

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE**

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”
w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni w 2009 roku.**

I. Informacja wstępna.

1. Podstawa funkcjonowania i stan formalno-prawny zasobów Spółdzielni.

1.1. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia funkcjonowała analogicznie jak w latach poprzednich w oparciu o:

- ustawę Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r.(tekst jednolity Dz. U. z 2003r., nr 188, poz. 1848 z póź. zm.),
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 z póź. zm.),
- statut spółdzielni z 2007r., zarejestrowany w dniu 03 stycznia 2008r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Syg. Spr. WR. IX NS - REJ. KRS/022135/07246),
- uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwały Rady Nadzorczej,
- regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000132978.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni 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 była w oparciu o zasoby mieszkaniowe, których Spółdzielnia była wyłączną właścicielką (w części dotyczącej niewyodrębnionych lokali) oraz zasoby stanowiące współwłasność Spółdzielni (w części wyodrębnionych lokali) zarządzanych zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.2. W 2009 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------|
| – Prezes Zarządu | Pan Kazimierz Trusewicz | od 06.06.2005 r., |
| – Z-ca Prezesa - Główny Księgowy | Pani Urszula Pradela | od 01.02.2007 r. |

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 39 posiedzeń podejmując 34 uchwały. Tematykę posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- przyjąć w poczet członków Spółdzielni,

- przystąpienia do podpisania aktu notarialnego i przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- powołania komisji przetargowej,
- zmiany uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości jednobudynkowej Kiepur 59,
- terminu i porządku zebrania Walnego Zgromadzenia Członków,
- ustalenia wysokości opłat dzierżawnych,
- przyjęcia projektów uchwał i przyjęcia uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- wprowadzenia zmian do przyjętych do stosowania w Spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości,
- oraz wszystkich innych spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni i eksploatacją zasobów Spółdzielni oraz rozkładania na raty zadłużeń czynszowo-kredytowych.

1.3. W 2009 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w miesiącu kwietniu 2009r. przeprowadziła kontrolę okresową za I kwartał 2009r. W wyniku kontroli nie stwierdzono uchybień.
- Kancelaria Biegłych Rewidentów „Kontysta” Spółka z o. o. z Jeleniej Góry, na zlecenie Rady Nadzorczej, w terminie od 16.03.2009r. do 31.03.2009r. przeprowadziła przegląd ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2008r. Sprawozdanie zostało sporządzone poprawnie, nie stwierdzono w nim żadnych istotnych nieprawidłowości. Raport z przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2008r. został przyjęty przez Radę Nadzorczą, która na tej podstawie przedstawiła wniosek do Walnego Zgromadzenia o udzielenie za 2008r. absolutorium dla Członków Zarządu.
- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w dniach od 02.10.2009r., z przerwami do 20.10.2009r. przeprowadziła kontrolę okresową za III kwartał 2009r. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 14.05.2009r. przeprowadził kontrolę piaskownic osiedlowych Spółdzielni. Uwag nie wniesiono.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 14.08.2009r. przeprowadził kontrolę piaskownic osiedlowych Spółdzielni. Stwierdzono brak ogólnych zabezpieczeń przed dostępem zwierząt oraz ubytki betonu i zapadniętą kostkę wokół piaskownic między budynkami Kiepur 49, 51 i 53.
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 01.09.2009r. do 31.10.2009r. przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2006r. do 31.12.2008r. zgodnie z umową zawartą w dniu 20.08.2009r.
- W dniu 16.12.2009r. przez PKO BP S.A. została przeprowadzona kontrola w zakresie:
 - prawidłowości prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, począwszy od dnia 01.01.2004r. do 31.12.2004r. oraz od dnia 01.01.2008r. do dnia 31.12.2008r., zgodnie z wymogami ustawy z 30.11.1995r.

- prawidłowości sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od dnia 01.04. 2008r. do dnia 30.06.2008r. przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniem ustawy z 30.11.1995r.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.4. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na 31.12.2009 roku liczyła 697 członków, w tym:

- 634 członków zamieszkałych,
- 6 członków oczekujących,
- 57 członków byłych mieszkańców, którzy po sprzedaży na rynku wtórnym spółdzielczych praw do lokali i lokali wyodrębnionych nie złożyli rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni.

Na koniec 2009 roku, w porównaniu do 2008 roku, stan ilościowy członków uległ zmniejszeniu o 38 członków.

