

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni w 2013 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 późn. zm.),
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity: Dz. U. z 17 października 2013r., poz. 1222),
- 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 2013 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

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

U. Pradela

Kazimierz Trusewicz

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,
- 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 2013r. oraz powołania Komisji Likwidacyjnej.

1.2. Kontrole.

W 2013 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 12.02.2013r. rozpoczęła kontrolę okresową działalności Spółdzielni za IV kwartał 2012r., którą kontynuowała w dniach następnych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Wałbrzychu w dniach 25 lutego 2013r. do 4 marca 2013r. przeprowadził kontrolę w zakresie:
 - 1) Prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązana jest Spółdzielnia oraz zgłoszenie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
 - 2) Ustalenia uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.
 - 3) Poprawności i terminowości opracowania wniosków o świadczenie emerytalne i rentowe.
 - 4) Wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych.Kontrolą objęto okres od 01/2008 do 12/2012. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
3. W dniu 15.03.2013r. upoważnieni przez PKO BP S.A. w Jeleniej Górze pracownicy banku przeprowadzili kontrolę w zakresie:
 - 1) Prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” w Jeleniej Górze ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, począwszy od dnia 01.01.2012r do dnia 31.12.2012r., zgodnie z wymogami ustawy z 30 listopada 1995r. (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.).

- 2) Prawidłowości sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od 01.07.2012r. do dnia 30.09.2012r. 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.

4. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 17.04.2012r. rozpoczęła kontrolę okresową działalności Spółdzielni w I kwartale 2013r., którą kontynuowała w dniach następnych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
5. W miesiącu maju 2013r. Pani Alicja Adamek, biegły rewident z Biura Rachunkowego Janiny Krzyżanowskiej z siedzibą w Karpaczu, przeprowadziła w Spółdzielni przegląd ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2012r. W raporcie z przegląd 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 31.12.2012r., jak też wyniku finansowego za rok obrotowy 01.01.2012r. – 31.12.2012r. w rozumieniu ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Rada Nadzorcza uchwałą Nr 9/05/2013 z dnia 23 maja 2013r. przyjęła raport z przeglądu sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012r. wraz z jego oceną.
6. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 24.05.2013r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepury 49-51 i 53-57 oraz Kiepury 55-59 i Sygietyńskiego 15. W czasie kontroli nie wniesiono uwag i zastrzeżeń. Wydano zalecenie przykrycia i ogrodzenia piaskownic.
7. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 08.10.2013r. rozpoczęła kontrolę okresową za III kwartał 2012r., którą kontynuowała w dniach następnych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2013 roku liczyła **571** członków, w tym:

- **563** członków zamieszkałych,
- **6** członków oczekujących,
- **2** 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 2013r. uległ zmniejszeniu o **27** członków w porównaniu do 2012 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2013r. przedstawiały się następująco:

- przyjęto w poczet członków **9** osób,
- przyjęto rezygnację z członkostwa od **15** osób,
- w związku ze zgonem wykreślono **1** osobę z rejestru członków,
- na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza wykreśliła z rejestru członków **20** osób, które po sprzedaży na rynku wtórnym spółdzielczych praw do lokali nie złożyły rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni,

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.

