

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI KOSZYCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA ROK 2014**

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia: *ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54 poz. 288 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami), postanowienia Statutu Koszyckiej 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 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 działalności Spółdzielni jest

- 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) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 7) nabywanie lokali w celu sprzedaży lub wynajmu.

Podstawowym zadaniem Koszyckiej 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 ciepła, dostawy energii elektrycznej i gazu, oraz zapewnienie sprawności windy 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) Powierzchni zasobów zarządzanych przez spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2014 przedstawia poniżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość 2013 r.	Ilość 2014 r.	Powierzchnia użytkowa w m ² 2013 r.	Powierzchnia użytkowa w m ² 2014 r.
I	Budynki spółdzielcze			239.453,35	238.262,75
1	Nieruchomości mieszkaniowe (98 budynków)			225.761,79	224.571,19
a	w tym: lokale mieszkalne	5342	5312	224.481,79	223.291,19
b	W tym: lokale użytkowe	20	20	1280,00	1.280,00
2	Domy jednorodzinne	1	1	110,00	110,00
3	Nieruchomości niemieszkaniowe (14 budynków)			11.517,15	11.517,15
4	Budynki garażowe - 6 zespołów garażowych	133	133	2.064,41	2.064,41
II	Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych w 18 budynkach			6.483,31	6.411,81
1	Nieruchomości lokalowe . lokale mieszkalne	142	140	5.482,08	5410,58
2	Nieruchomości lokalowe - udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych (użytkowe)	15	15	1.001,23	1.001,23
III	Razem zasoby spółdzielcze (I + II)			245.936,66	244.674,56
IV.	Własność odrębna zarządzana w nieruchomościach mieszkaniowych			98.000,34	99.190,94
1	- własność odrębna lokali mieszkalnych	2254	2284	97.589,07	98.779,67
2	- własność odrębna boksów garażowych	20	20	324,97	324,97
3	- własność odrębna . lokale użytkowe zarządzane	1	1	86,30	86,30
V	Zasoby obce Wspólnoty mieszkaniowe	71 bud.	71 bud.	143.727,82	143.727,86
	Razem zasoby zarządzane przez Spółdzielnię (I+IV+V)			481.181,51	481.181,55

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2014 polegają na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 71,50 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 2 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 71,50 m² p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1190,60 m² p. u. (bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 30 lokali spółdzielczych,

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółdzielnia posiada:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5312 lokale mieszkalne,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 140 lokali mieszkalnych,
- 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	Ilo	Udział %
1.	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	222	2,87
	- w tym bez czynkostwa	56	
2.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu	5136	66,36
	- w tym bez czynkostwa	1045	
3.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu zajęte na działalność gospodarczą	16	0,21
	- w tym bez czynkostwa	3	
4.	Domy jednorodzinne (własność)	1	0,01
5.	Lokale wynajmowane (umowa najmu)	79	1,02
	- w tym bez tytułu prawnego	23	
6.	Razem lokale spółdzielcze	5454	70,47
7.	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2278	29,44
	- w tym bez czynkostwa	383	
8.	Lokale mieszkalne zajęte na działalność gospodarczą - odrębna własność	7	0,09
	- w tym bez czynkostwa	2	
9	Razem lokale zarządzone - własność odrębna	2285	29,53
	OGÓŁEM (6+9)	7739	100

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2014 polegały na:

- 9 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa przeniesionych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębna własność,
- 5 lokali mieszkalnych - byłe spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębna własność,
- 15 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa przeniesione w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębna własność,
- 2 lokale mieszkalne o statusie prawa najmu - byłe zakładowe - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w trybie przetargu i przeniesione na odrębna własność;
- 1 lokal mieszkalny (spółdzielczy) o statusie prawa najmu do lokalu został odzyskany przez Spółdzielnię i zbyte w drodze przetargu.

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółdzielnia zrzeszała 7757 członków;
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółdzielnia zrzeszała 8013 członków;
- W roku 2014 ubyło 256 członków.

