowych, przedstawiać plany remontów oraz wskazywać istotne wprowadzone bądź projektowane zmiany w prawie dotyczące działalności Spółdzielni. W roku 2023 zostały wydane i rozkolportowane wśród mieszkańców 3 numery kwartalnika.

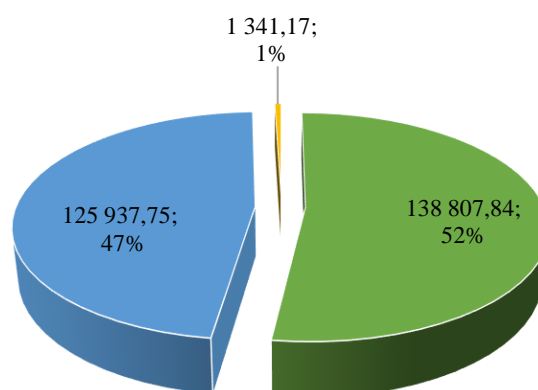
## II. Charakterystyka zasobów

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia była użytkownikiem wieczystym gruntu o powierzchni 215.037,77 m<sup>2</sup>, w tym: powierzchnia gruntów pod budynkami mieszkalnymi 155.956,77 m<sup>2</sup>, powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym 59.081,00 m<sup>2</sup> i udział w prawie do gruntów dot. lokali własnych w obcym zarządzie 56,77 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym prawem wynosiła 138.807,84 m<sup>2</sup>, prawem odrębnej własności 125.937,75 m<sup>2</sup>, lokali mieszkalnych użytkowych bez tytułu prawnego oraz w najmie 1.341,17 m<sup>2</sup>.

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

Strukturę własnościową lokali mieszkalnych stanowiących zasoby SM „Przylesie” według stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawia poniższy wykres [pow. użytkowa lokali; %].



- lokale ze spółdzielczym prawem
- lokale z prawem odrębnej własności
- lokale bez tytułu prawnego oraz w najmie

W **Załączniku Nr 1.** przedstawiono szczegółową charakterystykę zasobów.

### **III. Przychody i koszty, wynik w obszarach działalności Spółdzielni**

Przychody i koszty, wyniki w poszczególnych obszarach działalności Spółdzielni zestawiono w **Załącznikach Nr 2 ÷ 6** do niniejszego sprawozdania, prezentując jednocześnie wyniki poszczególnych nieruchomości.

W roku 2023 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 + 269.456,68 zł, obejmujący:
- wynik na gospodarce lokalami mieszkalnymi z wyłączeniem najmu, ustalony jako suma wyników z ewidencyjnie wydzielonych nieruchomości; **240.769,95 zł**
  - oraz wynik na gospodarce lokalami użytkowymi własnościowymi i z prawem odrębnej własności **28.686,73 zł**

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

- wynik dodatni za 2022 r. lokali mieszkalnych w kwocie **1.100.889,97 zł**
- wynik ujemny za 2022 r. lokali mieszkalnych w kwocie **- 21.345,55 zł**
- wynik dodatni za 2022 r. lokali użytkowych w kwocie **33.702,82 zł**

ponadto w rozliczeniu uwzględniono:

- kwotę pożytków z części wspólnych nieruchomości za 2023 r. rozliczoną na GZM **211.181,96 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 **791.707,71 zł**, postawiony z propozycją podziału na Walnym Zgromadzeniu Członków sprawozdawczym za 2023 r., który obejmuje:

- wynik na najmie lokali mieszkalnych i użytkowych **114.505,94 zł**
- wynik na gospodarce powierzchnią handlowo – usługową w pawilonach wolnostojących **- 53.930,47 zł**
- wynik na pozostałej sprzedaży usług w zakresie gospodarki mieniem ogólnym Spółdzielni **106.236,87 zł**

oraz wyniki pozostałej działalności operacyjnej i finansowej **829.113,37 zł**

W ciężar dochodowego obszaru działalności odniesiono obowiązkowe obciążenie podatkiem dochodowym w kwocie **204.218,00 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.

Szczegółowe dane prezentujące kondycję finansową Spółdzielni i poszczególne obszary działalności zawiera Sprawozdanie finansowe za 2023 r. oraz raport i opinia z badania Biegłego Rewidenta.

W **Załączniku Nr 7** przedstawiono propozycję podziału zysku netto.



#### **IV. Zatrudnienie i wynagrodzenie**

Przeciętna liczba zatrudnionych w etatach bez członków Zarządu w 2023 r. wynosiła 41, w tym:

- na stanowiskach nierobotniczych 28;
- na stanowiskach robotniczych 13.

Ogółem koszty wynagrodzeń osobowych, bez Członków Zarządu wyniosły w składnikach podstawowych 3.227.142,36 zł, w tym wynagrodzenie podstawowe 2.739.693,24 zł i wykonane zostały w 100 % w stosunku do założeń planowych.

Średnia miesięczna płaca brutto pracowników wyniosła 5.892,65 zł.

Wynagrodzenie Członków Zarządu reguluje „Regulamin zasad wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 23/XI/2018 z dnia 13 listopada 2018 r. i kształtuje się ono odpowiednio:

- Prezesa Zarządu – 2,7 krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w Polsce
- Zastępców Prezesa – 2,2 krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w Polsce

## V. Gospodarka remontowa Spółdzielni

Zakres remontów w 2023 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 2023 r. przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Fundusze remontowe, w tym:		
	Fundusz remontowy	Fundusz remontowy dźwigów	Razem fundusze
<b>Stan na 01.01.2023 r., w tym:</b>	<b>1 321 831,26</b>	<b>895 417,33</b>	<b>2 217 248,59</b>
Osiedle Nr I	1 080 922,11	623 272,97	1 704 195,08
Osiedle Nr II	240 909,15	272 144,36	513 053,51
<b>Zwiększenia z tytułu:</b>			
- odpisy w koszty - Osiedle Nr I	2 672 155,84	982 488,18	3 654 644,02
- z innych tytułów - Osiedle Nr I	559 948,97	0,00	559 948,97
- odpisy w koszty - Osiedle Nr II	2 116 641,24	1 434 383,95	3 551 025,19
- z innych tytułów - Osiedle Nr II	69 416,00	0,00	69 416,00
<b>Razem zwiększenia, w tym:</b>	<b>5 418 162,05</b>	<b>2 416 872,13</b>	<b>7 835 034,18</b>
Osiedle Nr I	3 232 104,81	982 488,18	4 214 592,99
Osiedle Nr II	2 186 057,24	1 434 383,95	3 620 441,19
<b>Zmniejszenia z tytułu:</b>			
- remonty zasobów Osiedla Nr I	2 456 824,18	988 236,17	3 445 060,35
- remonty zasobów Osiedla Nr II	2 019 616,62	1 344 613,29	3 364 229,91
<b>Razem zmniejszenia</b>	<b>4 476 440,80</b>	<b>2 332 849,46</b>	<b>6 809 290,26</b>
<b>Stan na 31.12.2023 r., w tym:</b>	<b>2 263 552,51</b>	<b>979 440,00</b>	<b>3 242 992,51</b>
Osiedle Nr I	1 856 202,74	617 524,98	2 473 727,72
Osiedle Nr II	407 349,77	361 915,02	769 264,79

Podstawowym źródłem tworzącym fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w roku 2023 w łącznej kwocie 7.835.034,18 zł, były odpisy w koszty obciążające użytkowników lokali w kwocie 7.205.669,21 zł. Kwota 629.364,97 zł to pozostałe źródła, na które składają się kwoty uzyskane z odszkodowań oraz kwota uzyskana z premii termomodernizacyjnej.

Na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych Osiedli wydatkowano ogółem 6.809.290,26 zł, z tego:

- Osiedle Nr I – 3.445.060,35 zł
- Osiedle Nr II – 3.364.229,91 zł

Najwięcej nakładów zaangażowano na:

➤ inne remonty bieżące	1.291.990,37 zł, tj. 23,64 %
➤ docieplenia budynków	1.029.859,96 zł, tj. 18,85 %
➤ remonty dźwigów	988.236,17 zł, tj. 18,08 %
➤ instalacja p.poż	555.823,82 zł, tj. 10,17 %
➤ modernizacja systemu grzewczego	495.152,82 zł, tj. 9,06 %
➤ remont balkonów	336.636,00 zł, tj. 6,16 %
➤ malowanie klatek	324.000,00 zł, tj. 5,93 %
➤ roboty finansowane f.rezerwowym	128.810,42 zł, tj. 2,36 %
➤ opinie i ekspertyzy, projekty, nadzór	118.597,25 zł, tj. 2,17 %
➤ remont, wykonanie instalacji domofonowej	87.436,99 zł, tj. 1,60 %
➤ roboty towarzyszące	71.106,58 zł, tj. 1,30 %
➤ wymiana pionów	22.871,13 zł, tj. 0,42 %
➤ wymiana drzwi, montaż kaset	14.155,46 zł, tj. 0,29 %

W załącznikach Nr 8 i 9 przedstawiono łącznie wydatki i ich strukturę na remonty poszczególnych nieruchomości mieszkalnych oraz pozostałych obiektów wspólnych służących wszystkim użytkownikom lokali w poszczególnych Osiedlach.

W załącznikach Nr 10 i 11 przedstawiono zestawienie Funduszu Remontowego Ogólnego i Dźwigów na 31.12.2023 r

## **VI. Windykacja należności**

### **1. Zadłużenie lokali mieszkalnych w opłatach eksploatacyjnych.**

Sekcja Prawno-Windykacyjna w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie zajmuje się szeroko pojętą windykacją, której celem jest wyegzekwowanie spłaty długu z tytułu należnych Spółdzielni opłat eksploatacyjnych. Opłaty eksploatacyjne (czynsz) powinny być regulowane co miesiąc z góry w terminie do 25-tego każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Za opłaty eksploatacyjne związane z danym lokalem mieszkalnym, odpowiadają solidarnie, z właścicielem lokalu (będącym/niebędącym członkiem Spółdzielni), uprawnionym z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu (będącym/niebędącym członkiem Spółdzielni), osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w tym lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu wyżej wskazanych, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Po upływie terminu płatności wymagalna opłata eksploatacyjna staje się należnością przeterminowaną i podlega wyegzekwowaniu.

