

U C H W A Ł A Nr 1/2025
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 13-14 czerwca 2025 roku.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z działalności w 2024 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593), art. 49 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295, 1598, z 2024 r. poz. 619, 1685, 1863.) oraz § 31 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/2018 w dniach 08-09 czerwca 2018 roku zmienionego uchwałą nr 9/2024 z dnia 7-8 czerwca 2024 roku i § 6 ust.1 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie wprowadzonego na mocy uchwały nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 7-8 czerwca 2019 r., Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwala co następuje:

§ 1

1. Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z działalności w 2024 roku.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ilość głosów za podjęciem uchwały:

Ilość głosów przeciw podjęciu uchwały:

Ilość głosów wstrzymujących się:

Sekretarz Prezydium
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Prezydium
Walnego Zgromadzenia

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie

Sprawozdanie Zarządu

**z działalności w 2024 roku,
realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia,
oraz zamierzenia na 2025 rok.**

Nowa Ruda, marzec 2025 roku.

Sprawozdanie z działalności w 2024 roku.

I. Struktura ilościowa i stan prawny gruntów Spółdzielni.

1. Struktura ilościowa gruntów.

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia gruntów w hektarach na koniec roku	
		2023	2024
1	Mieszkaniowe	9,6477	9,6477
2	Garaże	2,3034	2,3034
3	Pawilony i budynki handlowo-usługowe	0,6366	0,6366
4	Budynki zaplecza techniczno-gospodarczego	0,6706	0,6706
5	Drogi i chodniki ogólnoośiedlowe	0,8958	0,8958
6	Działki niezabudowane	1,1128	1,1128
	Razem	15,2669	15,2669

2. Stan prawny gruntów.

Stan na koniec roku	Powierzchnia gruntów w ha			
	własność	użytkowanie wieczyste	nieuregulowany	razem
2023	13,2088	1,4671	0,5910	15,2669
2024	13,2088	1,4671	0,5910	15,2669

Wszystkie grunty będące własnością Spółdzielni oraz będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni posiadają urządzone księgi wieczyste.

Wszystkie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i garażami stanowią własność Spółdzielni. Spółdzielnia posiada na własność również niektóre nieruchomości zabudowane drogami i chodnikami ogólnoośiedlowymi.

Nieruchomości zabudowane obiektami handlowo-usługowymi, budynkami zaplecza techniczno-gospodarczego, działki niezabudowane oraz część nieruchomości zabudowanych drogami i chodnikami, znajdują się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Jedyną nieruchomością, która nie posiadała na koniec 2023 roku uregulowanego stanu prawnego była baza biurowo-magazynowa Spółdzielni w Nowej Rudzie-Słupcu przy ul. Wojska Polskiego 2a.

Z uwagi na nieponoszenie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości gruntowej do końca 2012 roku nie były podejmowane przez Zarząd Spółdzielni żadne działania związane z uregulowaniem stanu prawnego tej nieruchomości.

W 2013 roku skierowany został do Sądu Rejonowego w Kłodzku wniosek o stwierdzenie nabycia z mocy prawa przez Spółdzielnię, prawa własności gruntu, na którym znajduje się ww. baza biurowo-magazynowa, poprzez zasiedzenie w złej wierze przez okres 30 lat.

W maju 2014 roku zapadł w powyższej sprawie wyrok oddalający wniosek Spółdzielni. Sąd w uzasadnieniu wskazał, że istotnie Spółdzielnia w złej wierze władała przedmiotowym gruntem, jednakże nie była ona posiadaczem samoistnym, lecz posiadaczem zależnym.

W chwili obecnej SM „Górnik” dochodzi od naszej Spółdzielni przed Sądem Okręgowym w Legnicy odszkodowania za bezumowne korzystanie z jej terenu, na którym znajduje się baza biurowo-magazynowa w Słupcu za okres od kwietnia 2013 roku do kwietnia 2014 roku w kwocie 72.929 zł. Postępowanie to w chwili obecnej jest zawieszone, gdyż Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie wniosła pozew do Sądu Rejonowego w Kłodzku o przywrócenie praw do spornej nieruchomości.

W dniu 17 grudnia 2019 roku zapadł wyrok Sądu Rejonowego w Kłodzku, zgodnie z którym to Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie jest użytkownikiem wieczystym spornego terenu. Wyrok ten jest nieprawomocny, gdyż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” wniosła apelację do Sądu Okręgowego w Świdnicy.

W przypadku oddalenia apelacji pozew Spółdzielni „Górnik” o odszkodowanie za bezumowne korzystanie ze spornego terenu zostanie oddalony.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowy wykaz wszystkich nieruchomości, które stanowiły na koniec 2024 roku własność Spółdzielni.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
1	Przechodnia 4-6-8	garaże	5 275	3-Nowa Ruda	16	167/1	348
2	Przechodnia 4-6-8	budynek mieszkalny	20 150	3-Nowa Ruda	16	167/4	915
3	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/3	113
4	Polna	garaż k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/5	20
5	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/6	227
6	Polna	plac garażowy	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/7	848
7	Polna	podjazd do garażu	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/8	11
8	Polna	teren niezab. przy garażu	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/9	8
9	Polna	garaż k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/11	26
10	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/12	186
11	Szpitalna 4	nie zabudowana	4 713	3-Nowa Ruda	17	193/1	809
12	Szpitalna 4	budynek mieszkalny	22 076	3-Nowa Ruda	17	193/2	2 238
13	Szpitalna 3	budynek mieszkalny	22 077	3-Nowa Ruda	17	193/3	1 469
14	Krańcowa	garaże	4 527	3-Nowa Ruda	17	200/9	161
15	Krańcowa 2-4-6	budynek mieszkalny	21 326	3-Nowa Ruda	17	200/11	1 582
16	Krańcowa 2-4-6	plac pomiędzy budynkami	20 210	3-Nowa Ruda	17	200/12	106
17	Krańcowa 8-10	budynek mieszkalny	21 327	3-Nowa Ruda	17	200/13	1 002
18	Piastowskie 4	budynek mieszkalny	21 319	3-Nowa Ruda	17	230/6	3 076
19	Piastowskie 3	budynek mieszkalny	21 318	3-Nowa Ruda	17	230/7	3 334
20	Piastowskie 2	budynek mieszkalny	21 317	3-Nowa Ruda	17	230/8	1 973
21	Piastowskie 2	niezabud. k. bud. nr 2	20 175	3-Nowa Ruda	17	230/9	1 076
22	Piastowskie 1	budynek mieszkalny	21 316	3-Nowa Ruda	17	230/10	1 756
23	Piastowskie 1-4	chodnik pieszcy	20 175	3-Nowa Ruda	17	230/11	200
24	Piastowskie 6	budynek mieszkalny	19 211	3-Nowa Ruda	17	232/9	2 626
25	Piastowskie 5	budynek mieszkalny	21 744	3-Nowa Ruda	17	232/10	2 667
26	Piastowskie 16	budynek mieszkalny	6 392	3-Nowa Ruda	17	239	1 042
27	Nowe A	budynek mieszkalny	21 202	3-Nowa Ruda	17	877	4 490
28	Piastowskie 7	budynek mieszkalny	16 046	3-Nowa Ruda	17	878	2 394
29	Piastowskie 11	budynek mieszkalny	6 849	3-Nowa Ruda	17	879	2 075
30	Piastowskie 12	budynek mieszkalny	21 373	3-Nowa Ruda	17	880	1 159
31	A. Fredry 55	garaże	4 559	3-Nowa Ruda	18	264/1	200
32	A. Fredry 55	budynek mieszkalny	20 208	3-Nowa Ruda	18	264/2	3 039
33	A. Fredry	garaże	4 559	3-Nowa Ruda	18	264/3	620
34	A. Krajowej	garaże	22 260	3-Nowa Ruda	20	416/1	84
35	A. Krajowej 6-8	budynek mieszkalny	20 138	3-Nowa Ruda	20	416/2	717
36	A. Krajowej	garaże	3 883	3-Nowa Ruda	20	416/3	118
37	XXX-lecia 6	budynek mieszkalny	20 192	7-Słupiec	6	53/11	4 405
38	XXX-lecia 14	budynek mieszkalny	20 191	7-Słupiec	6	53/19	5 910
39	XXX-lecia 8	budynek mieszkalny	20 423	7-Słupiec	6	53/44	5 635
40	XXX-lecia 11	budynek mieszkalny	20 188	7-Słupiec	6	53/60	1 185

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2024 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2025 ROK

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
41	XXX-lecia 5	budynek mieszkalny	21 348	7-Słupiec	6	53/79	3 495
42	XXX-lecia 1	budynek mieszkalny	21 344	7-Słupiec	6	53/80	839
43	XXX-lecia 2	budynek mieszkalny	21 345	7-Słupiec	6	53/81	1 490
44	XXX-lecia 1-5	chodnik pieszy	20 190	7-Słupiec	6	53/82	2 092
45	XXX-lecia 3	budynek mieszkalny	21 346	7-Słupiec	6	53/83	1 185
46	XXX-lecia 4	budynek mieszkalny	21 347	7-Słupiec	6	53/84	929
47	XXX-lecia 7	budynek mieszkalny	21 914	7-Słupiec	6	86/2	3 201
48	XXX-lecia 13	budynek mieszkalny	21 765	7-Słupiec	6	86/3	4 884
49	XXX-lecia 15	budynek mieszkalny	21 325	7-Słupiec	6	89/1	2 575
50	XXX-lecia 12, 15	chodnik i klomb przy budynkach nr 12 i 15	20 189	7-Słupiec	6	89/2	976
51	XXX-lecia 12	budynek mieszkalny	21 324	7-Słupiec	6	89/3	569
52	XXX-lecia 15	chodnik pieszy przed budynkiem - przy ulicy	20 189	7-Słupiec	6	89/4	387
53	XXX-lecia	garaż koło parkingu	21 759	7-Słupiec	6	94/2	18
54	XXX-lecia	garaże za punktowcami	18 216	7-Słupiec	6	95	5 429
55	XXX-lecia	garaże przy bud. nr 14	8 743	7-Słupiec	6	96	693
56	XXX-lecia	garaże koło torów	21 759	7-Słupiec	6	97/1	7 343
57	XXX-lecia	garaże koło parkingu	21 759	7-Słupiec	6	97/2	1 043
58	XXX-lecia	garaż koło parkingu	21 759	7-Słupiec	6	97/3	39
59	Woj. Polskiego	garaże pod nasypem	22 262	7-Słupiec	13	17/13	3 822
60	Woj. Polskiego	garaże przy drodze	22 263	7-Słupiec	13	17/16	566
61	Woj. Polskiego	drogi i chodniki	22 024	7-Słupiec	13	17/19	5 303
62	Woj. Polskiego	niezabud. koło bud. nr 5	22 026	7-Słupiec	13	17/21	635
63	Woj. Polskiego 7	budynek mieszkalny	22 027	7-Słupiec	13	17/22	3 779
64	Woj. Polskiego 5	budynek mieszkalny	22 028	7-Słupiec	13	17/23	3 378
65	Woj. Polskiego 4	budynek mieszkalny	22 029	7-Słupiec	13	17/24	3 240
66	Woj. Polskiego 2	budynek mieszkalny	22 030	7-Słupiec	13	17/25	2 224
67	Woj. Polskiego 1	budynek mieszkalny	19 870	7-Słupiec	13	17/26	2 816
68	Woj. Polskiego 6	budynek mieszkalny	22 031	7-Słupiec	13	17/27	3 682
69	Woj. Polskiego 3	budynek mieszkalny	22 032	7-Słupiec	13	17/28	3 502
70	Woj. Polskiego	ogródki działkowe	22 261	7-Słupiec	13	17/29	520
71	Woj. Polskiego	garaże przy działkach	22 261	7-Słupiec	13	17/30	863
72	Woj. Polskiego	garaż przy działkach	22 261	7-Słupiec	13	17/31	42
73	Woj. Polskiego	chodnik koło pawilonu handlowego	18 555	7-Słupiec	13	68/2	96
74	Woj. Polskiego	niezabudowana koło budynku nr 7	18 555	7-Słupiec	13	68/4	279
75	Woj. Polskiego	skarpa za pawilonem handlowym	18 555	7-Słupiec	13	68/5	98
76	Woj. Polskiego	garaże	4 907	7-Słupiec	13	207	206
Razem							132 088

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowy wykaz wszystkich nieruchomości, które na koniec 2024 roku znajdowały się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
1	ul. Teatralna 11	pawilon handlowy	4 825	3-Nowa Ruda	17	230/18	2 719
2	os. XXX-lecia 16	pawilon handlowy	18 299	7-Słupiec	6	53/94	993
3	os. XXX-lecia	niezabud. k. bud. nr 13	7 873	7-Słupiec	6	87	4 230

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
4	os. XXX-lecia	niezabud. k. bud. nr 13	7 873	7-Słupiec	6	88	3 473
5	ul. Woj. Polskiego 1	wymiennikownia	21 854	7-Słupiec	13	17/17	796
6	ul. Woj. Polskiego 2	pawilon handlowy	17 906	7-Słupiec	13	21/26	2 460
Razem							14 671

W poniższej tabeli przedstawiono nieruchomość, która na koniec 2024 roku nie posiadała uregulowanego stanu prawnego.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
1	Woj. Polskiego 2a	była baza SM + łąka	10 272	7-Słupiec	13	68/6	5 910
Razem							5 910

3. Zmiany stanu ilościowego gruntów.

W 2024 roku nie nastąpiły zmiany w stanie ilościowym gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w stosunku do 2023 roku.

II. Struktura ilościowa budynków oraz stan prawny lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach Spółdzielni.

1. Struktura ilościowa budynków mieszkalnych i użytkowych.

- W 2024 roku Spółdzielnia zarządzała 38 budynkami mieszkalnymi, w których znajdowało się 2029 mieszkań o łącznej powierzchni 90.303,49 m².

WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH				
Lp.	Adres	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkań
1	os. Piastowskie	10	515	21 608,31
2	ul. Krańcowa	2	75	2 887,94
3	ul. Szpitalna	2	120	4 554,04
4	os. Nowe A	1	45	2 515,91
5	ul. Przechodnia	1	24	1 384,17
6	ul. A. Krajowej	1	15	696,52
7	ul. Fredry	1	30	1 263,28
8	os. Wojska Polskiego	7	555	22 026,93
9	os. XXX-lecia	13	650	33 366,39
Razem		38	2 029	90 303,49

- Ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

Stan na koniec roku	2023	2024
Ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni	2998	2964
Średnia ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym	1,48	1,46

- Statystyka zasiedlenia mieszkań.

Pow. mieszkania [m ²]	Ilość mieszkań		Średnia ilość osób zamieszkałych	Ilość osób zamieszkałych	Ilość mieszkań
20-30	177	8,72%	0,89	0	228
30-40	492	24,25%	1,25	1	952
40-50	858	42,29%	1,48	2	622

Pow. mieszkania [m ²]	Ilość mieszkań		Średnia ilość osób zamieszkałych	Ilość osób zamieszkałych	Ilość mieszkań
50-60	353	17,40%	1,80	3	152
60-70	137	6,75%	1,85	4	64
70-80	8	0,39%	2,63	5	10
80-90	4	0,20%	2,75	6	1
Razem	2029	100%	1,46	Razem	2 029

- W budynkach mieszkalnych znajduje się dziewięć lokali użytkowych o łącznej powierzchni 475,97 m².

WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH			
Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
1	os. Wojska Polskiego 4	1	27,40
2	os. Wojska Polskiego 7	1	10,96
3	os. XXX-lecia 6	1	30,72
4	os. XXX-lecia 8	1	54,44
5	os. XXX-lecia 13	1	54,48
6	os. XXX-lecia 14	2	175,21
7	os. XXX-lecia 15	1	37,30
8	Radków, Rynek 29	1	85,46
	Razem	9	475,97

- Spółdzielnia posiada w swych zasobach ponadto trzy pawilony handlowe, w których znajdują się 24 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 3.128,34 m².

WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH W PAWILONACH HANDLOWYCH			
Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
1	ul. Teatralna 11	12	1 639,06
2	ul. Wojska Polskiego 2	8	971,99
3	os. XXX-lecia 16	3	306,91
	Razem	23	2 917,96

Ogółem w zasobach Spółdzielni znajdują się 32 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 3.393,93 m².

- Spółdzielnia posiada w swych zasobach ponadto działki gruntowe zabudowane boksami garażowymi na samochody osobowe w ilości 515 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 8.510,08 m² oraz dwa garaże znajdujące się w podpiwniczeniu budynku mieszkalnego przy ul. Przechodniej 4-6-8 o łącznej powierzchni 15,60 m².