Zmiany w zakresie stanu ilościowego członków w 2009r. przedstawiały się następująco:

- przyjęto w poczet członków 14 osób,
- przyjęto rezygnację z członkostwa od 32 osób,
- w związku ze zgonem wykreślono 5 osób z rejestru członków,
- na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza wykreśliła z ewidencji 14 członków, którzy po sprzedaży na rynku wtórnym spółdzielczych praw do lokali nie złożyli rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni.
- ustanie członkostwa w Spółdzielni 1 osoby po uprawomocnieniu się uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1.5. Stan formalno – prawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 18.024,00 m².

W miesiącu maju 2009r. Zarząd podpisał z Gminą Jelenia Góra akt notarialny rozwiązania umów użytkowania wieczystego działek gruntu nr 10/11 (o powierzchni 414 m²) i 18/12 (o powierzchni 233 m²) i dokonał nieodpłatnego ich przekazania Gminie Jelenia Góra w związku z realizacją uchwały Nr 26/06/2006 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 03.06.2006r., zmienionej uchwałą Nr 5/11/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 17.11.2007r.

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 gruntu będąca własnością Spółdzielni na koniec 2009r. roku wynosi 42.510,00 m².

Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię obejmowały:

- 15 budynków mieszkalnych o kubaturze 179.306,20 m³, w tym:

- 1 budynek mieszkalny (Kiepur 51), który do listopada 2009r. był wyłączną własnością Spółdzielni, o kubaturze 7.849,00 m³,
- 14 budynków mieszkalnych nie będących wyłączną własnością Spółdzielni o kubaturze 171.457,20 m³.
- 651 lokali mieszkalnych o powierzchni 37.375,18 m², w tym:
 - 550 lokali mieszkalnych nie wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni 31.193,58 m².
 - 101 lokali mieszkalnych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni 6.181,60 m².
- 31 lokali użytkowych o powierzchni 1.416,96 m², w tym:
 - 23 lokale użytkowe nie wyodrębnione na pełną własność o powierzchni 1.031,28 m², w tym:
 - 2 lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni 145,00 m²,
 - 8 lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni 385,68 m².
- 20 garaży i 35 miejsc postojowych w garażach podziemnych wielostanowiskowych o powierzchni 1.456,49 m², w tym:
 - 19 garaży i 23 miejsca postojowe nie wyodrębnione na pełną własność o powierzchni 1.194,27 m²,
 - 1 garaż wyodrębniony na pełną własność o powierzchni 17,36 m²,
 - 12 miejsc postojowych o powierzchni 244,86 m² z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego,
- 3 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni 187,18 m².

Od sierpnia 2007 roku Zarząd podpisuje z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi umowy, w formie aktów notarialnych, ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokali.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu do końca 2009 roku zostały wyodrębnione 122 lokale, co stanowi 16,60 % wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, znajdujących się w zasobach i zarządzanych przez Spółdzielnię (bez 3 lokali związanych z działalnością statutową, 2 lokali użytkowych i 3 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym wynajmowanych przez Spółdzielnię).

W 2009r. Zarząd podpisał 73 umowy notarialne. W poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się to następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2009r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepur 49	5	10
2.	Kiepur 51	4	4
3.	Kiepur 53	6	8
4.	Kiepur 55	5	5
5.	Kiepur 57	2	3
6.	Kiepur 59	8	8
7.	Kiepur 61	4	5

8.	Kiepur 63	1	2
9.	Kiepur 65	2	5
10.	Kiepur 45A	3	9
11.	Kiepur 45B	2	5
12.	Kiepur 47	3	17
13.	Kiepur 47A	6	9
14.	Sygietyńskiego 15	19	19
15.	Sygietyńskiego 17	3	13

W wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali na członków Spółdzielni i osoby uprawnione wielkość udziałów lokali wyodrębnionych we współwłasności nieruchomości wspólnych na koniec 2009r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w %	
		Lokale wyodrębnione	Spółdzielnia
1..	Kiepur 49	21,56	78,44
2.	Kiepur 51	13,92	86,08
3.	Kiepur 53	16,44	83,56
4.	Kiepur 55	9,90	90,10
5.	Kiepur 57	7,13	92,87
6.	Kiepur 59	15,49	84,51
7.	Kiepur 61	11,19	88,81
8.	Kiepur 63	4,54	95,46
9.	Kiepur 65	9,90	90,10
10.	Kiepur 45A	13,37	86,63
11.	Kiepur 45B	8,67	91,33
12.	Kiepur 47	27,03	72,97
13.	Kiepur 47A	16,54	83,46
14.	Sygietyńskiego 15	49,62	50,38
15.	Sygietyńskiego 17	38,83	61,17

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste. W 2009 roku założono 3 księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz 58 ksiąg wieczystych w wyniku wyodrębnienia i przeniesieniem własności lokali przez członków Spółdzielni i osoby uprawnione.

