

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
ZA ROK 2011**

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 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 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 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 2011 przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość 2010r.	Ilość 2011r.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> 2010 r.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> 2011 r.
<b>I</b>	<b>Budynki spółdzielcze</b>			<b>246.414,33</b>	<b>243.477,16</b>
1	Nieruchomości mieszkaniowe	98	98	230.960,47	228.918,71
2	Domy jednorodzinne	2 domy	1 dom	220,00	110,00
3	Nieruchomości niemieszkaniowe (pawilony)	15	15	12.119,42	11.724,43
4	Budynki garaży - 6 zespołów garażowych	199 boksów	176 boksów	3.114,44	2.724,02
<b>II</b>	<b>Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych w 18 budynkach</b>	<b>w 18 bud.</b>	<b>w 18 bud.</b>	<b>7.940,70</b>	<b>7.833,03</b>
5	Nieruchomości lokalowe – lokale mieszkalne	181	181	6.939,47	6.831,80
6	Nieruchomości lokalowe - udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych (użytkowe)			1.001,23	1.001,23
<b>III</b>	<b>Razem zasoby spółdzielcze (I + II)</b>			<b>254.355,03</b>	<b>251.310,19</b>
<b>IV</b>	<b>Własność odrębna – zarządzana w nieruchomościach mieszkaniowych (w bud. Spółdzielni)</b>			<b>92.739,94</b>	<b>94.828,52</b>
1	- własność odrębna lokali mieszkalnych	2128	2175	92.390,39	94.432,15
2	- własność odrębna boksów garażowych	16	19	263,25	310,07
3	- własność odrębna – lokale użytkowe zarządzane	1	1	86,30	86,30
<b>V</b>	<b>Zasoby obce – wspólnoty mieszkaniowe</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>140.836,98</b>	<b>143.727,82</b>
	<b>Razem zasoby zarządzane przez Spółdzielnię (I+IV+V)</b>			<b>479.991,25</b>	<b>482.033,50</b>

Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2011 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 107,67 m<sup>2</sup> p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 3 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych) i w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 107,67 m<sup>2</sup> p. u.
  - zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 2.041,76 m<sup>2</sup> p. u. (bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 47 lokali spółdzielczych,
  - zmniejszeniu posiadania i zarządzania o 110 m<sup>2</sup> p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności 1 domu jednorodzinne na osiedlu Niesłusz,
  - zmniejszeniu posiadania o 390,42 m<sup>2</sup> p. u. garaży w wyniku ustanowienia odrębnej własności dla 23 boksów garażowych, przy czym utracono zarządzanie wyodrębnionymi garażami w stosunku do 20 boksów o p. u. 343,6 m<sup>2</sup>.
  - zmniejszeniu posiadania lokali w nieruchomościach niemieszkalnych (pawilonów) o 394,99 m<sup>2</sup> na skutek likwidacji budynku użytkowego przy ul. Wyzwolenia 12, oraz nowych pomiarów pawilonu przy ul. K.S. Wyszyńskiego 32;
  - zwiększeniu powierzchni zasobów obcych na skutek zawarcia umowy o zarządzanie ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Przemysłowej 6.
- 2) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. Spółdzielnia posiadała:
- W budynkach wielorodzinnych własnych 5419 lokali mieszkalnych,
  - W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 178 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	Ilość	Udział %
1.	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	263	3,38
	- w tym bez członkostwa	66	
2.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu	5202	66,93
	- w tym bez członkostwa	696	
3.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu zajęte na działalność gospodarczą	19	0,24
	- w tym bez członkostwa	1	
4.	Domy jednorodzinne (własnościowe prawo)	1	0,01
5.	Lokale mieszkalne wynajmowane (umowa najmu)	113	1,46
	- w tym bez tytułu prawnego	30	<b>30</b>
<b>6.</b>	<b>Razem lokale spółdzielcze</b>	<b>5598</b>	<b>72,02</b>
7.	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2173	27,96
	- w tym bez członkostwa	151	
8.	Lokale mieszkalne zajęte na działalność gospodarczą odrębna własność	2	0,02
	- w tym bez członkostwa	-	
<b>9</b>	<b>Razem lokale zarządzane - własność odrębna</b>	<b>2175</b>	<b>27,98</b>
	<b>OGÓLEM (6+9)</b>	<b>7773</b>	<b>100</b>

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2011 polegały na:

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

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółdzielnia zrzeszała 8564 członków;
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółdzielnia zrzeszała 8899 członków;
- W roku 2011 ubyło 335 członków.