Komórka windykacyjna dokonuje analizy zaległości wobec Spółdzielni z tytułu nieuregulowanych opłat eksploatacyjnych i odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie. W stosunku do osób, których zaległości przekraczają 3 miesiące, przygotowywane są przedsądowe wezwania do zapłaty zawierające dodatkowo, 7-dniowy termin na uregulowanie powstałego zadłużenia. Brak spłaty zobowiązania w określonym terminie bądź brak złożenia konkretnej deklaracji spłaty zadłużenia w ratach – w wysokości zaakceptowanej przez Zarząd SM „Przylesie” – skutkuje kontynuacją działań windykacyjnych. Przed podjęciem postępowania sądowego dłużnik otrzymuje monit przedsądowy, który jest ostatnią szansą na polubowne rozwiązanie sprawy. Na etapie polubownym Spółdzielnia dąży do zdyscyplinowania dłużnika i skłonienia go do uregulowania długu bez konieczności kierowania sprawy na drogę sądowo-egzekucyjną. Czasami zachodzi konieczność umieszczenia dłużnika w Krajowym Rejestrze Długów.

W przypadku braku spłaty zadłużenia, mimo podjętych przez Spółdzielnię przedsądowych działań windykacyjnych, sprawa kierowana jest do Sądu Rejonowego w Lubinie w celu uzyskania nakazu zapłaty, który po nadaniu klauzuli wykonalności, jest podstawą do wszczęcia egzekucji za pośrednictwem komornika sądowego w zakresie zasądzonych nim należności. Na etapie windykacji sądowo-egzekucyjnej poziom zadłużenia wzrośnie o ustawowo przyznane koszty postępowania sądowego oraz koszty egzekucyjne. Od należności nieuregulowanych w terminie naliczane są odsetki ustawowe za

opóźnienie, zgodnie z art. 481 § 1 oraz art. 482 § 1 k.c., od daty wymagalności długu do dnia spłaty całości zobowiązania.

Ostatnim etapem na drodze windykacji długu przez Spółdzielnię jest postępowanie egzekucyjne, które prowadzone jest z różnych składników majątku dłużnika m.in. z wynagrodzenia za pracę, ze zgromadzonych na kontach dłużnika środków finansowych, z ruchomości. Jeżeli powyższe postępowanie nie skutkuje uregulowaniem długu, komornik sądowy – na wniosek wierzyciela – podejmuje egzekucję z lokalu mieszkalnego, co w efekcie może skutkować jego licytacją i zbyciem na rzecz osoby trzeciej. W przypadku braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego rosnący poziom zadłużenia skutkuje skierowaniem sprawy do sądu o eksmisję.

Reasumując, narzędzia wykorzystywane przez Spółdzielnię w procesie windykacji polubownej m.in. wezwania do zapłaty, zawieranie ugód w sprawie sposobu spłaty zaległości, przypomnienia o warunkach ratalnej spłaty zadłużenia, monity przedsądowe, zaproszenia na spotkania powinny być traktowane przez osoby, do których są kierowane, jako najkorzystniejsza droga wyjścia z trudności płatniczych. Każde pismo ze Spółdzielni na etapie windykacji polubownej nie powinno zostać bez odpowiedzi za strony Mieszkańca.

Etap windykacji sądowo-egzekucyjnej jest formą przymusu w zakresie uregulowania opłat eksploatacyjnych ustawowo i statutowo należnych Spółdzielni. Podejmowany jest wyłącznie wtedy, gdy windykacja polubowna jest nieskuteczna. Niestety etap sądowy, a następnie często egzekucyjny stanowi dodatkowe obciążenie finansowe osób, względem których jest kierowany.

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

Osiedle Nr I i Nr II	Zadłużenie na 31.12.2022 r.	Zadłużenie na 31.12.2023 r.	Dynamika w % 2022/2023
Lokale mieszkalne	1 948 265,75 zł	2 058 914,71 zł	105,68 %
Lokale użytkowe	162 941,93 zł	151 741,29 zł	93,13 %
<b>RAZEM</b>	<b>2 111 207,68 zł</b>	<b>2 210 656,00 zł</b>	<b>104,71 %</b>

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.

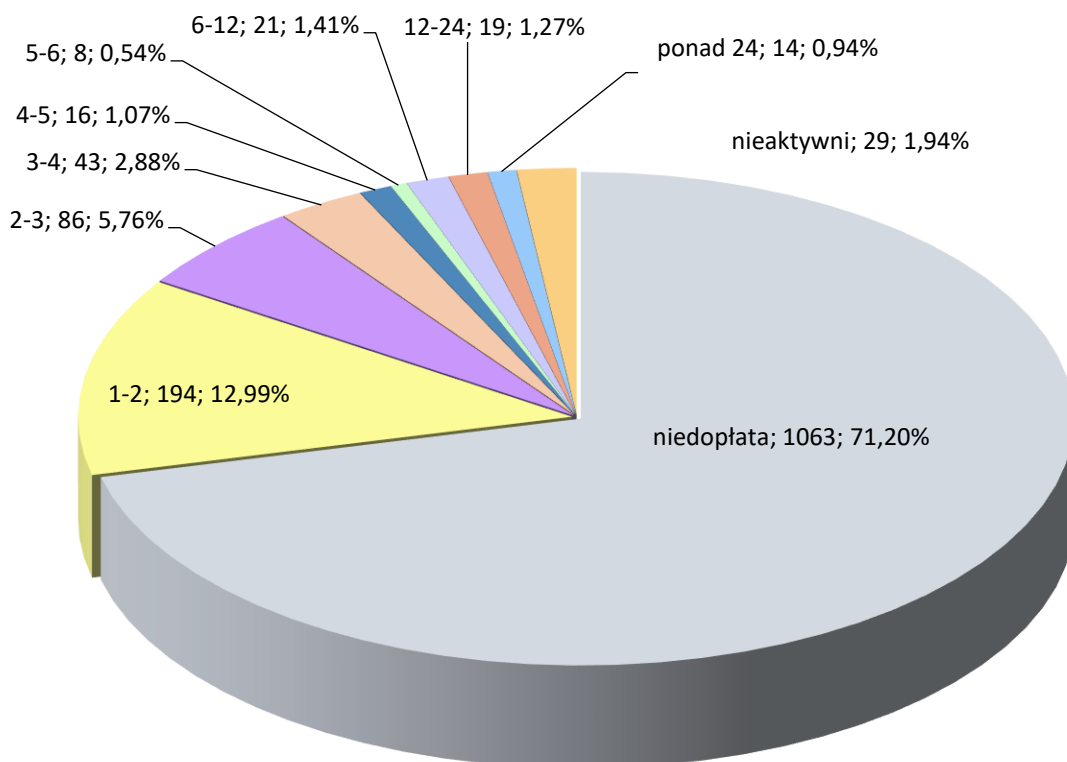
W/w wskaźnik zadłużenie w ocenie Zarządu nie stwarza zagrożenia dla dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, niemniej wymaga ciągłego i systematycznego kontrolowania.

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

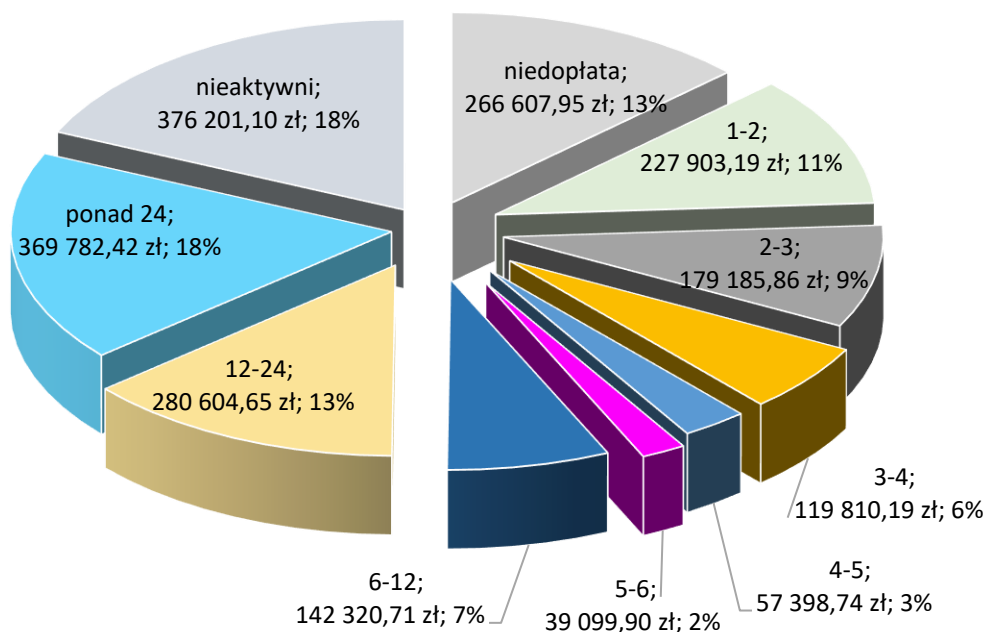
Wybrane działania windykacyjne podjęte w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych	RAZEM 2022	RAZEM 2023
	szt.	szt.
Nakazy zapłaty uzyskane w danym roku	59	64
Sprawy skierowane do sądu	59	56
Sprawy nakazowe i inne zamknięte	53	49
Liczba wezwań do zapłaty w stosunku do zadłużeń z przedziału 3 ÷ 5 m-cy, w tym:	535	545
- z ustaleniem spłaty ratalnej	65	68
- bez odzewu dłużnika – sprawy do sądu	12	5
Liczba wezwań do zapłaty za kolejny okres zadłużenia	162	116
Zaproszenie na spotkanie w sprawie zadłużenia	14	12
Monity/przypomnienia do zapłaty	89	75
Ilość podjętych postępowań komorniczych, w tym	75	76
- eksmisji z lokalu mieszkalnego (w toku)	1	1
- podjętych egzekucji z prawa do lokalu bądź innych nieruchomości	5	5
Liczba przeprowadzonych eksmisji	1	0
Liczba spraw skierowanych do uzyskania wyroku o eksmisję w danym roku.	1	0
Kwota odszkodowań zapłaconych przez Gminę na wniosek Spółdzielni. Wezwanie do opuszczenia lokalu zadłużenia	32 950,90 zł	30 253,78 zł
Liczba otrzymanych lokali socjalnych	2	0
Kwota długu rozliczona z wkładu po sprzedaży odzyskanych lokali	-	-