WYKAZ GARAŻY W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ						
Lp.	Adres	Ilość garaży				Powierzchnia użytkowa
		najem	spółdz. włas.	odrębna własność	razem	
1	ul. Polna	0	28	1	29	469,95
2	ul. Krańcowa 2-10	0	4	0	4	62,24
3	ul. Przechodnia 4-6-8	0	1	5	6	107,10
4	ul. Armii Krajowej 6-8	4	3	0	7	124,52
5	ul. Aleksandra Fredry 55	0	8	3	11	175,31
6	os. XXX-lecia	18	263	22	303	5 093,52
7	os. Wojska Polskiego	1	152	4	157	2 493,04
	Razem	23	459	35	517	8 525,68

2. Struktura prawna lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych.

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie ze wskazaniem powierzchni użytkowych tych budynków oraz ilości lokali (mieszkalnych i użytkowych), z podziałem na lokale niewyodrębnione oraz lokale, dla których ustanowiona została odrębna własność, według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Lp.	Adres		Pow. użytkowa	Ilość lokali			
				niewyodr.	wyodrębn.	razem	udział % lokali wyodrębn.
1	Nowa Ruda	A. Krajowej 6-8	781,22	10	5	29,56%	29,56%
2	Nowa Ruda	Fredry 55	1 339,23	8	22	76,16%	76,16%
3	Nowa Ruda	Krańcowa 2-4-6	1 913,05	36	11	23,38%	23,38%
4	Nowa Ruda	Krańcowa 8-10	1 355,13	23	7	25,62%	25,62%
5	Nowa Ruda	Nowe A	3 013,98	12	34	73,00%	73,00%
6	Nowa Ruda	Piastowskie 1	1 598,01	20	11	36,34%	36,34%
7	Nowa Ruda	Piastowskie 2	2 034,87	36	10	23,03%	23,03%
8	Nowa Ruda	Piastowskie 3	3 168,11	55	23	30,74%	30,74%
9	Nowa Ruda	Piastowskie 4	3 193,19	49	29	37,97%	37,97%
10	Nowa Ruda	Piastowskie 5	2 893,31	44	18	28,14%	28,14%
11	Nowa Ruda	Piastowskie 6	2 896,48	41	21	34,99%	34,99%
12	Nowa Ruda	Piastowskie 7	2 106,34	23	23	51,78%	51,78%
13	Nowa Ruda	Piastowskie 11	1 930,70	26	15	37,58%	37,58%
14	Nowa Ruda	Piastowskie 12	1 919,13	28	14	34,25%	34,25%
15	Nowa Ruda	Piastowskie 16	2 150,47	35	11	25,26%	25,26%
16	Nowa Ruda	Przechodnia 4-6-8	1 586,80	12	14	50,42%	50,42%
17	Nowa Ruda	Szpitalna 3	2 407,59	33	28	45,29%	45,29%
18	Nowa Ruda	Szpitalna 4	2 433,14	30	31	52,05%	52,05%
19	Ślupiec	XXX-lecia 1	1 024,17	6	14	69,63%	69,63%
20	Ślupiec	XXX-lecia 2	1 011,79	9	11	54,63%	54,63%
21	Ślupiec	XXX-lecia 3	1 038,77	8	13	65,08%	65,08%
22	Ślupiec	XXX-lecia 4	1 041,78	6	15	74,45%	74,45%
23	Ślupiec	XXX-lecia 5	3 627,25	23	38	62,66%	62,66%
24	Ślupiec	XXX-lecia 6	4 009,93	40	38	50,03%	50,03%
25	Ślupiec	XXX-lecia 7	3 495,63	26	35	58,26%	58,26%
26	Ślupiec	XXX-lecia 8	5 670,71	46	55	52,54%	52,54%
27	Ślupiec	XXX-lecia 11	994,78	8	12	61,75%	61,75%
28	Ślupiec	XXX-lecia 12	1 025,99	11	10	47,02%	47,02%
29	Ślupiec	XXX-lecia 13	5 639,55	52	49	49,34%	49,34%
30	Ślupiec	XXX-lecia 14	5 701,09	46	54	54,10%	54,10%
31	Ślupiec	XXX-lecia 15	2 478,02	17	26	63,48%	63,48%
32	Ślupiec	Wojska Polskiego 1	4 528,67	67	40	37,46%	37,46%
33	Ślupiec	Wojska Polskiego 2	2 671,61	42	19	29,09%	29,09%
34	Ślupiec	Wojska Polskiego 3	2 658,18	45	16	26,71%	26,71%
35	Ślupiec	Wojska Polskiego 4	4 549,54	65	43	41,52%	41,52%
36	Ślupiec	Wojska Polskiego 5	2 833,27	41	20	32,72%	32,72%
37	Ślupiec	Wojska Polskiego 6	2 838,59	37	24	40,14%	40,14%
38	Ślupiec	Wojska Polskiego 7	4 909,54	67	41	37,67%	37,67%
Razem			100 469,61	1 183	900	2 083	44,81%

WYKAZ WYODREBNIONYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH - STAN NA DZIEŃ 31.12.2024

Lp.	Nazwa jednostki	RODZAJ LOKALI															
		mieszkalne				użytkowe				garaże				ogółem			
		razem		odrębna własność		razem		odrębna własność		razem		odrębna własność		razem		odrębna własność	
		ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.
1	Nowe A	45	2 515,91	33	1 841,92	1	68,04							46	2 583,95	33	1 841,92
2	Piastowskie 1-7, 11, 12 i 16	515	21 608,31	176	7 442,23	17	454,67							532	22 062,98	176	7 442,23
3	XXX-lecia 1-8 i 11-15	650	33 366,39	366	18 787,01	18	648,36	3	161,02	303	5 093,52	28	463,28	971	39 108,27	397	19 411,31
4	Woj. Polsk. 1-7	555	22 026,93	203	7 973,27	12	302,95			157	2 493,04	6	93,14	724	24 822,92	209	8 066,41
5	Krańcowa 2-10	75	2 887,94	18	726,88	2	78,78			5	79,08	1	16,84	82	3 045,80	19	743,72
6	Szpitalna 3 i 4	120	4 554,04	59	2 226,53	2	11,61			29	469,95	1	20,87	151	5 035,60	60	2 247,40
7	Przechodnia 4-8	24	1 384,17	12	698,23					6	107,10	5	85,51	30	1 491,27	17	783,74
8	Fredry 55	30	1 263,28	22	962,15					10	158,47	4	63,51	40	1 421,75	26	1 025,66
9	A. Krajowej	15	696,52	5	196,86					7	124,52			22	821,04	5	196,86
10	Pawilon Teatralna 11					12	1 639,06							12	1 639,06		
11	Pawilon Woj. Polsk.2					8	971,99							8	971,99		
12	Pawilon XXX-lecia 16					3	306,91							3	306,91		
OGÓŁEM		2 029	90 303,49	894	40 855,08	75	4 482,37	3	161,02	517	8 525,68	45	743,15	2 621	103 311,54	942	41 759,25

III. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2024
1) Ilość osób będących członkami Spółdzielni – razem.	2 173
w tym: - zamieszkałych w zasobach Spółdzielni,	2 086
- zamieszkałych poza zasobami Spółdzielni.	87
2) Ilość członków niemieszkających w budynkach Spółdzielczych.	87
w tym: - posiadających mieszkania,	15
- posiadających garaże.	72
3) Ilość lokali użytkowanych przez członków Spółdzielni – razem.	2 390
w tym: - spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania,	17
- spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania,	1 102
- odrębna własność mieszkania,	777
- najem mieszkania,	0
- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu,	438
- odrębna własność garażu,	34
- najem garażu.	21
- odrębna własność lokalu użytkowego,	1
4) Ilość lokali użytk. przez osoby niebędące członkami Spółdzielni – razem.	159
w tym: - odrębna własność mieszkania,	132
- najem mieszkania,	1
- odrębna własność garażu,	23
- najem garażu.	1
- odrębna własność lokalu użytkowego,	2

5) Ilość mieszkań niezamieszkaných wg deklaracji na odpady komunalne.	228
6) Zmiany w ilości członków w ciągu roku – razem.	94
w tym: - przyjęcia,	100
- zmniejszenia.	6
7) Zasiedlenie mieszkań z tytułu nabycia praw do mieszkań własnościowych na podstawie aktów notarialnych (z wolnego rynku).	41
8) Zasiedlenie mieszkań z tytułu nabycia praw odrębnej własności do lokali mieszkalnych na podstawie aktów notarialnych (z wolnego rynku).	20
9) Zamiana mieszkań.	1
10) Ustanowienie odrębnej własności mieszkań.	3
11) Ustanowienie odrębnej własności garaży.	5
12) Darowizny na podstawie aktów notarialnych.	20
13) Spadki (postanowienia sądowe).	22

Na koniec 2024 roku członkowie Spółdzielni w ilości 2173 zamieszkali w zasobach Spółdzielni zajmowali 1896 mieszkania, natomiast 133 mieszkań było zamieszkiwane przez osoby niebędące członkami Spółdzielni, co stanowi 6,6% z ogólnej ilości mieszkań wynoszącej 2029.

Wykaz lokali mieszkalnych członków SM w Nowej Rudzie na dzień 31.12.2024 roku.

Lp.	Adres budynku	Liczba członków	Liczba mieszkań			Powierzchnia mieszkań		
			członków	pozostałych	razem	członków	pozostałych	razem
1	ul. A. Krajowej 6-8	13	13	2	15	627,48	69,04	696,52
2	ul. Fredry 55	30	26	4	30	1 110,96	152,32	1 263,28
3	ul. Krańcowa 2-4-6	46	41	4	45	1 547,60	121,66	1 669,26
4	ul. Krańcowa 8-10	33	29	1	30	1 191,07	27,61	1 218,68
5	os. Nowe A	41	40	5	45	2 216,98	298,93	2 515,91
6	os. Piastowskie 1	34	30	0	30	1 436,91	0,00	1 436,91
7	os. Piastowskie 2	48	43	2	45	1 719,21	97,49	1 816,70
8	os. Piastowskie 3	78	70	5	75	2 745,52	185,05	2 930,57
9	os. Piastowskie 4	76	70	5	75	2 750,12	205,54	2 955,66
10	os. Piastowskie 5	62	57	3	60	2 486,22	102,17	2 588,39
11	os. Piastowskie 6	59	56	4	60	2 425,34	167,59	2 592,93
12	os. Piastowskie 7	46	40	5	45	1 710,78	179,00	1 889,78
13	os. Piastowskie 11	43	39	1	40	1 700,38	39,27	1 739,65
14	os. Piastowskie 12	48	39	1	40	1 677,30	47,41	1 724,71
15	os. Piastowskie 16	44	42	3	45	1 822,76	110,25	1 933,01
16	ul. Przechodnia 4-6-8	27	22	2	24	1 277,71	106,46	1 384,17
17	ul. Szpitalna 3	64	56	4	60	2 130,56	135,49	2 266,05
18	ul. Szpitalna 4	64	57	3	60	2 163,93	124,06	2 287,99
19	os. XXX-lecia 1	20	19	1	20	892,52	50,84	943,36
20	os. XXX-lecia 2	22	20	0	20	941,09	0,00	941,09
21	os. XXX-lecia 3	19	18	2	20	863,46	87,40	950,86
22	os. XXX-lecia 4	16	16	4	20	770,29	178,07	948,36
23	os. XXX-lecia 5	73	58	2	60	3 212,92	110,88	3 323,80
24	os. XXX-lecia 6	84	72	3	75	3 441,70	177,18	3 618,88
25	os. XXX-lecia 7	60	58	2	60	3 121,66	100,11	3 221,77
26	os. XXX-lecia 8	108	96	3	99	4 991,86	158,74	5 150,60
27	os. XXX-lecia 11	21	20	0	20	914,34	0,00	914,34
28	os. XXX-lecia 12	19	18	2	20	814,57	100,48	915,05

Lp.	Adres budynku	Liczba członków	Liczba mieszkań			Powierzchnia mieszkań		
			członków	nie członków	razem	członków	pozostałych	razem
29	os. XXX-lecia 13	105	95	4	99	4 985,48	168,89	5 154,37
30	os. XXX-lecia 14	99	88	9	97	4 588,29	494,27	5 082,56
31	os. XXX-lecia 15	37	34	6	40	1 848,00	353,35	2 201,35
32	os. Wojska Polskiego 1	107	95	10	105	3 604,61	395,00	3 999,61
33	os. Wojska Polskiego 2	64	58	2	60	2 267,71	101,97	2 369,68
34	os. Wojska Polskiego 3	64	56	4	60	2 231,12	137,63	2 368,75
35	os. Wojska Polskiego 4	96	94	11	105	3 626,16	368,25	3 994,41
36	os. Wojska Polskiego 5	60	54	6	60	2 237,15	245,91	2 483,06
37	os. Wojska Polskiego 6	61	57	3	60	2 363,89	124,38	2 488,27
38	os. Wojska Polskiego 7	110	100	5	105	4 122,46	200,69	4 323,15
	Razem	2101	1896	133	2029	84 580,11	5 723,38	90 303,49

IV. Składniki czynszowe stosowane w 2024 roku.

- odpis na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych:
 - 2,60 zł/m² - w budynku ul. A. Krajowej 6-8,
 - 3,00 zł/m² - w budynku ul. A. Fredry 55,
 - 1,80 zł/m² - w budynku ul. Krańcowa 2-4-6,
 - 2,00 zł/m² - w budynku ul. Krańcowa 8-10, a od kwietnia 2,50 zł/m²,
 - 2,65 zł/m² - w budynku os. Nowe A, a od kwietnia 1,75 zł/m²,
 - 2,50 zł/m² - w budynku os. Piastowskie,
 - 2,30 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 2,
 - 2,50 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 3,
 - 2,05 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 4, a od kwietnia 2,70 zł/m²,
 - 2,65 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 5,
 - 1,90 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 6,
 - 2,25 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 7,
 - 2,55 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 11,
 - 2,05 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 12,
 - 1,58 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 16, a od kwietnia 2,20 zł/m²,
 - 1,46 zł/m² - w budynku ul. Przechodnia 2-4-6, a od kwietnia 2,30 zł/m²,
 - 2,20 zł/m² - w budynku ul. Szpitalna 3,
 - 2,10 zł/m² - w budynku ul. Szpitalna 4,
 - 2,60 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 1,
 - 2,80 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 2, a od kwietnia 3,20 zł/m²,
 - 2,10 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 3, a od kwietnia 2,50 zł/m²,
 - 2,10 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 4, a od kwietnia 2,50 zł/m²,
 - 2,25 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 5, a od kwietnia 3,00 zł/m²,
 - 2,45 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 6, a od kwietnia 3,20 zł/m²,
 - 2,10 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 7, a od kwietnia 2,40 zł/m²,
 - 2,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 8, a od kwietnia 2,65 zł/m²,
 - 2,60 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 11, a od kwietnia 2,90 zł/m²,
 - 2,40 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 12,
 - 3,00 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 13, a od kwietnia 2,30 zł/m²,
 - 2,75 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 14, a od kwietnia 2,20 zł/m²,
 -

- 2,15 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 15,
- 2,30 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 1, a od kwietnia 2,50 zł/m²,
- 3,00 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 2,
- 2,25 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 3, a od kwietnia 3,00 zł/m²,
- 2,85 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 4,
- 3,00 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 5,
- 2,85 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 6,
- 2,50 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 7,
- odpis na fundusz remontowy:
 - 3,00 zł/m² - w budynkach ul. A. Krajowej 6-8 oraz ul. Fredry 55,
 - 1,50 zł/m² - w budynkach ul. Krańcowa 2-4-6 oraz 8-10,
 - 1,60 zł/m² - w budynku os. Nowe A, a od kwietnia 2,50 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach os. Piastowskie 1, 2, 5, 6, 7, 12 i 16,
 - 0,60 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 3,
 - 1,00 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 4,
 - 1,65 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 11,
 - 3,00 zł/m² - w budynku ul. Przechodnia 4-6-8,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach ul. Szpitalna 3 i 4,
 - 2,60 zł/m² - w budynkach os. XXX-lecia 1 do 5,
 - 2,60 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 6, a od kwietnia 1,50 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach os. XXX-lecia 7, 8, 13 i 14,
 - 2,60 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 11,
 - 1,50 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 12,
 - 1,60 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 15, a od kwietnia 2,25 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach os. Wojska Polskiego 1, 3, 4 i 6,
 - 0,60 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 2,
 - 0,60 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 5,
 - 1,00 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 7,
- zaliczka na poczet centralnego ogrzewania:
 - 9,95 zł/m² - w budynku ul. Krańcowa 2-4-6, ul. Krańcowa 8-10 oraz os. Nowe A,
 - 8,20 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 1 oraz os. Piastowskie 3,
 - 7,65 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 2,
 - 8,25 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 4,
 - 7,60 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 5,
 - 7,65 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 6,
 - 8,20 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 7,
 - 7,05 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 11 oraz os. Piastowskie 12,
 - 8,20 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 16,
 - 4,85 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 1,
 - 4,45 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 2,
 - 4,40 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 3,
 - 4,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 4,
 - 5,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 5,
 - 4,50 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 6,

- 4,25 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 7,
- 4,75 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 8,
- 4,65 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 11,
- 5,05 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 12,
- 5,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 13,
- 4,85 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 14,
- 5,35 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 15,
- 4,75 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 1,
- 5,00 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 2,
- 4,70 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 3,
- 4,90 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 4,
- 4,60 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 5,
- 4,40 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 6,
- 4,30 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 7,
- zaliczka na podgrzanie wody:
 - 94,00 zł/m³ - w budynku os. Nowe A,
 - 83,00 zł/m³ - w budynkach os. Piastowskie 1 do 7, 11 do 12 i 16,
 - 67,65 zł/m³ - w budynkach os. XXX-lecia 1 do 7,
 - 63,25 zł/m³ - w budynku os. XXX-lecia 8,
 - 62,70 zł/m³ - w budynkach os. XXX-lecia 11 do 14,
 - 78,10 zł/m³ - w budynku os. XXX-lecia 15,
 - 66,00 zł/m³ - w budynkach os. Woj. Polsk. 1 do 7,
- zimna woda i ścieki – do stycznia 13,91 zł/m³ a od lutego 13,91 zł/m³,
- podatek od nieruchomości:
 - 0,14 zł/m² - w budynkach os. Piastowskie 16, ul. Szpitalna 3 oraz XXX-lecia 12,
 - 0,15 zł/m² - w budynkach ul. Przechodnia 4-8, os. Piastowskie 12 oraz Woj. Polskiego 1,
 - 0,16 zł/m² - w budynkach ul. Krańcowa 2-6, ul. Krańcowa 8-10, os. Piastowskie 4, Wojska Polskiego 4, Wojska Polskiego 7, XXX-lecia 1, XXX-lecia 13
 - 0,17 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 2, os. Piastowskie 3, os. Piastowskie 5, os. Piastowskie 6, os. XXX-lecia 4, os. XXX-lecia 5, os. XXX-lecia 7, os. XXX-lecia 8, os. XXX-lecia 14, os. XXX-lecia 15, oraz ul. A Krajowej 6-8,
 - 0,18 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 1, os. Piastowskie 7, os. Piastowskie 11, XXX-lecia 6, XXX-lecia 11, oraz os. Wojska Polskiego 5,
 - 0,20 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 3 oraz Wojska Polskiego 6,
 - 0,22 zł/m² - w budynku os. Nowe A,
 - 0,25 zł/m² - w budynku ul. Fredry 55,
- wywóz nieczystości stałych – w wysokości 41,00 zł od zamieszkałej osoby oraz 20,50 zł od osoby z Kartą Dużej Rodziny a od września w wysokości 44,00 zł od zamieszkałej osoby oraz 35,00 zł od osoby z Kartą Dużej Rodziny.

W 2024 roku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 4/2023 z dnia 16-17 czerwca 2023 roku, członkowie Spółdzielni mieli pomniejszone opłaty na fundusz remontowy o 0,23 zł/m² - wynikające z podziału pożytków za 2022 rok w kwocie 343.602,35 zł.

ZESTAWIENIE WZROSTU OPŁAT CZYNSZOWYCH W SM W NOWEJ RUDZIE LOKALE MIESZKALNE Z CO I CW (1765 LOKALI) - W LATACH 2015-2024 - ROK BAZOWY 2015										
Rok	ROCZNE NALICZENIA SKŁADNIKÓW CZYNSZOWYCH								Średnio zł/m-c	Wzrost narastająco
	ZW	PW	CO	śmieci	eksploat.	remonty	pozost.	razem		
2015	620,49	727,09	1 243,45	265,05	920,42	687,79	217,50	4 681,78	390,15	0,0%
2016	619,49	697,89	1 322,84	265,80	907,72	596,47	215,45	4 625,65	385,47	-1,2%
2017	657,57	697,11	1 413,04	291,49	907,72	616,51	219,75	4 803,20	400,27	2,6%
2018	684,28	711,93	1 386,90	285,58	916,80	693,44	212,18	4 891,11	407,59	4,5%
2019	696,89	697,77	1 346,48	373,67	931,18	702,06	214,00	4 962,06	413,51	6,0%
2020	721,01	713,23	1 303,03	610,76	941,31	724,34	243,80	5 257,49	438,12	12,3%
2021	715,97	714,68	1 469,50	628,79	1 006,74	730,13	261,89	5 527,69	460,64	18,1%
2022	756,07	952,22	1 877,90	672,50	1 208,30	701,50	278,03	6 446,52	537,21	37,7%
2023	721,23	1 541,71	2 308,49	721,08	1 336,79	668,22	286,85	7 584,36	632,03	62,0%
2024	733,50	1 307,57	2 389,73	730,80	1 371,69	697,26	306,27	7 536,83	628,07	61,0%

Z przedstawionego powyżej zestawienia wynika, że w okresie od 2015 roku do 2024 roku średni, miesięczny czynsz w mieszkaniach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody wzrósł w Spółdzielni o 61,0%.

ZESTAWIENIE WZROSTU WYNAGRODZEŃ W LATACH 2015-2024 - ROK BAZOWY 2015										
Rok	Płace w kraju								Płace w Spółdzielni	
	średnia płaca		średnia emerytura		płaca minimalna		inflacja		średnia płaca	
	w roku	wzrost narast.	w roku	wzrost narast.	w roku	wzrost narast.	w roku	wzrost narast.	w roku	wzrost narast.
2015	3 900	0,0%	2 017	0,0%	1 750	0,0%	-0,9%	-0,9%	3 228	0,0%
2016	4 047	3,8%	2 049	1,6%	1 850	5,7%	-0,6%	-1,5%	3 213	-0,5%
2017	4 272	9,5%	2 138	6,0%	2 000	14,3%	2,0%	0,5%	3 456	7,1%
2018	4 848	24,3%	2 246	11,3%	2 100	20,0%	1,6%	2,1%	3 650	13,1%
2019	4 918	26,1%	2 327	15,4%	2 250	28,6%	2,3%	4,4%	3 758	16,4%
2020	5 167	32,5%	2 428	20,4%	2 600	48,6%	3,4%	7,8%	4 088	26,6%
2021	5 623	44,2%	2 524	25,2%	2 800	60,0%	5,1%	12,9%	4 250	31,7%
2022	6 346	62,7%	2 792	38,4%	3 010	72,0%	14,4%	27,3%	4 362	35,1%
2023	7 155	83,5%	3 457	71,4%	3 600	105,7%	11,4%	38,7%	5 052	56,5%
2024	7 824	100,6%	3 516	74,3%	4 300	145,7%	3,6%	42,3%	5 665	75,5%

W powyższym okresie średnia płaca w kraju wzrosła o 100,6%, średnia emerytura o 74,3% a minimalna płaca o 145,7%. Można zatem stwierdzić, że dla przeciętnego mieszkańca Spółdzielni, który jest przeważnie emerytem, ciężar opłat czynszowych od 2015 roku z roku na rok malał i w 2024 roku był znacznie niższy niż 9 lat wcześniej, czyli w 2015 roku.

V. Zaległości czynszowe.

- na koniec 2023 roku wyniósł 778.054 zł, co stanowiło 4,96% rocznych obciążeń wynoszących 15.695.740 zł.
- na koniec 2024 roku wyniósł 884.138 zł, co stanowiło 5,63% rocznych obciążeń wynoszących 15.702.203 zł.

Stan zaległości lokali mieszkalnych.

- na koniec 2023 roku wyniósł 651.535 zł, co stanowiło 4,46% rocznych obciążeń wynoszących 14.614.097 zł.
- na koniec 2024 roku wyniósł 743.601 zł, co stanowiło 5,12 % rocznych obciążeń wynoszących 14.515.862 zł.

Stan zaległości lokali użytkowych.

- na koniec 2023 roku wyniósł 120.705 zł, co stanowiło 13,16% rocznych obciążeń wynoszących 917.167 zł.
- na koniec 2024 roku wyniósł 131.956 zł, co stanowiło 13,09% rocznych obciążeń wynoszących 1.008.161 zł.

Stan zaległości lokali garażowych.

- na koniec 2023 roku wyniósł 5.815 zł, co stanowiło 3,54% rocznych obciążeń wynoszących 164.476 zł.
- na koniec 2024 roku wyniósł 8.581 zł, co stanowiło 4,82 % rocznych obciążeń wynoszących 178.180 zł.

Z powyższego wynika, że dzięki intensywnym działaniom windykacyjnym, pomimo wysokiej inflacji w 2023 roku, wskaźnik zaległości lokali nieznacznie się zwiększył.

Ten utrzymujący się od wielu lat, na mniej więcej jednakowym poziomie, stan zaległości czynszowych wynika z faktu, iż z jednej strony prowadzi się działania zmierzające do odzyskiwania należności (rozmowy z dłużnikami, działania windykacyjne, pozwy do sądu o nakazy zapłaty, eksmisje i egzekucje komornicze), co ma znaczny wpływ na ściągalność długów, ale z drugiej strony pojawiają się coraz to nowi dłużnicy.

W bieżącej sytuacji Spółdzielni zaległości dłużników nie powodują w żaden sposób konieczności pokrywania przez pozostałych mieszkańców opłat za dłużników, a wręcz przeciwnie utrzymujący się na przestrzeni wieloletniej mniej więcej jednakowy poziom zadłużenia dostarcza Spółdzielni korzyści finansowych, gdyż długi spłacane są wraz z odsetkami ustawowymi, które do grudnia 2024 roku wynosiły w skali roku 11,25%.

Dłużnika można porównać do kredytobiorcy, który prędzej czy później musi spłacić zaciągnięty dług wraz z odsetkami. W Spółdzielni podobnie jak w banku nie udaje się odzyskać należności od wszystkich dłużników, co oczywiście powoduje, że na dłużnikach Spółdzielnia nie zarabia rocznie 11,25% a nieco mniej.

W 2024 roku na konto Spółdzielni z tytułu odsetek wpłynęło 64.610 zł co stanowi 8,3% z ogólnej kwoty zaległości czynszowych wynoszącej na koniec 2023 roku 778.054 zł.

W sumie, przez okres od 2005 roku do końca 2024 roku, Spółdzielnia uzyskała od dłużników z tytułu samych odsetek kwotę 816.074 zł tj. kwotę, która już dość znacznie przekracza kwotę bieżących zaległości czynszowych.

Uzyskiwane corocznie wpływy z tytułu odsetek nie pomniejszają kwoty zadłużeń czynszowych, lecz zasilają fundusze eksploatacyjne budynków mieszkalnych proporcjonalnie do ich powierzchni.

Lp.	Rok	Kwota zadłużeń	Wskaźnik zadłużeń	Wzrost/spadek zadłużeń rok bazowy 2005	Kwota zapłaconych odsetek
1	2005	721 352	8,76%	0	3 292
2	2006	678 431	8,18%	-42 921	14 747
3	2007	633 188	7,15%	-88 164	10 538
4	2008	703 953	7,74%	-17 399	24 780
5	2009	686 204	7,16%	-35 148	13 810
6	2010	652 600	6,38%	-68 752	36 329
7	2011	576 301	5,33%	-145 051	40 591

Lp.	Rok	Kwota zadłużeń	Wskaźnik zadłużeń	Wzrost/spadek zadłużeń rok bazowy 2005	Kwota zapłaconych odsetek
8	2012	627 599	5,44%	-93 753	31 733
9	2013	558 718	4,59%	-162 634	68 007
10	2014	617 261	4,95%	-104 091	48 182
11	2015	553 687	4,77%	-167 665	77 219
12	2016	625 241	5,50%	-96 111	22 446
13	2017	599 538	5,16%	-121 814	74 184
14	2018	663 716	5,60%	-57 636	80 396
15	2019	570 281	4,69%	-151 071	61 947
16	2020	662 491	5,19%	-58 861	55 114
17	2021	533 439	3,66%	-187 918	45 264
18	2022	595 117	4,39%	-126 235	42 885
19	2023	778 054	4,96%	+56 702	64 610
20	2024	1 008 161	5,63%	+286 809	63 795
				Razem	879 869

VI. Zatrudnienie i płace.

Na koniec 2024 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 18 osób, w tym 17 osób było zatrudnionych na pełnych etatach i jedna osoba na pół etatu:

- pracownicy produkcyjni 6,5 etatu – w tym sprzątaczką 0,5 etatu,
- pracownicy umysłowi 11 etatów – w tym Zarząd 3 etaty i pracownicy biurowi 8 etatów.

Osobowy fundusz płac w 2024 roku wykonany został w kwocie 1.336.598 zł (w 2023 - 1.200.578 zł) to jest na poziomie wyższym od 2023 roku o kwotę 136.020 zł co stanowi wzrost o 11,32%.

Średnie wynagrodzenie brutto pracowników Spółdzielni w 2024 roku wyniosło 5.661,72 zł (bez wypłat z funduszu płac takich jak: jubileusze, ekwiwalenty za niewykorzystany urlop, odprawy pośmiertne) stanowiło ono 69,20% średniego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, które wynosiło 8.181,72 zł.

W rozbiciu średnie wynagrodzenia brutto wynosiły:

- pracowników zarządu - 8.736,03 zł,
- pracowników umysłowych - 5.481,63 zł,
- pracowników produkcyjnych - 4.995,04 zł.
- sprzątaczką (1/2 etatu) - 2.379,57 zł.

Na diety dla członków Rady Nadzorczej wypłacono w 2024 roku kwotę 71.753 zł (w 2023 - 59.556 zł) to jest na poziomie wyższym od 2023 roku o kwotę 12.197 zł, co stanowi wzrost o 20,48%.

Dieta miesięczna przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosiła do czerwca 848,40 zł, od lipca 860 zł (20% minimalnego wynagrodzenia wynoszącego do czerwca 4.242 zł, od lipca 4.300 zł), a członków Rady Nadzorczej do czerwca 636,40 zł, od lipca 645,00 zł (15% minimalnego wynagrodzenia).

VII. Działania Zarządu przeprowadzone w 2024 roku.

1. Działania Zarządu w styczniu 2024 roku.

- Podpisany został aneks z firmą Optimum dotyczący przedłużenia umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 143 m² znajdującego się w pawilonie handlowym przy ul. Wojska Polskiego 2, w którym znajduje się apteka, na okres do dnia 05 lutego 2029 roku. W aneksie zawarto zapis, że po upływie okresu do dnia 05 lutego 2029 roku umowa zostanie uznana za przedłużoną na okres kolejnych pięciu lat na warunkach obowiązujących w pierwszym pięcioletnim okresie, o ile najpóźniej na sześć miesięcy przed upływem powyższego, pierwszego pięcioletniego okresu Najemca nie złoży Wynajmującemu pisemnego oświadczenia, że nie zgadza się na przedłużenie umowy.
- W dniu 10 stycznia 2024 roku odbył się kolejny przetarg na najem lokalu użytkowego znajdującego się w pawilonie handlowym przy ul. Wojska Polskiego 2. Niestety nikt nie wpłacił wymaganego wadium i przetarg okazał się bezskuteczny.
- Sporządzono informacje o stanie zadłużenia mieszkańców w każdej klatce schodowej i zbiorczo dla każdego budynku według stanu na 31 grudnia 2023 roku. Wyżej wymienione informacje zamieszczono na tablicach korkowych w każdej klatce schodowej we wszystkich 38 budynkach znajdujących się w Zarządzie Spółdzielni.
- W dniu 18 stycznia 2024 roku miała się odbyć rozprawa sadowa sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Górnik w Nowej Rudzie i Skarbowi Państwa - Starosta Kłodzki o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Rozprawa ta nie odbyła się jednak a termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony.
- W dniu 19 stycznia otrzymano z firmy Ciepłownictwo projekt nowej umowy sprzedaży ciepła, która ma obowiązywać po zakończeniu trwania obecnej umowy to jest po dniu 31 marca 2024 roku. Na szczególną uwagę zwraca zaproponowany w umowie okres jej obowiązywania to jest do dnia 30 czerwca 2032 roku - osiem lat. Należy się zastanowić czy wyrazić zgodę na tak długi okres jej obowiązywania.
- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych wykonano:
 - zamocowano luźne połączenia balustrady schodowej do posadzki,
 - uzupełniono jedną brakującą tralkę w balustradzie w drugiej klatce schodowej oraz sześć brakujących tralek w czwartej klatce schodowej budynku nr 6 na osiedlu Piastowskim.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 13 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 8 pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne.

2. Działania Zarządu w lutym 2024 roku.

- W dniu 30 stycznia wystąpiono do firmy Assa Abloy Mercor sp. z o.o. o dokonanie w ramach udzielonej gwarancji wymiany drzwi wejściowych do klatki schodowej nr 3 i nr 4 w budynku nr 6 na os. Piastowskim. Powodem żądania dokonania wymiany są pęknięcia drzwi przy dolnych zawiasach.
- W związku z otrzymanym pismem z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Nowej Rudzie dotyczącym podwyżki opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków począwszy od

lutego 2024 roku przygotowano i rozesłano do wszystkich mieszkańców zawiadomienia o tej podwyżce i ustaleniu nowych opłat za lokale mieszkalne.

- W dniu 07 lutego skierowano do Komisarzatu Policji w Nowej Rudzie żądanie ścigania przestępców, którzy dokonali dewastacji drzwi wejściowych do drugiej klatki schodowej w budynku nr 16 na osiedlu Piastowskim.
- W dniu 09 lutego przekazano do skrzynek pocztowych wszystkim mieszkańcom budynku nr 15 na osiedlu XXX-lecia rozliczenia zużycia gazu za 2023 rok.
- W dniu 12 lutego podpisano aneks do umowy najmu lokalu użytkowego (przedszkole „Mini”) zawartej z Gminą Miejską Nowa Ruda - Przedszkolem Miejskim Nr 2 "Mini", w którym dokonano zmiany wysokości czynszu z kwoty netto 5,57 zł/m²/m-c na kwotę netto 8,00 zł/m²/m-c. Podwyższony czynsz najmu obowiązywać będzie od dnia 01 marca.
- W dniu 14 lutego odbyło się w siedzibie spółki Ciepłownictwo spotkanie, w który uczestniczył właściciel ciepłowni, prezes zarządu spółki Ciepłownictwo oraz prezesi SM „Górnik” i SM w Nowej Rudzie. Na spotkaniu tym prezesi obu spółdzielni przekazali swoje zastrzeżenia do projektu umowy sprzedaży ciepła, która ma obowiązywać od kwietnia 2024 roku. Uzgodniono, że projekt umowy zostanie skorygowany o zastrzeżenia obu Spółdzielni, oraz że podpisanie umowy dokonane będzie na początku marca.
- W dniu 14 lutego w Sądzie Rejonowym w Dzierżoniowie odbyła się rozprawa sądowa z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie przeciwko Januszowi i Marii Juźwiak o zapłatę zaległej kwoty 3.377,45 zł z tytułu opłat czynszowych za lokal użytkowy znajdujący się w budynku mieszkalnym na os. XXX-lecia 13 za okres od września 2019 roku do października 2020 roku. W trakcie rozprawy zawarto ugodę sądową w której pozwany Janusz Juźwiak na zaspokojenie roszczenia Spółdzielni zobowiązał się do zapłaty kwoty 4.900,00 zł w dziesięciu równych ratach po 490,00 zł każda, począwszy od marca w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
- W dniu 18 lutego 2024 roku na rozprawie sądowej w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Górnik w Nowej Rudzie i Skarbowi Państwa - Starosta Kłodzki o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sąd Rejonowy w Kłodzku Sąd postanowił zobowiązać biegłego do uzupełnienia opinii pisemnej z dnia 25 sierpnia 2023 roku po uzyskaniu dodatkowej, a niezbędnej, dokumentacji znajdującej się w Archiwum Państwowym we Wrocławiu Oddział w Kamieńcu Ząbkowickim a nadto do ustosunkowania się do wszystkich zarzutów strony powodowej i ich wyjaśnienia w terminie dwóch miesięcy. Zarzuty do opinii biegłego dołączono do sprawozdania.

3. Działania Zarządu w marcu 2024 roku.

- Z dniem 29 lutego zakończył się okres wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 66,09 m² położonego w pawilonie handlowym przy ul. Wojska Polskiego 2 zawartej z Panem Ireneuszem Smulko. W związku z brakiem zaległości w opłatach za wynajmowany lokal Spółdzielnia dokonała zwrotu kaucji wpłaconej przez Pana Ireneusza Smulko w wysokości 6300,00 zł powiększonej o odsetki w kwocie 406,45 zł naliczone przez bank od tej kwoty, która znajdowała się na lokacie w banku.
- W dniu 29 lutego w Gazecie Noworudzkiej oraz na stronie internetowej Spółdzielni ogłoszony został przetarg ofertowy na roboty budowlane (poza montażem paneli

fotowoltaicznych na pawilonie handlowym przy ul. Teatralnej 11, zakupem i montażem wentylatorów dachowych i kilku innych drobnych prac remontowych) ujęte w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie remontów na 2024 rok. Przetarg odbył się w dniu 15 marca o godz. 10⁰⁰ w świetlicy Spółdzielni. Do przetargu przystąpiło 11 oferentów, którzy na 12 zadań złożyli ogółem 32 oferty. Na pięć zadań wpłynęły po dwie oferty, na cztery zadania po trzy oferty i na kolejne trzy zadania wpłynęły kolejno 1 oferta, 4 oferty i pięć ofert. Ze wstępnej analizy ofert wynika, że są one wyższe od kosztów przyjętych w planie remontów na 2024 rok o ok. 230 tysięcy zł (przy wyborze cenowo najtańszych i średnich ofert), natomiast przy wyborze ofert najdroższych różnica ta wyniosłaby 400.104,00 zł.

