

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni w 2007 roku

I. Informacja wstępna. Podstawa funkcjonowania i stan formalno-prawny zasobów Spółdzielni:

W okresie sprawozdawczym tj. w 2007 roku Spółdzielnia funkcjonowała analogicznie jak w latach poprzednich w oparciu o:

- ustawę Prawo spółdzielcze z 16 września 1982r.(tekst jednolity Dz. U. z 2003r., nr 188, poz. 1848 z póź. zm.),
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.(tekst jednolity Dz. U. z 2003r., nr 119, poz. 1116 z póź. zm.),
- statut spółdzielni z 2006r., uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków, uchwały Rady Nadzorczej i regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000132978 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo-kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Działalność Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o zasoby spółdzielcze oraz zasoby stanowiące przedmiot odrębnej własności.

W 2007 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| - Prezes Zarządu | p. Kazimierz Trusewicz | od 06.06.2005r., |
| - Z-ca Prezesa - Gł. Księg. | p. Urszula Pradela | od 01.02.2007r., |
| - Społ. Czł. Zarządu | p. Krystyna Andrzejewska | od 14.12.2006r. |

W 2007 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w marcu 2007r. przeprowadziła kontrolę okresową za IV kwartał 2006r. Zalecenia pokontrolne wykonano.
- W dniach od 11.04.2007r. do 13.04.2007r. została przeprowadzona kontrola przez inspektora kontroli ZUS Oddział w Wałbrzychu. Zalecenia pokontrolne wykonano.
- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w kwietniu 2007r. przeprowadziła kontrolę okresową za I kwartał 2007r. Zalecenia pokontrolne wykonano.
- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej dokonała badania sprawozdania finansowego za 2006r., który to bilans przyjęła i przedstawiła na tej podstawie wniosek do Zebrania Przedstawicieli Członków o udzielenie za 2006r. absolutorium dla Członków Zarządu.
- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła kontrolę okresową za III kwartał 2007r. Zalecenia pokontrolne wykonano.
- W dniu 21.09.2007r. przez PKO BP S.A. została przeprowadzona kontrola w zakresie oceny zgodności oświadczenia, złożonego przez spółdzielnię mieszkaniową, o przekazaniu do banku wszystkich spłat otrzymanych od członków z tytułu zaciągniętego kredytu. Nie stwierdzono rozbieżności z informacją przesłaną do banku za II kw. 2007r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 31 posiedzeń podejmując 53 uchwały. Tematykę posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- przyjęć w poczet członków Spółdzielni,
- przekształceń prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe,
- terminów zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrania Przedstawicieli Członków,

- ustalenia warunków finansowania ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia prawa własności lokali,
- przyjęcia projektów uchwał i przyjęcia uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- rozkładania na raty zadłużeń czynszowo-kredytowych,
- przyjęcia do realizacji wniosków z zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrań Przedstawicieli Członków,
- wszystkich innych spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni i eksploatacją zasobów Spółdzielni.

Ilość członków Spółdzielni na 31.12.2007 roku wynosiła 837, w tym 759 członków zamieszkałych i 78 członków oczekujących.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków przedstawiały się następująco:

- przyjęto w poczet członków 19 osób,
- przyjęto rezygnację z członkostwa od 30 osób,
- w związku ze zgonem wykreślono 3 osoby z rejestru członków,
- na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza wykreśliła z członkostwa 19 członków oczekujących.

Do czasu wejścia w życie 31.07.2007r. przepisów znowelizowanej 14.06.2007r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w Spółdzielni dokonano 4 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zawarto z 4 osobami umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 4 osobami zawarto umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W zasobach Spółdzielni mieszka 1 osoba nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu.

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. W 2007 roku członkowie Spółdzielni założyli 15 nowych ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali. Na koniec 2007 roku 94 członków zobowiązanych było do spłaty kredytu w formule normatywnej, w tym z lokatorskim prawem do lokalu- 54 członków i własnościowym prawem - 40 członków.

