

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni za 2012 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 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 07 lipca 2010r. (Sygn. akt WR. IX Ns - Rej. KRS/008129/10/921) oraz w dniu 06 lipca 2012r. (Sygn. akt WR IX Ns – Rej. KRS 008396/12/173),
- 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 2012 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 35 posiedzeń podejmując 18 uchwał i wydając 3 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,
- 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.

Zarządzenia wewnętrzne dotyczyły powołania Komisji Inwentaryzacyjnej, przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej składników majątkowych Spółdzielni w 2012r. oraz powołania Komisji Likwidacyjnej.

1.2. Kontrole.

W 2012 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. W dniach od 11.01.2012r. do 16.01.2012r. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, przeprowadziła kontrolę okresową działalności Spółdzielni za IV kwartał 2011r. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
2. W dniu 17.04.2012r. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, rozpoczęła kontrolę okresową działalności Spółdzielni za I kwartał 2012r., którą kontynuowała w dniach następnych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
3. W miesiącu maju 2011r. Pani Zofia Najdziónek, kluczowy biegły rewident z Biura Rachunkowego Janiny Krzyżanowskiej z siedzibą w Karpaczu, przeprowadziła w Spółdzielni przegląd ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2011r. W raporcie z przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Biegły rewident stwierdził że, nic nie zwróciło uwagi co kazałoby sądzić, że sprawozdanie finansowe, którego przegląd dotyczył, nie przekazuje rzetelnego i jasnego obrazu majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2011r., jak też wyniku finansowego za rok obrotowy 01.01.2011r. – 31.12.2011r. w rozumieniu ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W dniu 29.05.2012r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepur 49-51 i 53-57 oraz Kiepur 55-59 i Sygietyńskiego 15. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
5. W dniach od 03.09.2012r. do 31.10.2012r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2009r. do 31.12.2011r. zgodnie z umową zawartą w dniu 27.04.2012r. Z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół przekazany organom Spółdzielni oraz list polustracyjny przesłany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

6. W dniach 04.10.2012r. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, rozpoczęła kontrolę okresową za III kwartał 2012r., którą kontynuowała w dniach następnych. Rada Nadzorcza przyjęła wniosek zobowiązujący Zarząd do przekazywania Radzie Nadzorczej na bieżąco, w formie pisemnej wszystkich zmian dotyczących funduszu remontowego,
7. W dniu 16.11.2012r. upoważniony przez PKO BP S.A. w Jeleniej Górze pracownik banku przeprowadził kontrolę w celu:
 - 1) Sprawdzenia prawidłowości prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne, a w szczególności:
 - czy ewidencja zawiera co najmniej elementy określone w art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.),
 - zgodności zapisów księgowych ewidencji z zapisami księgowymi banku,
 - wyliczenia raty normatywnej i jej rozliczenie,
 - rozliczenia nadpłaty i spłaty całkowitej zadłużenia,
 - umorzenia zadłużenia wobec budżetu państwa,
 - naliczenia odsetek od zadłużenia wobec banku,
 - stosowania i księgowania wykupu odsetek,
 - naliczania oraz anulowania i kapitalizowania oprocentowania zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa.
 - 2) Ocena:
 - weryfikacja przez spółdzielnię wniosków o zawieszenie spłaty rat złożonych przez lokatorów,
 - zgodność dokumentów źródłowych z zapisami we wniosku Spółdzielni złożonym w banku,
 - rozliczenie wpłat dokonanych przez lokatorów w okresie zawieszenia.
 - 3) Sprawdzenie czy Spółdzielnia:
 - posiada wnioski lokatorów o umorzenie zadłużenia,
 - wywiązuje się z obowiązku informowania swoich członków o wysokości dokonanego umorzenia zadłużenia przypadającego na ich lokal mieszkalny,
 - wywiązuje się z obowiązku powiadamiania w terminie do końca marca każdego roku, swoich członków o przypadającym na poszczególne lokale stanie zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowania odsetek oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu, z podziałem na zadłużenie z tytułu przejściowego wykupienia odsetek oraz zadłużenie z tytułu oprocentowania tych odsetek, na koniec poprzedniego roku.
 - 4) Ocena terminowości oraz sprawdzenie wysokości zwrotu nominalnych kwot umorzeń kredytów mieszkaniowych dokonanych przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy.

- 5) Ocena prawidłowości sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od dnia 01.04.2011r. do dnia 30.06.2011r. przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z 30 listopada 1995r. (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.).

W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na 31.12.2012 roku liczyła **598** członków, w tym:

- **573** członków zamieszkałych,
- **6** członków oczekujących,
- **19** 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 2012r. uległ zmniejszeniu o **37** członków w porównaniu do 2011 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2012r. przedstawiały się następująco:

- przyjęto w poczet członków **6** osób,
- przyjęto rezygnację z członkostwa od **21** osób,
- w związku ze zgonem wykreślono **4** osób z rejestru członków,
- na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza wykreśliła z rejestru członków **16** osób, które po sprzedaży na rynku wtórnym spółdzielczych praw do lokali nie złożyły rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni,
- Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, wykluczyła z członkostwa **2** osoby, które pozostawały w zwłoce w uiszczaniu opłat za lokal mieszkalny powyżej 6 miesięcy.