- Po dokonaniu kilku zmian w projekcie umowy sprzedaży ciepła przez firmę Ciepłownictwo, w dniu 04 marca Zarząd Spółdzielni podpisał tę umowę, która obowiązywać będzie od dnia 01 kwietnia 2024 roku do dnia 30.06.2032 roku (8 lat i 3 miesiące).
- W oparciu o decyzje Burmistrza Miasta Nowa Ruda zezwalające na wycinkę drzew zakończona została wycinka trzech drzew w Nowej Rudzie oraz dziewięciu drzew w Słupcu. Drzewa zostały usunięte przez firmę Platan za kwotę 8.550,00 zł.
- W związku z zaplanowaną przez firmę Probit aktualizacją systemów jProbit i winProbit zaistniała konieczność zakupu nowego serwera, gdyż obecny nie spełnia już wymagań sprzętowych. Otrzymano od firmy InfoTEK ofertę na serwer firmy HP z trzyletnią gwarancją producenta o parametrach: model HP Inc. Komputer Pro Tower 290 G9, procesor i5-13500, dysk M.2 SSD 512GB, pamięć RAM 16GB, napęd DVDR, system operacyjny Windows 11 Professional za cenę brutto 3.800,70 zł. Zarząd Spółdzielni zaakceptował tę ofertę i złożył do firmy InfoTEK zamówienie.
- W oparciu o otrzymaną z firmy Techem ofertą dotyczącą dostawy i wymiany wodomierzy VARIO 3 dn. 15 mm, przełożenia modułów radiowych, sporządzenia protokołów montażu, zaprogramowania modułów radiowych, kontroli działania systemu radiowego oraz plombowania wodomierzy plombami numerycznymi za cenę netto 119,00 zł/szt. we wszystkich budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię, oprócz budynku os. XXX-lecia 8, Zarząd Spółdzielni złożył w dniu 04 marca do firmy Techem wniosek o sporządzenie umowy dzierżawy wodomierzy przez okres pięciu lat i płatności rozłożonej na okresy półroczne tj. 119,00 zł/szt. / 5 lat / 2 półrocza równa się netto 11,90 zł/szt. co pół roku (opłata miesięczna za wodomierz wyniesie brutto 2,44 zł/szt. – obecna opłata 1,95 zł/szt.). W chwili obecnej Zarząd analizuje treść projektu umowy przedstawionej przez firmę Techem.
- Firma Uniqa wypłaciła dla Spółdzielni odszkodowanie za zniszczoną wiatę śmietnikową przy budynku os. Nowe A w kwocie 5.296,87zł oraz za zniszczone drzwi wejściowe do drugiej klatki schodowej w budynku os. Piastowskie 16 kwotę 746,12 zł.
- Z dniem 31 marca rozwiązana została umowa z DPD dotycząca dzierżawy terenu pod paczkomat przy budynku ul. Przechodnia 4-6-8. Paczkomat został usunięty z powodu bardzo małego ruchu w przesyłkach oraz dewastacji.
- W dniu 18 marca przekazano do noworudzkiej policji zapisy z monitoringu zarejestrowanego przez kamerę znajdującą się na budynku os. Piastowskie 3 (z dnia 14 marca z godzin 16³⁰ do 18³⁰) w związku z popełnionym w tym czasie przestępstwem wyłudzenia od lokatora bardzo znacznej sumy pieniędzy metodą „na policjanta”.

- Zakończona została wymiana pionów wody ciepłej i cyrkulacji w budynku os. Wojska Polskiego 3. Prace zostały rozszerzone o wymianę pionów kanalizacyjnych w mieszkaniach, w których zachodziła taka konieczność. Prace wykonywała firma INSTAL-MAR Mariusz Małodobry.
- Zakupiono 37 szt. wentylatorów mechanicznych wraz z regulatorami, na budynki os. XXX-lecia 1, 2, 5 i 6. Wentylatory będą wymieniane przez konserwatorów Spółdzielni w ramach planu remontów na rok 2024 (poz. 22, 23, 26 i 27 planu). Koszt zakupionych urządzeń wyniósł 27.213,34 zł.
- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych wykonano:
 - os. Piastowskie 5 - wszystkie klatki schodowe - zamontowano nowe oświetlenie LED,
 - os. Piastowskie 6 - klatki 1 do 3 - zamontowano nowe oświetlenie LED,
 - os. Piastowskie 11 - klatka 2 - zamontowano brakującą tralkę balustrady schodowej,
 - os. Piastowskie 12 klatki 1 do 4 - naprawiono 9 stopni schodowych klatki schodowej,
 - os. Piastowskie 12 - klatka 1 - zamontowano brakujące 4 tralki balustrad schodowych,
 - ul. Krańcowa 8-10 - naprawiono 4 stopnie klatek schodowych,
 - ul. Szpitalna 3 - klatki 3 i 4 - zamontowano nową rozdzielnicę głównego zasilania klatek,
 - ul. Przechodnia 6 - pospawano luźne poręcze schodowe.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 8 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz 8 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 5 pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i 1 pozew o nakaz zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokal garażowy. Do sprawozdania dołączono wykaz 19 wezwań do zapłaty z poprzedniego miesiąca na łączną kwotę 32.410,26 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania dłużnicy spłacili łącznie kwotę 12.367,02 zł. Do spłaty przez wymienionych w wykazie dłużników pozostała jeszcze kwota 20.043,24 zł. W całości swoje zaległości spłaciło trzech dłużników za garaże i sześciu dłużników za lokale mieszkalne.

4. Działania Zarządu w kwietniu 2024 roku.

- W dniach 2-3 kwietnia dostarczone zostały (poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych), dla wszystkich mieszkańców, szczegółowe rozliczenia funduszy remontowych i eksploatacyjnych za 2023 rok dla wszystkich 38 nieruchomości mieszkaniowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Rozliczenia te zamieszczone zostały również na stronie internetowej Spółdzielni.
- Sporządzono informacje o stanie zadłużenia mieszkańców w każdej klatce schodowej i zbiorczo dla każdego budynku według stanu na 31 marca 2024 roku. Wyżej wymienione informacje zamieszczono na tablicach korkowych w każdej klatce schodowej we wszystkich 38 budynkach znajdujących się w Zarządzie Spółdzielni.
- W oparciu o §10 ust. 2 umowy zawartej z firmą PLATAN Usługi Komunalne Andrzej Sójka zmieniono załącznik nr 1 - Wykaz terenów do sprzątania oraz załącznik nr 2 - Wykaz powierzchni i koszty sprzątania klatek schodowych. Zmiany w wyżej wymienionych załącznikach polegają na zwiększeniu wynagrodzenia firmy PLATAN począwszy od dnia 01 kwietnia 2024 roku. Wynagrodzenie określone w załączniku nr 1 wzrasta z kwoty 47.206,62 zł/m-c na kwotę 55.182,46 zł/m-c, a wynagrodzenie określone z załączniku nr 2 wzrasta z kwoty

18.493,83 zł/m-c na kwotę 21.681,74 zł/m-c. Zgodnie z umową corocznie z dniem 01 kwietnia dokonuje się waloryzacji wynagrodzenia firmy PLATAN o 0,8 wzrostu płacy minimalnej. Płaca minimalna w kwietniu 2023 roku wynosiła 3.490,00 zł a w kwietniu obecnego roku wynosi 4.242,00 zł – wzrost o 752,00 zł co stanowi 21,55%, a $0,8 \times 752,00$ zł to wzrost o 601,60 zł co stanowi 17,24% i jest to procentowy wzrost wynagrodzenia określony w obu załącznikach do umowy.

- Komisja przetargowa zakończyła prace związane z wyborem ofert przetargowych na wykonanie prac remontowych ujętych w planie remontów na 2024 rok i wybrane zostały oferty jak poniżej.

- wymiana pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej z wymianą obróbek blacharskich, remontem kominów oraz wymianą instalacji odgromowej - os. XXX-lecia 12 – wybrano ofertę firmy Majda za kwotę 73.354,24 zł,
- wymiana pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej z wymianą obróbek blacharskich oraz wymianą instalacji odgromowej - ul. Przechodnia 4-6-8 – wybrano ofertę firmy ALPIN-BUD za kwotę 110.737,62 zł,
- ocieplenie ścian zewnętrznych oraz cokołu - os. Nowe A – wybrano ofertę firmy KOŁCZ za kwotę 409.483,07 zł,
- ocieplenie ściany frontowej i balkonowej z cokołem - os. XXX-lecia 15 - wybrano ofertę SZCZUREK za kwotę 492.304,78 zł,
- malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych w piwnicach - os. XXX-lecia 7 – wybrano ofertę firmy KOŁCZ za kwotę 149.689,07 zł,
- wymiana stolarki drzwiowej do piwnic wraz z ościeżnicami sztuk 55 na drzwi techniczne – ul. A. Krajowej 6-8, ul. Fredry 55, ul. Przechodnia 4-6-8, ul. Szpitalna 3, ul. Szpitalna 4, os. Piastowskie 2, 5, 6, 7, 11 i 12, os. XXX-lecia 6, 7, 11 i 12 - wybrano ofertę firmy FREJLI-CHOWSKA za kwotę 130.680,00 zł,
- wymiana stolarki drzwiowej – wejścia do klatek schodowych - os. XXX-lecia 6 – wybrano ofertę firmy FREJLI-CHOWSKA za kwotę 32.056,56 zł,
- wykonanie schodów terenowych z kostki betonowej - os. Wojska Polskiego 1 – wybrano ofertę firmy SERAFIŃSKI za kwotę 23.812,80 zł,
- częściowa wymiana nawierzchni chodnika asfaltowego na kostkę betonową - ul. Teatralna 11 - wybrano ofertę firmy SERAFIŃSKI za kwotę 46.740,00 zł,
- wykonanie wiatrołapów typu lekkiego przed wejściami do budynku oraz zadaszeń jedno-spadowych nad wiatrołapami i wejściami - os. XXX-lecia 6 – wybrano ofertę firmy ALPIN-BUD za kwotę 30.000,00 zł,
- wykonanie schodów terenowych z kostki betonowej - os. Piastowskie 16 – wybrano ofertę firmy SERAFIŃSKI za kwotę 27.675,00 zł,
- naprawa i konserwacja obróbek zewnętrznych balkonów: os. XXX-lecia 8 – wybrano ofertę firmy ALPIN-BUD za kwotę 29.711,34 zł,

Plan remontów dla 12 zadań zgłoszonych do przetargu przewidywał wydatkowanie kwoty 1.330.500,00 zł, natomiast łączna kwota wybranych ofert przetargowych wyniosła 1.556.244,48 zł. Różnica to 225.744,48 zł więcej niż zakładał plan remontów.

- W planie remontów na 2024 rok ujęty jest montaż paneli fotowoltaicznych na pawilonie handlowym przy ul. Teatralnej 11. Zarząd Spółdzielni odstąpił od zorganizowania przetargu ofertowego na wykonanie tych prac z uwagi na niekorzystne warunki dotyczące zwrotu nakładów inwestycyjnych. Brak jest możliwości uzyskania dofinansowania do przedmiotowej inwestycji z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą w pawilonie, obecnie dostawca

energii stosuje niekorzystne ceny zakupu energii pochodzącej z paneli, w okresie letnim jest obawa wstrzymania odbioru energii.

- Firma Infotek dostarczyła do Spółdzielni i zainstalowała nowy serwer. Po tej czynności poinformowano firmę Probit o gotowości do aktualizacji systemów jProbit i winProbit. Firma Probit stwierdziła, że do instalacji niezbędny jest jeszcze zakup przez Spółdzielnię oprogramowania Mediator, który jest potrzebny do współpracy oprogramowania Probit z bazami danych SQL. Spółdzielnia zakupiła to oprogramowanie za kwotę 3.321,00 zł brutto. Obecnie są zainstalowane już aktualizacje i pracownicy Spółdzielni pracują już na zaktualizowanych oprogramowaniach.
- Złożone zostało zamówienie w firmie „FRAJDA” s.c. na zakup i montaż urządzenia sprawnościowego tj. „czworokąt wielofunkcyjny” na plac zabaw os. XXX-lecia 11-12-15 – poz. 35 planu remontów na rok 2024. Uzgodniony termin realizacji do końca kwietnia br. - koszt to 12.054,00 zł. Firma „FRAJDA” s.c. w ramach reklamacji, dokonała wymiany belki huśtawki wałka na placu zabaw os. XXX-lecia 6 a 7 i os. Piastowskie.
- Z uwagi na nagromadzenie się, przy wiatkach śmietnikowych, dużej ilości opon i odpadów wielkogabarytowych Zarząd zlecił dodatkowy wywóz firmie PLATAN. Termin realizacji do dnia 26.04.2024 r. Jest to spowodowane zmniejszeniem ilości wywozów, było 6 a są 4 w roku (zgodnie z harmonogramem poprzedni wywóz był 9 lutego a kolejny będzie dopiero 7 czerwca).
- Dnia 22.04.2024 firma TECHEM przystąpiła do wymiany wodomierzy w zasobach Spółdzielni z uwagi na to, że upływa ich legalizacja. Wymianę rozpoczęto od budynków na os. XXX-lecia.
- W ramach realizacji wykonania prac ujętych w planie remontów na 2024 oraz zakończenia prac z planu remontów na 2023 wykonane zostały prace jak poniżej:
 - budowa zadaszeń wejść do klatek i wykonanie wiatrołapów w budynku os. XXX-lecia 6 - roboty w trakcie - zaawansowanie robót 85 % - wykonawca firma ALPINBUD,
 - docieplenie elewacji budynku os. Nowe A – zaawansowanie robót 10 % - wykonawca Janusz Kołcz,
 - siłami własnymi przez konserwatorów Spółdzielni zakończono remont zewnętrznych skrzynek zabezpieczających główne zawory gazu dla budynków os. Woj. Polskiego 1-7,
 - malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych w budynku os. Wojska Polskiego 2 - roboty z 2023 roku zakończone; z faktury za wykonane prace w klatkach 1 i 2 potrącona została kara umowna w kwocie 4.123,00 zł za przekroczenie terminu wykonania tych prac o 86 dni – wykonawca Zenon Kochanek,
 - wymiana okładzin schodów wejściowych do wszystkich 6 klatek schodowych w budynku os. XXX-lecia 14 – roboty z 2023 roku – zaawansowanie 90% - wykonawca Zenon Kochanek,
- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych wykonano:
 - os. Piastowskie 1/2 i 1/3 - uzupełnienie posadzki w piwnicy,
 - os. Piastowskie 1/1 - naprawa stopni schodów klatek schodowych - 14 szt.,
 - os. Piastowskie 6/4 - montaż nowego oświetlenia LED klatek schodowych,
 - os. Nowe A/2 - naprawa stopni schodów klatki schodowej – 8 szt.,
 - os. Piastowskie 1/2 – naprawa stopni prowadzących do piwnicy – 5 szt. - w trakcie.

- Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie proponuje, aby obrady Walnego Zgromadzenia w 2024 roku odbyły się w dniach 8-9 czerwca w dwóch częściach – pierwsza część w Nowej Rudzie a druga w Słupcu. Zarząd proponuje, aby pierwsza część Walnego Zgromadzenia odbyła się w świetlicy Liceum Ogólnokształcącego a druga część w sali audiowizualnej Agroregu w Słupcu.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 11 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz 4 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 15 pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Do sprawozdania dołączono wykaz 15 wezwań do zapłaty z poprzedniego miesiąca na łączną kwotę 35.962,25 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania dłużnicy spłacili łącznie kwotę 12.797,77 zł. Do spłaty przez wymienionych w wykazie dłużników pozostała jeszcze kwota 3.164,48 zł. W całości swoje zaległości spłaciło siedmiu dłużników za garaże i sześciu dłużników za lokale mieszkalne.

5. Działania Zarządu w maju 2024 roku.

- W dniu 16 maja w siedzibie Spółdzielni w Nowej Rudzie oraz w Słupcu wyłożono materiały wynikające z porządku obrad Walnego Zgromadzenia celem zapoznawania się z nimi przez członków Spółdzielni. Skany materiałów zamieszczono na stronie internetowej Spółdzielni.
- W dniu 21 maja wysłano do Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego zawiadomienie o terminie odbycia Walnego Zgromadzenia i jego porządku obrad.
- Zmienione zostało miejsce odbycia Walnego Zgromadzenia z świetlicy Liceum Ogólnokształcącego na w świetlicę Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Jaśmin” w Nowej Rudzie przy ul. Sportowej 3, gdyż do dyspozycji mogła być jedynie połowa świetlicy a taka powierzchnia jest zbyt mała do odbycia obrad Walnego Zgromadzenia. Odpłatność za salę audiowizualną wynosi 1.845,00 zł a darmowy jest wynajem świetlicy.
- Firma „FRAJDA” zrealizowała nasze zamówienie na zakup i montaż urządzenia sprawnościowego tj. „czworokąta wielofunkcyjnego” na placu zabaw os. XXX-lecia 11-12-15 – poz. 35 planu remontów na 2024 rok. Urządzenie zostało zamontowane dnia 08.05.2024 r. - koszt to 12.054,00 zł.
- Z planowanych robót remontowych realizowanych siłami własnymi przez konserwatorów Spółdzielni, dnia 13 maja br. rozpoczęto wymianę wentylatorów w budynkach os. XXX-lecia nr 1, 2, 5 i 6 – poz. 22, 23, 26 i 27 planu remontów na rok 2024. Na dzień sporządzenia sprawozdania zrealizowano montaż w budynku os. XXX-lecia nr 1, 2 i 5 a w budynku os. XXX-lecia 6 prace są w toku.
- Wykonawca Zenon Kochanek zakończył wszystkie zaległe zadania z lat 2021-2023. Dnia 14.05 2024 odebrane zostały ostatnie prace z roku 2023 tj. wymiana okładziny schodów wejść do klatek nr 1 do 6 w budynku os. XXX-lecia 14.
- Dnia 17.05.2024 wyłączono zostało ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania – zakończony został sezon grzewczy 2023/2024.
- Na osiedlu Wojska Polskiego i XXX-lecia trwa wymiana wodomierzy. Mimo wyznaczonego drugiego terminu, na 1205 mieszkań, nie udało się wymienić wodomierzy w 83 mieszkaniach i jednym lokalu użytkowym. Będzie wyznaczony dodatkowy trzeci termin.

- Wystosowano pismo do Policji w sprawie samochodów blokujących od kilku lat miejsca parkingowe należące do Spółdzielni, na os. XXX-lecia i Wojska Polskiego.
- Zlecono firmie B-EL-BUDOWNICTWO-ELEKTRYCZNOŚĆ Pana Romana Chomika usunięcie awarii polegającej na częściowej wymianie kabla energetycznego zasilającego lampy parkowe przy budynku os. XXX-lecia 13. Koszt robót wyceniono na kwotę 7.386,42 zł.
- Wyrażono zgodę na zasilanie elektryczne fontanny na pasażu pieszym znajdującym się obok pawilonu handlowego przy ul. Teatralnej z sieci wewnętrznej Spółdzielni. Prace zostały już wykonane i podpisana została z Gminą Miejską Nowa Ruda umowa na podstawie, której Gmina płaciła będzie Spółdzielni co pół roku za zużytą energię według wskazań licznika elektrycznego.
- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych wykonano:
 - os. Piastowskie 1/2 – naprawa stopni w piwnicy – 5 szt.,
 - os. Nowe A – naprawa drogi technicznej od strony ul. Fredry,
 - os. Piastowskie 1/3 - naprawa stopni w piwnicy – 5 szt.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 6 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, 6 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe oraz dwa wezwania za zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale użytkowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 3 pozwy o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Do sprawozdania dołączono wykaz 14 wezwań do zapłaty z poprzedniego miesiąca na łączną kwotę 19.714,31 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania dłużnicy spłacili łącznie kwotę 15.108,07 zł. Do spłaty przez wymienionych w wykazie dłużników pozostała jeszcze kwota 4.606,24 zł. W całości swoje zaległości spłaciło sześciu dłużników lokale mieszkalne i dwóch dłużników za lokale garażowe.

6. Działania Zarządu w czerwcu 2024 roku.

- W związku z upływem ważności legalizacji 41 szt. ciepłomierzy zakupionych przez Spółdzielnię przed pięciu laty dla zliczania ilości energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach osiedla Piastowskiego, os. Nowe A oraz budynków przy ul. Krańcowej, w listopadzie 2023 roku wystąpiono do firmy Calor z wnioskiem o nieodpłatne przejęcie tych ciepłomierzy powołując się na zapis §6 ust. 2 umowy sprzedaży ciepła zawartej z tą firmą. Firma Calor dopiero w czerwcu bieżącego roku wyraziła zgodę na przejęcie ciepłomierzy i podpisała stosowny protokół zdawczo-odbiorczy. Dzięki wyzbyciu się ciepłomierzy Spółdzielnia zaoszczędzi około 18,5 tys. zł to jest kwoty, którą Spółdzielnia musiałaby ponieść w okresie wakacyjnym na legalizację ciepłomierzy.
- Podpisano z Panem Ernestem Mlostkiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Usługi Instalacyjne Ernest Mlostek umowę na remont instalacji gazowej, obejmujący wymianę części pionów gazowych wraz z podejściami do gazomierzy w mieszkaniach 1, 2, 6 i 7 w pierwszej klatce schodowej budynku nr 3 na osiedlu Piastowskim. Prace objęte umową wykonywane będą w okresie do 30.06.2024 roku za kwotę 23.500,00 zł.
- W dniu 07 czerwca wpłynęło do Spółdzielni pismo pana Zenona Kochanka zawierające prośbę o nienaliczanie kar umownych za przekroczenie terminu malowania klatek schodowych budynku nr 2 na osiedlu Wojska Polskiego oraz za przekroczenie terminu wymiany okładzin schodów wejściowych do klatek nr 1 do 6 w budynku os. XXX-lecia 14. Zarząd

Spółdzielni nie wyraża zgody na anulowanie naliczonych kar umownych za malowanie klatek schodowych a nie naliczy kar umownych za remont schodów gdyż podstawowy zakres prac objętych umową został zwiększony o ponad 70% (remont i malowanie wejść do klatek schodowych, wykonanie nowych cokołików z kamienia, wykonanie tynku żywicznego, ocieplenie części ściany przy sklepie oraz wykonanie okładziny z kamienia podestu przy sklepie). Dodatkowo przygotowano zlecenie dla Pana Kochanka na wykonanie szeregu zewnętrznych prac remontowych przy budynkach, których wykonania nie chciał się podjąć żaden z wykonawców działających na rzecz Spółdzielni, takich jak:

- os. Piastowskie 1 – zapadnięta opaska przy budynku 0,4 m x 6,0 m = 2,40 m²,
- os. Piastowskie 3 – zapadnięta kostka chodnik 2,4 m x 1,5 m = 3,60 m² plus zapadnięte stopnie z kostki betonowej 0,3 m x 1,8 m x 7 stopni = 3,78 m² oraz wymiana krawężnika przy schodach 1 szt. (1,0 m),
- os. Piastowskie 5 – zapadnięta opaska 0,4 m x 7,0 m = 2,80 m²,
- os. Piastowskie 6 – zapadnięta opaska 0,4 m x 7,0 m = 2,80 m²,
- ul. Krańcowa 2 – zapadnięty chodnik z kostki 1,4 m x 4,0 m = 5,60 m²,
- ul. Krańcowa 2 – zapadnięty chodnik z kostki 12,00 m² z utwardzeniem podłoża wokół studni kanalizacyjnej,
- ul. Armii Krajowej 6 – zapadnięty chodnik z kostki 2,4 m x 3,0 m = 7,20 m²,
- ul. Fredry 55/ B – zapadnięty chodnik z kostki 1,0 m x 1,0 m = 1,00 m².
- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych nie wykonywano żadnych prac, gdyż wykonywane były prace na zewnątrz budynków, między innymi remont zewnętrznych skrzynek gazowych we wszystkich budynkach w Nowej Rudzie.
- Z planowanych robót remontowych realizowanych siłami własnymi przez konserwatorów Spółdzielni zakończono wymianę wentylatorów w budynkach os. XXX-lecia 1, 2, 5 i 6 – poz. 22, 23, 26 i 27 planu remontów na rok 2024. Planowany koszt robót 49.100,00 zł.
- Firma B-EL-Budownictwo-Elektryczność Pana Romana Chomika usunęła awarię polegającą na częściowej wymianie kabla energetycznego zasilającego lampy parkowe przy budynku os. XXX-lecia 13 – zlecenie z dnia 24 maja 2024 roku. Koszt robót to 7.386,42 zł.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 17 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 8 pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Do sprawozdania dołączono wykaz 14 wezwań do zapłaty z poprzedniego miesiąca na łączną kwotę 16.887,14 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania dłużnicy spłacili łącznie kwotę 13.127,56 zł. Do spłaty przez wymienionych w wykazie dłużników pozostała jeszcze kwota 3.759,58 zł. W całości swoje zaległości spłaciło pięciu dłużników za lokale mieszkalne i siedmiu dłużników za lokale garażowe.

7. Działania Zarządu w lipcu 2024 roku.

- Dokonano wznowienia ubezpieczenia majątku Spółdzielni w firmie ubezpieczeniowej UNIQA na kolejny okres od lipca 2024 roku do czerwca 2025 roku. W związku z podniesieniem sumy ubezpieczeniowej za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań z kwoty 4.500,00 zł/m² na kwotę 6.000,00 zł/m² oraz wysokiej szkodowości w okresie od lipca 2023 roku do czerwca 2024 roku, koszt rocznego ubezpieczenia z kwoty 93.007,00 zł wzrósł do kwoty 111.813,00 zł.

- W dniu 17 lipca wpłynęło do Spółdzielni kolejne, piąte w kolejności, pismo Pani Marianny Wolak zawierające prośbę o wyrażenie zgody na zabudowę furtki w ogrodzeniu Spółdzielni w miejscu przy jej posesji. Do pisma Pani Wolak dołączyła kopię apelu do społeczeństwa o pomoc finansową w leczeniu jej chorej na białaczkę szpikową wnuczki Jadzi. Pani Wolak w swym piśmie nie wspomniała, że dziewczynka może przebywać na świeżym powietrzu nie więcej jak pół godziny dziennie i nie powinna przebywać w skupiskach ludzi. W dniu 01 lipca Spółdzielnia udzieliła odpowiedzi negatywnej argumentując, że zabudowa furtki spowoduje powstanie ciągu komunikacyjnego przez łąkę i takie przejście nie spełniałoby żadnych wymogów wskazanych w prawie budowlanym a ponadto według oceny Spółdzielni Pani Wolak chodzi jedynie o skrócenie sobie drogi na teren Spółdzielni. Negatywna odpowiedź Spółdzielni spowodowała, że Pani Maria Gajdzik, będąca przyjaciółką Pani Wolak wytoczyła przeciw Spółdzielni wszelkie możliwe „działa” i zwróciła się o pomoc w spełnieniu prośby Pani Wolak do Gazety Noworudzkiej, do Pani poseł Moniki Wielichowskiej oraz do Z-cy Burmistrza Pani Marzeny Wolińskiej. Efektem działań Pani Gajdzik było ukazanie się w Gazecie Noworudzkiej bardzo negatywnego artykułu w stosunku do Spółdzielni oraz pism obu ww. pań do Spółdzielni, w których zawarte były prośby o ponowne przeanalizowanie problemu Pani Wolak i wycofanie się z odmownej odpowiedzi na prośbę Pani Wolak. Spółdzielnia złożyła obu Paniom szczegółowe wyjaśnienia do których dołączona została dokumentacja fotograficzna. Całość korespondencji wraz z dokumentacją fotograficzną dołączono do niniejszego sprawozdania.
1. Dokonano, przy udziale Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej oraz Pana Andrzeja Sójki, oględzin terenu rekreacyjnego znajdującego się wewnątrz osiedla XXX-lecia w obrębie działek nr 87 i 88, który przez okres sześciu lat użyczony był Gminie Miejskiej Nowa Ruda i oddany Spółdzielni w listopadzie 2023 roku w stanie znacznie zaniedbanym. Po dokonaniu oględzin poproszono Pana Sójkę o sporządzenie oferty cenowej na wykonanie prac pielęgnacyjnych w celu przywrócenia zieleni do należytego wyglądu. W dniu 20 sierpnia Pan Sójka przekazał do Spółdzielni swoją ofertę, która dołączona została do niniejszego sprawozdania celem omówienia na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30 sierpnia.
- Zakończona została wymiana wentylatorów mechanicznych w budynkach na os. XXX-lecia 1, 2, 5 i 6. W tym też dniu zostały wykonane odczyty liczników energii elektrycznej przez firmę TAURON. Porównując zużycie energii elektrycznej analogicznych okresów tj. z dwóch miesięcy 2023 roku (31.05 do 26.07 sprzed wymiany wentylatorów) do dwóch miesięcy 2024 roku (31.05 do 29.07 po wymianie wentylatorów), zauważalny jest znaczny spadek zużycia energii elektrycznej w tych budynkach oscylujący w granicach od 55% do 77%.
 - W dniu 23 lipca wpłynęła odpowiedź z Policji na pismo Spółdzielni z dnia 23 maja w sprawie długotrwałego blokowania miejsc parkingowych przez wskazane przez mieszkańców pojazdy. Treść pisma Spółdzielni i odpowiedzi Policji w załączeniu.
- ## 8. Działania Zarządu w sierpniu 2024 roku.
- Z planowanych robót remontowych realizowanych siłami własnymi przez konserwatorów Spółdzielni zakończono wymianę zaworów regulacyjnych wraz z siłownikami w instalacji C.W i C.O. w wymiennikowniach os. XXX-lecia 6, 8 i 12 (poz. 45, 46 i 47 planu remontów). Wraz z zakończeniem powyższych robót Spółdzielnia jest przygotowana do rozpoczęcia sezonu grzewczego 2024/2025.

- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych wykonano niżej wymienione prace:
 - os. Piastowskie 11/3 i 11/4 - montaż nowego oświetlenia LED klatek schodowych,
 - os. Piastowskie 12/1 i 12/2 - montaż nowego oświetlenia LED klatek schodowych,
 - ul. Krańcowa 2-4-6 - Wymiana głównej tablicy z zabezpieczeniami elektrycznymi dla całego budynku
- W dniu 14 sierpnia podpisano dwie umowy z firmą DHL na zabudowę paczkomatów przy budynkach os. Piastowskie 6 oraz os. Wojska Polskiego 3. Firma DHL będzie płaciła do Spółdzielni miesięczną opłatę w wysokości 922,50 od każdego paczkomatu. Lokalizację paczkomatów przedstawiono na załączonych zdjęciach.
- W związku ze zmianą regulaminu dotyczącego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej (ograniczenie kosztów ciepła dla lokali, w których według podzielników koszt przekracza 250% kosztu jednostkowego średniego w budynku oraz podwyższenie kosztów ciepła dla lokali, w których według podzielników koszt jest mniejszy niż 50% kosztu jednostkowego średniego w budynku) uzgodniono z firmą Techem zmianę treści formularza rozliczeniowego. Do sprawozdania dołączono wygląd przykładowych formularzy rozliczeniowych dla lokalu, w którym koszt jednostkowy mieścił się w przedziale 50% do 250% kosztu średniego dla lokalu, w którym koszt jednostkowy przekroczył 250% kosztu średniego oraz dla lokalu, w którym koszt jednostkowy był niższy od 50% kosztu średniego.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 27 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz do 13 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 9 pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Do sprawozdania dołączono wykaz 58 wezwań do zapłaty z okresu od dnia 01 maja do dnia 17 lipca na łączną kwotę 115.331,72 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania dłużnicy spłacili łącznie kwotę 40.888,30 zł. Do spłaty przez wymienionych w wykazie dłużników pozostała jeszcze kwota 74.443,42 zł. W całości swoje zaległości spłaciło dziesięciu dłużników za lokale mieszkalne i trzech dłużników za lokale garażowe.
- Dokonano zbilansowania ilości wody wykazanej przez wodomierze główne z ilościami wody ustalonymi na podstawie wodomierzy indywidualnych za sezon rozliczeniowy 2023/2024. Nie stwierdzono różnic wskazań wodomierzy głównych w stosunku do wodomierzy indywidualnych przekraczających 10%. Różnice wskazań wodomierzy wody zimnej w ujęciu globalnym całej Spółdzielni wyniosły +1,0% a wody ciepłej +4,0%. Zestawienie tabelaryczne różnic wskazań wodomierzy dołączono do sprawozdania.
- Na podstawie wyników rozliczeń opłat za media za sezon rozliczeniowy 2023/2024, sporządzono zestawienia sald rozliczeniowych mediów, które dołączono do sprawozdania. W każdym z budynków zaliczki wpłacone przez mieszkańców pokryły zarówno koszty zużycia wody, koszty podgrzania wody oraz koszty ogrzewania. Łączna nadwyżka zaliczek nad kosztami sezonu rozliczeniowego 2023/2024 wyniosła 3.250.115,06 zł. Łączna nadwyżka zaliczek nad kosztami sezonu rozliczeniowego 2022/2023 wyniosła 2.478.062,78 zł.
- Sporządzono za sezon rozliczeniowy 2023/2024 bilans kosztów wody oraz bilans kosztów energii cieplnej (koszty zakupu – koszty zużycia). Oba bilanse pokazują, że całość kosztów zakupu wody i kosztów zakupu energii cieplnej została prawidłowo rozdysponowana (co do „grosza”) na wszystkie lokale znajdujące w zasobach Spółdzielni. Wyżej wymienione bilanse dołączone są do sprawozdania.

- Na podstawie wyników rozliczeń opłat za media za sezon rozliczeniowy 2023/2024, sporządzono statystykę kosztów ogrzewania, którą dołączono do sprawozdania. Nadwyżka zaliczek nad kosztami wyniosła 32,0%. 1735 lokali posiadało nadwyżkę zaliczek nad kosztami a 105 lokali posiadało niedobór zaliczek. Najwięcej nadpłat zaliczek odnotowano w budynku os. Nowe A.

9. Działania Zarządu w wrześniu 2024 roku.

- Od dnia 01 września obowiązuje nowa taryfa dla ciepła dostarczanego przez firmę Calor. Opłata za moc zamówioną zmieniła się z kwoty 38.917,08 zł/MW/m-c na kwotę 26.212,20 zł/MW/m-c a opłata za energię cieplną zmieniła się z kwoty 172,15 zł/GJ na kwotę 124,61 zł/GJ. Poprzednia taryfa dla ciepła objęta była tarczą ochronną do 30 czerwca 2024 roku a obecna taryfa objęta jest ochroną taryfową, która obowiązuje tylko do końca 2024 roku. Dopiero po nowym roku będzie można dokonać kalkulacji czy obecne zaliczki nie będą musiały być zmienione.
- W dniu 09 września złożony został do Spółdzielni wniosek mieszkańców budynku nr 6 na osiedlu Piastowskim o pilne usunięcie paczkomatu DHL, który został posadowiony przy szczycie budynku od strony czwartej klatki schodowej. Wniosek został podpisany przez 39 mieszkańców z tym, że dwóch mieszkańców to osoby będące najemcami lokali a nie osoby posiadające tytułu własności (mieszkanie 6/2/10 i mieszkanie 6/3/3). Spośród pozostałych osób jedynie 16 osób posiadało lokale jako przedmiot odrębnej własności a pozostałe 21 osób posiadało spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu. Łączny udział w częściach wspólnych nieruchomości ww. 16 osób wynosił jedynie 26,27%. Kopię wniosku mieszkańców dołączono do sprawozdania.
- W dniu 10 września wpłynęło do Spółdzielni pismo Pani Janiny Szałęga zamieszkałej w budynku os. Piastowskie 6/3/2, która powołując się na art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wniosła o usunięcie paczkomatu argumentując, że zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej przekracza zakres zwykłego zarządu i wymaga podjęcia uchwały właścicieli w nieruchomości zawierającej zgodę na wykonanie takiej czynności a ponadto musi zawierać udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W odpowiedzi Spółdzielnia poinformowała tą Panią, że zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony W ramach ww. zarządu powierzonego Spółdzielnia uprawniona jest do wykonywania czynności zwykłego zarządu. Wykonując zarząd powierzony, w ramach czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie zawarła umowę zapewniającą dostęp do paczkomatu mieszkańcom budynku os. Piastowskie 6. Ponadto Spółdzielnia wskazała, że posiada udział wynoszący 65% w częściach wspólnych tej nieruchomości. Kopie obu pism dołączono do sprawozdania.
- Zarząd Spółdzielni skierował, jednakże do wszystkich 37 osób, które się podpisały na wniosku o usunięcie paczkomatu pisma wyjaśniające decyzję Zarządu o umieszczeniu paczkomatu wskazując korzyści dla mieszkańców zarówno finansowe jak i ułatwienia w nadawaniu i odbieraniu przesyłek pocztowych. Do pisma dołączone zostały oświadczenia dla osób, które po przemyśleniu wycofują się z prośby o usunięcie paczkomatu. Termin składania

oświadczeń wyznaczony został do dnia 23 września. Wpłynęło łącznie dziesięć oświadczeń co spowodowało, że na zbiorowej liście pozostało 27 osób w tym 12 osób posiadających lokale jako przedmiot odrębnej własności o łącznym udziale w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 19,61% czyli znacznie mniej niż wymagana większość wymagana do skuteczności protestu.

