

Miesięcznik Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Dzierżoniowie

# *Twoja* **SPOŁDZIELNIA**

ISSN 1734-0667

**5** / 233  
maj 2024  
rok XX

gazeta  
bezpłatna

e-mail [sekretariat@smdzierzoniow.pl](mailto:sekretariat@smdzierzoniow.pl)

**TELEFONY:**

**ADMINISTRACJA**

tel. 74 880 20 17  
74 880 20 22  
74 880 20 28

**DZIAŁ TECHNICZNY**

tel. 74 880 20 16  
74 880 20 29  
74 880 20 33

**SEKRETARIAT**

tel. 74 880 20 10

**ZGŁOSZENIA AWARYJNE:** poniedziałek - piątek w godzinach 16:00 - 22:00,  
weekendy i święta 8:00-22:00. Numer alarmowy 729 116 350.

# ZAPRASZAMY NA WALNE ZGROMADZENIE

W 2024 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżonowie odbędzie się w sześciu częściach:

- 21 maja (wtorek) o godz. 17:00 dla Członków os. Jasnego,
- 23 maja (czwartek) o godz. 17:00 dla Członków os. Tęczowego i os. Złotego,
- 28 maja (wtorek) o godz. 17:00 dla Członków os. Błękitnego,
- 3 czerwca (poniedziałek) o godz. 17:00 dla Członków os. Różanego,
- 5 czerwca (środa) o godz. 16:30 dla Członków w Piławie Górnej,
- 7 czerwca (piątek) o godz. 17:00 dla Członków ul. Andersa, Brzegowej, 11-go Listopada i os. Kolorowego.

Zebrania dla Członków Spółdzielni z Dzierżonowa odbędą się w dużej sali Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżonowie Os. Jasne 20, natomiast dla Członków z Piławy Górnej odbędą się w Piławie Górnej w Szkole Podstawowej im. K.K. Baczyńskiego przy ul. Kościuszki nr 1.

## Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie Zebrania.
2. Przedstawienie listy pełnomocników.
3. Wybór prezydium: Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybór Komisji (mandatowo – skrutacyjnej i wnioskowej).
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2023 r. i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania.
7. Sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2023 r. i podję-

## DRODZY MIESZKAŃCY!

Prosimy aby członkowie, uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu mieli ze sobą dokument tożsamości. Identyfikacja osób uczestniczących w zebraniach nastąpi na podstawie ważnego dokumentu.

cie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania i udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni.

8. Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu Członków.

9. Informacja w sprawie przeprowadzonej lustracji w zakresie inwestycji i podjęcie uchwały w tym zakresie.

Niniejszy numer „Twojej Spółdzielni” przedstawia materiały, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a mianowicie sprawozdanie biegłego rewidenta oraz informacja z przeprowadzonej częściowej lustracji z realizacji budowy kolejnych budynków wielorodzinnych, sprawozdanie Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie Zarządu.

ustawowej lustracji z inwestycji za rok 2023. Efekty naszej pracy, Zarząd i Rada Nadzorcza przedstawiły szczegółowo w swoich sprawozdaniach.

Jak co roku w rachunku zysków i strat można znaleźć bardzo ważny dla Członków wynik z działalności gospodarczej, który w ubiegłym roku Spółdzielnia wypracowała na kwotę **764 tys.**, głównie z dochodów z wynajmu pawilonów i lokali użytkowych, dzierżawy terenu.

Ze względu na ogrom prac remontowych, które są obecnie realizowane na terenach Spółdzielni, Zarząd proponuje, aby po podjęciu stosowanej uchwały przeznaczyć powyższą nadwyżkę na fundusz remontowy, ponieważ kontynuujemy i realizujemy cztery bardzo ważne prace remontowe do których należy **kompleksowa wymiana instalacji, malowanie klatek schodowych, malowanie elewacji i wymiana pokrycia dachowego.**

Więcej informacji o wykonywanych remontach, prowadzonej eksploatacji znajdziecie Państwo w sprawozdaniu Zarządu w bieżącym numerze „Twojej Spółdzielni”, a projekty uchwał udostępnione są dla Członków w pokoju nr 9 Spółdzielni Mieszkaniowej na os. Jasnym 20.

**Bardzo serdecznie zapraszamy wszystkich Członków Spółdzielni do wzięcia udziału w tegorocznych obradach Walnego Zgromadzenia!**

SM

# SM

## W DZIERŻONIOWIE

10. Podjęcie uchwał, których projekty wyłożone były w siedzibie Spółdzielni, zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

11. Sprawy bieżące.

12. Zamknięcie Zebrania.

Ponadto informujemy, że osoby które nie będą mogły przyjść osobiście na zebranie mają możliwość złożyć pełnomocnictwo, które musi zawierać numer członkowski właściciela mieszkania oraz musi zostać złożone w siedzibie Spółdzielni pokój nr 9 w terminie wyznaczonym w zawiadomieniu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w celu jego weryfikacji. Pełnomocnictwa okazywane w dniu zebrania nie będą akceptowane.

Dlaczego zwołujemy Walne Zgromadzenie? Ponieważ Zarząd ma obowiązek zwołać Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, jest ono najwyższym Organem naszej Spółdzielni. A naszym, Członków Spółdzielni, prawem ale i również obowiązkiem jest uczestniczenie w Walnym Zgromadzeniu. Tylko do kompetencji Walnego należą decyzje, ważne dla dalszego dobrego funkcjonowania Spółdzielni.

Kondycja Spółdzielni jest bardzo dobra co potwierdzają zarówno raport biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego, czyli badania naszych finansów jak również ustalenia częściowej

# CZĘŚCIOWA LUSTRACJA Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DZIERŻONIOWIE

Z uwagi na prowadzone inwestycje mieszkaniowe w dniach od 03.01.2024 r. do 08.02.2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie poddała się lustracji częściowej obejmującej działalność Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego budowy budynków wielorodzinnych.

Kompleksowe badanie lustracyjne zgodnie z obowiązującym Prawem Spółdzielczym wykonane zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej. Badane były wszystkie aspekty inwestycji zrealizowanej w formule „zaprojektuj i wybuduj” poczynając od przeprowadzonego przetargu na wyłonienie Wykonawcy zadania, na przekazaniu kluczy do mieszkań ich właścicielom oraz szczegółowego

rozliczenia finansowego tej inwestycji.

Tegoroczna lustracja obejmowała rozliczenie końcowe inwestycji pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 8-10 o pow. użytkowej 2 593,13 m<sup>2</sup> (50 lokali mieszkalnych) i 12 szt. garaży o pow. użytkowej 248,49 m<sup>2</sup>, a także trwających obecnie inwestycjach, a mianowicie pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka o pow. użytkowej 1 980,60 m<sup>2</sup> (43 lokale mieszkalne) wraz z wbudowanymi miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym w ilości 21 o pow. użytkowej 315,00 m<sup>2</sup>, oraz drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 12-14 o pow. użytkowej 1 921,87 m<sup>2</sup>

(35 lokali mieszkalnych) i 8 szt. garaży o pow. użytkowej 163,17 m<sup>2</sup>.

Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie oraz Przewodniczącemu Rady Nadzorczej w dniu (rozpoczęcia) 3 stycznia 2024 r., która zawiera zagadnienia takie jak informacja z realizacji zaleceń dot. działalności inwestycyjnych wydanych spółdzielni przez zewnętrzne organy kontroli, podstawy prawne i organizacyjne zabezpieczenia prowadzonej przez spółdzielnię działalności inwestycyjnej, potrzeby mieszkaniowe, program inwestycyjny, sprawy terenowo - prawne, przygotowanie inwestycji, realizacja inwestycji, nadzór inwestorski w trakcie realizacji inwestycji, finansowanie inwestycji, rozliczenie inwestycji, ustalenie wysokości wkładów

oraz ich egzekwowanie, odbiór inwestycji, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, przekazanie inwestycji do eksploatacji, okres gwarancji i rękojmi za wady fizyczne. Ustalenia wynikające z przeprowadzonego badania zostały stwierdzone na podstawie faktów oraz przedłożonych lustratorowi dokumentów i wyjaśnień udzielonych przez Zarząd oraz pracowników Spółdzielni.