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

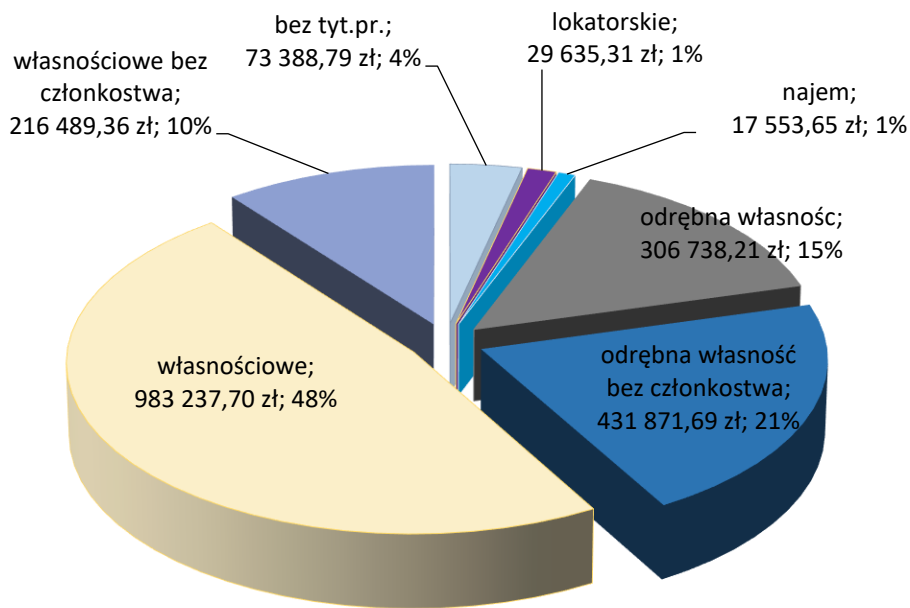
1. Struktura zaległości z tytułu czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu zadłużenia według okresów zalegania z uwzględnieniem liczby lokali – stan na dzień 31.12.2023 r.



2. Struktura zaległości z tytułu czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu zadłużenia według okresów zalegania – stan na dzień 31.12.2023 r.



### 3. Struktura zaległości z tytułu czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu struktury własnościowej – stan na dzień 31.12.2023 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.

W **załączniku Nr 12** przedstawiono zestawienie zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych - opłaty czynszowe.

### 2. Zadłużenie lokali użytkowych z tytułu najmu.

W odniesieniu do lokali użytkowych na koniec 2023 roku odnotowano spadek zadłużenia w stosunku do roku 2022 o 11.200,64 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, niemniej występuje systematyczna spłata ratalna według deklaracji jednego z dłużników. Istotny udział w kwocie zaległości ma lokal w Pawilonie Nr 17 przy ul. Jastrzębiej 6,



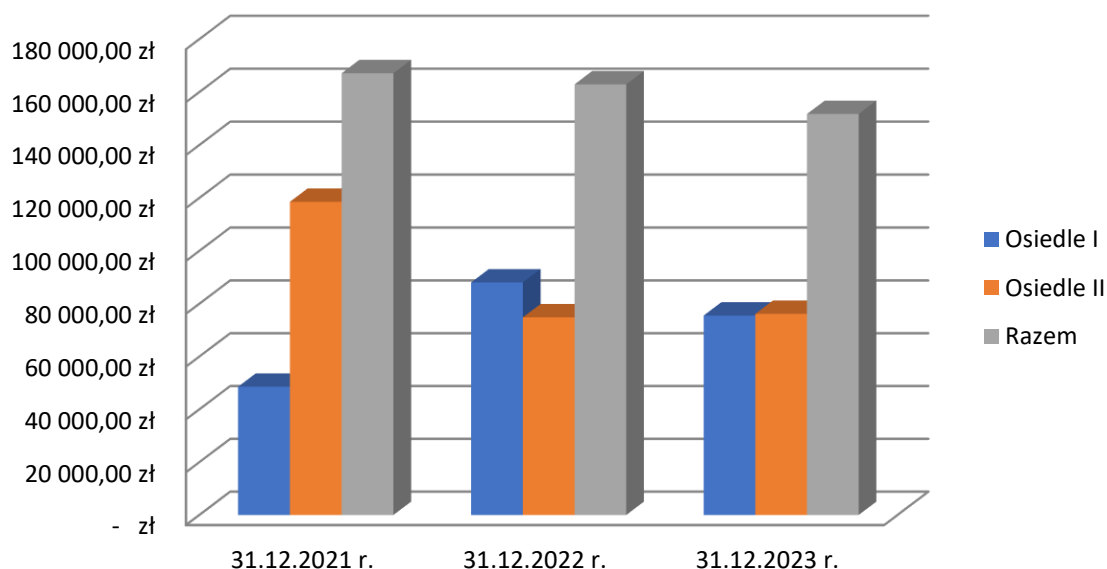
którego najemcę eksmitowano oraz wobec którego toczy się egzekucja komornicza.

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.

**Porównanie zaległości lokali użytkowych  
za lata 2021 ÷ 2023 w rozbiciu na poszczególne Osiedla.**

	<b>31.12.2021 r.</b>	<b>31.12.2022 r.</b>	<b>31.12.2023 r.</b>
<b>Osiedle I</b>	48 586,96 zł	88 080,61 zł	75 547,67 zł
<b>Osiedle II</b>	118 556,50 zł	74 861,32 zł	76 193,62 zł
<b>Razem</b>	<b>167 143,46 zł</b>	<b>162 941,93 zł</b>	<b>151 741,29 zł</b>

**Zadłużenie lokali użytkowych za lata  
2021 ÷ 2023 według stanu na dzień 31.12**



W załączniku Nr 13 przedstawiono zestawienie zaległości lokali użytkowych na dzień 31.12.2023 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych, zużycia wody i energii elektrycznej.

### **3. Założenia działań windykacyjnych na 2024 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 2023 r. 5.217 osób i uległa w ciągu roku zmniejszeniu o 92 osoby w stosunku do końca roku 2022.
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 2023 Spółdzielnia zawarła 9 umów przeniesienia prawa własności lokalu, w tym:

- w 2 przypadkach przekształcono w odrębną własność spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali,
- w 7 przypadkach przekształcono w odrębną własność spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Łącznie na dzień 31.12.2023 r. wyodrębniono 2.507 lokali, w tym 1.555 lokatorskich praw do lokali, 952 własnościowych praw do lokali.

3. Spółdzielnia zbyła w drodze przetargu 1 lokal stanowiący prawo odrębnej własności Spółdzielni przy ul. Sowiej, będący w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej Sowia 26-34 w Lubinie.
4. Na 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała 13 prawomocnych wyroków eksmisyjnych, w tym:
  - 4 – bez prawa do lokalu socjalnego
  - 9 – z prawem do lokalu socjalnego.

W załącznikach Nr 14 i 15 przedstawiono zestawienia tabelaryczne obrazujące przebieg procesu ustanawiania odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”.

## **VIII. Najważniejsze zadania do wykonania w 2024 r.**

Zakładając kontynuację działań Spółdzielni w obecnej formie prawnej, Zarząd na 2024 r. stawia przed sobą realizację zadań ujętych w planie remontów, w tym między innymi:

- rozpoczęcie docieplenia budynku wraz z przewieszeniem warstwy fakturowej prefabrykatów na Osiedlu Nr II (Orla 53);
- modernizacja centralnego ogrzewania wraz z regulacją hydrauliczną oraz wymiana instalacji c.o. na poziomie piwnic;
- kontynuacja remontów klatek schodowych;
- remonty pokryć dachowych;
- 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;
- opracowanie dokumentacji oraz montaż wyłączników energii elektrycznej p.poż wraz z oświetleniem awaryjnym;
- remonty stref wejściowych do klatek schodowych oraz przejść między budynkami;
- modernizacja placów zabaw.

W zakresie gospodarki finansowej, Zarząd zapewnia w 2024 r.:

- 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 2024 r

# Charakterystyka zasobów SM "Przylesie" w Lubinie

Załącznik nr 1

wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	J.M.	OGÓŁEM	ADM I	ADM II
<b>1. Grunty stanowiące zasoby SM "Przylesie" w tym:</b>		<b>215 037,77</b>	<b>121 967,00</b>	<b>93 070,77</b>
⇒ <b>pod budynkami mieszkalnymi</b>		<b>155 956,77</b>	<b>90 137,00</b>	<b>65 819,77</b>
w tym:				
⇒ <i>grunty wyodrębnione w związku z prawem odrębnej własn.lokali</i>		73 502,76	42 418,99	31 083,77
⇒ <i>udział w prawie gruntu dot.lokali własnych w obcym zarządzie</i>		56,77		56,77
⇒ <i>grunty własne (dot.lokali spółdz.)</i>		82 397,24	47 718,01	34 679,23
⇒ <b>grunty w wieczystym użytkowaniu</b>		<b>59 081,00</b>	<b>31 830,00</b>	<b>27 251,00</b>
<b>2. Powierzchnia lokali mieszkalnych użytkowa</b>		<b>266 086,76</b>	<b>136 891,96</b>	<b>129 194,80</b>
w tym:				
⇒ w budynkach z dźwigami		179 464,34	83 261,94	96 202,40
⇒ ze spółdzielczym prawem do lokalu		138 807,84	71 860,55	66 947,29
⇒ najem i bez tytułu prawnego		1 341,17	684,06	657,11
⇒ z prawem odrębnej własności		125 937,75	64 347,35	61 590,40
<b>grzewcza</b>		<b>266 086,76</b>	<b>136 891,96</b>	<b>129 194,80</b>
<b>Powierzchnia lokali mieszkalnych</b>				
⇒ z członkostwem		216 489,80	111 757,10	104 732,70
⇒ bez członkostwa		48 255,79	24 450,80	23 804,99
<b>3. Powierzchnia lokali użytkowych w bud. mieszkalnych i wolnostojących</b>		<b>2 260,99</b>	<b>1 018,14</b>	<b>1 242,85</b>
w tym:				
⇒ z prawem odrębnej własności		270,97	111,87	159,10
<b>4. Powierzchnia lokali mieszkalnych w obcym zarządzie</b>		<b>69,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69,00</b>
<b>5. Powierzchnia lokali handl.-usług.w Pawilonach Wolnostojących</b>		<b>8 357,26</b>	<b>2 258,98</b>	<b>6 098,28</b>
w tym powierzchnia wynajęta		5 160,35	1 562,84	3 597,51
<b>6. Ilość nieruchomości mieszkalnych</b>	<b>szt.</b>	<b>56</b>	<b>30</b>	<b>26</b>
<b>7. Ilość mieszkań</b>	<b>szt.</b>	<b>5 306</b>	<b>2 704</b>	<b>2 602</b>
z tego:				
⇒ spółdzielcze		2 774	1 414	1 360
⇒ najem i bez tyt.prawnego		31	16	15
⇒ lokale własne w obcym zarządzie		1	0	1
⇒ odrębna własność		2 500	1 274	1 226
<b>8. Ilość osób zamieszkałych wg zgłoszeń administracyjnych</b>	<b>os.</b>	<b>9 640</b>	<b>4 910</b>	<b>4 730</b>
<b>9. Ilość dźwigów w bud.mieszkalnych</b>	<b>szt.</b>	<b>131</b>	<b>56</b>	<b>75</b>
<b>10. Ilość mieszkań w bud.z domofonami</b>	<b>szt.</b>	<b>5 243</b>	<b>2 672</b>	<b>2 571</b>
<b>11. Ilość wodomierzy w mieszkaniach</b>	<b>szt.</b>	<b>12 180</b>	<b>6 078</b>	<b>6 102</b>