Na koniec 2009 roku 76 członków zobowiązanych było do spłaty kredytu w formule normatywnej, w tym z lokatorskim prawem do lokalu- 44 członków oraz z własnościowym prawem - 32 członków.

Z zawieszenia spłaty kredytu skorzystało 2 członków oraz całkowitej spłaty kredytu dokonało 10 członków Spółdzielni.

W zakresie dodatków mieszkaniowych z dopłat Gminy Jelenia Góra w 2009r. skorzystało 6 osób na kwotę 4.946,37 zł.

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

II. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Gospodarka finansowa.

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo Spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

1. Obroty ze sprzedaży.

L.p.	Przychody	Plan w zł.	Wykonanie w zł.
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	778.032,32	701.441,94
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	60.405,90	64.046,16
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	183.661,91	180.901,29
4.	Opłata za domofony	9.472,08	9.472,08
5.	Odpis na fundusz remontowy	267.022,74	266.408,52
6.	Różnica wody	35.767,74	46.566,22
7.	Energia ciepła	1.033.098,91	1.104.466,22
8.	Przychody z lat ubiegłych	164.043,98	164.043,98
9.	Pozostała sprzedaż- wynajem lokali, z reklam	66.000,00	92.431,97
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	2.597.505,58	2.629.778,38
10.	Pozostałe przychody operacyjne	4.000,00	35.253,59
11.	Przychody finansowe	46.500,00	54.153,11

12.	Zmiana stanu produktów	0,00	- 1.089,95
	Ogółem przychody na całokształcie działalności	2.648.005,58	2.718.095,13

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

W porównaniu do 2008r. nastąpił wzrost przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług, pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych o 5,67 %, w tym przychodów ze sprzedaży netto produktów i usług o 7,34 %.

Plan na 2009r., w/w przychodów, wykonano w 102,69 %.

Koszty działalności.

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 2009r. koszty Spółdzielni wyniosły:

L.p.	Koszty	Plan w zł.	Wykonanie w zł.
1.	Działalność o operacyjna	2.449.902,96	2.524.490,63
2.	Pozostałe koszty operacyjne	14.500,00	15.557,32
3.	Koszty finansowe	0,00	8,97
	Koszty na całokształcie działalności	2.464.402,96	2.540.056,92

Łączne poniesione koszty działalności operacyjnej w porównaniu do roku 2008r. były wyższe o 7,31 %, w tym:

- eksploatacji o 9,49 %,
- wywozu nieczystości o 32,67 %,
- odpisów na fundusz remontowy o 6,82 %,
- różnicy wody o 5,73 %,
- domofonów o 9,39 %,
- wymiany wodomierzy o 34,68 %,
- zakupu energii cieplnej o 3,32 %.

Zwiększenie kosztów nastąpiło głównie z uwagi na wzrost w 2009r. cen usług świadczonych na rzecz Spółdzielni.

Od dnia 01.01.2009r. Miejskie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Jeleniej Górze znacznie podwyższyło opłaty za wywóz nieczystości stałych - średnio o 36,60 % (opłata za wywóz nieczystości od 1 osoby uległa podwyższeniu z kwoty 6,42 zł do 8,77 zł).

Oplaty za wodę i ścieki na rzecz Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Jeleniej Górze od lutego 2009r. wzrosły o ponad 7 %.

Ceny za energię ciepłą, dostarczaną przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Jeleniej Górze, wzrosły od dnia 01.07.2009r. o 8,87 % a do 05.01.2010r. o 6,71 %.

Koszty zakupu energii ciepłej łącznie z kosztami jej rozliczenia przez firmę rozliczającą wyniosły w 2008r. – 1.073.519,89 zł a w 2009r. – 1.105.788,92 zł i były wyższe o 32.269,03 zł. Wpływy z opłat w 2009r. na pokrycie kosztów energii ciepłej i jej rozliczenia wyniosły 1.079.212,92 zł, tj. były niższe od kosztów o 26.576,00 zł. Niezależnie od powyższego użytkownicy lokali począwszy od sezonu grzewczego 2008/2009, wraz z rozliczeniem kosztów energii ciepłej, obciążani są ratą za zamontowane w lokalach elektroniczne podzielniki ciepła. Ogółem roczna rata za podzielniki wynosi 7.121,92 zł (opłata za podzielniki została rozłożona na 10 lat).

