

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
ZA ROK 2016**

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia: *ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 21)*, *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)* postanowienia *Statutu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz regulaminy wewnętrzne zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.*

**Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie**, które zwoływane jest przynajmniej raz w roku.

**Rada Nadzorcza składająca się z 9 członków (do czerwca 2016 r. składała się z 11 członków)** sprawuje kontrolę oraz nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni.

**Zarząd** jako organ kolegialny składający się z trzech członków kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

Organem doradczym Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących budynku (nieruchomości) jest **Samorząd Mieszkańców Budynku.**

Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest **Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.**

W tym także:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 6) nabywanie lokali w celu sprzedaży lub wynajmu.

Podstawowym zadaniem Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni.

**Podstawowe** zadania związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi polegają głównie na zapewnieniu mieszkańcom:

- *utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, właściwego stanu instalacji wewnętrznych, właściwego stanu sanitarnego budynków i ich otoczenia;*
- *nieprzerwanej dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawy wody zimnej i odbioru ścieków, dostawy energii elektrycznej i gazu, oraz zapewnienie sprawności dźwigów osobowych i domofonów,*
- *bieżących napraw, konserwacji, przeglądów technicznych budynków i instalacji,*
- *remontów budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,*
- *racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi pobieranymi z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych.*

## 1) Podstawowe dane statystyczne

1) Powierzchnię zasobów zarządzanych przez spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2016 przedstawia niżej podana tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Powierzchnia użytkowa 2015	Powierzchnia użytkowa 2016
<b>I</b>	<b>Lokale stanowiące własność Spółdzielni</b>	<b>x</b>		<b>237 124,09</b>	<b>236 120,27</b>
1	Lokale w nieruchomościach mieszkaniowych - w 98 budynkach	5285	5261	223 432,53	222 442,48
	w tym : lokale mieszkalne	5266	5242	222 458,02	221 467,97
	w tym: lokale użytkowe	19	19	974,51	974,51
2	domy jednorodzinne	1	1	110,00	110,00
3	Budynki niemieszkalne- 13 nieruchomości	x		11 517,15	11 517,15
4	Zespoły garażowe 4	134	133	2 064,41	2 050,64
<b>II</b>	<b>Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych</b>	<b>152</b>	<b>148</b>	<b>6 331,01</b>	<b>6 189,18</b>
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	137	133	5 329,78	5 187,95
2	nieruchomości lokalowe - użytkowe	15	15	1 001,23	1 001,23
<b>III</b>	<b>Razem zasoby stanowiące własność Spółdzielni (I+II)</b>	<b>x</b>		<b>243 455,10</b>	<b>242 309,45</b>
<b>IV</b>	<b>Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych w 98 budynkach</b>	<b>x</b>		<b>100 329,60</b>	<b>101 319,65</b>
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2304	2328	99 609,49	100 599,54
2	własność odrębna boksów garażowych	20	20	324,97	324,97
3	własność odrębna lokale użytkowe w b. m.	8	8	308,84	308,84
4	własność odrębna lokali użytkowych pozostałych.	1	1	86,30	86,30
<b>V</b>	<b>Zasoby obce - wspólnoty mieszkaniowe 71 budynków</b>	<b>x</b>		<b>143 727,86</b>	<b>143 727,86</b>
	<b>RAZEM ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ (I+IV+V)</b>	<b>x</b>		<b>481 181,55</b>	<b>481 167,78</b>

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2016 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 141,83 m<sup>2</sup> p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 4 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 141,83 m<sup>2</sup> p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 990,05 m<sup>2</sup> p. u. ( bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 24 lokali spółdzielczych,
- zmniejszeniu posiadanych garaży o 13,77 m<sup>2</sup> na skutek ustanowienia odrębnej własności jednego garażu w zespole przy ul. Wyzwolenia przy jednoczesnym zmniejszeniu zasobów zarządzanych również o 13,77 m<sup>2</sup>.