3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące majątek trwałą Spółdzielni w latach 2013 i 2014 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaźnik %	
		Rok 2013	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2014
1.	Fundusz udziałowy	428.033,11	432.737,45	0,53	0,55
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.431.122,63	3.280.787,61	4,21	4,14
3.	Fundusz wkładów budowlanych	122.944.447,97	122.608.672,67	150,83	154,55
4.	Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych i waloryzacja wkładów	-73.163.956,67	-74.974.362,50	-89,76	-94,51
5.	Należne wkłady z tytułu modernizacji	-965.783,41	-586.336,02	-1,18	-0,74
6.	RAZEM fundusze podstawowe (1:5)	52.673.863,63	50.761.499,21	64,63	63,99
7.	Fundusze zapasowe (fundusz zasobowy)	28.831.993,15	28.565.302,43	35,37	36,01
8.	Fundusz z aktualizacji wyceny	3.875,40	3.875,40		
X	Razem fundusze własne	81.509.732,18	79.330.677,04	100,00	100,00

2) Zmiany wysokości funduszy własnych - zmniejszenie o kwotę 2.179.055,14 spowodowane zostały:

a) Zwiększeniem funduszy własnych o kwotę 1.330.201,63 z tego skutek:

- Wpłaty udziałów na kwotę 19.999,85 zł
- Wpłaty uzupełnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych na kwotę 222,74 zł
- Spłaty wkładów z tytułu modernizacji na kwotę 379.447,39
- Wpłaty wpisowego na fundusz zasobowy 8.820,00 zł
- Wpłaty wkładów budowlanych w celu wyodrębnienia w drodze przetargu 614.000,00 zł
- Waloryzacja wkładu mieszkaniowego byłym członkom 307.711,65 zł

b) Zmniejszeniem funduszy własnych o kwotę 3.509.256,77 z tego skutek:

- umorzenia budynków i lokali mieszkalnych oraz zmniejszenia funduszy z tytułu wyodrębnienia na kwotę 1.810.405,83 zł
- umorzenia budynków i lokali niemieszkalnych na kwotę 77.213,12
- wyodrębnienia lokali mieszkalnych 198.297,60
- zwrotu udziałów na kwotę 15.295,51
- zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego 353.978,08
- zmniejszenie wkładów z tytułu wyodrębnienia 1.054.066,63

4. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Nieruchomości mieszkaniowe - lokale mieszkalne	13.839.924,20	11.246.452,09	-2.593.472,11
2	Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych	618.305,04	618.841,30	536,26
3	Domy jednorodzinne	1.308,53	1.188,00	-120,53
4	Media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	16.917.625,45	16.917.624,14	-1,31
	Razem lokale mieszkalne (1-4)	31.377.163,22	28.784.105,53	-2.593.057,69
5	Zespoły garażowe - boksy własnościowe	39.377,29	56.242,90	16.465,61
6	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione)	108.012,88	98.870,94	-9.141,94
	Razem 5+6	147.790,17	155.113,84	7.323,67
	RAZEM	31.524.953,39	28.919.219,37	-2.585.734,02

2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2014 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (strata) w wysokości 2.585.734,02 zł. Został pokryty nadwyżką powstałą w latach poprzednich w kwocie 2.170.152,47 zł oraz przeznaczeniem zysku bilansowego za rok 2013 na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 1.572.965,02 zł. Na pokrycie ewentualnego niedoboru w roku 2015 pozostaje jeszcze kwota 1.157.383,47 zł.