- Z dniem 23 września rozwiązano umowę o pracę z Panem Jarosławem Krawczykiem w związku z jego całkowitą niezdolnością do pracy stwierdzoną przez lekarza orzecznika ZUS. W najbliższych dniach Spółdzielnia zgłosi do Urzędu Pracy w Kłodzku zapotrzebowanie na pracownika, który będzie spełniał wymagania do pracy jako konserwator zasobów mieszkaniowych.
- W dniu 13 września otrzymano pismo z Urzędu Miejskiego będące odpowiedzią na wcześniejsze pismo Spółdzielni dotyczące braku dbałości o zewnętrzne tereny zielone należące do Miasta na osiedlu Piastowskim. W piśmie Urzędu Miejskiego jest informacja, że Gmina Miejska Nowa Ruda oraz Noworudzkie Centrum Budownictwa Społecznego przystąpiły do realizacji prac mających na celu poprawę estetyki terenów przyległych-okalających ciągi piesze i drogi osiedlowe. Kopie obu pism dołączono do sprawozdania.
- Sporządzono kompleksowe rozliczenie kosztów mediów dla wszystkich 2029 lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni za sezon rozliczeniowy 2023/2024. W związku ze zmianami lokatorów w trakcie sezonu rozliczeniowego dla 28 lokali dokonano podziału rozliczenia na poprzedniego i obecnego lokatora. Do 207 lokatorów rozliczenia przesłano drogą pocztową, do 71 lokatorów rozliczenia przesłano drogą mailową a do 1751 lokatorów rozliczenia dostarczone zostały do skrzynek pocztowych w dniu 09 września. Wszyscy lokatorzy, którzy otrzymali rozliczenia drogą pocztową i mailową obciążeni zostali kosztami wysyłki w kwocie po 8,00 zł.
- Po dokonaniu dodatkowych rozmów z Panem Andrzejem Sójką Pan Sójka stwierdził, że zaproponowane przez niego ceny dotyczące uporządkowania terenu rekreacyjnego na osiedlu XXX-lecia nie podlegają negocjacjom. Pan Sójka nie jest w stanie wykarczować skrawka terenu porośniętego różami. Zaproponował wykoszenie tego obszaru w bieżącym roku a na wiosnę dokonać jego pielęgnacji. Nie określił on jednak wysokości wynagrodzenia za wykonanie tych prac.
- Dnia 17 września br. uruchomione zostało centralne ogrzewanie na sezon grzewczy 2024/2025. Decyzja o rozpoczęciu sezonu grzewczego była podyktowana prognozami pogody, które zapowiadały spadek temperatur w nocy do 4-6°C. W ciągu dnia dostawę ciepła odcinają urządzenia pogodowe.

10. Działania Zarządu w październiku 2024 roku.

- Dnia 30 września udzielona została odpowiedź na pismo p. Anny Paweli-Sobstyl w sprawie usunięcia słupków przy chodniku, który biegnie wzdłuż klatki 1-4 od strony balkonów budynku osiedla XXX-lecia 13. Pismo + odpowiedź w załączeniu.
- Na wniosek mieszkańców poczyniono starania o wycinkę 11 szt. drzew przy nieruchomościach:
 - os. XXX-lecia 1 – sumak szt. 1,
 - os. XXX-lecia 2 – jarzębina szt. 1 oraz brzoza szt. 2,
 - os. XXX-lecia 3 – brzoza szt. 1,
 - os. XXX-lecia 5/IV – świerk szt. 1,

- os. XXX-lecia 14/IX – świerk szt. 1,
- os. XXX-lecia garaże – świerk szt. 1,
- os. Piastowskie 11 – jarzębina szt. 1,
- ul. Fredry 55 – jarzębina szt. 1,
- ul. Szpitalna 4 – jawor szt. 1.

Zarząd Spółdzielni w oparciu o wnioski złożone przez mieszkańców, wszczął procedurę związaną z uzyskaniem pozwolenia na ich usunięcie. Pierwszy etap to zawiadomienia o planowanym wycięciu drzew, które zostały rozwieszone na tablicach ogłoszeniowych tych nieruchomości, których to dotyczy. Mieszkańcy mogą wnosić swoje uwagi na piśmie w terminie 30 dni od daty zawiadomienia. Po tym terminie wdrożony zostanie kolejny etap tj. złożenie, do Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie, wniosków o wydanie decyzji zezwalającej na usunięcie drzew.

- W dniu 04 października przekazano wszystkim mieszkańcom budynku os. Piastowskie 6 pisma informujące o nieuwzględnieniu żądania mieszkańców tego budynku dotyczącego usunięcia paczkomatu. Kopie pisma dołączono do sprawozdania.
- W dniu 04 października wystosowano do firmy Tauron wypowiedzenie wszystkich kompleksowych umów dostarczania paliwa gazowego z zakończeniem umów z dniem 31 grudnia 2024 roku. W dniu 28 października otrzymano z firmy Tauron potwierdzenie rozwiązania umów z wyżej wymienionym dniem. Uzgodniono z przedstawicielem firmy PGNiG, że na początku listopada podpisana zostanie umowa na dostawę paliwa gazowego począwszy od 01 stycznia 2025 roku. Kopie pism z firma Tauron dołączono do sprawozdania.
- Niezwłocznie po rozwiązaniu umowy o pracę z Panem Jarosławem Krawczykiem zgłoszono do Urzędu Pracy w Kłodzku zapotrzebowanie na pracownika, który będzie spełniał wymagania do pracy jako konserwator zasobów mieszkaniowych. Do dnia sporządzenia sprawozdania do Spółdzielni zgłosiło się osiem osób, z których żadna osoba nie spełniła oczekiwań Spółdzielni.
- W dniu 15 października podpisano umowę najmu lokalu użytkowego (wcześniej wynajmowanego przez Bartłomieja Rozmusa) położonego w pawilonie handlowym przy ul. Wojska 2. Umowa podpisana została z Panią Katarzyną Jałą prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Super Mani Katarzyna Jała. Czynsz najmu ustalony został na kwotę 18,00 zł/m²/m-c. Umowa zawarta została na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu przedmiotu najmu w dniu opróżnienia lokalu Pani Jała w dniu podpisania umowy wpłaciła kaucję w kwocie 3.600,00 zł. Kopię umowy dołączono do sprawozdania.
- W dniu 21 października podpisano aneks do umowy najmu lokalu użytkowego (sklep monopolowy) znajdującego się w pawilonie handlowym przy ul. Teatralnej zawartej z firmą Monopolland Plus Artur Socha Marek Matyaszek spółka cywilna dotyczący wystąpienia ze spółki Pana Artura Sochy i wstąpienia do tej spółki Pani Zuzanny Zaucha oraz dokonania zmiany nazwy spółki na Monopolland Marek Matyaszek Zuzanna Socha spółka cywilna.
- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych wykonano niżej wymienione prace:
 - os. Piastowskie 12/4 - montaż nowego oświetlenia LED klatek schodowych,
 - os. Piastowskie 12/1 i 12/3 - montaż poręczy schodów zejściowych do piwnicy,
 - ul. Fredry 55a i 55b - uzupełnienie ubytków w posadzkach piwnicy,

- ul. Krańcowa 4 – wymiana rozdzielnic elektrycznej głównego zasilania administracyjnego.

- Przesłano wezwania przedsądowe do 9 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz do 7 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 10 pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i 3 pozwy o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Do sprawozdania dołączono wykaz 11 wezwań do zapłaty z okresu od dnia 01 września do dnia 30 września na łączną kwotę 1.452,15 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania dłużnicy spłacili łącznie kwotę 1.373,47 zł. Do spłaty przez wymienionych w wykazie dłużników pozostała jeszcze kwota 485,97 zł. W całości swoje zaległości spłaciło siedmiu dłużników za lokale garażowe.
- W dniu 21 października otrzymano z Ministerstwa Rozwoju i Technologii ankietę dotyczącą inwentaryzacji zużycia energii, którą wypełniono i odesłano w dniu 28 października. Wypełniona ankieta dołączona została do sprawozdania.
- Wykonanie funduszu płac za III kwartały 2024 roku ogółem wyniosło 69% planu. W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2024 roku Spółdzielnia wypłaciła na konta pracowników (18,5 etatów) kwotę 957.793,53 zł co stanowi 69% zaplanowanych wynagrodzeń na 2024 rok oraz na konta członków Rady Nadzorczej (9 os.) kwotę 53.692,80 zł co stanowi 75% zaplanowanych wydatków z tego tytułu. W podanym okresie nie było wypłat z tytułu prac zleconych, które zaplanowano na kwotę 10.000,00 zł.

11. Działania Zarządu w listopadzie 2024 roku.

- Od 01 grudnia obowiązuje nowa taryfa dla ciepła dostarczanego przez spółkę Ciepłownictwo. Opłata za moc zamówioną wzrasta z kwoty 20.426,5239 zł/MW/m-c na kwotę 20.891,4516 zł/MW/m-c a opłata za energię cieplną wzrasta z kwoty 128,1783 zł/GJ na kwotę 133,3443 zł/GJ. Średnie, roczne zużycie energii cieplej osiedli Wojska Polskiego i XXX-lecia wynosi 30.000 GJ. Dla takiego zużycia energii cieplej wzrost rocznych opłat za energię cieplną wynosi 3,71%. Wzrost kosztów zakupu energii cieplej w sezonie grzewczym 2024/2025 w okresie od lipca do października w stosunku do analogicznego okresu sezonu grzewczego 2023/2024 wyniósł 17,9% ponieważ miesiące wrzesień i październik były dość znacznie zimniejsze od analogicznego okresu poprzedniego sezonu grzewczego. W związku z powyższym istnieje konieczność podniesienia zaliczek na CO i CW począwszy od 2025 roku o minimum 4%.
- Obecna taryfa dla ciepła z firmy Calor objęta ochroną państwową obowiązywać będzie do dnia 31 grudnia 2024 roku. Od dnia 01 stycznia 2025 roku obowiązywać będzie taryfa pozbawiona ochrony państwowej. Opłata za moc zamówioną wzrasta z kwoty 29.956,8837 zł/MW/m-c na kwotę 32.241,0060 zł/MW/m-c a opłata za energię cieplną wzrasta z kwoty 139,6170 zł/GJ na kwotę 153,2703 zł/GJ. Średnie, roczne zużycie energii cieplej osiedli zasobów mieszkaniowych w Nowej Rudzie wynosi 13.000 GJ. Dla takiego zużycia energii cieplej wzrost rocznych opłat za energię cieplną wynosi 5,34%. Ponieważ koszt zakupu energii cieplej w sezonie grzewczym 2024/2025 za okres od września do października 2024 stanowi 88,4% kosztów za analogiczny okres analogicznego okresu sezonu grzewczego 2023/2024 a do końca roku jeszcze się powiększy, najprawdopodobniej nie będzie potrzeby powiększania zaliczek na CO i CW począwszy od nowego 2025 roku.

- W temacie zapotrzebowania na pracownika na stanowisko "konserwator zasobów spółdzielczych" zostały podjęte następujące działania:
 - wywieszono ogłoszenie na tablicy spółdzielczej,
 - opublikowano ogłoszenie na stronie www spółdzielni,
 - opublikowano ogłoszenie na stronie Facebook spółdzielni,
 - zgłoszono do Powiatowego Urzędu Pracy wnioski o zorganizowanie prac interwencyjnych. Przeprowadzono 6 rozmów. Żaden z kandydatów nie spełniał wymaganych oczekiwań na stanowisko konserwatora; dwie osoby ze stopniem niepełnosprawności, jedna osoba z wyrokiem, kandydaci bez prawa jazdy, bez uprawnień oraz bez doświadczenia.
 - poproszono o wycenę ogłoszenia w gazecie noworudzkiej. Koszt tygodniowej emisji: Gazeta - 420 zł netto; Portal - 420 zł netto. Ze względu na wysokie stawki oferta została odrzucona.
 - opublikowano ogłoszenie na stronie www.pracuj.pl; koszt 1,23 zł w promocji na 30 dni. Na ogłoszenie odpowiedziało 3ch kandydatów. Jeden brany pod uwagę do zatrudnienia, niestety trzeba będzie zainwestować w szkolenia i egzaminy uprawniające do pracy na ww. stanowisku (cieplne i gazowe).
 - opublikowano ogłoszenie na stronie OLX; koszt 139,90 zł na 30 dni. Na ogłoszenie odpowiedziało 5u kandydatów. 2ch z okolic Kłodzka. Jeden spełniający oczekiwania, jednak ze względu na oczekiwania finansowe, został odrzucony. 25/11 będzie przeprowadzona jeszcze jedna rozmowa z kolejnym kandydatem.Większość kandydatów to osoby bez prawa jazdy i własnego samochodu. Są to osoby bez uprawnień i bez doświadczenia. Jednostki spełniające oczekiwania Spółdzielni nie są zainteresowane współpracą, ze względu na proponowane wynagrodzenie.
- W dniu 14 listopada przeprowadzona została przez Państwową Inspekcję Pracy Inspektorat Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy we Wrocławiu oddział w Kłodzku kontrola w Spółdzielni w zakresie przestrzegania przepisów w zakresie legalności zatrudnienia oraz podstawowych zagadnień w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. W wyniku kontroli stwierdzono kilka drobnych nieprawidłowości technicznych i wystawiony został nakaz ich usunięcia w terminie do dnia 31 grudnia 2024 roku. Protokół z kontroli i nakaz dołączone są do sprawozdania.
- Dnia 12 listopada br. zostały złożone wnioski do Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie o wydanie decyzji zezwalającej na wycinkę drzew a dnia 22 listopada br. leśnik dokonał oględzin drzew zgłoszonych do wycinki. Czekamy na decyzję.
- Dnia 07 listopada br. zakończone zostały prace ocieplenia ściany frontowej i balkonowej wraz z cokołem budynku os. XXX-lecia 15 w Nowej Rudzie-Słupcu. Roboty zostały odebrane bez uwag.
- Dnia 20 listopada br. zostały zakończone i odebrane bez uwag roboty polegające na wymianie pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej z wymianą obróbek blacharskich i instalacji odgromowej w budynku przy ul. Przechodniej 4-6-8 w Nowej Rudzie. Na dzień sporządzania sprawozdania trwają prace przy malowaniu klatek schodowych w budynku os. XXX-lecia 7 w Nowej Rudzie-Słupcu. Z uwagi na warunki pogodowe Zarząd rozważa przesunięcie, na 2025 rok, terminu robót polegających na remoncie lica płyt spocznikowych balkonów wraz z konserwacją obróbek blacharskich dla 57 szt. balkonów w budynku os. XXX-lecia 8. Cena przetargowa robót to 29.711,34 zł.
- Dnia 18 listopada br. wpłynął e-mail od p. Sławomira Janczaka, właściciela mieszkania os. XXX-lecia 8/7/10, który w m-cu czerwcu br. zwrócił się do Spółdzielni o zmianę drabinki wyłazowej na dach na mniej uciążliwą. Wymiana drabinki na nową nie wchodzi w grę

ponieważ ta jest sprawna i zgodna z normą. Moglibyśmy jedynie dokonać przeróbki tak aby nadal zachowała wymogi prawa budowlanego i była bezpieczna. Jest to czasochłonne, wymaga cięcia i spawania elementów na miejscu, co z kolei wiąże się z zabezpieczeniem świeżo wyremontowanej klatki. Lokator otrzymał wówczas odpowiedź, że prace będą przeprowadzone na przełomie września/października br. Nie udało się dotrzymać terminu z uwagi na braki kadrowe konserwatorów o czym poinformowaliśmy zainteresowanego drogą e-mailową. Na dzień dzisiejszy Zarząd rozważa, czy przerabiać drabinkę mając na uwadze, że takie rozwiązanie zastosowano w większości budynków budowanych w latach osiemdziesiątych i jest ono nadal zgodne z obowiązującymi normami, tym bardziej, że p. Janczak nie mieszka w tym mieszkaniu i wystawił je na sprzedaż. Można wywnioskować, że chce zyskać na atrakcyjności przy sprzedaży, a koszty poniosą mieszkańcy nieruchomości. W załączeniu dokumentacja korespondencji oraz zdjęcia.

- Na dzień 19 listopada br. firma TECHEM wyznaczyła dodatkowy termin wymiany wodomierzy. Był to już czwarty z kolei termin i na 77 lokali w tym 1 lokal użytkowy, mimo skutecznego powiadomienia mieszkańców poprzez rozmowę telefoniczną, sms, nagraną wiadomość na pocztę głosową i dodatkowo wrzucenie do skrzynek pocztowych informacji imiennych, udało się wymienić wodomierze tylko w 39 mieszkaniach.
- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych wykonano niżej wymienione prace:
 - os. Piastowskie 1 /2 - regulacja drzwi wejściowych do klatki schodowej i naprawa oświetlenia przed klatką schodową,
 - os. Nowe A/4 - regulacja drzwi wejściowych do klatki schodowej,
 - os. Piastowskie 3/3 – naprawa oświetlenia przed wejściem do klatki schodowej,
 - os. Piastowskie 16/3 - montaż nowej wkładki do drzwi klatki schodowej,
 - ul. Przechodnia 4 i 6 – naprawa progów drzwi wejściowych do klatek schodowych,
 - ul. A Krajowej 6 - wymiana oświetlenia przed wejściem do klatki schodowej,
 - os. Piastowskie 1/3 – naprawa linii domofonowej.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 7 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz do 3 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 8 pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Do sprawozdania dołączono wykaz 9 wezwań do zapłaty z okresu od dnia 29 października do dnia 27 listopada na łączną kwotę 1.452,15 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania dłużnicy spłacili łącznie kwotę 27.311,63 zł. Do spłaty przez wymienionych w wykazie dłużników pozostała jeszcze kwota 12.303,59 zł. W całości swoje zaległości spłaciło siedmiu dłużników.

