

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni za 2011 roku.

I. Informacja wstępna.

1. Podstawy prawne funkcjonowania Spółdzielni.

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.

1.1. Zarząd.

W 2011 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 33 posiedzenia podejmując 20 uchwał i wydając 4 Zarządzenia Wewnętrzne. Tematykę posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- przyjąć w poczet członków Spółdzielni,
- przystąpienia do podpisania aktu notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 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,
- 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, uruchomienia funduszu nagród dla pracowników Spółdzielni.

1.2. Kontrole.

W 2011 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

- 1) W dniach od 08.02.2011r. do 22.03.2011r. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, przeprowadziła kontrolę okresową działalności Spółdzielni za IV kwartał 2010r. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
- 2) W dniu 17.03.2011r. przez upoważnionego pracownika PKO BP S.A. w Jeleniej Górze została przeprowadzona kontrola w zakresie:
 - prawidłowości prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, począwszy od dnia 01.01.2010r. do 31.12.2010r., 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 01.07.2010r. do dnia 30.09.2010r. 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.). W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
- 3) W dniach od 06.04.2011r. do 22.04.2011r. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, przeprowadziła kontrolę okresową działalności Spółdzielni za I kwartał 2011r.

Komisja Rewizyjna zobowiązała Zarząd do udzielania pisemnej odpowiedzi na pisma członków i mieszkańców Spółdzielni w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
- 4) W dniach od 01.04.2011r. do 13.04.2011r. Pani Alicja Adamek biegły rewident z Biura Rachunkowego Janiny Krzyżanowskiej z Karpacza, na zlecenie Rady Nadzorczej, przeprowadziła przegląd ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010r. Biegły rewident ocenił że, sprawozdanie, którego przegląd dotyczył, zostało sporządzone poprawnie i nie stwierdzono w nim żadnych istotnych nieprawidłowości.

Z przeglądu został sporządzony dokument: „Raport z przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze za 2010r.”, przyjęty uchwałą przez Radę Nadzorczą, która na tej podstawie przedstawiła wniosek do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2010r. dla Członków Zarządu.

- 5) W dniu 28.06.2011r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepur 49-51/53-57 oraz Kiepur 55-59 i Sygietyńskiego 15. Zakres kontroli obejmował ocenę stanu sanitarno-higienicznego obiektów. Stwierdzono w czasie kontroli, że piasek w piaskownicach został wymieniony w miesiącu kwietniu 2011r. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.

- 6) W dniach 02, 03 i 04 sierpnia 2011r. Urząd Skarbowy w Jeleniej Górze przeprowadził w siedzibie Urzędu czynności sprawdzające w zakresie transakcji zawartych z kontrahentem w okresie od 2006r. do 2008r.

W wyniku przeprowadzonych czynności sprawdzających ustalono, iż wartości ujęte w fakturach badanego okresu mają odzwierciedlenie w odpowiednich rejestrach VAT a rejestry zakupu VAT są zgodne z odpowiadającymi im deklaracjami dla podatku od towarów i usług WAT-7.

W następstwie przeprowadzonych czynności skorygowano oczywistą omyłkę pisarską w deklaracji podatku VAT-7 za listopad 2006r. Wartość podatku w/w deklaracji określono poprawnie. Spółdzielnia nie wniosła uwag do protokołu.

- 7) W dniu 30.08.2011r. Pracownicy Urzędu Skarbowego w Jeleniej Górze przeprowadzili oględziny w zakresie ilości zainstalowanych zaworów cyrkulacyjnych ciepłej wody CWU Honeywell w budynku mieszkalnym przy ul. Kiepur 47A. Stwierdzono, że w budynku zainstalowanych jest 11 /jedenaście/ zaworów cyrkulacyjnych ciepłej wody CWU Honeywell. Spółdzielnia nie wniosła uwag do przeprowadzenia przeglądu.

- 8) W dniach 16 i 20.09.2011r. Starszy Inspektor Pracy Państwowej Inspekcji Pracy, Inspektor Pracy (157), Okręgowego Inspektoratu Pracy we Wrocławiu przeprowadził kontrolę z zakresu przestrzegania przez pracodawcę przepisów prawa pracy. Państwowa Inspekcja Pracy w wystąpieniu z dnia 30.09.2011r. wniosła o wykonanie 4 wniosków. Spółdzielnia pismem z dnia 08.11.2011r. poinformowała Państwową Inspekcję Pracy o wykonaniu wniosków pokontrolnych.

- 9) W dniach od 28.09.2011r. do 18.11.2011r. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, przeprowadziła kontrolę okresową za III kwartał 2011r. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na 31.12.2011 roku liczyła **635** członków, w tym:

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

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2011r. uległ zmniejszeniu o kolejnych **28** członków w porównaniu do 2010 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2011r. przedstawiały się następująco:

- przyjęto w poczet członków 7 osób,
- przyjęto rezygnację z członkostwa od 26 osób,
- w związku ze zgonem wykreślono 6 osób z rejestru członków,
- Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, wykluczyła z członkostwa 3 osoby, które pozostawały w zwłoce w uiszczaniu opłat za lokal mieszkalny.

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

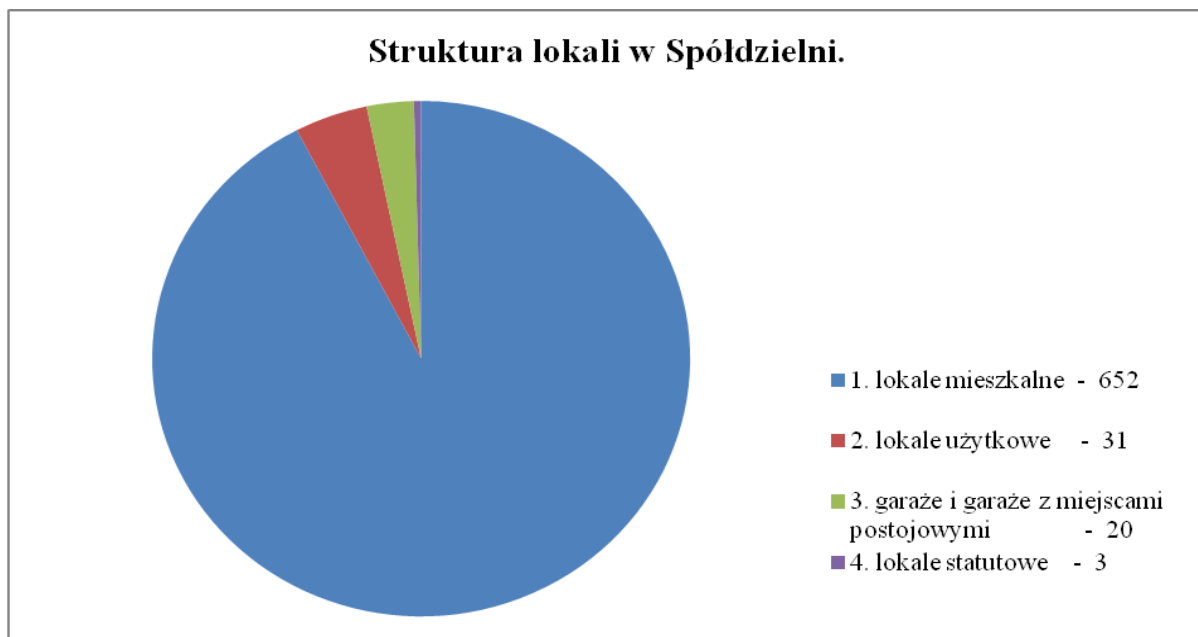
Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni **18.024,00 m²**.