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółdzielnia posiadała:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5261 lokale mieszkalne,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 133 lokale mieszkalne,
- W budynkach jednorodzinnych - 1 dom w zabudowie szeregowej.

## 2. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych.

1) W budynkach mieszkalnych *tytuły prawne do lokali mieszkalnych są następujące:*

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba	Udział %
1	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	205	2,65
	w tym: bez członkostwa	52	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	5101	65,96
	w tym: bez członkostwa	1260	
3	Lokale mieszkalne własnościowe prawo zajęte na działalność gospodarczą	16	0,21
	w tym bez członkostwa	3	
4	Domy jednorodzinne	1	0,01
5	Lokale mieszkalne wynajmowane	73	0,95
	w tym: bez tytułu prawnego	17	
	<b>6 Razem lokale spółdzielcze</b>	<b>5396</b>	<b>69,78</b>
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2328	30,12
	w tym: bez członkostwa	490	
8	Lokale mieszkalne wyodrębnione zajęte na działalność gospodarczą	9	0,11
	w tym: bez członkostwa	4	
	<b>9 Razem lokale zarządzane odrębna własność (7+8)</b>	<b>2337</b>	<b>30,22</b>
	<b>OGÓLEM ( 6+9)</b>	<b>7733</b>	<b>100,00</b>

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2016 polegały na:

- 7 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 2 lokale mieszkalne – byłe spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność,
- 13 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny o statusie prawa najmu - byłe zakładowe –został zbyty w trybie przetargu i przeniesiony na odrębną własność;
- 3 lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa – byłe zakładowe- przeniesiono na odrębną własność

3) *Członkowie Spółdzielni:*

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółdzielnia zrzeszała 7218 członków;
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółdzielnia zrzeszała 7452 członków;
- W roku 2016 ubyło 234 członków.

## 3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące majątek trwały spółdzielni w latach 2015 i 2016 kształtowały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaźnik %	
		Rok 2015	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2016
1	Fundusz udziałowy	431 882,41	446 049,35	0,56	0,59
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	411 073,36	314 247,68	0,53	0,42
3	Fundusz wkładów budowlanych	48 643 109,03	46 396 885,12	62,86	61,90
<b>4</b>	<b>Razem fundusze podstawowe</b>	<b>49 486 064,80</b>	<b>47 157 182,15</b>	<b>63,95</b>	<b>62,91</b>
5	Fundusz zasobów mieszkaniowych	27 193 392,97	27 084 780,19	35,14	36,14
	Fundusz zasobowy	697 940,26	709 466,76	0,90	0,94
7	Fundusz z aktualizacji wyceny	2 560,70	2 560,70	0,01	0,01
	<b>Ogółem fundusze własne</b>	<b>77 379 958,73</b>	<b>74 953 989,80</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

2) Zmiany wysokości funduszy własnych – zmniejszenie o kwotę 2.425.968,93 zł spowodowane zostały:

a) Zwiększeniem funduszy własnych o kwotę 754.872,60 zł na skutek:

- Wpłaty udziałów na kwotę 24.000,00 zł Wpłat uzupełnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych na kwotę 231,30 zł
- Wpłaty wpisowego na fundusz zasobowy 11.526,50 zł;
- Wpłaty wkładów budowlanych w celu wyodrębnienia w drodze przetargu 422.900,00 zł
- Waloryzacja wkładu mieszkaniowego byłym członkom 186.201,43 zł
- Z tytułu przekształceń praw do lokali 110.013,37 zł,

b) Zmniejszeniem funduszy własnych o kwotę 3.180.841,53. zł na skutek:

- umorzenia budynków i lokali mieszkalnych oraz garaży na kwotę 2,103.005,92 zł
- umorzenia budynków i lokali niemieszkalnych na kwotę 78.036,60
- zwrotu udziałów na kwotę 9.833,06 zł
- zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego 210.694,64 zł
- zmniejszenie wkładów z tytułu wyodrębnienia lokali spółdzielczego własnościowego prawa na kwotę 638.681,76 zł
- zmniejszenie fundusz z tyt. przekształcenia praw do lokali o kwotę 140.589,55 zł