Wszystkie działania Spółdzielni w zakresie realizowanej inwestycji prowadzone były **prawidłowo zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa**. Przedstawiona lustracja wykazała, że działalność Spółdzielni prowadzona była na zasadach:

1) **legalności**, tj. zasadności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów samorządowych Spółdzielni,

2) **gospodarności**, tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy



Miesięcznik Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie „TWOJA SPÓŁDZIELNIA”

#### Wydawca:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie, Os. Jasne 20

#### Adres redakcji:

58-200 Dzierżoniów, Os. Jasne 20, tel.: 74 880 20 10

e-mail: sekretariat@smdzierzoniow.pl

#### Redaktor naczelny:

Agata Pelczar

#### Numer redagują:

Marta Reżny, Krzysztof Kozakiewicz, Wiesław Kasprzyk, Krzysztof Smęt

#### Dystrybucja:

Krzysztof Waszkiewicz

Reklama: tel. 74 880 20 10

Druk: „IMAGE”

tel./fax 74 836 90 38



Redakcja nie odpowiada za treść publikowanych reklam, ogłoszeń i listów. Materiałów, które nie zostały zamówione nie zwracamy. Redakcja zastrzega sobie prawo do zmian w nadesłanych tekstach.



zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni oraz wykazywania należytej dbałości o właściwe zabezpieczenia majątku,

3) **rzetelności**, tj. dokumentowania wszystkich czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Podczas miesięcznej kontroli lustrator sporządził protokół lustracyjny zawierający 36 stron, w którym skrupulatnie opisał wszystkie sprawdzane zagadnienia wraz z dokumentacją.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustrator stwierdził, że przedmiotowe zadania inwestycyjne zabezpieczano finansowo oraz realizowano w sposób prawidłowy, zgodnie z unormowaniami Spółdzielni i zawartymi umowami. Wobec tego nie zostały sformułowane wnioski polustracyjne.

Oprócz obszernej sporządzonej dokumentacji polustracyjnej, która potwierdza

wysoki profesjonalny poziom realizowanych działań, Pani Lustrator podkreśliła również, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie jest bardzo dynamicznie rozwijającą się jednostką i jako nielicz-

na w branży spółdzielczej z powodzeniem od lat realizuje budowę nowych budynków wielorodzinnych zwiększając potencjał Spółdzielni. Oprócz tego szereg bardzo dużych zadań remontowych i inwestycyjnych prowadzonych na

istniejących zasobach mieszkaniowych i infrastrukturze im towarzyszącej jest godna zauważenia i stawia Spółdzielnię Mieszkaniową w Dzierżoniowie w czołówce najlepszych Spółdzielni.



## BADANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie jest zobowiązana corocznie poddać się badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Jest to bardzo ważna, niezależna i obiektywna kontrola, która szczegółowo weryfikuje wszystkie działania Spółdzielni w ujęciu merytorycznym i finansowym.**

W tym roku badanie za 2023 rok przeprowadził niezależny biegły rewident wybrany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w listopadowym posiedzeniu. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2023 z dnia 22.11.2023 badanie przeprowadziła firma **FEHU GLOBAL AUDYT SP. Z O.O. z Katowic**.

W trakcie przeprowadzania badania biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach. W związku z badaniem sprawozdania finansowego Spółdzielni, obo-

wiązkiem audytora było zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub wiedzą uzyskaną podczas badania, a także czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie przedstawionych przez Zarząd materiałów biegły rewident sporządził raport z badania, w którym podkreślił, że księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są **rzetelnie** i w sposób **prawidłowy**. Ponadto po wni-

kliwej analizie sprawozdania finansowego biegły nie wniósł żadnych uwag. Stwierdził, że jest ono sporządzone zgodnie z przepisami i odzwierciedla właściwie stan Spółdzielni przedstawiając rzetelny oraz jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2023 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., z poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Ponadto cała dokumentacja finansowa jest zgodna co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni oraz została sporządzona na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Przypomnijmy, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie od wielu lat uzyskuje nieskazitelną opinię od niezależnych biegłych rewidentów, wybieranych co dwa lata przez Radę Nadzorczą spośród wielu przesłanych ofert z całej Polski, co świadczy o tym, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra oraz adekwatna do zamierzonych działań spółdzielni mieszkaniowych.

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2023

Stosowanie do postanowień art. 38 §1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 49 ust. 1 ustawy o rachunkowości i §59 ust.1 pkt. 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie, Zarząd Spółdzielni przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności Spółdzielni. Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone w oparciu o dane o charakterze ekonomicznym i rzeczowym będące w posiadaniu komórek funkcjonalnych Zarządu i obejmuje 2023 rok, w tym zwłaszcza na podstawie danych z zakresu finansów za ten okres.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie została założona w 1957r. i zarejestrowana 15.12.1957 roku. Siedziba Spółdzielni mieści się w Dzierżoniowie na os. Jasnym 20.

Zgodnie z art. 7 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000030687. Aktualnie obowiązujące przepisy jak i wprowadzone nowelizacje, nie zmieniają podstawowego celu działania Spółdzielni – którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin- wynikających z zamieszkiwania w naszych zasobach.

Statutowym organem Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie odpowiedzialnym za całokształt działalności jest Zarząd, który w 2023 roku pracował w składzie:

**inż. Wojciech Skupień**

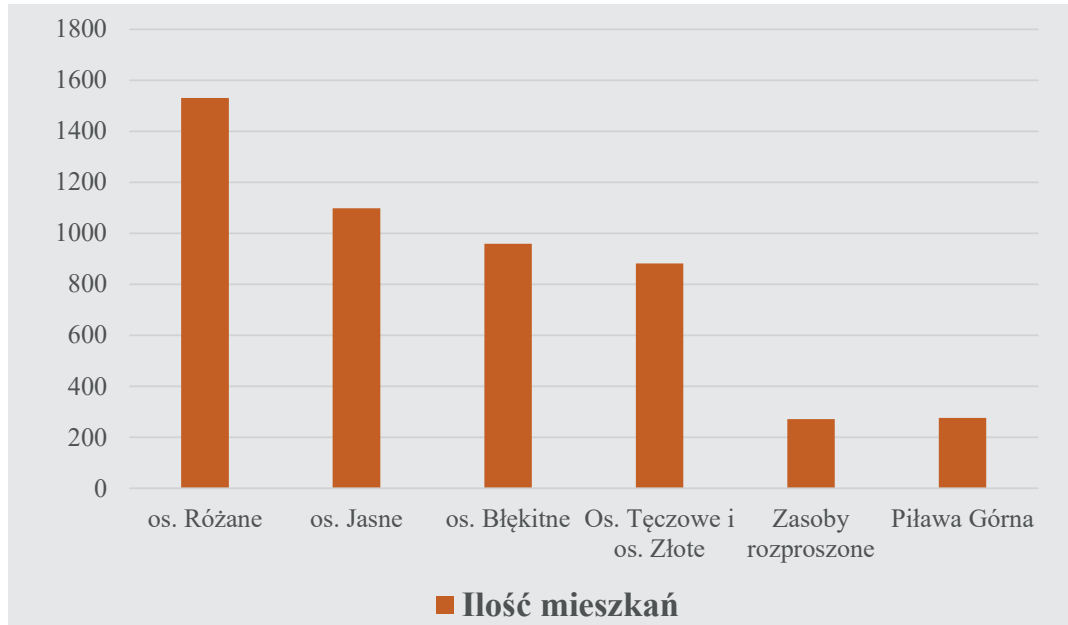
- Prezes Zarządu  
Spółdzielni

**mgr Renata Solek**

- Z-ca Prezesa

ds. Ekonomicznych

Zadania statutowe Zarząd realizował zgodnie z własnym programem pracy i wskazaniem Rady Nadzorczej, a obowiązki Zarządu wynikające z



§59 Statutu Spółdzielni były wykonywane na bieżąco.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 24 protokołowanych posiedzeń na których podjęto 156 uchwał, między innymi w sprawach dotyczących kwestii członkowsko-mieszkaniowych, ekonomicznych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz organizacyjno-samorządowych.

