

**MATERIAŁY
NA WALNE ZGROMADZENIE**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”
z siedzibą w Dąbrowie Górniczej
odbywane w 6 częściach
w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024r.**

Dąbrowa Górnicza 2024r.

**Proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej
odbywanego w 6 częściach
w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024r.**

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Zapoznanie się z *Regulaminem obrad Walnego Zgromadzenia*.
5. Wybór Komisji:
 - a) Skrutacyjno – Mandatowej,
 - b) Uchwał i Wniosków.
6. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i odczytanie listy pełnomocnictw.
7. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z działalności w 2023r.
8. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” za rok obrotowy 2023 wraz ze sprawozdaniem z badania.
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z działalności w 2023r.
10. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej w 2023r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej za 2023r.
 - c) podziału nadwyżki bilansowej netto za 2023r.
11. Przeprowadzenie głosowań w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2023r. – podjęcie uchwał.
12. Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć – podjęcie uchwały.
13. Zapoznanie się z Informacją n/t realizacji wniosków z przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r.
14. Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na budowę zespołu garaży na działkach nr 5091 oraz 5092 o łącznej powierzchni 1146 m² przy ul. 1 Maja w Dąbrowie Górniczej – podjęcie uchwały.
15. Rozpatrzenie projektów uchwał wniesionych przez członków Spółdzielni w trybie art.8³ ust. 11 *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*.
16. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków.
17. Zamknięcie obrad.



REGULAMIN
obrad Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”
z siedzibą w Dąbrowie Górniczej

Jednolity tekst
zatwierdzony Uchwałą Nr 10/2018
Walnego Zgromadzenia odbytego w 7 częściach
w dniach 07,11,12,13,14,18,20 czerwca 2018 r.

Dąbrowa Górnicza, 2018 r.

Spis treści

	Strona
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
II. WALNE ZGROMADZENIE – odbywane „en block”	2
1. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia	2
2. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia	2
3. Podejmowanie uchwał	3
4. Zasady obradowania	4
5. Wybory członków Rady Nadzorczej	5
6. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia	6
III . WALNE ZGROMADZENIE - odbywane w częściach	7
1. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia - odbywanego w częściach	7
2. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia- odbywanego w częściach	8
3. Podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie - odbywane w częściach	9
4. Zasady obradowania Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach	10
5. Wybory członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach	10
6. Protokół Walnego Zgromadzenia – odbywanego w częściach	12
IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	13

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i działa na podstawie:

- Art. 36 – 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ,
- Art.8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- §§ 19 – 29 Statutu Spółdzielni
- postanowień niniejszego regulaminu.

§ 2.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu pracy Rady Nadzorczej,
15. ustalenie wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla za udział w posiedzeniach.

II. WALNE ZGROMADZENIE – odbywane „en block”

1. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia

§ 3.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika .
 - a) Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka .
 - b) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
 - c) W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
 - d) Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. :
 - imię , nazwisko i adres członka udzielającego pełnomocnictwa ,
 - imię i nazwisko pełnomocnika ,
 - datę Walnego Zgromadzenia , na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

2. Zwolywanie Walnego Zgromadzenia

§ 4.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.

Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
3. W wypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi ,Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza .
4. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 5.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się , co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia :
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) Związek Rewizyjny , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - c) Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał , które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia dokonuje się poprzez :
 - wywieszenie na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych budynków , w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni ,
 - ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni (jeżeli taką stronę posiada) lub w wydawanym biuletynie spółdzielczym.

§ 6.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd , Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu oraz biurach poszczególnych Administracji Osiedlowych na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia . Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Do projektu uchwały , o którym mowa w ust.2 wnioskodawca dołącza opatrzoną własnoręcznymi podpisami listę osób popierających projekt , zawierającą : imię , nazwisko i adres .
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia .
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w siedzibach Administracji Osiedlowych.

3. Podejmowanie uchwał.

§ 7.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 5 regulaminu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.

3. Uchwałę uważa się za podjętą , jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia , a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu , z wyjątkiem spraw gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów .

Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu , którzy wzięli udział w głosowaniu , niezależnie od tego czy głosowali „za” , „przeciw” , czy „wstrzymali się od głosu ”.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest , aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu .
6. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni.

Ust. 7 - Skreślono .

4. Zasady obradowania .

§ 8.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady , który przeprowadza wybór prezydium w składzie:
 - przewodniczący ,
 - zastępca przewodniczącego
 - sekretarz .Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - 1) 3-7 osobową Komisję Skrutacyjno – Mandatową , której zadaniem jest:
 - sprawdzenie kompletności listy obecności ,
 - sprawdzenie ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub nie posiadających zdolności do czynności prawnych ,
 - sprawdzenie czy Walne Zgromadzenie zwołane zostało zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , Prawa spółdzielczego i Statutu,
 - obliczanie głosów w głosowaniach jawnych ,
 - przeprowadzanie głosowania tajnego oraz obliczanie wyników tego głosowania,
 - 2) 3 osobową Komisję Uchwał i Wniosków , której zadaniem jest odczytanie projektów uchwał , celem ich przegłosowania,
 - 3) 3 osobową Komisję Wyborczą - jeżeli w porządku obrad przewidziane są wybory do organu Spółdzielni - której zadaniem jest zweryfikowanie listy kandydatów oraz przygotowanie kart wyborczych .

3. Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza oraz sporządza protokół z prowadzonych czynności . Protokół podpisują przewodniczący oraz sekretarz Komisji.
4. Przewodniczący Komisji składają sprawozdania z prowadzonych przez komisje czynności .
5. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad , przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję , udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się . Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością .

Ust. 7,8,9,10 - skreślono

11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący lub zastępca ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

5. Wybory członków Rady Nadzorczej

§ 9.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym , spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
 2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni , o ile zostali zgłoszeni w trybie określonym w § 6 ust.2 regulaminu.
 3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.
 4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje .
 - 4¹ . Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej , jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje .
 5. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni, w trybie określonym w § 6 ust.2 regulaminu.
 6. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem :
 - imienia , nazwiska i adresu kandydata , oraz numeru Administracji Osiedla Mieszkaniowego na liście której kandydat ma być umieszczony,
 - imienia , nazwiska i adresu osób zgłaszających ,
- Do zgłoszenia należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata , wyrażające zgodę na kandydowanie zawierające informacje dotyczące:
- zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat ,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
7. Zarząd Spółdzielni sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista jest sporządzana w rozbiciu na poszczególne Administracje, zaś w obrębie Administracji ułożona w porządku alfabetycznym. Każdemu kandydatowi jest przypisany narastająco kolejny numer.

- 7¹. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej , przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji .
8. Członkowie Komisji Skrutacyjno – Mandatowej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, spełniającej warunki określone w ust. 7 .
10. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjno – Mandatowej .
11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje.
12. Głos jest nieważny jeżeli:
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
 - zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - karta wyborcza jest przekreślona.
13. Ilość oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno – Mandatowa , która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają :
 - a) po jednym kandydacie z każdej Administracji , który uzyskał największą liczbę głosów spośród kandydatów z danej Administracji ,
 - b) pozostali kandydaci , którzy uzyskali największą liczbę głosów, ale nie weszli w skład Rady Nadzorczej na zasadach przewidzianych w punkcie a).
15. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków określonej w Statucie.
16. W przypadku , gdy kilku kandydatów otrzyma taką samą liczbę ważnie oddanych głosów, a liczba mandatów do obsadzenia jest mniejsza, zarządza się dodatkowe wybory spośród tych kandydatów. W tym wypadku do Rady Nadzorczej wchodzi ci kandydaci, którzy uzyskali większą liczbę głosów.

§ 10.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku jego obrad podanym członkom do wiadomości w trybie określonym w § 5 niniejszego regulaminu , był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 11.

Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona kandydaci muszą być zgłoszeni w trybie określonym w § 6 ust.2 regulaminu .

6. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia

§ 12.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący lub jego zastępca oraz sekretarz.
2. Protokół winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia .
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

III . WALNE ZGROMADZENIE - odbywane w częściach

1. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia - odbywanego w częściach

§13.

1. Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
2. Rada Nadzorcza ustala w formie uchwały zasady podziału na części oraz zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym , że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie uprawnieni do :
 - a) kilku lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości przynależnych do różnych części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć w tej części , w której znajduje się lokal , do którego prawo uzyskali najwcześniej ,
 - b) lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu mają prawo uczestniczyć w tej części Walnego Zgromadzenia , w którym znajduje się lokal mieszkalny ,
chyba że , w terminie co najmniej 30 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia członek pisemnie wskaże, w której części Walnego Zgromadzenia będzie uczestniczył. Oświadczenie takie wiąże aż do jego odwołania.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika .
 - a) Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka .
 - b) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
 - c) W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
 - d) Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. :
 - imię , nazwisko i adres członka udzielającego pełnomocnictwa ,
 - imię i nazwisko pełnomocnika ,
 - datę Walnego Zgromadzenia , na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Udział tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia nie dotyczy: członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osób kandydujących do Rady Nadzorczej .
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez przedstawiciela ustawowego.
8. W każdej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

2. Zwolywanie Walnego Zgromadzenia- odbywanego w częściach

§ 14.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
5. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza (na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 15.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach zawiadamia się, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - c) Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia dokonuje się poprzez:
 - wywieszenie na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni,
 - ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni (jeżeli taką stronę posiada) lub w wydawanym biuletynie spółdzielczym.

§ 16.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

3. Do projektu uchwały , o którym mowa w ust.2 wnioskodawca dołącza opatrzoną własnoręcznymi podpisami listę osób popierających projekt , zawierającą : imię , nazwisko i adres .
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w siedzibach Administracji Osiedlowych.

3. Podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie - odbywane w częściach

§ 17.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 15 regulaminu.
 2. Walne Zgromadzenie odbywane w częściach jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych jego częściach.
 3. Uchwałę uważa się za przyjętą , jeżeli była poddana pod głosowanie każdej części Walnego Zgromadzenia , a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu , z wyjątkiem spraw gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów .
Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu , którzy wzięli udział w głosowaniu , niezależnie od tego czy głosowali „za” , „przeciw” , czy „wstrzymali się od głosu ”.
- Większość kwalifikowana wymagana jest:
- a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest , aby we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia łącznie , uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
 5. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
 6. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni.

Ust. 7 Skreślono .

8. Ilość oddanych głosów - „ za ” , „ przeciw” oraz „ wstrzymujących się ”- za uchwałą podejmowaną przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach oblicza , po zakończeniu jego ostatniej części Kolegium - składające się z przewodniczących lub ich zastępców oraz sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia - o którym mowa w § 22 ust.3 regulaminu.

4. Zasady obradowania Walnego Zgromadzenia – odbywanego w częściach.

§ 18.

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady , który przeprowadza wybór prezydium w składzie:

- przewodniczący ,
- zastępca przewodniczącego
- sekretarz .

Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

1) 3-7 osobową Komisję Skrutacyjno – Mandatową , której zadaniem jest:

- sprawdzenie kompletności listy obecności ,
- sprawdzenie ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub nie posiadających zdolności do czynności prawnych ,
- sprawdzenie czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , Prawa spółdzielczego i Statutu,
- obliczanie głosów w głosowaniach jawnych ,
- przeprowadzanie głosowania tajnego oraz obliczanie wyników tego głosowania,

2) 3 osobową Komisję Uchwał i Wniosków , której zadaniem jest odczytanie projektów uchwał , celem ich przegłosowania,

3) 3 osobową Komisję Wyborczą - jeżeli w porządku obrad przewidziane są wybory do organu Spółdzielni - której zadaniem jest zweryfikowanie listy kandydatów oraz przygotowanie kart wyborczych .

3. Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza oraz sporządza protokół z prowadzonych czynności . Protokół podpisują przewodniczący oraz sekretarz Komisji.

4. Przewodniczący Komisji składają sprawozdania z prowadzonych przez Komisje czynności .

5. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad , przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję , udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się . Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

6. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością .

Ust. 7,8,9,10 – skreślono .

11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący lub jego zastępca ogłasza zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.

5. Wybory członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach.

§ 19.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym , spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni , o ile zostali zgłoszeni w trybie określonym w § 23 ust.2 Statutu.

3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje .
- 4¹. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej , jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje .
5. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni, w trybie określonym w § 23 ust.2 Statutu.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem :
 - imienia , nazwiska i adresu kandydata oraz numeru Administracji Osiedla Mieszkaniowego na liście której kandydat ma być umieszczony,
 - imienia , nazwiska i adresu osób zgłaszających .Do zgłoszenia należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata , wyrażające zgodę na kandydowanie zawierające informacje dotyczące:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat ,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
7. Zarząd Spółdzielni sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista jest sporządzana w rozbiciu na poszczególne Administracje, zaś w obrębie Administracji ułożona w porządku alfabetycznym. Każdemu kandydatowi jest przypisany narastająco kolejny numer.
- 7¹. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej , przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji .
8. Członek kandydujący do Rady Nadzorczej nie musi być obecny na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Skrutacyjno – Mandatowej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, spełniającej warunki określone w ust. 7 .
11. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjno – Mandatowej .
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny jeżeli:
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
 - zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - karta wyborcza jest przekreślona.
14. Ilość oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno – Mandatowa , która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

15. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają :

- a) po jednym kandydacie z każdej Administracji , który uzyskał największą liczbę głosów spośród kandydatów z danej Administracji ,
- b) pozostali kandydaci , którzy uzyskali największą w skali Spółdzielni liczbę głosów, ale nie weszli w skład Rady Nadzorczej na zasadach przewidzianych w punkcie a).

Liczy się łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków określonej w Statucie.

17. W przypadku , gdy kilku kandydatów otrzyma taką samą liczbę ważnie oddanych głosów, (a liczba mandatów do obsadzenia jest mniejsza) do Rady Nadzorczej wchodzi osoby posiadające najniższy numer członkowski.

§ 20.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział łącznie we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie określonym w § 15 regulaminu , był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 21.

Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona , kandydaci muszą być zgłoszeni w trybie określonym w § 16 ust.2 regulaminu .

6. Protokół Walnego Zgromadzenia – odbywanego w częściach

§22.

1. Z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący lub ich zastępcy oraz sekretarze . Protokół winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia odbycia określonej części Walnego Zgromadzenia .
2. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium , o którym mowa w ust.3.
3. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia , Kolegium w składzie : przewodniczący lub ich zastępcy oraz sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia , na podstawie protokołów z każdej części , podpisują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają , które uchwały zostały przyjęte , a które nie .
4. Protokół z obrad Kolegium podpisują przewodniczący lub ich zastępcy oraz sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia .
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia oraz z obrad Kolegium przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23.

1. Sprawy nieobjęte niniejszym regulaminem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz powszechnie przyjętymi zasadami obradowania.
2. Regulamin uchwalony został przez Walne Zgromadzenie w dniu 23.03.2010 r. Uchwałą Nr 1/2010 .
3. Jednolity tekst regulaminu :
 - uwzględnia zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia odbytego w 7 częściach w dniach 07, 11, 12, 13, 14, 18, 20 czerwca 2018 r.
 - wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym Statutu Spółdzielni, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie odbyte w 7 częściach w dniach 07, 11, 12, 13, 14, 18, 20 czerwca 2018 r. Uchwałą Nr 9/2018 .

Sekretarze
części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
części Walnego Zgromadzenia

Część I
07.06.2018 r.

.....
Andrzej Cichoński

.....
Grzegorz Hendzel

Część II
11.06. 2018 r.

.....
Bożena Kozak

.....
Tadeusz Ilkiewicz

Część III
12.06. 2018 r.

.....
Marek Jakubas

.....
Małgorzata Warmuzińska

Część IV
13.06. 2018 r.

.....
Jacek Gawroński

.....
Henryk Mańka

Część V
14.06. 2018 r.

.....
Janusz Lasota

.....
Andrzej Skuberta

Część VI
18.06. 2018 r.

