

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni w 2010 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 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, ze zmianami zarejestrowanymi w dniu 07 lipca 2010r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Sygnatura sprawy: WR. IX NS - REJ. KRS/008129/10/921),
- uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- 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 2010 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

- | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|----|---------------|
| 1) Prezes Zarządu | Pan Kazimierz Trusewicz | od | 06.06.2005r., |
| 2) Z-ca Prezesa - Główny Księgowy | Pani Urszula Pradela | od | 01.02.2007r. |

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 38 posiedzeń podejmując 20 uchwał. 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,
- udzielenia pracownikowi Spółdzielni pełnomocnictwa do podpisywania dokumentów finansowo – księgowych w postaci:
 - faktur wystawianych przez Spółdzielnię,
 - zawiadomień o wymiarze opłat za lokale,
 - uzgodnień sald dotyczących użytkowników lokali.
- terminu i porządku zebrania Walnego Zgromadzenia Członków,
- ustalenia wysokości opłat dzierżawnych,
- 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,
- uruchomienia funduszu nagród dla pracowników Spółdzielni,
- oraz wszystkich innych spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni i eksploatacją zasobów Spółdzielni, w tym rozkładania na raty zadłużeń w opłatach za lokale i normatywnej spłaty kredytu.

1.3. W 2010 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w miesiącu styczniu 2010r. przeprowadziła kontrolę okresową za IV kwartał 2009r. W wyniku kontroli nie stwierdzono uchybień.
- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w miesiącu kwietniu 2010r. przeprowadziła kontrolę okresową za I kwartał 2010r. oraz przeprowadziła przegląd ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009r. oceniając, że zostało ono sporządzone poprawnie na podstawie dokumentów księgowych. Raport z przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2009r. został przyjęty przez Radę Nadzorczą, która na tej podstawie przedstawiła wniosek do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla Członków Zarządu za 2009r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 02.08.2010r. przeprowadził kontrolę piaskownic osiedlowych Spółdzielni. Stwierdzono w czasie kontroli, że piasek w piaskownicach był wymieniony w miesiącu kwietniu 2010r. oraz, że piasek w piaskownicach przy ul. Kiepur 47A, 53-57 i 55-59 jest zanieczyszczony i brak jest zabezpieczeń użytkowanych piaskownic na terenie placów zabaw przed dostępem kotów, psów i gołębi. Po przeprowadzonej kontroli Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze wydał Decyzję Nr 1739/10 z dnia 11 sierpnia 2010r. nakazując Spółdzielni w terminie do 25.08.2010r. wymianę zanieczyszczonego piasku w piaskownicach przy ul. Kiepur 47A, 53-57 i 55-59. Nakaz został wykonany.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 16.09.2010r. przeprowadził kontrolę w zakresie sprawdzenia wykonania obowiązku określonego w Decyzji Nr 1739/10 z dnia 11 sierpnia 2010r. Uwag nie wniesiono.

- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w miesiącu listopadzie 2010r. przeprowadziła kontrolę okresową za III kwartał 2010r. Nieprawidłowości nie stwierdzono.
- W dniu 16.11.2010r. przez PKO BP S.A. została przeprowadzona kontrola w zakresie:
 - prawidłowości prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, począwszy od dnia 01.01.2009r. do 31.12.2009r., zgodnie z wymogami ustawy z 30 listopada 1995r. (Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1115 z późn. zm.),
 - prawidłowości sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od dnia 01.10.2009r. do dnia 31.12.2009r. przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniem ustawy z 30 listopada 1995r. (Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1115 z późn. zm.). Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.4. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na 31.12.2010 roku liczyła **663** członków, w tym:

- **617** członków zamieszkałych,
- **6** członków oczekujących,
- **40** 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 2010 roku, w porównaniu do 2009 roku, stan ilościowy członków uległ zmniejszeniu o **34** członków.

Zmiany w zakresie stanu ilościowego członków w 2010r. przedstawiały się następująco:

- przyjęto w poczet członków **7** osób,
- przyjęto rezygnację z członkostwa od **24** osób,
- w związku ze zgonem wykreślono **3** osób z rejestru członków,
- na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza wykreśliła z ewidencji **13** 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**.