3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z przychodów i innych przychodów) przedstawiają się w roku 2014 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty z tytułu	Przychody z tytułu	Wynik z tytułu
1	Po przychodach z nieruchomości	47.568,48	105.177,97	57.609,49
2	Po przychodach spółdzielni razem	1.593.898,75	2.462.275,76	868.377,01
a	Po przychodach spółdzielni w budynkach mieszkalnych	123.032,17	204.863,67	81.831,50
b	Po przychodach spółdzielni w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1.178.614,93	1.604.115,31	425.500,38
c	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych lokale użytkowe	224.951,25	295.266,97	70.315,72
d	Pozostałe po przychodach spółdzielni	67.300,40	358.029,81	290.729,41
3	Zarządzanie zasobami obcymi	853.387,86	1.226.806,92	373.419,06
4	Działalność społeczna i kulturalna o charakterze ogólnym	90.462,15	975,61	-89.486,54
5	Przychody i koszty finansowe	66,62	731.718,68	731.652,06
6	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	435.190,88	660.461,56	225.270,68
	RAZEM	3.020.574,74	5.187.416,50	2.166.841,76

- wynik w kwocie **2.166.841,76** zyskanym zysk bilansowy brutto za rok 2014 (przed opodatkowaniem).

4) Wydatki na remonty budynków mieszkalnych w latach 2013 i 2014 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki na remonty w tys. zł	
		Rok 2013	Rok 2014
1	Wydatki na remonty bieżące budynków mieszkalnych razem	3.018,0	3.314,8
a	• Wymiana i remont stolarki otworowej	52,1	45,9
b	• remont instalacji wewnętrznych	836,6	991,4
c	• remont dachów	56,3	285,8
d	• malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku	394,7	326,3
e	• remont balkonów	9,1	19,7
f	• remont infrastruktury (zielenie , chodniki , parkingi , mietniki itp.)	599,5	1.087,1
g	• wymiana wodomierzy	-	0,7
h	• pozostałe remonty bieżące budynków mieszkalnych	1.069,7	557,9
2	Wydatki na remonty inwestycyjne	150,3	430,6
3	Remonty energooszczędne i modernizacje	125,2	165,8
	Ogółem wydatki z funduszu remontowego na remonty budynków mieszkalnych	3.293,5	3.911,2

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **1388 tys.** złotych oraz wpłaty w wysokości **235,5 tys.** złotych na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe.

5) Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciar kosztów eksploatacji oraz z innych tytułów w latach 2013 i 2014 przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2013		Rok 2014		Odpis na fundusz remontowy na lata 2013 i 2014
		Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m ² rocznie	Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m ² rocznie	
1	Odpis na fundusz remontowy od budynków mieszkalnych	5.292,3		6.313,6		Wg źró nicowanych stawek miesię cznych okre lonych w planie gospodarczym dla ka dej nieruchomości
2	Odpis dodatkowy z tyt. wymiany okien	3,8	-	2,3	-	Stawki źró nicowane ustalona w umowie z lokatorem
	OGOÚEM zwi kszczenia funduszu remontowego	5.296,1	16,39	6.315,9	19,54	

6) Opłaty za eksploatacj i utrzymanie mieszka w latach 2012 do 2014 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stawka opłat w zł/ m ² zajmowanej powierzchni			W tym na fundusz remontowy
		Od 1.09.2012	Od 1.09.2013	Od 1.09.2014	W roku 2014
1	Dla budynków przy ul. Kolskiej	2,92 - 3,51	2,92 - 3,51	2,92 - 3,51	2,00
2	Dla budynku w Golinie	1,32 - 1,94	1,32 - 1,94	1,32 - 1,94	2,60
3	Dla budynków z instalacj c. o.	2,03 - 3,35	2,03 - 3,35	2,03 - 3,35	0,98 . 1,90
4	Dla budynków z instalacj C.O. i CW	1,73 - 3,68	1,73 . 4,18	1,73 . 4,18	0,80 . 2,62
5	Dla budynków z instalacj c.o., cw, i gazow	2,60 - 3,51	2,60 - 3,51	2,60 - 3,51	1,47 . 2,40
6	Dla budynków z instalacj c.o., c.w. i d wigami	3,20 . 4,30	3,20 . 4,25	3,20 . 4,25	1,53 . 2,38

Stawki opłat na eksploatacj i utrzymanie nieruchomości obowi zuj ce w 2014 r zostają zatwierdzone w planie gospodarczym uchwaŸ Rady Nadzorczej i w kalkulacji zawieraj koszty bie cego utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy nieruchomości. Zarówno stawki opłaty eksploatacyjnej jak i wysoko odpisu na fundusz remontowy jest źró nicowana, w zale no ci od wykonanych i przewidzianych do wykonania robót remontowych. Stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków spółdzielni s ni sze z uwagi na pozyskiwane przez Spółdzielni dochody z działalno ci gospodarczej.

Najni sze stawki opłat nie zawieraj spłat ratalnych z tytułu uzupe nienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych za ocieplenie budynku w ramach procesu modernizacji.

7) ZadŸ enia członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2013 i 2014 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2013 zadŸ enie zł	Rok 2014 zadŸ enie zł	Ró nica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.895.026,49	1.528.550,48	-366.476,01
	- w tym lokale mieszkalne wyodr bnione	304.178,84	214.141,34	-90.037,50
2	Gara e	2.149,46	2.400,99	+251,53
3	Lokale u ytkowe	194.433,04	173.105,53	-21.327,51
	Razem	2.091.608,99	1.704.057,00	-387.551,99

8) 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
1	Lokale mieszkalne			
a)	Rok 2013	29.076,3	1.895,0	6,52
b)	Rok 2014	28.689,5	1.528,5	5,33
c)	Wzrost (+), spadek (-)	-386,8	-366,5	-1,19
2	Lokale usługowe + garaże			
a)	Rok 2013	2.974,3	196,6	6,61
b)	Rok 2014	2.990,2	175,5	5,87
c)	Wzrost(+), spadek (-)	-15,9	-21,1	-0,84
3	Lokale razem			
a)	Rok 2013	32.050,6	2.091,6	6,53
b)	Rok 2014	31.679,7	1.704,0	5,38
c)	Wzrost (+), spadek (-)	-370,9	-387,6	-1,15

9) W zakresie windykacji należności Zarząd Spółdzielni podejmuje działania dyscyplinujące czynków i najemców polegające na:

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2013		Windykacja w roku 2014	
		Ilość	Na kwotę zł	Ilość	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	2956	4.684.612	3162	4.344.306
2	Sprawy skierowane do sądu	246	506.292	210	454.164
3	Uzyskane wyroki	228	463.173	190	415.247
4	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim	0	0	23	53.178
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	161	349.234	113	228.908
5	Wyroki zrealizowane - zapłacone	185	379.171	176	459.623
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	9	54.356	10	64.377
7	Uzyskane wyroki na eksmisji	6	42.224	9	51.677
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	5	77.460	5	96.995
9	Wykonane eksmisje	3	28.171	6	119.926
10	Wykluczenia z czynkostwa z tytułu zaległości	4	16.316	9	38.424

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 2013-2014 i na rok 2015 przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na rok 2013	Na rok 2014	Na rok 2015
1	Podstawa ceny	Uchwała nr 007.8.2012 Rady Miasta Konina z dnia 20 listopada 2012 r.	Uchwała nr 702 Rady Miasta Konina z dnia 29 stycznia 2014 r. zmiana od 1.03.2014r.	Uchwała Nr 20 Rady Miasta Konina z dnia 21 stycznia 2015 r. zmiana opłat od 01.03.2015 r.
2	Ceny netto bez VAT w zł/ m³	9,68	10,24	11,12
	- w tym: woda zimna	3,66	3,86	4,01
	- w tym: odprowadzanie cieków w	6,02	6,38	7,11
3	Ceny w wartościach z 8% VAT w zł/m³	10,45	11,06	12,01
	- w tym: woda zimna ³	3,95	4,17	4,33
	- w tym: odprowadzanie cieków	6,50	6,89	7,68

- Koszty wody i odprowadzania cieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2013 wyniosły 5.456.658 zł a w roku **2014** wyniosły **5.656.737 zł**
- Opłaty za wodę i odprowadzanie cieków 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 cieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu**. W roku 2014 obowiązuje **Regulamin** uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29 z dnia 27.09.2005;
- Zastosowane ceny opłat w zł/ m³ wody są takie same, jakie stosuje Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- Ilość wody nierozliczonej, zgodnie z regulaminem zwiększają zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększają koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych.