.....
Czesława Kucypera

.....
Jan Rudnicki

Część VII
20.06.2018 r.

.....
Alicja Augustynik

.....
Artur Rudnicki

RADCA PRAWNY

Jolanta Góra

OPC/15/190

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR”
W DĄBROWIE GÓRNICZEJ za 2023 rok**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” przedstawia Państwu informacje na temat działalności Spółdzielni i sytuacji ekonomiczno-finansowej wg stanu na dzień 31.12.2023r.

INFORMACJE O SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia wg stanu na dzień 31.12.2023 r. administrowała zasobami o powierzchni 928,5 tys. m²:

- mieszkania	879,4 tys. m ²
- lokale użytkowe	36,9 tys. m ²
- garaże	12,2 tys. m ²

Zasoby administrowane przez Spółdzielnię obejmują 228 budynków mieszkalnych, 360 lokali użytkowych i 808 garaży.

STAN MAJĄTKOWY

❖ FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusze Spółdzielni to:

- fundusze własne (podstawowy i zasobowy)
- fundusz na remonty

Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (w skład którego wchodzi fundusz udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych, fundusz wkładów budowlanych) oraz fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszeniu głównie w związku z umorzeniem zasobów mieszkaniowych oraz procesem wyodrębniania lokali spółdzielczych na odrębną własność.

Stan funduszu podstawowego na koniec 2023 r. wynosi 99.198.558,29 zł, w stosunku do roku poprzedniego uległ zmniejszeniu o kwotę 3.864.177,63 zł, tj. 3,75 %.

Następnym funduszem jest fundusz na remonty, który tworzony jest z przeznaczeniem na remonty bieżące zasobów Spółdzielni, prace związane z ociepleniem budynków oraz legalizację wodomierzy mieszkaniowych. Stan funduszu na remonty na koniec 2023r. wynosi 46.810.132,75 zł.

❖ RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na koniec 2023r. wynosi 114.255.766,72 zł, z czego przypada na:

- budynki i lokale oraz na obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 102.031.920,04 zł tj. 89,30%,
- grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 11.226.658,67 zł tj. 9,83% ,
- maszyny i urządzenia techniczne – 847.580,97 zł tj. 0,74%,
- środki transportu - 39.278,92 zł tj. 0,03%
- narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie – 20.191,14 zł tj. 0,02%
- środki trwałe w budowie - 90.136,98 zł tj. 0,08%.

Największą pozycję w strukturze majątku – zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni stanowią budynki i lokale oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej, takie jak drogi, chodniki, parkingi, sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe.

Wartość majątku trwałego netto Spółdzielni na koniec 2023r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego została zmniejszona o 5.376.143,67zł tj. o 4,49 %. Zmniejszenie majątku było związane z rocznym umorzeniem zasobów mieszkaniowych oraz procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na rzecz użytkowników, a także likwidacją przestarzałych składników majątkowych.

SPRAWY CZŁONKOWSKO – LOKALOWE

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 18 594 członków.

W 2023 r. członkostwo nadal nabywane było z mocy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 09.09.2017 r. Członkami z mocy prawa stają się osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe oraz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W przepisach odmiennie została uregulowana sytuacja osób, które posiadają odrębną własność lokali; właściciele nie nabywają członkostwa z mocy prawa, lecz przysługuje im roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i wówczas niezbędne jest złożenie deklaracji członkowskiej, a następnie podjęcie stosownej uchwały przez Zarząd Spółdzielni. W omawianym okresie członkostwo uzyskało łącznie 427 osób w tym: 411 osób z mocy wprowadzenia w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz bieżącego nabywania w ciągu 2023 r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokali lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa, 16 osób, którym przysługiwała odrębna własność lokalu.

Na podstawie omawianych przepisów również ustaje z mocy prawa członkostwo osób, które zbyły przysługujące im lokale i nie posiadały w tym czasie innych lokali w zasobach Spółdzielni; członkostwo ustaje także w przypadku zgonu. Z tych powodów w 2023 r. skreślono z rejestru członków 695 osób.

Na wniosek Spółdzielni w 2023 roku Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej orzekł eksmisję z 4 mieszkań (1 wyrok z uprawnieniem do lokalu socjalnego oraz 3 wyroki bez prawa do lokalu socjalnego). Dodatkowo Spółdzielnia uzyskała 1 wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu socjalnego, dotyczący osoby, która nie była objęta pierwotnym wyrokiem eksmisyjnym (tzw. dosądzenie).

Spółdzielnia skierowała do komorników 8 wniosków o wszczęcie egzekucji w celu opróżnienia lokali w związku z posiadanymi wyrokami eksmisyjnymi (4 przypadki dotyczą rodzin, które odmówiły przyjęcia lokalu socjalnego, 4 przypadki dotyczą rodzin, które na mocy wyroku nie uzyskały uprawnienia do lokalu socjalnego).

W 2023 roku Gmina Dąbrowa Górnicza wydała 2 skierowania, będące ofertą zawarcia umów najmu lokali socjalnych na rzecz dłużników oraz wskazała 8 pomieszczeń tymczasowych dla dłużników Spółdzielni, którzy posiadali wyroki eksmisyjne bez prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W związku faktem, iż w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie nie można wykonać sądowych nakazów eksmisji, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie (a taka sytuacja ma miejsce, jeśli wskazano pomieszczenie tymczasowe, gdyż nie jest ono traktowane jako lokal) Spółdzielnia musi czekać z realizacją 2 wyroków do zakończenia okresu ochronnego, tj. do 1 kwietnia 2024 r.

Do 2 pomieszczeń tymczasowych, które zostały wskazane przez Gminę Dąbrowa Górnicza w 2022 r. w okresie ochronnym, po zakończeniu tego okresu, tj. po 01.04.2023 r. zostały przeprowadzone eksmisje przez komorników.

W 2023 r. komornicy działając na wniosek Spółdzielni przeprowadzili łącznie 7 eksmisji:

- 4 eksmisje zostały wykonane do lokali wskazanych przez dłużników,
- 3 eksmisje zostały wykonane do pomieszczeń tymczasowych.

Wg stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia jest w posiadaniu 27 wyroków eksmisyjnych, bez prawa do lokalu socjalnego.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zbyła w przetargach 8 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia ogłosiła również 1 przetarg na zawarcie umowy najmu boks garażowego, który zakończył się zawarciem umowy najmu.

W 2023 roku Spółdzielnia odzyskała 12 lokali mieszkalnych i 1 boks garażowy: 8 lokali mieszkalnych zbyto w 2023 r., 1 boks garażowy został wynajęty, 2 lokale mieszkalne, których nie udało się zbyć w 2023 r., zostały wystawione w przetargu, którego rozstrzygnięcie nastąpiło w 2024 r., 2 lokale mieszkalne odzyskane w listopadzie 2023 r. zostały wystawione na przetarg, którego rozstrzygnięcie nastąpiło w 2024 r.

W okresie sprawozdawczym zostało wydanych 722 zaświadczeń potwierdzających tytuł prawny do lokalu.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I MODERNIZACYJNA

Środki naliczone na remonty w zasobach Spółdzielni w 2023r. wyniosły 33.331.959 zł i pochodziły: z odpisu na remonty z lokali mieszkalnych, z lokali użytkowych, dźwigów, podziału nadwyżki bilansowej, umorzenia pożyczek z WFOŚiGW i PFP „Dostępność Plus” oraz innych wpływów.

Środki wydatkowane na remonty ogółem w 2023 r. wyniosły 28.347.384 zł i wykorzystane zostały na:

- remonty	21.326.096 zł
- remonty dźwigów	1.061.992 zł
- prace związane z ociepleniem budynków i prace towarzyszące	5.959.296 zł

Wynik funduszu remontowego w 2023 r. był dodatni i wyniósł 4.984.575 zł a po uwzględnieniu środków na legalizację wodomierzy był również dodatni i wyniósł 3.638.998 zł.

W ramach funduszu zrealizowano najpilniejszy zakres robót wynikający ze stanu technicznego budynków zapewniając bezpieczne warunki zamieszkiwania.

W 2023r. zakończono prace termomodernizacyjne na budynkach: Żeromskiego 13, Sienkiewicza 16 wraz z montażem instalacji fotowoltaicznej oraz systemem monitorowania c.o. Powyższy projekt został zrealizowany w ramach Poddziałania POIS.01.07.01 - Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w województwie śląskim, Działania POIS.01.07.00 – Kompleksowa likwidacja niskiej emisji na terenie województwa śląskiego oś priorytetowa, POIS.01.00.00 – Zmniejszenie emisyjności gospodarki programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. W 2023r. rozpoczęto prace dociepleniowe wraz z wykonaniem nowych balkonów w technologii prefabrykowanej na budynku mieszkalnym Kościuszki 29. Zadanie będzie dofinansowane z Banku Gospodarstwa Krajowego przy pomocy Premii remontowej stanowiącej 25% kosztów przedsięwzięcia. Spółdzielnia zrealizowała również doprowadzenie gazu do budynków przy ul. Ofiar Katynia 53-55, Kozubka 10 co pozwoliło na likwidację palenisk na paliwo stałe.

Wszystkie podejmowane przez Spółdzielnię działania wpływają na zmniejszenie emisji do atmosfery szkodliwych substancji powstałych w procesie wytwarzania energii cieplnej.

W ramach funduszu oprócz prac związanych z termomodernizacją, realizowanych jest wiele prac dotyczących utrzymania budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, takich jak: wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, modernizacja oświetlenia klatek schodowych przy zastosowaniu energooszczędnego automatycznego systemu oświetlenia, remonty dźwigów, remonty dróg, chodników i parkingów, utrzymanie we właściwym stanie technicznym instalacji kominowych i wentylacyjnych, prace malarskie.

Budynki w zasobach Spółdzielni mają średnio 44 lata, w związku z powyższym zakres potrzeb remontowych koniecznych do ich utrzymania w należytym stanie technicznym wymaga znacznie większych nakładów niż te, które Spółdzielnia na ten cel gromadzi.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA I ZAGADNIENIA TERENOWO-PRAWNE

Według stanu zinwentaryzowanego na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia zarządzała terenami o łącznej powierzchni ok. 111,22ha, z czego 31,31ha to tereny w użytkowaniu wieczystym oraz 79,91 ha to tereny będące własnością Spółdzielni.

Podane wyżej wartości są obliczone z całkowitych powierzchni gruntów będących w zarządzie SM „LOKATOR”, nie uwzględniają one udziałów odrębnych własności.

W roku 2021 Gmina Dąbrowa Górnicza rozpoczęła proces modernizacji zasobów gminnych w wyniku którego wszystkie numery działek uległy zmianie na inny niż dotychczasowy sposób oznaczania nieruchomości. Systematycznie ulegają zmianie również powierzchnie całkowite nieruchomości w naszych zasobach w obszarach, gdzie dokonywane są przez Gminę nowe pomiary geodezyjne. Otrzymywane dane aktualizowane są przez Spółdzielnię na bieżąco.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Dane uwzględnione w sprawozdaniu wynikają z Bilansu, Rachunku Zysków i Strat, Zestawienia zmian w kapitałach za 2023 r.

W 2023 r. przychody i koszty przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty w 2023 r. w zł	Przychody w 2023r. w zł.	Wynik finans. w 2023 r. w zł.
	GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI Ekspl. – art. 4 uosm			
1.	Lokale mieszkalne	91.370.186	91.527.469	+157.283
2.	Wyodrębnianie nieruch.	0	5.931	+5.931
3.	Dźwigi	3.962.692	3.688.785	-273.907
4.	Garáže	397.305	407.617	+10.312
5.	Energia cieplna	49.721.169	49.717.714	-3.455
	RAZEM	145.451.352	145.347.516	-103.836
6.	ZYSK NETTO (nadwyżka bilansowa) za 2022r.		1.601.965	+1.601.965
	I. OGÓŁEM GZM	145.451.352	146.949.481	+1.498.129
	DZIAŁALNOŚĆ ZEWNĘTRZNA			
1.	Eksploatacja			
	- lokale użytkowe, garaże, dźwigi	3.656.952	6.692.739	+3.035.787
2.	Działalność operacyjna, finansowa i pozost. przychody	75.890	5.885.228	+5.809.338
3.	Energia cieplna	1.537.949	1.521.833	-16.116
4.	Działalność operacyjna oraz finansowa dotycząca GZM	443.325	792.427	+349.102
	II. OGÓŁEM DZIAŁALNOŚĆ.ZEWN.	5.714.116	14.892.227	+ 9.178.111
	Podatek dochodowy			1.621.954
	Odroczony podatek dochodowy			-43.515
	WYNIK NA DZIAŁ. ZEWN.			+ 7.599.672
	III. OGÓŁEM GZM I DZIAŁ. ZEWN.	151.165.468	161.841.708	+ 9.097.801

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023 r. wyniosły 145.451.352 zł. Przychody z opłat za mieszkania, garaże osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, dźwigi, bez uwzględnienia zysku netto (nadwyżki bilansowej) z roku 2022 wyniosły 145.347.516zł, a po uwzględnieniu zysku netto (nadwyżki bilansowej) z roku 2022 wyniosły 146.949.481zł.

Przychody podawane są w wielkościach naliczonych a nie faktycznie wniesionych na konto Spółdzielni, co wynika z metody memoriałowej rachunkowości, stosowanej w spółdzielczości mieszkaniowej.

Wynik brutto gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023 r. bez uwzględnienia zysku netto (nadwyżki bilansowej) z 2022 r. jest ujemny i wynosi 103.836 zł, a po uwzględnieniu zysku netto (nadwyżki bilansowej) z roku 2022 jest dodatni i wynosi 1.498.129 zł.

Koszty działalności zewnętrznej Spółdzielni za 2023 r. wyniosły 5.714.116 zł. Przychody z opłat za lokale użytkowe, garaże osób nie mieszkających w zasobach Spółdzielni, przychody z działalności finansowej, operacyjnej, pozostałych przychodów oraz z działalności operacyjnej i finansowej dotyczącej GZM wyniosły 14.892.227zł.

Wynik brutto działalności zewnętrznej Spółdzielni za 2023r. jest dodatni i wynosi 9.178.111zł, a po uwzględnieniu podatku dochodowego i odroczonego podatku dochodowego jest również dodatni i wynosi 7.599.672 zł.

Kwota 7.599.672 zł stanowiąca pożytki z własnej działalności gospodarczej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia może być przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na fundusz zasobowy lub na fundusz na remonty zasobów.

Koszty ogółem Spółdzielni za 2023 r. wyniosły 151.165.468 zł. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej po uwzględnieniu zysku netto (nadwyżki bilansowej) z 2022 roku wyniosły 161.841.708 zł.

Wynik ogółem Spółdzielni za 2023 r. po uwzględnieniu podatku dochodowego i odroczonego podatku dochodowego oraz zysku netto (nadwyżki bilansowej) z 2022 r. wynosi 9.097.801 zł.

Opłaty za mieszkania wnoszone przez użytkowników w przeważającej części przeznaczone są na opłaty za dostawę mediów.

W roku 2023 odnotowano bardzo duży wzrost kosztów za dostawę energii cieplnej. Dostawca ciepła na przestrzeni 2022r. wielokrotnie podwyższał taryfy za ciepło, jednocześnie obniżając na mocy przepisów tarczy antyinflacyjnej stawki podatku VAT na ciepło z 23% do 8% w miesiącu styczniu 2022r., a następnie do 5% od lutego 2022r. Obniżenie stawki podatku VAT w 2022r. wpłynęło na złagodzenie wzrostu kosztów energii cieplnej w 2022 r. Od stycznia 2023r. stawki podatku VAT zostały przywrócone do poziomu obowiązującego przed wprowadzeniem tarczy antyinflacyjnej, czyli do 23% (wzrost o 18%), co spowodowało automatycznie wzrost kosztów energii cieplnej.

Dostawca ciepła w tym okresie kilkakrotnie zmieniał taryfy za ciepło, a stosował tzw. mix cenowy zgodnie z ustawą o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw. Pomimo powyższego działania koszty za dostawę energii cieplnej za 2023r. w stosunku do 2022r. znacznie wzrosły co spowodowało bardzo duży wzrost opłat za energię cieplną i podniesienie opłat zaliczkowych.