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

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

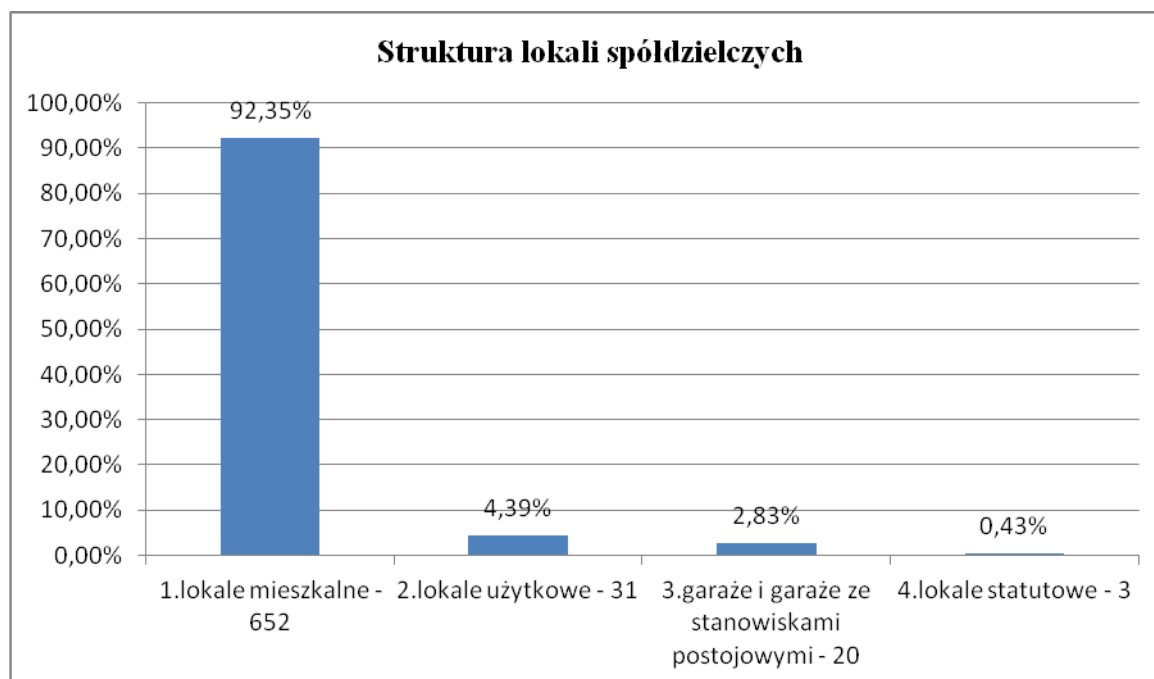
Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005r. Spółdzielnia nabyła na własność **50.395,00 m²** gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Na koniec 2012 roku powierzchnia działek gruntu będących własnością Spółdzielni, w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali, zmniejszyła się o kolejne **712,00 m²** i wynosi obecnie **38.411,00 m²**.

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

- 1) **652** lokale mieszkalne o powierzchni **37.375,18 m²**, w tym:
 - a) **509** lokali mieszkalnych nie wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **28.673,08 m²**,
 - b) **143** lokale mieszkalne wyodrębnione na pełną własność o powierzchni **8.702,10 m²**.

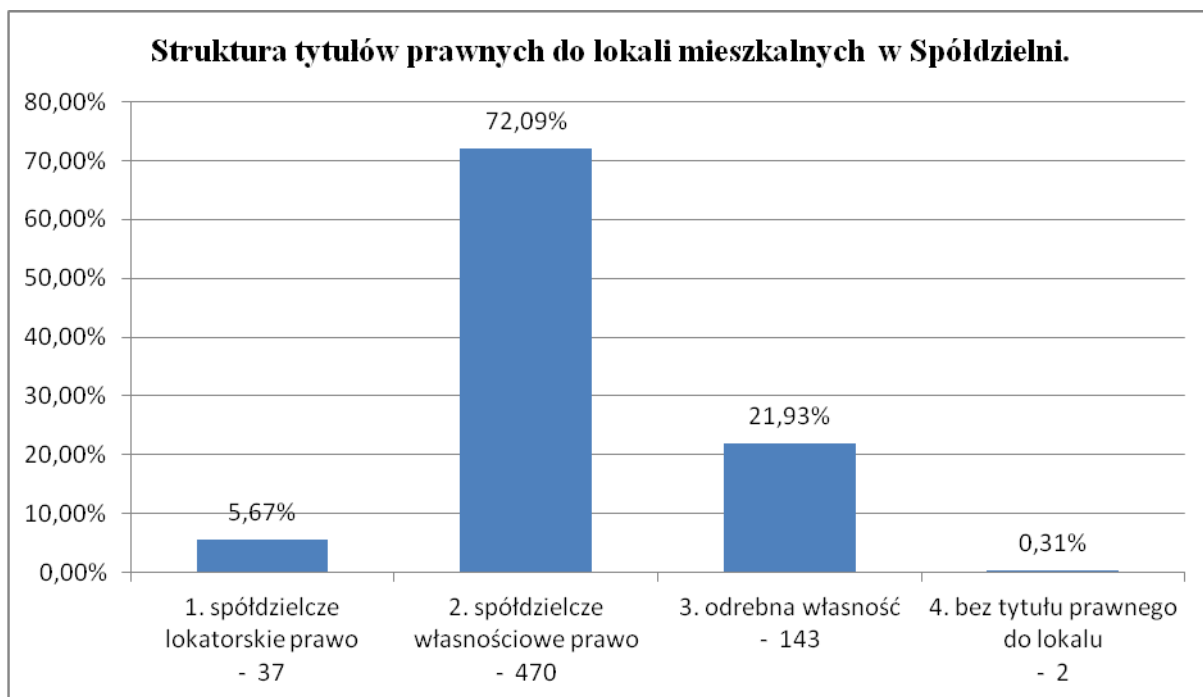
- 2) **31** lokali użytkowych o powierzchni **1.416,96 m²**, w tym:
 - a) **18** lokali użytkowych nie wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **844,12 m²**, w tym:
 - 2 lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni **145,00 m²**,
 - b) **13** lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **572,84 m²**.
- 3) **18** garaży o powierzchni **376,57 m²** w tym:
 - a) **15** garaży jedno stanowiskowych 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**,
- 4) **2** garaże podziemne wielostanowiskowe o powierzchni **1.080,14 m²** z **29** stanowiskami postojowymi o powierzchni **576,72 m²**, w tym:
 - a) **14** stanowisk postojowych, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **275,40 m²**.
 - b) **15** stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **301,32 m²**.
- 5) **3** lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni **187,18 m²**.



Na dzień 31.12.2012r. Spółdzielnia zarządzała ogółem **652** lokalami mieszkalnymi, w tym:

- **37** lokali posiadało spółdzielcze lokatorskie prawo o powierzchni użytkowej **2.076,00 m²**,
- **470** lokali posiadało spółdzielcze własnościowe prawo o powierzchni użytkowej **26.471,85 m²**,
- **143** lokale wyodrębnione z przeniesionymi prawami własności o powierzchni użytkowej **8.702,10 m²**,

- 2 lokale bez tytułu prawnego o powierzchni użytkowej **125,23 m²**.