Wszystkie sprawy istotne dla działalności Spółdzielni oraz aktualną sytuację ekonomiczno-finansową, Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej w swoich kwartalnych sprawozdaniach oraz szczegółowych informacjach dotyczących bieżących spraw na comiesięcznych posiedzeniach RN. Zapewniało to Radzie Nadzorczej sprawowanie funkcji nadzorczo-kontrolnej.

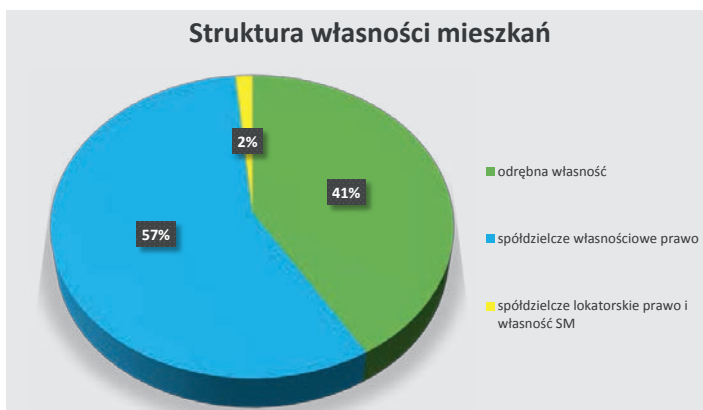
Skargi i wnioski członków załatwiane były poprzez cotygodniowe przyjęcia członków Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni. Przedmiotem tych przyjęć były głównie tematy wynikające z rozkładania dłuźnikom zaległości na raty, interwencji mieszkańców w sprawie dewastacji mienia, naruszania regulaminu porządku domowe-

go, zaistniałych awarii. Zgłoszone sprawy kierowane były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych Spółdzielni. O sposobie załatwiania spraw, członkowie byli informowani pisemnie. Działalność Zarządu była kontrolowana przez Radę Nadzorczą, między innymi poprzez analizę i weryfikację danych ekonomicznych z uwzględnieniem prawidłowego poziomu kosztów w stosunku do pozycji planowanych na poszczególne nieruchomości. Prawidłowe wyznaczenie poziomu kosztów oraz źródeł i wysokości przychodów do ich pokrycia stanowi o właściwej gospodarce ekonomiczno-finansowej Spółdzielni i świadczą o racjonalnym gospodarowaniu środkami

i zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Dzierżoniowie. Zarząd dokłada wszelkich starań i stale dąży do utrzymania kosztów na poziomie, który nie przekracza rocznych założeń planowych. Jednakże na wzrost kosztów, a tym samym opłat wpływają przede wszystkim czynniki niezależne od Spółdzielni, głównie podwyżki taryf i cen za dostawę mediów, opłat publiczno-prawnych oraz opłat za gospodarowanie odpadami.

## SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na koniec 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie zrzeszała 5890 członków. Spółdzielnia zarządza i administruje mieszka-



niami w ilości 5019 o łącznej powierzchni 242.717,26 m<sup>2</sup>:

Na koniec 2023 r. struktura mieszkań w naszej Spółdzielni przedstawiała się następująco:

- mieszkania z prawem odrębnej własności - 2063,
- mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu - 2859,
- mieszkania ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu i mieszkania będące własnością Spółdzielni – 97.

Powyższe dane przedstawia wykres na stronie 4.

**DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

W ramach działalności inwestycyjnej w 2023 roku Spółdzielnia jednocześnie rozpoczęła, kontynuowała i zakończyła kilka zadań inwestycyjnych, w tym przede wszystkim zakończyła budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Osiedlowej 8-10 w Piławie Górnej oraz kontynuowała budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Osiedlowej 12-14 w Piławie Górnej. Ponadto kontynuowała budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Korczaka 21 w Dzierżoniowie oraz rozpoczęła budowę drugiego budynku przy ul. Korczaka w Dzierżoniowie.

Podsumowując w pierwszym budynku w Piławie Górnej powstało 50 lokali mieszkalnych oraz 12 garaży wbudowanych w budynku. W drugim budynku powstało 35 mieszkań oraz 8 garaży wbudowanych w budynku, natomiast w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka docelowo nowi członkowie zasiedlą dwa budynki po 43 mieszkania oraz 21 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w każdym z budynków.



ul. Korczaka 21

Warto wspomnieć, że mieszkania budowane przez Spółdzielnię cieszą się ogromnym zainteresowaniem oraz zaufaniem ze strony przyszłych spółdzielców, czego dowodem jest sprzedaż wszystkich mieszkań w Piławie Górnej a



parking na os. Jasnym 9-11

także w pierwszym budynku na ul. Korczaka oraz rezerwa-

betonowej na os. Jasnym 3, os. Jasnym 6, os. Różanym 4, os. Różanym 5 i os. Różanym 24-26.

Bardzo duża inwestycja została wykonana na os. Jasnym gdzie powstał nowy parking pomiędzy budynkami nr 9 i 11 wraz z drogami manewrowymi, infrastrukturą techniczną: odwodnieniem oraz oświetleniem. Dzięki temu mieszkańcy osiedla Jasnego zyskali dwadzieścia dodatkowych miejsc postojowych.

Wśród szeregu inwestycji wykonanych w ubiegłym roku Spółdzielnia pamiętała również o najmłodszych mieszkańcach naszych budynków, wobec czego na placu zabaw na osiedlu Różanym, w pobliżu budynku os. Różane 26 i Szkoły Podstawowej zamonto-

cja niemal wszystkich mieszkań w budynku, który do użytku zostanie oddany latem 2025 roku.

Działalność inwestycyjna Spółdzielni nie opiera się wyłącznie na budowie nowych



ul. Osiedlowa 12-14



ul. Osiedlowa 8-10



os. Jasne 6

budynków, ale również na inwestycjach prowadzonych na istniejących zasobach.

W ubiegłym roku zamontowano 5 nowoczesnych bokśów śmietnikowych z klapami wrzutowymi zamykanymi na zamek, które zostały ustawione na podbudowie z kostki

wana została piramida liniowa. Na osiedlu Tęczowym na placu zabaw przy blokach 9, 12 i 13 zamontowane zostały: piramida linowa, nowe huśtawki, modułowy zestaw zabawowy i karuzela-młynek. Na osiedlu Tęczowym na placu zabaw przy blokach 22, 23 i 24 zamonto-



os. Tęczowe 24

wano karuzelę-młynek i duży modułowy zestaw zabawowy

Od budynku na os. Jasnym 16 w stronę budynku os. Jasne 2 wykonany został nowy chodnik z dodatkowym utwardzeniem z geokraty. Również pomiędzy budynkami os. Jasne 4 i os. Jasne 2 wykonano nowy chodnik.

ku os. Różane 39-40 została przestawiona lampa oświetleniowa.

Na osiedlu Różanym 9, os. Różanym 39-40 oraz os. Różanym 43 przy budynkach i nowych chodnikach wykonane zostały nowe nasadzenia roślin. Na terenie wykonano następujące prace: spulchnio-



os. Jasne 16-17

Na os. Różanym wzdłuż budynków os. Różane 39-40 oraz os. Różanym 43 powstały nowe chodniki. Prace polegały na przebudowie i przełożeniu istniejących dojsć do klatek schodowych oraz ułożeniem nowych obrzeży betonowych i kostki betonowej. Przy budyn-

no teren, wybrano korzenie, wywieziono gruz i śmieci, wyrównano teren, wykonano nasadzenia roślin i traw, wykonano obrzeża z ekobordów, wyłożono kamienie oraz korę, wykonano opaskę przy budynku, wykonano miejsca na stojaki rowerowe.



os. Różane 39-40



os. Różane 9



os. Różane 39-43



os. Różane 39-43

## GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Gospodarka remontowa zasobami mieszkaniowymi jest jednym z podstawowych zadań Spółdzielni. Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni finansowane są środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości. Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w Spółdzielni w oparciu o roczne i wieloletnie plany wydatków na remonty opracowywane dla wszystkich nieruchomości na poszczególnych osiedlach oraz nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, na podstawie zleceń i wniosków z przeglądów technicznych i kontroli obiektów bieżących potrzeb oraz zgłoszeń od mieszkańców i użytkowników lokali mieszkalnych. Projekty planów są każdorazowo uchwalane na początku roku przez Radę Nadzorczą. Realizację robót powierzano wykonawcom których wybór nastąpił w trybie przetargowym zgodnie z regulaminem przetargów, tak aby uzyskać najkorzystniejszą ofertę finansową na rynku przy jednoczesnym zapewnieniu najwyższych standardów wykonania usług. Postępowania przetargowe poprzedzone były ogłoszeniami publikowanymi na stronie internetowej Spółdzielni, w miesięczniku „Twoja Spółdzielnia” oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM.