**ZBIORCZE ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW I WYNIKÓW SPÓŁDZIELNI**

Załącznik Nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2023 [ zł ]			WYKONANIE [ zł ]					
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	%	Koszty	%	Wynik	%
<b>Podstawowa działalność operacyjna</b>										
I.	Gospodarka lokalami mieszk.	44 239 330,00	44 777 430,00	- 538 100,00	46 305 801,59	105	46 229 208,03	103	76 593,56	
II.	Gospodarka lok. użyt. własnościowymi	233 260,00	229 960,00	3 300,00	281 256,38	121	254 031,72	110	27 224,66	825
III.	Gospodarka lok. użyt. w najmie	242 110,00	133 610,00	108 500,00	228 870,61	95	156 840,03	117	72 030,58	66
IV.	Najem w Pawil. Wolnostojących	1 452 800,00	1 672 800,00	- 220 000,00	1 491 983,20	103	1 545 913,67	92	- 53 930,47	
V.	Pozostała sprzedaż usług tj. dzierżawa gruntu, ścian, dachów, tablic i inna odsprzedaż	379 500,00	164 200,00	215 300,00	496 519,24	131	178 080,53	108	318 438,71	148
<i>w tym:</i>										
V.a	pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (rozł. zgodnie z art.5 ust.1 usm)	265 800,00	125 500,00	140 300,00	361 341,23	136	149 139,39	119	212 201,84	151
V.b	pożytki i inne przychody z mienia spółdzielni	113 700,00	38 700,00	75 000,00	135 178,01	119	28 941,14	75	106 236,87	142
VI.	Lokale w najmie w obcym zarządzie	17 600,00	20 200,00	- 2 600,00	17 017,59		21 105,61		- 4 088,02	
<b>Ogółem podst. dział. operacyjna</b>		<b>46 564 600,00</b>	<b>46 998 200,00</b>	<b>- 433 600,00</b>	<b>48 821 448,61</b>	<b>105</b>	<b>48 385 179,59</b>	<b>103</b>	<b>436 269,02</b>	
<b>Pozostała działalność operacyjna i finansowa</b>										
VII.	Pozostała działalność operacyjna	172 700,00	204 800,00	- 32 100,00	761 671,59	441	484 038,33	236	277 633,26	
VIII.	Pozostała działalność finansowa	287 700,00	32 000,00	255 700,00	580 050,28	202	28 570,17	89	551 480,11	216
<b>Ogółem pozost. dział. operacyjna i finansowa</b>		<b>460 400,00</b>	<b>236 800,00</b>	<b>223 600,00</b>	<b>1 341 721,87</b>	<b>291</b>	<b>512 608,50</b>	<b>216</b>	<b>829 113,37</b>	<b>371</b>
<b>WYNIK BRUTTO z całokształtu działalności</b>				<b>- 210 000,00</b>					<b>1 265 382,39</b>	
Obowiązkowe obciążenie podatkowe				- 119 680,00					- 204 218,00	
WYNIK na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.6 ust.1 usm z uwzgl.art.5 ust.1 usm) - pozostałe obowiązkowe zniejszenie zysku				- 394 500,00					269 456,68	
<b>ZYSK NETTO na dział.gospodarczej i pozostałej dział.operacyjnej i finansowej do podziału przez WZC</b>				<b>64 820,00</b>					<b>791 707,71</b>	

## Zestawienie kosztów Zarządu i Administracji Osiedli

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2023			WYKONANIE I-XII 2023			
		Ogółem	Zarząd	Administracja	Ogółem	%	Zarząd	Administracja
I.	Zużycie materiałów	172 000,00	111 000,00	61 000,00	117 723,57	68%	68 631,97	49 091,60
II.	Usługi obce	220 400,00	186 900,00	33 500,00	218 010,88	99%	188 344,17	29 666,71
III.	Podatki i opłaty	-	-	-	5 605,00		2 941,11	2 663,89
IV.	Wynagrodzenia	4 504 600,00	2 986 200,00	1 518 400,00	5 531 360,14	123%	3 897 717,82	1 633 642,32
V.	Świadczenia na rzecz prac.	973 400,00	602 400,00	371 000,00	891 921,75	92%	524 287,53	367 634,22
VI.	Amortyzacja	135 000,00	100 000,00	35 000,00	73 633,48	55%	48 530,20	25 103,28
VII.	Pozostałe koszty	206 800,00	197 300,00	9 500,00	217 282,31	105%	208 756,57	8 525,74
VIII.	Pozostałe koszt.ekspl.i utrzym.paw.wolnost.rozl.na biura	386 700,00	159 600,00	227 100,00	345 130,97	89%	130 335,52	214 795,45
<b>KOSZTY OGÓŁEM</b>		<b>6 598 900,00</b>	<b>4 343 400,00</b>	<b>2 255 500,00</b>	<b>7 400 668,10</b>	<b>112%</b>	<b>5 069 544,89</b>	<b>2 331 123,21</b>

## Zestawienie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych Spółdzielni [zł]

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2023	%	WYKONANIE I-XII 2023
<b>I</b>	<b>WYNIK ROKU POPRZEDNIEGO</b>			<b>21 345,55</b>
<b>II</b>	<b>KOSZTY BEZPOŚREDNIE</b>	<b>34 346 030,00</b>	<b>103%</b>	<b>35 214 718,41</b>
1.	Zużycie energii	22 987 600,00	103%	23 675 768,75
2.	Usługi obce (plan)	4 205 000,00	98%	4 121 939,47
2'.	Usługi obce - wymiana wodomierzy*			266 367,27
3.	Podatki i opłaty	2 000,00	76%	1 525,08
4.	Odpisy na fundusze	7 151 430,00	100%	7 149 117,84
<b>III</b>	<b>KOSZTY POŚREDNIE</b>	<b>10 431 400,00</b>	<b>105%</b>	<b>10 993 144,07</b>
1.	Koszty części wspólnych	3 427 600,00	97%	3 336 879,13
2.	Koszty Zarządu	4 096 300,00	117%	4 808 286,64
3.	Koszty Administracji	2 125 500,00	104%	2 210 550,35
4.	Koszty mienia ogólnego	782 000,00	82%	637 427,95
<b>OGÓŁEM KOSZTY</b>		<b>44 777 430,00</b>	<b>103%</b>	<b>46 229 208,03</b>