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

Na koniec 2011 roku powierzchnia działek gruntu będących własnością Spółdzielni w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali zmniejszyła się o kolejne **913,00 m²** i wynosi **39.123,00 m²**.

Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię, których Spółdzielnia jest współwłaścicielką, obejmowały 15 budynków mieszkalnych o kubaturze **179.306,20 m³**, w których znajduje się:

- 1) **652** lokale mieszkalne o powierzchni **37.375,18 m²**, w tym:
 - a) **516** lokali mieszkalnych nie wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **29.209,99 m²**,
 - b) **136** lokale mieszkalne wyodrębnione na pełną własność o powierzchni **8.165,19 m²**.
- 2) **31** lokali użytkowych o powierzchni **1.416,96 m²**, w tym:
 - a) **18** lokali użytkowych nie wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **844,12 m²**, w tym:
 - **2** lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni **145,00 m²**,
 - b) **13** lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **572,84 m²**.
- 3) **18** garaży o powierzchni **376,57 m²** w tym:
 - a) **15** garaży jednostanowiskowych o powierzchni **273,26 m²**, w tym:
 - **1** garaż wyodrębniony na pełną własność o powierzchni **17,36 m²**,
 - b) **3** garaże po **2** stanowiska postojowe o powierzchni **103,31 m²**.
 - **17** garaży z **20** stanowiskami niewyodrębnionymi o powierzchni **359,21 m²**,
 - b) **2** garaże podziemnych wielostanowiskowe o powierzchni **1.080,14 m²** z **29** stanowiskami postojowymi o powierzchni **576,72 m²**, w tym:
 - a) **16** stanowisk postojowych, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **313,10 m²**.
 - b) **13** stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **263,62 m²**.
- 5) **3** lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni **187,18 m²**.



Na dzień 31.12.2011r. Spółdzielnia zarządzała ogółem **652** lokalami mieszkalnymi, w tym:

- **41** lokali posiadało spółdzielcze lokatorskie prawo o powierzchni użytkowej **2.426,20 m²**,
- **472** lokale posiadało spółdzielcze własnościowe prawo o powierzchni użytkowej **26.783,79 m²**,
- **136** lokali posiadało prawo odrębnej własności,
- **3** lokale bez tytułu prawnego o powierzchni użytkowej **187,83 m²**.

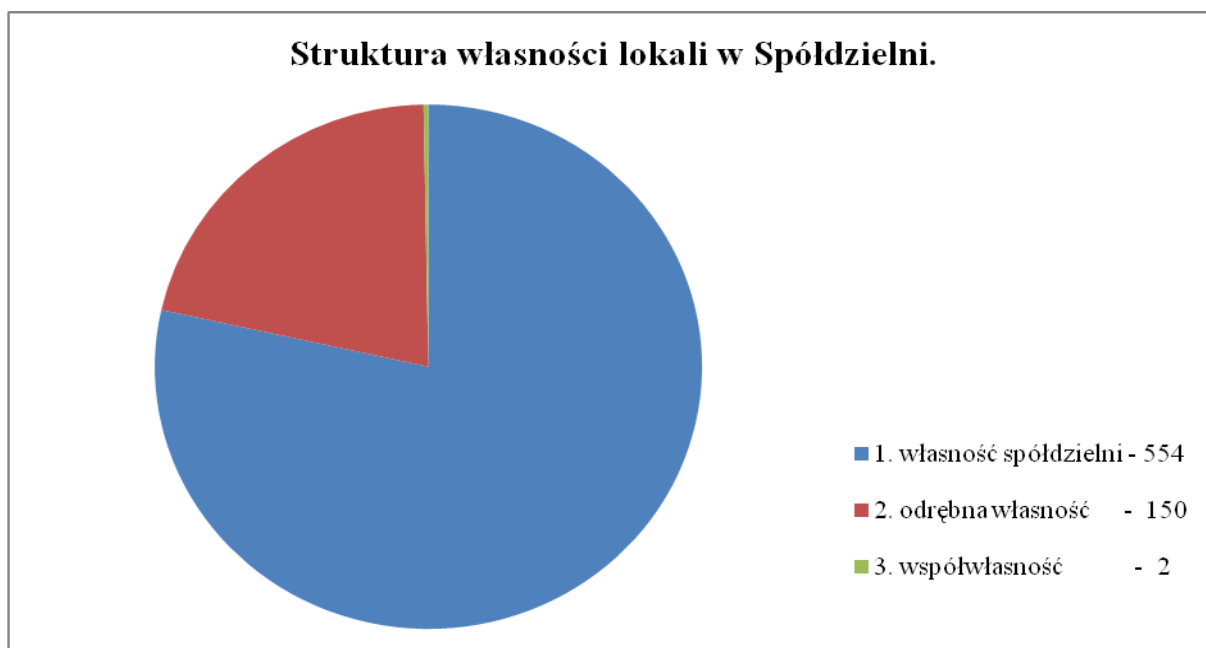


W 2011r. Zarząd podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi **14** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

Ilość podpisanych umów wyodrębnienia i przeniesienia własności w poszczególnych budynkach mieszkalnych na dzień 31.12.2011r. przedstawia się to następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2011r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepury 49	0	11
2.	Kiepury 51	2	9
3.	Kiepury 53	2	15
4.	Kiepury 55	0	5
5.	Kiepury 57	2	6
6.	Kiepury 59	3	14
7.	Kiepury 61	0	7
8.	Kiepury 63	1	3
9.	Kiepury 65	0	6
10.	Kiepury 45A	0	12
11.	Kiepury 45B	2	8
12.	Kiepury 47	0	18
13.	Kiepury 47A	0	11
14.	Sygietyńskiego 15	2	23
15.	Sygietyńskiego 17	0	14
	RAZEM	14	162

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu w 2007r. do końca 31.12.2011 roku zostały podpisane **162** umowy notarialne, co stanowi **22,95 %** na ogólną liczbę **706** lokali znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.