### 3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące majątek trwały spółdzielni w latach 2010 i 2011 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaźnik %	
		Rok 2010	Rok 2011	Rok 2010	Rok 2011
1.	Fundusz udziałowy	402.021,56	411.191,73	0,44	0,47
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4.000.563,03	3.838.118,27	4,39	4,36
3.	Fundusz wkładów budowlanych	125.340.744,49	124.412.207,86	137,71	141,31
4.	Zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz waloryzacji wkładów	-68.908.056,38	-70.587.557,96	-75,70	-80,18
5.	RAZEM fundusze podstawowe (1:4)	60.835.272,70	58.073.959,90	66,84	65,96
6.	Fundusz zasobowy	7.508.041,20	7.513.806,41	8,25	8,53
7.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	28.800.189,65	28.616.492,07	31,64	32,51
8.	Umorzenie budynków niemieszkalnych	-6.124.171,51	-6.162.991,82	-6,73	-7,00
9.	Razem fundusze zapasowe (6:8)	30.184.059,34	29.967.306,66	33,16	34,04
<b>X</b>	<b>Razem fundusze własne</b>	<b>91.019.332,04</b>	<b>88.041.266,56</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

2) Zmiany wysokości funduszy własnych – zmniejszenie o kwotę 2.978.065,48 zł spowodowane zostały:

- zmniejszeniem na skutek umorzenia zasobów mieszkaniowych o kwotę 2.187.015,77 zł,
- zmniejszeniem na skutek umorzenia zasobów niemieszkalnych na kwotę 79.737,00 zł;
- zmniejszeniem funduszu wkładów mieszkaniowych na skutek zwrotu wkładów oraz przeniesienia na odrębną własność lokali mieszkalnych na kwotę 162.444,76 zł;
- zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych na skutek przeniesienia na odrębną własność lokali mieszkalnych i garaży o kwotę 928.536,63 zł;
- zmniejszenie funduszy zapasowych (zasobowego i zasobów mieszkaniowych, w wyniku wyodrębnienia lokali mieszkalnych i garaży o kwotę 146.371,18 zł;
- cofnięcie zmniejszenia funduszy zasadniczych w wyniku wyodrębnienia lokali mieszkalnych na kwotę 507.514,19 zł;
- zwiększeniem funduszu udziałowego o kwotę 9.170,17 zł;
- zwiększeniem funduszu zasobowego o wpłaty wpisowego w wysokości 9.355,50 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	11.943.352,44	10.614.841,38	-1.328.511,06
2	Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych	688.707,08	684.900,50	-3.806,58
3	Domy jednorodzinne	856,65	495,00	-361,65
4	Zespoły garażowe – boksy własnościowe prawo	46.550,20	44.724,15	-1.826,05
5	Lokale mieszkalne z działalnością gospodarczą	104.607,06	101.314,37	-3.292,69
6	Media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	14.789.055,68	14.782.664,17	-6.391,51
	<b>RAZEM</b>	<b>27.573.129,11</b>	<b>26.228.939,57</b>	<b>-1.344.189,54</b>

- 2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2011 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 1.344.189,54 zł. Został pokryty nadwyżką powstałą w latach poprzednich w kwocie 718.614,59 zł oraz przeznaczeniem zysku bilansowego za rok 2010 na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 1.700.734,61 zł. Na pokrycie ewentualnego niedoboru w roku 2012 pozostaje jeszcze kwota 1.075.159,66 zł.
- 3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2011 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Pożytki nieruchomości	56.372,81	115.920,79	59.547,98
2	Pożytki spółdzielni razem	1.723.906,26	2.518.751,24	794.844,98
a	Pożytki spółdzielni w budynkach mieszkalnych	105.919,20	188.818,10	82.898,90
b	Pożytki spółdzielni w budynkach niemieszkalnych ( pawilony i garaże )	1.286.878,03	1.612.815,54	325.937,51
c	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych lokale użytkowe	177.543,33	289.897,46	112.354,13
d	Pozostałe pożytki spółdzielni	153.565,70	427.220,14	273.654,44
3	Zarządzanie zasobami obcymi	752.686,64	1.118.611,33	365.924,69
4	Działalność społeczna i kulturalno oświatowa	76.702,03	400,00	-76.302,03
5	Przychody i koszty finansowe	537,85	671.988,42	671.450,57
6	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	292.803,49	559.023,45	266.219,96
	<b>RAZEM</b>	<b>2.903.009,08</b>	<b>4.984.695,23</b>	<b>2.081.686,15</b>

- wynik w kwocie 2.081.686,15 zł stanowi zysk bilansowy brutto za rok 2011 (przed opodatkowaniem).