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

Na koniec 2010 roku powierzchnia działek gruntu będąca własnością Spółdzielni w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali zmniejszyła się o kolejne **1.824,75 m²** i wynosi **40.038,51 m²**.

Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię obejmowały:

- 15 budynków mieszkalnych, których Spółdzielnia jest współwłaścicielką, o kubaturze **179.306,20 m³**, w tym:
- 652 lokale mieszkalne o powierzchni **37.375,18 m²**, w tym:
 - 529 lokali mieszkalnych nie wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **29.826,14 m²**.
 - 123 lokali mieszkalnych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **7.549,04 m²**.
- 31 lokali użytkowych o powierzchni **1.416,96 m²**, w tym:
 - 20 lokali użytkowych nie wyodrębnione na pełną własność o powierzchni **948,62 m²**, w tym:
 - 2 lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni **145,00 m²**,
 - 11 lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **468,34 m²**.
- 18 garaży z 24 stanowiskami postojowymi o powierzchni **376,57 m²** w tym:
 - 1 garaż wyodrębniony na pełną własność o powierzchni **17,36 m²**,
- 2 garaże podziemnych wielostanowiskowe o powierzchni **1.080,14,49 m²** z 29 stanowiskami postojowymi o powierzchni **576,72 m²**, w tym:
 - 16 stanowisk postojowych, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **313,10 m²**.
 - 13 stanowiska postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **263,62 m²**.
- 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 2010 roku zostało podpisanych **148** umów notarialnych wyodrębnienia przeniesienia własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, co stanowi **20,05 %** wszystkich lokali znajdujących się w zasobach i zarządzanych przez Spółdzielnię (wraz z 3 lokalami związanymi z działalnością statutową i 2 lokalami użytkowymi oraz 3 miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych wynajmowanymi przez Spółdzielnię).

W 2010r. Zarząd podpisał **26** umów notarialnych. W poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się to następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2010r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepur 49	1	11
2.	Kiepur 51	3	7
3.	Kiepur 53	5	13
4.	Kiepur 55	0	5
5.	Kiepur 57	1	4

6.	Kiepur 59	3	11
7.	Kiepur 61	2	7
8.	Kiepur 63	0	2
9.	Kiepur 65	1	6
10.	Kiepur 45A	3	12
11.	Kiepur 45B	1	6
12.	Kiepur 47	1	18
13.	Kiepur 47A	2	11
14.	Sygietyńskiego 15	2	21
15.	Sygietyńskiego 17	1	14
	RAZEM	26	148

W wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali na członków Spółdzielni i osoby uprawnione wielkość udziałów lokali wyodrębnionych we współwłasności nieruchomości wspólnych w poszczególnych budynkach mieszkalnych na koniec 2010r. przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w %	
		Lokale wyodrębnione	Spółdzielnia
1..	Kiepur 49	22,99	77,01
2.	Kiepur 51	25,05	74,95
3.	Kiepur 53	26,17	73,83
4.	Kiepur 55	9,90	90,10
5.	Kiepur 57	10,47	89,53
6.	Kiepur 59	21,47	78,53
7.	Kiepur 61	15,82	84,18
8.	Kiepur 63	4,54	95,46
9.	Kiepur 65	11,98	88,02
10.	Kiepur 45A	16,70	83,30
11.	Kiepur 45B	10,13	89,87
12.	Kiepur 47	29,14	70,86
13.	Kiepur 47A	20,60	79,40
14.	Sygietyńskiego 15	53,93	46,07
15.	Sygietyńskiego 17	40,47	59,53

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

W 2010 roku zostało założonych 17 ksiąg wieczystych w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali przez członków Spółdzielni oraz osoby uprawnione a także zostało założonych 6 ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2010 roku **61** członków zobowiązanych było do spłaty kredytu w formule normatywnej, w tym:

- ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu- **36** członków,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem - **25** członków.

Z zawieszenia spłaty kredytu skorzystało **3** członków oraz całkowitej spłaty kredytu dokonało **15** członków Spółdzielni.

W zakresie dodatków mieszkaniowych z dopłat od Gminy Jelenia Góra w 2010r. skorzystało **10** osób na kwotę **6.638,47 zł.**

W zasobach Spółdzielni mieszkają **3** osoba nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

II. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

1. 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.