\* pokryte przychodami z wpłat na wymianę wodomierzy



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	469 178,12	469 178,12	-	459 714,06	459 714,06	-	639,22	639,22		10 103,28	10 103,28	-
102 PAWIA 2	622 200,24	622 200,24	-	635 761,15	635 761,15	-	2 324,93	2 324,93		- 11 235,98	- 11 235,98	-
103 PAWIA 4-42	1 728 624,36	1 728 624,36	-	1 716 520,54	1 716 520,54	-	4 835,07	4 835,07		16 938,89	16 938,89	-
104 PAWIA 44-66	2 285 660,42	2 285 660,42	-	2 319 289,18	2 319 289,18	-	12 568,79	12 568,79		- 21 059,97	- 21 059,97	-
105 PAWIA 11-29	971 140,90	971 140,90	-	950 271,98	950 271,98	-	1 390,31	1 390,31		22 259,23	22 259,23	-
106 PAWIA 31	671 235,19	671 235,19	-	650 661,76	650 661,76	-	2 445,71	2 445,71		23 019,14	23 019,14	-
107 PAWIA 33	673 058,64	673 058,64	-	664 751,32	664 751,32	-	1 340,01	1 340,01		9 647,33	9 647,33	-
108 PAWIA 35	669 614,86	660 514,59	9 100,27	676 597,22	670 513,52	6 083,70	2 081,74	2 059,34	22,40	- 4 900,62	- 7 939,59	3 038,97
109 PAWIA 37	652 869,12	652 869,12	-	641 411,40	641 411,40	-	2 444,45	2 444,45		13 902,17	13 902,17	-
110 LEGNICKA 3-11	456 222,19	456 222,19	-	453 993,98	453 993,98	-	1 598,10	1 598,10		3 826,31	3 826,31	-
111 LEGNICKA 13-21	455 831,57	455 831,57	-	457 049,84	457 049,84	-	1 346,90	1 346,90		128,63	128,63	-
112 LEGNICKA 23-31	474 384,00	474 384,00	-	471 314,51	471 314,51	-	991,11	991,11		4 060,60	4 060,60	-
113 LEGNICKA 33-41	451 695,70	451 695,70	-	449 869,01	449 869,01	-	1 460,05	1 460,05		3 286,74	3 286,74	-
114 LEGNICKA 43-51	454 478,01	454 478,01	-	448 939,89	448 939,89	-	2 421,98	2 421,98		7 960,10	7 960,10	-
115 LEGNICKA 53-63	596 985,59	587 678,34	9 307,25	598 337,84	589 953,80	8 384,04	1 490,54	1 474,81	15,73	138,29	- 800,65	938,94
116 JASTRZĘBIA 3	624 415,82	611 698,12	12 717,70	631 406,30	620 605,60	10 800,70	1 982,21	1 957,60	24,61	- 5 008,27	- 6 949,88	1 941,61
117 JASTRZĘBIA 4	602 861,05	602 861,05	-	603 830,07	603 830,07	-	3 589,91	3 589,91		2 620,89	2 620,89	-
118 JASTRZĘBIA 5	659 416,51	659 416,51	-	652 510,46	652 510,46	-	1 790,04	1 790,04		8 696,09	8 696,09	-
119 JASTRZĘBIA 7	700 604,95	689 904,21	10 700,74	692 942,16	683 958,00	8 984,16	4 545,22	4 502,20	43,02	12 208,01	10 448,41	1 759,60
120 JASTRZĘBIA 9	647 495,55	647 495,55	-	653 610,20	653 610,20	-	1 899,98	1 899,98		- 4 214,67	- 4 214,67	-
121 JASTRZĘBIA 31	624 984,39	615 320,53	9 663,86	626 051,63	620 441,64	5 609,99	1 045,55	1 035,94	9,61	- 21,69	- 4 085,17	4 063,48
122 JASTRZĘBIA 33	631 101,05	631 101,05	-	624 933,77	624 933,77	-	3 432,28	3 432,28		9 599,56	9 599,56	-
123 JASTRZĘBIA 35	653 113,65	643 055,47	10 058,18	652 930,50	644 699,31	8 231,19	2 535,96	2 504,68	31,28	2 719,11	860,84	1 858,27
124 JASTRZĘBIA 11-21	551 952,11	551 952,11	-	551 483,54	551 483,54	-	2 224,58	2 224,58		2 693,15	2 693,15	-
125 JASTRZĘBIA 23-29	378 885,38	378 885,38	-	377 544,78	377 544,78	-	672,20	672,20		2 012,80	2 012,80	-
126 WRONIA 1-27	2 701 740,86	2 673 589,70	28 151,16	2 716 642,08	2 696 053,19	20 588,89	14 296,24	14 209,59	86,65	- 604,98	- 8 253,90	7 648,92
127 WRONIA 29-49	1 004 128,69	1 004 128,69	-	1 006 408,63	1 006 408,63	-	3 768,58	3 768,58		1 488,64	1 488,64	-
128 LEŚNA 1-9	475 958,66	475 958,66	-	464 061,55	464 061,55	-	1 177,89	1 177,89		13 075,00	13 075,00	-
129 LEŚNA 11	630 812,86	630 812,86	-	628 311,49	628 311,49	-	2 360,51	2 360,51		4 861,88	4 861,88	-
130 LEŚNA 13	647 159,91	647 159,91	-	638 357,59	638 357,59	-	2 441,52	2 441,52		11 243,84	11 243,84	-
<b>SUMA</b>	<b>23 167 810,35</b>	<b>23 078 111,19</b>	<b>89 699,16</b>	<b>23 115 508,43</b>	<b>23 046 825,76</b>	<b>68 682,67</b>	<b>87 141,58</b>	<b>86 908,28</b>	<b>233,30</b>	<b>139 443,50</b>	<b>118 193,71</b>	<b>21 249,79</b>

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	662 562,82	662 562,82	-	658 899,73	658 899,73	-	3 306,53	3 306,53	-	6 969,62	6 969,62	-
202 ORLA 15-39	2 487 571,71	2 471 220,30	16 351,41	2 546 868,99	2 535 706,11	11 162,88	24 272,43	24 174,72	97,71	35 024,85	40 311,09	5 286,24
203 ORLA 36-42	376 075,90	376 075,90	-	376 667,07	376 667,07	-	2 143,27	2 143,27	-	1 552,10	1 552,10	-
204 ORLA 44-74	3 281 168,70	3 281 168,70	-	3 269 863,22	3 269 863,22	-	23 544,68	23 544,68	-	34 850,16	34 850,16	-
205 ORLA 41	655 885,72	655 885,72	-	645 012,05	645 012,05	-	4 711,83	4 711,83	-	15 585,50	15 585,50	-
206 ORLA 43	669 736,42	669 736,42	-	674 056,47	674 056,47	-	1 612,89	1 612,89	-	2 707,16	2 707,16	-
207 ORLA 49	672 369,11	672 369,11	-	670 125,20	670 125,20	-	1 874,25	1 874,25	-	4 118,16	4 118,16	-
208 ORLA 51	675 276,86	666 897,07	8 379,79	677 532,94	671 180,27	6 352,67	4 143,79	4 106,69	37,10	1 887,71	176,51	2 064,22
209 ORLA 53	677 384,89	677 384,89	-	673 496,88	673 496,88	-	2 027,56	2 027,56	-	5 915,57	5 915,57	-
210 SPORTOWA 10-18	453 165,50	453 165,50	-	454 313,19	454 313,19	-	1 700,99	1 700,99	-	553,30	553,30	-
211 SPORTOWA 20-28	417 489,49	417 489,49	-	425 993,82	425 993,82	-	2 022,52	2 022,52	-	6 481,81	6 481,81	-
212 SPORTOWA 30-38	423 691,49	423 691,49	-	423 657,84	423 657,84	-	1 275,16	1 275,16	-	1 308,81	1 308,81	-
213 SPORTOWA 40-48	441 747,17	441 747,17	-	437 268,54	437 268,54	-	2 491,91	2 491,91	-	6 970,54	6 970,54	-
214 SOKOLA 2-28	2 756 011,47	2 735 395,12	20 616,35	2 788 703,81	2 773 139,39	15 564,42	16 687,16	16 618,05	69,11	16 005,18	21 126,22	5 121,04
215 SOKOLA 30-36	372 848,27	372 848,27	-	372 913,32	372 913,32	-	1 740,80	1 740,80	-	1 675,75	1 675,75	-
216 SOKOLA 35-57	2 318 022,29	2 318 022,29	-	2 330 934,03	2 330 934,03	-	12 123,55	12 123,55	-	788,19	788,19	-
217 SOKOLA 59-71	663 347,65	663 347,65	-	658 784,79	658 784,79	-	1 865,90	1 865,90	-	6 428,76	6 428,76	-
218 SOKOLA 38	680 874,47	669 877,84	10 996,63	656 398,29	649 236,44	7 161,85	2 734,07	2 708,56	25,51	27 210,25	23 349,96	3 860,29
219 SOKOLA 40	656 227,15	648 491,33	7 735,82	654 780,55	648 726,45	6 054,10	1 187,12	1 176,35	10,77	2 633,72	941,23	1 692,49
220 SOKOLA 42	678 610,32	678 610,32	-	664 052,06	664 052,06	-	1 811,95	1 811,95	-	16 370,21	16 370,21	-
221 SOKOLA 46	666 283,52	643 736,55	22 546,97	656 083,92	640 279,88	15 804,04	2 111,14	2 065,13	46,01	12 310,74	5 521,80	6 788,94
222 SOKOLA 48	657 479,87	657 479,87	-	642 089,02	642 089,02	-	1 954,51	1 954,51	-	17 345,36	17 345,36	-
223 LEŚNA 15-23	462 234,89	462 234,89	-	430 262,21	430 262,21	-	1 514,89	1 514,89	-	33 487,57	33 487,57	-
224 LEŚNA 25-33	445 999,71	445 999,71	-	437 821,66	437 821,66	-	1 017,84	1 017,84	-	9 195,89	9 195,89	-
225 LEŚNA 35-43	446 924,20	446 924,20	-	448 653,76	448 653,76	-	1 694,47	1 694,47	-	35,09	35,09	-
226 LEŚNA 45-53	439 001,65	439 001,65	-	438 466,24	438 466,24	-	1 526,61	1 526,61	-	2 062,02	2 062,02	-
<b>SUMA</b>	<b>23 137 991,24</b>	<b>23 051 364,27</b>	<b>86 626,97</b>	<b>23 113 699,60</b>	<b>23 051 599,64</b>	<b>62 099,96</b>	<b>123 097,82</b>	<b>122 811,61</b>	<b>286,21</b>	<b>147 389,46</b>	<b>122 576,24</b>	<b>24 813,22</b>

<b>ogółem SM</b>	46 305 801,59	46 129 475,46	176 326,13	46 229 208,03	46 098 425,40	130 782,63	210 239,40	209 719,89	519,51	286 832,96	240 769,95	46 063,01
------------------	---------------	---------------	------------	---------------	---------------	------------	------------	------------	--------	------------	------------	-----------