- 4) Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2010 i 2011 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2010	Rok 2011
<b>1</b>	<b>Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych razem</b>	<b>2.676,4</b>	<b>3.471,8</b>
	• Wymiana i remont stolarki otworowej	354,3	713,6
	• remont instalacji wewnętrznych	511,4	503,8
	• remont dachów	370,4	135,7
	• malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku	556,9	162,1
	• remont balkonów	59,2	52,0
	• remont infrastruktury ( zieleń, chodniki , parkingi, śmietniki itp.)	656,4	344,1
	• wymiana wodomierzy	-	1.313,3
	• pozostałe remonty bieżące budynków mieszkalnych	167,8	247,2
<b>2</b>	<b>Nakłady na remonty wind</b>	<b>755,2</b>	<b>434,4</b>
<b>3</b>	<b>Termomodernizacja budynków mieszkalnych</b>	<b>5.509,4</b>	<b>108,2</b>
	• dokumentacja, ekspertyzy	18,5	-
	• ocieplenie stropodachów i remont kapitalny dachów	92,5	-
	• ocieplenie ścian podłużnych	5.398,4	108,2
<b>4</b>	<b>Ogółem wydatki z funduszu remontowego na remonty budynków mieszkalnych</b>	<b>8.941,0</b>	<b>4.014,4</b>

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych ponoszone są wydatki na konserwację i drobne naprawy, które w roku 2011 wyniosły **1.309,6 tys. zł**

5) Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji oraz z innych tytułów w latach 2010 i 2011 przedstawiało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010		Rok 2011		Odpis na fundusz remontowy na lata 2010 i 2011
		Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m <sup>2</sup> rocznie zł	Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m <sup>2</sup> rocznie	
1	Odpis na fundusz remontowy od budynków mieszkalnych	4.475,0		4.916,8		Wg zróżnicowanych stawek miesięcznych określonych w planie gospodarczym dla każdej nieruchomości
2	Odpis dodatkowy z tyt. wymiany okien	5,2	-	4,2	-	Stawki zróżnicowane ustalona w umowie z lokatorem
3	Z rozliczenia wyniku finansowego za rok	2.227,3		-		
4	Z przeznaczenia wolnych środków na fundusz remontowy na podstawie uchwały R. N.	2.371,0		-		
	<b>OGÓŁEM zwiększenia funduszu remontowego</b>	<b>9.078,5</b>	<b>28,08</b>	<b>4.921,0</b>	<b>15,27</b>	

6) Opłaty za eksploatację i utrzymanie mieszkań w latach 2009 do 2011 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stawka opłat w zł / m <sup>2</sup> zajmowanej powierzchni			W tym na fundusz remontowy W roku 2011
		Od 05.2009 r	Od 1.09.2010	Od 1.09.2011	
1	Dla budynków przy ul. Kolskiej	2,89	2,92 - 3,61	2,92 - 3,51	1,08
2	Dla budynku w Golinie	1,63	1,32 - 2,04	1,32 - 1,94	0,58
3	Dla budynków z instalacją c. o.	2,43-4,12	1,15 - 3,61	1,77 - 3,77	0,60 - 1,83
4	Dla budynków z instalacją C.O. i CW	2,16-3,40	1,35 - 3,68	1,35 - 3,68	0,49 - 1,74
5	Dla budynków z instalacją c.o., cw, i gazową	3,03-3,31	2,35 - 4,49	2,35 - 4,39	1,34 - 1,88
6	Dla budynków z instalacją c.o., c.w. i dźwigami	3,28-4,01	2,90 - 4,40	2,88 - 4,30	1,07 - 2,33

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące w 2011 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 wkładów mieszkaniowych lub budowlanych z tytułu ocieplenia budynku w ramach procesu modernizacji.