Koszty energii ciepłej stanowią znaczną pozycję w ogólnych kosztach – w 2009r. udział tych kosztów w kosztach operacyjnych ogółem wynosił ponad 40 %.

Koszty eksploatacji mające bezpośredni wpływ na opłaty z tytułu eksploatacji lokali w 2009r. wyniosły 816.760,18 zł, co stanowi 99,52 % wykonania planu na 2009r.

Różnica między przychodami a kosztami działalności Spółdzielni w 2009 roku wyniosła **178.038,21 zł**. Różnica netto, między przychodami a kosztami działalności Spółdzielni po uwzględnieniu **11.655,00 zł**. podatku dochodowego, wyniosła **166.383,21 zł**. i odniesiona została na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Za rok 2008 różnica między przychodami a kosztami działalności Spółdzielni po uwzględnieniu podatku dochodowego była niższa i wyniosła 163.297,83 zł, tj. w 2009r. zanotowano wzrost tej różnicy o 1,9 %.

2. Sytuacja majątkowa i finansowa.

W 2009r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 3.861 tys. zł tj. o 11,59 %, w tym :

- aktywa trwałe zmniejszyły się o 3.810 tys. zł,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o 50 tys. zł.

Podstawową przyczyną zmniejszenia się majątku trwałego Spółdzielni jest systematyczne przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność a także dekapitalizacja majątku w związku z jego umorzeniem. Fakt ten ma również wpływ na zmniejszenie się funduszy spółdzielni o 3.136 tys. zł, tj. o 11,31 %. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania również uległy zmniejszeniu o 724 tys. zł, tj. o 12,99 %.

Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2009r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L p .	Aktywa	Wartość w zł.
1.	Aktywa trwałe	27.919.652,59
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	1.524.036,46
	środki pieniężne	933.229,15

	Razem aktywa	29.443.689,05
--	---------------------	----------------------

4.2. Pasywa.

L p .	Pasywa	Wartość w zł.
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	24.592.098,12
	kapitał (fundusz) podstawowy	20.038.132,45
	kapitał (fundusz) zapasowy	4.745.736,92
	należne wpłaty na kapitał podstawowy	- 191.771,25
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	4.851.590,93
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1.030.722,15
	zobowiązania bieżące	941.374,76
	Razem pasywa	29.443.689,05

4.3. Podstawowe wskaźniki płynności.

Przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009r. dokonała Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni. Z przeglądu został sporządzony raport, z którego wynika, że sprawozdanie zostało sporządzone poprawnie i nie stwierdzono w nim żadnych istotnych nieprawidłowości.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni jest dobra i stabilna, gdyż aktywa obrotowe w pełni zabezpieczają spłatę zobowiązań, co potwierdzają przedstawione poniżej wskaźniki:

1) Płynności I

$$\frac{\text{Aktywa obrotowe - Należności powyżej 12 miesięcy}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{1.467.061,10}{941.374,76} = 1,56$$

2) Płynności II

$$\frac{\text{Należności krótkoterminowe + inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{1.461.701,01}{941.374,76} = 1,55$$

Zobowiązania bieżące

941.374,76

3) Płynności III

$$\frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{933.229,15}{941.374,76} = 0,99$$

5. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz z tytułu kredytu bankowego.

Na koniec 2009r. 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 **384.618,45 zł.** (z odsetkami).

Kwota zaległości z tytułu opłat za lokale wynosiła 369.430,08 zł. (bez normatywnej spłaty kredytu), w tym 266.713,21 zł stanowi zadłużenie bez uwzględnienia dopłat za energię ciepłą sezonu grzewczego 2007/2008. Dopłaty te, na koniec roku, zostały uregulowane w wysokości 1/3 w wyniku kompensaty z nadpłatami z sezonu grzewczego 2008/2009.

Wskaźnik zaległości liczony ogólną kwotą zaległości do rocznych naliczeń opłat za lokale na dzień 31.12.2009 r. wynosił 14,12 % a liczony kwotą zaległości bez uwzględnienia nieuregulowanych dopłat do sezonu 2007/2008 - 10,20 %.