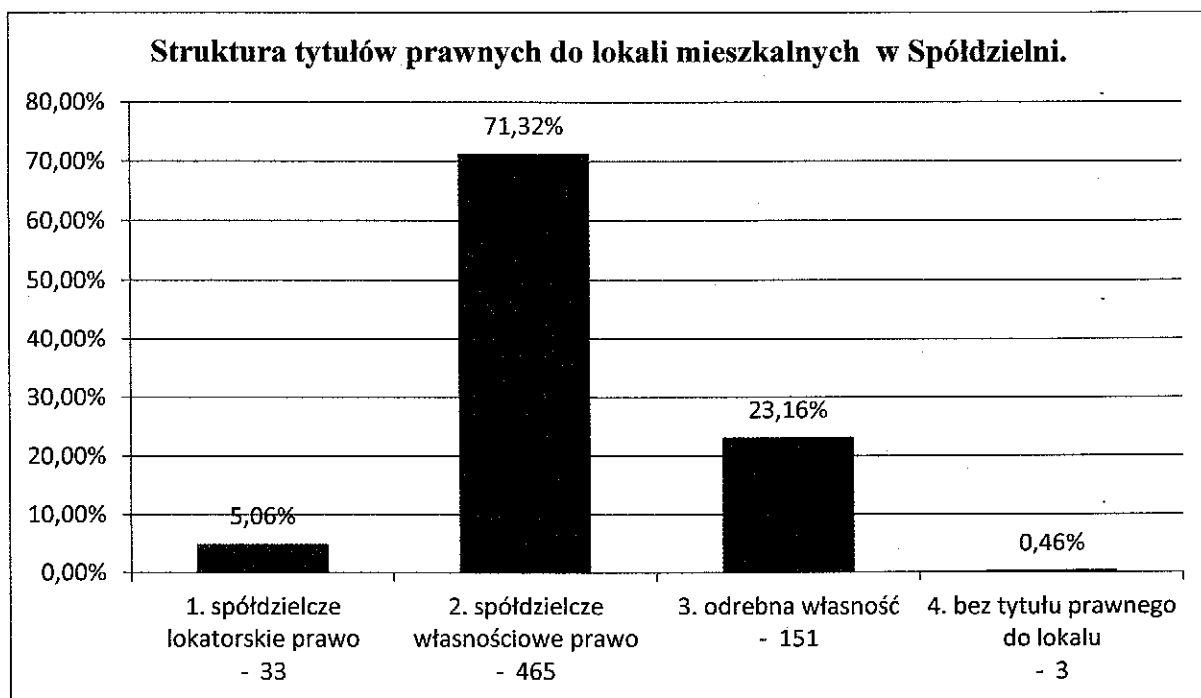
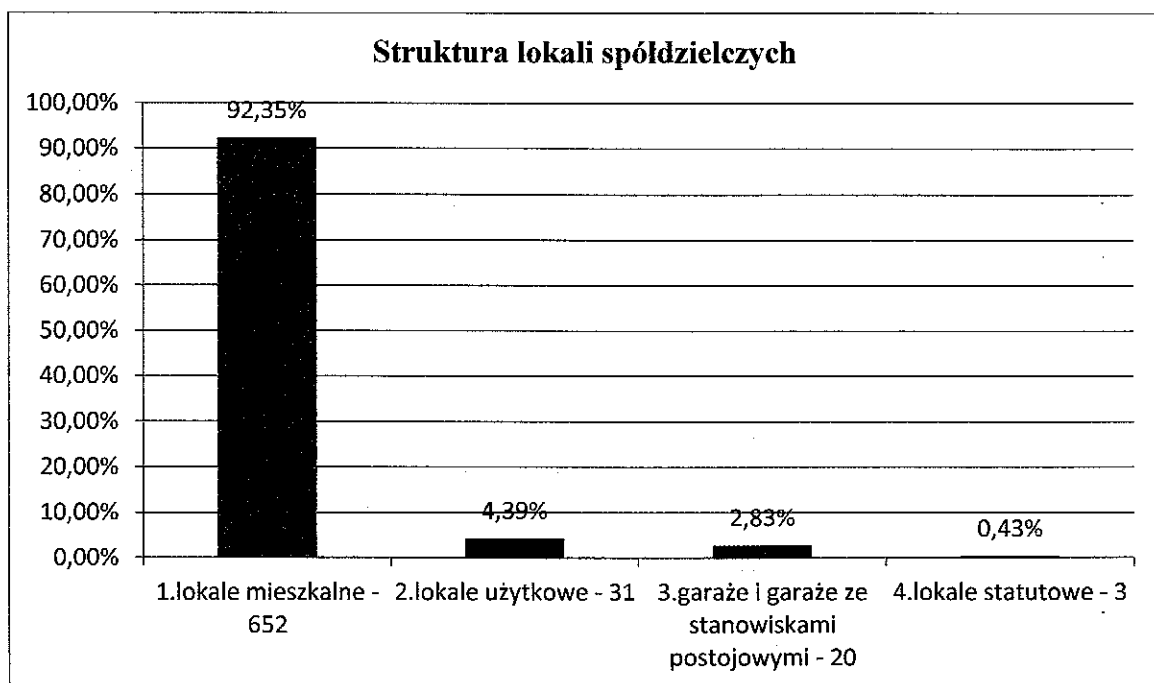
Na koniec 2013 roku powierzchnia działek gruntu będących własnością Spółdzielni, w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali, zmniejszyła się o kolejne **602,00 m²** i wynosi obecnie **37.809,00 m²**.

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) **501** lokali mieszkalnych niewyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **28.218,56 m²**,
 - b) **151** lokale mieszkalne wyodrębnione na pełną własność o powierzchni **9.156,62 m²**.
- 2) **31** lokali użytkowych o powierzchni **1.416,96 m²**, w tym:
 - a) **18** lokali użytkowych niewyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **840,12 m²**, w tym:
 - **2** lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni **145,00 m²**,
 - b) **13** lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **576,84 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**.
- 4) **2** garaże podziemne wielostanowiskowe o powierzchni **1.080,14 m²** z **29** stanowiskami postojowymi o powierzchni **576,72 m²**, w tym:
 - a) **13** stanowisk postojowych, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **254,63 m²**.
 - b) **16** stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **322,09 m²**.
- 5) **3** lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni **187,18 m²**.

Na dzień 31.12.2013r. Spółdzielnia zarządzała ogółem **652** lokalami mieszkalnymi, w tym:

- **33** lokale posiadały spółdzielcze lokatorskie prawo o powierzchni użytkowej **1.885,30 m²**,
- **465** lokali posiadało spółdzielcze własnościowe prawo o powierzchni użytkowej **26.178,03 m²**,
- **151** lokali wyodrębnionych z przeniesionymi prawami własności o powierzchni użytkowej **9.156,62 m²**,
- **3** lokale bez tytułu prawnego o powierzchni użytkowej **155,23 m²**.