7) Zadłużenia członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2010 i 2011 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010 zadłużenie zł	Rok 2011 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	2.168.265,90	2.033.090,33	-135.175,57
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	302.758,86	326.318,03	+23.559,17
2	Garáže	1.213,74	998,69	-215,05
3	Lokale użytkowe	178.358,35	218.810,92	+40.452,57
	<b>Razem</b>	<b>2.347.837,99</b>	<b>2.252.899,94</b>	<b>-94.938,05</b>

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
<b>1</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>			
	Rok 2010	28.628,2	2.168,2	7,57
	Rok 2011	29.585,0	2.033,1	6,87
	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>+956,8</b>	<b>-135,1</b>	<b>-0,70</b>
<b>2</b>	<b>Lokale usługowe +garaże</b>			
	Rok 2010	2.862,9	179,6	6,27
	Rok 2011	2.984,4	219,8	7,36
	<b>Wzrost(+), spadek (-)</b>	<b>+121,5</b>	<b>+40,2</b>	<b>+5,73</b>
<b>3</b>	<b>Lokale razem</b>			
	Rok 2010	31.491,1	2.347,8	7,46
	Rok 2011	32.569,4	2.252,9	6,92
	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>+1.078,3</b>	<b>-94,9</b>	<b>-0,54</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2010		Windykacja w roku 2011	
		Ilość	Na kwotę zł	Ilość	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	2.408	4.844.299	2875	6.419.041
2	Sprawy skierowane do sądu	226	760.223	258	662.956
3	Uzyskane wyroki	190	673.482	258	662.956
4	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim			36	82.987
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	58	169.614	181	544.382
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone	44	127.820	150	420.162
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	7	78.023	12	163.355
7	Uzyskane wyroki na eksmisję	6	66.723	8	129.537
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji			2	69.952
9	Wykonane eksmisje	1	17.920	6	188.471
10	Wykluczenia z członkostwa z tytułu zaległości	37	219.378	19	122.481

## 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, 2010, 2011 i na rok 2012 przedstawiają się w następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na rok 2010	Na rok 2011	Na rok 2012
1	Podstawa ceny	Uchwała nr 24/2009 Zarządu PW i K z dnia 8.12.2009	Uchwała nr 30/2010 Zarządu PW i K z dnia 9.12.2010	Uchwała nr 247 Rady Miasta Konina z dnia 30 listopada 2011 r.
2	<b>Ceny netto bez VAT w zł / m<sup>3</sup></b>	<b>8,29</b>	<b>8,52</b>	<b>8,77</b>
	- w tym: woda zimna	2,93	3,16	3,25
	- w tym: odprowadzanie ścieków w	5,36	5,36	5,52
3	<b>Ceny w wartościach z 8% VAT w zł/m<sup>3</sup></b>	<b>8,88</b>	<b>9,20</b>	<b>9,47</b>
	- w tym: woda zimna <sup>3</sup>	3,14	3,41	3,51
	- w tym: odprowadzanie ścieków	5,74	5,79	5,96

- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2010 wyniosły 4.987.740,86 zł, a w roku **2011** wyniosły **5.037.522,23 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 2011 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 Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- Ilość wody nierozliczonej, zgodnie regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych.

### 2) Wywóz nieczystości

- *W zakresie wywozu nieczystości stałych głównym usługodawcą Spółdzielni jest:* Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z O. O. w Koninie Należności za usługę wywozu nieczystości ustalane są na podstawie wynegocjowanych cen, określonych w umowach o świadczenie usług wywozu nieczystości stałych i w zależności od ilości wywiezionych nieczystości z danej nieruchomości; stawki na osobę przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ceny netto w zł/m <sup>3</sup>	Ceny brutto (z VAT) w zł/m <sup>3</sup>	Opłaty naliczane mieszkańcom
2	Rok 2010	27,00 – 32,50 zł/m <sup>2</sup>	28,90 – 34,78 zł/m <sup>3</sup>	3,76-9,23 zł/osobę
3	Rok 2011	33,80 zł/m <sup>3</sup>	36,50 zł/m <sup>3</sup>	4,00 – 9,79 zł/osobę
3	Rok 2012	37,90 zł/m <sup>3</sup>	40,93 zł/m <sup>3</sup>	4,50 – 12,5 zł/osobę