Zgodnie z przepisami Spółdzielnia prowadzi ewidencje wpływów i wydatków fun-

dszu remontowego poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem kwot zasilających fundusz, w tym przekazanych nadwyżek bilansowych. Na wysokość przychodów finansujących prace z funduszu remontowego lokali mieszkalnych w 2023 roku, wpływ mają następujące pozycje:

Bilans otwarcia	323 tys. zł.
Wpłaty wnoszone od członków	8.388 tys. zł.
Podział nadwyżki bilansowej z 2022r	699 tys. zł.
Razem	9.410 tys. zł

Przychody funduszu remontowego w roku sprawozdawczym wynosiły 9.410 tys. zł. Koszty funduszu remontowego zamknęły się kwotą 9.497 tys. zł. Bilans zamknięcia funduszu remontowego za 2023r. wyniósł Per saldo minus 87 tys. zł. Nakłady poniesione na dwa najważniejsze programy spłacane w ratach tj. **kompleksowa wymiana i przebudowa instalacji wewnętrznych** (od 2019 koszt wymiany instalacji wyniósł 26 358,8 tys. zł. na dzień 31.12.2023 roku spłacono 10 238,9 tys. zł i pozostało do spłaty 16 119,9 tys. zł. - okres spłaty 5 lat) i **malowanie klatek schodowych** (od 2021 roku zostały wykonane prace na kwotę 3 207,6 tys. zł, na dzień 31.12.2023 roku spłacono 2 031,0 tys. zł i pozostało do spłaty 1 176,6 tys. zł. - okres spłaty 3 lata) realizowane jest z funduszu remontowego i spłacane w kolejnych

latach środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym tej nieruchomości – zgodnie z zasadą samobilansowania się każdej nieruchomości. Na bieżąco analizowany jest stan funduszu remontowego nieruchomości aby zabezpieczyć wymagany okres spłat wykonanego remontu na danej nieruchomości. Do najważniejszych prac wykonywanych z

funduszu remontowego w 2023 roku należą:

- kontynuowanie rozpoczętego w 2019r. kompleksowego programu wymiany i przebudowy wewnętrznych instalacji gazowych, elektrycznych WLZ, wodnych, kanalizacyjnych i deszczowych,
- malowanie klatek schodowych wraz z montażem drewnianych pochwytów na poręczach,

- malowanie elewacji budynków,
- wykonanie remontów pokryć dachowych,
- przeprowadzanie prac remontowych związanych z naprawą chodników i parkingów.

Wykonanie programu rozpoczęto od osiedla Jasnego i osiedla Błękitnego, gdzie

instalacje były w najgorszym technicznie stanie, co potwierdziły liczne awarie.

Wykonywane są prace instalacyjne w zakresie montażu nowej wewnętrznej instalacji gazowej biegnącej od przyłączy gazowych na klatce schodowej do odbiorników gazu w poszczególnych mieszkaniach.

## Wymiana instalacji gazowej

Lp.	Adres
1	Os. Różane 4 a, b, c
2	Os. Błękitne 10 a, b, c, d, e, f, g, h
3	Os. Błękitne 17 a, b, c
4	Os. Błękitne 18 a, b, c
5	Os. Błękitne 19 a, b, c
6	Os. Błękitne 20 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k
7	Os. Błękitne 24 a, b
8	Os. Jasne 13 a, b, c
9	Ul. Brzegowa 1 c



Prace związane z wymianą instalacji elektrycznej polegały na wymianie wewnętrznej linii

zasilającej (WLZ) od liczników elektrycznych przeniesionych do rozdzielnic licznikowej

w piwnicy do pierwszego zabezpieczenia elektrycznego w mieszkaniach. Prace te

umożliwiają podłączenie w mieszkaniu prądu 3-fazowego.

## Wymiana WLZ

Lp.	Adres
1	Os. Różane 1 a, b, c
2	Os. Różane 3 a, b, c
3	Os. Różane 4 a, b, c
4	Os. Różane 5 a, b, c
5	Os. Błękitne 10 a, b, c, d, e, f, g, h
6	Os. Błękitne 17 a, b, c
7	Os. Błękitne 18 a, b, c
8	Os. Błękitne 19 a, b, c
9	Os. Tęczowe 4 b
10	Os. Tęczowe 5 a, b, c, d
11	Os. Jasne 1 a, b, c, d, e, f, g, h, i
12	Os. Jasne 13 a, b, c
13	Os. Jasne 14 a, b, c
14	Os. Jasne 16 a, b
15	Ul. Brzegowa 1 c





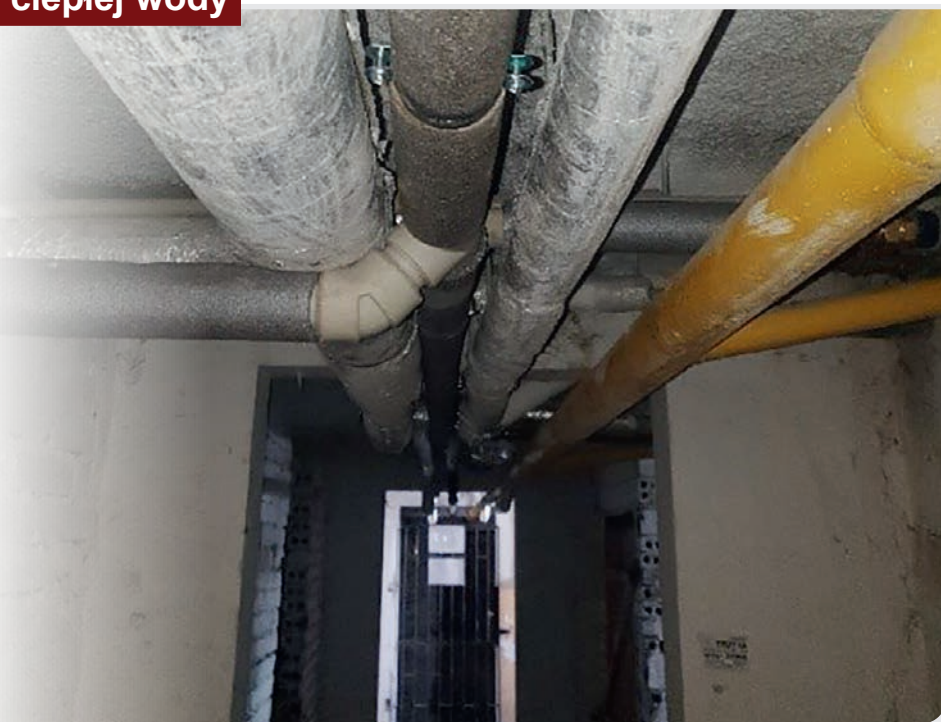
## Wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody

### Wymiana instalacji zimnej wody

Lp.	Adres
1	Os. Różane 1 a, b, c, d, e, f, g, h, i
2	Os. Różane 20 a, b, c, d, e, f, g, h, i
3	Os. Błękitne 10 a, b, c, d, e, f, g, h
4	Os. Tęczowe 17 a, b
5	Os. Tęczowe 18 a, b
6	Os. Tęczowe 19 a, b
7	Os. Jasne 1 a, b, c, d, e, f, g, h, i
8	Os. Jasne 13 a, b, c
9	Os. Jasne 14 a, b, c
10	Os. Jasne 16 a, b