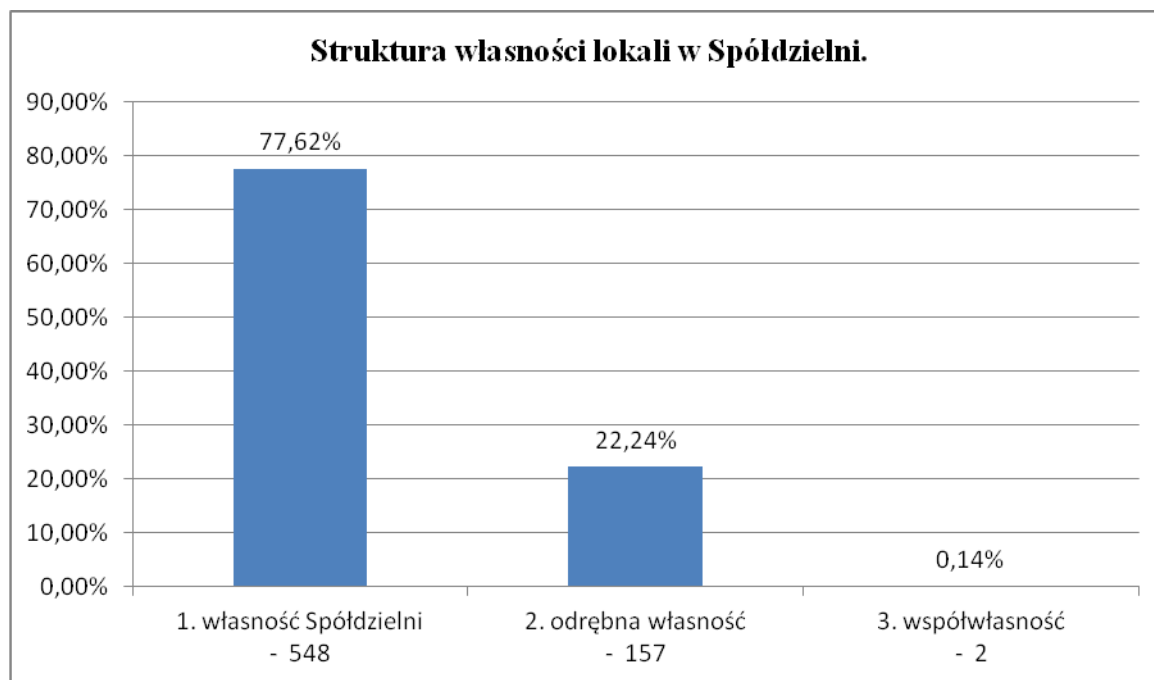


W 2012r. Zarząd podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi **10** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

Ilość podpisanych umów wyodrębnienia i przeniesienia własności w poszczególnych budynkach mieszkalnych na dzień 31.12.2012r. przedstawia się to następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2012r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepur 49	3	14
2.	Kiepur 51	0	9
3.	Kiepur 53	2	17
4.	Kiepur 55	1	6
5.	Kiepur 57	0	6
6.	Kiepur 59	0	14
7.	Kiepur 61	0	7
8.	Kiepur 63	0	3
9.	Kiepur 65	0	6
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	0	8
12.	Kiepur 47	0	18
13.	Kiepur 47A	0	11
14.	Sygietyńskiego 15	0	23
15.	Sygietyńskiego 17	4	18
	RAZEM	10	172

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu w 2007r. do końca 31.12.2012 roku zostały podpisane **172** umowy notarialne wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali.



Wielkość % udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych na koniec 2012r.:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w %	
		Lokale wyodrębnione	Spółdzielnia
1.	Kiepur y 49	29,63	70,37
2.	Kiepur y 51	31,10	68,90
3.	Kiepur y 53	33,80	66,20
4.	Kiepur y 55	12,24	87,76
5.	Kiepur y 57	14,94	85,06
6.	Kiepur y 59	26,75	73,25
7.	Kiepur y 61	15,82	84,18
8.	Kiepur y 63	7,52	92,48
9.	Kiepur y 65	11,98	88,02
10.	Kiepur y 45A	16,70	83,30
11.	Kiepur y 45B	13,48	86,52
12.	Kiepur y 47	29,14	70,86
13.	Kiepur y 47A	20,40	79,60
14.	Sygietyńskiego 15	58,29	41,71
15.	Sygietyńskiego 17	52,20	47,80

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

W 2012 roku zostało założonych **12** ksiąg wieczystych, w tym:

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

Na koniec 2012 roku **32** członków zobowiązanych było do spłaty kredytu w formule normatywnej, w tym:

- ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu - **21** członków,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem - **11** członków.

Całkowitej spłaty kredytu dokonało **11** członków Spółdzielni oraz z zawieszenia spłaty kredytu skorzystało **3** członków.

W zakresie dodatków mieszkaniowych z dopłat od Gminy Jelenia Góra w 2012r. skorzystało **9** osób na kwotę **11.228,18 zł**.

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	774.446,47	758.965,78	98,00
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	58.773,69	47.644,86	81,06
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	249.143,04	251.201,04	100,83
4.	Opłata za domofony	10.498,08	10.261,68	97,75
5.	Odpis na fundusz remontowy	441.436,44	444.048,84	100,59
6.	Różnica wody	46.035,83	45.768,41	99,42
7.	Energia ciepła	1.136.437,52	1.228.101,15	108,07

8.	Przychody z lat ubiegłych	116.408,69	128.637,41	110,50
9.	Pozostała sprzedaż- wynajem lokali, z reklam	100.500,00	98.736,14	98,24
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	2.933.679,76	3.013.365,31	102,72
10.	Pozostałe przychody operacyjne	21.100,00	59.346,30	281,26
11.	Przychody finansowe	56.200,00	56.234,67	100,06
	Ogółem przychody na całokształcie działalności	3.010.979,76	3.128.946,28	103,92

Plan przychodów na 2012r. na całokształcie działalności Spółdzielni wykonano w **103,92 %**. W porównaniu z rokiem ubiegłym przychody te wzrosły o **5,43 %**, w tym przychody netto ze sprzedaży, wykazywane w rachunku zysków i strat, o **4,49 %**.

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 2012r. wyniosły:

L.p.	Koszty	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	Wyk./Plan %
1.	Działalność o operacyjna	2.895.254,53	3.001.716,36	103,68
2.	Pozostałe koszty operacyjne	21.500,00	39.690,56	184,61
3.	Koszty finansowe	-	-	-
	Koszty na całokształcie działalności	2.916.754,53	3.041.406,92	104,27

Plan kosztów na całokształcie działalności Spółdzielni został przekroczony o **4,27 %** a plan kosztów działalności operacyjnej w układzie rodzajowym o **3,66 %**.

W 2012r. plan kosztów w układzie rodzajowym zależnych od Spółdzielni (koszty eksploatacji, koszty okresowej pięcioletniej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu i jego otoczenia, 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 a także wymiany wodomierzy) wykonano w **99,32 %** i wyniosły **896.874,03 zł** a plan kosztów w układzie rodzajowym niezależnych od Spółdzielni (dostawa mediów do budynków) za 2012r. wykonano w **105, 64 %** i wyniosły **2.096.918,97 zł** co stanowi **70,04 %** ogółu kosztów Spółdzielni w 2012r.

Wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni spowodowany był wzrostem cen i opłat m.in. następujących usług:

- od dnia 26.01.2012r. zostały podwyższone opłaty za energię ciepłą średnio o **13,95 %** (opłata stała wzrosła o **2,98 %** a opłata za GJ wzrosła o **39,54 %**),
- od dnia 01.03.2012r. wzrosły opłaty za dostarczanie wody o **9,84 %** i odprowadzenie ścieków o **3,58 %**,
- od dnia 01.01. 2012r. wzrosła opłata składowiskowa za wywóz nieczystości komunalnych o **19,55 %**.

Wykonanie kosztów rodzajowych, wysokość i ich strukturę przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wysokość kosztów w zł	Wykonanie planu w %	Struktura kosztów w%
1.	Eksploatacja (bez wymiany wodomierzy i kosztów okresowej pięcioletniej kontroli technicznej budynków)	841.268,00	99,26	28,10
2.	Domofony	14.510,81	138,22	0,48
3.	Wywóz nieczystości komunalnych	298.266,10	104,08	9,96
4.	Podatek od nieruchomości	57.408,90	92,89	1,92
5.	Odpis na fundusz remontowy	446.235,54	100,58	14,91
6.	Różnica wody	46.677,85	101,39	1,56
7.	Energia ciepła	1.233.819,77	108,57	41,21
8.	Okresowa techniczna kontrola budynków wykonywana raz na pięć lat	35.662,33	99,13	1,19
9.	Wymiana wodomierzy	19.943,70	102,28	0,67
	RAZEM:	2.993.793,00	103,66	100

W celu ograniczenia kosztów energii ciepłej Spółdzielnia od kilku lat realizuje zadania termomodernizacyjne budynków, w wyniku których zmniejszono moc zamówioną na potrzeby centralnego ogrzewania, która kształtuje wysokość opłaty stałej za energię ciepłą. Dla poszczególnych budynków przedstawia się to następująco:

- Kiepury 49 – zmniejszono moc zamówioną o **7 %**,
- Kiepury 51 – zmniejszono moc zamówioną o **12,02 %**,
- Kiepury 53 – zmniejszono moc zamówioną o **13,04 %**,
- Kiepury 55 – zmniejszono moc zamówioną o **9,12 %**,
- Kiepury 57 – zmniejszono moc zamówioną o **14,97 %**,
- Kiepury 59 – zmniejszono moc zamówioną o **17,99 %**,
- Kiepury 61 – zmniejszono moc zamówioną o **18,19 %**,
- Kiepury 63 – zmniejszono moc zamówioną o **7,02 %**,
- Kiepury 65 – zmniejszono moc zamówioną o **17,58 %**,
- Kiepury 45A – zmniejszono moc zamówioną o **7,01 %**,
- Kiepury 45B – zmniejszono moc zamówioną o **22,68 %**,

- Kiepury 47 – zmniejszono moc zamówioną o **16,29 %**,
- Kiepury 47A – zmniejszono moc zamówioną o **22,87 %**,
- Sygietyńskiego 15 – zmniejszono moc zamówioną o **20,86 %**,
- Sygietyńskiego 17 – zmniejszono moc zamówioną o **21,41 %**.

Wykonane prace termomodernizacyjne pozwoliły również na zmniejszenie w skali całej Spółdzielni zużycia energii cieplnej (GJ) na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2011/2012 (w porównaniu do sezonu 2010/2011) o **2.289,87 GJ**.

Wynik bilansowy za 2012r., tj. różnica między przychodami a kosztami na całokształcie działalności Spółdzielni wyniósł **87.539,36 zł** a po uwzględnieniu podatku dochodowego **75.995,36 zł**, w tym:

- **13.857,13 zł**, jako nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości za 2012r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- **62.138,23 zł**, jako nadwyżka przychodów nad kosztami działalności Spółdzielni, która pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Z powyższej kwoty Zarząd proponuje przeznaczyć dla członków kwotę **45.252,00 zł** (108 zł/szt. brutto) na pokrycie w 2013r. kosztów związanych z planowaną wymianą wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym (z kontynuacją w latach kolejnych) w budynkach:

- Kiepury 61 – **93 szt.** (100 % wodomierzy, przy planowanych 60 szt. - 64,51 %),
- Kiepury 63 – **73 szt.** (100 % wodomierzy, przy planowanych 32 szt. - 43,84 %),
- Kiepury 65 – **107 szt.** (100 % wodomierzy, przy planowanych 58 szt. - 54,21 %),
- Sygietyńskiego 17 – **49 szt.** (100 % wodomierzy, przy planowanych 22 szt. - 44,90 %),
- Kiepury 45B – **97 szt.** (100 % wodomierzy, przy planowanych 35 szt. - 36,08 %).

Pozostałą kwotę w wysokości **16.886,23 zł** przeznaczyć dla członków na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych w pozostałych budynkach Spółdzielni.

2.2. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2012 roku:

Nadwyżkę bilansową przychodów nad kosztami z własnej działalności Spółdzielni za 2011r. wynoszącą **50.560,18 zł** Walne Zgromadzenie Członków uchwala z dnia 16.06.2012r. przeznaczyło na pokrycie kosztów eksploatacji w wysokości **14.586,13 zł** a pozostałe środki, tj.: **35.974,05 zł** na sfinansowanie przypadającej w 2012r. okresowej pięcioletniej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu i jego otoczenia a także 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.

Plan kosztów i utrzymania nieruchomości (będący podstawą sporządzenia kalkulacji opłat w 2012r.) został sporządzony w oparciu o przewidywane wykonanie kosztów za 2011 rok z uwzględnieniem wzrostu cen usług i potrzeb nieruchomości.