#### 4. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

1) Koszty i przychody eksploatacji podstawowej zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Nieruchomości mieszkaniowe - lokale mieszkalne - eksploatacja	12 548 969,69	11 015 875,63	- 1 533 094,06
2	Nieruchomości mieszkaniowe media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	18 358 756,94	18 358 759,32	2,38
3	Domy jednorodzinne	1 213,15	1 188,00	- 25,15
4	Lokale mieszkalne - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	612 443,75	619 587,83	7 144,08
	<b>Razem lokale mieszkalne (poz. 1-4)</b>	<b>31 521 383,53</b>	<b>29 995 410,78</b>	<b>- 1 525 972,75</b>
5	Zespoły garażowe własnościowe prawo i wyodrębnione zarządzane	35 439,13	40 398,48	4 959,35
6	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione)	110 726,52	103 388,66	- 7 337,86
	<b>Razem lokale poz. 5 i 6</b>	<b>146 165,65</b>	<b>143 787,14</b>	<b>- 2 378,51</b>
	<b>OGÓŁEM WYNIK GZM</b>	<b>31 667 549,18</b>	<b>30 139 197,92</b>	<b>- 1 528 351,26</b>

2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2016 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 1.528.351,26 zł. Został pokryty nadwyżką powstałą w latach poprzednich w kwocie 1.080.344,02 zł, oraz z części zysku bilansowego za rok 2015 przeznaczonego na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 1.631.514,57 zł. Na pokrycie ewentualnego niedoboru w roku 2017 pozostaje jeszcze kwota 1.183.507,33 zł.

**Wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2016 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela, która stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania .**

3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2016 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	134 499,34	214 340,85	79 841,51
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 349 499,95	1 652 161,19	302 661,24
3	Lokale użytkowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	174 258,53	284 921,18	110 662,65
4	Inne pożytki spółdzielni	64 345,50	352 710,53	288 365,03
	<b>Pożytki spółdzielni razem ( 1-4)</b>	<b>1 722 603,32</b>	<b>2 504 133,75</b>	<b>781 530,43</b>
5	Pożytki nieruchomości	51 361,99	113 393,96	62 031,97
6	Zarządzanie zasobami obcymi	898 955,87	1 272 644,49	373 688,62
7	Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa	101 065,58	-	101 065,58
8	Przychody i koszty finansowe	250,94	501 678,87	501 427,93
9	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	360 432,89	499 494,43	139 061,54
	<b>RAZEM ( poz. (1-9)</b>	<b>3 134 670,59</b>	<b>4 891 345,50</b>	<b>1 756 674,91</b>

- wynik w kwocie **1.756.674,91** zł stanowi zysk bilansowy brutto za rok 2016 (przed opodatkowaniem).

4) Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2015 i 2016 kształtowały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2015	Rok 2016
1	Remonty instalacji wewnętrznych	660,3	639,6
2	Remont i wymiana stolarki otworowej	73,2	141,7
3	Remont dachów i obróbki blacharskiej	23,8	46,8
4	Remont pomieszczeń wspólnego użytku	288,2	701,4
5	Remont balkonów	79,1	42,0
6	Remont infrastruktury (zielen, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	906,0	1638,7
7	Wymiana wodomierzy	26,8	3,6
8	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	317,2	54,0
9	Remonty dźwigów osobowych	302,0	383,6
10	Remonty energooszczędne i modernizacje	52,4	8,9
	<b>Ogółem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości</b>	<b>2729,0</b>	<b>3660,3</b>

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **1351,4 tys. zł** oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe w wysokości **139,0** tys. zł.

Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji oraz z innych tytułów w latach 2015 i 2016 przedstawiało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015		Rok 2016		Odpis na fundusz remontowy na lata 2015 i 2016
		Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m2 rocznie zł	Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m2 rocznie	
1	Odpis na fundusz remontowy od budynków mieszkalnych	5.255,7		4.845,1		Wg zróżnicowanych stawek miesięcznych określonych w planie gospodarczym dla każdej nieruchomości
2	Odpis dodatkowy z tyt. wymiany okien	0,9	-	0	-	Stawki zróżnicowane ustalona w umowie z lokatorem
	<b>OGÓŁEM zwiększenia funduszu remontowego</b>	<b>5.256,6</b>	<b>16,21</b>	<b>4845,1</b>	<b>14,94</b>	

- 5) *Oplaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w latach 2015 i 2016* kształtowały się od 2,92 zł/m<sup>2</sup> do 4,30 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,37 do 2,16 zł/m<sup>2</sup> p. u. lokalu

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące w 2016 r zostały zatwierdzone w planie gospodarczym uchwałą Rady Nadzorczej i w kalkulacji zawierają koszty bieżącego utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy nieruchomości. Zarówno stawki opłaty eksploatacyjnej jak i wysokość odpisu na fundusz remontowy jest zróżnicowana, w zależności od wykonanych i przewidzianych do wykonania robót remontowych. Stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni są niższe z uwagi na pozyskiwane przez Spółdzielnię dochody z działalności gospodarczej.

Najniższe stawki opłat nie zawierają spłat ratalnych z tytułu uzupełnienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych za ocieplenie budynku w ramach procesu modernizacji.

**Wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoborów funduszu według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. przedstawia tabela stanowiąca załącznik Nr 2 do niniejszego sprawozdania.**

*Zadłużenia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2015 i 2016 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015 zadłużenie zł	Rok 2016 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.476.128,94	1.523.824,60	47.695,66
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	232.532,00	246.167,64	18.390,66
2	Garaże	2.213,68	3.471,90	1.258,22
3	Lokale użytkowe	157.552,66	134.223,96	-23.328,70
	<b>Razem</b>	<b>1.635.895,28</b>	<b>1.661.520,46</b>	<b>25.625,18</b>

- 7) *Zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali w porównaniu z naliczeniami rocznymi opłat przedstawiają się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość naliczeń rocznych w tys. zł	Kwota zaległości w tys. zł	Wskaźnik % zaległości do naliczeń rocznych
<b>1</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>			
a)	Rok 2015	29.420,0	1.476,1	5,02
b)	Rok 2016	30.123,3	1.523,8	5,06
<b>c)</b>	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>703,3</b>	<b>47,7</b>	<b>0,04</b>
<b>2</b>	<b>Lokale usługowe +garaże</b>			
a)	Rok 2015	2.997,0	159,8	5,33
b)	Rok 2016	3.044,3	137,7	4,52
<b>c)</b>	<b>Wzrost(+), spadek (-)</b>	<b>47,3</b>	<b>-22,1</b>	<b>-0,81</b>
<b>3</b>	<b>Lokale razem</b>			

a)	Rok 2015	32.417,0	1.635,9	5,05
b)	Rok 2016	33.167,6	1.661,5	5,01
c)	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>750,6</b>	<b>25,6</b>	<b>-0,04</b>

8) W zakresie windykacji należności Zarząd Spółdzielni podejmował działania dyscyplinujące członków i najemców polegające na:

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2015		Windykacja w roku 2016	
		Liczba	Na kwotę zł	Liczba	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	2251	3.647.106	1746	3.086.460
2	Sprawy skierowane do sądu	151	363.044	151	223.083
3	Uzyskane wyroki	142	342.488	81	216.514
4	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim	15	28.858	15	20.556
5	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	97	230.562	97	111.748
6	Wyroki zrealizowane – zapłacone	129	292.766	129	209.311
7	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	4	39.671	4	37.433
8	Uzyskane wyroki na eksmisję	8	77.529	8	9.619
9	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	4	25.134	4	53.602
10	Wykonane eksmisje	5	37.449	5	26.616