### Wymiana instalacji ciepłej wody

Lp.	Adres
1	Os. Tęczowe 17 a, b
2	Os. Tęczowe 18 a, b
3	Os. Tęczowe 19 a, b



## Wymiana instalacji kanalizacyjnej

Lp.	Adres
1	Os. Błękitne 10 a, b, c, d, e, f, g, h
2	Os. Błękitne 20 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k pion deszczowy
3	Os. Tęczowe 17 a, b na poziomie piwnic
4	Os. Tęczowe 18 a, b na poziomie piwnic
5	Os. Tęczowe 19 a, b na poziomie piwnic
6	Os. Jasne 1 a, b, c, d, e, f, g, h, i
7	Os. Jasne 13 a, b, c
8	Os. Jasne 14 a, b, c
9	Os. Jasne 16 a, b
10	Os. Różane 1 a, b



W miarę potrzeb na nieruchomościach po dokonaniu kompleksowej wymiany

instalacji w budynkach, jest przystąpienie do remontu klatek schodowych. Zyskują

one nowy kolor ścian, lamperię z tynku mozaikowego oraz zostają zamontowane na

poręczach nowe, drewniane pochwyty.

## Malowanie klatek schodowych

Lp.	Adres
1	Os. Różane 8 a,b,c
2	Os. Błękitne 1 a, b, c, d, e, f, g, h
3	Os. Błękitne 11 a, b, c
4	Os. Błękitne 20 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k
5	u. Brzegowa 1 c



Bardzo ważnym zadaniem realizowanym w 2023 roku były prace związane z

remontem dachów w systemie HYDRONYLON z następującym zakresem robót: reno-

wacja i uszczelnienie papowej powierzchni dachu, renowacja obróbek blacharskich, remont

ścian i czap kominowych, wymiana wyłazu dachowego.

## Remonty dachów

Lp.	Adres
1	Os. Różane 3 a, b c
2	Os. Różane 12 a, b, c
3	Os. Różane 13 a, b, c
4	Os. Różane 18 a, b
5	Os. Różane 29 b
6	Os. Różane 37 b
7	Os. Różane 42 b
8	Os. Błękitne 4 a, b, c
9	Os. Błękitne 5 a, b, c
10	Os. Błękitne 8 a, b, c
11	Os. Tęczowe 1
12	Os. Tęczowe 5 a, b
13	Os. Tęczowe 12
14	Os. Jasne 6 c, d, e
15	Os. Jasne 10 a, b, c
16	Os. Jasne 18 a, b
17	Ul. Andersa 32, 33, 34
18	Ul. Staszica 38-42



Do prac, które wymagały bardzo dużych nakładów finansowych należą również remon-

ty dotyczące usuwania korozji biologicznej z jednoczesnym malowaniem elewacji nowoczes-

szą silikonową farbą fasadową zawierającą nowoczesne środki zabezpieczające tynki.

## Malowanie elewacji

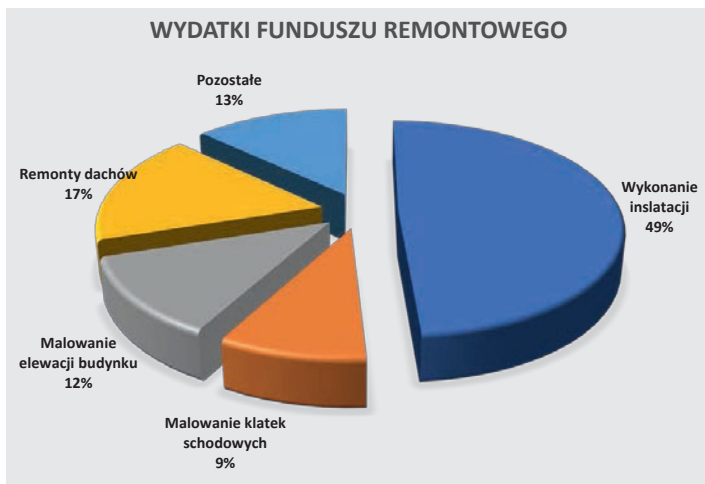
Lp.	Adres
1	Os. Różane 8
2	Os. Różane 9
3	Os. Różane 10
4	Os. Różane 11
5	Os. Różane 24 a, b
6	Os. Różane 25 a
7	Os. Różane 38
8	Os. Błękitne 20
9	Os. Kolorowe 16
10	Ul. Staszica 44-48
11	Ul. Staszica 54-56
12	Ul. Staszica 58-60



Wszystkie wykonane prace remontowe przedstawia poniższa tabela:

Rodzaje remontów	Wykonanie zł
Wykonanie instalacji gazowej, elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, deszczowej	4 696 tys. zł
Malowanie klatek schodowych	838 tys. zł
Wymiana głowic termostatycznych	294 tys. zł
Malowanie elewacji budynków	1 094 tys. zł
Remonty dachów i ganków w hydronylonie	1 598 tys. zł
Schody, balustrady	55 tys. zł
Wymiana podzielników	418 tys. zł
Wymiana drzwi wejściowych, balkonów i logii, remont suszarni, remonty kanalizacji sanitarnej poziomej	273 tys. zł
Pozostałe remonty (prace ślusarskie, naprawa stolarki budowlanej, remont chodników, parkingów, dróg, roboty murarskie, tynkarskie, ogólnobudowlane, układanie płytek wewnątrz budynków, usuwanie zawilgoceń, poprawa odwodnienia, ekwiwalent za wymianę okien	231 tys. zł
<b>Razem</b>	<b>9 497 tys. zł</b>

W celu zobrazowania procentowego udziału w/w prac poniżej zamieszczamy wykres.



Z funduszu remontowego pokrywamy koszty niezbędnych remontów, celem utrzymania naszych zasobów w dobrym stanie technicznym i bezpiecznym stanie użytkowym. Niezależnie od tego naszym celem jest również

poprawa komfortu zamieszkania zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię, co wiąże się z wysiłkiem finansowym w postaci opłat na fundusz remontowy. **Należy zaznaczyć, że wszystkie wydatki są pokrywane z opłat od mieszkańców**



nowy chodnik os. Różane 12-15



os. Tęczowe 12 - nowe płytki ceramiczne

oraz z nadwyżki bilansowej bez zaciągnięcia kredytu.

Do prac wykonywanych w ubiegłym roku należą także remonty chodników tj. na os. Różanym przy nieruchomości os. Różane 12-15, której głównym inicjatorem byli mieszkańcy, którzy sygnalizowali potrzebę jego wykonania.

Na os. Tęczowym w budynku 12 i 16 ułożono płytki ceramiczne na półpiętrach i piętrach klatek schodowych.

Na os. Różane 21a,b, 22a,b zostały wykonane kapitalne remonty ganków, w ramach których zostały naprawione i wyremontowane struktury ścian i sufitów ganków włącz-



nowe schody os. Różane 22

Na osiedlu Różanym 4 zakończono remont schodów przed budynkiem, zbito oraz usunięto stare płytki i wykonano nową okładzinę z kamienia wraz z podjazdami na wózki; dodatkowo zamontowano nowe balustrady, natomiast boczne ściany wykończono tynkiem żywicznym.