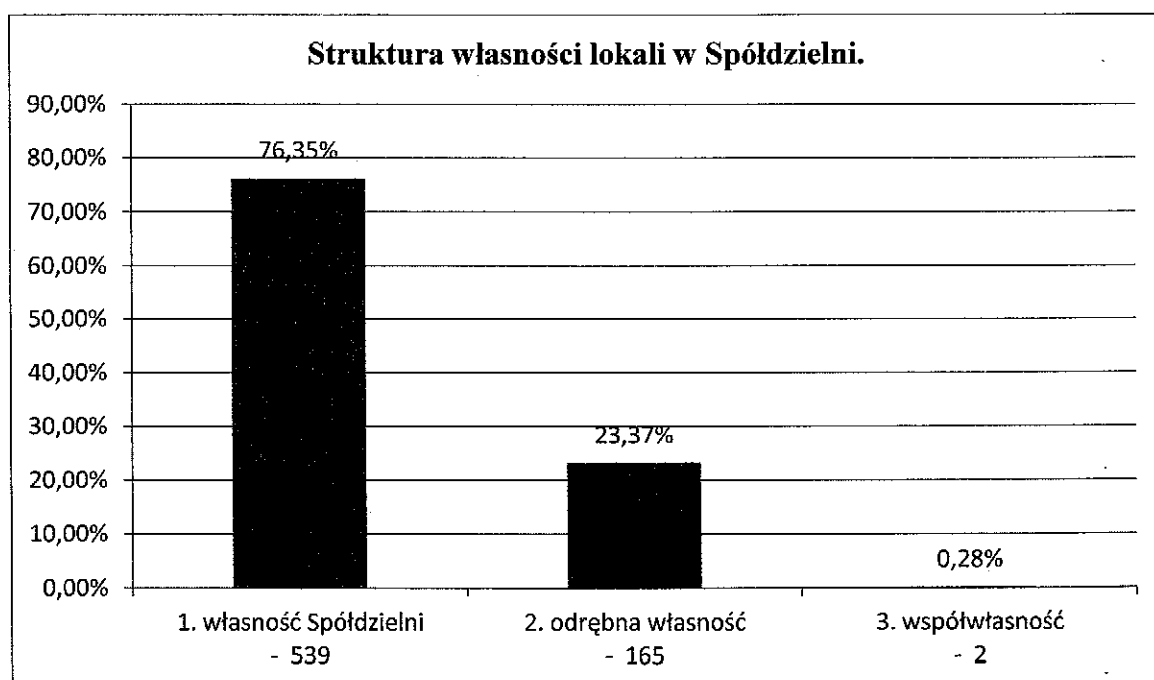


W 2013r. Zarząd podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi 9 umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

Ilość podpisanych umów wyodrębnienia i przeniesienia własności w poszczególnych budynkach mieszkalnych na dzień 31.12.2013r. przedstawia się to następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2013r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepur 49	1	15
2.	Kiepur 51	0	9
3.	Kiepur 53	4	21
4.	Kiepur 55	1	7
5.	Kiepur 57	0	6
6.	Kiepur 59	0	14
7.	Kiepur 61	1	8
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	2	25
15.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM	9	181

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu w 2007r. do dnia 31.12.2013 roku podpisanych zostało 181 umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali.



Na koniec 2013r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w %	
		Lokale wyodrębnione	Spółdzielnia
1.	Kiepur 49	31,61	68,39
2.	Kiepur 51	31,10	68,90
3.	Kiepur 53	40,38	59,62
4.	Kiepur 55	14,26	85,74
5.	Kiepur 57	14,94	85,06
6.	Kiepur 59	26,75	73,25
7.	Kiepur 61	18,40	81,60
8.	Kiepur 63	7,52	92,48
9.	Kiepur 65	11,98	88,02
10.	Kiepur 45A	16,70	83,30
11.	Kiepur 45B	13,48	86,52
12.	Kiepur 47	29,14	70,86
13.	Kiepur 47A	20,40	79,60
14.	Sygietyńskiego 15	63,31	36,69
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 2013 roku zostało założonych **10** ksiąg wieczystych, w tym:

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

Na koniec 2013 roku **29** członków zobowiązanych było do spłaty kredytu w formule normatywnej, w tym:

- posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - **19** członków,
- posiadających spółdzielcze własnościowe praw do lokalu - **10** członków.

Całkowitej spłaty kredytu dokonało **3** członków Spółdzielni oraz z zawieszenia spłaty kredytu skorzystał **1** członek.

W zakresie dodatków mieszkaniowych z dopłat od Gminy Jelenia Góra w 2013r. skorzystało **7** osób na kwotę **7.231,76 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	799.071,58	793.790,12	99,34
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	64.419,97	53.057,61	82,36
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	261.470,33	271.452,21	103,82
4.	Opłata za domofony	10.261,68	10.258,04	99,96
5.	Odpis na fundusz remontowy	541.930,71	541.728,38	99,96
6.	Różnica wody	43.266,32	52.438,06	121,20
7.	Energia ciepła	1.276.301,06	1.258.953,49	98,64
8.	Przychody z lat ubiegłych	80.941,95	44.926,25	55,50
9.	Pozostała sprzedaż- wynajem lokali, z reklam	100.500,00	76.975,60	76,59
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	3.178.163,60	3.103.579,76	97,65
10.	Pozostałe przychody operacyjne	20.000,00	18.199,85	91,00
11.	Przychody finansowe	55.000,00	38.834,38	70,61
	Ogółem przychody na całokształcie działalności	3.253.163,60	3.160.613,99	97,16

Plan przychodów na 2013r. na całokształcie działalności Spółdzielni wykonano w **97,16 %**. Jednakże w porównaniu z rokiem ubiegłym przychody wzrosły o **1,01 %**.

Jednym ze źródeł przychodów Spółdzielni w 2013r. było świadczenie usług polegających na odbieraniu odpadów komunalnych powstających w lokalach mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych. W związku z obowiązującą od dnia 01.07.2013r. tzw. „ustawą śmieciową” opłaty za wywóz odpadów komunalnych Wspólnoty wnoszą bezpośrednio do Urzędu Miasta. W konsekwencji tych zmian miesięczne przychody Spółdzielni zmniejszyły się średnio o kwotę 2.930,00 zł.

W 2013r. zmniejszyły się także przychody z tytułu odsetek od lokowanych środków w banku z uwagi na drastyczne obniżenie przez bank oprocentowania lokat. Na dzień 01.01.2013r. lokata „korzyść”, którą posiada Spółdzielnia w banku PKO BP oprocentowana była w wysokości 4 %, w lutym 2013r. - 3,60 % a następnie 2,15 %.

Podobnie zmniejszyło się oprocentowanie tzw. depozytów dobowych, które na dzień 01.01.2013r. wynosiło – 2,15 % a na dzień 31.12.2013r. już tylko – 1,55 %.

2. Koszty działalności.

Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące 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 2013r. wyniosły:

L.p.	Koszty	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	Wyk./Plan %
1.	Działalność o operacyjna	3.127.484,57	3.076.356,75	98,37
2.	Pozostałe koszty operacyjne	20.000,00	21.545,09	107,73
3.	Koszty finansowe	-	-	-
	Koszty na całokształcie działalności	3.147.484,57	3.097.901,84	98,42

W 2013r. koszty zarówno na całokształcie działalności jak również na działalności operacyjnej były niższe od zaplanowanych odpowiednio o 1,58 % i o 1,63 %.

W związku ze zmianą taryf wzrost cen i opłat w 2013r. dotyczył m.in. następujących usług:

- od dnia 15.02.2013r. zostały podwyższone opłaty za energię ciepłą średnio o 2,64 %,
- od dnia 01.03.2013r. wzrosły opłaty abonamentowe za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków o 13,84 %,
- od dnia 01.07.2013r. wzrosła opłata za wywóz odpadów komunalnych z 15,75 zł/os. miesięcznie do 18,00 zł/os. miesięcznie w przypadku zbierania i odbierania selektywnego odpadów komunalnych. Stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku zbierania i odbierania nieselektywnego odpadów komunalnych wynosi 28 zł/os. miesięcznie,
- od miesiąca lipca średnio od 5 % do kilkunastu procent wzrosły ceny energii elektrycznej.

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)	841.531,06	99,61	27,19

2.	Domofony	12.890,25	134,22	0,42
3.	Wywóz nieczystości komunalnych	290.470,06	96,80	9,39
4.	Podatek od nieruchomości	67.127,50	99,26	2,17
5.	Odpis na fundusz remontowy	544.384,19	99,96	17,59
6.	Różnica wody	56.063,98	129,59	1,81
7.	Energi ciepła	1.266.299,68	99,22	40,92
8.	Okresowa techniczna kontrola budynków wykonywana raz na pięć lat	0,00	0,00	0,00
9.	Wymiana wodomierzy	15.984,10	63,79	0,51
	RAZEM:	2.994.750,82	103,66	100

W celu ograniczenia kosztów energii cieplnej Spółdzielnia od 2010 roku 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 - **8,90 %**,
- Kiepury 51, zmniejszono moc zamówioną o - **16,10 %**,
- Kiepury 53, zmniejszono moc zamówioną o - **13,49 %**,
- Kiepury 55, zmniejszono moc zamówioną o - **11,19 %**,
- Kiepury 57, zmniejszono moc zamówioną o - **17,10 %**,
- Kiepury 59, zmniejszono moc zamówioną o - **22,78 %**,
- Kiepury 61, zmniejszono moc zamówioną o - **19,53 %**,
- Kiepury 63, zmniejszono moc zamówioną o - **11,12 %**,
- Kiepury 65, zmniejszono moc zamówioną o - **25,85 %**,
- Kiepury 45A, zmniejszono moc zamówioną o - **32,41 %**,
- Kiepury 45B, zmniejszono moc zamówioną o - **23,86 %**,
- Kiepury 47, zmniejszono moc zamówioną o - **18,99 %**,
- Kiepury 47A, zmniejszono moc zamówioną o - **29,54 %**,
- Sygietyńskiego 15, zmniejszono moc zamówioną o - **22,64 %**,
- Sygietyńskiego 17, zmniejszono moc zamówioną o - **22,90 %**.

Wynik bilansowy za 2013r., tj. różnica między przychodami a kosztami na całokształcie działalności Spółdzielni wyniósł **62.712,15 zł** a po uwzględnieniu podatku dochodowego **56.575,15 zł**, w tym:

- **28.029,01 zł**, jako nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości za 2013r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- **28.546,14 zł**, jako nadwyżka przychodów nad kosztami działalności Spółdzielni, która pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

2.2. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2013 roku:

Plan kosztów i utrzymania nieruchomości (będący podstawą sporządzenia kalkulacji opłat w 2013r.) został sporządzony w oparciu o przewidywane wykonanie kosztów za 2012 rok z uwzględnieniem wzrostu cen usług i potrzeb nieruchomości.

Ogółem w 2013r. na wszystkich nieruchomościach uzyskano dodatni wynik.

Koszty, przychody i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i stanowiska postojowe) przedstawia poniższa tabela:

L. p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	Przychody			Wynik za 2013r.
			Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2013r.	Przychody z pożytków z 2013r.	Razem przychody	
1	2	3	4	6	7	8
1.	Kiepury 49	189.782,49	191.620,27	787,66	192.407,93	2.625,44
2.	Kiepury 51	137.032,93	137.437,06	122,89	137.559,95	527,02
3.	Kiepury 53	223.770,17	224.115,52	67,33	224.182,85	412,68
4.	Kiepury 55	193.826,04	195.953,14	123,72	196.076,86	2.250,82
5.	Kiepury 57	164.240,30	164.838,40	382,68	165.221,08	980,78
6.	Kiepury 59	236.676,87	237.387,23	1.065,36	238.452,59	1.775,72
7.	Kiepury 61	205.716,54	205.595,03	165,56	205.760,59	44,05
8.	Kiepury 63	160.975,76	161.819,20	367,54	162.186,74	1.210,98
9.	Kiepury 65	241.518,05	243.102,68	283,17	243.385,85	1.867,80
10.	Kiepury 45A	299.762,61	300.873,75	232,31	301.106,06	1.343,45
11.	Kiepury 45B	205.620,75	208.336,13	291,52	208.627,65	3.006,90
12.	Kiepury 47	244.076,70	245.920,65	154,66	246.075,31	1.998,61
13.	Kiepury 47A	233.633,64	236.713,34	128,12	236.841,46	3.207,82
14.	Sygietyńskiego 15	141.939,33	144.538,05	2.026,01	146.564,06	4.624,73
15.	Sygietyńskiego 17	127.573,11	128.353,71	1.371,61	129.725,32	2.152,21
	Razem:	3.006.145,29	3.026.604,16	7.570,14	3.034.174,30	28.029,01

3. Sytuacja majątkowa i finansowa.

W 2013r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **852.182,72 zł**, tj. o **3,54 %**, w tym:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o **820.772,89 zł**,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o **31.409,83 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 **646.135,10 zł**, tj. o **2,98 %**.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania również uległy zmniejszeniu o **206.047,62 zł**, tj. o **8,67 %** głównie z uwagi na spłatę przez członków Spółdzielni kredytów mieszkaniowych.

4. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2013r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość w zł.
1.	Aktywa trwałe	21.987.558,27
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	1.241.104,71
	środki pieniężne	659.378,48
	Razem aktywa	23.228.662,98

4.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość w zł.
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	21.057.592,25
	kapitał (fundusz) podstawowy	16.858.626,88
	kapitał (fundusz) zapasowy	4.194.139,90
	należne wpłaty na kapitał podstawowy	4.825,47
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	2.171.070,73
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	797.466,73
	zobowiązania bieżące	665.900,75
	Razem pasywa	23.228.662,98

5. Podstawowe wskaźniki płynności.

Przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013r. wykonał biegły rewident z Biura Rachunkowego Janiny Krzyżanowskiej z Karpacza.

Z przeglądu została sporządzona opinia. W ocenie biegłego rewidenta sprawozdanie zostało sporządzone prawidłowo w oparciu o dokumenty księgowe.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni, podobnie jak w ostatnich latach, jest dobra i stabilna o czym świadczą przedstawione poniższe wskaźniki:

1) Płynności I

Aktywa obrotowe - należności powyżej 12 miesięcy	1.212.617,03	
		= 1,82
Zobowiązania bieżące	665.900,75	

2) Płynności II

Należności krótkoterminowe + Inwestycje krótkoterminowe	1.223.415,47	
		= 1,84
Zobowiązania bieżące	665.900,75	

3) Płynności III

Środki pieniężne	659.378,48	
		= 0,99
Zobowiązania bieżące	665.900,75	

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

Na koniec 2013 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) oraz z tytułu normatywnej spłaty kredytu bankowego wynosiły **366.502,79 zł**.

Kwota ta obejmuje niedopłatę z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2012/2013, która wynosiła **186.563,08 zł**. Termin uregulowania niedopłaty upłynął w dniu 31.01.2014r. i w związku z tym na dzień 31.12.2013r. niedopłata nie była wymagana. Za sezon 2012/2013r. termin uregulowania niedopłaty za tytułu rozliczenia energii cieplnej upływał w dniu 31.12.2012r.

Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2013r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **37.766,98 zł** oraz nieuregulowane w wysokości **1.783,40 zł** zobowiązania osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu wpłat na fundusz remontowy w związku z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 22 czerwca 2013r. w sprawie przeznaczeniu części nadwyżki przychodów nad kosztami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na fundusze remontowe budynków mieszkalnych na pokrycie wydatków remontowych w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2013r. 16 osób (2,24 %) zalegało w opłatach za lokale powyżej 3 m-cy na kwotę ogólną **205.649,96 zł** (razem z odsetkami, kosztami postępowania komorniczego i sądowego, niedopłatą za energię ciepłą wymaganą na dzień 31.01.2014r. oraz z zobowiązaniem z tytułu wpłat na fundusz remontowy).

Wobec tych osób były podejmowane i nadal są prowadzone działania windykacyjne:

- a) z 5 osobami posiadającymi na dzień 31.12.2013r. dług w wysokości **32.465,02 zł** zawarto ugody na ratalną spłatę zadłużenia. Ugody te są realizowane.
- b) wobec 3 osób, których nieuregulowana należność wynosi ogółem **9.209,14 zł** toczy się egzekucyjne postępowanie komornicze z wynagrodzenia i innego majątku,
- c) 1 pozew na kwotę **4.987,17 zł** jest rozpatrywany przez sąd,
- d) ostateczne wezwania przesądowe skierowano do 2 osób zalegających na kwotę **9.521,30 zł**,
- e) wobec 5 osób zalegających na ogólną kwotę **149.467,33 zł** toczy się nadal postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, którego przedmiotem jest spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego niezależnie od egzekucji z wynagrodzenia oraz z innego majątku dłużników a także pełnoletnich osób zamieszkujących w lokalach z dłużnikami.

6.1. Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2013r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2010r.		31.12.2011r.		31.12.2012r.		31.12.2013r.	
	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie
lokale mieszkalne	366	326.117,94	230	348.802,96	201	251.683,87	323	354.028,24
lokale użytkowe	18	14.478,71	23	11.125,89	13	3.125,81	16	8.800,24
kredyty	23	18.811,88	21	16.351,00	10	7.504,71	10	3.674,31
Razem:	377	359.408,53	274	376.279,85	224	262.314,39	349	366.502,79

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	16	2.580,20	8	1.864,33	19	1.989,42	12	2.363,16	11	1.970,72
od 1 do 3 m-cy	6	4.979,02	3	2.301,50	8	4.789,32	7	4.139,29	5	3.284,07
od 3 do 6 m-cy	3	4.204,12	1	3.505,14	2	2.797,98	5	6.851,34	2	2.584,27
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	2.711,11	0	0,00	4	34.713,65	3	28.540,53
Razem:	25	11.763,34	13	10.332,08	29	9.576,72	28	44.067,44	21	36.379,59

Handwritten signature: M. Radek

Handwritten signature: Karolina Turcotte

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	12	2.935,56	9	988,65	9	1.726,95	9	1.118,15	7	1.494,89
od 1 do 3 m-cy	3	2.162,92	6	4.374,21	1	1.369,10	13	8.275,46	4	2.019,58
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	3	4.924,12	2	2.555,57	1	1.391,92	2	1.381,12
pow. 6 m-cy	6	20.082,95	2	6.266,16	3	27.241,94	1	73.597,97	0	0,00
Razem:	21	25.181,43	20	16.553,14	15	32.893,56	24	84.383,50	13	4.895,59

Lokale mieszkalne	S.17		K.45a		K.45b		K.47		K.47a	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	5	1.524,68	15	2.591,00	6	859,80	20	1.879,04	12	2.097,26
od 1 do 3 m-cy	1	1.622,97	5	3.963,09	22	11.415,43	9	5.130,27	9	5.662,29
od 3 do 6 m-cy	2	3.695,80	1	1.043,60	3	3.728,41	1	1.138,10	1	1.802,44
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	19.181,41	1	3.196,87	1	2.899,31
Razem:	8	6.843,45	21	7.597,69	32	35.185,05	31	11.344,28	23	12.461,30

Kredyt	K.49		K.51		K.53		K.55		K.57		K.59	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	2	5,84	0	0,00	0	0,00	1	52,04	0	0,00	1	8,99
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	1	210,73	2	498,82	0	0,00	1	366,01	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	1.023,83	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1.508,05
Razem:	2	5,84	3	1.063,26	2	498,82	1	52,02	1	366,01	2	1.517,04

Lokale użytkowe	K.51		K.55		K.57		K.59		K.61	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	449,84	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	449,84	0	0,00	0	0,00

M. Bielecki

Krzysztof Trzaska

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	154,68	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	1	703,05	0	0,00	2	2.009,38
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	1	703,05	1	154,68	2	2.009,38

Lokale użytkowe	S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	2	293,45	1	40,98
od 1 do 3 m-cy	3	1.109,02	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	1	1.578,24	1	693,04
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	6	2.980,71	2	734,02

Garaże	K.45b		S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	0	0,00	1	70,61	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	1	205,56	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	1	1.492,39	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	1.492,39	2	276,17	0	0,00

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowy w Jeleniej Górze prowadził w 2013r. następujące licytacje lokali mieszkalnych:

- na dzień 09.04.2013r. wyznaczył termin II licytacji lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Kiepur 57. Z uwagi na brak chętnych licytacja się nie odbyła.
- na dzień 26.06.2013r. wyznaczył termin I licytacji oraz na dzień 18.11.2013r. termin II licytacji lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Kiepur 57. Z uwagi na brak chętnych licytacje się nie odbyły.
- na dzień 27.06.2013r. wyznaczył termin I licytacji lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Kiepur 65. Termin ten decyzją Komornika został uchylony. Nowy termin I licytacji lokalu mieszkalnego został wyznaczony przez Komornika na dzień 25.11.2013r. Z uwagi na brak chętnych licytacja się nie odbyła.

d) 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. Kiepury 61 Spółdzielnia w dniu 27.08.2013r. odzyskała lokal mieszkalny. Zarząd Spółdzielni ogłosił na dzień 25.10.2013r., w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni, ustny przetarg na sprzedaż i zawarcie umowy ustanowienia prawa odrębnej własności 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. Przetarg zakończył się wynikiem negatywnym. Drugi przetarg Zarząd ogłosił na dzień 04.12.2013r. Do drugiego przetargu cena wywoławcza, która odpowiadała wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę w wysokości **170.000,00 zł**, została obniżona o 10 % i wynosiła **153.000,00 zł** (§ 8 litera a regulaminu: „**Regulamin w sprawie zasad organizowania i przeprowadzania przetargu na zbycie lokali spółdzielczych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze**”). Przetarg również zakończył się wynikiem negatywnym z uwagi na brak chętnych do nabycia lokalu.

7. Personel i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2013 roku wyniosło **10,75** pracownika przy **11** etatach, w tym:

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

W 2013r. z 1 pracownikiem rozwiązano umowę o pracę w trybie ustawowym. Zatrudnionych zostało 2 pracowników na czas określony, w tym 1 pracownik na zastępstwo w związku z urlopem wychowawczym innego pracownika.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **356.297,58 zł** (brutto), tym na:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1) wynagrodzenia osobowe | - 349.251,55 zł , w tym: |
| - wynagrodzenia pracowników | - 336.871,91 zł , |
| - wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej | - 10.400,00 zł , |
| - nagroda jubileuszowa pracowników | - 1.979,64 zł . |
| 2) wynagrodzenia bezosobowe | - 7.046,03 zł . |

Przeciętne wynagrodzenie (bez odpraw i nagród jubileuszowych) w 2013r. wyniosło **2.611,41 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **3.399,33 zł**.

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2013r. 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 2013r. wydatkowano **1.005,63 zł**. W ramach wydatkowanych środków pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w seminariach i szkoleniach o tematyce:

- utrzymanie i kontrola stanu technicznego obiektów budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej w świetle aktualnych zmian Prawa budowlanego oraz przepisów wykonawczych – stan prawny 01.01.2013r.,

- regulacje prawne w zakresie gospodarki odpadami oraz pomoc spółdzielniom w prawidłowym wywiązywaniu się z obowiązków nałożonych ustawą „O utrzymaniu czystości i porządku w gminach”,
- VAT w praktyce dla spółdzielni mieszkaniowych – podsumowanie najnowszych zmian.

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 2013r.

9. Szczególne zdarzenia.

Nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2013r.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:

	w zł.
1) odpis za 2013r.	- 544.384,19
2) zwiększenie środków o nadwyżkę przychodów nad kosztami z własnej działalności gospodarczej za 2012r.	- 31.069,11
3) odszkodowania (kara wynikająca z umowy 08/03/ADM/130	- 9.450,08
4) wpłaty na fundusz osób niebędących członkami (Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Nr 6/06/2013)	- 5.538,78
RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY:	590.442,16

2. Zmniejszenia:

	w zł.	
	Plan	Wykonanie
1) Usunięcie usterek wynikających z wykonanych w 2012r. kontroli okresowych – rocznej i 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia w zasobach Spółdzielni w budynkach przy ul. Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	10.523,07	1.228,05
2) Usunięcie usterek wynikających z wykonanej w 2012r. kontroli okresowej (rocznej) instalacji gazowej w budynku przy ul. Kiepury 55, 45A i 47A	1.749,59	1.745,40
3) Opracowanie projektów budowlanych komunikacji dachowej (wyłazy dachowe, stopnie i ławy kominiarskie wraz z kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami robót dla budynków przy ul. Sygietyńskiego 15 i 17	4.000,00	3.438,36

4) Opracowanie projektu budowlanego ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami robót oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę dla budynku przy ul. Kiepur 63	3.526,00	3.511,77
5) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków przy ul. Kiepur 49, 51, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	594.414,84	440.181,96
6) Remont polegający na wymianie okien w klatkach schodowych, wiatrołapach i suszarniach w budynkach przy ul. Kiepur 53, 59, 63, 45A i 47A (I kl.)	43.262,50	43.197,95
7) Remont polegający na wymianie drzwi wejściowych (zewnętrznych) w budynku przy ul. Kiepur 45A	19.854,12	19.853,80
8) Remont polegający na rozbiórce istniejących spoczników i schodów i ich ponownym wykonaniu z kostki betonowej przed wejściami do klatek budynku przy ul. Kiepur 53	25.219,14	25.219,14
9) Remont polegający na przebudowie układu pomiarowego c.w.u. wraz z montażem wymiennika ciepła w budynkach przy ul. Sygietyńskiego 15 i 17	2.600,00	2.529,77
10) Remont polegający na wymianie odcinka rury przyłącza zasilania c.w.u. w rozdzielaczu budynkach przy ul. Kiepur 45B4	1.000,00	0.00
11) Remont schodów znajdujących się na ciągu pieszo-jezdnym od strony prawego szczytu I klatki schodowej budynku przy ul. Kiepur 59	4.673,07	4.659,37
12) Remont polegający na częściowej wymianie kostki nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego przy budynku Sygietyńskiego 15	3.677.12	3.429,04
13) Remont polegający na rozebraniu pasa istniejącej posadzki tarasu między II a III kl. w części przylegającej do ściany zewnętrznej III wiatrołapu, wykonanie nowej izolacji przeciwwilgociowej wraz z posadzką tarasu i izolacją ściany zewnętrznej III wiatrołapu oraz naprawą tynku i pomalowaniem ścian wewnątrz wiatrołapu w budynku przy ul. Kiepur 45B	2.500,00	0,00
14) Remont polegający na wymianie lamp żarowych w klatkach schodowych i w wiatrołapach na lampy LED z czujką ruchu oraz założenie lamp z nr lokali mieszkalnych (oświetlenie administracyjne) na ścianach zewnętrznych wiatrołapów w budynku przy ul. Kiepur 45B	7.041,60	7.041,60
15) Remont polegający na wykonaniu zamknięć boksów śmietnikowych znajdujących się przy budynkach: Kiepur 45A, 45B, 53, 59 i 65	10.800,00	10.733,32
16) Remont polegający na wymianie opraw lamp parkowych oświetlenia zewnętrznego osiedla na oprawy LED w lampach znajdujących się przy budynkach Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	103,07	103,07