Z zawieszenia spłaty kredytu skorzystało 4 członków, a całkowitej spłaty kredytu dokonało 13 członków Spółdzielni.

W zakresie dodatków mieszkaniowych z dopłat gminy Jelenia Góra w 2007r. skorzystało 6 osób na kwotę 7.422,22 zł.

Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 18.671,00 m².

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005r. Spółdzielnia nabyła na własność 50.395,00 m² gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

W związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali powierzchnia gruntów będąca własnością Spółdzielni zmniejszyła się o 1.652,00m² i wynosi na koniec2007 roku 48.743,00 m².

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni i zarządzane przez Spółdzielnię obejmowały:

- 15 budynków mieszkalnych o kubaturze 179.306,20 m³ w tym:
 - 7 budynków mieszkalnych będących wyłączną własnością Spółdzielni o kubaturze 76.664,20 m³.
 - 8 budynków mieszkalnych nie będących wyłączną własnością Spółdzielni o kubaturze 102.642,00 m³.
- 650 lokali mieszkalnych o powierzchni 37238,85 m² w tym:
 - 628 lokali mieszkalnych nie wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni 35.947,25 m².
 - 22 lokale mieszkalne wyodrębnione na pełną własność o powierzchni 1.291,60 m².
- 31 lokali użytkowych o pow. 1416,96 m²,

- 8 poddaszy mieszkalnych o pow. 290,27 m²,
- 1 poddasze niemieszkalne o pow. 17,61 m²,
- 50 garaży i miejsc postojowych o pow. 953,29 m².

W 2007r. w związku z nowelizacją w dniu 14.06.2007r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw (Dz. U. z 2007r., nr 125, poz. 873), która weszła w życie 31.07.2007r., Spółdzielnia dokonała nowego podziału geodezyjnego, wyłączonych w 2006r. z podziału geodezyjnego, dotychczasowych nieruchomości wielobudynkowych Nr I (budynki Kiepur 49, 51 i 53) oraz częściowo nieruchomości Nr II (budynki Kiepur 55, 57 i 59), na nieruchomości jednobudynkowe.

Została uchylona uchwała w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla nieruchomości wielobudynkowej Kiepur 49,51 i 53, gdyż zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 1 znowelizowanej ustawy, nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka nie ma dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.

W pierwszej połowie roku Zarząd przyjął najpierw projekty, a następnie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach jednobudynkowych Kiepur 61,63,65,45A,45B,47,47A i Sygietyńskiego 17.

Od miesiąca sierpnia Zarząd podpisuje umowy notarialne ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokali z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi.

Do końca 2007r. podpisano 22 umowy notarialne. W poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się to następująco:

- Sygietyńskiego 17	1 umowa	- (udział 6,535%),
- Kiepur 63	1 umowa	- (udział 1,925%),
- Kiepur 65	3 umowy	- (udział 6,371%),
- Kiepur 45A	5 umów	- (udział 6,425%),
- Kiepur 45B	3 umowy	- (udział 6,264%),
- Kiepur 47	8 umów	- (udział 13,568%),
- Kiepur 47A	1 umowy	- (udział 2,262%).

W drugiej połowie 2007r., w związku z nowelizacją wyżej wymienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw, zostały opracowane przez komisję statutową zmiany Statutu.

Ze zmianami zostali zapoznani członkowie na Grupach Członkowskich w październiku 2007r. i w dniu 17.11.2007r. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków, z poprawkami, przyjęło nowy Statut.

Statut został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 03.01.2008r.

I. Gospodarka finansowa Spółdzielni oraz wyniki działalności

1. Gospodarka finansowa:

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo Spółdzielcze oraz statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i mieszkaniowe, funduszem zasobowym i długoterminowym kredytem bankowym.

Gospodarka finansowa Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o środki własne. Wszystkie kredyty długoterminowe oraz zobowiązania wobec dostawców i budżetu są regulowane na bieżąco i terminowo.