Ogółem za 2012r. na wszystkich nieruchomościach uzyskano dodatni wynik w wysokości **13.857,13 zł**, przy czym cztery nieruchomości zakończyły 2012 rok wynikiem ujemnym, tj. niewielką nadwyżką kosztów nad przychodami z uwagi na poniesienie nieplanowanych wydatków:

1. Kiepury 53 – ujemny wynik w wysokości **808,19 zł** spowodowany nieplanowanym poniesieniem wydatków w wysokości **858,22 zł** związanych z wynajmem podnośnika do uszczelnienia rynien oraz wykonaniem dezynfekcji pomieszczeń piwnicznych.
2. Kiepury 55 – ujemny wynik w wysokości **38,19 zł** spowodowany m.in. z poniesieniem większych wydatków związanych z wymianą wodomierzy. Plan kosztów wynosił **4.875,00 zł** a poniesiono koszty w wysokości **5.130,00 zł**.
3. Kiepury 59 – ujemny wynik w wysokości **611,62 zł** spowodowany nieplanowanym poniesieniem wydatków w wysokości **563,81 zł** związanych z wynajmem podnośnika do wykonania przycinki drzew od strony balkonów oraz wydatków w wysokości **159,43 zł** związanych wynajmem pojazdu do udrożnienia kanalizacji sanitarnej.
4. Kiepury 65 – ujemny wynik w wysokości **1.419,60 zł** spowodowany nieplanowanym poniesieniem wydatków w wysokości **1508,62 zł** związanych z wynajmem podnośnika do uszczelnienia rynien oraz płyt balkonowych.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych, garażach i stanowiskach postojowych przedstawia poniższa tabela:

L. p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	Przychody			Wynik za 2012r.
			Wynik działalności Spółdzielni za 2012r. (przychody z opłat, nadwyżka przychodów na kosztami za 2011r.)	Przychody z pożytków z 2012r.	Razem przychody	
1	2	3	4	6	7	8
1.	Kiepury 49	196.671,01	199.500,91	242,11	199.743,02	3.072,11
2.	Kiepury 51	126.040,71	126.289,99	167,67	126.457,66	416,28
3.	Kiepury 53	224.703,20	223.895,01	-	223.895,01	- 808,19
4.	Kiepury 55	194.136,63	193.946,65	151,79	194.098,44	- 38,19
5.	Kiepury 57	153.005,87	152.660,10	531,67	153.191,77	185,90
6.	Kiepury 59	237.124,23	235.849,81	662,80	236.512,61	- 611,62
7.	Kiepury 61	196.847,75	197.049,76	28,26	197.078,02	230,27
8.	Kiepury 63	149.922,87	149.263,16	1.144,32	150.407,48	484,61
9.	Kiepury 65	227.658,82	225.370,34	868,88	226.239,22	- 1.419,60
10.	Kiepury 45A	258.383,73	258.950,58	363,22	259.313,80	930,07
11.	Kiepury 45B	218.365,25	218.875,69	- 21,73	218.853,96	488,71
12.	Kiepury 47	223.398,43	223.560,20	243,32	223.803,52	405,09
13.	Kiepury 47A	230.299,63	230.240,74	112,27	230.353,01	53,38
14.	Sygietyńskiego 15	144.058,52	149.882,21	2.051,62	151.933,83	7.875,31
15.	Sygietyńskiego 17	127.942,56	129.249,43	1.285,56	130.534,99	2.592,43
	Razem:	2.908.559,21	2.914.584,58	7.831,76	2.922.416,34	13.857,11

3. Sytuacja majątkowa i finansowa.

W 2012r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **1.231.727,66 zł**, tj. o **4,87 %**, w tym:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o **1.301.308,20 zł**,
- aktywa obrotowe zwiększyły się o **69.580,54 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 **732.047,28 zł**, tj. o **3,26 %**.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania również uległy zmniejszeniu o **499.680,38 zł**, tj. o **17,37 %**, głównie z uwagi na spłatę przez członków Spółdzielni kredytów mieszkaniowych.

4. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2012r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość w zł.
1.	Aktywa trwałe	22.808.331,16
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	1.272.514,54
	środki pieniężne	809.871,37
	Razem aktywa	24.080.845,70

4.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość w zł.
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	21.703.727,35
	kapitał (fundusz) podstawowy	17.445.639,31
	kapitał (fundusz) zapasowy	4.295.821,08
	należne wpłaty na kapitał podstawowy	- 37.733,04
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	2.377.118,35
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	804.524,17
	zobowiązania bieżące	703.213,90
	Razem pasywa	24.080.845,70

5. Podstawowe wskaźniki płynności.

Przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012r. wykonał 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

$$\frac{\text{Aktywa obrotowe - należności powyżej 12 miesięcy}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{1.236.904,94}{703.213,90} = 1,76$$

2) Płynności II

$$\frac{\text{Należności krótkoterminowe} + \text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{1.269.240,65}{703.213,90} = 1,80$$

3) Płynności III

$$\frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{809.871,37}{703.213,90} = 1,15$$

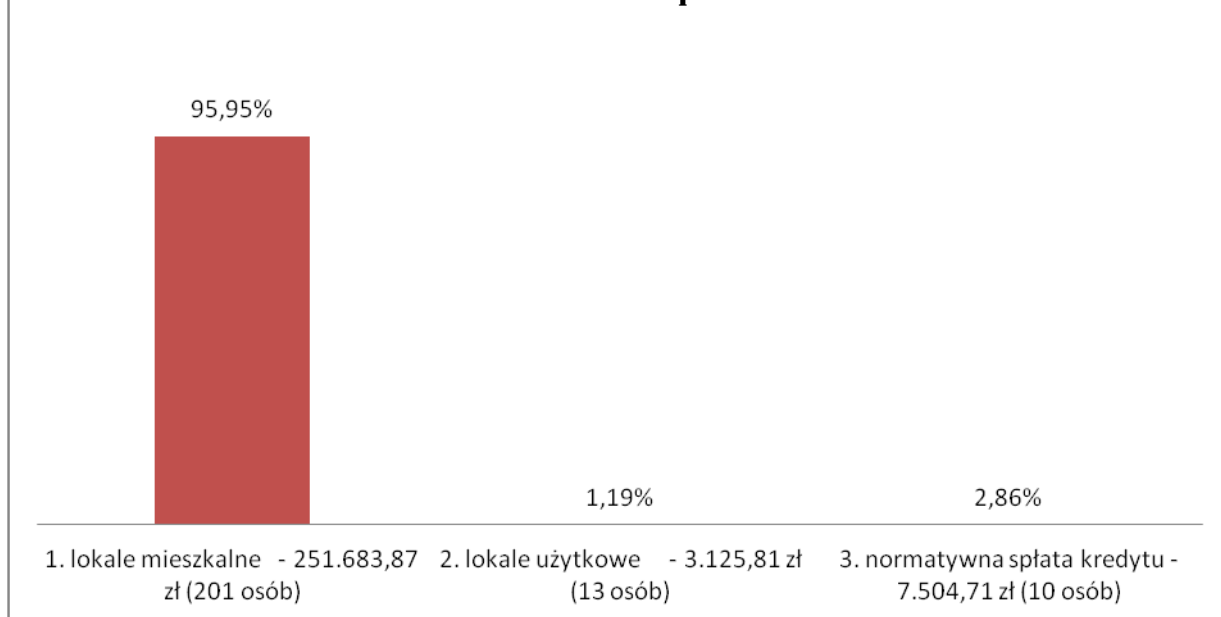
6. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz z tytułu kredytu bankowego.