W 2023r. odnotowano również znaczny wzrost kosztów za energię elektryczną. Przy tak wzrastających kosztach, które stanowią większą część opłat za mieszkanie realnym może stać się wzrost zadłużenia za lokale mieszkalne w kolejnych latach. Są to opłaty niezależne od Spółdzielni, na które Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu.

Wiele składników z opłaty wnoszonej za lokale poza mediami i wywozem nieczystości odprowadzana jest również w całości na zewnątrz Spółdzielni (są to m.in. podatek od nieruchomości, energia elektryczna, opłata za użytkowanie wieczyste gruntów nie podlegających przekształceniu, ubezpieczenia majątkowe, usługi porządkowe, konserwacyjne, usługi pogotowia awaryjnego, obowiązkowe przeglądy, składki na ZUS, FP, FGŚP, PFRON, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne i inne).

Do faktycznej dyspozycji w gestii Spółdzielni pozostaje jedynie część opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez użytkowników mieszkań.

Spółdzielnia jak każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą świadomie podejmuje różnego rodzaju ryzyka, przy czym dla osiągnięcia konkretnych efektów podejmuje jedynie te ryzyka, które są niezbędne do osiągnięcia wcześniej wytyczonych celów i realizacji przyjętych przez Spółdzielnię strategii.

Przyjęcie właściwej strategii zarządzania ryzykiem finansowym pozwala na wyeliminowanie bądź ograniczenie do niezbędnego minimum ryzyka wystąpienia problemów związanych z płynnością finansową. Spółdzielnia posiada instrumenty finansowe w postaci pożyczek na docieplenie budynków mieszkalnych zabezpieczonych w 100 % lokatami terminowymi. Ryzyko stopy % płynności jest ograniczone poprzez ustalanie prawidłowych stawek opłat pozwalających na terminową ich spłatę.

Najistotniejszym rodzajem ryzyka wpływającego na sytuację finansową Spółdzielni jest zadłużenie w opłatach za lokale.

Zaległości w opłatach za mieszkania, lokale użytkowe i garaże wyniosły na dzień 31.12.2023r. 9.137.728 zł.

Wskaźnik zaległości w opłatach ogółem do wymiaru opłat wyniósł 5,8 % i zwiększył się o 0,5% w porównaniu do grudnia 2022r.

Spółdzielnia prowadzi wiele działań zmierzających do wyeliminowania zadłużeń: pomoc w załatwianiu formalności związanych z uzyskaniem dodatku mieszkaniowego, rozkładanie zaległości na raty, kierowanie spraw do sądu, kierowanie spraw do komornika – zajęcia komornicze, egzekucje należności, wpisy do Krajowego Rejestru Długów, egzekucje z własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności – licytacje.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w 2023 r. należy stwierdzić, że założenia przyjęte w planie gospodarczo-finansowym zostały zrealizowane. Zasoby spółdzielcze są coraz starsze i wymagają dużych nakładów na remonty.

Działania podejmowane w celu egzekwowania zaległości w opłatach za lokale są utrudniane przez obowiązujące przepisy ustawowe. Egzekucja z odrębnej własności i własnościowego spółdzielczego prawa może być prowadzona również poprzez licytację z nieruchomości. Jest to procedura długotrwała i kosztowna. Aktualnie, skuteczne doręczenie pozwanemu korespondencji sądowej, warunkuje wydanie przez sąd tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekucję komorniczą. Jeśli komornik nie dostarczy korespondencji, Spółdzielnia musi ubiegać się o wyznaczenie kuratora sądowego dla pozwanych, nieznanych z miejsca pobytu. Ustanowienie kuratora wiąże się z koniecznością poniesienia wysokich kosztów i wydłużenia egzekucji wierzytelności w czasie. Powołany przez sąd kurator reprezentuje interesy pozwanego. Jest to kolejna zmiana przepisów, która działa na niekorzyść wierzyciela. Działania podejmowane w ciągu roku pozwoliły na zachowanie płynności finansowej Spółdzielni i wykonaniu znacznego zakresu prac remontowych.

Ponadto należy nadmienić, że od 1 stycznia 2007 r. wolne od podatku dochodowego od osób prawnych są tylko dochody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów (art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych), zniesione zostało natomiast zwolnienie z podatku od dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, nawet wówczas, gdy zostaną przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych. Aby dochód zgodnie z w/w artykułem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych był zwolniony muszą być spełnione dwie przesłanki:

- dochód ten winien być uzyskany z GZM,
- dochód ten musi być przeznaczony na utrzymanie zasobów.

Poprzez taką regulację podatkową środki poprzednio przeznaczone na remonty zasobów odprowadzane są w znacznej części do budżetu państwa w formie podatku dochodowego. Podobna forma opodatkowania nie funkcjonuje wobec żadnych innych podmiotów prawnych.

Niezależnie od zadań i obowiązków narzuconych Spółdzielni przez przepisy ustawowe, Spółdzielnia w 2024r. kontynuować będzie zadania wynikające z programu termomodernizacji i planu remontów oraz mających na celu poprawę stanu bezpieczeństwa i warunków zamieszkania mieszkańców Spółdzielni, zwiększania jakości usług świadczonych na rzecz mieszkańców a także wykorzystywania wszelkich możliwości ograniczania zużycia energii cieplnej i niedoboru wody (pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych i mieszkaniowych).

W 2018r. Spółdzielnia zakończyła montaż wodomierzy ze zdalnym odczytem i od 2019r. dokonywane są odczyty radiowe. W 2021 roku Spółdzielnia przeprowadziła wymianę legalizacyjną wodomierzy zamontowanych w 2016r., a w 2023r. przeprowadziła wymianę legalizacyjną wodomierzy zamontowanych w 2018r.

W 2018r. Spółdzielnia wdrożyła nowy system informatyczny Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta eBOK, który zastąpił dotychczasowy Serwis Lokatorów S-net. Serwis eBOK jest dostępny dla użytkowników przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu. Natomiast od lipca 2020r. uruchomiona została korespondencja elektroniczna, dzięki której można otrzymać m.in. informacje o wysokości opłat, rozliczenie wody i c.o., powiadomienie o stanie konta opłat oraz odpowiedzi na korespondencję. Użytkownicy lokali mogą również uzyskać informacje telefoniczne dotyczące przynależnych lokali.

Ważnym celem – teraz i w następnych okresach – jest dla Spółdzielni utrzymanie przynajmniej na niezmiennym poziomie płynności finansowej, dlatego też nadal intensyfikowane będą działania windykacyjne, od których w dużym stopniu zależy równowaga finansowa Spółdzielni.

W 2024r. Spółdzielnia będzie kontynuować zapoczątkowane w latach poprzednich działania mające na celu:

- *poprawę stanu bezpieczeństwa i warunków zamieszkiwania użytkowników lokali Spółdzielni poprzez podnoszenie jakości usług świadczonych na rzecz mieszkańców, a także montaż instalacji domofonowych typu GSM,*
- *racjonalne ograniczanie zużycia ciepła i niedoboru wody,*
- *kontynuowanie działań w kierunku poprawy izolacyjności termicznej budynków drogą docieplenia elewacji i stropodachów z wykorzystaniem dostępnych na rynku instrumentów finansowych,*
- *wykonywanie zadań remontowych wynikających z przyjętych przez poszczególne Administracje planów remontowych,*
- *kontrolę sprawności przewodów wentylacyjnych i bieżące usuwanie wszelkich nieprawidłowości w tym zakresie,*
- *systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego zasobów Spółdzielni zgodnie z wymogami obowiązujących aktów prawnych,*
- *konserwację i naprawę dźwigów osobowych oraz w miarę możliwości finansowych remonty dźwigów,*
- *poprawę stanu estetycznego zasobów i ich otoczenia,*
- *intensyfikację windykacji należności Spółdzielni,*
- *występowanie do Gminy o wskazanie lokali pod prawomocne wyroki eksmisyjne,*
- *zwiększenie efektywności wykorzystania nieruchomości i innego majątku trwałego Spółdzielni,*
- *ograniczenie zużycia energii elektrycznej poprzez wymianę oświetlenia w budynkach (oświetlenie ruchome ledowe),*
- *utrzymanie gwarantującej wypłacalność wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni,*
- *podejmowanie uchwał w sprawie ustanawiania odrębnej własności lokali w nieruchomościach,*
- *pozyskiwanie środków z budżetu partycypacyjnego Gminy w celu poprawy warunków zamieszkiwania na terenie zasobów Spółdzielni.*

Podkreślić należy zauważalną dalszą poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych oraz wzrost efektywnej aktywności społecznej mieszkańców, przejawiającej się m.in. w doprowadzeniu do realizacji wielu projektów w ramach Dąbrowskiego Budżetu Partycypacyjnego.

Podsumowując rok 2023 należy stwierdzić, że działania podejmowane w sferze ekonomicznej i gospodarczej, przy występującym zadłużeniu pozwoliły jednak na utrzymanie Spółdzielni w dobrej kondycji finansowej, zachowanie płynności finansowej i poprawę warunków zamieszkiwania.

Przy ograniczonych środkach finansowych konieczna jest dbałość mieszkańców o swoje mienie. Liczne akty wandalizmu, kradzieży to dodatkowe i niepotrzebne koszty.

Takich sytuacji nadal występuje wiele a nie stać nas na takie wydatki. Troska naszych mieszkańców o własny dom i otoczenie jest bardzo ważnym elementem gospodarki spółdzielczej.

Nadmieniamy, że systematycznie podejmowane są działania mające na celu obniżkę i racjonalizację kosztów zależnych od Spółdzielni co przejawia się w zakresie robót, które są w naszej Spółdzielni wykonywane. W październiku 2016 roku zmieniona została struktura organizacyjna Spółdzielni, zmniejszająca ilość Administracji Osiedlowych z 10 do 7. Od 01 stycznia 2020r. została wdrożona nowa struktura organizacyjna, która zmniejszyła ilość Administracji Osiedlowych do 6.

Najważniejszą pozycję kosztów stanowi nadal dostawa mediów. Odbiorcy mediów w tym Spółdzielnie nie mają wpływu na podwyżki cen wody, energii cieplnej, elektrycznej czy gazu. Podejmowane są natomiast działania mające na celu ograniczenie ich zużycia. Od lipca 2013 roku Spółdzielnia nie ma również wpływu na wysokość opłat związanych z wywozem nieczystości. Obowiązki związane z wywozem nieczystości wykonuje Gmina a Spółdzielnia musi wносить opłaty za wszystkich mieszkańców bez względu na wysokość wpływów z tego tytułu. Ponadto Spółdzielnia ponosi dodatkowe koszty z tytułu wywozu rzeczy gromadzonych przez mieszkańców wokół wiat śmietnikowych, które obciążają koszty eksploatacyjne czyli wszystkich mieszkańców.

Reasumując, pomimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na prowadzoną działalność gospodarczą, występującym zadłużeniem, rok 2023 Spółdzielnia zakończyła dodatnim wynikiem finansowym realizując duży zakres prac remontowych.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez biegłego rewidenta. Zgodnie z opinią Niezależnego Biegłego Rewidenta o sprawozdaniu z działalności Spółdzielni, sprawozdanie:

- zostało sporządzone zgodnie z art.49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Z-ca Prezesa Zarządu d/s finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Grażyna Rokicka

PREZES ZARZĄDU

mgr Teresa Horbowy

Zarząd Spółdzielni



Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma audytorska nr 3579

AUDYTOR

41-200 Sosnowiec, ul. Kilińskiego 54/III/3, tel.: 32-266-94-21, telefax: 32-266-84-14
<https://www.rafin.com.pl> e-mail: biuro@rafin.com.pl NIP: 644 - 344 - 36 - 79 Nr Regon: 241375147
Alior Bank Spółka Akcyjna O/Sosnowiec 31 2490 0005 0000 4530 1272 8058 KRS 0000341345

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego

Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej

z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, ul. Adamieckiego 11 (Spółdzielni), na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku,
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **250.337.577,27 zł**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku, wykazujący:
 - **zysk netto** w wysokości **7.599.672,27 zł**
 - **nadwyżkę przychodów** z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie **-1.498.128,74 zł**
- 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku, wykazujące **zmniejszenie** funduszu własnego o kwotę **1.817.642,08 zł**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku, wykazujący **zwiększenie** stanu środków pieniężnych o kwotę **12.317.263,52 zł**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r., oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j., Dz. U. z 2023 r., poz.120 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni, za wyjątkiem sprawy opisanej w sekcji sprawozdania z badania zatytułowanej *Informacje o wypełnieniu innych obowiązków wynikających z przepisów prawa*,
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – tekst jednolity, Dz.U. z 2023r., poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Ko-

deksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Objaśnienia ze zwróceniem uwagi – dotyczy funkcjonowania Spółdzielni w warunkach niepewności otoczenia gospodarczego, która dotyczy między innymi niepewnej sytuacji epidemiologicznej COVID-19, rosyjskiej agresji w Ukrainie, czy utrzymującej się wysokiej inflacji i jej wpływu na bieżącą i przyszłą (w kolejnym okresie sprawozdawczym) działalność Spółdzielni

Zwracamy uwagę, że w latach 2021-2023 Spółdzielnia nie skorzystała z pomocy udzielanej w związku z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, składającej się na pakiet, który ma przeciwdziałać gospodarczym skutkom pandemii koronawirusa tzw. Tarczy Antykryzysowej. Wartość kosztów działalności operacyjnej, które Spółdzielnia poniosła w związku z wystąpieniem pandemii zostały ujawnione w pkt 2.10 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.

W ocenie Zarządu Spółdzielni nie było także znaczącego wpływu negatywnych skutków pandemii koronawirusa i konfliktu zbrojnego w Ukrainie na bieżącą działalność Spółdzielni.

Dodatkowo po dniu 31.12.2023r. Zarząd Spółdzielni przeprowadził analizę przypuszczalnego wpływu pandemii wirusa SARS-COV-2, konfliktu zbrojnego w Ukrainie, wysokiej inflacji oraz innych czynników ryzyka na funkcjonowanie Spółdzielni. Analiza nie wykazała ich negatywnego wpływu na zdolność kontynuacji działalności Spółdzielni. W związku z tym Zarząd Spółdzielni będzie nadal monitorował potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółdzielni.

Stosowne informacje i ujawnienia na ten temat Spółdzielnia przedstawiła we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego (w schemie xml w sekcji *Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki*), jak również w pkt: 2.10, 9 i 10 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego oraz w sprawozdaniu Zarządu z działalności (różne pkt).

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tych kwestiach.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem Spółdzielni, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółdzielni uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółdzielni albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym

wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się: sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023r. („sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Informacje o wypełnieniu innych obowiązków wynikających z przepisów prawa

Dokumenty finansowe Spółdzielni za 2022r., za wyjątkiem sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego za 2022r., zostały złożone do Krajowego Rejestru Sądowego) (KRS) w terminie wynikającym z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości, pod pozycjami 51-53.

Omyłkowo pod nr wpisu 50 zamiast sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2022r. złożono Memorandum informacyjne z badania tego sprawozdania finansowego. Prawidłowy dokument złożono w KRS i został on dodany jako korekta w dniu 16.02.2024r., tj. po terminie wynikającym z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Elżbieta Czerwińska-Drozd.

Działająca w imieniu

MW RAFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, ul. Kilińskiego 54/III/3

wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3579

w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Firma audytorska

**ELŻBIETA
CZERWIŃSKA
-DROZD**

Elektronicznie podpisany
przez ELŻBIETA
CZERWIŃSKA-DROZD
Data: 2024.03.13
18:34:26 +01'00'

**Kluczowy biegły rewident
nr w rejestrze 10498**



MW RAFIN

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
41-200 Sosnowiec, ul. Kilińskiego 54/III/3
Firma audytorska nr 3579

Jarosław
Marian Wcisło

Elektronicznie
podpisany przez
Jarosław Marian Wcisło
Data: 2024.03.13
18:50:35 +01'00'

Wiceprezes Zarządu

Sosnowiec, dnia 13.03.2024r.

WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 2023 rok.

1. **Nazwa spółdzielni i siedziba:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „LOKATOR”
41-300 Dąbrowa Górnicza
ul. Adamieckiego 11

2. **Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni :**
 - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek.
 - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 3) Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
 - 4) Zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek.
 - 5) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
 - 6) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

3. **Organ rejestrowy :** Sąd Rejonowy w Katowicach
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS : 0000104426 nadany 22.04.2002 r.
Statystyczny numer identyfikacyjny : REGON 000484587
Numer identyfikacji podatkowej: NIP 629-001-22-26

4. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2023 r. i kończący się 31 grudnia 2023 r.

5. W bieżącym roku obrotowym nie wydzieliła się żadna samodzielna jednostka organizacyjna i nie przyłączono żadnej jednostki organizacyjnej w skład Spółdzielni jak również nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego. Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

6. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnie działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

7. Przyjęte zasady rachunkowości:

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Zgodnie z polityką rachunkowości, przyjętą przez Zarząd Spółdzielni, w sprawach nieuregulowanych przepisami ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia stosuje Krajowe Standardy Rachunkowości wydane przez Komitet Standardów Rachunkowości, jak również Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w warunkach niepewności otoczenia gospodarczego, która dotyczy między innymi niepewnej sytuacji epidemiologicznej COVID-19, rosyjskiej agresji w Ukrainie, czy utrzymującej się wysokiej inflacji, Spółdzielnia w zakresie ujmowania w księgach rachunkowych, prezentacją i ujawnieniem w sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu z działalności tych zdarzeń, stosuje rekomendacje Komitetu Standardów rachunkowości (rekomendacje KSR).

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość. Do celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe stanowiące zasoby mieszkaniowe podlegają umorzeniu w ciężar funduszy które je finansują. Pozostałe środki trwałe amortyzuje się w ciężar kosztów stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.

Z dniem 1 stycznia 2019 r prawo wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało z mocy prawa przekształcone w prawo własności nieruchomości. Zasady przekształcenia prawa wieczystego użytkowania na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów regulują :

- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r o przekształceniu prawo wieczystego użytkowania na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U 2018r poz.1716),

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U 2018 poz.121 z póź .zmianami art.13 i 74 po zmianach),
- uchwały jednostek samorządu terytorialnego w sprawie ustalenia wysokości bonifikaty za wniesienie opłaty przekształceniowej jednorazowo.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów i związaną z tym opłatę, potwierdza zaświadczenie wydane przez właściwy organ określony w ustawie. Zaświadczenie to jest również podstawą ujawnienia prawa własności gruntów w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków, a także wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę z tytułu przekształcenia.

Wniosek o bonifikatę z tytułu jednorazowej spłaty należności za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność gruntu można złożyć dopiero po otrzymaniu zaświadczenia.

Środki trwale w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje w nieruchomości wycenia się według ceny pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne dla składników podlegających amortyzacji (metoda liniowa amortyzacji), z uwzględnieniem okresu ich użyteczności ekonomicznej oraz trwałej utraty wartości (nie wystąpiły).

Inwestycje długoterminowe traktowane jako:

- a) Instrumenty finansowe o charakterze kapitałowym notowane na aktywnym rynku: kwalifikowane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i wyceniane na dzień bilansowy w wartości godziwej a zyski lub straty z przeszacowania odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny (nie wystąpiły),
- b) Instrumenty finansowe nienotowane na aktywnym rynku: kwalifikowane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i wyceniane na dzień bilansowy w cenie nabycia z uwzględnieniem trwałej utraty wartości,
- c) Pożyczki udzielone i należności własne: wyceniane są na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia, a jeżeli różnica nie jest istotna w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności (nie wystąpiły),
- d) inne inwestycje długoterminowe w cenie nabycia (nie wystąpiły).

Inwestycje krótkoterminowe wycenione są zasad opisanych przy inwestycjach długoterminowych.

Czynniki ryzyka na jakie narażona jest Spółdzielnia, w tym związane z instrumentami finansowymi ujawnione są w pkt 9 sprawozdania z działalności.

Spółdzielnia nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się według średniego kursu NBP na dzień bilansowy (nie wystąpiły).

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia z dnia zawarcia transakcji, z uwzględnieniem trwałej utraty wartości.

Należności niefinansowe wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, uzgodnionych i potwierdzonych przez kontrahentów (za wyjątkiem należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych), natomiast **należności finansowe**, w tym stanowiące **instrumenty finansowe** wyceniane są na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia, a jeżeli różnica nie jest istotna w kwocie wymaganej zapłaty tak jak przy należnościach niefinansowych.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych -zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Odpisów aktualizujących na należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe nie utworzono ponieważ posiadają zabezpieczenie w postaci wkładów mieszkaniowych, budowlanych i kaucji.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne i bierne)

Ustalane są w wysokości kwot przypadających na następne okresy sprawozdawcze odpisuje się w równych ratach w ciągu okresu, jakiego dotyczy umowa lub zobowiązanie, z zachowaniem zasady ostrożności. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

W tej pozycji ujmowana jest także nadwyżka przychodów zarachowanych (szacowanych) nad zafakturowanymi lub/i nadwyżka kosztów rzeczywiście poniesionych nad kosztami szacowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dotyczą tylko i wyłącznie kontraktów długoterminowych jako nadwyżka kosztów szacowanych nad kosztami rzeczywiście poniesionymi (pozostałe tytuły biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów są prezentowane w pozostałych rezerwach).

W Spółdzielni nie występują aktywa i pasywa z tytułu niezakończonych kontraktów długoterminowych.

W ramach czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów prezentowany jest **niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości** dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni opisanej sekcji **ustalenia wyniku finansowego**.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

Fundusze podstawowe w Spółdzielni:

1. Fundusz udziałowy
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych
3. Fundusz wkładów budowlanych

Ewidencja funduszy i prezentacja w sprawozdaniu finansowym

Fundusz udziałowy – Spółdzielnia posiada fundusz udziałowy tworzony zgodnie z art. 78 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego z wpłat udziałów w wysokości określonej w statucie Spółdzielni do 8 września 2017 roku. Ewidencja funduszu udziałowego prowadzona jest dla każdego członka Spółdzielni, który wniósł udział w podziale na fundusz udziałowy członków i byłych członków. Udziały członków Spółdzielni nie podlegają waloryzacji, a ich zwrot dla osób, którym ustało członkostwo lub które zrezygnowały z członkostwa przed 9 września 2017 roku, następuje w kwocie wpłaconej tj. nominalnej.

Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umorzenie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych odnoszone jest w ciężar funduszu, z którego sfinansowano budowę tych zasobów. Fundusz wkładów mieszkaniowych po zmniejszeniu o umorzenie prezentowany jest w wartości netto. Ewidencja funduszu wkładów mieszkaniowych prowadzona jest dla każdego lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Fundusz wkładów budowlanych tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umorzenie spółdzielczych zasobów budowlanych odnoszone jest w ciężar funduszu, z którego sfinansowano budowę tych zasobów. Fundusz wkładów budowlanych po zmniejszeniu o umorzenie prezentowany jest w wartości netto. Ewidencja funduszu wkładów budowlanych dla każdego lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Fundusz z aktualizacji wyceny wykazywany jest jako:

- a) ustalona na 1.01.1995 r. różnica między wartością netto środków trwałych przed i po aktualizacji,
- b) różnica z wyceny długo- lub krótkoterminowych, dostępnych do sprzedaży, aktywów finansowych w wartości godziwej, różnej od cen ich nabycia – **nie** wystąpiły.

Rezerwy, podatek odroczony

Rezerwy tworzy się wówczas, gdy na Spółdzielni ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi wiąże się przyszłe zobowiązanie.

Podatek dochodowy prezentowany w rachunku zysków i strat obejmuje podatek bieżący i podatek odroczony za bieżący okres. Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych. Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane jest w pełnej wysokości w odniesieniu do różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane tylko wówczas, gdy realizacja ich jest prawdopodobna. W szczególności, jeżeli przewiduje się, że w przyszłości Spółdzielnia osiągnie odpowiednie zyski do opodatkowania, które umożliwią wykorzystanie różnic przejściowych. Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy ustala się zgodnie z art. 37 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia może:

- nie ustalać aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jeżeli spełnia warunki określone w art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości lub/i z uwagi na brak znaczących przejściowych różnic między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości i znaczącego wpływu z tego tytułu na wynik finansowy, oraz
- nie tworzyć rezerw na świadczenia pracownicze z uwagi na kwotę nieistotną, co jednak każdorazowo wymaga przeprowadzenia odpowiedniej analizy w powyższym zakresie.

Przeprowadzona analiza za 2023r. wykazała że Spółdzielnia:

- ustaliła aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ponieważ nie spełnia warunków określonych w art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości, oraz
- odstąpiła od utworzenia rezerw na świadczenia pracownicze ponieważ koszty z tego tytułu zostały uwzględnione w planie kosztów na podstawie których skalkulowana jest wysokość stawki eksploatacyjnej.

Ponadto Spółdzielnia nie posiadała tytułów do utworzenia innych niż rezerwa na podatek odroczoney.

Zobowiązania, zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, natomiast **zobowiązania finansowe**, w tym stanowiące **instrumenty finansowe**, wyceniane są na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia, a jeżeli różnica nie jest istotna w kwocie wymaganej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe (pasywa), w tym:

- rozliczenia międzyokresowe przychodów wycenia się według wartości nominalnej z zachowaniem zasady ostrożności,
- inne rozliczenia międzyokresowe wycenia się w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Najistotniejszą kategorią rozliczeń międzyokresowych przychodów w Spółdzielni w tej pozycji jest **nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości** dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni opisanej sekcji **ustalenia wyniku finansowego**.

Ponadto rozliczenia międzyokresowe przychodów dotyczą np.:

- ujemnej wartości firmy,
- rzeczywiście otrzymane (a nie przyrzeczone) dotacje, dopłaty i subwencje,
- nadwyżka przychodów (należności) zafakturowanych nad przychodami szacowanymi dotycząca kontraktów długoterminowych,
- równowartości przyjętych nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny, środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych w budowie, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają kapitałów / funduszy własnych,
- przewidzianych do umorzenia zobowiązań objętych postępowaniem naprawczym, układowym do czasu spełnienia warunków układu, dochodzonym i nie otrzymanym jeszcze odszkodowania i kar umownych,
- korekty VAT z tytułu ulgi na złe długi.

Dotacje, subwencje i dopłaty otrzymane na dofinansowanie kosztów bieżącej działalności Jednostki – oprócz dopłat do ceny, które są prezentowane w działalności operacyjnej – są ujmowane w r. z i s. w pozostałych przychodach operacyjnych w poz. *Dotacje*, natomiast w rachunku przepływów pieniężnych są ujmowane również w działalności operacyjnej, za wyjątkiem tych dotacji, które służą sfinansowaniu zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, wtedy dotacje takie w rachunku przepływów pieniężnych są prezentowane w działalności finansowej w poz. *Inne wpływy finansowe*.

W 2023r. Spółdzielnia nie otrzymała dotacji. Nie występują rozliczenia międzyokresowe przychodów inne niż **nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości** dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

8. Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Przychody ze sprzedaży obejmują należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT), który jest ujmowany w okresach, których dotyczą.

Spółdzielnia prowadzi koszty w układzie rodzajowym.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmuje:

1. eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
2. gospodarkę mediami w lokalach mieszkalnych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego dokonuje się rozliczenia tej działalności w sposób następujący:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – stanowiący różnicę między kosztami a przychodami z opłat prezentowany jest w rachunku zysków i strat w sposób ciągniony jako „nadwyżka przychodów z roku bieżącego” ze znakiem „-„ poz. „L” lub nadwyżka kosztów nad przychodami jako „nadwyżka kosztów nad przychodami” ze znakiem „+” poz. „Ł”

- wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób następujący:

- nadwyżka kosztów nad przychodami wykazana w aktywach bilansu poz. B.IV. zwiększa koszty roku następnego.
- nadwyżka przychodów nad kosztami wykazana w pasywach bilansu poz. B.IV.2. zwiększa przychody roku następnego,

- wynik na gospodarce mediami dotyczy centralnego ogrzewania. Okres rozliczeniowy przypada w następnym roku – na 31 maj oraz 31 sierpień. Na dzień 31.12.2023 roku różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami została zaewidencjonowana na rozrachunki, zwiększając zobowiązania z tytułu lokali mieszkalnych.

Pozostała działalność gospodarcza:

W zakresie tej działalności Spółdzielnia prowadzi:

- działalność gospodarczą dotyczącą gospodarki zasobami mieszkaniowymi – korzysta ze zwolnienia pod warunkiem przeznaczenia na GZM,
- oraz pozostałą działalność gospodarczą – opodatkowaną.

Na wynik finansowy Spółdzielni wpływają ponadto:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością m. in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn,
- przychody i koszty finansowe dotyczą m. in. odsetek zapłaconych i otrzymanych, oprocentowania środków pieniężnych, różnic kursowych, aktualizacji aktywów finansowych.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany okres obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadą memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny, przy czym **odsetki od nieterminowych wpłat – zachowuje się w księgach w oparciu o zasadę kasową.**

9. Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia prowadzi swoje księgi rachunkowe i sporządziła sprawozdanie finansowe za rok 2023 według zasad określonych ustawą o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości stosowane były w ciągły sposób i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. Ponadto w Spółdzielni nie wystąpiły zagadnienia, które wymagałyby zmian zasad wyceny aktywów i pasywów oraz w sposobie ich prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Rokiem obrotowym dla Spółdzielni jest rok kalendarzowy podzielony na miesięczne okresy sprawozdawcze.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości, na które składa się:

- wprowadzenie;
- bilans;
- rachunek zysków i strat (wariant porównawczy);
- zestawienie zmian w funduszu własnym;

- rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia);
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Spółdzielnia, zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości, jest zobligowana do sporządzania sprawozdania z działalności.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega obowiązkowi badania na podstawie art. 64 ust.1 punkt 4 ustawy o rachunkowości.

10. Pozostałe

Działalność Spółdzielni jest nieograniczona w czasie. W bieżącym roku obrotowym nie wydzieliła się żadna samodzielna jednostka organizacyjna i nie przyłączono żadnej jednostki organizacyjnej w skład Spółdzielni jak również nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego. Spółdzielnia jest zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego. W Spółdzielni nie wystąpiły też inne zmiany organizacyjne.

Spółdzielnia w latach 2021-2023 nie korzysta z pomocy udzielanej w związku z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, składającej się na pakiet, który ma przeciwdziałać gospodarczym skutkom pandemii koronawirusa tzw. Tarczy Antykryzysowej. Wartość kosztów działalności operacyjnej, które Spółdzielnia poniosła w związku z wystąpieniem pandemii zostały ujawnione w pkt 2.10 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za rok 2023.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w istotnie nie zmienionej formie i zakresie w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2023 roku.

W celu potwierdzenia poprawności ww założenia wykonano analizę wpływu pandemii wirusa SARS-COV-2, konfliktu zbrojnego w Ukrainie, wysokiej inflacji oraz innych czynników na funkcjonowanie Spółdzielni. Analiza została wykonana przy pomocy przedstawionego przez firmę audytorską formularza i uwzględnia wszystkie istotne zagadnienia dotyczące tego obszaru działalności Spółdzielni. W jej wyniku nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

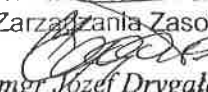
Bardziej szczegółowe ujawnienia z tego tytułu są przedstawione w pkt 9 i 10 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego, a także w sprawozdaniu Zarządu z działalności za rok 2023.


Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Kierownik Działu Księgowości Finansowej



mgr Renata Świdetska

Sporządził :

Z-ca Prezesa Zarządu ds. finansowych
Z-CA PREZESA ZARZĄDU GŁÓWNY KSIĘGOWY
ds. Zarządzania Zasobami

 mgr Józef Drygala

Z-ca Prezesa Zarządu ds. finansowych
PREZES ZARZĄDU
 mgr Teresa Horbowy

 mgr Grażyna Rokicka

Zarząd Spółdzielni :

13 marca 2024r

BILANS SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2023

Table with 6 columns: AKTYWA, Stan na 31.12.2023 w zł, Stan na 31.12.2022 w zł, PASYWA, Stan na 31.12.2023 w zł, Stan na 31.12.2022 w zł. Rows include A. Aktywa trwałe, B. Aktywa obrotowe, III. Inwestycje krótkoterminowe, IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, C. Należne wpłaty na fundusz podstawowy, AKTYWA RAZEM, A. Kapitał (fundusz) własny, B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, III. Zobowiązania krótkoterminowe, IV. Rozliczanie międzyokresowe, PASYWA RAZEM.

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Kierownik Działu Księgowości Finansowej
mgr Renata Świdłerska

Dąbrowa Górnicza, dnia 13.03.2024

Z-CA PRZESYŁA ZAŁOŻENIOM Zarządu ds. finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY PRZESYŁA
ds. Zarządzania zasobami
mgr Józef Drygalski, mgr Grażyna Rokłcka, mgr Teresa Horbowy

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"L O K A T O R"
ul. Adamickiego 11
41-300 Dąbrowa Górnicza

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(wariant porównawczy)


Wyszczególnienie	Rok obrotowy	Rok poprzedni
	31-12-2023	31-12-2022
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym :	155 489 064,00	128 500 993,02
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego :	155 482 225,60	128 499 523,44
a) z opłat	146 949 481,34	121 000 509,75
b) z działalności własnej	8 532 744,26	7 499 013,69
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie "+", zmniejszenie "-")	6 838,40	1 469,58
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	6 838,40	1 469,58
III. Koszt wyczerpania produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	150 655 016,49	122 919 062,31
I. Amortyzacja	200 419,43	331 329,56
II. Zużycie materiałów i energii	72 412 675,12	51 141 813,30
III. Usługi obce	17 675 429,43	15 611 979,32
IV. Podatki i opłaty, w tym :	15 483 413,50	13 541 864,40
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	11 473 441,27	9 260 334,53
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym :	2 118 735,00	1 809 932,18
- emerytalne	1 009 318,06	861 352,09
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	31 290 902,74	31 221 809,02
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego :	150 648 178,09	122 917 592,73
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	145 451 352,60	118 328 101,26
b) z działalności własnej	5 196 825,49	4 589 491,47
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	4 834 047,51	5 581 930,71
D. Pozostałe przychody operacyjne	684 176,79	1 053 078,88
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja w wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne w tym :	684 176,79	1 053 078,88
E. Pozostałe koszty operacyjne	515 772,39	608 902,10
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 141,15	20 747,27
II. Aktualizacja w wartości aktywów niefinansowych	16 981,76	72 777,18
III. Inne koszty operacyjne w tym :	495 649,48	515 377,65
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	5 002 451,91	6 026 107,49
G. Przychody finansowe	5 673 789,48	3 046 182,37
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym :	23 979,00	85 109,11
a) od jednostek powiązanych, w tym :	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym :	23 979,00	85 109,11
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	23 979,00	0,00
II. Odsetki, w tym :	5 649 810,48	2 961 073,26
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym :	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja w wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

Wyszczególnienie	31-12-2023	31-12-2022
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	1,38	201,68
I. Odsetki, w tym:	1,38	201,68
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja w wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F + G - H)	10 676 240,01	9 072 088,18
J. Podatek dochodowy bieżący	1 621 954,00	1 015 633,00
K. Odroczonego podatku dochodowego (+ / -)	- 43 515,00	109 127,00
L. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	-1 498 128,74	-2 672 408,49
Ł. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	0,00	0,00
M. Zysk (strata) netto (I - J - K - L + Ł)	7 599 672,27	5 274 919,69

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Kierownik Działu Księgowości Finansowej


mgr Renata Świdorska

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu ds. finansowych
Z-CA PREZESA ZARZĄDU GŁÓWNY KSIĘGOWY
ds. Zarządzania zasobami
 mgr Józef Drygala
mgr Grażyna Rokicka
mgr Tereska Horbowy

Zarząd Spółdzielni

Dąbrowa Górnicza dnia 13 MAR. 2024

RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

A. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	31-12-2023	31-12-2022
I. Zysk (strata) netto	7 599 672,27	5 274 919,69
II. Korekty razem	8 965 551,22	17 840 629,02
1. Amortyzacja	209 854,67	340 764,80
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-5 303 235,54	-2 448 279,07
4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	3 141,15	20 747,27
5. Zmiana stanu rezerw	- 43 158,00	109 295,00
6. Zmiana stanu zapasów	15 048,66	- 20 157,75
7. Zmiana stanu należności	115 853,35	858 126,96
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 412 381,66	16 738 009,82
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 408 160,02	2 121 689,12
10. Inne korekty	147 505,25	120 432,87
III. Przepływ y pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 565 223,49	23 115 548,71
B. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	25 495,55	209 175,11
1. Zbycie w wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 516,55	124 066,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	23 979,00	85 109,11
a). w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b). w pozostałych jednostkach	23 979,00	85 109,11
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	23 979,00	85 109,11
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	7 392 970,68	2 229 665,25
1. Nabycie w wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 392 970,68	2 229 665,25
2. Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a). w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b). w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływ y pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 367 475,13	-2 020 490,14

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	8 060 673,65	2 616 862,63
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	387 507,43	82 286,91
2. Kredyty i pożyczki	2 393 908,30	171 204,08
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe - odsetki	5 279 257,92	2 363 371,64
II. Wydatki	4 941 158,49	3 782 250,25
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4 419 491,60	3 058 450,24
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	254 725,10	162 520,76
9. Inne wydatki finansowe	266 941,79	561 279,25
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	3 119 515,16	-1 165 387,62
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM H (A.III+/-B.III+/-C.III)	12 317 263,52	19 929 670,95
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	12 317 263,52	19 929 670,95
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	111 360 228,33	91 430 557,38
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F+/- D), w tym :	123 677 491,85	111 360 228,33
- o ograniczonej możliwości dysponowania	9 124,02	58 651,05

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Kierownik Działu Księgowości Finansowej

Renata Świdarska
mgr Renata Świdarska

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Zarządzania Zasadami
Z-ca Prezesa Zarządu ds. finansowych
PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Grażyna Rokicka
mgr Teresa Horbowy
mgr Józef Drygala
Peczątki i podpisy osób reprezentujących jednostkę

13 MAR. 2024

data:

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym
 sporządzone w okresie od 01 Styczeń 2023 do 31 Grudzień 2023 r.

T r e ś ć	Kwota za rok	
	31-12-2023	31-12-2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	166 222 005,12	169 861 353,10
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
la. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	166 222 005,12	169 861 353,10
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	103 062 735,92	107 264 035,58
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-3 864 177,63	-4 201 299,66
a). Zwiększenia z tytułu :	304 061,87	96 722,22
- w płać udziałów członkowskich	0,00	0,00
- w płać w kłaćów budowlanych i mieszkaniowych	296 000,00	0,00
- w kłaćów należnych nie w niesionych	0,00	68 748,22
- wyrównania w kłaćów do wysokości środków trwałych	0,34	21 883,11
- przeniesienia kaucji na w kład mieszkaniowy	8 061,53	6 090,89
- modernizacji zasobów	0,00	0,00
b). zmniejszenia z tytułu :	4 168 239,50	4 298 021,88
- wypłać udziałów członkowskich	25 925,70	29 326,75
- umorzenia rocznego zasobów mieszkaniowych	3 020 853,23	3 376 211,88
- wyniesienia w kłaćów w związku z przeniesieniem na odrębną własność	1 146 559,82	831 195,84
- wyniesienia w kłaću na kaucje	0,00	0,00
- wyrównania umorzenia do wysokości środków trwałych	- 25 099,25	61 287,41
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	99 198 558,29	103 062 735,92
2. Udziały, akcje własne na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Udziały, akcje własne na koniec okresu	0,00	0,00
3. Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	57 884 004,47	59 117 321,19
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego	- 278 217,03	-1 233 316,72
a). zwiększenia z tytułu :	1 295 007,90	408 829,84
- zasilenia funduszu nadwyżką bilansową - Uchwała Walnego Zgromadzenia	0,00	0,00
- zmiany prawa wieczystego użytkowania gruntu na prawo własności	78 389,00	49 604,49
- w płać umorzeń kredytów mieszkaniowych	75 612,74	29 183,33
- wyrównania w kłaćów do wysokości środków trwałych	806 103,55	297 494,46
- nabycia, ulepszenia i modernizacji zasobów mieszkaniowych	2 445,87	1 837,89
- rozliczenia funduszu w związku z przeniesieniem na odrębną własność	319 007,92	3 443,98
- spłaty kredytów dotyczących lokali użytkowych i lokali mieszkaniowych	3 740,52	3 302,52
- pozostałe zwiększenia - nie podjęte udziały członkowskie, inne	9 708,30	23 963,17
b). zmniejszenia z tytułu :	1 573 224,93	1 642 146,56
- umorzenia rocznego zasobów mieszkaniowych	1 182 301,73	957 469,23
- wyrównania umorzenia do wysokości środków trwałych	65 073,32	457 261,09
- rozliczenia funduszu w związku z przeniesieniem na odrębną własność	225 103,99	139 450,99
- zwrotu umorzenia kredytu w związku z odrębną własnością	77 175,86	46 680,95
- wyniesienia prawa własności gruntu - na odrębną własność	17 344,76	33 924,65
- wyniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu - na odrębną własność	2 484,75	4 057,13
- spłaty kredytów dotyczące lokali mieszkalnych i użytkowych	3 740,52	3 302,52
- zmiany prawa wieczystego użytkowania gruntu na prawo własności	0,00	0,00
3.2. Stan kapitału (funduszu) zasobowego na koniec okresu	57 605 787,44	57 884 004,47
4. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	345,04	345,04
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a). zwiększenia	0,00	0,00

Treść	Kwota za rok	
	31-12-2023	31-12-2022
b). zmniejszenia	0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	345,04	345,04
5. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
5.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 274 919,69	3 479 651,29
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 274 919,69	3 479 651,29
- korekty błędów	0,00	0,00
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 274 919,69	3 479 651,29
a). zwiększenia	0,00	0,00
b). zmniejszenia z tytułu:	5 274 919,69	3 479 651,29
- pokrycia kosztów na GZM - pożytki	74 621,12	71 898,36
- pokrycia kosztów na GZM	1 601 964,97	2 001 752,93
- zasilenia funduszu remontowego	3 598 333,60	1 406 000,00
- zasilenia funduszu zasobowego	0,00	0,00
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7. Wynik netto	7 599 672,27	5 274 919,69
a). zysk netto	7 599 672,27	5 274 919,69
b). strata netto	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	164 404 363,04	166 222 005,12
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (straty)	164 404 363,04	166 222 005,12

Z-CIA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Kierownik Działu Księgowości Finansowej

Renata Świdorska
mgr Renata Świdorska

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Zarządzania Zasobami
Z-ca Prezesa Zarządu d/s finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY PREZES ZARZĄDU

Józef Drygala mgr Józef Drygala, *Grażyna Rokicka* mgr Grażyna Rokicka, *Teresa Horbowy* mgr Teresa Horbowy

Pieczętki i podpisy osób reprezentujących jednostkę

13 MAR. 2024

Dąbrowa Górnicza, dnia.....

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego

za 2023 rok

obejmują w szczególności :

1.

- 1) **Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu : aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego, wyniesienia na odrębną własność oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;**

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH

w okresie 01.01.2023 - 31.12.2023r. w zł

L.p.	Tytuł	Licencje	Autorskie prawa majątkowe i prawa pokrewne	Koncesje	Pozostałe	Razem
1	2	3	4	5	6	7
1.	Wartość brutto WNIIP na początek roku obrotowego	633 804,38				633 804,38
2.	Zwiększenia:	23 779,09				23 779,09
	a) zakup	23 779,09				23 779,09
	b) darowizny otrzymane					0,00
	c) aport					0,00
	d) ujawnienia (inventaryzacja)					0,00
	e) pozostałe					0,00
3.	Zmniejszenia:	20 029,35				20 029,35
	a) sprzedaż					0,00
	b) likwidacja	20 029,35				20 029,35
	c) darowizny przekazane					0,00
	d) aport					0,00
	e) niedobory inventaryzacyjne					0,00
	f) pozostałe					0,00
4.	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku obrotowego	637 554,12				637 554,12
5.	Umorzenie na początek roku obrotowego	609 560,43				609 560,43
6.	Umorzenie na koniec roku obrotowego	621 688,22				621 688,22

7.	Wartość netto WNiP na początek roku obrotowego (1-5)	24 243,95			24 243,95
8.	Wartość netto WNiP na koniec roku obrotowego (4-6)	15 865,90			15 865,90

ZMIANY STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH
w okresie 01.01.2023 - 31.12.2023r. w zł

L.p.	Treść	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportowe	Inne środki trwałe	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
A.	Wartość początkowa na 01.01.2023r.	13 274 952,34	270 731 000,30	11 682 750,52	98 197,60	799 138,27	296 586 039,03
	Zwiększenia:	550,00	0,00	378 287,10	0,00	5 421,74	384 258,84
	a) zakup	550,00		378 287,10		5 421,74	384 258,84
	b) nieodpłatne przejęcie						0,00
	c) przekształcenia						0,00
	d) scalenia/podział						0,00
	e) ujawnienia, (inwentaryzacja)						0,00
	f) pozostałe						0,00
	Zmniejszenia:	56 095,96	3 125 230,05	54 729,17	0,00	7 007,44	3 243 062,62
	a) sprzedaż	4 657,70	91 973,77				96 631,47
	b) likwidacja LT			54 729,17		7 007,44	61 736,61
	c) przekształcenia	51 438,26	3 033 256,28				3 084 694,54
	d) scalenia/podział						0,00
	e) niedobory inwentaryzacyjne						0,00
	f) pozostałe						0,00
B.	Wartość końcowa na 31.12.2023r.	13 219 406,38	267 605 770,25	12 006 308,45	98 197,60	797 552,57	293 727 235,25
C.	Umorzenie na 01.01.2023r.	1 889 569,63	163 379 078,85	10 949 340,75	39 279,12	761 396,27	177 027 664,62
D.	Umorzenie na 31.12.2023r.	1 992 747,71	165 573 850,21	11 158 727,48	58 918,68	777 361,43	179 561 605,51
E.	Wartość księgową netto na początek roku (A-C)	11 376 382,71	107 351 921,45	733 409,77	58 918,48	37 742,00	119 558 374,41
	% umorzenia B x 100 : A	99,58	98,85	102,77	100,00	99,80	99,04

F.	Wartość księgową netto na koniec roku (B-D)	11 226 658,67	102 031 920,04	847 580,97	39 278,92	20 191,14	114 165 629,74
	% umorzenia D x 100 : B	15,07	61,87	92,94	60,00	97,47	61,13

Inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona była w roku 2020 według stanu na dzień 31 października.

Zmiana wartości inwestycji długoterminowych (długoterminowe aktywa finansowe) w zł

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia		Zmniejszenia		Odpisy aktualizujące		Wartość netto inwestycji na koniec roku obrotowego
		Zakup	Inne	Sprzedaż	Inne	Na początek roku obrotowego	Na koniec roku obrotowego	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Udziały lub akcje	400 000,00					-22 681,00	-22 681,00	377 319,00
Inne papiery wartościowe (obligacje)	487,41					345,04	345,04	832,45
Razem	400 487,41					-22 335,96	-22 335,96	378 151,45

- 2) **Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;**

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

- 3) **Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;**

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

- 4) **Wartość gruntów użytkowanych wieczysto;**

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto :

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Powierzchnia w m ²	298 966,65	36,01	85,50	298 917,16
Wartość w zł	9 450 509,14	0,00	2 789,23	9 447 719,91

Wartość i powierzchnia gruntów własnych :

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Powierzchnia w m ²	497 050,02	65,65	5 300,74	491 813,93
Wartość w zł	3 824 443,20	550,00	53 306,73	3 771 686,47

5) **Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;**

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.