Prowadzono intensywną gospodarkę środkami finansowymi lokując wolne środki pieniężne, co pozwoliło na osiągnięcie dodatkowych przychodów finansowych.

2. Obroty ze sprzedaży:

	Plan w zł.	Wykonanie w zł.
1. Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych	598.629,24	598.745,43
2. Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	65.772,36	65.671,86
3. Wywóz nieczystości lokali mieszkalnych i użytkowych	67.835,33	74.151,48
4. Opłata za domofony lokali mieszkalnych	8.540,40	8.540,40
5. Odpis na fundusz remontowy	250.652,10	251.616,24
6. Sprzedaż usług co. i c.w.	1.125.953,17	1.065.734,55
7. Przychody z tytułu opłat za wodę i kanalizację	42.000,00	33.744,79
8. Pozostała sprzedaż – wynajmy lokali, z reklam	48.700,00	52.946,19
9. Przychody z wyniku lat ubiegłych	180.993,85	180.993,85
Razem przychody ze sprzedaży produktów	2.389.076,45	2.332.144,79
10. Pozostałe przychody operacyjne	19.700,00	17.124,52
11. Przychody finansowe	50.000,00	63.061,85
12. Zmiana stanu produktów		10.795,27
Ogółem przychody na całokształcie działalności ze zmianą stanu produktów	2.458.776,45	2.423.126,43

Przychody ze stawek eksploatacyjnych oraz odpisów na fundusz remontowy ustalane są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

3. Koszty działalności:

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikowo. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami, właściciele będący członkami oraz właściciele niebędący członkami pokrywają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

W 2007r. koszty Spółdzielni wyniosły:

	Plan w zł.	Wykonanie w zł.
1. Koszty działalności operacyjnej	2.324.779,37	2.233.827,67
2. Pozostałe koszty operacyjne	6.500,00	11.417,31
3. Koszty finansowe	0,00	1.264,67
Koszty na całokształcie działalności	2.331.279,37	2.246.509,65

Różnica między przychodami a kosztami działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2007 roku wyniosła 176.616,78 zł. Różnica netto, między przychodami a kosztami działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, po uwzględnieniu 17.068,00 zł. podatku dochodowego wyniosła 159.548,78 zł. i odniesiona została na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

4. Sytuacja majątkowa i finansowa:

Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2007r. przedstawiają się następująco:

AKTYWA:	w zł.
I Aktywa trwałe	33.660.171,35
II. Aktywa obrotowe	1.700.915,02
w tym:	
- środki pieniężne	1.434.175,97

RAZEM:**35.361.086,37****PASYWA:**

I. Kapitały własne	29.203.786,27
w tym:	
- wkłady mieszkaniowe, budowlane, f. udziałowy	24.026.885,26
- kapitał zapasowy	5.467.944,26
- należne wpłaty na poczet kapitału	- 291.043,25
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6.157.300,10
w tym:	
- zobowiązania krótkoterminowe	1.176.888,92
RAZEM:	35.361.086,37

5. Podstawowe wskaźniki płynności:1) **I** wskaźnik - płynności bieżącej:

Aktywa obrotowe	1.700.915,02	
-----	-----	= 1,45
Zobowiązania krótkoterminowe	1.176.888,92	

2) **II** wskaźnik - płynności szybkiej:

Aktywa obrotowe – zapasy	1.698.320,01	
-----	-----	= 1,44
Zobowiązania krótkoterminowe	1.176.888,92	

3) **III** wskaźnik płynności środkami pieniężnymi:

Środki pieniężne	1.434.175,97	
-----	-----	= 1,22
Zobowiązania krótkoterminowe	1.176.888,92	

Przedstawione wskaźniki płynności finansowej potwierdzają dobrą oraz stabilną sytuację finansową i płatniczą spółdzielni.

6. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz kredyty:

Na koniec 2007r. kwota zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) oraz normatywu z tytułu spłaty kredytu wynosiła **123.916,69 zł.** i zmniejszyło się w stosunku do 2006 roku o kwotę **53.299,90 zł.**

Jest to efekt prowadzonych przez Zarząd działań windykacyjnych, a w szczególności:

- wysłaniem upomnień i wezwań do zapłaty 1.450,
- skierowaniem do sądu spraw o zapłatę 21,
- skierowaniem spraw do komornika 3,
- rozłożenia na raty zaległości w wyniku zawartych ugód 6.

Wskaźnik zaległości, liczony ogólną kwotą zaległości do rocznych naliczeń opłat za lokale, na dzień 31.12.2007r. wynosi **5,13%**. W przypadku kredytów bankowych wskaźnik ten wynosi **3,74%**.

Poniżej prezentujemy stan zadłużeń na dzień 31.12.2007r. w skali Spółdzielni oraz w rozbiu na poszczególne budynki z podziałem na lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, jak również kredyty:

Statystyka zadłużenia ogółem Spółdzielni:

Rodzaj zadłużenia	31.12.2006r.		31.03.2007r.		30.06.2007r.		30.09.2007r.		31.12.2007r.	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
lokale mieszkalne	240	150.206,10	225	124.957,60	237	112.905,02	217	103.007,51	177	102.941,37
lokale użytkowe	33	14.120,91	44	14.301,27	40	11.802,91	31	11.188,49	35	13.896,86
kredyty	31	12.889,58	29	7.498,48	25	6.203,02	29	5.501,05	23	7.078,46
razem:	304	177.216,59	298	146.757,35	302	130.910,95	277	119.697,05	235	123.916,69

Statystyka zadłużenia na budynki przedstawia się następująco:

lokale mieszkalne	K.49		K.51		K.53		K.55		K.57		K.59	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	3	65,07	3	434,84	6	986,46	7	750,06	8	1.015,55	3	291,19
- od 1 do 3 m-cy	3	1.980,30	5	2.216,10	4	1.291,77	0	0,00	1	663,57	6	3.328,38
- od 3 do 6 m-cy	1	1.253,27	0	0,00	0	0,00	1	971,13	2	2.539,16	2	2.897,24
- pow. 6 m-cy	1	4.758,15	0	0,00	1	1.967,50	1	1.338,66	0	0,00	1	1.765,56
razem:	8	8.056,79	8	2.650,94	11	4.245,73	9	3.059,85	11	4.218,28	12	8.282,37

lokale mieszkalne	K.61		K.63		K.65		S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	5	261,10	6	349,69	10	1.271,37	6	859,46	1	221,61
- od 1 do 3 m-cy	4	1.125,49	4	2.113,20	6	2.726,53	4	1.597,84	2	1.275,50
- od 3 do 6 m-cy	1	1.951,53	1	1.716,55	3	3.113,04	0	0,00	0	0,00
- pow. 6 m-cy	1	3.789,02	0	0,00	0	0,00	1	2.894,96	0	0,00
razem:	11	7.127,14	11	4.179,44	19	7.110,94	11	5.352,26	3	1.497,11

lokale mieszkalne	K.45a		K.45b		K.47		47a	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	11	1.050,73	5	442,24	10	722,99	8	704,88
- od 1 do 3 m-cy	3	1.088,61	6	3.135,33	3	680,16	5	3.119,32
- od 3 do 6 m-cy	1	514,93	0	0,00	2	2.628,34	3	2.787,46
- pow. 6 m-cy	2	3.158,55	0	0,00	3	23.947,77	1	3.162,21
razem:	17	5.812,82	11	3.594,57	18	27.979,26	17	9.773,87

kredyt	K.49		K.51		K.53		K.55		K.57		K.59	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	2	152,92	2	188,22	5	425,60	1	2,78	3	66,80	0	0,02
- od 1 do 3 m-cy	0	0,00	2	464,21	1	191,74	2	411,98	0	0,00	1	558,23
- od 3 do 6 m-cy	1	850,55	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- pow. 6 m-cy	1	1.530,54	1	1.067,08	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1.167,79