2) Wywóz nieczystości

- Z dniem 01 lipca 2013 roku świadczenie usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości przejęły lokalne jednostki gminne, w zamian za uiszczenie przez właścicieli nieruchomości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Uchwałą nr 508 Rady Miasta Konina z dnia 28 grudnia 2012 roku ustalono wysokość tej opłaty na kwotę 20 zł od jednego mieszkańca, a za odpady zbierane w sposób selektywny 10 zł od jednego mieszkańca. Zgodnie z postanowieniem Rady Miasta Konina obowiązującym z dniem 01 lipca 2013 roku jest ustalenie ilości osób zamieszkujących w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, zgodnie z odpowiednią deklaracją do Urzędu Miasta z ustaloną wielkością opłat miesięcznych. Spółdzielnia zadeklarowała, że zbieranie nieczystości na terenie poszczególnych nieruchomości będzie odbywać się w sposób selektywny.
- Koszty wywozu nieczystości w części dotyczącej lokali mieszkalnych w roku **2013** od 01 stycznia do 30 czerwca wyniosły 613.685 zł, a od 1 lipca do 31 grudnia 2013 r. koszt opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wyniósł 892.976 zł. W roku **2014** koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wyniosły **1.757.511 zł**

3) Gospodarka ciepła .

- a) Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koninie .
- b) 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.**;
- c) Wysokość stawek stosowanych przez MPEC **zatwierdzona jest przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:**

d) Według powyższych zasad za zakup ciepła płacono do MPEC według niżej podanych stawek:

Lp.	Wyszczególnienie	Ceny od 01.06.2012	Ceny od 15.07.2012	Ceny od 01.06.2013	Ceny od 01.08.2013	Ceny od 01.06.2014
		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	22,66 zŹGJ	22,66 zŹGJ	24,45 zŹGJ	24,45/zŹGJ	25,46/zŹGJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	14,92 zŹGJ	15,60 zŹGJ	15,60 zŹGJ	16,20 zŹGJ	16,20 zŹGJ
3	Za zamówioną moc cieplną stałą	7.745,24 zŹMW/m-c	7.745,24 zŹMW/m-c	8.258,59 zŹMW/m-c	8.258,59 zŹMW/m-c	8.568,33 zŹMW/m-c
4	Usługi przesyłowe	4.534,35 zŹMW/m-c	4.700,38 zŹMW/m-c	4.700,38 zŹMW/m-c	4.869,26 zŹMW/m-c	4.869,26 zŹMW/m-c

e) Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w roku 2013 i na rok 2014 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2013	Na rok 2014	Na rok 2015
1	Opłata stała za ciepło	Od 0,88 do 1,29 zŹm ² p. u. lokalu	0,88 do 1,29 zŹm ² p. u. lokalu	0,88 do 1,29 zŹm ² p. u. lokalu
2	Opłata zmienna za centralne ogrzewanie	Kwoty od 15 do 150 zŹ na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 8 do 190 zŹ na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 30 do 239 zŹ na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do podgrzania wody - CCW	Od 9,50 do 19,00 zŹm ³ ciepłej wody	Od 9,57 do 19,00 zŹm ³ ciepłej wody	Od 10,59 do 19,00 zŹm ³ ciepłej wody

f) Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2013 i 2014 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2013		Rok 2014	
		Kwota zŹ	Stawka zŹ m ² miesięcznie	Kwota zŹ	Stawka zŹ m ² miesięcznie
1	Poniesione koszty	7.051.724,30	1,83	6.701.730,26	1,74
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.994.729,26	2,08	7.545.538,02	2,08
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	943.004,96	0,25	843.807,76	0,22

- Nadwyżki opłat za ciepło powstają za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminem** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27 września 2005 r. podanym do wiadomości w roku 2005 wszystkim użytkownikom lokali, rozliczane są dla 33 budynków wg stanu na 31 grudnia - w miesiącu marcu następnego roku kalendarzowego.
 - 64 budynki mieszkalne rozliczane są 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 2014 dla grupy budynków rozliczanych wg stanu na 31.12. została rozliczona w miesiącu marcu 2015 r. pozostaje nadwyżka będąca rozliczona zgodnie z regulaminem.
 - Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie - 320.565,05 m².
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku 2013 wynosiły 2.557.491 zŹ a w roku **2014** wyniosły **2.633.873 zŹ**
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2013 wynosiły 159.816zŹ a w roku **2014** wyniosły **167.772 zŹ**

6. Działalność inwestycyjna (budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w latach 2013 i 2014 roku na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Nakłady 2013 r.		Nakłady 2014	
		Poniesione	rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1	Na zakup gotowych środków trwałych niemieszkalnych	59.629,37	59.629,67	20.022,99	20.022,99
2	Nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych	2.632,86	0,00	50.063,05	32.127,98
3	Budowa altany mietnikowej			25.900,00	25.900,00
4	Zakup wartości niematerialnych			29.838,27	29.838,27
	RAZEM	62.262,23	59.629,67	125.824,31	107.889,24

- w roku 2014 zostały poniesione nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych przy ul. 11 Listopada 2 i przy ulicy Wyzwolenia 13, na zakup licencji programowej do obsługi bazy danych, oraz na zakup 1 notebooka, 1 zestawu komputerowego oraz 2 niszczarek (wymiana zużytego sprzętu).

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.
 - W roku 2014 zajmowała się zarządzaniem 71 budynkami **wspólnot mieszkaniowych**, na podstawie zawartych umów.
 - Na podstawie uchwały 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.
- Koszty i przychody z tej działalności w roku 2014 przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	853.387,86	1.226.806,92	373.419,06

8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- Koniska 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 emerytów i rencistów.
- Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2013 i 2014 przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2013	85.508,51	0,00	-85.508,51
2	Rok 2014	90.462,15	975,61	-89.486,54

- Koszty działalności społecznej i kulturalno oświatowej nie stanowi składownika kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości, dlatego ten wynik ujemny na tej działalności zostają uwzględnione w wyniku bilansowym Spółdzielni.

9. Fundusze specjalne spółdzielni:

1) W ramach funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zŹ	Zwiększenia zŹ	Zmniejszenia (wydatki) zŹ	Bilans zamknięcia zŹ
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	141.886,20	90.017,85	71.700,00	160.204,05
2	Fundusz remontowy	3.713.536,58	6.315.905,88	3.911.174,73	6.118.267,73
3	RAZEM fundusze specjalne	3.855.422,78	6.405.923,73	3.982.874,73	6.278.471,78

10. Założenia Spółdzielni na rok 2015 i lata następne.

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

• Na rok 2015 zakładamy:

- 1) kontynuację ustalania indywidualnych stawek opłat za eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zmierzających do pełnego pokrycia kosztów do roku 2018,
- 2) wymian tablic sterowniczych w budynkach przy ul. Wyzwolenia 5 klatka II i III oraz 11 Listopada 13 klatka I i III;
- 3) modernizację wejść do klatek schodowych w budynkach wysokich (Zakole 3);
- 4) wymian tablic głównych i tablic administracyjnych w 13 budynkach mieszkalnych;
- 5) remont nawierzchni dróg dojazdowych przy ul. Bydgoskiej 12,14,16;
- 6) remont zieleni, chodników, pieszo-jezdni;
- 7) wykonanie monitoringu budynków mieszkalnych według zapotrzebowania mieszkańców;
- 8) podejmowanie aktywnych działań w kierunku zmniejszenia zadłużenia z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali;
- 9) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańców przy racjonalnym poziomie opłat;
- 10) podjęcie prac nad zmianą regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania;
- 11) wymian podzielników kosztów ogrzewania na podzielniki ze zdalnym odczytem w budynkach mieszkalnych przy ulicy Bydgoskiej 12, 14, 16;
- 12) remont kapitalny instalacji centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych przy ulicy Al. 1 Maja 2;
- 13) docieplenie elewacji zewnętrznej pawilonu przy ulicy Wyzwolenia 13

• Na rok 2016 i dalsze lata zakładamy:

- 1) renowację terenów zielonych przy budynkach mieszkalnych;
- 2) kontynuowanie wymiany tablic głównych i tablic administracyjnych;
- 3) wymian zabezpieczeń przedlicznikowych;
- 4) dostosowanie dymogłów do normy SNL PN 81.1.2 (w budynkach Bydgoska 12, 14, 16)
- 5) wymian poziomów wody ciepłej i cyrkulacji z podejściem pod pionem wraz z założeniem izolacji termicznej;
- 6) wymian zaworów odcinających pionów CW i pionów cyrkulacji;
- 7) kontynuowanie instalowania ciepłej wody w budynkach nie wyposażonych w takie instalacje;
- 8) kontynuowanie modernizacji wejść do klatek schodowych w budynkach mieszkalnych (szczególnie w budynkach wysokich);
- 9) rozpoczęcie ocieplania stropów piwnicznych;
- 10) kontynuowanie wymiany wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania na podzielniki ze zdalnym odczytem radiowym.

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały wymienione w załączniku numer 1.
- 2) Majątek trwały w 2014 roku stanowił **75,33 %** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowił **74,67 %** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **111,85 %**;
- 3) Majątek obrotowy stanowił **24,67 %** majątku ogółem;
- 4) Przeciętne zatrudnienie w roku 2013 wynosiło 53,86 etaty, a w roku 2014 wyniosło **55,76** etatów;
- 5) 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 **2.585.734,02** zł (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku).
- 6) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2014 w wysokości **1.833.627,76** 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 kwot **46.663,49** zł
 - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art. 5 ust. 2 ustawy) kwot **1.786.964,27** zł

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra.

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

W 2014 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 2015 i w latach następnych.

Konin dnia 25.03.2015 r..

Podpisy Zarządu:

LP	NAZWA WSKAŁNIKI	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKAMIAR	ROK		
				2012	2013	2014
I	DANE BILANSOWE					
1	MAJ TEK TRWAŁY	dane bilansowe	zł	76 391 281,01	73 604 461,93	70 924 028,17
2	KAPITAŁ WŁASNY	"	zł	83 710 125,40	81 509 732,18	79 326 801,64
3	ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE	"	zł	-	-	-
4	MAJ TEK OBROTOWY	"	zł	18 364 433,00	21 016 389,25	23 221 973,17
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	2 261 156,22	2 318 264,84	1 995 365,01
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	6 833 166,88	8 665 519,21	10 598 010,13
7	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	31 062 353,72	32 537 901,90	32 734 455,63
8	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	31 158 368,83	32 764 063,43	34 110 270,63
9	SUMA BILANSOWA	"	zł	94 755 764,01	94 620 851,18	94 146 001,34
10	RODKI PIENIĘDZE	"	zł	16 041 670,43	18 648 053,99	21 189 036,90
11	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	2 213 075,75	1 572 965,02	1 833 627,76
II	WSKAŹNIKI					
1	FINANSOWANIE MAJĄTKU TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI	kapitał własny / maj tek trwałe	%	108,80	110,74	111,85
2	WSKAŹNIK OBciążENIA MAJĄTKU TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM	zobowiązania długoterminowe ogółem / maj tek trwałe ogółem	%	-	-	-
3	STOPA ZADŁUŻENIA	zobowiązania długoterminowe ogółem / maj tek ogółem	%	-	-	-
4	WSKAŹNIK Płynności I	maj tek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	%	268,75	242,53	219,12
5	WSKAŹNIK Płynności III	rodki pieniędżne / zobowiązania krótkoterminowe	%	234,76	215,20	199,93
6	WSKAŹNIK Szybkości Obrotu Należności	należności x 365 / sprzedaż netto	dni	27,00	26,00	22,00
7	WSKAŹNIK Szybkości Zobowiązań	zobowiązania pieniędżne x 365 / koszt sprzedaży i usług	dni	80,00	97,00	113,00