Wielkość % udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych na koniec 2011r. przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w %	
		Lokale wyodrębnione	Spółdzielnia
1.	Kiepurzy 49	22,99	77,01
2.	Kiepurzy 51	31,10	68,90
3.	Kiepurzy 53	30,26	69,74
4.	Kiepurzy 55	9,90	90,10
5.	Kiepurzy 57	14,94	85,06
6.	Kiepurzy 59	26,83	73,17
7.	Kiepurzy 61	15,82	84,18
8.	Kiepurzy 63	7,52	92,48
9.	Kiepurzy 65	11,98	88,02
10.	Kiepurzy 45A	16,70	83,30
11.	Kiepurzy 45B	13,48	86,52
12.	Kiepurzy 47	29,14	70,86
13.	Kiepurzy 47A	20,40	79,60
14.	Sygietyńskiego 15	58,29	41,71
15.	Sygietyńskiego 17	40,47	59,53

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

W 2011 roku zostały założone **22** księgi wieczyste, w tym:

- **12** ksiąg wieczystych wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali przez członków Spółdzielni oraz osoby uprawnione,
- **10** ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2011 roku **43** członków zobowiązanych było do spłaty kredytu w formule normatywnej, w tym:

- ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu - **28** członków,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem - **15** członków.

Całkowitej spłaty kredytu dokonało **18** członków Spółdzielni oraz z zawieszenia spłaty kredytu skorzystało **3** członków.

W zakresie dodatków mieszkaniowych z dopłat od Gminy Jelenia Góra w 2011r. skorzystało **6** osób na kwotę **5.533,81 zł**.

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

II. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

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. Przychody - obroty ze sprzedaży.

L.p.	Przychody	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	Wyk./Plan %
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	711.500,51	716.552,49	100,71
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	49.205,48	45.902,33	93,29
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	257.354,04	218.787,32	85,01
4.	Oплата za domofony	10.099,39	9.875,52	97,78
5.	Odpis na fundusz remontowy	414.948,34	434.718,51	104,76
6.	Różnica wody	46.105,29	58.966,34	127,89
7.	Energia ciepła	1.300.622,19	1.126.176,46	86,59
8.	Przychody z lat ubiegłych	161.647,85	182.251,62	112,75
9.	Pozostała sprzedaż- wynajem lokali, z reklam	77.399,88	90.552,94	116,99
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	3.028.882,97	2.883.783,53	95,21
10.	Pozostałe przychody operacyjne	5.000,00	26.280,63	525,61
11.	Przychody finansowe	37.900,00	57.838,99	152,61
	Ogółem przychody na całokształcie działalności	3.071.782,97	2.967.903,15	96,62

W 2011r. nastąpił wzrost przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług, pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych o **0,82 %**, w tym przychodów ze sprzedaży netto produktów i usług o **0,49 %**. Przychody z energii cieplnej w porównaniu do 2010r. uległy zmniejszeniu o **13,41 %**. Ogółem przychody Spółdzielni, bez uwzględnienia przychodów z energii cieplnej, wzrosły o **3,98 %**.

Plan przychodów na 2011r. wykonano w **96,62 %**.

2. 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.

2.1. Koszty Spółdzielni w 2011r. wyniosły:

L.p.	Koszty	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	Wyk./Plan %
1.	Działalność o operacyjna	2.958.878,03	2.796.547,55	94,51
2.	Pozostałe koszty operacyjne	5.100,00	30.856,73	605,03
3.	Koszty finansowe	-	616,75	-
	Koszty na całokształcie działalności	2.963.978,03	2.828.021,03	95,41

Plan kosztów na 2011r. został wykonany w **95,41 %**.

Poniesione w 2011r. koszty działalności operacyjnej w porównaniu do roku 2010r. były wyższe o **2,04 %**. Należy podkreślić, że wzrost tych kosztów był niższy od wskaźnika inflacji za 2011r. Zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2012r. średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2011r. w stosunku do 2010r. wyniósł **104,30** (wzrost o **4,30 %**).

Koszty kształtujące wysokość opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jako koszty zależne od Spółdzielni, zwiększyły się o **2,61 %** w porównaniu do 2010r.

Zwiększenie kosztów zostało spowodowane przede wszystkim wzrostem kosztów zakupu materiałów związanych z konserwacją mającą na celu utrzymanie w sprawności technicznej elementów budynku – wzrost o **19,85 %** oraz wzrostem kosztów ubezpieczenia majątku Spółdzielni – wzrost o **56,30 %**.

Od dnia 01.01.2011r. UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, które ubezpiecza majątek spółdzielni, znacznie podwyższyło opłaty za ubezpieczenie budynków. Inne firmy ubezpieczeniowe, do których Spółdzielnia wystąpiła o przedstawienie oferty dotyczącej ubezpieczenia nie były zainteresowane współpracą ze Spółdzielnią albo przedstawiły oferty mniej korzystne niż UNIQA.

Odpis na fundusz remontowy w 2011r. w porównaniu do 2010r. zwiększył się dla wszystkich budynków średnio **29,29 %**, co wynika z przyjętego do realizacji w 2011r. zakresu rzeczowego planu remontów.

Koszty zakupu energii cieplnej, łącznie z kosztami jej rozliczenia przez firmę rozliczającą, wyniosły w 2011r. – **1.132.126,53 zł** i były niższe, w porównaniu do 2010 roku, o **144.750,37 zł**.

Wpływy z opłat na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej i jej rozliczenia wyniosły w 2011r. **1.230.585,80 zł**, tj. były wyższe od kosztów o **98.459,27 zł**.

Koszty energii cieplnej stanowią znaczną pozycję w ogólnych kosztach. W 2011r. udział tych kosztów w kosztach operacyjnych ogółem wyniósł - **39,76 %** i uległ zmniejszeniu o **6,05 %** w porównaniu do 2010r.

Zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej jest efektem systematycznie realizowanych działań zwianych z termomodernizacją budynków mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię.