Na koniec 2012r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) oraz z tytułu spłaty normatywu kredytu bankowego zalegały 224 osoby na kwotę 262.314,39 zł (wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, które na 31.12.2012r. wynoszą 31.270,39 zł), w tym:

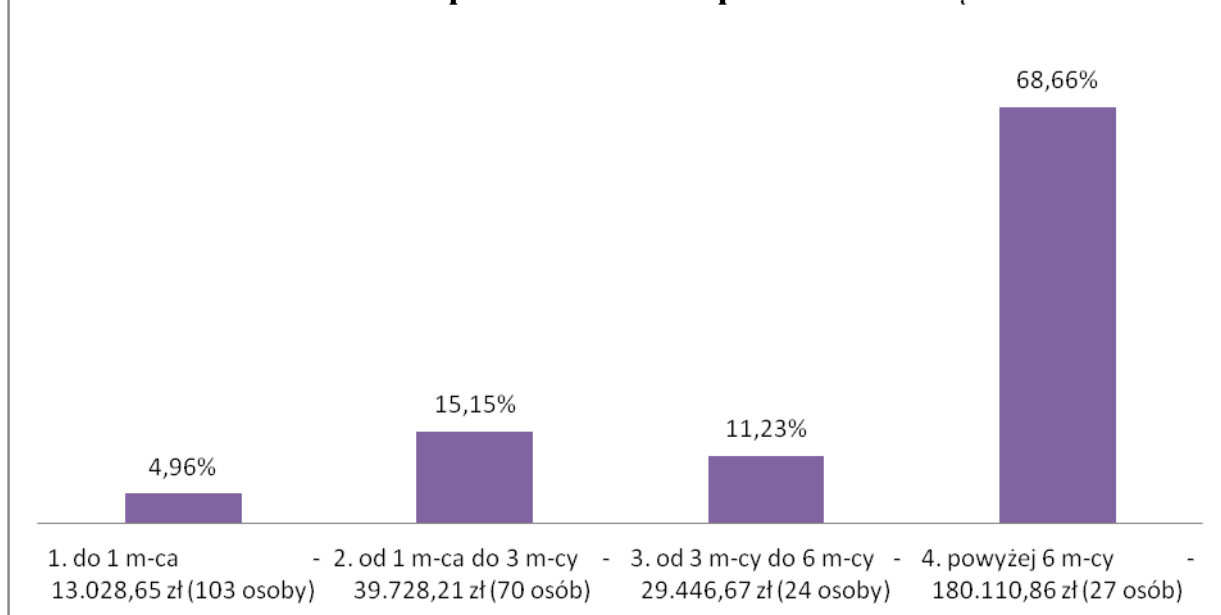
- 201 osób zalegało z opłatami za lokale mieszkalne na kwotę 251.683,87 zł,
- 13 osób zalegało z opłatami za lokale użytkowe na kwotę 3.125,81 zł,
- 10 osób zalegało w spłacie normatywu kredytu bankowego na kwotę 7.504,71 zł.

Ogólna kwota zaległości obejmuje także niedopłatę z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczego 2011/2012, która wynosiła 98.879,22 zł (termin uregulowania niedopłaty upływał w dnia 31.12.2012r.).

Struktura zadłużenia w opłatach za lokale



Zadłużenie w opłatach za lokale w podziale na miesiące



Wskaźnik zaległości liczony ogólną kwotą zaległości do rocznych naliczeń opłat za lokale na dzień 31.12.2012r. wynosił **9,22 %**. Z tytułu normatywnej spłaty kredytu zalegało 10 osób na kwotę **7.504,71 zł**, co stanowi **9,42 %** rocznych naliczeń opłat z tego tytułu

Z opłatami za lokale zalegało:

- do 1 miesiąca **103** osoby na kwotę **13.028,65 zł**, co stanowi **4,96 %** ogólnego zadłużenia,
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy **70** osób na kwotę **39.728,21 zł**, co stanowi **15,15 %** ogólnego zadłużenia,

- od 3 miesięcy do 6 miesięcy **24** osoby na kwotę **29.446,67** zł, co stanowi **11,23** % ogólnego zadłużenia,
- powyżej 6 miesięcy **27** osób na kwotę **180.110,86** zł, co stanowi **68,66** % ogólnego zadłużenia.

6.1. Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2012r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2009r.		31.12.2010r.		31.12.2011r.		31.12.2012r.	
	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie
lokale mieszkalne	460	349.201,74	336	326.117,94	230	348.802,96	201	251.683,87
lokale użytkowe	20	20.228,34	18	14.478,71	23	11.125,89	13	3.125,81
kredyty	28	15.818,37	23	18.811,88	21	16.351,00	10	7.504,71
Razem:	508	385.248,45	377	359.408,53	274	376.279,85	224	262.314,39

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	2	156,05	5	361,00	8	841,34	7	783,11	4	275,44
od 1 do 3 m-cy	6	3.738,42	5	868,27	5	2.522,18	6	3.769,82	8	4.315,39
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	2	3.563,32	1	1.399,59	1	1.040,90	1	1.990,84
pow. 6 m-cy	1	2.217,48	1	2.113,44	2	6.492,13	3	30.522,80	3	11.642,13
Razem:	9	6.111,95	13	6.906,03	16	11.255,24	17	36.116,63	16	18.223,80

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	8	1.238,78	8	1.250,15	5	765,44	13	2.154,99	5	329,84
od 1 do 3 m-cy	6	6.155,58	5	2.055,96	6	2.600,94	4	3.012,85	2	944,87
od 3 do 6 m-cy	1	1.098,53	2	3.393,00	2	2.160,94	2	2.325,61	1	983,70
pow. 6 m-cy	2	11.841,98	1	4.327,18	2	28.524,23	2	51.535,36	1	883,54
Razem:	17	20.334,87	16	11.026,29	15	34.051,55	21	59.028,81	9	3.141,95

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	6	397,41	4	673,66	12	1.801,08	4	539,75
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	2	1.148,66	4	2.139,28	2	1.253,40	5	3.854,59
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	936,25	2	2.919,91	2	2.082,90	2	2.768,29
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	2	13.273,82	3	9.510,59	1	2.187,16
Razem:	0	0,00	9	2.482,32	12	19.006,67	19	14.647,97	12	9.349,79

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	2,85	2	261,34		0,00	1	129,11	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	261,07	0	0,00	1	403,89	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	801,92	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1.202,28
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	4.442,25
Razem:	1	2,85	3	1.063,26	1	261,07	1	129,11	1	403,89	3	5.644,53