## 5. Usługi komunalne.

### 1) Woda i kanalizacja

- Na dostawę wody i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia posiada umowę zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Koninie. Ceny za powyższe usługi w latach, 2015, 2016 i na rok 2017 przedstawiają się w następująco

Lp.	Wyszczególnienie	Na rok 2015	Na rok 2016	Na rok 2017
1	Podstawa ceny	Uchwała Nr 20 Rady Miasta Konina z dnia 21 stycznia 2015 r. zmiana 1.03.2015r.	Uchwała nr 254 Rady Miasta Konina z dnia 27 stycznia 2016 roku zmiana opłat od 01.03.2016	Uchwała nr 450 Rady Miasta Konina z dnia 25 stycznia 2017 roku zmiana opłat od 01.03.2017
2	<b>Ceny netto bez VAT w zł / m<sup>3</sup></b>	<b>11,12</b>	<b>12,02</b>	<b>12,93</b>
	- w tym: woda zimna	4,01	4,21	4,65
	- w tym: odprowadzanie ścieków w	7,11	7,81	8,28
3	<b>Ceny w wartościach z 8% VAT w zł/m<sup>3</sup></b>	<b>12,01</b>	<b>12,98</b>	<b>13,96</b>
	- w tym: woda zimna <sup>3</sup>	4,33	4,55	5,02
	- w tym: odprowadzanie ścieków	7,68	8,43	8,94

- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2015 wyniosły 6.027.645,60 zł, a w roku 2016 wyniosły 6.376.213,75 zł.
- Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków ustalane są dla mieszkańców zaliczkowo i rozliczane są dwa razy w roku zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu”. W roku 2016 obowiązywał Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29 z dnia 27.09.2005;
- Zastosowane ceny opłat w zł / m<sup>3</sup> wody są takie same, jakie stosuje dostawca,

- Ilość wody nierozliczonej w roku 2016, zgodnie regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększyła koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych.

## 2) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

- Z dniem 01 lipca 2013 roku świadczenie usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości przejęły lokalne jednostki gminne, w zamian za uiszczaną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Uchwałą nr 508 Rady Miasta Konina z dnia 28 grudnia 2012 roku ustalono wysokość tejże opłaty na kwotę 20 zł od jednego mieszkańca, a gdy odpady zbierane są w sposób selektywny 10 zł od jednego mieszkańca. Zgodnie z postanowieniem Uchwały Rady Miasta Konina obowiązkiem Spółdzielni jest ustalenie liczby osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, złożenie odpowiedniej deklaracji do Urzędu Miasta z ustaloną wielkością opłat miesięcznych.. Spółdzielnia zadeklarowała, że zbieranie nieczystości na terenie poszczególnych nieruchomości będzie odbywało się w sposób selektywny. Uchwałą Rady Miasta Nr 466 z dnia 22.02.2017 r. opłaty za odpady komunalne zbierane w sposób selektywny ustalone zostały w wysokości 12 zł od osoby zamieszkującej, natomiast zbierane w sposób nieselektywny ustalone zostały w wysokości 20 zł od osoby zamieszkałej..
- Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych .w roku 2015 i wyniosły 1.721.385 zł, a w roku **2016** koszty opłat wyniosły **1.682.198 zł**.