- Koszty wywozu nieczystości poniesione w roku 2010 w części dotyczącej lokali mieszkalnych wyniosły 1.120.993,33 zł, a w roku **2011** wyniosły **1.181.121,88 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 1.01.2010	Ceny od 1.08.2010	Ceny od 1.01.2011	Ceny od 01.05.2011	Ceny od 15.06.2011
		Brutto z 22%VAT	Brutto z 22%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT
1	Za zużycie ciepła – zmienne	18,21 zł/GJ	19,62 zł/GJ	19,78 zł/GJ	20,70 zł/GJ	20,70 zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	14,44 zł/GJ	14,44 zł/GJ	14,56 zł/GJ	14,56 zł/GJ	14,92 zł/GJ
3	Za zamówioną moc ciepła stałą	6.833,78 zł/MW/m-c	6.833,78 zł/MW/m-c	6889,80 zł/MW/m-c	7188,71 zł/MW/m-c	7188,71 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	4.288,34 zł/MW/m-c	4.288,34 zł/MW/m-c	4.323,49 zł/MW/m-c	4.323,49 zł/MW/m-c	4.534,35 zł/MW/m-c

- e) Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w latach 2010, 2011 i na rok 2012 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2010	Na rok 2011	Na rok 2012
1	Opłata stała za ciepło	Od 1,00 do 1,35 zł/m <sup>2</sup> p. u. lokalu	Od 0,90 do 1,49 zł/m <sup>2</sup> p. u. lokalu	Od 0,90 do 1,49 zł/m <sup>2</sup> p. u. lokalu
2	Opłata zmienna za CO	Kwoty od 14 do 155 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 14 do 267 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 14 do 267 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do podgrzania ciepłej wody ( c w)	Od 7,31 do 14,55 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody	Od 7,50 do 17,54 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody	Od 7,50 do 17,54 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody

- f) Koszty i przychody z tytułu kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2010 i 2011 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010		Rok 2011	
		Kwota zł	Stawka zł/ m <sup>2</sup> miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł/ m <sup>2</sup> miesięcznie
1	Poniesione koszty	7.042.240,73	1,83	6.081.286,02	1,58
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.608.252,66	1,98	7.516.338,69	1,95
3	<b>Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym</b>	<b>566.011,93</b>	<b>0,15</b>	<b>1.435.052,67</b>	<b>0,37</b>

- Nadwyżki opłat za ciepło powstałe za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminem** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27września 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.
  - Nadwyżki za rok 2011 będą rozliczone zgodnie z regulaminem.
  - Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.469,47 m<sup>2</sup>.
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania ciepłej wody w roku 2010 wynosiły 2.224.953,52 zł a w roku 2011 wyniosły **2.324.328,46 zł**,
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2010 wynosiły 178.104,81 zł a w roku 2011 wyniosły **164.797,50 zł**.

## 6. Działalność inwestycyjna ( budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w latach 2010 i 2011 roku na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Nakłady w zł 2010 r.		Nakłady w zł 2011 r.	
		Poniesione	Rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1	Na zakup gotowych środków trwałych niemieszkalnych			41.640,71	41.640,71
2	Wykup / przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów na pełną własność,			173,47	173,47
3	Nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych	264.106,23	264.106,23	7.600,00	
4	Budowa parkingu	45.465,66		62.469,94	107.935,60
	<b>RAZEM</b>	<b>309.571,89</b>	<b>264.106,23</b>	<b>111.884,12</b>	<b>149.749,78</b>

- poniesione w roku 2011 nakłady na budowę parkingu przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 28 w wysokości 62.469,94 zł razem z nakładami poniesionymi w roku poprzednim w wysokości 45.465,66 zł zostały rozliczone i w kwocie 107.935,60 zwiększyły wartość środków trwałych jako budowlę; nastąpiło przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego udział spółdzielni we wspólnocie mieszkaniowej przy ulicy Kolejowa 26 na grunt własny z dopłatą w kwocie 173,47 zł , rozliczenie wpłynęło na zwiększenie wartości gruntów własnych; zwiększenie wartości gotowych środków trwałych w wysokości 41.640,71 zł stanowił zakup sprzętu komputerowego (2 serwery i drukarka sieciowa). Nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych poniesione w roku 2011 w wysokości 7.600,00 stanowią koszty dokumentacji , realizacja modernizacji nastąpi w roku 2012.