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	461,57	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	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	0	0,00	1	461,57	0	0,00	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	1	146,24	1	163,18
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0050
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:	0	0,00	0	0,00	1	146,24	1	163,18

Lokale użytkowe	S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	3	281,20	1	0,03
od 1 do 3 m-cy	1	624,96	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	1	614,38	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	5	1.520,54	1	0,03

Garaże	K.45b		S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	0	0,00	1	15,09	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	1	58,08	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	1	164,31	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	1	596,77	0	0,00	0	0,00
Razem:	3	819,16	1	15,09	0	0,00

Omawiając zaległości w opłatach za lokale należy zaznaczyć, że:

- 1) W ogólnej liczbie **224** osób zadłużonych **10** osób występuje zarówno w pozycji zadłużonych za lokale mieszkalne jak z tytułu spłaty normatywu kredytu bankowego.
- 2) W wyniku rozliczenia energii cieplnej zanotowano niedopłaty za lokale mieszkalne w wysokości **95.447,01** zł i nadpłaty w wysokości **141.480,61** zł. Termin uregulowania niedopłat za energię ciepłą upływał w dniu 31.12.2012r., stąd też kwota niedopłat z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2011/2012 ma bezpośredni wpływ na kwotę zadłużenia, gdyż w przeważającej większości została uregulowana dopiero w 2013r.
- 3) Wysokość zadłużenia jest konsekwencją pogłębiającego się nadal kryzysu gospodarczego mającego wpływ na kondycję finansową budżetów domowych wielu rodzin zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2012r. **25** osób zalegało z tytułu opłat za lokale i spłaty normatywu kredytu bankowego na kwotę **180.110,86** zł, co stanowi ogółem **68,66** % ogólnego zadłużenia.

Wobec osób zalegających z opłatami były podejmowane i prowadzone następujące działania windykacyjne:

- a) postępowanie egzekucyjne z nieruchomości na kwotę **93.014,00 zł** – dotyczy **5** osób,
- b) podpisane ugody na spłatę zadłużenia w ratach na kwotę **56.870,32 zł** - dotyczy **10** osób,
- c) wezwania do zapłaty niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej za sezon grzewczy 2011/2012 (termin uregulowania niedopłaty upłynął w dniu 31.12.2012r.) na kwotę **10.529,16 zł** – dotyczy **5** osób,
- d) postępowanie egzekucyjne z wynagrodzenia na kwotę **9.581,64 zł** – dotyczy **2** osób,

- e) uzyskano sądowy nakaz zapłaty (nieprawomocny) na kwotę **5.191,79 zł** – dotyczy **1** osoby,
- f) postępowanie eksmisyjne z lokalu mieszkalnego na kwotę **4.327,18 zł** – dotyczy **1** osoby,
- g) niezakończone postępowania sądowe o wydanie nakazu zapłaty na kwotę **596,77 zł** – dotyczy **1** osoby.

Podjęmowane działania windykacyjne wobec innych osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne:

- a) na dzień 27.11.2012r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze wyznaczył licytację lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Kiepur 57. Z uwagi na brak chętnych licytacja się nie odbyła.
- b) w wyniku realizacji wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny nakazującego opróżnienie wraz ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkującymi lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Kiepur 49 Spółdzielnia w dniu 30.05.2012r. odzyskała lokal mieszkalny. Zarząd Spółdzielni ogłosił na dzień 29.06.2012r. w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni przetarg na zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z ustawowym wymogiem w pierwszej kolejności odbył się przetarg ograniczony dla członków Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (członkowie oczekujący) a następnie przetarg nieograniczony dla osób fizycznych zainteresowanych kupnem lokalu. Pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym. Zarząd ogłosił kolejny przetarg na dzień 08.08.2012r. Do drugiego przetargu cena wywoławcza, która odpowiadała wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę w wysokości **174.000,00 zł**, została obniżona o 10 % i wynosiła **156.600,00 zł** (§ 8 litera a regulaminu: „**REGULAMIN w sprawie zasad organizowania i przeprowadzania przetargu na zbycie lokali spółdzielczych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze**”). Lokal został sprzedany za kwotę **165.000,00 zł**.

Po wpłaceniu przez kupujących środków pieniężnych na konto Spółdzielni w dniu 10.08.2012r. została podpisana notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu.

7. Personel i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2012 roku wyniosło **10,90** pracownika przy **11** etatach, w tym:

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

W 2012r. ze Spółdzielni odeszło **2** pracowników, którzy wypowiedzieli umowy o pracę. Przyjęto do pracy **1** pracownika.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **338.888,96 zł** (brutto), tym na:

- 1) wynagrodzenia osobowe - **331.845,26 zł**, w tym:
 - wynagrodzenia pracowników - **326.895,26 zł**,
 - wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej - **4.950,00 zł**.
- 2) wynagrodzenia bezosobowe - **7.043,70 zł**.

Przeciętne wynagrodzenie (bez odpraw i nagród jubileuszowych) za 2012r. wyniosło **2.537,04 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **3.179,70 zł.**

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2012r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **12.033,23 zł.**

Na szkolenia i seminaria w 2012r. wydatkowano **1.744,02 zł.** W ramach wydatkowanych środków pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w seminariach i szkoleniach o tematyce:

- zobowiązania umowne w zarządzaniu nieruchomościami,
- wkłady i udziały w spółdzielniach mieszkaniowych pod kątem rozliczeń i orzecznictwa sądowego,
- nowelizacja ustawy dotyczącej VAT, rewolucyjne zmiany przepisów od 1 stycznia 2013r.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo 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 2012r.

9. Szczególne zdarzenia.

Nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2012r.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:

w zł.

1) odpis za 2012r.	- 446.235,54
2) nadwyżka pomiędzy kwotą uzyskaną z przetargu na zbycie lokalu mieszkalnego a kwotą wynikającą z rozliczenia z poprzednim użytkownikiem lokalu	- 49.966,97
RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY:	496.202,51

2. Zmniejszenia:

w zł.

	Plan	Wykonanie
1) Usunięcie usterek wynikających z przeglądu kominów i przewodów wentylacyjnych w 2011r., wykonanie z siatek zabezpieczeń kominów wentylacyjnych na budynkach: ul. Kiepur 51, 55, 57, 59, 65, 45A, 47 i 47A	1.335,85	425,18
2) Remont pokrycia daszków i wymiana rynien nad klatkami w budynku: ul. Kiepur 45A	3.431,13	3.431,13

3) Remont polegający na wymianie okien na klatkach schodowych w budynkach: ul. Kiepur 51, 53 i 59	28.752,17	28.752,17
4) Remont polegający na wymianie drzwi wejściowych (zewnętrznych) w budynkach: ul. Kiepur 57 i 59	19.719,88	19.700,28
5) Remont polegający na przebudowie wejść, wykonanie wiatrołapów w budynku: ul. Kiepur 63	49.347,36	49.347,36
6) Remont polegający na rozbudowie parkingu i budowie zjazdu z drogi gminnej nr 13383 D ul. Kiepur, wraz ze zmianą organizacji ruchu oraz oznakowaniem przed budynkiem: ul. Kiepur 65	18.527,42	18.527,42
7) Remont nawierzchni przed lokalami użytkowymi znajdującymi się w budynkach: Kiepur 65 i 45A	4.503,21	4.503,21
8) Opracowanie projektów budowlanych ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami robót dla budynków: ul. Kiepur 49, 55 45A i 47	18.660,38	18.612,04
9) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych w budynkach: ul. Kiepur 55, 57, 61, 45B, 47, 47A i Sygietyńskiego 15	342.825,99	254.031,54
10) Remont polegający na dociepleniu Ekofibrem gr. min. 15 cm stropodachów w budynkach: ul. Kiepur 49 i 53	45.964,23	45.964,23
11) Wykonanie nowych obrzeży z siedziskami i zabezpieczeniem (ogrodzenie) piaskownic przed dostępem zwierząt przed budynkiem: ul. Kiepur 45A	5.000,00	0,00
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	2.799,59	356,47
13) Nieprzewidziane awarie: ul. Kiepur 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 15 i 17	7.597,87	4.528,30
14) Remont schodów znajdujących się na ciągu pieszo-jezdnym przy I klatce budynku: ul. Kiepur 65	2.531,55	2.531,55
15) Remont polegający na wymianie pokrycia papowego, rynien, pasów podrynnowych i nadrynnowych nad I klatką budynku: ul. Kiepur 65	15.908,88	15.908,88
16) Remont pokrycia dachowego polegający na uszczelnieniu złączy blachodachówki w budynku: ul. Sygietyńskiego 15	1.100,09	1.100,09
17) Remont polegający na wymianie pionu kuchennego instalacji c.o. w l. m. 13, 16, 19, 22, i 25 w budynku: ul. Kiepur 55	3.635,86	3.635,86
18) Remont polegający na demontażu zwykłych lamp i montażu lamp z czujką ruchu w wiatrołapach i nad wejściami do klatek schodowych w budynkach: ul. Kiepur 49, 51 i 53	3.736,61	3.736,61

19) Remont polegający na wymianie odcinka kanalizacji poziomej w piwnicy I kl. w budynku: ul. Kiepury 49	2.705,77	2.705,77
RAZEM:	578.083,84	477.798,09

3. ROZLICZENIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2012 ROK.

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2012r.	Zwiększenie środków funduszu remontowego w 2012r.	Razem środki w 2012r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2012r.	Stan środków funduszu remontowego 31.12.2012r.
1.	Kiepury 49	9.326,39	28.326,57	37.652,96	29.221,04	8.431,92
2.	Kiepury 51	971,69	10.955,52	11.927,21	8.977,19	2.950,02
3.	Kiepury 53	191,14	35.724,00	35.915,14	35.658,29	256,85
4.	Kiepury 55	27.657,18	25.443,60	53.100,78	7.979,01	45.121,77
5.	Kiepury 57	6.222,25	27.830,85	34.053,10	8.119,80	25.933,30
6.	Kiepury 59	-	29.386,35	29.386,35	25.165,65	4.220,70
7.	Kiepury 61	-	51.642,91	51.642,91	51.642,91	0,00
8.	Kiepury 63	31.308,52	18.103,66	49.412,18	49.412,18	0,00
9.	Kiepury 65	3.227,41	38.229,00	41.456,41	40.412,60	1.043,81
10.	Kiepury 47	63.825,74	31.182,25	95.007,99	95.007,99	0,00
11.	Kiepury 45A	115.921,48	26.265,36	142.186,84	11.354,19	130.832,65
12.	Kiepury 45B	150,49	68.527,19	68.677,68	68.677,68	0,00
13.	Kiepury 47A	2.581,97	43.497,48	46.079,45	44.249,24	1.830,21
14.	Sygietyńskiego 15	-	23.532,59	23.532,59	1.795,90	21.736,69
15.	Sygietyńskiego 17	0,04	696,24	696,28	124,42	571,86
16.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	261.384,30	459.343,57	720.727,87	477.798,09	242.929,78
17.	Razem fundusz remontowy wspólny	98,33	87.049,38	87.147,71	50.190,44	36.957,27
18.	Ogółem fundusz remontowy	261.482,63	546.392,95	807.875,58	527.988,53	279.887,05

W 2012 roku zadania remontowe realizowane były systemem zleconym i siłami własnymi (konserwatorzy) podobnie jak w latach poprzednich.

Plan robót remontowych (po korekcie) przewidywał do wykonania 19 zadań remontowe.

W pełni wykonano 16 zadań remontowych. Nie wykonano w całości 1 zadania remontowego z powodu nie wywiązania się wykonawcy z umowy dotyczącej ocieplenia budynków. Zgodnie z zapisem umowy Spółdzielnia naliczyła wykonawcy kary umowne w łącznej wysokości **67.655,88 zł** i dochodzi obecnie ich zapłaty na drodze postępowania sądowego.

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 wysokości **50.190,44 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 61:
 - udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **21.301,57 zł**,
 - okres spłaty – **10 miesięcy (styczeń - październik 2013r.)**, po **0,80 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.
2. Kiepury 63:
 - udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **1.988,05 zł**,
 - okres spłaty – **2 miesiące (styczeń – luty 2013r.)**, po **0,48 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.
3. Kiepury 47:
 - udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **8.923,30 zł**,
 - okres spłaty – **6 miesięcy (styczeń - czerwiec 2013r.)**, po **0,47 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
4. Kiepury 45B:
 - udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **17.977,52 zł**,
 - okres spłaty – **10 miesięcy (styczeń – październik 2013r.)**, po **0,61 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, garażu i stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej do udzielonych pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni doliczone zostaną odsetki w wysokości **0,2 %** 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 w szczególności na zapewnienie:

- właściwej obsługi członków i mieszkańców Spółdzielni,
- właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej Spółdzielni,

- właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości Spółdzielni oraz nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- bieżącego administrowania nieruchomościami,
- utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

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.

Jelenia Góra 30.03.2013r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Załącznik Nr 1 – Wprowadzenie do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2012r.

- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2012r.

Załącznik Nr 2 – Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

Załącznik Nr 3 – Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 2012r.

Załącznik Nr 4 - Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 16.06.2012r.