6) **Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają oraz udzielone pożyczki -krótko i długoterminowe;**

Lp.	Rodzaj posiadanych na dzień bilansowy papierów wartościowych	Wartość wykazana w bilansie (w zł)	Wartość nominalna (w zł)	Łączna liczba	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1	2	3	4	5	6	7
1	Akcje	377.319,00	42 068	42 068	377.319,00	
2	Udziały	832,45	487,41	15,787	832,45	
	Razem	378.151,45			378.151,45	

7) **Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;**

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności w zł:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Rozwiązanie odpisów	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	873 170,47	256 987,45	201 083,61	53 522,78	875 551,53
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych i innych obciążeń	193 814,59	37 658,04	45 030,76	23 175,00	163 266,87
Ogółem wartość wykazana w bilansie	1 066 985,06	294 645,49	246 114,37	76 697,78	1 038 818,40

8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

W Spółdzielni nie występuje.

9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym gdzie szczegółowo przedstawia zwiększenia i zmniejszenia kapitałów (funduszy) podstawowych, zapasowych, rezerwowych oraz kapitału z aktualizacji wyceny.

Informacja o zmianach w kapitale (funduszach) własnych w zł:

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5
Udziałowy	1 226 502,70	0,00	25 925,70	1 200 577,00
Wkładów mieszkaniowych	2 584 814,43	771 308,81	886 021,14	2 470 102,10
Wkładów budowlanych	99 251 418,79	1 053 561,36	4 777 100,96	95 527 879,19
Razem fundusz podstawowy	103 062 735,92	1 824 870,17	5 689 047,80	99 198 558,29
Zasobowy	57 884 004,47	8 611 053,01	8 889 270,04	57 605 787,44
Fundusz z aktualizacji wyceny	345,04	0,00	0,00	345,04
OGÓŁEM FUNDUSZ	160 947 085,43	10 435 923,18	14 578 317,84	156 804 690,77

10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy; podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Kwota w zł
1. Wynik finansowy netto	7 599 672,27
2. Proponowany podział :	
a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – pożytki,	80 143,41
b) zwiększenie funduszu na remonty budynków na które spółdzielnia uzyskała w 2023 roku, umorzenie pożyczki,	207 426,40
c) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,	5 900 000,00
d) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.	1 412 102,46
3. Wynik finansowy niepodzielony	0,00

11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

Zmiany stanu rezerw ujętych w bilansie z podziałem według układu bilansu w zł:

LP	REZERWY	Stan początkowy	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
1	2	3	4	5	6
1	Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	113 563,00	654,00	70 702,00	43 515,00

12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe przedstawia poniższe zestawienie w zł:

Wyszczególnienie	Okres spłaty			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	ponad 5 lat	
Zobowiązania długoterminowe:				
- kredyty i pożyczki		2 439 003,64		2 439 003,64
- inne		2 354 135,47		2 354 135,47
Razem		4 793 139,11		4 793 139,11
Zobowiązania krótkoterminowe:				
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22 382 970,85			22 382 970,85
- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	1 740 353,41			1 740 353,41
- kredyty i pożyczki	3 273 180,41			3 273 180,41
- pozostałe zobowiązania	1 780 851,46			1 780 851,46
Razem	29 177 356,13			33 970 495,24
Razem zobowiązania	29 177 356,13	4 793 139,11	0,00	33 970 495,24

13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – stan na koniec roku obrotowego w zł:

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach	
			trwałych	Obrotowych
- Hipoteka	1 042 505,05	7 189 953,50	1 042 505,05	

14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, a także pozostałe czynne i bierne rozliczenia kosztów, rozliczenia międzyokresowe przychodów i otrzymanych dotacji:

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów w zł:

	Krótkoterminowe Rozliczenia Międzyokresowe czynne (B.IV - aktywa)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
	- rozliczenia międzyokresowe -- grunty	499 908,59	231 454,89
	- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
	- pozostałe rozliczenia międzyokresowe w tym :	512 072,56	690 914,54
	- docieplenia budynków	84 588,27	41 618,40
	- prenumeraty	11 851,56	14 441,45
	- ubezpieczenia	3 146,00	2 861,00
	- abonamenty oprogramowania	1 642,87	1 507,23
	- podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	16 199,06	20 121,43
	- dozór dźwigów	2 100,00	0,00
	- pozostałe rozliczenia	21 992,24	12 663,41
	- wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00
	- odsetki z przełomu roku	370 552,56	597 701,62
	Razem	1 011 981,15	922 369,43

b) bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów w zł:

Rozliczenia Międzyokresowe (B.IV - pasywa.)		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 106 909,55	2 608 780,81
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe (wg tytułów)		
	- koszty sądowe	0,00	0,00
	- odsetki naliczone	0,00	0,00
	Razem	4 106 909,55	2 608 780,81

W 2023 r. Spółdzielnia nie otrzymała dotacji.

15) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

a) Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu w zł:

Lp.	Pasywa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1.	Kredyty	5 712 184,05	2 439 003,64	3 273 180,41
2.	Zobowiązania finansowe	29 122 397,19	2 354 135,47	26 768 261,72

- 16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

- 17) w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c.

- 17a) informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) - w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych:

Nie dotyczy.

- 18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz.1876)

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065).

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2023 r.

	Bank	Rachunek nr	Kwota w zł
1.	PKO BP S.A.	84 1020 2498 0000 8502 0644 7421	3 432,33

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2022 r.

	Bank	Rachunek nr	Kwota w zł
1.	PKO BP S.A.	84 1020 2498 0000 8502 0644 7421	4 643,54

- 19) Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej

Nie dotyczy

2.

1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;

Struktura przychodów według rodzaju działalności i ich zasięgu terytorialnego, wartość przychodów netto ze sprzedaży usług:

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj w zł	
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1.	Usługi, w tym główne grupy:		
a)	Przychody z GZM	146 949 481,34	121 000 509,75
	Eksploatacja lokale mieszkalne	93 129 433,81	86 003 220,31
	Energia cieplna lokale mieszkalne	49 717 713,64	31 499 983,71
	Dźwigi	3 688 785,24	3 093 949,60
	Garaże	407 617,18	399 617,09
	Pozostałe przychody	5 931,47	3 739,04
a)	Przychody z działalności gospodarczej	8 532 744,26	7 499 013,69
	Eksploatacja lokale użytkowe	6 611 590,52	6 009 371,59
	Energia cieplna lokale użytkowe	1 521 833,29	1 157 005,33
	Dźwigi	787,92	701,88
	Garaże	80 360,69	79 618,87
	Pozostałe przychody	318 171,84	252 316,02
	Razem	155 482 225,60	128 499 523,44

2) W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;

Koszty rodzajowe przedstawia poniższe zestawienie w zł:

Lp.	Koszty rodzajowe	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	Amortyzacja	200 419,43	331 329,56
b)	zużycie materiałów i energii	72 412 675,12	51 141 813,30
c)	usługi obce	17 675 429,43	15 611 979,32
d)	podatki i opłaty	15 483 413,50	13 541 864,40
e)	Wynagrodzenia	11 473 441,27	9 260 334,53
f)	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 118 735,00	1 809 932,18
-	Emerytalne	1 009 318,06	861 352,09
g)	pozostałe koszty rodzajowe	31 290 902,74	31 221 809,02
-	koszty podróży służbowych	79 246,33	50 314,49
-	koszty ubezpieczeń majątkowych	869 010,81	789 969,16
-	odpis na fundusz remontowy	30 325 858,60	30 365 338,37

-	inne koszty	16 787,00	16 187,00
	Razem	150 655 016,49	122 919 062,31
h)	koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00

3) **Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środki trwałe.

4) **Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasy.

5) **Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6) **Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.**

Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w zł:

I.	Przychody ogółem	161 841 708,42
1.	Zmiana stanu produktów (+ / -)	6 838,40
2.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	0,00
3.	Korekta podatkowa przychodów	2 169 334,86
A	zwiększenia przychodów podatkowych	8 369 237,87
	- przychody z c.o. do rozliczenia w następnym okresie	4 909 388,24
	- przychody z z funduszu remontowego	474 710,06
	- odsetki wpłacone zarachowane w roku ubiegłym	597 701,62
	- umorzenie kredytów starego portfela	2 387 437,95
B	zmniejszenia przychodów podatkowych (-)	-6 199 903,01
	- Nadwyżka z lat ubiegłych CO oraz nadwyżka z r.ub. eksploatacja	-4 175 196,69
	- Nadwyżka z lat ubiegłych eksploatacja	-1 601 964,97
	- naliczone - nie zapłacone odsetki od lokat	-370 552,56
	- przychody nie podlegające podatkowi - odpisy aktualizujące	-28 209,79
	- otrzymana dywidenda	-23 979,00
II.	Przychody podatkowe	164 011 043,28
III.	Koszty ogółem	151 165 468,41
1.	Zmiana stanu produktów (+ / -)	
2.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	0,00
3.	Korekty podatkowe kosztów uzyskania przychodów	3 561,18
A	zwiększenia kosztów podatkowych	254 723,72
	- odsetki od kredytów	254 723,72
	- odpisy aktualizujące	0,00

B	zmniejszenia kosztów podatkowych (-)	-251 162,54
	- PFRON	-109 135,25
	- Składki na KRS , oraz Stowarzyszenie Księgowych	-3 969,02
	- Działalność społeczno- wychowawcza	0,00
	- ubezpieczenie OC Zarządu	-5 873,24
	- Rada osiedla	0,00
	- koszty nie stanowiące kosztów uzyskania	-132 185,03
IV.	Koszty podatkowe	151 169 029,59
V.	Dochód / Strata (II-IV)	12 842 013,69
VI.	Dochody (przychody) wolne i odliczenia od podstawy opodatkowania	
A	Dochody (przychody) wolne i odliczenia (-)	4 329 391,20
	- nadwyżka przychodów na GZM/-/	4 329 391,20
VII.	Kwoty zwiększające podstawę opodatkowania	
A	Kwota odliczonych wydatków inwestycyjnych	
B	Utrata prawa do zwolnienia - kwota dochodu	
VIII	Podstawa opodatkowania	8 512 622,49
IX	Kwota podatku wg obowiązującej stawki %	1 617 398,00
A	Odliczenia od podatku (-)	
B	Podatek dochodowy. o którym mowa w art.25 ust.11-16 (+)	1 617 398,00
X	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8	1 617 398,00
XI	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat (+ / -)	9 178 111,27
XII	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto	1 621 954,00
XIII	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	-43 515,00
XIV	Wynik finansowy netto (+ / -)	7 599 672,27

7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Koszty poniesione w roku obrotowym na budowę środków trwałych nie obejmowały odsetek oraz różnic kursowych w zł:

Wyszczególnienie	Koszty wytworzenia ogółem [zł]	W tym koszty finansowania [zł]	
		Odsetki	różnice kursowe
1	2	3	4
BO Środki trwałe w budowie	73 535,98		
W tym zaliczki	0,00	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie-			
Zwiększenia, w tym	457 912,22		
W tym zaliczki	0,00	0,00	0,00

Razem, w tym	531 448,20		
Zaliczki	0,00	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie przeniesione na środki trwałe	62 125,46	0,00	0,00
Fundusz remontowy	379 185,76	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie na koniec okresu sprawozdawczego,	90 136,98		
W tym zaliczki	0,00	0,00	0,00

Środki trwałe w budowie dotyczą:

1) budowa budynku przy ul. Wojska Polskiego 41	40 975,98 zł
2) budowa windy dla niepełnosprawnych przy ul. Ludowa 1	7 230,00 zł
3) budowa windy dla niepełnosprawnych przy ul. Legionów Polskich 107	7 430,00 zł
4) przebudowa pawilonu handlowo-usługowego przy ul. 11 listopada 13	17 900,00 zł
5) budowa windy dla niepełnosprawnych przy ul. Grynia 3	7 130,00 zł
6) budowa podjazdu dla niepełnosprawnych przy ul. Królowej Jadwigi 25	4 735,50 zł
7) budowa podjazdu dla niepełnosprawnych przy ul. Królowej Jadwigi 29	<u>4 735,50 zł</u>
	90 136,98 zł

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

Nie dotyczy.

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

Zestawienie poniesionych w 2023 r. i planowanych na 2024 r. nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2023 r.	Koszty planowane na 2024 r.
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	23 779,09	0,00
2.	Nabycie środków trwałych	384 258,84	0,00
3.	Środki trwałe w budowie	457 912,22	0,00
	w tym zaliczki	0,00	0,00
	w tym nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
4.	Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
	Razem	865 950,15	0,00

10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

Spółdzielnia poniosła koszty związane z przestrzeganiem wymogów sanitarnych. Wzrosły koszty utrzymania czystości związane z obowiązkiem przeprowadzania przez firmy sprzątające dezynfekcji drzwi wejściowych, klamek, przycisków do domofonów, poręczy, wind itp. Zostały poniesione koszty związane z zaopatrzeniem pracowników w środki ochrony (maseczki, rękawiczki, płyny do dezynfekcji).

Koszty poniesione w związku z COVID-19 do końca czerwca 2023r wyniosły 82 132,38 zł. Pozycje te w całości zostały zakupione w ramach środków zaplanowanych w 2023 roku na zakup pozostałych usług i nie miały wpływu na zmniejszenie planowanych wyników finansowych.

11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy.

12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym.

Nie dotyczy.

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

Nie dotyczy.

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Środki pieniężne oraz ich struktura wynikająca z rachunku przepływów pieniężnych przedstawia poniższe zestawienie w zł:

Lp.	przepływy pieniężne netto z :	Wartość
1.	- działalności operacyjnej	+ 16 565 223,49
2.	- działalności inwestycyjnej	- 7 367 475,13
3.	- działalności finansowej	+ 3 119 515,16
	O g ó ł e m	+ 12 317 263,52

- 1) środki pieniężne w bilansie :
- na początek okresu 111 360 228,33 zł
 - na koniec okresu 123 677 491,85 zł
 - zmiana stanu środków pieniężnych wynikająca z bilansu +12 317 263,52 zł
- 2) stan środków pieniężnych ich ekwiwalentów przyjęty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych :
- na początek okresu objętego sprawozdaniem 111 360 228,33 zł
 - na koniec okresu objętego sprawozdaniem 123 677 491,85 zł
 - zmiana stanu wynikająca z rachunku przepływów pieniężnych +12 317 263,52 zł

- 3) zmiana stanu środków pieniężnych wynikająca z bilansu, nie różni się od zmiany stanu środków pieniężnych wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych.

Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przedstawia się następująco w zł:

Lp.	Rodzaj środków pieniężnych	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy
1.	Środki pieniężne w kasie	1 891,15	6 341,62
2.	Środki pieniężne na rachunku bieżącym PKO BP	7 807 271,26	5 520 011,78
	- w tym środki Fundusze Europejskie POIS	2 200 631,30	0,00
3.	Środki pieniężne na rachunku VAT	3 432,33	4 643,54
6.	Środki pieniężne na rachunku lokacyjnym	115 859 205,42	105 775 223,88
7.	Środki pieniężne w drodze	0,00	0,00
8.	Środki pieniężne na rachunku ZFSS	5 691,69	54 007,51
9.	Inne długoterminowe aktywa finansowe -lokata	0,00	0,00
	Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	123 677 491,85	111 360 228,33

INNE WPŁYWY FINANSOWE [zł]

Lp.	Opis	2023	2022
1.	Odsetki	5 649 810,48	2 961 073,26
2.	Odsetki zarachowane a niewpłacone	-370 552,56	-597 701,62
	RAZEM	5 279 257,92	2 363 371,64

INNE WYDATKI FINANSOWE [zł]

Lp.	Opis	2023	2022
1.	Wyплаты udziałów dla byłych członków Spółdzielni	5 700,00	32 826,75
2.	Splata kredytu dot. lokali użytkowych lub mieszkalnych	3 740,52	3 302,53
3.	Wyплаты umorzeń kredytu w związku z przeniesieniem na odrębną własność	77 175,86	46 680,95
4.	Wyплаты wkładów mieszkaniowych	180 325,41	478 469,02
	RAZEM	266 941,79	561 279,25

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania [zł]

Lp.	Opis	2023	2022
1.	Podatek VAT	3 432,33	4 643,54
2.	Fundusz socjalny	5 691,69	54 007,51
	Razem	9 124,02	58 651,05

5. Informacje o:

1.) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

Spółdzielnia nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu ich na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

Nie dotyczy.

3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco :

- pracownicy umysłowi	113,00 etatów
- pracownicy fizyczni	3,00 etaty
<hr/>	
r a z e m	116,00 etatów

4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Nie dotyczy Spółdzielni.

5) kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

W Spółdzielni - zjawisko nie występuje.

6) Wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b) inne usługi poświadczające,
- c) usługi doradztwa podatkowego,

d) pozostałe usługi.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej za wykonanie obowiązkowego badania rocznego sprawozdania finansowego zostało ustalone na kwotę 18 900,00 zł netto plus podatek VAT.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

- 1) **informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny z podaniem ich kwot i rodzaju;**

Nie dotyczy.

- 2) **informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;**

W Spółdzielni nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym. Wpływ COVID-19 o charakterze zdarzeń po dacie bilansu został opisany w pkt 9 i 10 dodatkowych informacji i objaśnień.

- 3) **przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;**

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

- 4) **informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

7.

- 1) **informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:**

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;

- 2) **informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;**

- 3) **wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których spółdzielnia posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;**

- 4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
 - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie,
 - d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

5) informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;
- 6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Cały punkt 7 nie dotyczy Spółdzielni.

8.

Informacje dotyczące połączenia spółek

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Cały punkt 8 nie dotyczy Spółdzielni.

9.

Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez spółdzielnię działań mających na celu eliminację niepewności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w niezmniejszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostki w stan likwidacji.

Spółdzielnia zakończyła rok obrachunkowy zyskiem bilansowym.

Utrzymaliśmy stabilizację w zakresie sytuacji finansowej.

W roku 2023 istotne skutki przyniosła wojna w Ukrainie oraz postępująca inflacja. Zdarzenia te generują ryzyka obejmujące czynniki ekonomiczne, społeczne i stanowią zagrożenie dla realizacji celów z zakresu przychodów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

Zarząd Spółdzielni podjął działania dyscyplinujące w zakresie wydatków. Pogłębiono monitoring dłużników. Spółdzielnia nie posiada należności od kontrahentów ukraińskich.

W dniu 1 lipca 2023r zniesiono stan zagrożenia epidemicznego.

Pomimo tego nie zniknęło całkowicie zagrożenie pandemią COVID-19. Od czasu wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego w Polsce Spółdzielnia nieustannie prowadzi działania zmierzające do ograniczenia ryzyka rozprzestrzeniania się zakażenia koronawirusem wśród pracowników.

10. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni."

W związku z pogarszającą się sytuacją ekonomiczną i gospodarczą kraju oraz inwazją Rosji na Ukrainę, wzrasta ryzyko prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Rosnąca z miesiąca na miesiąc inflacja oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia mają wpływ na ceny usług, materiałów, robocizny, zarówno dla przedsiębiorstw jak i odbiorców indywidualnych. Wysoki WIBOR i częste zmiany oprocentowania udzielonych kredytów utrudniają planowanie wieloletnie oraz możliwość zaciągnięcia zobowiązań.

Zmiana Prawa Energetycznego, wprowadzająca sposób rozliczenia poniesionych kosztów, częsty wzrost taryf za dostawę energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu, podwyższenie podatku VAT mogą w kolejnych latach spowodować zubożenie społeczeństwa, co może mieć wpływ na regulowanie zobowiązań z tytułu opłat za zajmowane lokale oraz trudności z wynajmem wolnych lokali użytkowych, z uwagi na stale wzrastające koszty działalności gospodarczej zwłaszcza w przypadku małych i mikro firm.

Kierownictwo jest świadome istnienia poważnych ryzyk i zagrożeń, jakie mogą wpływać na działalność. W granicach naszych możliwości podejmujemy i nadal będziemy podejmować konieczne działania zapobiegające ziszczeniu się tych ryzyk,

Na chwilę obecną jednak Zarząd Spółdzielni uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji w tym zakresie na Spółdzielnię. W związku z tym sytuacja ta będzie nadal monitorowana w celu złagodzenia ewentualnych negatywnych skutków dla Spółdzielni.

Informacje o wynikach na działalności w zł:


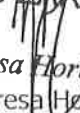
Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja podstawowa l.m.	91 527 468,84	91 370 185,50	157 283,34
Produkcja energii cieplnej l.m.	45 542 516,95	49 721 170,02	-4 178 653,07
Wyodrębnianie nieruchomości l.m.	5 931,41	0,00	5 931,47
Dźwigi	3 688 785,24	3 962 692,13	-273 906,89
Garaże	407 617,18	397 304,95	10 312,23
- wynik z roku poprzedniego	5 777 161,66	0,00	5 777 161,66
Razem GZM	146 949 481,28	145 451 352,60	1 498 128,74
Przychody, koszty finansowe GZM	294 381,77	0,00	294 381,77
-Przychody ,koszty operacyjne GZM	498 045,00	443 325,23	54 719,77
Razem pozostała działalność GZM	792 426,77	443 325,23	349 101,54
Ogółem GZM	147 741 908,05	145 894 677,83	1 847 230,28
Eksploatacja podstawowa l.uż.	6 611 590,52	3 580 878,16	3 030 712,36
Produkcja energii cieplnej l. uż.	1 521 833,29	1 537 948,01	-16 114,72
Dźwigi	787,92	0,00	787,92
Garaże opodatkowane	80 360,69	76 074,56	4 286,13
Przychody, koszty finansowe	5 379 407,71	1,38	5 379 406,33
Przychody, koszty operacyjne	505 820,18	75 888,47	429 931,71
Razem działalność gospodarcza	14 099 800,31	5 270 790,58	8 829 009,73
Wynik GZM			1 498 128,74
Pozostała działalność (GZM) + działalność gosp.			9 178 111,27
Podatek dochodowy od osób prawnych			1 621 954,00
Odroczony podatek dochodowy			-43 515,00
Wynik finansowy netto (pozostała dział. GZM)+ działalność gosp.			7 599 672,27

Sporządził:

Z-ca Głównego Księgowego
Kierownik Działu KsięgowościFinansowej

mgr Renata Swiderska

Zarząd Spółdzielni:

Z-ca Prezesa Zarządu d/s
~~Z-CA PREZES ZARZĄDU~~
ds. Zarządzania Zasobami
mgr Józef DrygalaZ-ca Prezesa Zarządu d/s
~~Z-CA PREZES ZARZĄDU d/s finansowy~~
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Grażyna RokickaPrezes Zarządu
PREZES ZARZĄDU

mgr Teresa Horbowy
mgr Teresa Horbowy

Dąbrowa Górnicza, dnia 13 marca 2024 roku.

Dąbrowa Górnica, 09.01.2024r.

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR”
Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU

Rada Nadzorcza działając w oparciu o Ustawę Prawo spółdzielcze, Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz Regulamin Rady Nadzorczej w roku sprawozdawczym sprawowała funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

W 2023 roku zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej wybranej na lata 2020 – 2023. Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 6 częściach w dniach 25,30,31 maja oraz 1,5,6 czerwca 2023 roku dokonało wyboru 11 członków Rady na nową kadencję na lata 2023 – 2026. Mandat członka Rady uzyskali:

1. Hendzel Grzegorz
2. Malczyńska Zofia
3. Markiewicz Grzegorz
4. Stachowicz Włodzimierz
5. Korzus Witold
6. Warmuzińska Małgorzata
7. Borecki Jerzy
8. Mańka Henryk
9. Winczak Renata
10. Rudnicki Jan
11. Szmitkowska Helena

W dniu 15.06.2023r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się wybierając ze swego grona Prezydium w składzie:

1. Hendzel Grzegorz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Rudnicki Jan – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Stachowicz Włodzimierz – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Winczak Renata – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Skład Prezydium Rady Nadzorczej wybranej na lata 2020 - 2023 przedstawiał się następująco:

1. Kowal Lidia – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Zawarczyński Jerzy – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Szafirski Helena – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Lasota Janusz – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych, na których rozpatrywano zagadnienia wynikające z ramowego planu pracy przyjmowanego do realizacji na kolejne półrocza 2023r. Plan uzupełniany był jedynie o sprawy wynikające z potrzeb bieżących.

Wypełniając obowiązki nadzorczo – kontrolne, Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad realizacją planu gospodarczo – finansowego. Stopień realizacji planu analizowany był co kwartał. Na tej podstawie członkowie Rady Nadzorczej oceniali pracę Zarządu Spółdzielni.

Na posiedzeniu, które odbyło się w miesiącu kwietniu 2023r., Rada Nadzorcza zapoznała się szczegółowo ze sprawozdaniem Biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 243 445 768,76 zł. Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Biegłego rewidenta o rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r.

Zgodnie z opinią Biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe za 2022 rok, zatwierdzone zostało przez Walne Zgromadzenie odbyte w 6 częściach w dniach: 25,30,31 maja oraz 1,5,6 czerwca 2023r.

Tematyka spraw rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą dotyczyła również:

- wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni pod względem finansowym i rzeczowym w 2022 roku,
- realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni,
- zaległości w opłatach za mieszkania, lokale użytkowe i garaże,
- realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia oraz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą,
- realizacji przez Zarząd skarg, interwencji i wniosków zgłoszonych przez mieszkańców w 2022r.

Członkowie Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym podjęli 21 uchwał. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły między innymi:

- Przyjęcia sprawozdania Biegłego rewidenta o rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.
- Zatwierdzenia planu robót remontowych dla budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” na rok 2023.
- Wprowadzenia zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni oraz Regulaminie organizacyjnym SM „Lokator”.
- Uchwalenia Regulaminu dotyczącego zasad rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.
- Wprowadzenia zmian do „Regulaminu dotyczącego zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „Lokator” w Dąbrowie Górniczej”.
- Podziału Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej odbywanego w 2023 roku na 6 części.

- Upoważnienia członków Rady Nadzorczej do otwarcia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- Zatwierdzenia „Regulaminu dot. zasad rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w SM „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej”.
- Ustalenia miesięcznej opłaty za dzierżawę pojemników do gromadzenia zmieszanych odpadów komunalnych w SM „Lokator”.
- Zatwierdzenia planu gospodarczo - finansowego na 2024r.
- Ustalenia miesięcznych opłat obowiązujących od 01.04.2024r.

W grudniu 2023 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła Plan gospodarczo – finansowy na 2024 rok oraz ustaliła wysokość stawki eksploatacyjnej obowiązującej od 01.04.2024r. dla lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu i odrębnej własności, dla lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności, garaży oraz opłaty za eksploatację dźwigów.

Niezależnie od w/w opłat pobierany jest podatek od nieruchomości oraz opłata przekształceniowa. Podatek ustalany jest według stawek dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Dąbrowa Górnicza w sprawie podatku od nieruchomości, natomiast opłata przekształceniowa na podstawie zaświadczeń Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zleciła Komisji Rewizyjnej, wybranej spośród członków Rady przeprowadzenie kontroli nt.: „Koszty energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym 2022/2023 w porównaniu do okresu rozliczeniowego 2021/2022 oraz koszty energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody poniesione w I półroczu 2023r. w porównaniu do kosztów II półroczu 2022r. w wybranych budynkach. Protokół z kontroli Rada Nadzorcza przyjęła na posiedzeniu w miesiącu listopadzie.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu Spółdzielni oraz osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu w 2023 roku i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu oraz jego Zastępcom.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Włodzimierz Stachowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Grzegorz Hendzel

UCHWAŁA NR 1/P/2024

**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LOKATOR” Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
odbywanego w 6 częściach w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024r.**

w sprawie:

**zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej za 2023 rok.**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)

uchwała co następuje:

§1

Zatwierdza / nie zatwierdza* sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej za 2023 r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarze
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

.....

.....

* Niewłaściwe skreślić

UCHWAŁA NR 2/P/2024

**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LOKATOR” Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
odbywanego w 6 częściach w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024r.**

w sprawie:

**zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej za 2023 rok.**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)

uchwała co następuje:

§1

Zatwierdza / nie zatwierdza* roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok składające się z:

- 1) **informacji dodatkowej**, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- 2) **bilansu Spółdzielni sporządzonego na dzień 31.12.2023**,
który zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą **250.337.577,27 zł**
- 3) **rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku** wykazującego :
 - **zysk netto** w kwocie **7.599.672,27 zł**
stanowiący wynik bilansowy z własnej działalności gospodarczej,
 - **nadwyżkę przychodów** z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie **1.498.128,74 zł**
która została odniesiona na rozliczenia międzyokresowe i rozliczona zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) **zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2023**
wykazującego zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **1.817.642,08 zł**
- 5) **rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2023**
wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **12.317.263,52 zł**

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarze
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

.....
* Niewłaściwe skreślić

UCHWAŁA NR 3/P/2024

**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LOKATOR” Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
odbywanego w 6 częściach w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024 r.**

w sprawie:

**podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej za 2023 rok**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 4) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648. z późn. zm.)

uchwała / nie uchwała *
co następuje:

§ 1

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) w wysokości **7.599.672,27 zł** (słownie: siedem milionów pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złote 27/100) postanawia podzielić w ten sposób, że:

- 1) kwotę **80.143,41 zł** (słownie: osiemdziesiąt tysięcy sto czterdzieści trzy złote 41/100) pożytki z nieruchomości wspólnej przeznaczyć na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 2) kwotę **1.412.102,46 zł** (słownie: jeden milion czterysta dwanaście tysięcy sto dwa złote 46/100) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 3) kwotę **207.426,40 zł** (słownie: dwieście siedem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych 40/100) przeznaczyć na zwiększenie funduszu na remonty budynków na które Spółdzielnia uzyskała w 2023 r., umorzenie pożyczki,
- 4) kwotę **5.900.000,00 zł** (słownie: pięć milionów dziewięćset tysięcy złotych 00/100) przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarze
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

.....
* Niewłaściwe skreślić

- PROJEKT -

UCHWAŁA NR 4/P/2024

**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LOKATOR” Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
odbywanego w 6 częściach w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024r.**

w sprawie:

udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Teresie Horbowy za 2023 rok

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)

postanawia:

1. Udzielić / nie udzielić * **Prezesowi Zarządu Pani Teresie Horbowy** absolutorium za 2023 rok.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarze
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

.....

* Niewłaściwe skreślić

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym


Marcin Przewny
Przewodniczący

- PROJEKT -

UCHWAŁA NR 5/P/2024

**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LOKATOR” Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
odbywanego w 6 częściach w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024r.**

w sprawie:

**udzielenia absolutorium Z-cy Prezesa Zarządu ds. Finansowych
Pani Grażynie Rokickiej za 2023 rok.**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)

postanawia:

1. Udzielić / nie udzielić* **Z-cy Prezesa Zarządu ds. Finansowych Pani Grażynie Rokickiej** absolutorium za 2023 rok.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarze
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

.....

.....

* Niewłaściwe skreślić

- PROJEKT -

UCHWAŁA NR 6/P/2024

**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LOKATOR” Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
odbywanego w 6 częściach w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024r.**

w sprawie:

**udzielenia absolutorium Z-cy Prezesa Zarządu ds. Zarządzania Zasobami
Panu Józefowi Drygale za 2023 rok.**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z póź. zm.)

postanawia:

1. Udzielić / nie udzielić* **Z-cy Prezesa Zarządu ds. Zarządzania Zasobami Panu Józefowi Drygale** absolutorium za 2023 rok.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarze
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

.....

.....