## 3) Gospodarka ciepła .

- Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koninie .
- Szczegółowe zasady dostawy ciepła oraz odpłatności za wykonanie usługi określa umowa zwana **umową sprzedaży ciepła nr USC 100012 zawarta w dniu 05.07.1999 r.;**
- Wysokość stawek stosowanych przez MPEC **zatwierdzona jest przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:**
- Według powyższych zasad za zakup ciepła płacono do MPEC według niżej podanych stawek:

Lp.	Wyszczególnienie	Ceny od	Ceny od	Ceny od	Ceny od	Ceny od
		01.06.2015	01.08.2015	01.05.2016	01.06.2016	01.08.2016
		Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT
1	Za zużycie ciepła – zmienne	26,60/zł/GJ	26,60/zł/GJ	26,27/zł/GJ	26,05/zł/GJ	26,04/zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	16,90 zł/GJ	16,80 zł/GJ	16,80 zł/GJ	16,80 zł/GJ	16,83 zł/GJ
3	Za zamówioną moc ciepła stałą	8,844,41 zł/MW/m-c	8,844,41 zł/MW/m-c	8.671,36 zł/MW/m-c	8.816,06 zł/MW/m-c	8.816,05 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	4.869,26 zł/MW/m-c	4.869,26 zł/MW/m-c	5.624,13 zł/MW/m-c	5.624,13 zł/MW/m-c	5.834,82 zł/MW/m

- Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w roku 2015 i na rok 2016 i na rok 2017 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2015	Na rok 2016	Na rok 2017
1	Opłata stała za ciepło	0,88 do 1,29 zł/m <sup>2</sup> p. u. lokalu	Razem z opłatą zmienną	Razem z opłatą zmienną
2	Opłata zmienna za centralne ogrzewanie	Kwoty od 8 do 190 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 12 do 284 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 16 do 242 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do	Od 9,57 do 19,00	Od 10,59 do 19,00	Od 10,59 do 18,40



	podgrzania wody - CCW	zł/m3 ciepłej wody	zł/m3 ciepłej wody	zł/m3 ciepłej wody
--	-----------------------	--------------------	--------------------	--------------------

- f) Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2015 i 2016 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015		Rok 2016	
		Kwota zł	Stawka zł/ m <sup>2</sup> miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł/ m <sup>2</sup> miesięcznie
1	Poniesione koszty	6.960.166,64	1,81	7.523.050,02	1,96
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.478.490,28	1,94	7.880.269,16	2,05
<b>3</b>	<b>Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym</b>	<b>518.323,64</b>	<b>0,13</b>	<b>357.219,14</b>	<b>0,09</b>

- Nadwyżki opłat za ciepło powstałe za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminami** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27września 2005 r. i uchwałą nr 31 z dnia 29.09.2015 r. podanymi do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali;
  - Rozliczenie kosztów dla 33 budynków mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia –dokonuje się w miesiącu marcu następnego roku kalendarzowego.
  - Rozliczenie kosztów dla 64 budynków mieszkalne dokonuje się po sezonie grzewczym, (trwającym od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego), czyli wg stanu na 30 czerwca z terminem rozliczenia do końca września.
  - Nadwyżka za rok 2016 dla grupy budynków rozlicznych wg stanu na 31.12 została rozliczona w miesiącu marcu 2017 r. (w kwocie 52.643,,66 zł), pozostała nadwyżka będzie rozliczona zgodnie z regulaminem.
  - Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.565,05 m<sup>2</sup>.
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku 2015 wynosiły 2.690.986 zł a w roku **2016** wyniosły **2.652.637** zł,
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2015 wynosiły 152.768 a w roku **2016** wyniosły **124.659** zł.

## 6. Działalność inwestycyjna ( budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w roku obrotowym na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Poniesione w roku obrotowym 2016	Planowane na rok 2017
1	Nakłady na przebudowę, rozbudowę, modernizację budynków i budowli	91 590,19	16 265,00
2	Nakłady na zakup gotowych środków trwałych	30 295,67	91 700,00
4	Nakłady na zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	10 200,00
	<b>Razem nakłady</b>	<b>121 885,86</b>	<b>118 165,00</b>
	<b>w tym na ochronę środowiska</b>	-	-

- w roku 2016 zostały poniesione nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych przy ulicy 11 Listopada 2, dokumentacja przygotowawcza do budowy parkingu, 4 zestawy komputerowe, kserokopiarka i szafa biurowa