17) Remont polegający na wymianie osiatkowania znajdującego się za bramkami boiska nieruchomości Spółdzielni	1.600,00	0,00
18) Wykonanie systemu umożliwiającego monitoring wejść do pomieszczeń Spółdzielni oraz parkingów przed budynkami Kiepur 53, 59 i 63	17.556,74	17.347,41
19) Wykonanie ogrodzenia z siatki i elementów drewnianych zagradzającego przejścia z ul. Małcużyńskiego na działki gruntu znajdujące się w pobliżu budynków Kiepur 45A i 45B	1.800,00	0,00
20) Remont małej architektury przy budynkach ul. Kiepur 45A, 45B, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 oraz Sygietyńskiego 15 i 17	5.257,21	928,92
21) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach przy ul. Kiepur 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 oraz Sygietyńskiego 15 i 17	17.489,62	11.225,59
22) Remont balkonów szczytów od lewej strony budynków przy ul. Kiepur 53, 55 i 47A	25.426,30	25.214,52
23) Remont polegający na wykonaniu robót niezrealizowanych w 2012r. przez Serwis Budowlany w budynku przy ul. Kiepur 55	6.170,52	6.162,70
RAZEM:	810.244,51	627.751,74

3. ROZLICZENIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2013 ROK.

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2013r.	Zwiększenie środków funduszu remontowego w 2013r.	Razem środki w 2013r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2013r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2013r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Kiepur 49	8.431,92	39.023,02	47.454,94	42.999,77	4.455,17
2.	Kiepur 51	2.950,02	36.445,70	39.395,72	39.182,99	212,73
3.	Kiepur 53	256,85	53.448,46	53.705,31	44.007,40	9.697,91
4.	Kiepur 55	45.121,77	32.574,96	77.696,73	74.492,71	3.204,02
5.	Kiepur 57	25.933,30	37.869,01	63.802,31	63.488,95	313,36
6.	Kiepur 59	4.220,70	41.719,04	45.939,74	45.720,58	219,16
7.	Kiepur 61	-	17.441,16	17.441,16	11.934,86	5.506,30
8.	Kiepur 63	-	51.901,69	51.901,69	51.596,86	304,83
9.	Kiepur 65	1.043,81	44.706,17	45.749,98	42.758,72	2.991,26
10.	Kiepur 47	-	28.545,53	28.545,53	28.045,66	499,87
11.	Kiepur 45A	130.832,65	75.302,76	206.135,41	41.324,85	164.810,56

12.	Kiepury 45B	-	27.054,13	27.054,13	7.977,01	19.077,12
13.	Kiepury 47A	1.830,21	46.374,53	48.204,74	38.931,55	9.273,19
14.	Sygietyńskiego 15	21.736,69	31.934,21	53.670,90	46.686,34	6.984,56
15.	Sygietyńskiego 17	571,86	25.102,24	25.674,10	20.513,66	5.160,44
16.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	242.929,78	589.442,61	832.372,39	599.661,91	232.710,48
17.	Razem fundusz remontowy wspólny	36.957,27	999,55	37.956,82	28.089,83	9.866,99
18.	Ogółem fundusz remontowy	279.887,05	590.442,16	870.329,21	627.751,74	242.577,47

W 2013 roku zadania remontowe realizowane były systemem zleconym i siłami własnymi (konserwatorzy) podobnie jak w latach poprzednich.

Plan robót remontowych (po korekcie) przewidywał do wykonania 23 zadania remontowe, z których:

- 15 zadań remontowych wykonano w pełni,
- 3 zadania realizowane siłami własnymi i systemem zleconym częściowo zrealizowano,
- 5 zadań nie wykonano z powodu braku wykonawców na ich realizację.

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 **49.224,16 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:

- udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **12.083,45 zł**,
- okres spłaty – **12 miesięcy (styczeń - grudzień 2014r.)**, po **0,61 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

2. Kiepury 57:

- udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **6.887,17 zł**,
- okres spłaty – **6 miesięcy (styczeń - czerwiec 2014r.)**, po **0,56 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

3. Kiepury 59:

- udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **4.260,35 zł**,
- okres spłaty – **4 miesiące (styczeń - kwiecień 2014r.)**, po **0,35 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

4. Kiepury 63:

- udzielona pożyczka z funduszu remontowego mienia Spółdzielni – **25.993,19 zł**,

- okres spłaty – **12 miesięcy (styczeń – grudzień 2014r.)**, po **1,05 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 **2,15 %** 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 kryteriami określonymi obowiązującym w Spółdzielni 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 Spółdzielni, będzie sprzyjać realizacji wszystkich zadań jakie zostaną postawione przed Zarządem.

Przedkładając powyższe sprawozdanie Zarząd wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

Jelenia Góra 31.03.2014r.

ZASTĘPCA PREZESA
GŁÓWNOKSIĘGOWY
Urszula Pradela
Urszula Pradela

PREZES ZARZĄDU
Kazimierz Trusewicz
Kazimierz Trusewicz

ZARZĄD

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Załącz. Nr 1 – Wprowadzenie do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013r.

- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2013r.

Załącz. Nr 2 – Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

Załącz. Nr 3 – Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 2013r.

Załącz. Nr 4 - Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 22.06.2013r.