* Niewłaściwe skreślić

- PROJEKT -

UCHWAŁA NR 7/P/2024

**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LOKATOR” Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
odbywanego w 6 częściach w dniach 9,14,15,16,21,22 maja 2024r.**

w sprawie:

oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 7) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z póź. zm.)

uchwala / nie uchwala*
co następuje:

§ 1.

Oznacza się kwotę 40.000.000,00 zł (słownie: czterdzieści milionów 00/100 złotych) jako najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

§ 2.

Zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do przestrzegania postanowień niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarze
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
wszystkich części Walnego Zgromadzenia

.....
* Niewłaściwe skreślić

**Walne Zgromadzenie
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lokator”**

WNIOSK

**w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań w wysokości 40.000.000,00 zł.
jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.**

UZASADNIENIE

Na zobowiązania Spółdzielni w kwocie **85.933.214,23** zł wykazane w bilansie na dzień 31 grudnia 2023 roku składają się:

1. Rezerwy na zobowiązania	-	70.405,00 zł
2. Zobowiązania długoterminowe	-	4.793.139,11 zł
3. Zobowiązania krótkoterminowe	-	76.962.760,57 zł
4. Rozliczenia międzyokresowe	-	4.106.909,55 zł

Z ogólnej kwoty zobowiązań, zgoda Walnego Zgromadzenia do ich zaciągnięcia dotyczy:

- Zobowiązań długoterminowych - 4.793.139,11 zł
- Części zobowiązań krótkoterminowych (kredyty bankowe zaciągnięte w PKO BP SA na realizację budynków mieszkalnych w latach 1989-1992, pożyczki z WFOŚiGW w Katowicach na termomodernizację budynków mieszkalnych) - 3.273.180,41 zł

1. Zobowiązania długoterminowe obejmują :

1.1. Kredyty i pożyczki pozostałe do spłaty od 2025 r.:

- kredyty bankowe zaciągnięte w PKO BP S.A na realizację budynków mieszkalnych w latach 1989 - 1992 r. dotyczą budynków :
 - ul. Długa 1, 3,
 - ul. Leśna 7,
 - ul. Majakowskiego 15,
 - ul. Norwida 5,wraz z odsetkami skapitalizowanymi - 1.012.942,42 zł
- pożyczki z WFOŚ i GW w Katowicach na termomodernizację budynków mieszkalnych - 1.426.061,22 zł

1.2. Inne zobowiązania :

- kaucje dotyczą mieszkań użytkowanych na zasadzie umów najmu - 202.329,35 zł
- kaucje z tytułu zabezpieczenia robót remontowych - 1.388.502,44 zł

- kaucje z tytułu zabezpieczenia opłat najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu - 763.303,68 zł

Splata zobowiązań zaliczonych do długoterminowych przypada na okres powyżej roku.

2. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują :

2.1. Kredyty i pożyczki przypadające do spłaty w 2024 r. :

- kredyty w PKO dotyczące 5 budynków - 29.562,63 zł
- pożyczki z WFOŚ i GW na termomodernizację budynków - 2.394.047,70 zł
- pożyczka z WFOŚ i GW – projekt POiŚ - 849.570,08 zł
- kredyt z Banku Spółdzielczego w Będzinie - 234.163,72 zł

W 2024r. kontynuowane jest obniżenie kredytów do spłaty wobec PKO BP SA związanych z otrzymanym na wniosek Spółdzielni umorzeniem kredytów tzw. „starego portfela”.

W 2023r. umorzenie z tego tytułu wyniosło **2.377.694,88 zł.**

Kontynuacja prac związanych z termomodernizacją budynków mieszkalnych wynikająca z realizacji planu obejmującego lata 2016 – 2024, przyjętego przez Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 9/2015 w sprawie zatwierdzenia planu termomodernizacji budynków w zasobach AOM Nr 3 (aktualnie AOM Nr 2) może spowodować potrzebę:

- zaciągnięcia dalszych długoterminowych kredytów bankowych oraz pożyczek,

W 2023 roku zgodnie z w/w planem, zakończona została termomodernizacja budynków:

AOM Nr 2 - Żeromskiego 13,
Sienkiewicza 16.

W 2024r. zgodnie z w/w planem realizowana jest termomodernizacja budynków:

AOM Nr 2 - Chopina 32,
- Dąbrowskiego 38.

Z uwagi na stan techniczny nieruchomości przy ul. Kościuszki 29 w 2023r. odbył się przetarg na termomodernizację w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z robotami towarzyszącymi oraz podpisana została umowa kredytu z premią remontową z Bankiem Spółdzielczym w Będzinie. Splata kredytu rozpocznie się w drugiej połowie 2024r.

W 2023r. Spółdzielnia kontynuowała pozyskiwanie wsparcia finansowego z Funduszu „Dostępność Plus”, w ramach którego zrealizowała projekt pn. „Wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych przy budynku na ul. Piłsudskiego 30 klatka I. Pożyczkę na ten projekt Spółdzielnia spłaciła i rozliczyła.

W 2024r. przystąpiono do kolejnego projektu z Funduszu „Dostępności Plus” na realizację projektu pn. „Budowa windy dla osób niepełnosprawnych” przy budynku na ul. Legionów Polskich 107 klatka II.

Przy zaciąganiu nowych zobowiązań, Zarząd Spółdzielni ma obowiązek przestrzegać zasady, że zobowiązania te nie mogą przekroczyć górnej granicy oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

Z-CIA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Kierownik Działu Księgowości Finansowej

mgr Renata Świdzka

Z-ca Prezesa Zarządu d/s finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Gruzyna Rokicka

PREZES ZARZĄDU

mgr Teresa Horbowy

Dąbrowa Górnicza, 10.04.2024r.

Informacja n/t realizacji wniosków z przeprowadzonej
przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres
od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator” w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 93 § 1b Ustawy Prawo Spółdzielcze przedstawia poniżej informację n/t realizacji wniosków wynikających z przeprowadzonej w dniach od 04.10.2022 roku do 29.12.2022 roku lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Lustracja została przeprowadzona na podstawie umowy zawartej 30.05.2022 roku ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- organizacja Spółdzielni,
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania,
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- gospodarka finansowa.

W liście polustracyjnym z dnia 30.01.2023r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zalecił:

- kontynuowanie działań windykacyjnych w celu zminimalizowania zadłużeń długoterminowych.

Zgodnie z zapisem art. 38 § 1 pkt 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbyło się w 6 częściach w dniach 25, 30, 31 maja oraz 01, 05, 06 czerwca 2023r. Uchwałą Nr 7/2023 zatwierdziło wnioski wynikające z listu polustracyjnego.

Kontynuowanie prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Według stanu na dzień 31.12.2023r. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże wynosiły 9.137.728 zł. Wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru opłat wynosił 5,8%.

W 2023r. zaległości w opłatach za mieszkania, lokale użytkowe i garaże w stosunku do roku 2021 nominalnie zwiększyły się, jednak wskaźnik do rocznego wymiaru nie uległ zmianie i wynosi 5,8% pomimo występującej inflacji, bardzo dużego wzrostu cen energii cieplnej oraz wcześniejszego okresu pandemii. Szczegółowe dane dotyczące wysokości zadłużenia przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Zadłużenia w zł	2023	2021	(3-4)
1	2	3	4	5
1.	Mieszkania	8.707.931	7.075.234	1.632.697
2.	Lokale użytkowe i garaże	429.797	315.806	113.991
	Razem	9.137.728	7.391.040	1.746.688

Lp.	Wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru opłat w %	2023	2021	(3-4)
1	2	3	4	5
1.	Mieszkania	5,9	5,9	0,0
2.	Lokale użytkowe	4,6	4,1	0,5
3.	Garaże	0,9	0,5	0,4
	Ogółem	5,8	5,8	0,0

Wszystkie zadłużenia poddawane są systematycznym działaniom windykacyjnym prowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Do zalegających w opłatach wysyłane są informacje, monity i wezwania do zapłaty. Ich rodzaj jest uzależniony od wielkości i zakresu czasowego zadłużenia. Osobom, które z powodu popełnionych pomyłek matematycznych lub innych niedopatrzeń zalegają z zapłatą niewielkich kwot, wysyłane są informacje o zadłużeniu oraz tzw. „uzgodnienia konta”. Jeśli okazują się nieskuteczne, lub zadłużenia powiększają się, kierowane są monity lub wezwania do zapłaty w określonym terminie. Jeżeli i te nie skutkują, podejmowane są bardziej restrykcyjne działania, do których należą:

- pozwy do sądu o zapłatę należności,
- wnioski o egzekucję komorniczą należności,
- pozwy do sądu o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- postępowanie eksmisyjne.

Obowiązujące uregulowania prawne nakładają obowiązek działań mediacyjnych przed skierowaniem do sądu pozwu o zapłatę, co powoduje wydłużenie procedur i okresu, w którym zaległości zostaną wyegzekwowane.

W 2023r. Spółdzielnia podejmowała poniższe działania związane z dochodzeniem należności na drodze sądowej:

- skierowała do sądu 176 pozwów o zapłatę,
- wysłała 64 wezwania do zapłaty pod rygorem wszczęcia egzekucji komorniczej,
- skierowała 81 wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji,
- złożyła 2 wnioski o założenie księgi wieczystej i wpis hipoteki przymusowej,
- złożyła 29 wniosków o dokonanie wpisu hipoteki do założonej już księgi wieczystej,
- skierowała 152 wnioski o nadanie klauzuli wykonalności sądowym nakazom zapłaty,
- skierowała 33 wnioski o wydanie drugich tytułów wykonawczych.

Uzyskanie sądowego nakazu zapłaty daje podstawę do uruchomienia egzekucji komorniczej zasądzonej należności, która często okazuje się nieskuteczna.

W stosunku do dłużników dysponujących mieszkaniem o statusie własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności, wobec których wyczerpane zostały inne możliwości spłaty zadłużenia, zostaje wszczęta egzekucja komornicza z nieruchomości.

W 2023r. w ramach egzekucji z nieruchomości

- zostały przeprowadzone 2 licytacje, które skutkowały sprzedażą lokalu,
- 8 postępowań zostało umorzonych z uwagi na spłatę całości zadłużenia,
- kontynuowano 37 postępowań.

Przeszkodą w szybkiej egzekucji zadłużeń są mieszkania o statusie lokali własnościowych lub odrębnej własności, których właściciele nie żyją i nie zostały przeprowadzone postępowania spadkowe. Inicjatorem procedur postępowania spadkowego jest w tych przypadkach Spółdzielnia. Trudności w ustaleniu spadkobierców i ich miejsca pobytu powodują, że doprowadzenie do spłaty zaległości z takich lokali wymaga wieloletnich działań a do tego czasu zaległości obciążają konto mieszkań.

Do wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie zalegający w opłatach co najmniej za 6 m-cy mogli zostać pozbawieni członkostwa na podstawie uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą.

Wobec takich dłużników oraz wobec osób wykraczających przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo z powodu niewłaściwego zachowania spółdzielnia może dochodzić wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wyłącznie w drodze postępowania sądowego.

W 2023r. Spółdzielnia:

- prowadziła 5 takich postępowań,
- wykonała 7 eksmisji z wyroków bez prawa do lokalu socjalnego.

Na koniec 2023r. pozostało do realizacji 27 wyroków bez prawa do lokalu socjalnego.

Mieszkańcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej często zwracają się do Spółdzielni z prośbą o zgodę na spłatę zadłużenia w ratach lub na prolongatę terminu spłaty zaległości. Wszystkie wnioski są szczegółowo analizowane przez Zarząd, który pozytywnie rozpatruje podania w przypadkach znajdujących swoje uzasadnienie. W 2023r. zgodę na ratalną spłatę zadłużenia na łączną wartość 232.696 zł otrzymało 61 rodzin.

Znaczącą pomocą finansową dla mieszkańców o niskich dochodach są przyznawane przez Gminę dodatki mieszkaniowe. W 2023r. z tej formy pomocy miesięcznie korzystało przeciętnie 197 rodzin, na konto Spółdzielni wpłynęło z ww. tytułu łącznie 635.248,51 zł.

Podsumowując należy stwierdzić, że Spółdzielnia na bieżąco prowadzi wszystkie przewidziane prawem działania windykacyjne. Szereg uwarunkowań proceduralnych i wymienionych czynników niezależnych od Spółdzielni powoduje, że wynikiem efektywności tych działań jest utrzymanie w 2023r. wskaźnika zaległości do rocznego wymiaru opłat na analogicznym poziomie 5,8%, jak na koniec 2021r.

Z-ca Prezesa Zarządu d/s finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Grażyna Rokicka

PREZES ZARZĄDU
mgr Teresa Horbowy

- PROJEKT -

UCHWAŁA NR 8/P/2024

**WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR”
Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
odbytego w 6 częściach w dniach 9, 14, 15, 16, 21, 22 maja 2024 r.**

w sprawie: wyrażenia zgody na budowę zespołu garaży na działkach nr 5091 oraz 5092 o łącznej powierzchni 1.146 m² przy ul. 1 Maja w Dąbrowie Górniczej.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 5) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2021 roku poz. 648 z późn. zm.)

uchwała, co następuje:

§ 1

Wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na budowę zespołu garaży na działkach oznaczonych numerami geod. 5091 i 5092, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, o łącznej pow. 1.146 m², zlokalizowanych przy ul. 1 Maja w Dąbrowie Górniczej, dla których Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1D/00007720/7.

§ 2

Upoważnia Zarząd Spółdzielni do określenia warunków budowy, zasad zbywania lub zasad oddawania w najem garaży oraz wykonania postanowień niniejszej Uchwały.

§ 3

Tracą moc Uchwały nr 40/2012 oraz 11/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarze wszystkich części Walnego
Zgromadzenia

Przewodniczący wszystkich części Walnego
Zgromadzenia

.....
Imię i nazwisko

.....
Imię i nazwisko

Walne Zgromadzenie SM „Lokator”

WNIOSK

w sprawie: wyrażenia zgody na budowę zespołu garaży przy ul. 1 Maja w Dąbrowie Górniczej.

Treść wniosku:

Zarząd SM „LOKATOR” wnioskuję o wyrażenie zgody oraz podjęcie uchwały w sprawie budowy zespołu garaży na działkach nr 5091 oraz 5092 o łącznej powierzchni 1.146 m² przy ul. 1 Maja w Dąbrowie Górniczej.

Uzasadnienie:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator” jest użytkownikiem wieczystym działek nr 5091 oraz 5092 o łącznej powierzchni 1.146 m² przy ul. 1 Maja w Dąbrowie Górniczej (AOM IV). Mapa obrazująca położenie przedmiotowych działek stanowi załącznik nr 1. Aktualnie działki nie są ogrodzone i pomimo oznakowania „Teren prywatny” traktowane są przez okolicznych mieszkańców jako ogólnodostępne miejsca parkingowe.

Spółdzielnia posiada zgodę Walnego Zgromadzenia na przeznaczenie jednej z działek o numerze 5091 pod zabudowę wielorodzinną (Uchwała nr 40/2012 oraz 11/2015).

W związku z występującym obecnie dużym zagęszczeniem parkujących samochodów, wybudowanie małego budynku wielorodzinnego spowodowałoby jeszcze większe kłopoty z miejscami parkingowymi. W tej sytuacji Dział Inwestycji i Remontów proponuje budowę zespołu garaży na obydwu działkach. Garaże zostałyby przeznaczone na wynajem lub sprzedaż mieszkańcom spółdzielczych zasobów. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek znajdują się budynki wielorodzinne przy ul. 1 Maja 42, 42A, 44, 46, 52 i 54 należące do Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”. Wykonanie szeregowej zabudowy garaży będzie wiązało się z utwardzeniem gruntu np. poprzez zastosowanie płyt ażurowych lub eko-kraty i ograniczeniem dostępu poprzez montaż bramy lub szlabanu.

Wobec powyższego Zarząd SM LOKATOR wnioskuję o wyrażenie zgody i podjęcie uchwały j/w.

Z-ca Prezesa Zarządu d/s finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Grażyna Rokicka

PREZES ZARZĄDU

mgr Teresa Horbowy

Załącznik:

1. Mapa przedstawiająca działki 5091 i 5092.

514638,62 272494,18



514368,74 272344,16