## 7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) *W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.*
- W roku 2016 zajmowała się zarządzaniem 71 budynkami **wspólnot mieszkaniowych**, na podstawie zawartych umów.
  - Na podstawie uchwał i regulaminów **wspólnot mieszkaniowych** Spółdzielnia prowadzi dla nich obsługę zarządzania według zasad określonych w **Ustawie o własności lokali**: sprawuje dla tych

nieruchomości obsługę techniczną, księgową, sporządza dla nich rozliczenia podatkowe i sprawozdania statystyczne według zasad określonych w odpowiednich przepisach oraz dokonuje rozliczeń z właścicielami.

2) Koszty i przychody z tej działalności w roku 2016 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	898.955,87	1.272.644,49	373.688,62

## 8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- 1) Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa współuczestniczy w organizowaniu życia społeczno kulturalnego dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Bazą tej działalności jest klub osiedlowy, w którym prowadzona jest działalność w zakresie rozwoju zainteresowań dzieci i młodzieży, oraz w zakresie zagospodarowania czasu wolnego emerytom i rencistom.
- 2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2015 i 2016 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2015	92.156,26	0	-92156,26
2	Rok 2016	101.065,58	0	-101.065,58

- 3) Koszty działalności społecznej i kulturalno oświatowej nie stanowią składnika kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości, dlatego też wynik ujemny na tej działalności został uwzględniony w wyniku bilansowym Spółdzielni.

## 9. Fundusze specjalne spółdzielni:

1) W ramach funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	136.774,77	88.846,19	71.025,50	154.595,46
2	Fundusz remontowy mienia	3.222.456,04	-	-	3.222.456,04
3	<b>Fundusz remontowy nieruchomości</b>	<b>5.423.465,29</b>	<b>4.845.082,80</b>	<b>3.660.240,25</b>	<b>6.608.307,84</b>
4	<b>Razem fundusze remontowe</b>	<b>8.645.921,33</b>	<b>4,845.082,80</b>	<b>3.660.240,25</b>	<b>9.830.763,88</b>
5	<b>Razem fundusze specjalne</b>	<b>8.782.696,10</b>	<b>4.933.928,99</b>	<b>3.731.265,75</b>	<b>9.985.359,34</b>

## 10. Założenia Spółdzielni na rok 2017 i lata następne.

Planowane założenia Spółdzielni zmierzają do lepszego zaspokajania potrzeb jej mieszkańców poprzez systematyczną poprawę stanu technicznego substancji mieszkaniowej.

- **Na rok 2017 zakładamy:**

- 1) przeprowadzenie przetargu oraz dokonanie wymiany wodomierzy ze zdalnym odczytem we wszystkich budynkach mieszkalnych,
- 2) przygotowanie dokumentacji na budowę parkingu przy pawilonie Przemysłowa 9,
- 3) malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku w 9 budynkach mieszkalnych na kwotę 680 tys. zł,
- 4) w zakresie robót elektrycznych przewidujemy wymianę tablic rozdzielczych z kompletnym wyposażeniem i zabezpieczeniem w 4 budynkach mieszkalnych ( Bydgoska 12, Okólna 41, Wyzwolenia 1 Zakole 3),
- 5) wymianę opraw oświetleniowych na klatkach schodowych z czujnikiem ruchu w 17 budynkach mieszkalnych,
- 6) wymianę dźwigu w budynku mieszkalnym Dworcowa 11,
- 7) remont dźwigów w budynkach przy ulicy 11 Listopada 7, Wyzwolenia 7,9,11, Bydgoska 14,
- 8) remont i modernizację altanek śmietnikowych przy budynkach: Wyszyńskiego 2, 4, 20, 22 oraz Okólna 37
- 9) remont balkonów przy ul. Okólnej 39,
- 10) remont poszycia dachowego przy ul. Okólnej 37
- 11) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańcom przy racjonalnym poziomie opłat;