Zaległość z normatywnej spłaty kredytu na dzień 31.12.2009 r. wynosiła 9,60 % zaległości do rocznych naliczeń opłat z tego tytułu.

W ramach podejmowanych działań windykacyjnych w 2009 r. zostało:

- wystawionych upomnień i wezwań do zapłaty 480,
- złożonych wniosków do sądu o zapłatę 10,
- złożonych wniosków do komornika 4,
- zawartych ugód na spłatę zaległości w ratach 2,

W związku z zaległościami w opłatach 1 lokal mieszkalny został sprzedany w drodze licytacji przeprowadzonej przez komornika sądowego.

Niżej prezentujemy stan zadłużeń na dzień 31.12.2009r. w skali Spółdzielni oraz w rozbiciu na poszczególne budynki z podziałem na lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu oraz z tytułu normatywnej spłaty kredytu:

5.1. Statystyka zadłużenia ogółem Spółdzielni (z odsetkami):

Rodzaj zadłużenia	31.12.2006r.		31.12.2007r.		31.12.2008r.		30.09.2009r.		31.12.2009r.	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
lokalne mieszkalne	240	150.206,10	177	102.941,37	163	105.320,07	211	130.064,22	460	349.201,74
lokalne użytkowe	33	14.120,91	35	13.896,86	20	11.152,02	30	5.518,93	20	20.228,34
kredyty	31	12.889,58	23	7.078,46	32	12.718,86	26	11.463,81	28	15.188,37
Razem:	304	177.216,59	235	123.916,69	215	129.190,95	267	147.046,96	508	384.618,45

5.2. Statystyka zadłużenia w poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne	K.49		K.51		K.53		K.55		K.57	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	18	3.547,05	8	1.047,84	15	1.344,04	13	1.205,26	13	1.807,25
- od 1 do 3 m- cy	8	4.206,17	10	6.245,37	11	5.512,88	9	5.159,20	6	2.638,74
- od 3 do 6 m- cy	3	4.042,33	1	1.097,55	2	2.834,93	4	5.502,33	2	2.392,37
- pow. 6 m-cy	3	17.078,41	1	1.787,39	3	5.911,56	2	7.003,84	2	6.088,25
Razem:	32	28.873,96	6	10.178,15	31	15.603,41	28	18.870,63	23	12.926,61

Lokale mieszkalne	K.59		K.61		K.63		K.65		S.15	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	18	2.001,97	14	1.606,83	8	1.322,27	10	1.736,44	3	298,74
- od 1 do 3 m- cy	13	7.828,29	9	5.151,89	14	6.677,64	19	10.546,69	7	8.741,00
- od 3 do 6 m- cy	3	4.097,50	7	7.620,10	2	2.292,26	10	12.681,14	3	4.233,30
- pow. 6 m-cy	4	7.710,98	2	3.859,40	3	13.055,34	3	17.265,75	1	2.266,00
Razem:	38	21.638,74	32	18.238,22	27	23.347,51	42	42.230,02	14	15.539,04

Lokale mieszkalne	S.17		K.45a		K.45b		K.47		47a	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	3	572,77	10	1.358,32	9	785,54	18	2.205,04	11	1.762,79
- od 1 do 3 m- cy	2	2.705,95	21	10.615,57	18	7.969,23	17	7.829,17	18	9.880,42
- od 3 do 6 m- cy	5	10.216,51	8	10.191,63	12	12.925,41	1	880,20	5	4.264,35
- pow. 6 m-cy	1	4.596,93	2	2.734,59	4	9.768,33	2	30.699,75	6	9.792,95
Razem:	11	18.092,16	41	24.900,11	43	31.448,51	38	41.614,16	40	25.700,51

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	1	0,73	1	0,52	7	623,93	2	100,65	2	290,82	2	90,88
- od 1 do 3 m- cy	0	0,00	3	1.101,07	0	0,00	2	854,80	2	589,14	1	294,66
- od 3 do 6 m- cy	0	0,00	0	0,00	1	748,80	0	0,00	1	719,96	0	0,00

- pow. 6 m-cy	2	6.641,82	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	3.130,59
Razem:	3	6.642,55	4	1.101,59	8	1.372,73	4	955,45	5	1.599,92	4	3.516,13

Lokale użytkowe	K.51		K.55		K.57		K.59		K.61	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- pow. 6 m-cy	0	0,00	1	2.750,38	0	0,00	1	1.910,44	0	0,00
Razem:	0	0,00	1	2.750,38	0	0,00	1	1.910,44	0	0,00

Lokale użytkowe	K.63		K.65		K.45a		K.47a	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- od 1 do 3 m-cy	1	1.048,61	1	967,42	2	1.139,30	0	0,00
- od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1.559,73
Razem:	1	1.048,61	1	967,42	2	1.139,30	1	1.559,73

Lokale użytkowe	S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	1	174,75	1	194,44
- od 1 do 3 m-cy	3	1.092,13	2	2.460,83
- od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
- pow. 6 m-cy	1	3.668,52	1	2.720,02
Razem:	5	4.935,40	4	5.375,29

Garaże	K.45b		S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
- do 1 m-ca	2	82,43	1	23,74	1	30,47
- od 1 do 3 m-cy	1	287,56	1	7117,5	0	0,00
- od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Razem:	3	369,99	2	141,31	1	30,47
---------------	----------	---------------	----------	---------------	----------	--------------

Omawiając zaległości w opłatach za lokale należy zaznaczyć, że:

- 1) W sezonie grzewczym 2008/2009 po raz pierwszy dokonano rozliczenia zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania po zamontowaniu elektronicznych podzielników. W wyniku rozliczenia energii cieplnej za sezon 2008/2009 zanotowano niedopłaty z tytułu tego rozliczenia w wysokości 170.284,43 zł i nadpłaty w wysokości 111.726,49 zł. W takiej skali rozbieżność między niedopłatami a nadpłatami w historii Spółdzielni prawdopodobnie dotychczas nie występowała. Termin uregulowania niedopłat za energię ciepłą rozliczoną za sezon 2008/2009r. upływa po 01.01.2010r., stąd też kwota niedopłat z tytułu energii cieplnej za sezon grzewczy 2008/2009r. w wysokości 170.284,43 zł ma bezpośredni wpływ na kwotę zadłużenia.
- 2) Niewątpliwie wzrost zadłużenia jest także konsekwencją wpływu kryzysu gospodarczego na kondycję finansową budżetów domowych wielu rodzin zamieszkających w zasobach Spółdzielni. W 2009 r. wzrosła ilość osób, wobec których nie zostało zakończone postępowanie egzekucyjne – komornicze, po uzyskaniu przez spółdzielnię sądowych nakazów zapłaty. Dziewięć osób, z tej grupy dłużników, na dzień 31.12.2009r. zalegało ogółem z tytułu opłat za lokale na kwotę 58.639,94zł, co stanowi ogółem 15,87 % zadłużenia. Postępowanie egzekucyjne i komornicze często jest bardzo długotrwałe z przyczyn niezależnych od Spółdzielni.

6. Personel i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2009 roku wyniosło 10,75 pracownika przy 11 etatach, w tym:

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 8 etatów,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych 3 etaty.

W 2009r w związku z wypowiedzeniem umowy o pracę ze Spółdzielni odszedł 1 pracownik. Jeden pracownik porzucił pracę w czasie zatrudnienia na okres próbny oraz z 1 pracownikiem nie przedłużono umowy o pracę po okresie próbnym.

Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza przyjęła zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni i z końcem czerwca 2009r. zostało zlikwidowane 1 stanowisko pracy w księgowości. W ramach likwidowanego etatu utworzono stanowisko w wymiarze ½ etatu w Administracji Budynków Mieszkalnych.

Do 12 października 2009r. pozostawało nieobsadzone stanowisko ds. oświatowo – kulturalnych związane z prowadzeniem świetlicy osiedlowej Spółdzielni, która w tym czasie była zamknięta.

Przeciętne wynagrodzenie (bez odpraw i nagród jubileuszowych) za 2009r. wyniosło **2.292,32 zł.**

Na wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu wynagrodzeń wydatkowano **6.800,91 zł.**

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **3.805,79 zł.**

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2009r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **10.000,40 zł.**

Na szkolenia i seminaria w 2009r. wydatkowano **3.605,00 zł.** W ramach wydatkowanych środków pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w szkoleniach o tematyce:

- Bilans 2008 roku, zmiany 2009 roku, fundusze spółdzielni,

- Praktyczny VAT dla spółdzielni mieszkaniowych,
- Podatek dochodowy od osób prawnych w świetle aktualnych interpretacji, zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych itp.,
- Bezpieczeństwo pożarowe istniejących, modernizowanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych,
- Gospodarka wodomierzowa,
- Zapewnienie bezpieczeństwa urządzeń na placach zabaw,
- Prace remontowe uszkodzonych elementów budynku z wielkiej płyty,
- Potencjalne zagrożenia epidemiologiczne spowodowane przez psie odchody,

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili wykonawstwo i nadzór w zakresie utrzymania w sprawności technicznej urządzeń i instalacji budynków mieszkaniowych oraz utrzymania czystości w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla, a także prowadzili ewidencję księgowo-finansową Spółdzielni.