2. Obroty ze sprzedaży.

L.p.	Przychody	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	Wyk./Plan %
1.	Eksplatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	729.733,28	725.416,23	99,41
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	65.440,54	47.411,25	72,45
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	214.865,40	182.177,36	84,79
4.	Opłata za domofony	10.067,90	9.631,08	95,66
5.	Odpis na fundusz remontowy	337.978,80	335.886,36	99,38
6.	Różnica wody	38.808,00	44.290,33	114,13
7.	Energia ciepła	1.114.879,09	1.270.037,54	113,92
8.	Przychody z lat ubiegłych	141.741,12	166.383,21	117,39

9.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna – do 30.06.2010r. (światlica)	12.800,00	8.342,04	65,17
10.	Pozostała sprzedaż- wynajem lokali, z reklam	78.744,75	80.142,70	101,78
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	2.745.058,88	2.869.718,10	104,54
11.	Pozostałe przychody operacyjne	6.000,00	16.692,96	278,22
12.	Przychody finansowe	46.500,00	57.436,58	123,52
	Ogółem przychody na całokształcie działalności	2.797.558,88	2.943.847,64	105,23

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

W porównaniu do 2009r. nastąpił wzrost przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług, pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych o **8,26 %**, w tym przychodów ze sprzedaży netto produktów i usług o **9,12 %**.

Plan przychodów na 2010r. wykonano w **105,23 %**.

3. 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.

Koszty Spółdzielni w 2010r. wyniosły:

L.p.	Koszty	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	Wyk./Plan %
1.	Działalność o operacyjna	2.628.348,11	2.736.801,37	104,13
2.	Pozostałe koszty operacyjne	14.500,00	16.402,71	113,12
3.	Koszty finansowe	-	2,78	-
	Koszty na całokształcie działalności	2.642.848,11	2.753.206,86	104,18

Poniesione w 2010r. koszty działalności operacyjnej w porównaniu do roku 2009r. były wyższe o **8,35 %**, w tym:

- wywozu nieczystości o **0,42 %**,
- odpisów na fundusz remontowy o **26,08 %**,
- wymiany wodomierzy o **22,63 %**,
- zakupu energii cieplnej o **14,99 %**.

Koszty działalności operacyjnej w 2010r. w porównaniu do roku 2009r. były natomiast niższe z tytułu:

- eksploatacji o **1,86 %**,
- różnica wody o **4,89%**,
- domofonów o **9,87%**.

Zwiększenie kosztów nastąpiło głównie z uwagi na wzrost w 2010r. cen usług świadczonych na rzecz Spółdzielni.

Od dnia 01.01.2010r. Miejskie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Jeleniej Górze podwyższyło opłaty za wywóz nieczystości stałych z lokali mieszkalnych - średnio o **5,02 %** (opłata za wywóz nieczystości od 1 osoby uległa podwyższeniu z kwoty **8,77 zł** do **9,21 zł** - brutto).

Ceny za energię ciepłą, dostarczaną przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Jeleniej Górze, wzrosły do 05.01.2010r. o **6,71 %**.

Koszty zakupu energii ciepłej, łącznie z kosztami jej rozliczenia przez firmę rozliczającą, wyniosły w 2010r. – **1.270.037,54 zł** i były wyższe, w porównaniu do 2009 roku, o **155.158,45 zł**.

Wpływy z opłat na pokrycie kosztów zakupu energii ciepłej i jej rozliczenia wyniosły w 2010r. **1.219.563,61 zł**, tj. były niższe od kosztów o **50.473,93 zł**.

Koszty energii ciepłej stanowią znaczną pozycję w ogólnych kosztach i ich udział stale rośnie. W 2010r. udział tych kosztów w kosztach operacyjnych ogółem wynosił - **46,13%**, podczas gdy w 2009r. - **40 %**.

Różnica między przychodami a kosztami działalności Spółdzielni w 2010 roku wyniosła **190.640,78 zł**. Różnica netto, między przychodami a kosztami działalności Spółdzielni po uwzględnieniu **10.080,00 zł** podatku dochodowego, wyniosła **180.560,78 zł** i odniesiona została na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Za rok 2010 różnica między przychodami a kosztami działalności Spółdzielni po uwzględnieniu podatku dochodowego była niższa i wyniosła **166.383,21 zł**, tj. zanotowano jej wzrost w porównaniu do roku ubiegłego o **8,52 %**.