## Wyniki na nieruchomościach za 2023 r. Lokale użytkowe

Załącznik Nr 6

Nr i nazwa nieruchomości	Przychody			Koszty			Pożytki części wspólnych			WYNIK z uwzględnieniem art.5 ust.1		
	ogółem	Własn	Najem	ogółem	Własn	Najem	ogółem	własn	najem	Ogółem	z art.6 ust.1	Pozostałe
103 PAWIA 4-42	79 977,69	19 900,29	60 077,40	50 210,45	17 537,92	32 672,53	129,28	48,61	80,67	29 896,52	2 410,98	27 485,54
104 PAWIA 44-66	54 373,28	54 373,28	-	50 273,96	50 273,96	-	282,70	282,70	-	4 382,02	4 382,02	-
126 WRONIA 1-27	60 585,94	29 229,03	31 356,91	50 227,91	26 979,90	23 248,01	260,66	159,01	101,65	10 618,69	2 408,14	8 210,55
127 WRONIA 29-49	22 864,38	-	22 864,38	14 640,41	-	14 640,41	35,55	-	35,55	8 259,52	-	8 259,52
132 LEGNICKA 13 b	5 060,46	5 060,46	-	3 675,05	3 675,05	-	-	-	-	1 385,41	1 385,41	-
133 LEGNICKA 33 a	518,91	-	518,91	1 584,03	-	1 584,03	-	-	-	- 1 065,12	-	- 1 065,12
134 LEGNICKA 53 b	5 633,88	5 633,88	-	4 267,49	4 267,49	-	-	-	-	1 366,39	1 366,39	-
135 LEŚNA 1b	7 406,87	-	7 406,87	3 051,27	-	3 051,27	-	-	-	4 355,60	-	4 355,60
136 JASTRZĘBIA 23 b	5 531,86	5 531,86	-	3 920,56	3 920,56	-	-	-	-	1 611,30	1 611,30	-
202 ORLA 15-39	48 358,79	48 358,79	-	45 479,18	45 479,18	-	430,24	430,24	-	3 309,85	3 309,85	-
204 ORLA 44-74	44 258,38	31 736,60	12 521,78	39 779,31	29 203,69	10 575,62	308,72	234,59	74,13	4 787,79	2 767,50	2 020,29
210 SPORTOWA 10-18		9 640,06			9 677,47	-		34,71	-	- 2,70	- 2,70	-
214 SOKOLA 2-28	54 960,35	28 308,56	26 651,79	45 973,15	27 400,19	18 572,96	272,86	163,68	109,18	9 260,06	1 072,05	8 188,01
216 SOKOLA 35-57	42 503,33	23 563,27	18 940,06	36 952,52	22 238,59	14 713,93	207,72	108,53	99,19	5 758,53	1 433,21	4 325,32
228 SPORTOWA 18 a	6 060,12	6 060,12	-	3 984,44	3 984,44	-	-	-	-	2 075,68	2 075,68	-
229 SPORTOWA 38 a	7 308,93	-	7 308,93	3 679,18	-	3 679,18	-	-	-	3 629,75	-	3 629,75
230 LESNA 23 b	9 002,95	-	9 002,95	6 068,07	-	6 068,07	-	-	-	2 934,88	-	2 934,88
231 LEŚNA 43 a	6 749,41	6 749,41	-	4 387,94	4 387,94	-	-	-	-	2 361,47	2 361,47	-
247 WYSZYŃSKIEGO 6 c	14 601,14	-	14 601,14	11 859,00	-	11 859,00	-	-	-	2 742,14	-	2 742,14
248 WYSZYŃSKIEGO 6 b	10 468,66	-	10 468,66	8 126,13	-	8 126,13	-	-	-	2 342,53	-	2 342,53
249 WYSZYŃSKIEGO 10 b	7 110,77	7 110,77	-	5 005,34	5 005,34	-	-	-	-	2 105,43	2 105,43	-
250 WYSZYŃSKIEGO 10 c	7 150,83	-	7 150,83	8 048,89	-	8 048,89	-	-	-	- 898,06	-	- 898,06
<b>Ogółem</b>	<b>500 486,93</b>	<b>281 256,38</b>	<b>228 870,61</b>	<b>401 194,28</b>	<b>254 031,72</b>	<b>156 840,03</b>	<b>1 927,73</b>	<b>1 462,07</b>	<b>500,37</b>	<b>101 217,68</b>	<b>28 686,73</b>	<b>72 530,95</b>

**Propozycja podziału zysku netto z działalności Spółdzielni za rok 2023:  
[zł]**

<b>I.</b>	<b>Zysk brutto</b>	<b>1 265 382,39</b>
<b>II.</b>	<b>Obowiązkowe obciążenie podatkiem dochodowym od osób prawnych</b>	<b>204 218,00</b>
<b>III.</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.6 ust.1 usm z uwzględnieniem art. 5 ust.1 usm)</b>	<b>269 456,68</b>
<b>IV.</b>	<b>Zysk netto</b>	<b>791 707,71</b>
1.	do rozliczenia na pokrycie różnicy w opłacie eksploatacyjnej dla lokali z członkostwem wg średniorocznej powierzchni użytkowej tych lokali w kolejnych latach	<b>712 707,71</b>
2.	na zasilenie funduszu zasobowego	<b>79 000,00</b>

## WYDATKI Z FUNDUSZY SPECJALNYCH NA REMONTY NIERUCHOMOSCI MIESZKALNYCH I POZOSTAŁE CELE - OSIEDLE Nr I

Lp.	Nieruchomości mieszkalne	Docieplenia budynków	Roboty towarzyszące	Remont balkonów	Modernizacja sys.grzewczego	Wymiana drzwi, montaż kaset	Opinie i ekspertyzy, projekty,nadzór	Roboty finansowane f. rezerwowym	Materiały	Inne remonty bieżące	Remont dźwigów	Razem
1	PAWIA 1-9									87 480,00		87 480,00
2	PAWIA 11-29						20 910,00		584,68	214 056,00		235 550,68
3	PAWIA 2											0,00
4	PAWIA 4-42											0,00
5	PAWIA 44-66							3 349,07	3 285,83		206 818,61	213 453,51
6	PAWIA 31						8 912,00		1 059,14		1 695,60	11 666,74
7	PAWIA 33								1 470,53			1 470,53
8	PAWIA 35									6 804,00	399,62	7 203,62
9	PAWIA 37							1 798,79				1 798,79
10	LEGNICKA 3-11						3 548,55					3 548,55
11	LEGNICKA 13-21						7 853,55					7 853,55
12	LEGNICKA 23-31						3 548,55		372,15			3 920,70
13	LEGNICKA 33-41						3 548,55					3 548,55
14	LEGNICKA 43-51						3 548,55			106 704,00		110 252,55
15	LEGNICKA 53-63						20 418,00			128 304,00		148 722,00
16	JASTRZĘBIA 3							1 684,80		19 980,90		21 665,70
17	JASTRZĘBIA 4							1 965,60		42 676,98	1 669,68	46 312,26
18	JASTRZĘBIA 5				79 622,57						5 565,47	85 188,04
19	JASTRZĘBIA 7				84 110,70	7 107,07			488,40			91 706,17
20	JASTRZĘBIA 9					7 048,39					208 440,00	215 488,39
21	JASTRZĘBIA 31							842,40			487,23	1 329,63
22	JASTRZĘBIA 33							31 766,40			1 881,53	33 647,93
23	JASTRZĘBIA 35							94,18			368,50	462,68
24	JASTRZĘBIA 11-21											0,00
25	JASTRZĘBIA 23-29							13 119,88				13 119,88
26	WRONIA 1-27								3 805,23	75 600,00	174 620,93	254 026,16
27	WRONIA 29-49							1 404,00		12 636,00		14 040,00
28	LEŚNA 1-9											0,00
29	LEŚNA 11							842,40	1 993,42		213 840,00	216 675,82
30	LEŚNA 13	1 029 859,96	71 106,58	336 636,00				2 957,55	119,96		172 449,00	1 613 129,05
31	LEGNICKA 13 b											0,00
32	LEGNICKA 33 a								1 798,87			1 798,87
33	LEGNICKA 53 b											0,00
34	LEŚNA 1b											0,00
35	JASTRZĘBIA 23 b											0,00
	<b>Razem</b>	<b>1 029 859,96</b>	<b>71 106,58</b>	<b>336 636,00</b>	<b>163 733,27</b>	<b>14 155,46</b>	<b>72 287,75</b>	<b>59 825,07</b>	<b>14 978,21</b>	<b>694 241,88</b>	<b>988 236,17</b>	<b>3 445 060,35</b>

## WYDATKI Z FUNDUSZY SPECJALNYCH NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH I POZOSTAŁE CELE - OSIEDLE Nr I

Lp.	Nieruchomości mieszkalne	Wymiana pionów	Instalacja p.poż.	Malowanie klatek	Modernizacja sys.grzewczego	Remont instalacji domofonowej	Opinie i ekspertyzy, projekty,nadzór	Roboty finansowane f. rezerwowym	Materialy	Inne remonty bieżące	Remont dźwigów	Razem
1	ORLA 1-3							561,60	3 014,66			3 576,26
2	ORLA 15-39								1 661,22	79 380,00	149 161,64	230 202,86
3	ORLA 36+42							561,60	1 257,86			1 819,46
4	ORLA 44-74	22 871,13	555 823,82						2 218,10	5 500,00	5 488,12	591 901,17
5	ORLA 41				84 742,30							84 742,30
6	ORLA 43				83 564,45							83 564,45
7	ORLA 49				81 846,32						7 523,90	89 370,22
8	ORLA 51				81 266,48			6 812,81			208 440,00	296 519,29
9	ORLA 53						17 220,00	9 288,00			208 440,00	234 948,00
10	SPORTOWA 10-18						2 498,43		499,93			2 998,36
11	SPORTOWA 20-28						2 498,44		424,26			2 922,70
12	SPORTOWA 30-38						2 498,44	280,80				2 779,24
13	SPORTOWA 40-48						2 498,44			94 284,00		96 782,44
14	SOKOLA 2-28							374,97	3 209,48	46 440,00	201 960,00	251 984,45
15	SOKOLA 30-36											0,00
16	SOKOLA 35-57			324 000,00		75 600,00		49 809,57	6 339,98	85 520,00	138 945,19	680 214,74
17	SOKOLA 59-71					11 836,99		1 296,00				13 132,99
18	SOKOLA 38										7 585,92	7 585,92
19	SOKOLA 40										208 628,52	208 628,52
20	SOKOLA 42											0,00
21	SOKOLA 46								390,00		208 440,00	208 830,00
22	SOKOLA 48											0,00
23	LEŚNA 15-23						11 600,43			117 180,00		128 780,43
24	LEŚNA 25-33						2 498,44					2 498,44
25	LEŚNA 35-43						2 498,44			135 000,00		137 498,44
26	LEŚNA 45-53						2 498,44					2 498,44
27	SPORTOWA 18a								186,59			186,59
28	SPORTOWA 38a											0,00
29	LEŚNA 23b								264,20			264,20
30	LEŚNA 43a											0,00
31	WYSZYŃSKIEGO 10b											0,00
	<b>Razem</b>	<b>22 871,13</b>	<b>555 823,82</b>	<b>324 000,00</b>	<b>331 419,55</b>	<b>87 436,99</b>	<b>46 309,50</b>	<b>68 985,35</b>	<b>19 466,28</b>	<b>563 304,00</b>	<b>1 344 613,29</b>	<b>3 364 229,91</b>

## ZESTAWIENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OGÓLNEGO I DŹWIGÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 r. - OSIEDLE NR I