- **Na rok 2018 i dalsze lata zakładamy:**

- 1) remonty infrastruktury, instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 2) remont dźwigów w budynkach pozostałych według potrzeb,
- 3) malowanie klatek schodowych według potrzeb,
- 4) przeprowadzenie przetargu na wymianę podzielników kosztów ogrzewania na podzielniki ze zdalnym odczytem z możliwością uwzględnienia rejestracji średniej temperatury pomieszczenia ogrzewanego,
- 5) kontynuacja ustalania indywidualnych stawek opłat na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zmierzających do pełnego pokrycia ponoszonych kosztów remontowych do roku 2022,
- 6) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańcom przy racjonalnym poziomie opłat.

## 11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały w 2016 roku stanowił **69,30 %** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią **68,66 %** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **100 %**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **30,70 %** majątku ogółem;
- 3) Przeciętne zatrudnienie w roku 2015 wynosiło 55,34 etaty, a w roku **2016** wyniosło **55,02** etatów;
- 4) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami) zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe w wysokości **1.528.351,26 zł** (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku).
- 5) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2016 w wysokości **1.448.046,91 zł** uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć:
  - na pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kwotę **50.245,97 zł**,
  - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art.5 ust.2 ustawy) kwotę **1.397.800,94 zł**.
- 6) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały przedstawione w niżej podanej tabeli:

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK	ROK	ROK
				2014	2015	2016
I	<b>DANE BILANSOWE</b>					
1	<b>RZECZOQWE AKTYWA TRWAŁE</b>	dane bilansowe	zł	70 908 318,35	68 325 228,49	65 733 741,56
2	<b>KAPITAŁY WŁASNE</b>	"	zł	79 330 677,04	77 379 958,73	74 953 989,80
3	<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	"	zł	-		
4	<b>MAJĄTEK OBROTOWY</b>	"	zł	23 221 973,17	27 682 202,28	29 118 724,46
5	<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	"	zł	1 995 365,01	1 805 433,31	1 816 373,00
6	<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	"	zł	10 598 010,13	15 155 102,71	16 414 690,55
7	<b>SPRZEDAŻ NETTO</b>	"	zł	32 734 455,63	33 123 933,73	34 029 370,12
8	<b>KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY</b>	"	zł	34 110 270,63	33 814 581,08	34 441 535,94
9	<b>SUMA BILANSOWA</b>	"	zł	94 146 001,34	96 246 976,78	94 860 943,55
10	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE</b>	"	zł	21 189 036,90	23 763 899,30	25 369 710,47
11	<b>WYNIK BILANSOWY NETTO</b>	"	zł	1 833 627,76	1 631 514,57	1 448 046,91
II	<b>WSKAŹNIKI</b>					
1	<b>FINANSOWANIE MAJĄTKU TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI</b>	kapitały własne / majątek trwały	%	111,85	113,25	114,02
2	<b>WSKAŹNIK OBCIĄŻENIA MAJĄTKU TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM</b>	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek trwały ogółem	%	-	-	-
3	<b>STOPA ZADŁUŻENIA</b>	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek ogółem	%	-	-	-
4	<b>WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I</b>	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	%	219,12	182,66	177,39
5	<b>WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI III</b>	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	%	199,93	156,80	154,55
6	<b>WSKAŹNIK SZYBKOŚCI OBROTU NALEŻNOŚCI</b>	należności pieniężne x 365 / sprzedaż netto	dni	22,00	20,00	19,00
7	<b>WSKAŹNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ</b>	zobowiązania pieniężne x 365 / koszt sprzedaży produkcji i usług	dni	113,00	141,00	174,00

**Sytuacja finansowa** Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza **jest dobra**.

Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

W 2016 r. nie wystąpiły zjawiska negatywne, wpływające na sytuację finansową Spółdzielni.

**Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2017 i w latach następnych.**

Konin dnia 20.03.2017 r..

**Podpisy Zarządu:**