W wyniku wykonanych robót budowlanych dla 14 budynków mieszkalnych od dnia 01.01.2011r. zmniejszono od 3 % do 13 % moc zamówioną na potrzeby centralnego ogrzewania, która kształtuje wysokość opłaty stałej za energię ciepłą. Dotyczy to budynków: Kiepur 51, Kiepur 53, Kiepur 55, Kiepur 57, Kiepur 59, Kiepur 61, Kiepur 63, Kiepur 65, Kiepur 45A, Kiepur 45B, Kiepur 47, Kiepur 47A, Sygietyńskiego 15 i Sygietyńskiego 17.

W częściowo ocieplonych 7 budynkach mieszkalnych zmniejszyło się zużycie energii cieplnej (GJ) na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2010/2011 w porównaniu do sezonu 2009/2010. Dotyczy to budynków: Kiepur 53, Kiepur 57, Kiepur 65, Kiepur 45B, Kiepur 47A, Sygietyńskiego 15 i Sygietyńskiego 17.

Wzrost pozostałych kosztów niezależnych od Spółdzielni w 2011r. kształtował się następująco:

- wywozu nieczystości o **23,46%**,
- różnicy wody o **22,69 %**,
- eksploatacji domofonów o **3,88 %**,
- wymiany wodomierzy o **137,91%**,
- podatku od nieruchomości o **0,01 %**.

Wzrost tych kosztów wynika z podwyższenia opłat przez dostawców mediów i usług.

- od dnia 01.01.2011r. Miejskie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Jeleniej Górze podwyższyło opłaty za wywóz nieczystości stałych z lokali mieszkalnych - średnio o **23,13 %** (opłata za wywóz nieczystości od 1 osoby uległa podwyższeniu z kwoty **9,21 zł** do **11,34 zł** - brutto). Dodatkowo od dnia 01.01.2011r. Miejskie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Jeleniej Górze zaczęło obciążać Spółdzielnię kosztami za wywóz elementów wielkogabarytowych oraz trawy i innych odpadów ulegających biodegradacji. Koszt uzależniony jest od wysokości opłat za składowanie odpadów na składowisku. W 2011r. opłata z tego tytułu wyniosła ogółem **9.183,32 zł** (z podatkiem VAT). Do końca 2010r. usługa ta była wykonywana nieodpłatnie,
- od dnia 01.03.2011r. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Sp. z o.o. w Jeleniej Górze podwyższyło opłaty za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków aż o **34,54 %** a opłatę abonencką aż o **50 %**. Opłata za wodę wzrosła z **3,53 zł** do **4,98 zł** (netto) za m³ wody a opłata za odprowadzenie ścieków wzrosła z **3,91 zł** do **5,03 zł** (netto) za m³ wody. Roczna opłata abonencka zwiększyła się z **88,80 zł** do **133,20 zł**.
- opłata za konserwację domofonów wzrosła o **2,42 %** (z 1,24 zł do 1,27 zł za gniazdo abonenckie). Wzrost kosztów wynika ponadto z dodatkowych kosztów związanych z naprawą sieci domofonów.
- wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach następuje co 5 lat. Koszty wymiany uzależnione są od ilości wodomierzy wymienianych w danym roku. W 2011r. planowano do wymiany 468 szt. wodomierzy a zostało wymienionych 622 wodomierzy, tj. o 154 szt. więcej.
- wysokość podatku od nieruchomości w 2011r. wzrosła nieznacznie o **0,01 %**. W planie na 2011r. na podstawie wzrostu stawek założono wzrost tej pozycji kosztów o **3,39 %**. W przypadku wyodrębnienia lokali na pełną własność deklaracja podatku od nieruchomości jest systematycznie korygowana.

Wynik bilansowy za 2011r., tj. różnica między przychodami a kosztami działalności Spółdzielni wyniosła **139.882,12 zł**. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości **12.180,00 zł**, wyniósł **127.702,12 zł**.

Wyżej wymieniona różnica obejmuje:

- **77.141,94 zł**, jako wynik utrzymania nieruchomości oraz pożytków z nieruchomości z przeznaczeniem na dopłatę do opłat za lokale w 2012r. Kalkulując stawki opłat z tytułu eksploatacji na 2012r. w oparciu o dane z wykonania kosztów za 10 m-cy 2011r. uwzględniono ogółem kwotę **73.499,21 zł**.
- **50.560,18 zł**, jako nadwyżka przychodów nad kosztami z własnej działalności Spółdzielni pozostaje do decyzji Walnego Zgromadzenia.

Zarząd proponuje przeznaczyć tą kwotę na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, w tym na realizację zadań związanych z wykonaniem, raz na 5 lat:

- **20.141,25 zł** na wykonanie okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu i jego otoczenia,
- **15.832,80 zł** na wykonanie okresowej kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- **14.586,13 zł** na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych.

2.2. Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2011 roku:

1) lokale mieszkalne:

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	Przychody				Wynik za 2011r.
			Przychody razem	Wynik z 2010r.	Przychody z pożytków z 2011r.	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Kiepur 49	186.110,23	191.873,10	11.244,33	560,11	180.068,66	5.762,87
2.	Kiepur 51	116.583,44	118.547,78	7.452,40	160,22	110.935,16	1.964,34
3.	Kiepur 53	217.809,62	220.300,86	15.839,56	63,49	204.397,81	2.491,24
4.	Kiepur 55	152.147,45	157.965,70	12.436,92	483,00	145.045,78	5.818,25
5.	Kiepur 57	145.514,73	148.549,32	9.463,13	165,88	138.920,31	3.034,59
6.	Kiepur 59	209.024,69	215.764,49	14.979,40	865,89	199.919,20	6.739,80
7.	Kiepur 61	178.874,72	185.759,32	16.202,95	218,94	169.337,43	6.884,60
8.	Kiepur 63	136.742,93	141.014,91	11.435,11	1.234,67	128.345,13	4.271,98
9.	Kiepur 65	215.671,28	222.323,75	15.694,60	851,33	205.777,82	6.652,47
10.	Kiepur 45A	214.588,78	220.869,65	16.673,00	200,31	203.996,34	6.280,87

11.	Kiepury 45B	201.171,30	204.521,48	11.249,19	-	193.272,29	3.350,18
12.	Kiepury 47	204.290,64	208.908,69	9.580,16	94,12	199.234,41	4.618,05
13.	Kiepury 47A	205.338,25	205.013,22	12.391,00	159,63	192.462,59	-325,03
14.	Sygietyńskiego 15	105.496,04	111.921,38	4.917,73	1.224,78	105,778,87	6.425,34
15.	Sygietyńskiego 17	83.459,00	86.565,02	4.105,22	1.250,91	81.208,89	3.106,02
	Razem:	2.572.823,10	2.639.898,67	173.664,70	7.533,28	2.458.700,69	67.075,57