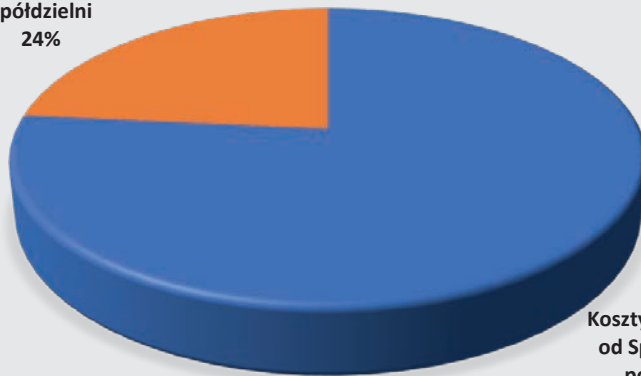
nie z pomalowaniem, wcześniej naprawiono powierzchnie daszków z wykonaniem nowych rur deszczowych odpływowych z daszków ganków. Ponadto Spółdzielnia rozpoczęła remont schodów przed budynkiem, zbito oraz usunięto stare płytki i wykonano nową okładzinę z kamie-



nowe schody os. Różane 4

## KOSZTY OPŁATY EKSPLOATACYJNEJ

Koszty zależne od Spółdzielni  
24%



Koszty niezależne od Spółdzielni i pozostałe  
76%

nia, ponadto wykonywany był remont wejść do budynków oraz remont ganków.

**OPŁATA EKSPLOATACYJNA**

Mając na uwadze przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określające w jakich kosztach uczestniczą mieszkańcy wydzielono kilka głównych grup kosztów tj.:

1. Eksploatacja lokalu (media),
2. Eksploatacja nieruchomości wspólnej,

3. Eksploatacja dźwigów,
4. Utrzymanie mienia Spółdzielni,
5. Koszty zarządzania,

- Ad. 1 W ramach eksploatacji lokalu ujmuję się m.in. koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomości związanego bezpośrednio z lokalem, koszt

ty wieczystego użytkowania gruntów.

- Ad. 2 W ramach eksploatacji nieruchomości wspólnej ujmuję się przede wszystkim koszty eksploatacji na które składają się utrzymanie czystości, pielęgnacja zieleni, utrzymanie placów zabaw, dezynfekcji i deratyzacji części wspólnych budynków mieszkalnych zgodnie z ustawą o zapobieganiu oraz zwalczaniu chorób zakaź-

nych u ludzi oraz wytycznymi Głównego Inspektoratu Sanitarnego, energii elektrycznej potrzebnej do oświetlania pomieszczeń wspólnych w budynkach (np. klatki schodowe, korytarze, piwnice) ubezpieczeń.

- Ad. 3 Na koszty eksploatacji dźwigów składają się koszty energii elektrycznej, koszty eksploatacji, konserwacji, przeglądów technicznych, pogotowia dźwigowego, a także koszty specjalnych badań określających resurs dźwigów- tzn. określenia stopnia, czasu i dalszej eksploatacji, zgodnie z nowymi przepisami dozoru technicznego w sprawie warunków technicznych eksploatacji dźwigów.

- Ad. 4 na koszty utrzymania mienia ogólnospółdzielczego na terenach, które nie są nieruchomościami mieszkaniowymi składają się utrzymanie zieleni mienia, utrzymanie czystości na terenach wspólnych, podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie

- Ad. 5 Koszty zarządzania odzwierciedlają ponoszone nakłady na koszty ogólnego zarządu oraz koszty funkcjonowaniu administracji osiedli.

W 2023 roku opłata eksploatacyjna, którą mieszkańcy mają w swoich naliczeniach czynszowych była indywidualna dla każdej nieruchomości w wysokości dla członków od 1,35 zł/m<sup>2</sup> do 2,20 zł/m<sup>2</sup>. Opłata eksploatacyjna – fundusz remontowy wynosiła od 0,05 zł/m<sup>2</sup> do 3,10 zł/m<sup>2</sup> zarówno dla członków Spółdzielni jak i osób niebędących członkami.

Jak widać media (energia cieplna CO i CWU, zimna woda i odprowadzanie ścieków, gaz,) stanowią 61,43 % kosztów związanych z szeroko rozumianą działalnością eksploatacyjną. Koszty mediów pokrywane są przez mieszkańców na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów.

Wyszczególnienie		Wartość ogólnej opłaty eksploatacyjnej (zł)	
		2023	2022
<b>I</b>	<b>Koszty opłaty eksploatacyjnej niezależne od Spółdzielni:</b>	<b>20 690 603,92</b>	<b>15 279 746,74</b>
1	Media:	16 614 463,08	12 547 008,09
1.1.	Koszty energii cieplnej (C.O. i C.W.U)	12 741 316,43	8 701 259,27
1.2.	Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków	3 790 549,41	3 818 100,42
1.3.	Koszty gazu	82 597,24	27 648,40
2	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	3 747 847,00	2 442 948,00
3	Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	328 293,84	289 790,65

Poniżej prezentujemy Państwu wyszczególnienie kosztów opłaty eksploatacyjnej zależnej od Spółdzielni poniesionych dla porównania w latach 2022 oraz 2023.

Wyszczególnienie		Wartość (zł)	
		2023	2022
<b>II</b>	<b>Koszty opłaty eksploatacyjnej zależne od Spółdzielni i pozostałe:</b>	<b>6 354 740,64</b>	<b>5 942 366,65</b>
1	Koszty zależne od Spółdzielni:	5 356 674,62	4 951 438,88
1.1	Energia elektryczna	435 380,70	340 555,35
1.2	Konserwacje, naprawy, przeglądy, prace instalacyjne demontaż grzejników, zabudowa pionów przy wymianie instalacji,	1 210 274,18	719 702,95
1.3	Amortyzacja	675 162,95	710 869,43
1.4	Utrzymanie czystości i zieleni,	1 258 663,53	926 005,53
1.5	Pozostałe (usługi kominiarskie, przeglądy gazowe, naprawy chodników, infrastruktura, mała architektura, dezynsekcja, deratyzacja, dezynfekcja, ubezpieczenia rzeczowe)	481 575,78	332 024,65
1.6	Koszty zarządzania	1 088 704,47	1 321 458,20
1.7	Czyszczenie instalacji c.w.wu.	206 913,01	600 822,77
2	Koszty pozostałe	998 066,02	990 927,77
2.1	Azart	53 017,64	54 627,61
2.2	Eksploatacja dźwigów	120 168,18	136 387,00
2.3	Koszty sprzątnięcia klatek schodowych	824 880,20	799 913,16

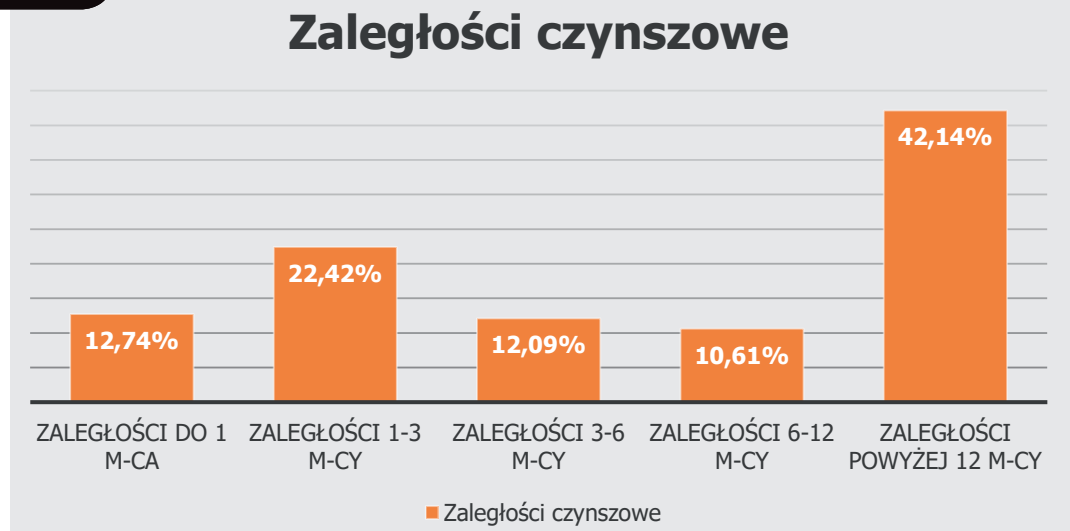
Do pozostałych kosztów związanych z działalnością eksploatacyjną zaliczyć należy koszty podatków i opłat lokalnych, eksploatacji dźwigów, energii elektrycznej, ubezpieczeń, konserwacji i przeglądów, utrzymania mienia ogólnospółdzielczego. Wartość opłat publiczno-prawnych tj. podatku od nieruchomości i opłaty rocznej z tytułu użytkowania gruntów przekazywana jest do budżetu miasta Dzierżoniowa, a wysokość stawek niniejszych opłat jest uchwalona przez Radę Miasta Dzierżoniowa. Wartość podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów w 2023 roku wynosiła 328 293,84 zł.

Spółdzielnia jako zarządcą nieruchomości jest również zobowiązana do ubezpieczenia zarówno swojego mienia jak i mienia wspólnego członków oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, zatem ubezpieczenie jest również składnikiem opłaty eksploatacyjnej.

Jak widać powyższy katalog kosztów opłaty eksploatacyjnej jest bardzo duży. Za podwyżki opłat za mieszkania odpowiadają w głównej mierze znaczące podwyżki cen energii cieplnej i energii elektrycznej, podwyżka płacy minimalnej i związany z tym wzrost kosztów pracy, szczególnie w odniesieniu do świadczonych na rzecz Spółdzielni usług, wzrost opłat i podatków lokalnych. To wszystko ma niestety bezpośrednie przełożenie na wzrost opłat za lokale w zasobach Spółdzielni. Przy kalkulacji opłat brane są pod uwagę planowane koszty oraz wynik finansowy danej nieruchomości z poprzedniego okresu. Dlatego też wysokość opłat jest ustalana odrębnie dla każdej nieruchomości.

### NADWYZKA BILANSOWA

**Wynik na działalności gospodarczej to wynik**



**dodatni w kwocie 764 777,05 zł.** Zarząd Spółdzielni proponuje podjęcie uchwały na Walnym Zgromadzeniu i przeznaczenie całej kwoty na fundusz remontowy, ponieważ obszar prac remontowych jest bardzo duży i każda nieruchomość proporcjonalnie do powierzchni budynku otrzymałaby odpowiednią kwotę nadwyżki. Kolejny rok z rzędu bilans końcowy Spółdzielni kończy się bardzo dobrym wynikiem, co świadczy o tym, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra, nie występują żadne ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności.

Należy tu również zaznaczyć, że Spółdzielnia jest zobowiązana co roku poddawać się badaniu biegłego rewidenta, który sprawdza sprawozdanie finansowe. Z ostatniego badania wynika, że księgi rachunkowe prowadzone są w sposób rzetelny i prawidłowy. Stan finansowy Spółdzielni jest właściwy, nie ma żadnego ryzyka zaprzestania prowadzenia działalności. Spółdzielnia jest wypłacalna i na bieżąco reguluje swoje zobowiązania, posiada dobrą płynność finansową, na którą nie wpływają zadłużenia mieszkańców.

### ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE

Na koniec 2023 roku kwota zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe wynosiła 1.153.935,74 zł. Procentowy wskaźnik zadłużenia wynosił

2,93 % i jest niższy w porównaniu do roku poprzedniego o 0,57 %. Stan zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych jest ważnym elementem analizy dokonywanej przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą. W okresie sprawozdawczym, podobnie jak i w latach poprzednich prowadzone były liczne działania zmierzające do odzyskania należności przysługujących Spółdzielni od dłużników. Działania te odbywały się zarówno na płaszczyźnie windykacji polubownej jak i przymusowej.

Do zakresu windykacji polubownej należy:

- przeprowadzenie indywidualnych rozmów, ustalając warunki spłaty zadłużenia, w wyniku których zawierano umowy na miesięczne ratalne spłaty,
- pomoc przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy,
- prowadzenie zgodnie ze statutem rejestru osób posiadających zadłużenia, dostępnego do wglądu wszystkich członków.

Do zakresu windykacji przymusowej należy:

- kierowanie spraw na drogę sądową,
- kierowanie wniosków do komorników o wszczęcie egzekucji komorniczej, w stosunku do dłużników nie realizujących dobrowolnie wyroków sądowych,
- wszczynanie egzekucji z nieruchomości w celu sprzedaży lokali w trybie licytacji,
- wykonanie wyroków nakazujących opuszczenie,

opróżnienie i wydanie zajmowanych lokali mieszkalnych.

Postępowanie w ramach windykacji przymusowej polega na wystąpieniu do sądu z powództwem o zapłatę przeciwko dłużnikom i doprowadzenie do uzyskania prawnomocnego tytułu wykonawczego, a następnie kierowanie wniosków do komorników i prowadzenie egzekucji komorniczej.

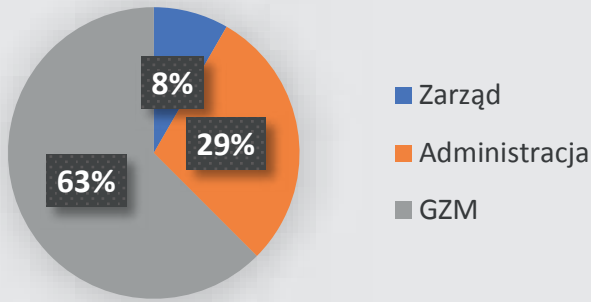
Spółdzielnia Mieszkanio-wa w Dzierżoniowie podejmuje liczne próby pozasądowego rozwiązywania sporów, albowiem kontaktuje się z dłużnikami oraz zawiadamia o możliwości rozmowy w przedmiocie polubownego zakończenia sporu. Osoby, które otrzymują przedsądowe wezwania do zapłaty otrzymują dodatkowy 7 dniowy termin na spłatę zadłużenia, jeżeli nie mają możliwości na uregulowanie zadłużeń, po wniesieniu podania do Zarządu posiadane zadłużenie jest rozkładane na raty.

Uzyskane wyniki w zakresie windykacji są zadowalające, gwarantują bieżące regulowanie wszystkich zobowiązań, wymagają jednak bieżącego i systematycznego stosowania poszczególnych narzędzi windykacyjnych.

### STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

W roku 2023 Spółdzielnia zatrudniała średnio 24 osoby, w tym na stanowiskach robotniczych średnio 3 osoby.

## Zatrudnienie



Struktura zatrudnienia przedstawiała się następująco:

- Zarząd: 2 osoby
- Administracja: 7 osób
- GZM: 15 osób

### DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OSWIATOWO-SPORTOWA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DZIERŻONIOWIE W ROKU 2023

Działalność kulturalno-oświatowo- sportowa Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie w 2023 roku zajmowała się organizacją wydarzeń kulturalnych, sportowych oraz rekreacyjnych kierowanych do dzieci, młodzieży oraz dorosłych spółdzielców.

W ubiegłym roku powyższe działania były ukierunkowane przede wszystkim na organizację turniejów sportowych oraz festynów. W tej kwestii Spółdzielnia blisko współpracowała ze Stowarzyszeniem Spółdzielcze Towarzystwo Kulturalno-Sportowe oraz Urzędem Miasta w Dzierżoniowie oraz w Piławie Górnej.

Współorganizowane zostały wydarzenia takie jak:

- Ferie zimowe dla dzieci, w których udział wzięło około 40 osób,



- Zawody modelarskie, w których udział wzięło około 40 osób,

- Złoty Jubileusz Klubu Seniora "Złota jesień", w których udział wzięło około 80 osób,

- Festyn „Majówka” na osiedlu Różanym, w którym udział wzięło około 200 osób,

- Zabawa na dzień dziecka na osiedlu Błękitnym w Dzierżoniowie oraz przy ul. Staszica w Piławie Górnej, w której udział wzięło około 100 osób,

- Festyn „Witajcie wakacje” na osiedlu Tęczowym, w którym udział wzięło około 200 osób,

- Osiedlowy turniej gry w bule na osiedlu Różanym, w którym udział wzięło około 30 osób,

- Festyn rodzinny na osiedlu Tęczowym, w którym udział wzięło około 50 osób,

- Festyn „Pożegnanie wakacji” na osiedlu Jasnym w

Ponadto Spółdzielnia w lipcu ogłosiła konkurs na najładniejszy ogródek przydomowy przy blokach spółdzielczych, w którym udział wzięli członkowie Spółdzielni.

Dokładne relacje z powyższych wydarzeń wraz z dokumentacją fotograficzną zamieszczane były na bieżąco w miesięczniku „Twoja Spółdzielnia”, na stronie internetowej Spółdzielni: [www.smdzierzoniow.pl](http://www.smdzierzoniow.pl) oraz na portalu społecznościowym Facebook.

Przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie w 2023 roku działały lub stale współpracowały:

- TKKF Ognisko „Dzierżoniów”,
- Stowarzyszenie Spółdzielcze Towarzystwo Kulturalno- Sportowe,
- PZW Koło „Diora”,
- Stowarzyszenie „Dzieci Wojny”,
- Klub Seniora „Złota Jesień”.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowania Radzie Nadzorczej za współpracę oraz pracownikom za realizację wyznaczonych zadań i planów w 2023 roku, a także Członkom i Mieszkańcom za uwagi i opinie, które przyczyniają się do rozwoju Naszej Spółdzielni.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W DZIERŻONIOWIE

zasoby Spółdzielni w Dzierżoniowie



zasoby Spółdzielni w Piławie Górnej



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DZIERŻONIOWIE W 2023 ROKU

**P**odczas Walnego Zgromadzenia w 2023 roku członkowie Spółdzielni mieli obowiązek wybrania nowych członków Rady Nadzorczej, w związku z kończąca się kadencją 2020-2023.

Na podstawie oddanych głosów oraz protokołu obrad kolegium w lipcu 2023 roku ukonstytuowała się nowo wybrana Rada Nadzorcza, która pracuje w składzie:

1. Piotr Kaczmarek- Przewodniczący RN
2. Elżbieta Kobylarz- Zastępca Przewodniczącego,
3. Artur Duda- Sekretarz,
4. Wojciech Górecki - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
5. Romuald Krzemiński-Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Remontowej,
6. Wojciech Drabik - Przewodniczący Komisji Kulturalno-Oświatowo-Sportowej,
7. Danuta Bankiewicz - członek Komisji Inwestycyjno-Remontowej,
8. Dorota Czyżyk - członek Komisji Rewizyjnej,
9. Grażyna Wójcik - członek Komisji Rewizyjnej,
10. Piotr Kowalski-członek Komisji Kulturalno-Oświatowo-Sportowej.
11. Piotr Socha – członek Komisji Inwestycyjno-Remontowej.

W okresie sprawozdawczym 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń oraz podjęła 49 uchwał, które dotyczyły między innymi zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni, zatwierdzenia planów finansowych na 2023 rok, regulacji opłat za lokale mieszkalne i użytkowe zależnych od Spółdzielni, ustalenia zasad podziału członków uprawnionych do

udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta za 2022 rok oraz uchwalenia Regulaminów z zakresu działania Rady Nadzorczej.

Ponadto Rada Nadzorcza dokonywała kwartalnych analiz wykonania planu i wyników finansowych na podstawie danych przygotowanych przez dział finansowy Spółdzielni.

Przedstawiana analiza składała się z:

- informacji ekonomiczno-finansowej,
- wykonania planu funduszu płac,
- wykonania planu kosztów zarządzania i administracji,
- kształtowania się kosztów podstawowej działalności eksploatacyjnej,
- wykonania planu dochodów działalności eksploatacyjnej,
- wykonania planu kosztów i dochodów eksploatacji dźwigów,
- wykonania planu kosztów wykonawstwa własnego,
- wykonania planu dochodów i wydatków funduszu remontowego,
- kosztów działalności społeczno-wychowawczej.

Stałym punktem każdego posiedzenia Rady była przedstawiana przez Zarząd informacja o bieżącej działalności Spółdzielni oraz rozpatrywanie spraw i pism kierowanych do Rady. Tradycyjnie w Radzie Nadzorczej pracowały trzy komisje stałe: Komisja Rewizyjna, Inwestycyjno-Remontowa oraz Kulturalno-Oświatowo-Sportowa.



Rada Nadzorcza od lipca 2023 roku do chwili obecnej

Kluczowym wydarzeniem okresu sprawozdawczego było zakończenie budowy przy ul. Osiedlowej 8-10 w Piławie Górnej, kontynuowanie budowy kolejnych nowych budynków wielorodzinnych tj. przy ul. Osiedlowej 12-14 w Piławie Górnej oraz przy ul. Korczaka w Dzierżonowie. Ponadto z uwagi na bardzo duże zainteresowanie inwestycjami realizowanymi przez Spółdzielnię, pod koniec 2023 rozpoczęto budowę drugiego budynku wielorodzinnego przy ul. Korczaka w Dzierżonowie.

W związku z powyższym, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżonowie w 2023 roku poddała się lustracji częściowej obejmującej działalność Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego budowy budynków wielorodzinnych. Przewodniczący Rady Nadzorczej uczestniczył w spotkaniu z lustratorem, który po przeprowadzonej kontroli stwierdził w protokole polustracyjnym, że przedmiotowe zadania inwestycyjne zabezpieczano finansowo oraz realizowano w sposób prawidłowy, zgodnie z unormowaniami Spółdzielni i zawartymi umowami.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa

wykonała również bardzo dużo remontów na istniejących zasobach mieszkaniowych i w infrastrukturze im towarzyszącej.

Przede wszystkim była to dalsza realizacja kompleksowego programu wymiany instalacji wewnętrznych w budynkach wielorodzinnych tzn. wodnej, gazowej, elektrycznej i kanalizacyjnej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa sukcesywnie realizuje także proces remontu dachów w systemie hydronylon, malowania klatek schodowych po zakończeniu wymiany wszystkich instalacji oraz czyszczenie elewacji zewnętrznej.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco informuje członków Rady Nadzorczej o przebiegu wykonywanych prac remontowych na zasobach Spółdzielni, a analiza postępu prac jest stałym punktem posiedzeń Rady Nadzorczej.

Niezmiennie każdego miesiąca wydawany jest bezpłatny miesięcznik „Twoja Spółdzielnia”, w którym jedną ze stałych rubryk stanowią informacje ze spotkań członków Rady Nadzorczej.

Podsumowując rok 2023 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżonowie pozytywnie oceniła współpracę z Zarządem.

# TERMINY WYWOZU GABARYTÓW

**S**półdzielnia Mieszkaniowa chcąc przeciwdziałać incyidentom podrzucania śmieci przy boksach śmietnikowych wyznaczyła kolejne terminy wywozu nieczystości.

Poniżej przedstawiamy daty wywozu odpadów:

## • 5 CZERWIEC:

os. Różane, os. Błękitne, os. Tęczowe,  
os. Żłote

## • 6 CZERWIEC:

os. Jasne, zasoby w Piławie Górnej,  
zasoby rozproszone ul. Andersa,  
ul. Brzegowa, ul. 11 listopada,  
os. Kolorowe

## • 10 LIPIEC:

os. Różane, os. Błękitne, os. Tęczowe,  
os. Żłote

## • 11 LIPIEC:

os. Jasne, zasoby w Piławie Górnej,  
zasoby rozproszone ul. Andersa,  
ul. Brzegowa, ul. 11 listopada,  
os. Kolorowe

Gabaryty należy wystawić w godzinach wieczornych przed dniem zbiórki.

Przypominamy również o zakazie umieszczania wokół śmietników odpadów poza wyznaczonymi terminami.

W przypadku dalszego wystawienia różnych rzeczy pomiędzy wyznaczonymi terminami każdorazowo będzie zawiadamiana Straż Miejska w celu ustalenia sprawcy, natomiast gdy nie zostanie on ustalony będą naliczane dodatkowe opłaty dla mieszkańców nieruchomości, której problem dotyczy.

• R E K L A M A •

**DT**  
DATERM  
Sp. z o.o.

**WYKONAWCA**  
**INSTALACJI CIEPLNYCH, WODNYCH I**  
**GAZOWYCH**

DATERM SP. Z O.O.  
UL. WIEJSKA 8  
65-609 ZIELONA GÓRA  
MAIL: DATERM@DATERM.PL