4. Sytuacja majątkowa i finansowa.

W 2010r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **2.264,79** tys. zł tj. o **7,69 %**, w tym:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o **2.102,17** tys. zł,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o **162,62** 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 **1.303,77** tys. zł, tj. o **5,30 %**.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania również uległy zmniejszeniu o **961,02** tys. zł, tj. o **19,81 %**, głównie z uwagi na spłatę przez członków Spółdzielni kredytów mieszkaniowych.

Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2010r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość w tys. zł.
1.	Aktywa trwałe	25.817,49
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	1.361,42
	środki pieniężne	831,96
	Razem aktywa	27.178,91

4.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość w tys. zł.
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	23.288,34
	kapitał (fundusz) podstawowy	18.866,66
	kapitał (fundusz) zapasowy	4.540,30
	należne wpłaty na kapitał podstawowy	- 118,62
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	3.890,57
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	858,83
	zobowiązania bieżące	758,58
	Razem pasywa	27.178,91

4.3. Podstawowe wskaźniki płynności.

Przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010r. dokonała Pani Janina Krzyżanowska, biegła księgowa prowadząca Biuro Rachunkowe w Karpaczu. Z przeglądu został sporządzony raport, z którego wynika, że sprawozdanie zostało sporządzone prawidłowo na podstawie dokumentów księgowych.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni jest dobra i stabilna o czym świadczą przedstawione poniższe wskaźniki:

1) Płynności I

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Aktywa obrotowe - należności powyżej} & & \\
 \text{12 miesięcy} & 1.311.564,74 & \\
 \hline
 \text{Zobowiązania bieżące} & 758.577,62 & \\
 \hline
 & = & 1,73
 \end{array}$$

2) Płynności II

Należności krótkoterminowe	
+ Inwestycje krótkoterminowe	1.355.446,59
-----	= ----- = 1,79
Zobowiązania bieżące	758.577,62

3) Płynności III

Środki pieniężne	831.963,35
-----	= ----- = 1,10
Zobowiązania bieżące	758.577,62

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

Na koniec 2010r. kwota zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) oraz normatywu z tytułu spłaty kredytu bankowego wynosiła **359.408,53 zł** (z odsetkami).

W ogólnej kwocie zaległości w opłatach, zaległości z tytułu opłat za lokale wynosi **340.596,65 zł** (bez normatywnej spłaty kredytu). Ogólna kwota zaległości obejmuje także niedopłaty z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczego 2009/2010, która wynosiła dla lokali mieszkalnych **178.431,73 zł** (termin uregulowania niedopłaty upływa dnia 31.01.2011r.).

Wskaźnik zaległości liczony ogólną kwotą zaległości do rocznych naliczeń opłat za lokale na dzień 31.12.2010r. wynosił **12,43 %**. Zaległość z tytułu normatywnej spłaty kredytu na dzień 31.12.2010r. wynosiła **18.811,88 zł**, co stanowi **13,98 %** rocznych naliczeń opłat z tego tytułu.

W ramach podejmowanych działań windykacyjnych w 2010r. zostało:

- złożonych wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni - **2,**
- złożonych wniosków do Rady Nadzorczej o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - **1,**
- wystawionych upomnień i wezwań do zapłaty - **630,**
- złożonych wniosków do sądu o zapłatę - **11,**
- złożonych wniosków do Komornika Sądowego o egzekucję z wynagrodzenia - **6,**
- zawartych ugód na spłatę zaległości w ratach - **13,**
- wysłanych zawiadomień i wezwań do zapłaty z pieczęcią Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. - **173.**

W związku z zaległościami w opłatach Zarząd złożył do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze wniosek o wykonanie egzekucji z **1** lokalu mieszkalnego.

W miesiącu wrześniu 2010r. Zarząd podpisał umowę o współpracy z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej S.A.

Dłużnicy notowani w Krajowym Rejestrze Długów mają ograniczenia w możliwości swobodnego funkcjonowania na rynku konsumenckim lub ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej polegające na utrudnionym dostępie do usług finansowych, telekomunikacyjnych i multimedialnych i innych.