razem:	4	2.534,01	5	1.719,51	6	617,34	3	414,76	3	66,80	2	1.726,04
---------------	----------	-----------------	----------	-----------------	----------	---------------	----------	---------------	----------	--------------	----------	-----------------

lokale użytkowe	K.51		K.55		K.57		K.59	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca					1	497,19		
- od 1 do 3 m-cy								
- od 3 do 6 m-cy								
- pow. 6 m-cy								
razem:	0	0,00	0	0,00	1	497,19		0,00

lokale użytkowe	K.61		K.63		K.65	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	1	22,85			1	415,27
- od 1 do 3 m-cy						
- od 3 do 6 m-cy			1	1.210,64		
- pow. 6 m-cy						
razem:	1	22,85	1	1.210,64	1	415,27

lokale użytkowe	K.45a		K.47a	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	1	0,06		
- od 1 do 3 m-cy			1	183,14
- od 3 do 6 m-cy				
- pow. 6 m-cy				
razem:	1	0,06	1	183,14

lokale użytkowe	S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	2	134,51	1	98,61
- od 1 do 3 m-cy			1	1.282,80
- od 3 do 6 m-cy	1	2.578,21		
- pow. 6 m-cy	2	4.160,18	1	2.532,20
razem:	5	6.872,90	3	3.913,61

garaże	K.45b		S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	7	137,29	4	90,37	3	43,09
- od 1 do 3 m-cy	2	189,92	2	122,59	2	197,94
- od 3 do 6 m-cy						
- pow. 6 m-cy						
razem:	9	327,21	6	212,96	5	241,03

7. Personel i świadczenia pracownicze:

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2007 roku wyniosło 11,25 pracownika przy 11 i 1/2 etatu, w tym:

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 8 i 1/2 etatu,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych 3 etaty.

Przeciętne wynagrodzenie (bez odpraw i nagród jubileuszowych) za 2007r. wyniosło 2.039,75 zł.

Na wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu wynagrodzeń wydatkowano 500,00 zł.

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą 2.859,84 zł.

W 2007r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości 9.252,90 zł.

Na szkolenia w 2007r. wydatkowano 3.581,00 zł. W ramach wydatkowanych środków pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w szkoleniach o tematyce:

- bezpieczeństwo pożarowe budynków mieszkalnych,
- VAT w spółdzielniach mieszkaniowych w 2007/2008r.,
- prowadzenie dokumentacji finansowo-rachunkowej oraz opłat obowiązujących zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- kosztorysowanie robót budowlanych,
- wprowadzenie ustawy z 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw – zmiany w regulaminach, ewidencja księgowa,
- przeglądy techniczne budynków,
- przekazania spółdzielniom mieszkaniowym treści proponowanych zmian ustawowych oraz oceny ich skutków prawno-organizacyjnych i ekonomicznych.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili wykonawstwo i nadzór nad posiadanymi zasobami w zakresie ewidencji księgowo-finansowej oraz utrzymania w sprawności technicznej urządzeń i instalacji.

8. Inwestycje:

W 2007r. Spółdzielnia nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych.

9. Szczególne zdarzenia:

Nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2007r.

II. Gospodarka funduszem remontowym:

Zwiększenia:

	w zł
- odpis za 2007r.	252.359,57
- przychody z wyniku lat ubiegłych	106.805,60
- przychody z odszkodowań	2.736,17
Razem:	361.901,34

Zmniejszenia:

	Plan	w zł Wykonanie
1) wymiana pionów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji budynkach Kiepur 49,51,	12.800,00	10.446,26
2) zamontowanie zaworów podpionowych regulujących przepływ czynnika grzewczego na instalacji c.o.,		

zamontowanie podliczników ciepława na instalacji c.o. i podliczników c.w.u. oraz zamontowanie zaworów nadmiarowo upustowych w budynkach Kiepur 61,63,65 i Sygietyńskiego 17	106.000,00	65.778,84
3) remont wjazdów do garaży w budynkach przy ul. Sygietyńskiego 15 i 17	21.000,00	14.328,56
4) uszczelnienie dylatacji pionowych od strony wejść w budynkach Kiepur 47 i 53	6.000,00	3.173,19
5) wykonanie projektu na remont wentylacji mechanicznej w garażach przy ul. Sygietyńskiego 15 i 17	6.000,00	2.628,60
6) miejscowa wymiana płytek na schodach zewnętrznych do budynku Sygietyńskiego 17	8.000,00	7.935,34
7) wykonanie drenażu parkingu przed budynkiem Kiepur 45B	35.000,00	318,63
8) mała architektura, naprawa urządzeń na placach zabaw przed budynkami Kiepur 61,63,65,55,57,59,49,51,53, 45A,45B,47,47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	8.400,00	0,00
9) nieprzewidziane awarie w budynkach Kiepur 61,63,65,55,57,59,49,51,53,45A,45B,47,47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	10.500,00	6.748,77
10) wymiana poziomej instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w garażu budynku Sygietyńskiego 17	18.000,00	12.818,24
11) remont odcinka kanalizacji przed I klatką budynku Kiepur 49	9.000,00	113,14
12) malowanie klatek schodowych w budynku Kiepur 65	40.000,00	26.157,02
13) chemiczne czyszczenie kanalizacji w budynku Kiepur 53	13.650,00	11.775,25
14) opracowanie dokumentacji na przebudowę boksu śmietnikowego przy budynkach Kiepur 45A i 47	3.000,00	0,00
15) opracowanie dokumentacji i wykonanie instalacji odgromowej na budynkach Kiepur 61,63 i 57	36.000,00	36.456,67
16) wymiana znaków i oznakowanie ciągów pieszo-jezdných przed budynkami Kiepur 49,51,53,55,57,59,61,63,65 i Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	31.050,00	29.436,39
17) zakup i montaż bramek do piłki nożnej	6.000,00	5.702,28
18) wykonanie ogrodzenia boiska	2.600,00	2.600,00
19) remont suszarni w budynkach Kiepur 57,45A,47,	7.500,00	1.278,42
20) wykonanie audytu energetycznego, projektu i kosztorysu na docieplenie budynku Kiepur 57	9.000,00	113,14
21) wymiana okien na klatkach schodowych w budynkach Kiepur 63 oraz w budynku Kiepur 57 wraz z wymianą okien w suszarniach i w korytarzu piwnicznym	31.000,00	26.701,65
22) malowanie okien w korytarzach piwnicznych w budynkach Kiepur 45A,47,47A	3.970,00	56,47
23) wymiana pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku Kiepur 49	10.500,00	10.493,16
24) malowanie wiatrołapów w budynkach Kiepur 45B, 49 i 51	6.000,00	1.835,12
25) malowanie suszarni i naprawy malarskie w I kl. budynku Sygietyńskiego 17	3.000,00	528,25

26) naprawa części elewacji poprzez ocieplenie ścian w budynku Sygietyńskiego 15	30.000,00	48,03
27) wykonanie i montaż barierek ogrodzeniowych przy budynku Kiepur 45B	2.800,00	2.626,84
28) naprawa posadzki nad wjazdami przy budynku Sygietyńskiego 17	4.000,00	3.866,06
29) miejscowa naprawa dachów w budynkach Kiepur 49,51,53,57,61,63,65,45A,45B,47A i Sygietyńskiego 15 i 17	7.500,00	5.460,72
30) remont tarasu nad garażami nr 1 i nr 2 w budynku Kiepur 45B	1.172,00	960,38
31) ociepleni stropodachu nad mieszkaniami w I kl. w budynku Kiepur 65	4.644,00	4.638,79
Razem:	494.086,00	295.024,21

ROZLICZENIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2007 R.

	BUDYNEK	NIETYKORZYSTAN E ŚRODKI F.REMONTOWEGO NA KONIEC 2006 R.	ODPISY NA 2007 R.	RAZEM ŚRODKI FUNDUSZU REM. NA DZIEŃ 31.12.2007 R.	WYDATKI W 2007 R.	STAN ŚRODKÓW NA 31.12.2007 R.
1.	KIEPURY 49	- 12.637,28	22.019,35	9.382,07	15.131,07	- 5.749,00
2.	KIEPURY 51	1.997,27	13.634,92	15.632,19	9.681,49	5.950,70
3.	KIEPURY 53	13.313,61	24.624,20	37.937,81	14.650,47	23.287,34
4.	SYGETYŃSKIEGO 15	46.181,71	18.116,88	64.298,59	13.795,38	50.503,21
5.	KIEPURY 55	23.186,97	21.922,40	45.109,37	1.564,78	43.544,59
6.	KIEPURY 57	32.996,44	17.352,46	50.348,90	28.866,35	21.482,55
7.	KIEPURY 59	37.623,20	25.084,46	62.707,66	863,54	61.844,12
8.	SYGETYŃSKIEGO 17	43.906,81	19.292,00	63.198,81	46.702,62	16.496,19
9.	KIEPURY 61	63.316,12	22.643,12	85.959,24	33.844,70	52.114,54
10.	KIEPURY 63	49.008,25	17.089,24	66.097,49	43.516,86	22.580,63
11.	KIEPURY 65	76.013,15	23.010,88	99.024,03	54.737,65	44.286,38
12.	KIEPURY 47	51.680,69	26.338,04	78.018,73	1.751,74	76.266,99
13.	KIEPURY 45A	61.852,01	30.171,12	92.023,13	897,17	91.125,96
14.	KIEPURY 45B	2.093,67	24.811,39	26.905,06	5.606,07	21.298,99
15.	KIEPURY 47A	64.174,33	24.985,28	89.159,61	1.302,83	87.856,78
16.	RAZEM FUNDUSZE REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	554.706,95	331.095,74	885.802,69	272.912,72	612.889,97
17.	FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI	83.581,38	30.805,60	114.386,98	22.111,49	92.275,49
18.	OGÓŁEM FUNDUSZ REMONTOWY	638.288,33	361.901,34	1.000.189,67	295.024,21	705.165,46

W 2007 roku zadania remontowe realizowane były głównie systemem zleconym i siłami własnymi (konserwatorzy).

W planie robót remontowych (po korekcie) ujętych było do wykonania 31 zadań remontowych.

W pełni wykonano 22 zadania remontowe. Dwa zadania realizowane siłami własnymi zostały wykonane częściowo. Nie wykonano 7 zadań remontowych. Powodem nie wykonania wszystkich planowanych robót był brak wykonawców chętnych do wykonania prac remontowych.

Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazywały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się obowiązującym w Spółdzielni regulaminem oraz kryteriami określonymi w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówienia.

W ocenie Zarządu sytuacja Spółdzielni pod względem finansowym jest dobra.

Działania Zarządu ukierunkowane są na właściwą obsługę członków i mieszkańców Spółdzielni, minimalizację kosztów utrzymania oraz na utrzymanie budynków i urządzeń w należytego stanie technicznym.

Zarząd jest przekonany, że dobra współpraca z Radą Nadzorczą połączona z dobrą wolą członków, będą sprzyjać realizacji wszystkich zadań jakie zostaną postawione przed Zarządem.

Przedkładając powyższe sprawozdanie Zarząd wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE

Załącznik Nr 1- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2007r. wraz z informacją dodatkową.

Załącznik Nr 2- Rachunek zysków i strat za 2007r.

Załącznik Nr 3- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na rok 2007.

Załącznik Nr 4- Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Grupach Członkowskich i Zebraniach Przedstawicieli Członków.