7. Inwestycje.

W 2009r. Spółdzielnia nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych.

8. Szczególne zdarzenia.

Nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2009r.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:	w zł.	
1) odpis za 2009 r.	268.786,86	
2. Zmniejszenia:	w zł.	
	Plan	Wykonanie
1) Remont instalacji elektrycznej wynikający z 5-letniego przeglądu z 2007r w lokalach mieszkalnych w budynkach: Kiepur 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 15 i Sygietyńskiego 17	6.200,00	143,05
2) Usunięcie usterek wynikających z przeglądu przewodów kominowych i wentylacyjnych z 2008r. w budynku Kiepur 53	500,00	411,34
3) Wymiana pionów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji wraz z zamontowaniem zaworów podpionowych w budynkach: Kiepur 49 i 51	12.800,00	12.925,62

4) Opracowanie projektu oraz dostawa i montaż zaworów podpionowych z wkładką termiczną na cyrkulacji ciepłej wody w budynkach: Kiepur 45A, 45B, 47, 51, 55, 57, 59, 61, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	33.150,00	23.458,33
5) Uzupełnienie zaworów podpionowych na cyrkulacji ciepłej wody o wkładki termiczne w budynkach: Kiepur 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59 i Sygietyńskiego 17	3.590,00	3.561,11
6) Założenie podliczników energii cieplnej i ciepłej wody w budynkach: Kiepur 49, 51, 53	12.000,00	13.051,46
7) Docieplenie Ekofibrem gr. 15 cm stropodachów w budynkach: Kiepur 47, 55, 61 i 63	81.680,00	77.917,22
8) Obróbki blacharskie na dachach budynków: Kiepur 45B, 49, 51, 53, 57, 61	12.220,00	10.440,92
9) Wykonanie studzienki i instalacji odpływowej lub studzienki chłonnej wraz z ułożeniem kostki brukowej przed sklepem spożywczym przy budynku: Kiepur 45A	1.500,00	1.496,63
10) Remont wiatrołapów w 5 klatek budynku przy ul. Kiepur 53 tj.: malowanie wewnątrz ścian i sufitów, miejscowa naprawa tynków naprawa schodów, remont pokrycia papowego i obróbek blacharskich	12.500,00	12.050,59
11) Miejscowa naprawa schodów zewnętrznych do klatek schodowych w budynku Kiepur 59	5.000,00	4.594,85
12) Uzupełnienie ubytków okładziny na połączeniach płyt elewacyjnych na budynkach: Kiepur 47, 49, 53, 57, 59, 61, 63 i 65	11.610,00	8.201,64
13) Remont małej architektury przy budynkach: Kiepur 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	7.200,00	5.102,66
14) Nieprzewidziane awarie w budynkach: Kiepur 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	15.000,00	2.872,72

15) Remont suszarni w budynku Kiepur 55	2.000,00	0,00
16) Impregnacja desek wraz z wymianą uszkodzonych elementów drewnianych balustrad balkonowych oraz malowanie antykorozyjne elementów stalowych, podpór balkonowych i donic w budynkach: Kiepur 45B, 47, i 47A	33.000,00	4.721,57
17) Miejscowa naprawa chodników i ciągów pieszojezdnych z kostki betonowej przy budynkach: Kiepur 45A, 47, 47A, 49 (sklep Żabka), między 49 51, 55, 57, 63 i Sygietyńskiego 15	13.550,00	2.500,76
18) Remont posadzek na tarasie przylegającym do wiatrołapu III klatki Kiepur 45B (bez ułożenia płytek)	4.000,00	00.00
19) Opracowanie audytu energetycznego i projektu budowlanego ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z kosztorysem inwestorskim i przedmiarem robót dla budynków: Kiepur 47A, 53, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	32.500,00	31.495,79
20) Opracowanie projektu parkingu dla samochodów osobowych przy budynku Kiepur 45A oraz opracowanie projektu rozszerzenia parkingu przed budynkiem przy ul. Kiepur 63 i 65 wraz z wykonaniem kosztorysów i uzyskaniem pozwolenia na budowę	25.250,00	5.386,11
21) Wymiana łazienkowych pionów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji oraz uszkodzonej pompy w rozdzielaczu w budynku Kiepur 61	6.710,00	6.197,36
22) Wymiana skorodowanych skrzynek gazowych przy budynku Kiepur 65	500,00	0,00
23) Wymiana odcinka rury preizolowanej zewnętrznej sieci ciepłowniczej zasilającej budynki Kiepur 55, 57 i Sygietyńskiego 15 oraz wykonanie rozdziału sieci przez zamontowanie zaworów odcinających w węźle w budynku Kiepur 59	19.840,00	20.523,54

RAZEM:	355.700,00	250.279,80
---------------	-------------------	-------------------

3. ROZLICZENIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2009R.

Lp	BUDYNEK	NIEWYKORZYSTANE ŚRODKI F.REMONTOWEGO NA KONIEC 2008 R.	ODPISY NA 2009 R.	RAZEM ŚRODKI FUNDUSZU REM. NA DZIEŃ 31.12.2009 R.	WYDATKI W 2009 R.	STAN ŚRODKÓW NA 31.12.2009 R.
1.	KIEPURY 49	- 3.130,92	26.001,60	22.870,68	22.009,42	861,26
2.	KIEPURY 51	- 4.561,81	17.604,72	13.042,91	10.705,03	2.337,88
3.	KIEPURY 53	35.538,14	18.934,20	54.472,34	29.100,66	25.371,68
4.	SYGETYŃSKIEGO 15	- 755,17	13.969,12	13.213,95	15.924,66	- 2.710,71
5.	KIEPURY 55	31.350,83	16.856,40	48.207,23	26.829,75	21.377,48
6.	KIEPURY 57	2.948,84	13.111,56	16.060,40	7.829,53	8.230,87
7.	KIEPURY 59	52.548,46	19.287,96	71.836,42	10.250,20	61.586,22
8.	SYGETYŃSKIEGO 17	28.551,80	12.360,38	40.912,18	8.583,37	32.328,81
9.	KIEPURY 61	50.132,47	16.860,24	66.992,71	30.503,21	36.489,50
10.	KIEPURY 63	30.202,68	13.140,24	43.342,92	17.037,81	26.305,11
11.	KIEPURY 65	33.514,67	19.295,88	52.810,55	17.840,46	34.970,09
12.	KIEPURY 47	66.223,72	20.252,04	86.475,76	29.216,94	57.258,82
13.	KIEPURY 45A	79.537,51	23.199,12	102.736,63	6.397,48	96.339,15
14.	KIEPURY 45B	10.861,23	18.702,12	29.563,35	6.025,57	23.537,78
15.	KIEPURY 47A	55.164,18	19.211,28	74.375,46	12.025,71	62.349,75
16.	RAZEM FUNDUSZE REMONTOWE NIERUCHOM.	468.126,63	268.786,86	736.913,49	250.279,80	486.633,69
17.	RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY WSPÓLNY	89.702,42	---	89.702,42	---	89.702,42

18	OGÓŁEM FUNDUSZ REMONTOWY	557.829,05	268.786,86	826.615,91	250.279,80	576.336,11
----	---------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

W 2009 roku zadania remontowe realizowane były systemem zleconym i siłami własnymi (konserwatorzy) podobnie jak w latach wcześniejszych.

Plan robót remontowych (po dwóch korektach) przewidywał do wykonania 24 zadania remontowe.

W pełni wykonano 16 zadań remontowych. Nie wykonano 4 zadań remontowych z powodu braku wykonawców. Częściowo wykonano 4 zadania realizowane siłami własnymi i systemem zleconym.

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.

IV. Zakończenie.

W ocenie Zarządu sytuacja Spółdzielni pod względem finansowym jest dobra i stabilna.

Działania Zarządu ukierunkowane są na właściwą obsługę członków i mieszkańców Spółdzielni, minimalizację kosztów utrzymania oraz na utrzymanie budynków w niepogorszonym a urządzeń we właściwym 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 – Wprowadzenie do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2009r.

- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2009r.

Załącznik Nr 2 – Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2009r. do 31.12.2009r.

Załącznik Nr 3 – Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 2009r.

Załącznik Nr 4 – Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 06.06.2009r.