Usunięcie danych dłużnika z rejestru będzie możliwe dopiero po całkowitej spłacie należności wobec Spółdzielni, w przeciwnym razie informacja będzie przechowywana w Krajowym Rejestrze Długów nawet przez 10 lat.

Poniżej prezentujemy stan zadłużeń na dzień 31.12.2010r. 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	31.12.2007r.		31.12.2008r.		31.12.2009r.		31.12.2010r.	
	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie
lokale mieszkalne	177	102.941,37	163	105.320,07	460	349.201,74	336	326.117,94
lokale użytkowe	35	13.896,86	20	11.152,02	20	20.228,34	18	14.478,71
kredyty	23	7.078,46	32	12.718,86	28	15.188,37	23	18.811,88
Razem:	235	123.916,69	215	129.190,95	508	384.618,45	377	359.408,53

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	16	1.423,03	6	510,78	10	668,54	8	968,89	6	843,74
od 1 do 3 m-cy	9	5.999,34	4	3.226,64	11	4.195,66	3	1.455,04	4	1.328,31
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	754,08	2	2.905,78	5	8.959,97
pow. 6 m-cy	1	19.887,32	2	8.699,24	3	9.281,15	6	24.839,44	2	10.542,82
Razem:	26	27.309,69	12	12.436,66	25	14.899,43	19	30.169,15	17	21.674,84

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	11	1.335,58	8	926,91	11	878,07	16	2.022,08	3	286,81
od 1 do 3 m-cy	10	8.168,78	11	5.384,74	7	2.807,95	12	6.210,39	4	2.169,62
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	4	5.620,62	2	2.821,89	4	6.408,54	4	6.812,55
pow. 6 m-cy	3	12.169,60	1	8.429,50	2	22.391,69	1	15.699,61	1	838,27
Razem:	24	21.673,96	24	20.361,77	22	28.899,60	33	30.340,62	12	10.107,25

Lokale mieszkalne	S.17		K.45a		K.45b		K.47		K.47a	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	5	927,96	16	2.039,76	13	2.485,44	24	3.798,32	14	1.839,99
od 1 do 3 m-cy	2	1.414,31	12	7.065,25	9	6.304,70	3	4.610,63	4	2.922,89
od 3 do 6 m-cy	2	5.468,91	2	3.044,13	2	2.388,62	0	0,00	6	10.646,13
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	2.815,04	2	8.636,22	4	38.166,22	1	3.670,45
Razem:	9	7.811,18	31	14.964,18	26	19.814,98	31	46.575,17	25	19.079,46

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	3,46	0	0,00	7	812,46	1	98,67	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	1	499,03	2	831,19	0	0,00	2	601,81	2	518,85	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	507,45	0	0,00	0	0,00	1	586,58
pow. 6 m-cy	1	6.627,50	1	2.132,72	0	0,00	0	0,00	1	678,39	2	4.913,77
Razem:	3	7.129,99	3	2.963,91	8	1.319,91	3	700,48	3	1.197,24	3	5.500,35

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	1	130,19
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	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	130,19

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	1	122,01	1	327,89	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	1.127,95	1	1.548,90
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	1	3.989,66	0	0,00	0	0,00	1	2.155,65
Razem:	1	3.989,66	1	122,01	2	1.455,84	2	3.704,55

Lokale użytkowe	S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	3	489,10	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	1	639,62	2	3.077,87
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	4	1.128,72	2	3.077,87

Garaże	K.45b		S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	1	42,79	2	105,96		0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	339,12	1	382,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	42,79	3	445,08	1	382,00

Omawiając zaległości w opłatach za lokale należy zaznaczyć, że:

- 1) W sezonie grzewczym 2009/2010 po raz drugi dokonano rozliczenia zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o zamontowane w lokalach elektroniczne podzielniki ciepła. W wyniku rozliczenia energii cieplnej zanotowano niedopłaty za lokale mieszkalne w wysokości **178.431,73 zł** i nadpłaty w wysokości **79.079,52 zł**. W takiej skali rozbieżność między niedopłatami a nadpłatami w Spółdzielni występuje drugi rok. Termin uregulowania niedopłat za energię ciepłą upływa dopiero 31.01.2011r., stąd też kwota niedopłat z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2009/2010 ma bezpośredni wpływ na kwotę zadłużenia.
- 2) Niewątpliwie wzrost zadłużenia jest także konsekwencją pogłębiającego się kryzysu gospodarczego mającego wpływ na kondycję finansową budżetów domowych wielu rodzin zamieszkających w zasobach Spółdzielni. W 2010r. wzrosła ilość osób, wobec których nie zostało zakończone postępowanie egzekucyjne – komornicze, po uzyskaniu przez spółdzielnię sądowych nakazów zapłaty. Na dzień 31.12.2010r. **10** osób zalegało z tytułu opłat za lokale na kwotę **139.344,00 zł**, co stanowi ogółem **38,77 %** zadłużenia. Z sześcioma z tych osób zostały podpisane ugody, które są realizowane. Wobec pozostałych **4** osób toczy się postępowanie komornicze egzekucyjne, w tym wobec **1** osoby postępowanie eksmisyjne.

6. Personel i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2010 roku wyniosło **10,96** pracownika przy **11** etatach, w tym:

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

W 2010r w związku z wypowiedzeniem umowy o pracę i rozwiązaniem umowy o pracę za porozumieniem stron ze Spółdzielni odeszło 2 pracowników. Z 1 pracownikiem nie przedłużono umowy o pracę po okresie próbnym. Dnia 01 lipca 2010r. wygasła umowa o pracę z pracownikiem zatrudnionym na stanowisku ds. oświatowo – kulturalnych, związanym z prowadzeniem świetlicy osiedlowej Spółdzielni, której działalność została zamknięta. Przyjęto do pracy 3 pracowników.

W miesiącu październiku Rada Nadzorcza przyjęła zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni i od dnia 1 listopada 2010r. zostało zlikwidowane stanowisko ds. oświatowo – kulturalnych. W ramach zlikwidowanego etatu zwiększono etat w Administracji Budynków Mieszkalnych z ½ etatu do pełnego na stanowisku Inspektora ds. Technicznych.

Przeciętne wynagrodzenie (bez odpraw i nagród jubileuszowych) za 2010r. wyniosło **2.357,61 zł.**

Na wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu wynagrodzeń wydatkowano **6.737,68 zł.**

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **3.238,01 zł.**

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2010r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **13.097,82 zł.**

Na szkolenia i seminaria w 2010r. wydatkowano **2.509,00 zł.** W ramach wydatkowanych środków pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w szkoleniach o tematyce:

- Zmiany w VAT obowiązujące od 1 stycznia 2010r. oraz projekty kolejnych zmian,
- Problem bilansu wody w budynku oraz sposoby na jego zmniejszanie, wodomierze jednostrumieniowe, zaworki antykropelkowe, system odczytu radiowego wodomierzy,
- Zarządzanie nieruchomościami w orzecznictwie sądowym,
- Rozliczenia Spółdzielni Mieszkaniowej z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym i ciepłowniczym,
- Zasady rozliczania ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej według najnowszych norm i przepisów prawa,
- Problemy techniczno prawne utrzymania obiektów budowlanych,
- Przygotowanie planu i kalkulacji opłat na 2011r.,
- Podatkowe zamknięcie roku w Spółdzielniach Mieszkaniowych (VAT i CIT).

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo 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.

Spółdzielnia nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych w 2010r.

8. Szczególne zdarzenia.

Nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2010r.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:

w zł.

- 1) odpis za 2010r. 337.809,72

2. Zmniejszenia:

w zł.

	Plan	Wykonanie
1) Usunięcie usterek wynikających z przeglądu przewodów kominowych i wentylacyjnych z 2009r. w budynku: ul. Kiepur 53	1.800,00	1.612,87
2) Malowanie klatek schodowych w budynku ul. Kiepur 55	30.000,00	29.511,81
3) Uzupełnienie ubytków olkitu na połączeniach płyt elewacyjnych na budynkach: ul. Kiepur 45A, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63 i 65	10.780,00	8.871,02
4) Miejscowa naprawa chodników i ciągów pieszo-jezdnych betonowych i z kostki betonowej przy budynkach: ul. Kiepur 49, 55, 59, 63 i Sygietyńskiego 15	3.900,00	4.270,15
5) Miejscowe naprawy wejść do budynków: ul Kiepur 49, 51, 55, 57, 61 i 65	1.800,00	130,15
6) Remont podstaw lamp parkowych przy budynkach: ul. Kiepur 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63 i Sygietyńskiego 15	4.200,00	3.585,76
7) Remont schodów do sklepu „Żabka” przy budynku: ul. Kiepur 49	5.000,00	31,23
8) Remont posadzki na tarasie przylegającym do Budynku: ul. Kiepur 45B,	4.000,00	0,00
9) Impregnacja desek wraz z wymianą uszkodzonych elementów drewnianych balustrad oraz malowanie antykorozyjne elementów stalowych w budynkach: ul. Kiepur 47, 61 i 63	94.800,00	79.261,92
10) Wykonanie instalacji odwadniającej przy I klatce budynku: ul. Kiepur 49	20.000,00	19.917,81

11) Remont instalacji c.o. (wymiana grzejników) w pomieszczeniach biurowych i świetlicy Spółdzielni w budynkach: ul. Kiepury 51, 53, 59 oraz w lokalu użytkowym w budynku: ul. Kiepury 49	8.280,00	7.999,92
12) Ocieplenie ścian szczytowych, ścian z balkonami oraz ścian z oknami w budynkach: ul. Kiepury 47A, 53, 57, 65 i Sygietyńskiego 17	328.000,00	325.158,59
13) Docieplenie Ekofibrem gr. 15 cm stropodachów w budynkach: ul. Kiepury 59, 45A i 45B	75.000,00	72.153,06
14) Rozbudowa boksu śmietnikowego przy V klatce budynku: ul. Kiepury 59	20.000,00	20.763,54
15) Naprawa pokrycia dachowego lub obróbek dekarsko-blacharskich na dachach i balkonach budynków: ul. Kiepury 45A, 47A, 45B, 51, 53, 57, 61, 65 oraz Sygietyńskiego 15 i 17	11.300,00	3.566,59
16) Odświeżenie malatury suszarni w budynkach: ul. Kiepury 45A, 47A, 45B, 53, 55, 61	4.700,00	1.768,77
17) Remont małej architektury przy budynkach: ul. Kiepury 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	7.200,00	92,95
18) Nieprzewidziane awarie w budynkach: Kiepury 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	15.000,00	7.432,50
19) Opracowanie projektu budowlanego ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami robót dla budynku: ul. Kiepury 55	3.660,00	3.673,51
20) Wymiana okien w lokalu użytkowym w budynku: ul. Kiepury 49	4.000,00	2.942,62
21) Wykonanie balustrady na murku oporowym oraz Schodach prowadzących do lokalu użytkowego w budynku: 47A,	1.500,00	1.439,29
22) Wykonanie instalacji odwadniającej w IV klatce budynku przy ul. Kiepury 61	10.000,00	9.800,21

- 23) Remont polegający na wymianie instalacji elektrycznej i domofonowej oraz rozdzielnic w III klatce schodowej w budynku: przy ul. Kiepur 49

16.000,00 15.599,36

RAZEM:

680.920,00 619.583,63

3. ROZLICZENIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2010 ROK.

Lp	BUDYNEK	NIEWYKORZYSTANE ŚRODKI F.REMONTOWEGO NA KONIEC 2009 R.	ODPISY NA 2010 R.	RAZEM ŚRODKI FUNDUSZU REM. NA DZIEŃ 31.12.2010 R.	WYDATKI W 2010 R.	STAN ŚRODKÓW NA 31.12.2010 R.
1.	KIEPURY 49	861,26	26.001,60	26.862,86	39.070,87	0,00
2.	KIEPURY 51	2.337,88	17.604,72	19.942,60	5.251,67	14.690,93
3.	KIEPURY 53	25.371,68	33.939,60	59.311,28	73.559,67	0,00
4.	SYGETYŃSKIEGO 15	-2.710,71	20.916,36	18.205,65	2.506,23	15.699,42
5.	KIEPURY 55	21.377,48	16.856,40	38.233,88	33.383,24	4.850,64
6.	KIEPURY 57	8.230,87	24.738,60	32.969,47	38.191,74	0,00
7.	KIEPURY 59	61.586,22	19.287,96	80.874,18	27.755,75	53.118,43
8.	SYGETYŃSKIEGO 17	32.328,81	18.657,36	50.986,17	46.646,82	4.339,35
9.	KIEPURY 61	36.489,50	16.860,24	53.349,74	40.030,29	13.319,45
10.	KIEPURY 63	26.305,11	13.140,24	39.445,35	23.797,10	15.648,25
11.	KIEPURY 65	34.970,09	29.126,40	64.096,49	66.112,51	0,00
12.	KIEPURY 47	57.258,82	20.252,04	77.510,86	31.817,25	45.693,61
13.	KIEPURY 45A	96.339,15	23.199,12	119.538,27	26.982,01	92.556,26
14.	KIEPURY 45B	23.537,78	28.229,76	51.767,54	24.368,41	27.399,13
15.	KIEPURY 47A	62.349,75	28.999,32	91.349,07	104.310,53	0,00
16.	RAZEM FUNDUSZE REMONTOWE NIERUCHOM.	486.633,69	337.809,72	824.443,41	583.784,09	287.315,47
17.	RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY WSPÓLNY	89.702,42	---	89.702,42	35.799,54	7.246,73
18.	OGÓŁEM FUNDUSZ REMONTOWY	576.336,11	337.809,72	914.145,83	619.583,63	294.562,20

W 2010 roku zadania remontowe realizowane były systemem zleconym i siłami własnymi (konserwatorzy) podobnie jak w latach wcześniejszych.

Plan robót remontowych (po trzech korektach) przewidywał do wykonania 23 zadania remontowe.

W pełni wykonano 16 zadań remontowych. Nie wykonano 1 zadania remontowego z powodu braku wykonawcy. Częściowo wykonano 4 zadania realizowane siłami własnymi i systemem zleconym.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” na podstawie § 8 ust 1 i 2 regulaminu: **„Regulamin tworzenia i wydatków funduszu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”** zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o udzielenie pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego mienia Spółdzielni w ogólnej wysokości **34.448,14 zł** na częściowe sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym zakresie a związanych z ociepleniem większej powierzchni ścian budynków przez wykonanie ocieplenia ścian z oknami i ścian z balkonami wraz z wymianą pionów odprowadzających wody deszczowe z dachów dla niżej wymienionych budynków mieszkalnych:

1. Kiepur 47A:

- a) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **12.961,46 zł**,
- b) okres spłaty – **6 miesięcy (IV-IX 2010r.)**, po **0,73 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

2. Kiepur 65:

- a) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **2.016,02 zł**,
- b) okres spłaty – **5 miesięcy (IV-VIII 2010r.)**, po **0,14 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

3. Kiepur 53:

- a) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **14.248,39 zł**,
- b) okres spłaty – **9 miesięcy (IV-XII 2010r.)**, po **0,55 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

4. Kiepur 57:

- a) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **5.222,27 zł**,
- b) okres spłaty – **7 miesięcy (IV-X 2010r.)**, po **0,37 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z podobnym wnioskiem o udzielenie pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego mienia Spółdzielni w wysokości **12.208,01 zł** na częściowe sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych wymuszonych awarią, która miała miejsce w dniu 16.11.2010r., w wyniku której spaleni uległa instalacja elektryczna i domofonowa oraz tablica rozdzielcza z licznikami energii elektrycznej w III klatce budynku **Kiepur 49**.

Spłata udzielonej pożyczki nastąpiła w dniu 04.01.2011r ze środków uzyskanych przez Spółdzielnię od ubezpieczyciel UNIQA TU S.A.

Do udzielonych pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni doliczone zostaną odsetki w wysokości 4% w skali roku, co odpowiada wysokości oprocentowania rachunku lokacyjnego Spółdzielni „Korzyść” w PKO BP S.A., na którym spółdzielnia lokuje swoje środki pieniężne.

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 31.12.2010r.

- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2010r.

Załącznik Nr 2 –Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2010r. do 31.12.2010r.

Załącznik Nr 3 –Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 2010r.

Załącznik Nr 4 -Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 12.06.2010r.