12. Działania Zarządu w grudniu 2024 roku.

- Dokonano porównania kosztów ogrzewania mieszkań w naszej Spółdzielni z kosztami ogrzewania mieszkań w spółdzielni mieszkaniowej „Górnik” za sezon rozliczeniowy 2023/2024. Koszt ogrzewania mieszkania SM „Górnik” w budynku przy ul. Kłodzkiej 13, w którym nie ma podzielników, o powierzchni 45,50 m² wyniósł 3.023,50 zł co daje 66,45 zł/m². Średni koszt ogrzewania mieszkań naszej Spółdzielni w Słupcu wyniósł 42,68 zł/m². Jak widać z powyższego koszt ww. mieszkania jest o 55,7% wyższy od średniego kosztu w budynkach naszej Spółdzielni w Słupcu.
- W dniu 05 grudnia w siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie Zarządu Spółdzielni z właścicielem spółki „Ciepłownictwo” Panem Henrykiem Tarnówką oraz Prezesem Zarządu

spółki „Ciepłownictwo” Panią Małgorzatą Bielską-Maczurek. W czasie spotkania Pan Tarnówka poinformował, że ubiega się o środki unijne na modernizację ciepłowni polegającą na dostosowaniu jej do uruchomienia kogeneracji. Dzięki takiemu rozwiązaniu silniki spalinowe zasilane gazem ziemnym będą napędzały prądnice wytwarzające prąd a ciepło z chłodzenia silników będzie wspomagało pracę kotłów opalanych miałem węglowym. Jeśli uda się zrealizować taką inwestycję spółka „Ciepłownictwo” będzie zużywać energię elektryczną do pracy pomp a nadmiar tej energii będzie mogła sprzedawać zewnętrznym podmiotom. Kogeneracja wpłynie też na obniżenie kosztów energii cieplnej wytwarzanej przez spółkę „Ciepłownictwo” a w okresie letnim nie będzie potrzeby uruchamiania kotłów.

- Podpisano z PGNiG 15 umów na dostawę gazu do budynków mieszkalnych: os. Piastowskie 1, os. Piastowskie 11, os. XXX-lecia 2, os. XXX-lecia 3, os. XXX-lecia 5, os. XXX-lecia 6, os. XXX-lecia 15 i os. Wojska Polskiego 3.
- W wyniku przeprowadzonej rekrutacji wyłoniono kandydata na stanowisko "konserwator zasobów spółdzielczych", który został skierowany na badania wstępne. Po dostarczeniu orzeczenia lekarskiego dopuszczającego go do pracy na ww. stanowisku, zostanie podpisana umowa na czas określony od dnia 02/01/2025 na okres trzech miesięcy ze stawką 30,50 zł/h. Jeżeli po upływie tego okresu obie strony będą usatysfakcjonowane współpracą, zostanie podpisana kolejna umowa na czas nieokreślony wraz z umową "o podnoszenie kwalifikacji zawodowych" na okres 5 lat. Następnie pracownik zostanie skierowany na szkolenia i egzaminy w celu uzyskania uprawnień ciepłych oraz gazowych.
- W ramach usuwania usterek występujących w klatkach schodowych wykonano niżej wymienione prace:
 - ul. Krańcowa 8-10 – wymiana rozdzielnicy głównego zasilania budynku,
 - ul. Krańcowa 10 – wymiana rozdzielnicy administracyjnej.
- Dnia 03 grudnia zostały zakończone i odebrane bez uwag roboty polegające na malowaniu klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnych w piwnicach budynku os. XXX-lecia nr 7 w Nowej Rudzie-Słupcu. Wartość umowna robót: 149.689,07 zł brutto.
- Dnia 08 grudnia br. wpłynął kolejny e-mail od p. Sławomira Janczaka, właściciela mieszkania os. XXX-lecia 8/7/10, który zwrócił się do Spółdzielni o zmianę drabinki wylazowej na dach na mniej uciążliwą. Dnia 13 grudnia otrzymał odpowiedź i jeszcze tego samego dnia na nią odpowiedział.
- Zrealizowano siłami własnymi wymianę zbiornika C.W. (286L) w wymiennikowni budynku os. XXX-lecia 15 (poz. nr.48 planu remontów).
- Dnia 11 grudnia zostały opracowane propozycje do planu remontów na rok 2025. Potrzeby remontowe wynikające z okresowej kontroli stanu technicznego obiektów szacuje się na kwotę: 4.395.100 zł.
- Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 3 pozwy o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Do sprawozdania dołączono wykaz 10 wezwań do zapłaty z okresu od dnia 25 listopada do dnia 17 grudnia na łączną kwotę 15.711,35 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania dłużnicy spłacili łącznie kwotę 6.744,01 zł. Do spłaty przez wymienionych w wykazie dłużników pozostała jeszcze kwota 9.474,15 zł. W całości swoje zaległości spłaciło siedmiu dłużników.

- Opracowano propozycje planu rzeczowo-finansowego (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2025 rok na które składają się koszty zarządzania nieruchomościami w wysokości 1.739.900,00 zł (1.606.817,56 zł lokale mieszkalne, 99.982,44 zł lokale użytkowe, 33.100,00 zł garaże), koszty utrzymania i konserwacji budynków w wysokości 1.812.236,00 zł (zmniejszone koszty wymiennikowni, zwiększone wieczyste użytkowanie) oraz koszty utrzymania zasobów Spółdzielni rozliczane odrębnie w wysokości 5.162.000,00 zł. Przyjęto wpływy z zasobów Spółdzielni rozliczane w eksploatacji w kwocie 3.320.000,00 zł i wpływy z zasobów Spółdzielni rozliczane odrębnie w wysokości 5.162.000,00 zł. Propozycje zostały przygotowane według wykonania z roku poprzedniego oraz dostępnych informacji na dzień 30 listopada 2024 roku uwzględniając zapisy obowiązujących umów na usługi. Ostateczna wersja planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok może ulec zmianie.
- Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę w sprawie przeniesienia środków celowych na fundusz remontowy z przeznaczeniem na ocieplenie budynków mieszkalnych os. Nowe A w kwocie 94.000,00 zł i os. XXX-lecia 15 w kwocie 106.000 zł. Wysokość przenoszonych środków wyliczono w oparciu o koszty poniesione na ocieplenie ww. budynków w 2024 roku.

VIII. W roku sprawozdawczym 2024 Zarząd odbył 23 posiedzenia, na których były podejmowane decyzje dotyczące:

- ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, garażowych i użytkowych oraz przyjmowania nowych członków,
- sporządzania projektów planów gospodarczych oraz prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
- opracowania sprawozdań i informacji o realizacji planów finansowo-gospodarczych,
- zgłaszania do Sądu Rejestrowego zmian Statutu oraz innych danych wymagających zmian w rejestrze Spółdzielni,
- windykacji należności Spółdzielni oraz przygotowywania i kierowania do sądów stosownych dokumentacji,
- analizowania kosztów mających wpływ na wysokość opłat czynszowych i gospodarkę finansową Spółdzielni.
- organizowania przetargów na roboty, dostawy i usługi zlecone przez Spółdzielnię,
- organizowania przetargów na wynajem lokali użytkowych,
- zawierania umów na roboty, dostawy i usługi oraz wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- negocjowania cen za usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni przez obcych wykonawców,
- współpracy z Radą Nadzorczą i jej komisjami,
- sprawowania kontroli i nadzoru nad wykonywaniem przez pracowników powierzonych zadań oraz podejmowania decyzji osobowych wobec pracowników Spółdzielni.

IX. Wykonanie planu remontów za 2024 rok.

Plan remontów na 2024 rok wykonany został w kwocie 2.153.632 zł (obejmującej roboty zaplanowane na 2024 rok, roboty niewykonane w 2023 roku oraz roboty nieprzewidziane). W 2024 roku wykonane zostały roboty remontowe jak poniżej:

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót
1	A. Krajowej 6-8	Nadbudowa balustrad balkonowych do wysokości 110 cm szt. 6	5 448
		Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 2	4 752
		Remont placu wjazdowego	1 923

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót
2	Fredry 55	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 2	4 752
		Remont chodników	308
3	Przechodnia 4-8	Krycie dachu z papy z wymianą obróbek blacharskich ok. 300 m ²	110 738
		Wymiana drzwi prowadzących ze strychu na dach	2 376
4	Szpitalna 3	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 4	9 504
5	Szpitalna 4	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 4	9 504
6	Krańcowa 2-6	Remont chodnika z kostki betonowej ok. 20 m ²	1 906
		Remont parkingu	7 273
7	Nowe A	Ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji oraz cokołu- IV etap 950 m ²	442 587
		Naprawa oraz malowanie połaci dachu	8 960
		Naprawa pokrycia dachowego z blachy trapezowej	1 160
		Przygotowanie i demontaż przyłącza elektrycznego na potrzeby remontu (580,76+182,89+395,94=1 159,59)	1 160
8	Piastowskie 1	Remont schodów i nawierzchni chodnika (1.918,43+648,41=2.566,84zł)	2 567
9	Piastowskie 2	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 3	7 128
10	Piastowskie 3	Częściowa wymiana pionu instalacji gazowej w klatce nr 1	23 500
11	Piastowskie 4	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych szt.3	89 234
		Remont schodów	1 500
12	Piastowskie 5	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 4	9 504
		Naprawa nawierzchni chodników i opaski wokół budynku	756
13	Piastowskie 6	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 4	9 504
		Krycie dachu z wymianą obróbek blach. i remontem komi- nów ok. 650 m ²	90 572
		Remont sufitu na klatce schodowej parter/pierwsze piętro	404
14	Piastowskie 7	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 3	7 128
15	Piastowskie 11	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 4	9 504
		Awaryjny remont części połaci dachowej ok. 20 m ²	26 405
16	Piastowskie 12	Wymiana drzwi do piwnic wraz z ościeżnicami szt. 4	9 504
17	XXX-lecia 1	Wymiana wentylatorów szt. 4	3 712
18	XXX-lecia 2	Wymiana wentylatorów szt. 4	3 684
19	XXX-lecia 4	Remont szafek zewnętrznych zabezpieczających zawór ga- zowy szt. 2	1 421
		Remont instalacji gazowej w częściach wspólnych	1 200
		Naprawa obróbek blacharskich ogniomuru	2 439
20	XXX-lecia 5	Wymiana wentylatorów szt. 12	12 396
		Montaż lamp oświetleniowych na czujnik zmierzchowy szt. 6 (doświetlenie chodnika)	4 366
		Remont chodnika oraz studzienki kanalizacyjnej	7 968
21	XXX-lecia 6	Wykonanie wiatrołapów przy wejściach do klatek wraz z za- daszeniem szt. 6	30 000
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 6	32 057
		Wymiana drzwi do piwnic szt.12	28 512
		Wymiana wentylatorów szt. 17	16 443
		Naprawa nawierzchni chodników i opaski wokół budynku	1 320
		Wymiana zaworu regulacyjnego z siłownikiem na instalacji C.W.	8 026

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót
22	XXX-lecia 8	Wymiana zaworu regulacyjnego z siłownikiem na instalacji C.O.	8 934
23	XXX-lecia 7	Malowanie klatek schodowych i pom. wspólnych szt. 6	149 689
		Wymiana drzwi do piwnic szt. 6	14 256
24	XXX-lecia 11	Wymiana drzwi do piwnic szt. 1	2 376
25	XXX-lecia 12	Krycie dachu z wymianą obróbek blach., remontem komi- nów i wymianą instalacji odgromowej oraz kryciem dasz- ków nad balkonami 310 m ²	88 287
		Wymiana drzwi do piwnic szt. 1	2 376
		Wymiana zaworu regulacyjnego z siłownikiem na instalacji C.O. i C.W.	16 991
26	XXX-lecia 13	Uzupełnienie ubytków w elewacji (dziury po ptakach)	907
		Wymiana dwóch odcinków kabla oświetlenia ulicznego	7 386
27	XXX-lecia 14	Wymiana okładziny schodów zewnętrznych i wejść do kla- tek na płyty granitowe - klatki nr 1-6 ok. 28 m ²	55 950
		Uzupełnienie ubytków w elewacji (dziury po ptakach)	454
		Naprawa obróbek blacharskich ogniomuru	868
28	XXX-lecia 15	Ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji oraz cokołu ok. 1500 m ²	500 274
		Wymiana zbiornika C.W. - 286 litrów	6 822
29	Tereny wspólne os. XXX-lecia	Wymiana urządzenia sprawnościowego na placu zabaw os. XXX-lecia 11-12-15	12 054
30	Woj. Polsk. 1	Remont szafek zewnętrznych zabezpieczających zawór ga- zowy szt. 2	1 549
		Wykonanie schodów terenowych z kostki betonowej szt. 2	23 813
31	Woj. Polsk. 2	Remont szafki zewnętrznej zabezpieczającej zawór ga- zowy szt. 1	767
		Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych szt.4 (koszt umowy 95.742,72 - kara umowna 7.516,80 = 88.225,92)	88 226
		Uzupełnienie ubytków w elewacji (dziury po ptakach)	454
32	Woj. Polsk. 2	Naprawa obróbek blacharskich ogniomuru	650
33	Woj. Polsk. 3	Remont szafki zewnętrznej zabezpieczającej zawór ga- zowy szt. 1	694
		Wymiana pionów wody ciepłej i cyrkulacji w klatce nr 1, 2 i 4	47 867
34	Woj. Polsk. 5	Remont szafki zewnętrznej zabezpieczającej zawór ga- zowy szt. 1	758
35	Woj. Polsk. 6	Remont szafki zewnętrznej zabezpieczającej zawór ga- zowy szt. 1	693
		Remont instalacji gazowej w częściach wspólnych	1 200
36	Woj. Polsk. 7	Remont szafek zewnętrznych zabezpieczających zawór ga- zowy szt. 2	1 423
37	Pawilon Teatralna 11	Wymiana nawierzchni chodnika asfaltowego na kostkę be- tonową 160m ²	57 944
38	Wymiennikownia Woj. Polsk.	Awaryjny remont zbiornika uzupełniającego C.O.	6 867
RAZEM ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ			2 153 632

X. Rozliczenie kosztów prac remontowych wykonanych w 2023 roku na poszczególne budynki mieszkalne.

Saldo początkowe funduszu remontowego w Spółdzielni na początku 2024 roku było dodatnie i wynosiło +117 591 zł. W 2024 roku łączny koszt prac remontowych wyniósł -2 095 688 zł,

łączne wpływy pochodzące z zaliczek na fundusz remontowy oraz innych przychodów wyniosły +1 892 627 zł. Saldo końcowe funduszu remontowego na koniec 2024 roku było ujemne i wyniosło -85 470 zł.

Szczegółowe rozliczenie kosztów prac remontowych na poszczególne budynki mieszkalne przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	Saldo początkowe	Koszty remontów				Przychody	Zaliczki	Saldo końcowe
			budynek	osiedle	wymiennik.	ogólne			
1	A. Krajowej 6-8	-47 355	-19 396				1 732	23 343	-41 677
2	Fredry 55	-45 775	-5 060				3 066	42 412	-5 357
3	Krańcowa 2-6	75 204	-1 906				4 422	25 625	103 345
4	Krańcowa 8-10	93 276					3 363	18 573	115 212
5	Nowe A	-276 218	-453 866				101 638	61 046	-567 400
6	Piastowskie 1	-28 451	-2 567				3 966	19 312	-7 740
7	Piastowskie 2	-35 000	-7 128				4 775	24 656	-12 698
8	Piastowskie 3	250 839	-23 500				7 577	13 523	248 439
9	Piastowskie 4	231 753	-90 734				7 704	27 764	176 487
10	Piastowskie 5	98 048	-10 260				6 934	34 998	129 719
11	Piastowskie 6	150 139	-133 857				6 705	35 300	58 287
12	Piastowskie 7	35 764	-7 128				4 722	25 893	59 251
13	Piastowskie 11	43 495	-35 909				4 693	29 752	42 032
14	Piastowskie 12	-57 257	-9 504				4 629	23 311	-38 820
15	Piastowskie 16	118 162					5 031	26 284	149 477
16	Przechodnia 2-6	-11 332	-113 114				4 191	46 157	-74 097
17	Szpitalna 3	72 096	-9 504				5 972	30 738	99 302
18	Szpitalna 4	95 322	-9 504				5 972	31 093	122 884
19	XXX-lecia 1	-106 254	-3 712	-339	-543		2 464	26 969	-81 415
20	XXX-lecia 2	-125 476	-3 684	-338	-542		2 539	26 823	-100 677
21	XXX-lecia 3	-64 193		-342	-547		2 383	27 284	-35 415
22	XXX-lecia 4	-14 767	-3 639	-341	-546		2 126	27 463	10 296
23	XXX-lecia 5	-557 281	-24 730	-1 195	-1 913		8 991	94 712	-481 416
24	XXX-lecia 6	-11 298	-74 955	-1 301	-2 082		9 600	67 483	-12 554
25	XXX-lecia 7	72 287	-163 945	-1 158	-1 854		8 606	43 587	-42 478
26	XXX-lecia 8	34 337		-1 871	-8 934		13 792	70 366	107 690
27	XXX-lecia 11	-140 301	-2 376	-329	-1 276		2 524	26 004	-115 755
28	XXX-lecia 12	14 285	-90 663	-329	-1 277		2 249	14 222	-61 514
29	XXX-lecia 13	-92 540	-8 294	-1 873	-7 271		13 847	103 094	6 964
30	XXX-lecia 14	-242 621	-57 271	-1 846	-7 167		15 536	95 435	-197 935
31	XXX-lecia 15	-50 895	-500 274	-791	-6 822		112 077	50 001	-396 704
32	Woj. Polsk. 1	118 444	-26 445		-814		10 139	54 654	155 979
33	Woj. Polsk. 2	88 038	-89 703		-482		6 279	10 783	14 915
34	Woj. Polsk. 3	112 784	-48 817		-482		6 158	32 215	101 858
35	Woj. Polsk. 4	96 878	-1 853		-813		10 656	54 497	159 365
36	Woj. Polsk. 5	50 217	-1 027		-505		6 276	11 602	66 563
37	Woj. Polsk. 6	66 814	-2 163		-506		6 516	33 794	104 455
38	Woj. Polsk. 7	106 420	-1 891		-880		11 611	40 398	155 658
	Ogółem	117 591	-2 038 378	-12 054	-45 256		441 459	1 451 168	-85 470

XI. Rozliczenie kosztów prac eksploatacyjnych wykonanych w 2023 roku na poszczególne budynki mieszkalne.

Saldo początkowe funduszu eksploatacyjnego w Spółdzielni na początku 2024 roku było dodatnie i wynosiło +154.265 zł. W 2024 roku łączny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniósł -2 977 950 zł, łączne wpływy pochodzące z zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji oraz innych przychodów wyniosły +2 890 655 zł. Saldo końcowe funduszu eksploatacyjnego na koniec 2024 roku było dodatnie i wyniosło +66 970 zł.

Szczegółowe rozliczenie kosztów eksploatacji na poszczególne budynki mieszkalne przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	Saldo początk.	Koszty eksploatacji				Przychody	Zaliczki	Saldo końcowe
			budynek	osiedle	wymiennik.	ogólne			
1	A. Krajowej 6-8	7 590	-8 791			-11 125	938	21 731	10 344
2	Fredry 55	1 598	-23 264			-20 177	1 479	45 478	5 114
3	Krańcowa 2-6	-7 669	-25 410	-2 547		-26 662	3 441	58 091	-757
4	Krańcowa 8-10	-356	-17 331	-1 859		-19 465	2 272	34 733	-2 007
5	Nowe A	39 655	-44 299			-40 185	6 836	72 736	34 743
6	Piastowskie 1	13 845	-22 048	-2 103		-22 951	2 756	43 108	12 607
7	Piastowskie 2	2 468	-21 848	-2 659		-29 017	3 614	50 141	2 698
8	Piastowskie 3	5 783	-39 403	-4 290		-46 808	5 792	87 919	8 994
9	Piastowskie 4	-9 940	-42 769	-4 326		-47 209	5 498	90 000	-8 745
10	Piastowskie 5	18 538	-34 769	-3 789		-41 342	5 323	82 311	26 271
11	Piastowskie 6	11 235	-34 881	-3 795		-41 415	9 633	59 119	-104
12	Piastowskie 7	4 041	-19 056	-2 766		-30 184	3 758	51 025	6 818
13	Piastowskie 11	17 307	-36 763	-2 546		-27 786	3 152	53 233	6 597
14	Piastowskie 12	-1 297	-34 484	-2 524		-27 548	3 118	42 428	-20 307
15	Piastowskie 16	-3 111	-26 972	-2 829		-30 875	3 672	47 436	-12 680
16	Przechodnia 2-6	4 967	-14 050			-22 108	2 705	34 988	6 503
17	Szpitalna 3	14 066	-29 162			-36 194	5 151	59 824	13 685
18	Szpitalna 4	16 793	-24 416			-36 544	3 344	57 658	16 834
19	XXX-lecia 1	642	-9 907	-3 362	-2 341	-15 068	997	29 433	394
20	XXX-lecia 2	-15 381	-13 667	-3 354	-2 335	-15 031	1 238	35 009	-13 522
21	XXX-lecia 3	959	-13 465	-3 389	-2 360	-15 187	1 335	27 385	-4 722
22	XXX-lecia 4	-3 182	-7 845	-3 380	-2 353	-15 147	1 316	27 313	-3 279
23	XXX-lecia 5	-26 911	-46 741	-11 847	-8 248	-53 089	4 767	112 178	-29 890
24	XXX-lecia 6	-22 713	-62 864	-12 899	-8 980	-57 802	4 358	130 823	-30 077
25	XXX-lecia 7	-1 035	-30 506	-11 483	-7 995	-51 459	3 811	89 887	-8 779
26	XXX-lecia 8	-21 877	-50 321	-18 552	-7 498	-83 136	6 002	157 438	-17 945
27	XXX-lecia 11	-3 665	-10 647	-3 259	-2 511	-14 604	1 869	30 996	-1 821
28	XXX-lecia 12	11 146	-15 053	-3 261	-2 513	-14 615	2 287	26 353	4 344
29	XXX-lecia 13	31 884	-51 674	-18 566	-14 306	-83 197	9 172	154 432	27 745
30	XXX-lecia 14	17 505	-62 985	-18 301	-14 102	-82 012	10 520	143 779	-5 597
31	XXX-lecia 15	4 779	-21 236	-7 846	-6 017	-35 161	2 745	56 795	-5 942
32	Woj. Polsk. 1	-6 750	-39 774	-12 236	-18 231	-63 883	5 077	117 591	-18 205
33	Woj. Polsk. 2	1 913	-28 407	-7 250	-10 802	-37 849	2 857	85 308	5 771
34	Woj. Polsk. 3	-24 072	-33 557	-7 247	-10 797	-37 834	5 391	79 945	-28 171
35	Woj. Polsk. 4	21 802	-35 040	-12 220	-18 208	-63 800	4 980	136 609	34 123
36	Woj. Polsk. 5	19 367	-26 761	-7 596	-11 318	-39 660	3 088	89 390	26 510
37	Woj. Polsk. 6	3 513	-28 248	-7 612	-11 342	-39 743	3 009	85 099	4 674
38	Woj. Polsk. 7	30 829	-39 728	-13 226	-19 706	-69 050	5 934	129 698	24 750
	Ogółem	154 265	-1 128 141	-222 922	-181 965	-1 444 923	153 235	2 737 420	66 970

XII. Realizacja wniosków zgłoszonych podczas obrad Walnego Zgromadzenia SM w Nowej Rudzie odbytego w dniach 07-08 czerwca 2024 roku.

Wszystkie wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30 czerwca 2023 roku.

W pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłoszone zostały przez członków niżej wymienione wnioski:

1. Wniosek złożony przez Panią Roksanę Starzyńską – zlikwidować podzielniki w bloku nr 5 na osiedlu Piastowskim.

Przepisy ustawy Prawo Energetyczne nakazują stosowanie podzielników.

2. Wniosek złożony przez Pana Czesława Tomczyka – zlikwidować grzejnik na parterze w klatce schodowej nr 4 w bloku nr 11 i podzielniki ciepła.

Likwidacja grzejnika na parterze budynku nie jest możliwa z uwagi na ochronę przed zimnem mieszkań położonych najniżej. Te mieszkania są narażone na znaczne wychładzanie w trakcie otwierania drzwi wejściowych przez wchodzących i wychodzących mieszkańców. Przepisy ustawy Prawo Energetyczne nakazują stosowanie podzielników.

W drugiej części Walnego Zgromadzenia zgłoszone zostały przez członków niżej wymienione wnioski:

1. Wniosek złożony przez Pana Eugeniusza Janickiego – ukształtować i przyciąć korony brzoź pomiędzy blokiem nr 13 a parkingiem na osiedlu XXX-lecia.

Drzewa zostały przycięte na przełomie miesiąca lutego i marca 2025 roku. Pielęgnacja drzew polegała na usunięciu dolnych gałęzi zwisających nad skarpą i chodnikiem.

2. Wniosek złożony przez Panią Stanisławę Koza – oczyścić skarpe znajdującą się za garażami na osiedlu XXX-lecia z gałęzi i korzeni oraz podciąć drzewa i usunąć samosiejki.

Utrzymanie terenu w części wspólnej dla danego kompleksu garaży należy do właścicieli garaży. Jest to podyktowane tym, że Spółdzielnia nie pobiera opłat z tytułu całorocznego utrzymania terenu w zakresie remontu podjazdów i dróg dojazdowych do garaży, koszenia traw, pielęgnacji drzew i krzewów, odśnieżania, zasilania w energię elektryczną itp. W ramach współpracy z firmą świadczącą usługi komunalne na rzecz Spółdzielni trawa na terenach przygarażowych koszona jest jeden raz w roku a oraz co trzy lata wycinane są samosiejki (ostanie przycinanie było w roku 2023). Prace są wykonywane w formie grzechnościowej – nieodpłatnie.

3. Wniosek złożony przez Pana Jana Fliga – podjąć interwencję do Urzędu Miasta w sprawie koszenia trawy kosiarką spalinową w obrębie nowego parkingu na osiedlu XXX-lecia.

Kosiarki spalinowe dopuszczone są do pracy na osiedlach mieszkaniowych.

4. Wniosek złożony przez Pana Władysława Szlufika – organizować obrady Walnego Zgromadzenia w Słupcu w miejscu łatwo dostępnym dla mieszkańców oraz interweniować w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie parku na osiedlu XXX-lecia, w tym zadbać o różę, usuwać nieczystości po psach przy koszeniu trawy.

Druga część Walnego Zgromadzenia dla mieszkańców os. XXX-lecia i os. Wojska Polskiego organizowana jest w sali audiowizualnej Techno-inkubatora przy ul. Kłodzkiej 24 ze względu na odpowiednie warunki. Utrzymanie czystości na terenie parku wraz z pielęgnacją zieleni zostało powierzone firmie PLATAN. Po kontroli w terenie stwierdzono, że ponad 50% róż jest uschniętych i zapadła decyzja o ich całkowitej likwidacji, ponieważ nasadzenie uzupełniające i pielęgnacja bieżąca róż byłaby zbyt kosztowna. Zgodnie z Regulaminem użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie to posiadacze zwierząt zobowiązani są sprzątać odchody po swoich psach.

5. Wniosek złożony przez Panią Wandę Skrzypczyk – sprawować nadzór nad dachem bloku nr 5 na osiedlu XXX-lecia, reklamacja parapetów, odpowietrzenie kaloryferów w mieszkaniach.

Dachy poddawane są corocznej kontroli okresowej stanu technicznego elementów obiektu, instalacji i urządzeń towarzyszących. Po kontroli z dnia 24.03.2025 roku nie stwierdzono nieprawidłowości w montażu parapetów. W sezonie grzewczym grzejniki odpowietrzane są cyklicznie tj. jeden raz w tygodniu (w każdy piątek) i na indywidualne zgłoszenie lokatora.

6. Wniosek złożony przez Pana Jana Fliga – interweniować do Nuku w sprawie utrzymania należytej czystości wokół kontenerów na śmieci.

Firma NUK nie ma w zakresie swoich obowiązków sprzątnięcia wiat śmietnikowych w dniu odbioru odpadów komunalnych. Czynności te należą do firmy PLATAN z którą Spółdzielnia

zawarła umowę na wykonywanie usług w zakresie utrzymania czystości na terenach zasobów Spółdzielni.

7. Wniosek złożony przez Panią Ewę Radzimską – zamieszczać na stronie internetowej Spółdzielni wszelkie protokoły pokontrolne.

Na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczane są protokoły pokontrolne z lustracji oraz inne nie zawierające danych wrażliwych.

XIII. Zamierzenia przewidziane do wykonania w 2025 roku.

1. Plan remontów na 2025 rok.

W ramach planu remontów na 2025 rok przewiduje wydatkowanie kwoty 1.06.987 na następujące prace:

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót
1	A. Krajowej 6-8	Remont daszków nad wejściami ok.4,8m ²	1 000
2	Fredry 55	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych	50 000
4	Szpitalna 3	Remont daszków nad wejściami ok. 6,0m ²	1 200
5	Szpitalna 4	Wykonanie opaski z kostki betonowej 5 mb	1 000
		Remont daszków nad wejściami ok. 9,0m ²	1 800
8	Nowe A	Remont nawierzchni tarasu nad wymiennikownią	4 000
		Remont daszków nad wejściami ok. 8m ²	1 600
9	Piastowskie 1	Wykonanie nowych wspólnych punktów pomiaru gazu (systemem łączeń spawanych) z montażem stabilizatorów	13 000
		Miejscowa naprawa tynku strukturalnego elewacji przy klatce nr 1 ok. 2,0m ²	2 000
10	Piastowskie 2	Wymiana instalacji wody ciepłej i cyrkulacji z rur PP (9 pionów)	45 000
		Wymiana instalacji wody ciepłej i cyrkulacji z rur PP (15 pionów) kl.1-3)	75 000
11	Piastowskie 3	Remont opaski przyściennej 4mb	800
		Wykonanie instalacji odmrożeniowej rynny i rury spustowej w klatkach 1-3	16 000
12	Piastowskie 4	Wykonanie instalacji odmrożeniowej rynny i rury spustowej w klatkach 1-3	17 700
		Likwidacja schodów terenowych z żelbetu przy kl. 3	1 000
		Miejscowa naprawa tynku strukturalnego elewacji	1 000
13	Piastowskie 5	Wymiana instalacji wody ciepłej i cyrkulacji z rur PP (12 pionów) kl.1-4	60 000
		Remont daszków z papy nad wejściami ok. 8,0m ²	1 600
		Remont chodnika z płyt betonowych (1,0x5,0)	2 000
14	Piastowskie 6	Wymiana drzwi wejściowych w kl. 2 szt. 1	6 200
		Remont daszków nad wejściami ok. 5,0m ²	1 000
15	Piastowskie 7	Remont daszków nad wejściami ok. 8,0m ²	1 600
Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót
		Remont daszków nad wejściami ok. 8,0m ²	1 400
16	Piastowskie 11	Wykonanie nowych wspólnych punktów pomiaru gazu (systemem łączeń spawanych) z montażem stabilizatorów	13 000
		Wykonanie instalacji odmrożeniowej rynny i rury spustowej w klatkach 1-4	11 000

		Rodzaj robót	Koszt robót
17	Piastowskie 12	Likwidacja nieczynnych punktów wspólnego pomiaru zużycia gazu (system łączy spawanych)	10 000
		Remont daszków nad wejściami ok. 7,0m ²	1 400
18	Piastowskie 16	Remont daszków nad wejściami ok. 5,0m ²	1 000
		Wymiana rynny fi 150 w kl. nr 3 - 15mb	6 000
		Remont opaski przyściennej 2mb	400
24	XXX-lecia 3	Wymiana okładziny schodów zewnętrznych na płyty granitowe ok. 4,5 m ²	4 000
26	XXX-lecia 5	Wykonanie nowych wspólnych punktów pomiaru gazu (system łączy spawanych) z montażem stabilizatorów	13 000
		Wymiana okładziny schodów zewnętrznych i wejść do klatek na płyty granitowe ok. 25m ²	28 000
27	XXX-lecia 6	Wykonanie nowych wspólnych punktów pomiaru gazu (system łączy spawanych) z montażem stabilizatorów	13 000
28	XXX-lecia 7	Wymiana okładziny schodów zewnętrznych i wejść do klatek na płyty granitowe ok. 19m ²	19 000
29	XXX-lecia 8	Wymiana okładziny podestów przed wejściami do klatek na płyty granitowe ok. 21m ²	21 000
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich (1,05 x 2,2) x 10 szt.	5 600
32	XXX-lecia 13	Remont posadzki na czterech piętrach klatki schodowej 13/5 ok. 12 m ²	6 000
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blach. (1,1 x 2,7) x 10 szt.	6 000
		Wymiana okładziny schodów zewnętrznych i wejść do klatek na płyty granitowe ok. 34m ²	34 000
33	XXX-lecia 14	Wymiana okładziny schodów i wejść do klatek 7-10 na płyty granitowe ok. 27m ²	27 000
35	Tereny wspólne XXX-lecia	Naprawa ogrodzenia placu zabaw XXX-lecia 12-15	2 000
36	Woj. Polsk. 1	Wymiana drzwi wejściowych szt. 7	43 400
		Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 17 m ²	17 000
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blach. (0,7 x 2,2 x 7 szt.	2 200
37	Woj. Polsk. 2	Wymiana drzwi wejściowych szt. 4	24 800
		Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 4 m ²	4 000
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich ok. 8 m ²	1 600
38	Woj. Polsk. 3	Wymiana drzwi wejściowych szt. 4	24 800
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich ok. 7 m ²	1 400
39	Woj. Polsk. 4	Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich ok. 12 m ²	2 400
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 7	43 400

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót
40	Woj. Polsk. 5	Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 11 m ²	11 000
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 4	24 800
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich 19 m ²	1 600
41	Woj. Polsk. 6	Wymiana drzwi wejściowych szt. 4	24 800
		Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 15 m ²	13 000
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich 15 m ²	3 000
42	Woj. Polsk. 7	Wymiana drzwi wejściowych szt. 7	43 400
		Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 14,5 m ²	14 500
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich 26 m ²	5 200
44	Całość zasobów mieszkaniowych	Roboty nieprzewidziane, regresy	50 000
49	Wymiennikownia Woj. Polsk.	Wymiana kolektora C.W. wraz z zaworami	10 000
		Wymiana pomp uzupełniających do instalacji C.O. szt. 2	6 000
50	Całość obiektów	Roboty nieprzewidziane	10 000
51	Pawilon Teatralna 11	Konserwacja i naprawa uszkodzeń tynków strukturalnych (18,0 x 5,0)	9 400
		Wykonanie otworów wentylujących stropodach oraz zamontowanie kratki wentylacyjnych	600
52	Pawilon Woj. Polsk. 2	Naprawa muru oporowego.	20 000
54	Całość obiektów	Roboty nieprzewidziane	10 000
55	Wybrane obiekty	Zabezpieczenie środków na roboty niewykonane w 2024 roku	57 387
OGÓŁEM ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ			1 006 987

2. Pozostałe zamierzenia planowane do zrealizowania w 2025 roku.

Oprócz podstawowych działań wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz realizacji prac ujętych w planie remontów na 2025 rok i prac konserwacyjnych w zasobach Spółdzielni oraz zaleceń Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni w 2025 roku prowadzi intensywne czynności związane z windykacją należności od dłużników zalegających w opłatach eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garażowych.

CZŁONEK ZARZĄDU

 Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
 ds. Ekonomicznych

 mgr Justyna Dec

PREZES ZARZĄDU

 mgr inż. Wiktor Muszyński