2) lokale niemieszkalne (użytkowe):

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	Przychody				Wynik za 2011r.
			Przychody razem	Wynik z 2010r.	Przychody z pożytków z 2011r.	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
2.	Kiepury 51	3.944,87	4.187,49	92,06	6,02	4.089,41	242,62
3.	Kiepury 55	4.528,80	4.590,35	-55,41	8,40	4.637,36	61,55
4.	Kiepury 57	5.056,16	5.103,87	117,97	3,45	4.982,45	47,71
5.	Kiepury 59	4.405,04	5.075,21	714,04	12,93	4.348,24	670,17
6.	Kiepury 61	4.710,74	4.878,42	99,80	3,81	4.774,81	167,68
7.	Kiepury 63	6.268,66	6.726,57	511,08	27,91	6.187,58	457,91
8.	Kiepury 65	6.008,48	5.972,44	-9,78	12,96	5.969,26	-36,04
9.	Kiepury 45A	9.759,67	9.736,45	284,22	6,45	9.445,78	-23,22
10.	Kiepury 47A	12.532,78	12.158,26	-403,06	7,10	12.554,22	-374,52
11.	Sygietyńskiego 15	35.263,80	36.866,12	-486,67	269,02	37.083,77	1.602,32
12.	Sygietyńskiego 17	27.473,03	28.766,32	502,38	261,67	28.002,26	1.293,28
	Razem:	119.952,03	124.061,49	1.366,63	619,72	122.075,14	4.109,46

3) lokale niemieszkalne (garaże i miejsca postojowe):

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	Przychody				Wynik za 2011r.
			Przychody razem	Wynik z 2010r.	Przychody z pożytków z 2011r.	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Kiepury 45B	13.834,48	14.034,00	1.796,77	-	12.237,23	199,52
2.	Sygietyńskiego 15	9.041,46	12.751,86	2.266,85	396,25	10.088,76	3.710,40
3.	Sygietyńskiego 17	7.664,35	9.711,34	1.465,83	405,49	7.840,02	2.046,99
	Razem:	30.540,29	36.497,20	5.529,45	801,74	30.166,01	5.956,91

3. Sytuacja majątkowa i finansowa.

W 2011r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **1.866.330,48 zł** tj. o **6,87 %**, w tym:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o **1.707.846,36 zł**,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o **158.484,18 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 **852.557,83 zł**, tj. o **3,66 %**.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania również uległy zmniejszeniu o **1.013.772,65 zł**, tj. o **26,06 %**, głównie z uwagi na spłatę przez członków Spółdzielni kredytów mieszkaniowych.

4. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2011r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość w zł.
1.	Aktywa trwałe	24.109.639,36
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	1.202.934,00
	środki pieniężne	762.026,47
	Razem aktywa	25.312.573,36

4.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość w zł.
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	22.435.774,63
	kapitał (fundusz) podstawowy	18.073.359,55
	kapitał (fundusz) zapasowy	4.417.683,72
	należne wpłaty na kapitał podstawowy	- 55.268,64
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	2.876.798,73
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	749.203,91
	zobowiązania bieżące	635.375,14
	Razem pasywa	25.312.573,36

5. Podstawowe wskaźniki płynności.

Przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011r. biegły rewident z Biura Rachunkowego Janina Krzyżanowska z Karpacza. Z przeglądu został sporządzony raport. W ocenie biegłego rewidenta sprawozdanie zostało sporządzone prawidłowo w oparciu o dokumenty księgowe.

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

1) Płynności I

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Aktywa obrotowe - należności powyżej} \\ \text{12 miesięcy} \end{array} \quad 1.160.202,48}{\begin{array}{l} \text{Zobowiązania bieżące} \end{array} \quad 635.375,14} = \frac{1.160.202,48}{635.375,14} = \mathbf{1,83}$$

2) Płynności II

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Należności krótkoterminowe} \\ + \text{ Inwestycje krótkoterminowe} \end{array} \quad 1.192.064,41}{\begin{array}{l} \text{Zobowiązania bieżące} \end{array} \quad 635.375,14} = \frac{1.192.064,41}{635.375,14} = \mathbf{1,88}$$

3) Płynności III

Środki pieniężne	762.026,47
-----	= ----- = 1,20
Zobowiązania bieżące	635.375,14

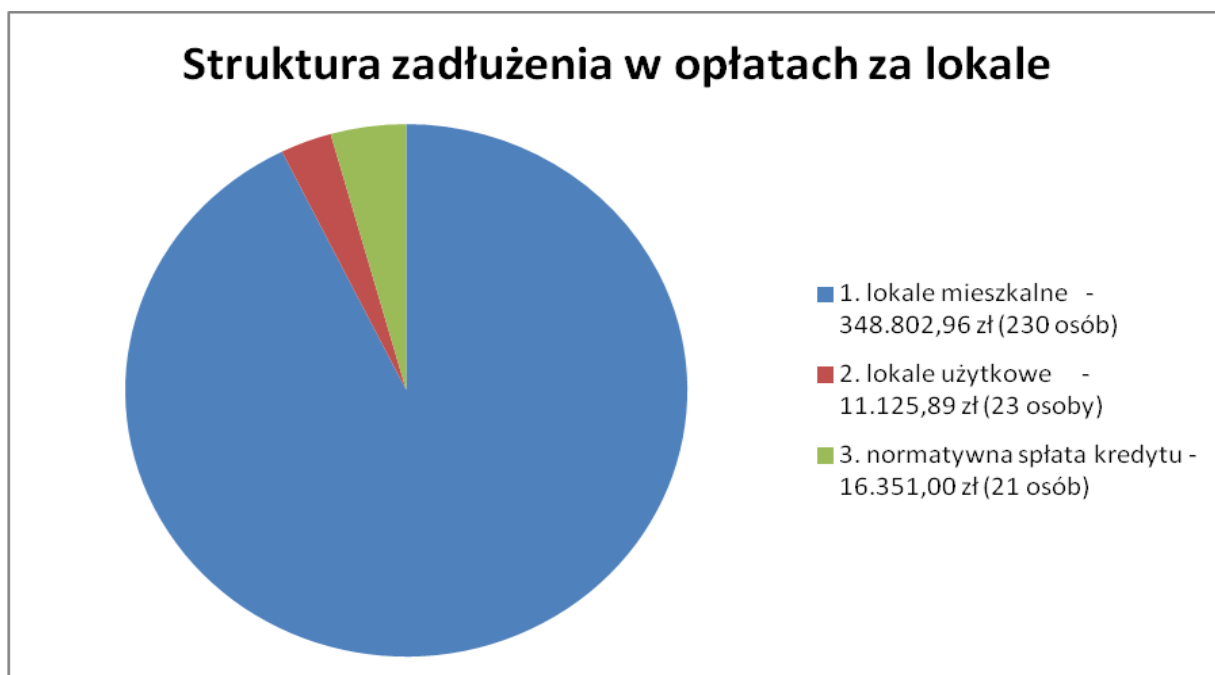
6. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz z tytułu kredytu bankowego.

Na koniec 2011r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) oraz z tytułu spłaty normatywu kredytu bankowego zalegało **274** osób na kwotę **376.279,85 zł** (wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, które na 31.12.2011r. wynoszą **42.865,24 zł** co stanowi **11,39 %** ogólnego zadłużenia), w tym:

- 230** osób zalegało z opłatami za lokale mieszkalne na kwotę **348.802,96 zł**,
- 23** osoby zalegało z opłatami za lokale użytkowe na kwotę **11.125,89 zł**,
- 21** osób zalegało w spłacie normatywu kredytu bankowego na kwotę **16.351,00 zł**.

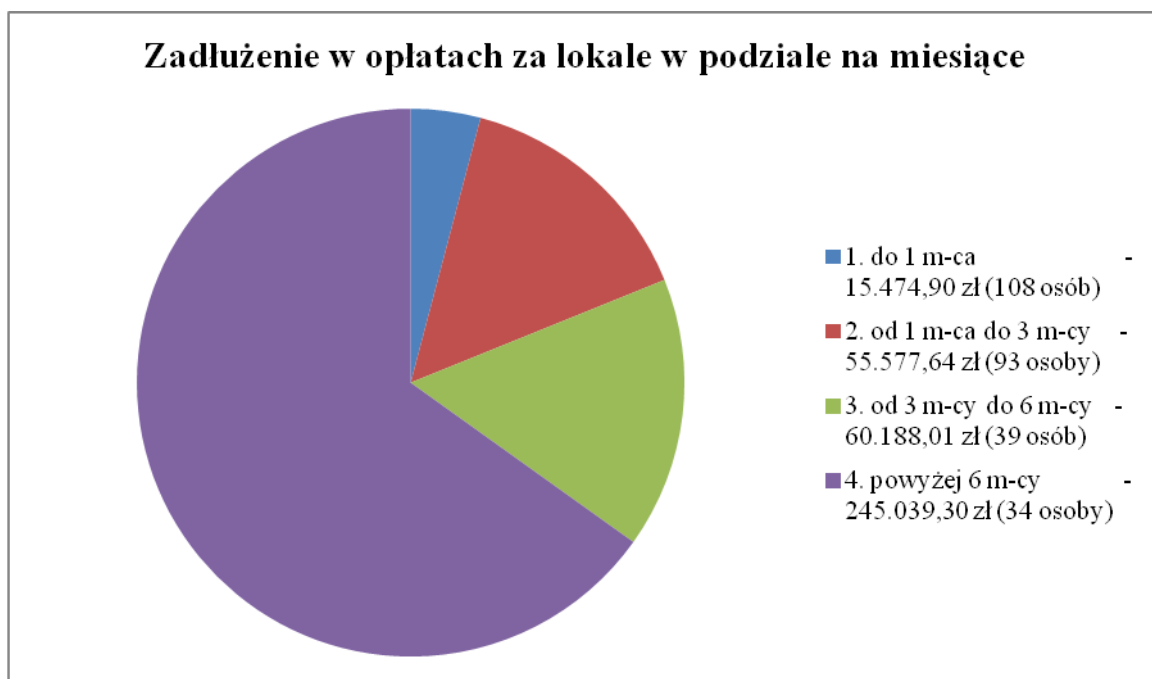
Ogólna kwota zaległości obejmuje także niedopłaty z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczego 2010/2011, która wynosiła **160.781,57 zł** (termin uregulowania niedopłaty upływał w dnia 31.12.2011r.).

Wskaźnik zaległości liczony ogólną kwotą zaległości do rocznych naliczeń opłat za lokale na dzień 31.12.2011r. wynosił **13,23 %**. Z tytułu normatywnej spłaty kredytu na dzień 31.12.2011r. zalega 21 osób na kwotę **16.351,00 zł**, co stanowi **16,67 %** rocznych naliczeń opłat z tego tytułu.



Z opłatami za lokale zalegało:

- do 1 miesiąc **108** osób na kwotę **15.474,90 zł**, co stanowi **4,11 %** ogólnego zadłużenia,
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy **93** osoby na kwotę **55.577,64 zł**, co stanowi **14,77 %** ogólnego zadłużenia,
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy **39** osób na kwotę **60.188,01 zł**, co stanowi **16,00 %** ogólnego zadłużenia,
- powyżej 6 miesięcy **34** osoby na kwotę **245.039,30 zł**, co stanowi **65,12 %** ogólnego zadłużenia.



6.1. Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2011r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2008r.		31.12.2009r.		31.12.2010r.		31.12.2011r.	
	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie
lokale mieszkalne	163	105.320,07	460	349.201,74	336	326.117,94	230	348.802,96
lokale użytkowe	20	11.152,02	20	20.228,34	18	14.478,71	23	11.125,89
kredyty	32	12.718,86	28	15.188,37	23	18.811,88	21	16.351,00
Razem:	215	129.190,95	508	384.618,45	377	359.408,53	274	376.279,85

6.2. Statystyka zadłużenia w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

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	3	710,03	7	725,70	7	1.087,44	2	388,71	9	1.128,08
od 1 do 3 m-cy	2	1.297,64	4	1.994,12	4	1.932,18	1	392,82	6	3.023,14
od 3 do 6 m-cy	1	2.400,30	0	0,00	3	4.217,01	4	7.633,73	2	2.106,29
pow. 6 m-cy	1	30.392,08	3	14.471,70	1	4.312,36	4	28.640,20	4	20.329,18
Razem:	7	34.800,05	14	17.191,52	15	11.548,99	11	37.055,46	21	26.586,69

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	1.781,72	13	2.084,43	6	828,07	7	867,20	2	74,59
od 1 do 3 m-cy	4	3.007,19	8	5.312,37	4	2.856,83	9	7.986,41	4	2.763,21
od 3 do 6 m-cy	4	5.260,72	0	0,00	2	2.475,03	4	6.199,25	2	3.648,13
pow. 6 m-cy	3	15.923,80	2	12.682,50	3	25.266,88	1	26.740,10	0	0,00
Razem:	22	25.973,43	23	20.079,30	15	31.426,81	21	41.792,96	8	6.485,93

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	0	0,00	7	863,70	8	2.069,71	6	357,24	1	453,38
od 1 do 3 m-cy	1	1.058,07	5	2.501,53	8	4.335,58	11	6.526,15	5	2.855,11
od 3 do 6 m-cy	1	3.414,02	2	2.347,25	0	0,00	6	7.352,99	3	7.733,08
pow. 6 m-cy	1	2.284,05	2	5.112,26	2	10.059,59	3	34.415,98	1	2.122,13
Razem:	3	6.756,14	16	10.824,74	18	16.464,88	26	48.652,36	10	13.163,70

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	2,36	1	3,87	4	227,22	2	172,04	1	37,43	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	2	728,10	3	916,86	1	236,66	1	204,33	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	1.367,47	0	0,00	0	0,00	1	711,84	1	1.846,63
pow. 6 m-cy	1	5.168,88	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	4.727,31
Razem:	2	5.171,24	4	2.099,44	7	1.144,08	3	408,70	3	953,60	2	6.573,94

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	1	84,67	0	0,00	1	276,67
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	1	84,67	0	0,00	1	276,67

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	144,31	0	0,00	1	816,09
od 1 do 3 m-cy	1	1.798,66	0	0,00	1	1.600,66	1	650,50
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	0	0,00
Razem:	1	1.798,66	1	144,31	1	1.600,66	2	1.466,59

Lokale użytkowe	S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	0	0,00	3	147,05
od 1 do 3 m-cy	2	1.067,72	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	1	2.390,30	0	0,00
Razem:	3	3.458,02	3	147,05

Garaże	K.45b		S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	0	0,00	1	44,85	2	98,34
od 1 do 3 m-cy	4	428,95	0	0,00	1	102,85
od 3 do 6 m-cy	2	1.474,27	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	6	1.903,22	1	44,85	3	201,19

Omawiając zaległości w opłatach za lokale należy zaznaczyć, że:

- 1) W wyniku rozliczenia energii cieplnej zanotowano niedopłaty za lokale mieszkalne w wysokości **160.781,57 zł** i nadpłaty w wysokości **140.231,85 zł**. Termin uregulowania niedopłat za energię ciepłą upływał w dniu 31.12.2011r., stąd też kwota niedopłat z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2010/2011 ma bezpośredni wpływ na kwotę zadłużenia, gdyż w przeważającej większości została uregulowana dopiero w 2012r.
- 2) Wysokość zadłużenia jest konsekwencją pogłębiającego się nadal kryzysu gospodarczego mającego wpływ na kondycję finansową budżetów domowych wielu rodzin zamieszkających w zasobach Spółdzielni. Na dzień 31.12.2011r. **34** osoby zalegały z tytułu opłat za lokale na kwotę **245.039,30 zł**, co stanowi ogółem **65,12 %** ogólnego zadłużenia.
- 3) Podejmowane i prowadzone działania windykacyjne:
 - wobec **3** dłużników komornik prowadzi postępowanie egzekucyjne z nieruchomości na łączną kwotę **49.344,81 zł**,
 - odnośnie do **2** dłużników komornik prowadzi postępowanie eksmisyjne z lokali na kwotę **45.463,98 zł**,
 - względem **7** dłużników komornik prowadzi postępowanie egzekucyjne z wynagrodzenia na kwotę **37.455,74 zł**,
 - z **4** osobami podpisane zostały ugody na spłatę zadłużenia w ratach na kwotę **28.664,70 zł**,
 - **2** dłużników odwołało się od wydanych przez Sąd nakazów zapłaty na kwotę **9.271,78 zł**,
 - oczekujemy na nakazy zapłaty dla **2** dłużników na kwotę **5.441,65 zł**,
 - **13** dłużników uregulowało zaległości po 31.12.2011r. w całości lub w części na kwotę **41.786,93 zł**,
 - dalsza egzekucja prowadzona jest względem **1** dłużnika na kwotę **27.609,71 zł**, którego lokal mieszkalny został sprzedany przez komornika w 2009r.

7. Personel i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2011 roku wyniosło **11,00** pracownika przy **11** etatach, w tym:

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

W 2011r. ze Spółdzielni odeszło **2** pracowników, którzy wypowiedzieli umowy o pracę. Przyjęto do pracy **1** pracownika.

Przeciętne wynagrodzenie (bez odpraw i nagród jubileuszowych) za 2011r. wyniosło **2.300,64 zł**.

Na wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu wynagrodzeń wydatkowano **6.981,40 zł**.

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **4.850,17 zł**.

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2011r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **13.127,16 zł**.

Na szkolenia i seminaria w 2011r. wydatkowano **3.313,26 zł**. W ramach wydatkowanych środków pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w szkoleniach o tematyce:

- poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej z wykorzystaniem innowacyjnych technologii,
- przekazywanie przez spółdzielnię mieszkaniową infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej (ciepłowniczej) oraz oświetlenia ulicznego przedsiębiorstwu przesyłowemu lub gminie,
- granice energooszczędności czyli racjonalne budownictwo,
- zarządzanie nieruchomościami w orzecznictwie sądowym,
- stosowanie Prawa budowlanego w procesie inwestycyjnym i remontowym,
- zasady ustalania mocy zamówionej dla potrzeb ogrzewania i podgrzewania wody w instalacjach zasilanych z sieci ciepłowniczych i gazowych w budownictwie jedno i wielorodzinnym,
- zasady rozliczania ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej według norm i przepisów prawa,
- plany działalności Spółdzielni, zasady kalkulacji opłat eksploatacyjnych, przygotowanie do zamknięcia i sporządzenia sprawozdania finansowego za 2011 rok, inwentaryzacja składników majątkowych (spis z natury, potwierdzanie sald, protokoły weryfikacji aktywów i pasywów bilansu), VAT w spółdzielniach mieszkaniowych – zmiany w 2011 oraz w 2012.

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.

8. Inwestycje.

Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych w 2011r.

9. Szczególne zdarzenia.

Nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2011r.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:

w zł.

1) odpis za 2011r. **436.741,51**

2. Zmniejszenia:

w zł.

Plan Wykonanie

1) Opracowanie projektów budowlanych ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami robót dla budynków: ul. Kiepur 59, 61 45B	12.475,15	12.474,85
--	-----------	-----------

2) Remont polegający na ocieplenie ścian szczytowych, ścian z oknami i balkonami w budynkach: ul. Kiepur 51, 59, 61, 65, 45B i 47A oraz Sygietyńskiego 15 i Sygietyńskiego 17	339.656,38	340.904,60
3) Docieplenie Ekofibrem gr. min. 15 cm stropodachu w budynku: ul. Kiepur 57	16.000,00	15.585,14
4) Remont odcinka kanalizacji sanitarnej od strony balkonów przy I klatce budynku: ul. Kiepur 49	3.000,00	2.414,14
5) Odnowienie malatury ścian w III klatce schodowej budynku: ul. Kiepur 49	6.000,00	1.342,84
6) Remont zadaszenia boksu śmietnikowego przy V klatce budynku: ul. Kiepur 53	3.500,00	0,00
7) Opracowanie projektów budowlanych rozbudowy parkingu przed budynkiem ul. Kiepur 51 wraz kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami robót oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę	5.000,00	153,45
8) Opracowanie projektów na dobór zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania, regulujących przepływ czynnika grzewczego, dobór zaworów nadmiarowo upustowych oraz ich montaż w budynkach: ul. Kiepur 49, 51 i 53	48.055,06	47.890,27
9) Remont schodów i nawierzchni betonowej przed wejściem do budynku: ul. Kiepur 65	2.500,00	2.436,37
10) Odświeżenie malatury suszarni w budynkach: ul. Kiepur 53, 59, 61, 63, 65 i Sygietyńskiego 17	1.411,04	1.276,97
11) Wymiana stolarki okiennej oraz odnowienie malatury pomieszczeń biura Zarządu	9.000,00	7.498,33
12) Remont małej architektury przy budynkach: ul. Kiepur 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	4.911,77	1.608,54
13) Nieprzewidziane awarie w budynkach: Kiepur 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	16.369,44	14.343,72
14) Remont izolacji pionowej oraz wykonanie miejscowego uszczelnienia przejścia rur wodociągowych prze ścianę betonową piwnic oraz rur c.o. przez ścianę garażu podziemnego w budynkach: ul. Kiepur 51 i 61 oraz Sygietyńskiego 15 i 17	1.060,58	1.060,58
15) Opracowanie projektów budowlanych na budowę wiatrołapów przy trzech klatkach schodowych budynku: Kiepur 63	1.500,00	1.476,00
16) Remont, po stronie niskiego ciśnienia, odcinka zewnętrznej sieci ciepłowniczej zasilającej budynek: Sygietyńskiego 15	18.282,16	18.282,16

17) Remont schodów zewnętrznych przed wejściem do I klatki schodowej budynku: Sygietyńskiego 17	9.726,29	9.726,29
18) Remont polegający na rozebraniu i ponownym wymurowaniu ścianki z cegły na balkonie mieszkania Nr 13 w budynku: ul. Sygietyńskiego 15	1.563,23	1.563,23
19) Rozbudowa boksu śmietnikowego przy V klatce budynku: Kiepur 59	7.500,00	7.500,00
RAZEM:	507.511,10	487.537,48

3. ROZLICZENIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2011 ROK.

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2011r.	Zwiększenie środków funduszu remontowego w 2011r.	Razem środki w 2011r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2011r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2011r.
1.	Kiepur 49	0,00	31.510,00	31.510,00	22.183,61	9.326,39
2.	Kiepur 51	14.690,93	28.052,48	42.743,41	41.771,72	971,69
3.	Kiepur 53	0,00	35.277,90	35.277,90	35.086,76	191,14
4.	Kiepur 55	4.850,64	23.296,80	28.147,44	490,26	27.657,18
5.	Kiepur 57	0,00	28.449,30	28.449,30	22.227,05	6.222,25
6.	Kiepur 59	53.118,43	33.663,54	86.781,97	86.781,97	0,00
7.	Kiepur 61	13.319,45	29.547,24	42.866,69	42.866,69	0,00
8.	Kiepur 63	15.648,25	18.160,53	33.808,78	2.500,26	31.308,52
9.	Kiepur 65	0,00	40.049,52	40.049,52	36.822,11	3.227,41
10.	Kiepur 47	45.693,61	20.252,04	65.945,65	2.119,91	63.825,74
11.	Kiepur 45A	92.556,26	25.498,80	118.055,06	2.133,58	115.921,48
12.	Kiepur 45B	27.399,13	53.460,63	80.859,76	80.709,27	150,49
13.	Kiepur 47A	0,00	39.872,94	39.872,94	37.290,97	2.581,97
14.	Sygietyńskiego 15	15.699,42	27.448,50	43.147,92	43.147,92	0,00
15.	Sygietyńskiego 17	4.339,35	44.729,02	49.068,37	49.068,33	0,04
16.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	287.315,47	479.269,24	766.584,71	505.200,41	261.384,30
17.	Razem fundusz remontowy wspólny	7.246,73	47.360,30	54.607,03	54.508,70	98,33
18.	Ogółem fundusz remontowy	294.562,20	526.629,54	821.191,74	559.709,11	261.482,63

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 **37.019,34 zł** na częściowe sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym zakresie a związanych z ociepleniem większej powierzchni ścian zewnętrznych niżej wymienionych budynków mieszkalnych:

1. Kiepury 51:
 - a) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **8.815,88 zł**,
 - b) okres spłaty – **6 miesięcy (I-VI, 2012r.)**, po **0,89 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.
2. Kiepury 59:
 - a) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **1.547,34 zł**,
 - b) okres spłaty – **1 miesiąc (I, 2012r.)**, po **0,51 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.
3. Kiepury 61:
 - a) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **1.472,10 zł**,
 - b) okres spłaty – **1 miesiąc (I, 2012r.)**, po **0,56 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.
4. Sygietyńskiego 15:
 - a) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **2.610,48 zł**,
 - b) okres spłaty – **5 miesięcy (I-V, 2012r.)**, po **0,24 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.
5. Sygietyńskiego 17:
 - c) udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **22.573,54 zł**,
 - d) okres spłaty – **5 miesięcy (I-XII, 2012r.)**, po **0,97 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej do udzielonych pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni doliczone zostaną odsetki w wysokości 0,5 % w skali roku.

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 regulaminie oraz 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.

W związku z zakończeniem 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej Zarząd składa serdeczne podziękowanie ustępującym członkom Rady Nadzorczej za aktywny udział w pracach Rady oraz zaangażowanie i merytoryczną współpracę.

Przedkładając powyższe sprawozdanie Zarząd wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

Jelenia Góra 30.03.2012r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Załącznik Nr 1 – Wprowadzenie do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2011r.

- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2011r.

Załącznik Nr 2 – Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.

Załącznik Nr 3 – Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 2011r.

Załącznik Nr 4 - Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 11.06.2011r.