## 7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) *W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.*
- W roku 2011 zajmowała się zarządzaniem 71 budynkami **wspólnot mieszkaniowych**, na podstawie zawartych umów (od 1 maja 2011 r. przyjęto do zarządzania budynki wspólnoty mieszkaniową przy ul. Przemysłowej 6)
  - 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 2011 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	752.686,64	1.118.611,33	365.924,69

#### 8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- 1) Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa współuczestniczy w organizowaniu życia społeczno kulturalnego dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Bazą tej działalności były kluby osiedlowe, prowadzące działalność w zakresie rozwoju zainteresowań dzieci i młodzieży, oraz zagospodarowaniem czasu wolnego emerytom i rencistom.
- 2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2011 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
2	Rok 2011	76.702,03	400,00	-76.302,03

- 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 2011 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	159.627,53	90.262,61	100.038,00	149.852,14
2	Fundusz remontowy	137.770,94	4.921.043,41	4.014.381,88	1.044.432,47
3	<b>RAZEM fundusze specjalne</b>	<b>297.398,47</b>	<b>5.011.306,02</b>	<b>4.114.419,88</b>	<b>1.194.284,61</b>

#### 10. Założenia Spółdzielni na rok 2012 i lata następne.

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

- **Na rok 2012 zakładamy:**

- 1) ustalanie indywidualnych stawek opłat na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych w sposób zapewniający pełne pokrycie kosztów,
- 2) remont kapitalny dźwigów w budynku przy ul. Wyzwolenia 4,
- 3) naprawę nawierzchni dróg dojazdowych i wymianę nawierzchni chodników przy budynkach mieszkalnych,
- 4) kontynuowanie wymiany wodomierzy na nowe umożliwiające wprowadzenie odczytów radiowych,
- 5) remont i malowanie ścian zewnętrznych budynków przy ul Dworcowej 5, 9, 11 oraz Kosmonautów 12, oraz wykonanie wiatrołapów
- 6) kontynuowanie wymiany drzwi wejściowych do budynków,

- 7) kontynuowanie wymiany stolarki okiennej przy 50 % lub 80 % partycypacji członka spółdzielni w zależności od ilości otworów okiennych w mieszkaniach, w ramach planowanych środków;
- 8) ocieplenie budynku przychodni przy ul. 11 Listopada 26;
- 9) rozbudowa parkingu przy pawilonie 11 Listopada 27;
- 10) przenoszenie spółdzielczych praw do lokali na pełną własność dla osób ubiegających się o takie przeniesienia;
- 11) podejmowanie aktywnych działań w kierunku zmniejszenia zadłużenia z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali, z wykorzystaniem współpracy z Krajowym Rejestrem Długów;
- 12) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący płynność finansową.

• **Na rok 2013 i dalsze lata zakładamy:**

- 1) renowację zieleni i placów zabaw przy budynkach mieszkalnych;
- 2) rozpoczęcie ocieplenia stropów piwnicznych ;
- 3) wykonanie nowych przyłączy od liczników energii elektrycznej do mieszkań z przewodem PP;
- 4) remont głównych tablic zasilających w budynkach wraz z przeglądem kanałów kablowych na klatkach schodowych i zakończenie wymiany WLZ;
- 5) kontynuację budowy wiatrołapów (w budynkach wysokich), remont kapitalny dźwigów w budynku przy ul. K.S. Wyszyńskiego 23;
- 6) wymianę wyparkowych podzielników kosztów ciepła na podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym

## 11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały wymienione w załączniku numer 1.
- 2) Majątek trwały w 2011 roku stanowił **83,53%** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią **82,93%** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **110,21%**;
- 3) Majątek obrotowy stanowił **16,47 %** majątku ogółem;
- 4) Przeciętne zatrudnienie w roku 2010 wynosiło 55,70 etaty, a w roku 2011 wyniosło **54,93** etatów;
- 5) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe w wysokości 1.344.189,54 zł (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku).
- 6) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2011 w wysokości **1.698.827,15** zł uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni skorygowany o kwotę 343.859,87 zł stanowiącą korektę wyniku za rok poprzedni (na skutek wprowadzenia obowiązkowych rezerw zgodnie z ustawą o rachunkowości) Zarząd proponuje przeznaczyć:
  - na pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kwotę **48.233,98** zł,
  - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art.5 ust.2 ustawy) kwotę **1.306.733,30** zł.

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

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

**W 2011 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 2012 i w latach następnych.**

Konin dnia 12.03.2012r.

Podpisy Zarządu: