

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni w 2014 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 2014 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.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 28 posiedzeń podejmując 17 uchwał i wydając 5 Zarządzeń Wewnętrznych. 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,
- 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 zmiany zasad przydzielania pracownikom środków czystości, powołania Komisji Inwentaryzacyjnej, przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej składników majątkowych Spółdzielni w 2014r. oraz powołania Komisji Likwidacyjnej do przeprowadzenia likwidacji składników majątkowych nienadających się do dalszego użytkowania.

1.2. Kontrole.

W 2014 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 09.01.2014r. rozpoczęła kontrolę okresową działalności Spółdzielni za IV kwartał 2013r., którą kontynuowała w dniach następnych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono. Protokół z dnia 29.01.2014r.
2. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 03.04.2014r. rozpoczęła kontrolę okresową działalności Spółdzielni w I kwartale 2014r., którą kontynuowała w dniach następnych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono. Komisja rewizyjna wnioskuje do Rady Nadzorczej, by plan urlopów członków Zarządu był akceptowany przez Radę Nadzorczą. Protokół z dnia 17.05.2014r.
3. W miesiącu kwietniu 2014r. Pani Alicja Adamek, biegły rewident – członek zespołu wykonawczego Biura Rachunkowego Janiny Krzyżanowskiej z siedzibą w Karpaczu, przeprowadziła w Spółdzielni przegląd ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2013r. 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 sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2013r., jak też wyniku finansowego za rok obrotowy 01.01.2013r. – 31.12.2013r. w rozumieniu ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Rada Nadzorcza uchwałą Nr 6/04/2014 z dnia 24 kwietnia 2014r. przyjęła raport z przeglądu sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013r. wraz z jego oceną.
4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 02.06.2014r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepur 49-51 i 53-57 oraz Sygietyńskiego 15. W czasie kontroli wydano zalecenie ogrodzenia piaskownic przy budynkach Kiepur 49, 51 i 53 w terminie do maja 2015r. oraz usunięcia resztek gruzu po robotach budowlanych przy piaskownicy znajdującej się na placu między budynkami Kiepur 55, 57, 59 i Sygietyńskiego 15.

5. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 10.06.2014r. przeprowadził kontrolę obejmującą sprawdzenie wykonania zaleceń pokontrolnych określonych w protokole z dnia 02.06.2014r. Stwierdzono wykonanie zaleceń.
6. W dniu 05.09.2014r. upoważnione pracownice PKO BP S.A Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu przeprowadziły kontrolę w zakresie dotyczącym:
 - 1) prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych począwszy od dnia 01.01.2013r. do dnia 30.06.2014r., zgodnie z wymogami ustawy z dnia 30 listopada 1995r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 763),
 - 2) prawidłowości sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od 01.01.2013r. do dnia 30.06.2014r. przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z 30 listopada 1995r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 763).W wyniku kontroli stwierdzono, że Spółdzielnia prawidłowo sporządza wnioski o zwrot nominalnej kwoty umorzenia kredytu. Nominalne kwoty umorzenia kredytu były przekazywane przez Spółdzielnię w prawidłowej wysokości i w wymaganym ustawowo terminie.
7. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 02.10.2014r. rozpoczęła kontrolę okresową za III kwartał 2014r., którą kontynuowała w dniach następnych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono. Protokół z dnia 20.10.2014r.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2014 roku liczyła **557** członków, w tym:

- **551** członków zamieszkałych,
- **6** członków oczekujących,

W 2014r. stan ilościowy uległ zmniejszeniu w porównaniu do 2013 roku o **14** członków Spółdzielni.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2014r. przedstawiały się następująco:

- przyjęto w poczet członków **11** osób,
- przyjęto rezygnację z członkostwa od **12** osób,
- w związku ze zgonem wykreślono **7** osób z rejestru członków,
- na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza wykluczyła z członkostwa **3** osoby z powodu pozostawania w zwłoce z uiszczaniem opłat za lokale powyżej 6 miesięcy,
- na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza wykreśliła z rejestru członków **3** osoby, które nie podały aktualnego adresu zamieszkania lub po sprzedaży spółdzielczych praw do lokali na rynku wtórnym nie złożyły rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni.

1.4. Stan formalnoprawny 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.

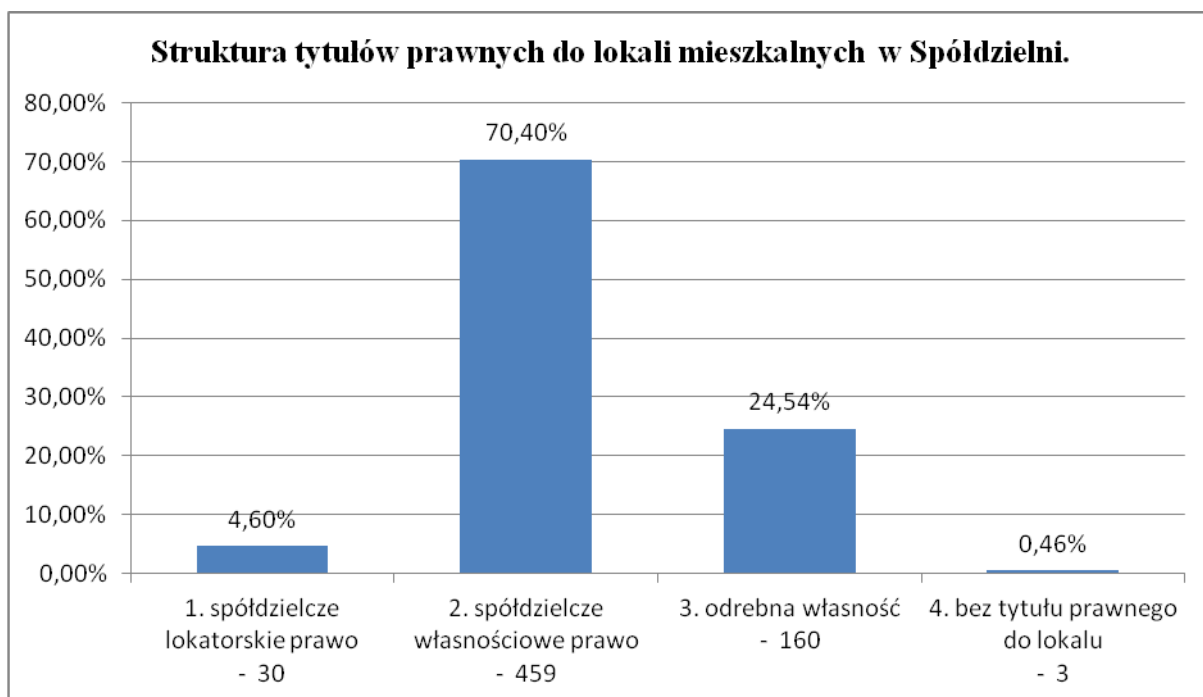
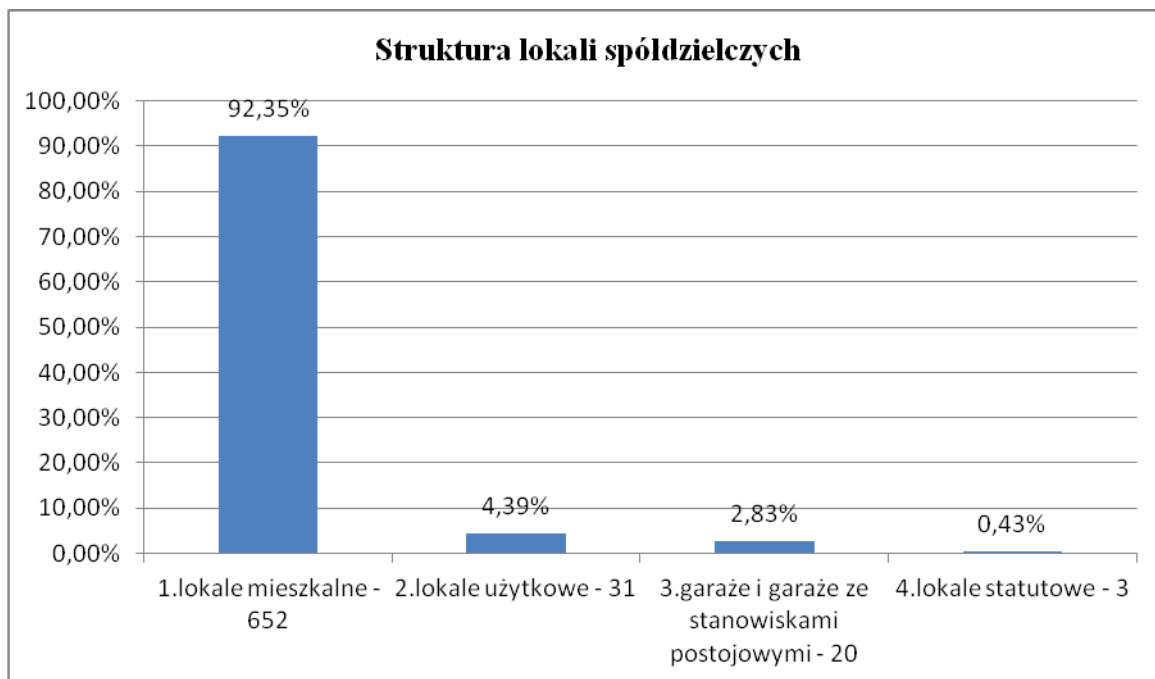
Na koniec 2014 roku powierzchnia działek gruntu będących własnością Spółdzielni, w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali, zmniejszyła się o kolejne **606,00 m²** i wynosi obecnie **37.203,00 m²**.

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

- 1) **652** lokale mieszkalne o powierzchni **37.375,18 m²**, w tym:
 - a) **492** lokale mieszkalne niewyodrębnione na pełną własność o powierzchni **27.753,44 m²**,
 - b) **160** lokali mieszkalnych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **9.621,74 m²**.
- 2) **31** lokali użytkowych o powierzchni **1.416,96 m²**, w tym:
 - a) **17** lokali użytkowych niewyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **818,76 m²**, w tym:
 - **2** lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni **145,00 m²**,
 - b) **14** lokali użytkowych wyodrębnione na pełną własność o powierzchni **598,20 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) **12** stanowisk postojowych, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **230,51 m²**.
 - b) **17** stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **346,21 m²**.
- 5) **3** lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni **187,18 m²**.

Na dzień 31.12.2014r. Spółdzielnia zarządzała ogółem **652** lokalami mieszkalnymi, w tym:

- **30** lokali posiadało spółdzielcze lokatorskie prawo o powierzchni użytkowej **1.581,40 m²**,
- **459** lokali posiadało spółdzielcze własnościowe prawo o powierzchni użytkowej **26.025,84 m²**,
- **160** lokali wyodrębnionych z przeniesionymi prawami własności o powierzchni użytkowej **9.621,74 m²**,
- **3** lokale bez tytułu prawnego o powierzchni użytkowej **146,20 m²**, w tym:
2 lokale mieszkalne w budynku Kiepur 49 i 1 lokal mieszkalny w budynku Sygietyńskiego 15.

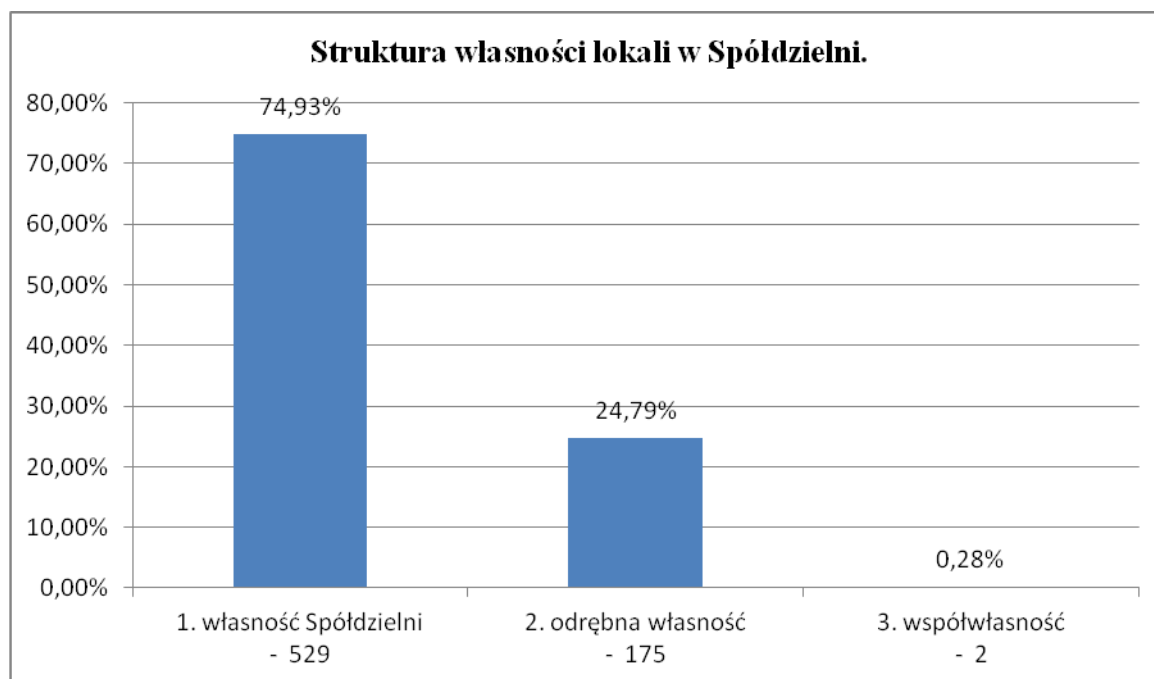


W 2014r. Zarząd podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi **11** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

Ilość podpisanych umów wyodrębnienia i przeniesienia własności w poszczególnych budynkach mieszkalnych na dzień 31.12.2014r. przedstawia się to następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2014r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepur 49	1	16
2.	Kiepur 51	0	9
3.	Kiepur 53	1	22
4.	Kiepur 55	2	9
5.	Kiepur 57	2	8
6.	Kiepur 59	0	14
7.	Kiepur 61	0	8
8.	Kiepur 63	0	3
9.	Kiepur 65	0	6
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	0	8
12.	Kiepur 47	1	19
13.	Kiepur 47A	0	11
14.	Sygietyńskiego 15	4	29
15.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM	11	192

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu w 2007r. do dnia 31.12.2014 roku podpisane zostały **192** umowy notarialne wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali.



Na koniec 2014r. 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	33,93	66,07
2.	Kiepur 51	31,10	68,90
3.	Kiepur 53	42,42	57,58
4.	Kiepur 55	18,62	81,38
5.	Kiepur 57	17,62	82,38
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	30,35	69,65
13.	Kiepur 47A	20,40	79,60
14.	Sygietyńskiego 15	68,70	31,30
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 2014 roku zostało założonych **13** ksiąg wieczystych, w tym:

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

Na koniec 2014 roku **24** członków zobowiązanych było do spłaty kredytu w formule normatywnej, w tym:

- posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - **18** członków,
- posiadających spółdzielcze własnościowe praw do lokalu - **6** członków.

Całkowitej spłaty kredytu dokonało **5** członków Spółdzielni. Z zawieszenia spłaty kredytu nie korzystał żaden członek.

W zakresie dodatków mieszkaniowych z dopłaty od Gminy Jelenia Góra w 2014r. skorzystały **4** osob na kwotę **3.131,82 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 z wymianą wodomierzy	838.744,07	824.666,13	98,32
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	54.996,49	55.158,93	100,30
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	257.140,74	253.124,94	98,44
4.	Opłata za domofony	9.583,59	10.248,48	106,94
5.	Odpis na fundusz remontowy	619.388,18	615.136,20	99,31
6.	Różnica wody	57.271,26	55.974,68	97,74
7.	Energia ciepła	1.218.147,91	1.112.931,12	91,36
8.	Przychody z lat ubiegłych	53.401,45	56.575,15	105,94
9.	Pozostała sprzedaż- wynajem lokali, z reklam	62.000,00	68.888,09	111,11
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	3.170.673,69	3.052.703,72	96,28
10.	Pozostałe przychody operacyjne	25.000,00	46.793,17	187,17
11.	Przychody finansowe	49.200,00	52.332,77	106,37
	Ogółem przychody na całokształcie działalności	3.244.873,69	3.151.829,66	97,13

Plan przychodów na 2014r. na całokształcie działalności Spółdzielni wykonano w **97,13 %**.

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 2014r. wyniosły:

L.p.	Koszty	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	Wyk./Plan %
1.	Działalność o operacyjna	3.107.914,69	3.015.144,08	97,02
2.	Pozostałe koszty operacyjne	12.500,00	10.927,60	87,42
3.	Koszty finansowe	-	56,10	-
	Koszty na całokształcie działalności	3.120.414,69	3.026.127,78	96,98

W 2014r. koszty na całokształcie działalności były niższe od zaplanowanych o 3,02 % jak i koszty na działalności operacyjnej były niższe odpowiednio o 2,98 %.

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)	843.186,25	99,55	28,09
2.	Domofony	11.106,88	115,89	0,37
3.	Wywóz nieczystości komunalnych	267.211,23	103,71	8,90
4.	Podatek od nieruchomości	71.040,73	104,27	2,37
5.	Odpis na fundusz remontowy	617.933,88	99,34	20,59
6.	Różnica wody	55.758,74	97,36	1,86
7.	Energi ciepła	1.120.415,71	91,98	37,33
8.	Okresowa techniczna kontrola budynków wykonywana raz na pięć lat	0,00	0,00	0,00
9.	Wymiana wodomierzy	14.848,34	89,82	0,49
	RAZEM:	3.001.501,76	96,94	100

Wynik bilansowy za 2014r., tj. różnica między przychodami a kosztami na całokształcie działalności Spółdzielni wyniósł **125.701,88 zł** a po uwzględnieniu podatku dochodowego **112.728,88 zł**, w tym:

- **18.603,18 zł**, jako nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości za 2014r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- **94.125,70 zł**, jako nadwyżka przychodów nad kosztami działalności Spółdzielni, która pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

2.2. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku:

Plan kosztów i utrzymania nieruchomości (będący podstawą sporządzenia kalkulacji opłat w 2014r.) został sporządzony w oparciu o przewidywane wykonanie kosztów za 2013 rok z uwzględnieniem wzrostu cen usług i potrzeb nieruchomości.

Ogółem w 2014r. 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 2014r.
			Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2014r.	Przychody z pożytków z 2014r.	Razem przychody	
1	2	3	4	6	7	8
1.	Kiepury 49	194.705,02	194.850,51	1.020,65	195.871,16	1.166,14
2.	Kiepury 51	125.491,44	126.098,44	-	126.098,44	607,00
3.	Kiepury 53	242.025,82	241.972,82	160,69	242.133,51	107,69
4.	Kiepury 55	197.119,57	198.313,90	114,40	198.428,30	1.308,73
5.	Kiepury 57	153.361,49	153.761,23	372,64	154.133,87	772,38
6.	Kiepury 59	223.127,53	223.518,09	1.149,41	224.667,50	1.539,97
7.	Kiepury 61	203.970,90	203.530,17	538,78	204.068,95	98,05
8.	Kiepury 63	159.836,35	160.548,62	345,61	160.894,23	1.057,88
9.	Kiepury 65	236.355,56	240.994,08	371,93	241.366,01	5.010,45
10.	Kiepury 45A	305.137,52	305.765,16	249,19	306.014,35	876,83
11.	Kiepury 45B	192.988,08	193.796,53	129,69	193.926,22	938,14
12.	Kiepury 47	242.807,64	243.353,06	103,03	243.456,09	648,45
13.	Kiepury 47A	224.413,15	226.456,58	100,26	226.556,84	2.143,69
14.	Sygietyńskiego 15	141.642,29	140.408,60	1.484,99	141,893,59	251,30
15.	Sygietyńskiego 17	129.974,14	130.390,85	1.659,77	132.050,62	2.076,48
	Razem:	2.972.956,50	2.983.758,64	7.801,04	2.991.559,68	18.603,18

3. Sytuacja majątkowa i finansowa.

W 2014r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **728.115,96 zł**, tj. o **3,13 %**, w tym:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o **857.191,15 zł**,
- aktywa obrotowe zwiększyły się o **129.075,19 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 **639.772,65 zł**, tj. o **3,04 %**.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania również uległy zmniejszeniu o **88.343,31 zł**, tj. o **4,07 %**, głównie z uwagi na spłatę przez członków Spółdzielni kredytów mieszkaniowych.

4. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2014r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość w zł.
1.	Aktywa trwałe	21.130.367,12
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	1.370.179,90
	środki pieniężne	925.418,66
	Razem aktywa	22.500.547,02

4.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość w zł.
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	20.417.819,60
	kapitał (fundusz) podstawowy	16.308.850,81
	kapitał (fundusz) zapasowy	4.109.382,64
	należne wpłaty na kapitał podstawowy	- 413,85
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	2.082.727,42
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	887.876,58
	zobowiązania bieżące	774.607,95
	Razem pasywa	22.500.547,02

5. Podstawowe wskaźniki płynności.

Przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014r. dokonała Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

Z badania sprawozdania finansowego za 2014 rok został sporządzony raport wraz z opinią. W ocenie Komisji Rewizyjnej 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

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Aktywa obrotowe - należności powyżej} \\ \text{12 miesięcy} \end{array} \quad 1.348.814,14}{\text{Zobowiązania bieżące} \quad 774.607,95} = \frac{\quad}{\quad} = \mathbf{1,74}$$

2) Płynności II

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Należności krótkoterminowe} \\ + \text{ Inwestycje krótkoterminowe} \end{array} \quad 1.368.438,44}{\text{Zobowiązania bieżące} \quad 774.607,95} = \frac{\quad}{\quad} = \mathbf{1,77}$$

3) Płynności III

$$\frac{\text{Środki pieniężne} \quad 925.418,66}{\text{Zobowiązania bieżące} \quad 774.607,95} = \frac{\quad}{\quad} = \mathbf{1,19}$$

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

Na koniec 2014 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 **316.143,46 zł**.

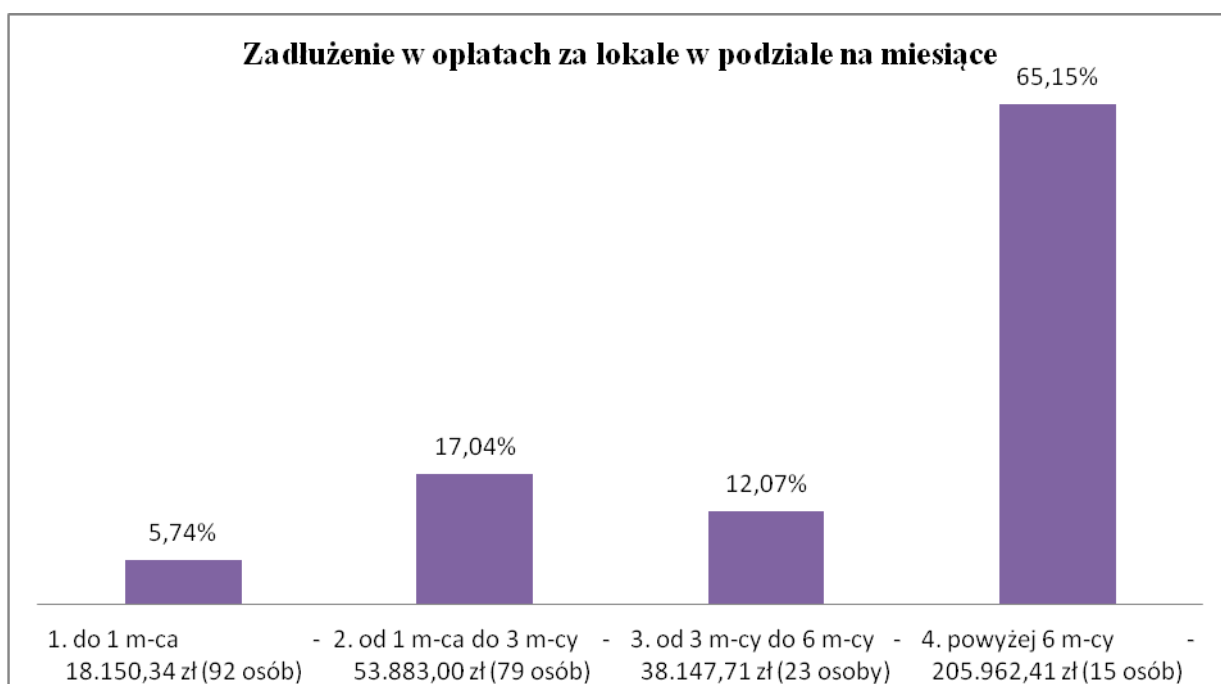
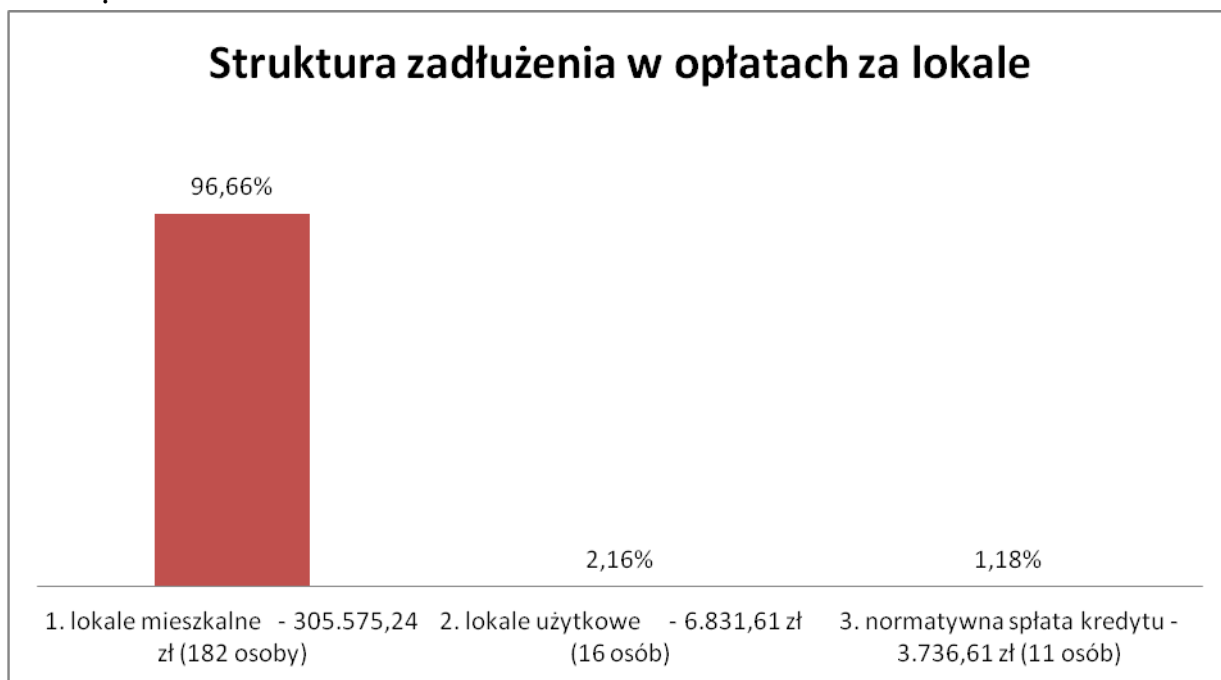
Kwota ta obejmuje niedopłatę z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2013/2014, która wynosiła **23.629,99 zł**. Termin uregulowania niedopłaty upływał w dniu 31.12.2014r. i w związku z tym niedopłata ta nie była wymagana do końca roku.

Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2014r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **43.139,52 zł**.

Bez uwzględnienia w/w niedopłaty i należności wskaźnik zaległości w opłatach wynosi **8,52 %**.

Na dzień 31.12.2014r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) oraz z tytułu normatywnej spłaty kredytu bankowego zalegało **209 osób**, w tym:

- a) **182 osób**, za lokale mieszkalne - na kwotę **305.575,24 zł**,
- b) **16 osób**, za lokale użytkowe i garaże - na kwotę **6.831,61 zł**,
- c) **11 osób**, w spłacie normatywu kredytu bankowego - na kwotę **3.736,61 zł**.



Wobec 36 osób zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy były podejmowane i nadal są prowadzone następujące działania windykacyjne:

- a) z 7 osobami posiadającymi na dzień 31.12.2014r. dług w wysokości **112.432,99 zł** zawarto ugody na ratalną spłatę zadłużenia. Ugody te są realizowane.
- b) wobec 5 osób, których nieuregulowana należność wynosi ogółem **83.957,97 zł** toczy się komornicze postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, wynagrodzenia i innego majątku dłużników oraz innych osób pełnoletnich zamieszkujących w lokalach z dłużnikami.
- c) wobec 4 osób skierowano do Sądu pozwy o zapłatę na kwotę **10.562,04 zł**, uzyskując 1 nakaz zapłaty na kwotę **2.177,28 zł**. Pozostałe sprawy w toku.
- d) do 9 osób, zalegających na kwotę **17.394,61 zł**, wysłano ostateczne przedsądowe wezwania do zapłaty.
- e) 3 osoby w miesiącu styczniu 2015r. dokonały całkowitej spłaty zadłużenia w wysokości **3.539,75 zł**.
- f) 6 osób, których zadłużenie na dzień 31.12.2014r. wynosiło **9.709,70 zł**, w miesiącu styczniu 2015r. dokonało częściowej spłaty zadłużenia w wysokości **5.097,11 zł**.
- g) wobec 1 jednej osoby, której dług wynosi **3.196,87 zł**, komornik wydał postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego wobec bezskutecznej egzekucji. Postępowanie będzie wznawiane.
- h) 1 osoba, której zadłużenie wynosiło **3.316,19 zł**, złożyła reklamację do rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2013/2014. W miesiącu styczniu 2015r. reklamacja została rozpatrzona pozytywnie.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowy w Jeleniej Górze w 2014r. prowadził następujące licytacje lokali mieszkalnych:

- a) na dzień 16.10.2014r. wyznaczył termin II licytacji lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Kiepury 65. Z uwagi na brak chętnych licytacja się nie odbyła.
- b) na dzień 20.10.2014r. wyznaczył termin I licytacji lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Kiepury 59. Z uwagi na brak chętnych licytacja się nie odbyła.

6.1. Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2014r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2011r.		31.12.2012r.		31.12.2013r.		31.12.2014r.	
	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie	ilość dłużn.	zadłużenie
lokale mieszkalne	230	348.802,96	201	251.683,87	323	354.028,24	182	305.575,24
lokale użytkowe	23	11.125,89	13	3.125,81	16	8.800,24	16	6.831,61
kredyty	21	16.351,00	10	7.504,71	10	3.674,31	11	3.736,61
Razem:	274	376.279,85	224	262.314,39	349	366.502,79	209	316.143,46

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	6	1.999,40	0	0,00	8	1.014,23	6	853,14	5	763,37
od 1 do 3 m-cy	3	1.246,92	7	4.271,14	1	1.073,81	4	3.121,06	3	1.414,98
od 3 do 6 m-cy	1	3.131,29	1	4.323,29	0	0,00	2	3.444,71	1	985,32
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	34.037,25	3	34.037,25
Razem:	10	6.377,61	8	8.594,43	9	2.088,04	15	41.456,16	15	41.456,16

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	3	831,80	12	1.832,22	1	361,07	8	2.023,32	3	660,05
od 1 do 3 m-cy	5	3.825,56	4	2.590,88	6	5.134,02	12	9.334,61	1	226,44
od 3 do 6 m-cy	2	3.684,14	2	3.503,87	0	0,00	2	5.065,49	0	0,00
pow. 6 m-cy	2	5.519,71	0	0,00	3	19.312,38	1	68.307,81	0	0,00
Razem:	12	13.861,21	18	7.926,97	10	24.807,47	23	84.731,23	4	886,49

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	1	525,45	10	1.902,06	4	1.211,34	5	799,58	7	1.169,31
od 1 do 3 m-cy	4	5.691,63	7	5.799,53	3	961,82	4	1.961,94	5	2.909,24
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	916,32	2	2.560,92	3	3.492,57	2	2.994,99
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	3.316,19	1	19.523,49	1	3.196,87	1	5.290,44
Razem:	5	6.217,08	19	11.934,10	10	24.257,57	13	9.450,96	15	12.363,98

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	0	0,00	0	0,00	1	29,73	1	232,24	0	0,00	1	161,64
od 1 do 3 m-cy	2	312,02	1	275,71	1	292,16	0	0,00	0	0,00	2	453,34
od 3 do 6 m-cy	1	916,53	1	1.063,24	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	0	0,00

Razem:	3	1.228,55	2	1.338,95	2	321,89	1	232,24	0	0,00	3	614,98
---------------	----------	-----------------	----------	-----------------	----------	---------------	----------	---------------	----------	-------------	----------	---------------

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	1	0,16	1	0,01
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	0,16	1	0,01

Lokale użytkowe	K.63		K.65		K.45a		K.47a	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	0	0,00	1	333,79	2	484,61	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1.939,47
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1.018,82
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	1	333,79	2	484,61	2	2.958,29

Lokale użytkowe	S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	2	274,03	1	596,08
od 1 do 3 m-cy	1	438,47	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	1	1.046,21	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	4	1.758,71	1	596,08

Garaże	K.45b		S.15		S.17	
	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.	ilość dłużn.	zadłuż.
do 1 m-ca	0	0,00	2	91,61	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	1	241,47	1	366,78	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00

pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	241,47	3	458,49	0	0,00

7. Personel i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2014 roku wyniosło **10,50** pracownika przy **11** etatach, w tym:

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

W 2014r. z 1 pracownikiem zatrudnionym na stanowisku konserwatora rozwiązano umowę o pracę bez wypowiedzenia na podstawie art. 53 § 1 pkt 1 lit. b Kodeksu pracy w związku z niezdolnością do pracy wskutek choroby trwającej dłużej niż łączny czas pobierania z tego tytułu wynagrodzenia i zasiłku oraz pobierania świadczenia rehabilitacyjnego. Został zatrudniony 1 pracownik na wolne stanowisko konserwatora oraz nadal 1 pracownik zatrudniony jest na zastępstwo w związku z urlopem wychowawczym innego pracownika.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **359.054,95** zł (brutto), tym na:

- 1) wynagrodzenia osobowe - **351.731,15** zł, w tym:
 - wynagrodzenia pracowników - **336.484,25** zł,
 - wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej - **9.576,00** zł,
 - nagroda jubileuszowa pracowników - **3.018,60** zł,
 - odprawa rentowa - **1.857,72** zł,
 - ekwiwalent za urlop - **794,58** zł.
- 2) wynagrodzenia bezosobowe - **7.323,80** zł.

Przeciętne wynagrodzenie (bez odpraw i nagród jubileuszowych) w 2014r. wyniosło **2.676,82** zł (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **3.753,42** zł.

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2014r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **13.127,16** zł.

Na szkolenia i seminaria w 2014r. wydatkowano **792,03** zł.

W ramach wydatkowanych środków pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w seminariach i szkoleniach o tematyce:

- istota i praktyka ochrony danych osobowych i ich legalnego przetwarzania w podmiotach prawa spółdzielczego,
- oszczędność energii – zysk dla wszystkich,
- metody stosowane w kraju „odpracowania zadłużenia czynszowego” oraz współpraca Samorządów Lokalnych ze Wspólnotami, Jednostkami Budżetowymi i Spółdzielniami Mieszkaniowymi,
- odpowiedzialność inżynierów pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie w świetle obowiązujących przepisów prawa,
- wyodrębnianie się i zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi powstającymi ze struktur spółdzielni oraz innowacyjne rozwiązania w spółdzielni mieszkaniowej z wykorzystaniem oprogramowania PROBIT,

- aktualne informacje o procedowaniu ustaw spółdzielczych w Sejmie oraz przedstawienie innych informacji istotnych w funkcjonowaniu spółdzielni różnych branż.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania 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 2014r.

9. Szczególne zdarzenia.

Nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2014r.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:	w zł.	
1) odpis za 2014r.	-	617.933,88
2) zwrot kosztów refundacji budowy boksów	-	1.864,42
3) <u>wpłaty na fundusz remontowy</u>	-	1.715,70
RAZEM:		621.514,00
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 oraz wykonanych w 2013r. rocznych kontroli (budowlanych, gazowych, kominiarskich) w budynkach przy ul. Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	11.945,64	6.119,33
2) Opracowanie projektu budowlanego na budowę wiatrołapów przy wejściach do 5 klatek schodowych budynku przy ul. Kiepur 59	4.500,00	4.421,20
3) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków przy ul. Kiepur 49, 53, 55, 59, 61, 65, 45A, 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	519.797,04	394.825,10
4) Remont polegający na wymianie okien w klatkach		

schodowych, suszarniach w budynkach i węźle cieplnym w budynku przy ul. Kiepur 47	27.004,80	27.004,80
5) Remont polegający na wytyczeniu placów do gromadzenia odpadów segregowanych, wygradzeniu ich krawężnikami i wykonaniu nawierzchni z kostki betonowej „POLBRUK” przy boksach śmietnikowych gromadzących odpady z budynków przy ul. Kiepur 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 47, 45B, 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	21.616,96	21.381,56
6) Remont polegający na przebudowie układu pomiarowego c.w.u. wraz z montażem wymiennika ciepła w budynkach przy ul. Kiepur 49, 51, 53, 55, 57 i 59	9.480,00	4.727,46
7) Remont polegający na wymianie odcinka rury przyłącza zasilania c.o. i c.w.u. w rozdzielaczu budynku przy ul. Kiepur 45B	2.000,00	1.683,81
8) Remont polegający na rozebraniu obrzeży drewnianych, wykonanie obrzeży betonowych oraz ogrodzenie piaskownic znajdujących się przy budynkach Kiepur 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	35.873,56	35.873,56
9) Remont polegający na rozebraniu 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	8.000,00	0,00
10) Remont polegający na wymianie lamp żarowych w klatkach schodowych i w wiatrołapach oraz przed wejściami na lampy LED z czujką ruchu w budynku przy ul. Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 65, 45A, 47 oraz Sygietyńskiego 15 i 17	52.711,24	51.694,98
11) Remont polegający na wymianie osiatkowania znajdującego się za bramkami boiska nieruchomości Spółdzielni	2.000,00	0,00
12) Wykonanie systemu umożliwiającego monitoring pomieszczeń garaży podziemnych w budynkach Sygietyńskiego 15 i 17	12.051,91	12.051,91
13) Wykonanie ogrodzenia z siatki i elementów drewnianych zagradzającego przejścia z ul. Małcużyńskiego na działki gruntu znajdujące się w pobliżu budynków Kiepur 45A i 45B	4.375,16	1.875,16
14) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz ławek parkowych przy budynkach ul. 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 Kiepur 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	7.050,00	620,29
15) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach przy ul. Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 15 i 17	20.300,00	12.401,39

- 16) Dostawa i montaż urządzeń do ćwiczeń na świeżym powietrzu na terenie działki nr 10/19 przy ul. Kiepur 55
oraz działki nr 18/15 przy ul. Kiepur 45A

14.622,00 14.622,00

RAZEM:

753.328,31 589.302,55

3. ROZLICZENIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2014 ROK.

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2014r.	Zwiększenie środków funduszu remontowego w 2014r.	Razem środki w 2014r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2014r.	Stan środków funduszu remontowe na 31.12.2014r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Kiepur 49	4.455,17	39.054,90	43.510,07	8.151,30	35.358,77
2.	Kiepur 51	212,73	11.393,48	11.606,21	5.718,69	5.887,52
3.	Kiepur 53	9.697,91	64.303,20	74.001,11	67.597,01	6.404,10
4.	Kiepur 55	3.204,02	36.756,44	39.960,46	27.898,95	12.061,51
5.	Kiepur 57	313,36	22.762,36	23.075,72	7.717,94	15.357,78
6.	Kiepur 59	219,16	37.774,56	37.993,72	32.971,74	5.021,98
7.	Kiepur 61	5.506,30	37.335,32	42.841,62	42.811,44	30,18
8.	Kiepur 63	304,83	3.360,23	3.665,06	2.324,64	1.340,42
9.	Kiepur 65	2.991,26	43.826,08	46.817,34	32.562,24	14.255,10
10.	Kiepur 47	499,87	43.945,05	44.444,92	42.734,38	1.710,54
11.	Kiepur 45A	164.810,56	87.936,80	252.747,36	164.903,65	87.843,71
12.	Kiepur 45B	19.077,12	42.473,14	61.550,26	11.133,61	50.416,65
13.	Kiepur 47A	9.273,19	43.578,98	52.852,17	46.041,41	6.810,76
14.	Sygietyńskiego 15	6.984,56	31.593,02	38.577,58	35.146,89	3.430,69
15.	Sygietyńskiego 17	5.160,44	38.113,65	43.274,09	43.227,08	47,01
16.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	232.710,48	584.207,21	816.917,69	570.940,97	245.976,72
17.	Razem fundusz remontowy wspólny	9.866,99	37.306,79	47.173,78	18.361,58	28.812,20
18.	Ogółem fundusz remontowy	242.577,47	621.514,00	864.091,47	589.302,55	274.788,92

W 2014 roku zadania remontowe realizowane były systemem zleconym i siłami własnymi (konserwatorzy) podobnie jak w latach poprzednich.

Plan robót remontowych (po korekcie) przewidywał do wykonania 16 zadań remontowych, z których:

- 9 zadań remontowych zrealizowano w pełni,
- 5 zadań realizowanych siłami własnymi i systemem zleconym wykonano częściowo,
- 2 zadań z powodu braku wykonawców nie rozpoczęto realizacji.

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 **14.705,00 zł** na częściowe sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym zakresie a związanych z ociepleniem większej powierzchni ścian zewnętrznych budynku przy ul. Sygietyńskiego 17.

Okres spłaty pożyczki – **12 miesięcy** (styczeń - grudzień 2014r.), po **0,63 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej do udzielonej pożyczki wewnętrznej 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 w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie oraz w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówienia.

W miesiącu październiku 2014r. Zarząd podpisał Porozumienie o Współpracy Partnerskiej z Miastem Jelenia Góra, którego przedmiotem była wspólna realizacja siłowni zewnętrznych na działkach nr 18/15 przy ul. Kiepury 45A oraz nr 10/19 przy ul. Kiepury 55. Prezydent Miasta Jeleniej Góry sfinansował zakup i montaż trzech urządzeń siłowni zewnętrznych na kwotę 12.500,00 zł brutto. Urządzenia siłowni zewnętrznych zakupione ze środków Miasta Jelenia Góra zostały zamontowane na działce nr 18/15 – jedno podwójne urządzenie oraz na działce nr 10/19 – jedno podwójne i jedno trójstanowiskowe urządzenie. Urządzenia te zostały przekazane w użytkowanie Spółdzielni.

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 31.03.2015r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

Załącznik Nr 1 – Wprowadzenie do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2014r.

- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2014r.

Załącznik Nr 2 – Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2014r.

Załącznik Nr 3 – Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 2014r.

Załącznik Nr 4 - Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 22.06.2014r.