Lp.	Adres nieruchomości	Pow. lokali	Fundusz Remontowy Ogólny				Fundusz Remontowy Dźwigów				RAZEM fundusz remontowy ogólny i dźwigów	
			B.O 01.01.23 r.	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.23 r.	B.O 01.01.23 r.	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.23 r.	B.O 01.01.23 r.	Saldo 31.12.23 r.
1	Pawia 1 - 9	3 041,00	316 463,78	76 633,20	87 480,00	305 616,98	0,00	0,00	0,00	0,00	316 463,78	305 616,98
2	Pawia 11 - 29	6 261,00	1 085 433,12	82 645,20	235 550,68	932 527,64	0,00	0,00	0,00	0,00	1 085 433,12	932 527,64
3	Pawia 2	3 713,64	-913 163,05	93 583,68	0,00	-819 579,37	-1 684,88	13 368,96	0,00	11 684,08	-914 847,93	-807 895,29
4	Pawia 4 - 42	11 108,47	887 669,60	283 335,65	0,00	1 171 005,25	0,00	0,00	0,00	0,00	887 669,60	1 171 005,25
5	Pawia 44 - 66	12 933,48	-887 907,66	212 626,68	6 634,90	-681 915,88	45 658,05	159 857,64	206 818,61	-1 302,92	-842 249,61	-683 218,80
6	Pawia 31	3 769,75	-441 141,76	67 855,56	9 971,14	-383 257,34	-119 147,44	40 713,00	1 695,60	-80 130,04	-560 289,20	-463 387,38
7	Pawia 33	3 768,40	-75 161,51	69 187,80	1 470,53	-7 444,24	-102 570,19	39 342,24	0,00	-63 227,95	-177 731,70	-70 672,19
8	Pawia 35	3 792,07	19 486,78	55 515,96	6 804,00	68 198,74	15 101,50	53 695,68	399,62	68 397,56	34 588,28	136 596,30
9	Pawia 37	3 734,00	75 463,58	71 692,80	1 798,79	145 357,59	68 388,97	35 846,28	0,00	104 235,25	143 852,55	249 592,84
10	Legnicka 3 - 11	3 041,00	493 128,19	76 633,20	3 548,55	566 212,84	0,00	0,00	0,00	0,00	493 128,19	566 212,84
11	Legnicka 13 - 21	3 041,00	450 268,95	76 633,20	7 853,55	519 048,60	0,00	0,00	0,00	0,00	450 268,95	519 048,60
12	Legnicka 23 - 31	3 041,00	624 829,39	76 633,20	3 920,70	697 541,89	0,00	0,00	0,00	0,00	624 829,39	697 541,89
13	Legnicka 33 - 41	3 041,00	463 230,15	76 633,20	3 548,55	536 314,80	0,00	0,00	0,00	0,00	463 230,15	536 314,80
14	Legnicka 43 - 51	3 041,00	119 749,59	76 633,20	110 252,55	86 130,24	0,00	0,00	0,00	0,00	119 749,59	86 130,24
15	Legnicka 53 - 63	3 685,00	577 313,36	92 862,00	148 722,00	521 453,36	0,00	0,00	0,00	0,00	577 313,36	521 453,36
16	Leśna 1 - 9	3 022,60	527 139,46	76 169,52	0,00	603 308,98	0,00	0,00	0,00	0,00	527 139,46	603 308,98
17	Leśna 11	3 713,18	479 666,54	59 644,66	2 835,82	536 475,38	65 788,20	40 547,88	213 840,00	-107 503,92	545 454,74	428 971,46
18	Leśna 13	3 733,71	-676 878,07	595 693,17	1 440 680,05	-1 521 864,95	54 063,40	40 772,16	172 449,00	-77 613,44	-622 814,67	-1 599 478,39
19	Jastrzębia 3	3 771,75	-526 371,29	64 343,28	21 665,70	-483 693,71	56 365,77	43 994,28	0,00	100 360,05	-470 005,52	-383 333,66
20	Jastrzębia 4	3 697,56	-404 094,88	67 085,40	44 642,58	-381 652,06	63 328,34	43 039,80	1 669,68	104 698,46	-340 766,54	-276 953,60
21	Jastrzębia 5	3 757,28	560 767,20	55 649,59	79 622,57	536 794,22	53 621,62	45 988,80	5 565,47	94 044,95	614 388,82	630 839,17
22	Jastrzębia 7	3 772,03	857 140,97	63 370,20	91 706,17	828 805,00	74 580,11	36 211,32	0,00	110 791,43	931 721,08	939 596,43
23	Jastrzębia 9	3 743,33	-1 104 404,32	94 332,00	7 048,39	-1 017 120,71	-13 787,90	13 476,00	208 440,00	-208 751,90	-1 118 192,22	-1 225 872,61
24	Jastrzębia 11 - 21	3 327,00	86 174,24	83 840,40	0,00	170 014,64	0,00	0,00	0,00	0,00	86 174,24	170 014,64
25	Jastrzębia 23 - 29	2 218,00	323 577,92	55 893,60	13 119,88	366 351,64	0,00	0,00	0,00	0,00	323 577,92	366 351,64
26	Jastrzębia 31	3 752,19	-744 402,75	50 821,68	842,40	-694 423,47	9 518,56	58 083,96	487,23	67 115,29	-734 884,19	-627 308,18
27	Jastrzębia 33	3 746,14	-631 424,73	56 190,48	31 766,40	-607 000,65	190 539,70	53 944,44	1 881,53	242 602,61	-440 885,03	-364 398,04
28	Jastrzębia 35	3 656,90	567 327,09	56 169,96	94,18	623 402,87	69 191,38	40 372,20	368,50	109 195,08	636 518,47	732 597,95
29	Wronia 1 - 27	14 723,02	-1 719 287,65	207 604,61	79 405,23	-1 591 088,27	94 317,78	223 233,54	174 620,93	142 930,39	-1 624 969,87	-1 448 157,88
30	Wronia 29 - 49	6 099,50	806 110,67	153 707,40	14 040,00	945 778,07	0,00	0,00	0,00	0,00	806 110,67	945 778,07
	<b>Razem Poz. 1-30</b>	<b>137 746,00</b>	<b>1 196 702,91</b>	<b>3 229 620,48</b>	<b>2 455 025,31</b>	<b>1 971 298,08</b>	<b>623 272,97</b>	<b>982 488,18</b>	<b>988 236,17</b>	<b>617 524,98</b>	<b>1 819 975,88</b>	<b>2 588 823,06</b>
	<b>Lokale użytkowe w trafost.</b>											
31	Legnicka 13b	24,10	-8 743,52	607,32	0,00	-8 136,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-8 743,52	-8 136,20
32	Legnicka 33a	24,10	-26 067,93	50,61	1 798,87	-27 816,19	0,00	0,00	0,00	0,00	-26 067,93	-27 816,19
33	Legnicka 53b	24,40	-38 836,24	614,88	0,00	-38 221,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-38 836,24	-38 221,36
34	Leśna 1b	26,00	-24 034,52	655,20	0,00	-23 379,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-24 034,52	-23 379,32
35	Jastrzębia 23b	24,40	-18 098,59	556,32	0,00	-17 542,27	0,00	0,00	0,00	0,00	-18 098,59	-17 542,27
	<b>Razem Poz. 31-35</b>	<b>123,00</b>	<b>-115 780,80</b>	<b>2 484,33</b>	<b>1 798,87</b>	<b>-115 095,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-115 780,80</b>	<b>-115 095,34</b>
	<b>OGÓLEM</b>	<b>137 869,00</b>	<b>1 080 922,11</b>	<b>3 232 104,81</b>	<b>2 456 824,18</b>	<b>1 856 202,74</b>	<b>623 272,97</b>	<b>982 488,18</b>	<b>988 236,17</b>	<b>617 524,98</b>	<b>1 704 195,08</b>	<b>2 473 727,72</b>

## ZESTAWIENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OGÓLNEGO I DŹWIGÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 r. - OSIEDLE NR II

Lp.	Adres nieruchomości	Pow. lokali	Fundusz Remontowy Ogólny				Fundusz Remontowy Dźwigów				RAZEM fundusz remontowy ogólny i dźwigów	
			B.O 01.01.23 r.	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.23 r.	B.O 01.01.23 r.	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.23 r.	B.O 01.01.23 r.	Saldo 31.12.23 r.
1	Orla 1 - 13	3 976,50	283 455,53	100 769,40	3 576,26	380 648,67	0,00	0,00	0,00	0,00	283 455,53	380 648,67
2	Orla 15 - 39	13 982,04	-2 202 516,68	202 790,21	81 041,22	-2 080 767,69	-245 192,78	209 730,60	149 161,64	-184 623,82	-2 447 709,46	-2 265 391,51
3	Orla 36 - 42	2 220,00	122 684,72	74 520,40	1 819,46	195 385,66	0,00	0,00	0,00	0,00	122 684,72	195 385,66
4	Orla 44 - 74	18 099,25	-2 479 606,17	266 515,35	586 413,05	-2 799 503,87	-86 790,59	260 561,70	5 488,12	168 282,99	-2 566 396,76	-2 631 220,88
5	Orla 41	3 694,80	440 311,88	38 573,52	84 742,30	394 143,10	179 173,75	58 968,96	0,00	238 142,71	619 485,63	632 285,81
6	Orla 43	3 690,95	524 984,22	57 578,76	83 564,45	498 998,53	-108 297,07	39 862,32	0,00	-68 434,75	416 687,15	430 563,78
7	Orla 49	3 709,82	545 792,05	47 189,16	81 846,32	511 134,89	48 068,55	50 750,28	7 523,90	91 294,93	593 860,60	602 429,82
8	Orla 51	3 716,44	317 655,01	66 003,96	88 079,29	295 579,68	66 354,22	41 029,56	208 440,00	-101 056,22	384 009,23	194 523,46
9	Orla 53	3 735,87	729 579,94	62 314,68	26 508,00	765 386,62	74 419,28	36 312,60	208 440,00	-97 708,12	803 999,22	667 678,50
10	Sportowa 10 - 18	2 580,00	179 450,47	65 016,00	2 998,36	241 468,11	0,00	0,00	0,00	0,00	179 450,47	241 468,11
11	Sportowa 20 - 28	2 580,00	206 915,93	65 619,48	2 922,70	269 612,71	0,00	0,00	0,00	0,00	206 915,93	269 612,71
12	Sportowa 30 - 38	2 580,00	-247 828,75	65 296,80	2 779,24	-185 311,19	0,00	0,00	0,00	0,00	-247 828,75	-185 311,19
13	Sportowa 40 - 48	2 580,00	242 240,14	65 016,00	96 782,44	210 473,70	0,00	0,00	0,00	0,00	242 240,14	210 473,70
14	Sokola 2 - 28	15 387,46	-117 411,31	123 754,88	50 024,45	-43 680,88	64 685,45	318 821,20	201 960,00	181 546,65	-52 725,86	137 865,77
15	Sokola 30 - 36	2 224,00	-25 784,76	56 044,80	0,00	30 260,04	0,00	0,00	0,00	0,00	-25 784,76	30 260,04
16	Sokola 35 - 57	12 492,07	-2 744 879,48	190 198,99	541 269,55	-3 095 950,04	-69 406,67	179 215,27	138 945,19	-29 136,59	-2 814 286,15	-3 125 086,63
17	Sokola 59 - 71	3 983,50	217 571,67	119 585,05	13 132,99	324 023,73	0,00	0,00	0,00	0,00	217 571,67	324 023,73
18	Sokola 38	3 739,78	732 513,74	54 732,99	0,00	787 246,73	31 487,21	43 987,34	7 585,92	67 888,63	764 000,95	855 135,36
19	Sokola 40	3 724,59	460 851,56	61 686,73	0,00	522 538,29	67 186,38	39 778,68	208 628,52	-101 663,46	528 037,94	420 874,83
20	Sokola 42	3 734,90	516 810,27	43 922,40	0,00	560 732,67	180 871,86	54 678,96		235 550,82	697 682,13	796 283,49
21	Sokola 46	3 703,11	370 167,77	38 215,92	390,00	407 993,69	179 090,45	59 546,04	208 440,00	30 196,49	549 258,22	438 190,18
22	Sokola 48	3 726,49	191 442,53	57 238,92	0,00	248 681,45	-109 505,68	41 140,44		-68 365,24	81 936,85	180 316,21
23	Leśna 15 - 23	2 580,00	424 976,03	65 016,00	128 780,43	361 211,60	0,00	0,00	0,00	0,00	424 976,03	361 211,60
24	Leśna 25 - 33	2 580,00	557 698,53	65 016,00	2 498,44	620 216,09	0,00	0,00	0,00	0,00	557 698,53	620 216,09
25	Leśna 35 - 43	2 580,00	469 249,64	65 016,00	137 498,44	396 767,20	0,00	0,00	0,00	0,00	469 249,64	396 767,20
26	Leśna 45 - 53	2 580,00	529 897,05	65 016,00	2 498,44	592 414,61	0,00	0,00	0,00	0,00	529 897,05	592 414,61
	<b>Razem Poz. 1-26</b>	<b>130 181,57</b>	<b>246 221,53</b>	<b>2 182 648,40</b>	<b>2 019 165,83</b>	<b>409 704,10</b>	<b>272 144,36</b>	<b>1 434 383,95</b>	<b>1 344 613,29</b>	<b>361 915,02</b>	<b>518 365,89</b>	<b>771 619,12</b>
	<b>Lokale użytkowe w trafost.</b>											
27	Sportowa 18a	24,57	10 091,45	619,20	186,59	10 524,06	0,00	0,00	0,00	0,00	10 091,45	10 524,06
28	Sportowa 38a	24,21	-29 539,27	610,08	0,00	-28 929,19	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 539,27	-28 929,19
29	Leśna 23b	24,40	6 307,73	614,88	264,20	6 658,41	0,00	0,00	0,00	0,00	6 307,73	6 658,41
30	Leśna 43a	34,74	3 199,32	875,40	0,00	4 074,72	0,00	0,00	0,00	0,00	3 199,32	4 074,72
31	Wyszyńskiego 10b	35,90	4 628,39	689,28	0,00	5 317,67	0,00	0,00	0,00	0,00	4 628,39	5 317,67
	<b>Razem Poz. 31-35</b>	<b>143,82</b>	<b>-5 312,38</b>	<b>3 408,84</b>	<b>450,79</b>	<b>-2 354,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 312,38</b>	<b>-2 354,33</b>
	<b>OGÓLEM</b>	<b>130 325,39</b>	<b>240 909,15</b>	<b>2 186 057,24</b>	<b>2 019 616,62</b>	<b>407 349,77</b>	<b>272 144,36</b>	<b>1 434 383,95</b>	<b>1 344 613,29</b>	<b>361 915,02</b>	<b>513 053,51</b>	<b>769 264,79</b>



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

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	% 04/03	% 05/04
1	2	3	4	5	6	7
1	Roczny wymiar opłat w zł	37 726 220,53 zł	41 196 133,59 zł	46 704 733,59 zł	109,20%	113,37%
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	1 691 563,68 zł	1 948 265,75 zł	2 058 914,71 zł	115,18%	105,68%
3	Poz. 2 : Poz. 1 w %	4,48%	4,73%	4,41%	105,47%	93,21%
4	<b>Struktura zaległości w opłatach w zł</b>					
	- 1 miesięczne	339 758,09 zł	469 770,10 zł	494 511,14 zł	138,27%	105,27%
	- 2 miesięczne	111 798,33 zł	122 952,38 zł	179 185,86 zł	109,98%	145,74%
	- 3 miesięczne i więcej	1 240 007,26 zł	1 355 543,27 zł	1 385 217,71 zł	109,32%	102,19%
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	1129	1644	1493	145,62%	90,82%
6	<b>Windykacja:</b>					
	- ilość nakazów zapłaty,	59	59	64	100,00%	108,47%
	- ilość postępowań komorniczych	78	75	76	96,15%	101,33%
	- ilość eksmisji	0	1	0	-	-
7	Liczba spraw skierowanych do sądu	66	59	56	89,39%	94,92%

**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH  
OD LOKALI UŻYTKOWYCH**

L.p.	Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
1	2	3	4	5
1	Roczny wymiar opłat czynszowych	2 105 066,93 zł	2 188 427,81 zł	2 203 902,70 zł
2	Kwota zaległości razem w tym:	167 143,46 zł	162 941,93 zł	151 741,29 zł
	a) do jednego miesiąca	16 027,06 zł	23 579,13 zł	11 715,91 zł
	b) powyżej jednego do dwóch miesięcy	10 616,00 zł	8 511,64 zł	9 697,00 zł
	c) powyżej dwóch miesięcy i dalsze	140 500,40 zł	130 851,16 zł	130 328,38 zł
3	Wskaźnik zaległości (Poz. 2:1)	7,94%	7,45%	6,89%
4	Roczny wymiar opłat za energię elektryczną	73 199,32 zł	71 451,78 zł	213 534,73 zł
	Kwota zaległości razem	14 126,97 zł	13 050,99 zł	14 484,49 zł
	Wskaźnik zaległości	19,30%	18,27%	6,78%
5	Roczny wymiar opłat za zużycie wody	34 398,23 zł	35 720,12 zł	39 234,98 zł
	Kwota zaległości razem	4 640,45 zł	4 257,38 zł	4 197,98 zł
	Wskaźnik zaległości	13,49%	11,92%	10,70%
6	Ilość:			
	a) liczba lokali z zaległościami opłat	47	43	49
	b) wystawionych wezwań do zapłaty	24	16	7
	c) spraw skierowanych do sądu	4	2	
	d) uzyskanych wyroków sądowych	1		2
	e) wyroków skierowanych do komornika		1	2
	f) wyroków wyegzekwowanych przez komornika			2
	g) zawartych ugód o spłatę zadłużenia	1		
7	Wysokość zadłużenia głównego na 31.12:			
	a) objętego wyrokami sądowymi	70 483,55 zł	78 613,01 zł	86 306,18 zł
	b) w egzekucji komorniczej	47 245,94 zł	16 646,64 zł	45 772,82 zł

**PROCES PRZENOSZENIA LOKALI NA WŁASNOŚĆ**

**Załącznik Nr 14**

**Stan na dzień 31.12.2023**

**OSIEDLE I**

Nieruchomość		Łączna pow. użytk. lokali + piwnic	Lokale wyodrębnione do dnia 31.12.2023 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	2 981,60	255,38	2 905,09	46,46%	68	39	29
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	2 406,86	80,20	1 654,60	63,50%	44	28	16
124	Jastrzębia 11 - 21	3 553,01	1 435,50	99,92	1 473,19	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	2 644,27	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	1 127,15	47,30%	33	19	14
	<b>RAZEM</b>	<b>144 974,38</b>	<b>64 459,22</b>	<b>3 278,22</b>	<b>42 418,99</b>		<b>1277</b>	<b>768</b>	<b>509</b>

**PROCES PRZENOSZENIA LOKALI NA WŁASNOŚĆ**

**Załącznik Nr 15**

**Stan na dzień 31.12.2023**

OSIEDLE II

Nieruchomość		Łączna pow. użytk. lokali + piwnic	Lokale wyodrębnione do dnia 31.12.2023 r.						
Nr	Nazwa		Powierzchnia lokali	Pow. pomieszczeń przynal.	Powierzchnia gruntu	% udział lokali wyodręb.	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	6 767,59	277,14	2 146,35	48,21%	147	107	40
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	8 367,70	331,50	3 669,94	45,86%	181	121	60
205	Orla 41	3 851,94	1 518,73	44,10	588,30	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	719,73	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	1 135,20	94,70	999,44	41,87%	22	12	10
214	Sokola 2-28	15 967,08	6 351,00	249,22	2 809,22	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	2 102,63	81,05	1 211,96	54,55%	38	26	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	1 579,37	67,88	1 366,56	40,52%	28	19	9
221	Sokola 46	3 826,71	2 234,51	79,00	724,27	60,46%	40	24	16
222	Sokola 48	3 891,34	1 901,38	62,64	1 043,25	50,47%	35	23	12
223	Leśna 15 - 23	2 787,04	1 186,80	91,64	781,18	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
	<b>RAZEM</b>	<b>136 550,02</b>	<b>61 749,50</b>	<b>3 040,41</b>	<b>31 083,77</b>		<b>1230</b>	<b>787</b>	<b>443</b>

<b>OGÓŁEM</b>	<b>281 524,40</b>	<b>126 208,72</b>	<b>6 318,63</b>	<b>73 502,76</b>		<b>2507</b>	<b>1555</b>	<b>952</b>
---------------	-------------------	-------------------	-----------------	------------------	--	-------------	-------------	------------

Lokale własne w obcym zarządzie	69,00	4,59	56,77			1		
---------------------------------	-------	------	-------	--	--	---	--	--