

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI KOSZYCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA ROK 2015**

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 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 składa się z 11 członków sprawuje kontrolę oraz nadzór nad 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 urządzeń osobowych i domofonów,*
- *niezbędnych 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 2015 przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość 2014	Ilość 2015	Powierzchnia użytkowa 2014	Powierzchnia użytkowa 2015
I	Budynki i lokale stanowiące własność Spółdzielni	x		238 262,75	237 124,09
1	Nieruchomości mieszkaniowe 98 budynków	5332	5305	224 571,19	223 432,53
	w tym : lokale mieszkalne	5312	5285	223 291,19	222 152,53
	w tym: lokale użytkowe	20	20	1 280,00	1 280,00
2	domy jednorodzinne	1	1	110,00	110,00
3	Nieruchomości niemieszkaniowe, 13 budynków	x		11 517,15	11 517,15
4	Zespoły garażowe 4	134	134	2 064,41	2 064,41
II	Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych	155	152	6 411,81	6 331,01
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	140	137	5 410,58	5 329,78
2	nieruchomości lokalowe - użytkowe	15	15	1 001,23	1 001,23
III	Razem zasoby stanowiące własność Spółdzielni (I+II)	x		244 674,56	243 455,10
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkalnych w 98 budynkach	x		99 190,94	100 329,60
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2284	2312	98 779,67	99 918,33
2	własność odrębna boksów garażowych	20	20	324,97	324,97
3	własność odrębna lokali użytkowych	1	1	86,30	86,30
V	Zasoby obce - wspólnoty mieszkaniowe 71 budynków	x		143 727,86	143 727,86
	RAZEM ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNI (I+IV+V)	x		481 181,55	481 181,55

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

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 80,80 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 3 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 80,80 m² p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1138,66 m² p. u. (bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 27 lokali spółdzielczych,

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółdzielnia posiada:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5286 lokale mieszkalne,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 137 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 szt.	Udział %
1	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	214	2,77
	w tym: bez czynkostwa	50	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	5117	66,14
	w tym: bez czynkostwa	1185	
3	Lokale mieszkalne własnościowe prawo zajęte na działalność gospodarczą	16	0,21
	w tym bez czynkostwa	3	
4	Domy jednorodzinne	1	0,01
5	Lokale mieszkalne wynajmowane	76	0,98
	w tym: bez tytułu prawnego	20	
6	Razem lokale spółdzielcze	5424	70,11
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2305	29,79
	w tym: bez czynkostwa	444	
8	Lokale mieszkalne wyodrębnione zajęte na działalność gospodarczą	8	0,10
	w tym: bez czynkostwa	3	
9	Razem lokale zarządzane odrębna własność (7+8)	2313	29,89
	OGÓŁEM (6+9)	7737	100,00

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2015 polegały na:

- 4 lokale mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa pojętych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność ,
- 4 lokale mieszkalnych . były spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność ,
- 19 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa pojęte w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność ,
3 lokale mieszkalne o statusie prawa najmu - były zakładowe . odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w trybie przetargu i przeniesione na odrębną własność ;
- 1 lokal mieszkalny o statusie prawa odrębnej własności w budynku Zakole 3 został podzielony na dwa odrębne lokale mieszkalne.

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółdzielnia zrzesza 7452 członków;
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółdzielnia zrzesza 7757 członków;
- W roku 2015 ubyło 305 członków.

3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące prace trwałe spółdzielni w latach 2014 i 2015 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaznik %	
		Rok 2014	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2015
1	Fundusz udziałowy	432 737,45	431 882,41	0,54	0,56
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 280 787,61	3 196 043,71	4,14	4,14
3	Fundusz wkładów budowlanych	122 608 672,67	122 095 905,01	154,55	158,27
4	Zmniejszenia funduszy z tyt. umorzenia i waloryzacja wkładów	- 74 974 362,50	- 76 911 806,23	-94,50	-99,70
5	należne wkłady z tyt. modernizacji	- 586 336,02	- 234 276,08	-0,74	-0,30
6	Razem fundusze podstawowe	50 761 499,21	48 577 748,82	63,99	62,97
7	Fundusze zapasowe (zasobowy i zasobów mieszkaniowych)	28 565 302,43	28 565 373,13	36,01	37,03
8	Fundusz z aktualizacji wyceny	3 875,40	2 560,70		
	Ogółem fundusze własne	79 330 677,04	77 145 682,65	100,00	100,00

2) Zmiany wysokości funduszy własnych - zmniejszenie o kwotę 2.184.994,39 spowodowane zostały:

a) Zwiększeniem funduszy własnych o kwotę 1.184.616,63 z tytułu skutek:

- Wpłaty udziałów na kwotę 17.880,00 zł
- Wpłaty uzupełnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych na kwotę 215,03 zł
- Spłaty wkładów z tytułu modernizacji na kwotę 352.059,94
- Wpłaty wpisowego na fundusz zasobowy 8.750,00 zł
- Wpłaty wkładów budowlanych w celu wyodrębnienia w drodze przetargu 550.671,63 zł
- Waloryzacja wkładu mieszkaniowego byłym członkom 255.040,03 zł

b) Zmniejszeniem funduszy własnych o kwotę 3.369.611,02 z tytułu skutek:

- umorzenia budynków i lokali mieszkalnych oraz zmniejszenia funduszy z tytułu wyodrębnienia na kwotę 1.843.117,93 zł
- umorzenia budynków i lokali niemieszkalnych na kwotę 78.914,17
- wyodrębnienia lokali mieszkalnych 47.409,62
- zwrotu udziałów na kwotę 18.735,04
- zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego 292.589,34
- zmniejszenie wkładów z tytułu wyodrębnienia 1.063.439,29
- pozostałe zmniejszenia funduszy zapasowych 25.405,57

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 - eksploatacja	12 860 325,96	10 962 720,15	- 1 897 605,81
2	Nieruchomości mieszkaniowe media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	17 552 951,35	17 552 955,95	4,60
3	Domy jednorodzinne	1 201,74	1 188,00	- 13,74
4	Lokale mieszkalne - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	620 940,78	614 870,40	- 6 070,38
	Razem lokale mieszkalne (poz. 1-4)	31 035 419,83	29 131 734,50	- 1 903 685,33
5	Zespoły garażowe własnościowe i wyodrębnione zarządzane	40 708,07	41 814,78	1 106,71
6	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione)	111 226,97	100 177,25	- 11 049,72
	Razem lokale poz. 5 i 6	151 935,04	141 992,03	- 9 943,01
	OGÓŁEM WYNIK GZM	31 187 354,87	29 273 726,53	- 1 913 628,34

- 2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2015 zostaje zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (strata) w wysokości 1.913.628,34 zł. Została pokryta nadwyżką powstałą w latach poprzednich w kwocie 1.157.383,47 zł oraz przeznaczeniem zysku bilansowego za rok 2014 na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 1.833.627,76 zł. Na pokrycie ewentualnego niedoboru w roku 2016 pozostaje jeszcze kwota 1.077.382,89 zł.
- 3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z przychodów i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2015 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	128 856,18	188 014,65	59 158,47
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 196 474,03	1 633 698,12	437 224,09
3	Lokale użytkowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	210 936,93	293 313,77	82 376,84
4	Inne przychody spółdzielni	63 110,83	356 367,68	293 256,85
	Po przychodach spółdzielni razem (1-4)	1 599 377,97	2 471 394,22	872 016,25
5	Przychody z nieruchomości	49 168,33	109 235,57	60 067,24
6	Zarządzanie zasobami obcymi	886 523,65	1 269 577,41	383 053,76
7	Działalność społeczna i kulturalno-sportowa	92 156,26	-	92 156,26
8	Przychody i koszty finansowe	384 259,82	907 859,51	523 599,69
9	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	563 218,45	760 423,34	197 204,89
	RAZEM (poz. 1-9)	3 574 704,48	5 518 490,05	1 943 785,57

- wynik w kwocie **1.943.785,57** zł stanowi zysk bilansowy brutto za rok 2015 (przed opodatkowaniem).

- 4) Wydatki na remonty budynków mieszkalnych w latach 2014 i 2015 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki na remonty w tys. zł	
		Rok 2014	Rok 2015
1	Remonty instalacji wewnętrznych	991,40	660,30
2	Remont i wymiana stolarki otworowej	45,90	73,20
3	Remont dachów i obróbki blacharskiej	285,80	23,80
4	Remont pomieszczeń wspólnego użytku	326,30	288,20
5	Remont balkonów	19,70	79,10
6	Remont infrastruktury (zielenie, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	1087,10	906,00
7	Wymiana wodomierzy	0,70	26,80
8	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	557,90	317,20
9	Remonty dźwigów osobowych	430,60	302,00
10	Remonty energooszczędne i modernizacje	165,80	52,40
	Ogółem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości	3911,20	2729,00

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **1393,9 tys.** złotych oraz wpłacone w wysokości **159,8 tys. zł** 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 2014 i 2015 przedstawiają się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2014		Rok 2015		Odpis na fundusz remontowy na lata 2014 i 2015
		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	6.313,6		5.255,7		Wg zró nicowanych stawek miesię cznych określ onych w planie gospodarczym dla ka dej nieruchomości
2	Odpis dodatkowy z tyt. wymiany okien	2,3	-	0,9	-	Stawki zró nicowane ustalona w umowie z lokatorem
	OGÓŁEM zwiększenia funduszu remontowego	6.315,9	19,54	5.256,6	16,21	

6) *Opłaty za eksploatacj i utrzymanie mieszka w latach 2013 do 2014 i 2015 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Stawka opłat w zł/ m ² zajmowanej powierzchni			W tym na fundusz remontowy
		Od 1.09.2013	Od 1.09.2014	Od 1.09.2016	W roku 2015
1	Dla budynków przy ul. Kolskiej	2,92 - 3,51	2,92 - 3,51	2,92-3,51	1,24
2	Dla budynku w Golinie	1,32 - 1,94	1,32 - 1,94	3,45-4,07	2,57
3	Dla budynków z instalacj c. o.	2,03 - 3,35	2,03 - 3,35	2,03 - 3,35	0,75 - 1,75
4	Dla budynków z instalacj C.O. i CW	1,73 . 4,18	1,73 . 4,18	1,73 . 4,18	0,41 - 1,95
5	Dla budynków z instalacj c.o., cw, i gazow	2,60 - 3,51	2,60 - 3,51	2,60 - 3,88	1,32 - 1,60
6	Dla budynków z instalacj c.o., c.w. i d wigami	3,20 . 4,25	3,20 . 4,25	2,69 - 4,30	1,42 . 2,16

Stawki opłat na eksploatacj i utrzymanie nieruchomości obowizuj ce w 2015 r zostały zatwierdzone w planie gospodarczym uchwa y Rady Nadzorczej i w kalkulacji zawieraj koszty bie tego utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy nieruchomości. Zarówno stawki opłaty eksploatacyjnej jak i wysoko odpisu na fundusz remontowy jest zró 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) *Zadju enia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2014 i 2015 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2014 zadu enie zł	Rok 2015 zadu enie zł	Ró nica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.528.550,48	1.476.128,94	-52.421,54
	- w tym lokale mieszkalne wyodr bnione	214.141,34	232.532,00	18.390,66
2	Gara e	2.400,99	2.213,68	-187,31
3	Lokale u ytkowe	173.105,53	157.552,66	-15.552,87
	Razem	1.704.057,00	1.635.895,28	-68.161,72

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 2014	28.689,5	1.528,5	5,33
b)	Rok 2015	29.420,0	1.476,1	5,02
c)	Wzrost (+), spadek (-)	+730,5	-52,4	-0,31
2	Lokale usługowe + garaże			
a)	Rok 2014	2.990,2	175,5	5,87
b)	Rok 2015	2.997,0	159,8	5,33
c)	Wzrost(+), spadek (-)	+6,89	-15,7	-0,54
3	Lokale razem			
a)	Rok 2014	31.679,7	1.704,0	5,38
b)	Rok 2015	32.366,3	1.635,9	5,05
c)	Wzrost (+), spadek (-)	+686,6	-68,1	-0,33

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2014		Windykacja w roku 2015	
		Ilość	Na kwotę zł	Ilość	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	3162	4.344.306	2251	3.647.106
2	Sprawy skierowane do sądu	210	454.164	151	363.044
3	Uzyskane wyroki	190	415.247	142	342.488
4	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim	23	53.178	15	28.858
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	113	228.908	97	230.562
5	Wyroki zrealizowane - zapłacone	176	459.623	129	292.766
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	10	64.377	4	39.671
7	Uzyskane wyroki na eksmisji	9	51.677	8	77.529
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	5	96.995	4	25.134
9	Wykonane eksmisje	6	119.926	5	37.449
10	Wykluczenia z członkostwa z tytułu zaległości	9	38.424	8	33.855

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 2014, 2015 i na rok 2016 przedstawiają się następująco

Lp.	Wyszczególnienie	Na rok 2014	Na rok 2015	Na rok 2016
1	Podstawa ceny	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.	Uchwała nr 254 Rady Miasta Konina z dnia 27 stycznia 2016 roku zmiana opłat od 01.03.2016
2	Ceny netto bez VAT w zł/ m³	10,24	11,12	12,02
	- w tym: woda zimna	3,86	4,01	4,21
	- w tym: odprowadzanie cieków w	6,38	7,11	7,81
3	Ceny w wartościach z 8% VAT w zł/m³	11,06	12,01	12,98
	- w tym: woda zimna ³	4,17	4,33	4,55
	- w tym: odprowadzanie cieków	6,89	7,68	8,43

- Koszty wody i odprowadzania cieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2014 wyniosły 5.656.737 zł a w roku **2015** wyniosły **6.027.645,60 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 2015 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 zwiększa zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększa 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 stycznia 2013 roku jest ustalenie liczby 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 dla lokali mieszkalnych za gospodarowanie odpadami komunalnymi wyniosły 1.757.511 zł a w roku **2015** koszty opłat wyniosły **1.721.385 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 01.08.2013	Ceny od 01.06.2014	Ceny od 01.08.2014	Ceny od 01.06.2015	Ceny od 01.08.2015
		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	24,45/złGJ	25,46/złGJ	24,46/złGJ	26,60/złGJ	26,60/złGJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	16,20 złGJ	16,20 złGJ	16,90 złGJ	16,90 złGJ	16,80 złGJ
3	Za zamówioną moc cieplną stałą	8.258,59 złMW/m-c	8.568,33 złMW/m-c	8.258,59 złMW/m-c	8,844,41 złMW/m-c	8,844,41 złMW/m-c
4	Usługi przesyłowe	4.869,26 złMW/m-c	4.869,26 złMW/m-c	5.032,08 złMW/m-c	5.032,08 złMW/m-c	5.624,13 złMW/m-c

e) Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w roku 2014 i na rok 2015 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2014	Na rok 2015	Na rok 2016
1	Opłaty stałe za ciepło	0,88 do 1,29 złm ² p. u. lokalu	Razem z opłat zmiennych	Razem z opłat zmiennych
2	Opłata zmienna za centralne ogrzewanie	Kwoty od 8 do 190 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 12 do 284 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 16 do 242 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do podgrzania wody - CCW	Od 9,57 do 19,00 złm ³ ciepłej wody	Od 10,59 do 19,00 złm ³ ciepłej wody	Od 10,59 do 18,40 złm ³ ciepłej wody

f) Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2014 i 2015 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2014		Rok 2015	
		Kwota zł	Stawka zł m ² miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł m ² miesięcznie
1	Poniesione koszty	6.701.730,26	1,74	6.960.166,64	1,81
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.545.538,02	2,08	7.478.490,28	1,94
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	843.807,76	0,22	518.323,64	0,13

- Nadwyżki opłat za ciepło powstają za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminami** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27 września 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 mieszkalnych 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 2015 dla grupy budynków rozliczonych wg stanu na 31.12 zostaje rozliczona w miesiącu marcu 2016 r. (w kwocie 119.173,50 zł), 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 2014 wyniosły 2.633.873 zł a w roku **2015** wyniosły **2.690.986 zł**
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2014 wyniosły 167.772 a w roku **2015** wyniosły **152.768 zł**

6. Działalność inwestycyjna (budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w latach 2014 i 2015 roku na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Nakłady 2014 r.		Nakłady 2015	
		Poniesione	rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1	Na zakup gotowych środków trwałych niemieszkalnych	20.022,99	20.022,99	61.824,27	61.824,27
2	Nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych	50.063,05 +2632,86	32.127,98	103.242,76	123.810,69
3	Budowa altany Mietnikowej	25.900,00	25.900,00	39.124,99	39.124,99
4	Zakup wartości niematerialnych	29.838,27	29.838,27		
	RAZEM	128.457,17	107.889,24	204.192,02	224.759,95

- w roku 2015 zostały poniesione nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych przy ulicy Wyzwolenia 13, na budowę altany Mietnikowej przy nieruchomości Kard. S. Wyszyńskiego 23, na zakup 15 zestawów komputerowych i 1 komputera serwer w ramach wymiany zużytego sprzętu.

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) *W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.*
- W roku 2015 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.
- 2) *Koszty i przychody z tej działalności w roku 2015 przedstawiają się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	886.523,65	1.269.577,41	383.053,76

8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- 1) *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.*
- 2) *Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2014 i 2015 przedstawiają się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2014	90.462,15	975,61	-89.486,54
2	Rok 2015	92.156,26	0,00	92.156,26

- 3) *Koszty działalności społecznej i kulturalno- oświatowej nie stanowi składnika 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 2015 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zû	Zwiększenia zû	Zmniejszenia (wydatki) zû	Bilans zamknięcia zû
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	160.204,05	88.588,72	112.018,00	136.774,77
2	Fundusz remontowy	6.118.267,73	5.256.620,78	2.728.967,18	8.645.921,33
3	RAZEM fundusze specjalne	6.278.471,78	5.345.209,50	2.840.985,18	8.782.696,10

10. Założenia Spółdzielni na rok 2016 i lata następne.

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

- **Na rok 2016 zakładamy:**

- 1) kontynuacja ustalania indywidualnych stawek opłat za eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zmierzających do pełnego pokrycia kosztów,
- 2) remont nawierzchni dróg dojazdowych przy ul. Bydgoskiej 12,14,16; na kwotę 487 tys. zł,
- 3) remont infrastruktury (zieleni, altanek mietnikowych) na kwotę 800 tys. zł
- 4) remonty dachów na kwotę 347 tys. zł
- 5) remonty instalacji elektrycznej na kwotę 318 tys. zł w tym w budynku przy ulicy 11 Listopada 19 na kwotę 110 tys. zł
- 6) Malowanie klatek schodowych na kwotę 690 tys. zł
- 7) remont kapitalny instalacji centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych przy ulicy Al. 1 Maja 2,
- 8) przeprowadzenie przetargu na wymianę wodomierzy ze zdalnym odczytem w ilości 16000 szt.,
- 9) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańców przy racjonalnym poziomie opłat;

- **Na rok 2017 i dalsze lata zakładamy:**

- 1) remonty infrastruktury, instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 2) remont dachów
- 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 mieszkańców przy racjonalnym poziomie opłat.

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały w 2015 roku stanowił **72,74 %** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowił **72,08 %** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **112,90 %**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **27,26 %** majątku ogółem;
- 3) Przeciwnie zatrudnienie w roku 2014 wynosiło 55,76 etatów, a w roku 2015 wyniosło **55,34** etatów;
- 4) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami) zostają odniesione na rozliczenia międzyokresowe w wysokości **1.913.628,34 zł** (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku).

- 5) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2015 w wysokości **1.631.514,57** zrealizowany 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 **48.654,24** zł
 - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art.5 ust.2 ustawy) kwotę **1.582.860,33**
- 6) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały przedstawione w niej podanej tabeli:

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK		
				2013	2014	2015
I	DANE BILANSOWE					
1	MAJ TRWAŁY	dane bilansowe	zł	73 604 461,93	70 924 028,17	68 330 498,42
2	KAPITAŁ WŁASNY	"	zł	81 509 732,18	79 330 677,04	77 145 682,65
3	ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE	"	zł	-	-	
4	MAJ OBROTOWY	"	zł	21 016 389,25	23 221 973,17	25 613 472,01
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	2 318 264,84	1 995 365,01	1 805 433,31
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	8 665 519,21	10 598 010,13	13 086 372,44
7	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	32 537 901,90	32 734 455,63	33 123 933,73
8	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	32 764 063,43	34 110 270,63	33 814 581,08
9	SUMA BILANSOWA	"	zł	94 620 851,18	94 146 001,34	93 943 970,43
10	RODKI PIENIĘŻNE	"	zł	18 648 053,99	21 189 036,90	23 763 899,30
11	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	1 572 965,02	1 833 627,76	1 631 514,57
II	WSKAŹNIKI					
1	FINANSOWANIE MAJ TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI	kapitał własny / maj trwały	%	110,74	111,85	112,90
2	WSKAŹNIK OBciążENIA MAJ TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM	zobowiązania długoterminowe ogółem / maj trwały ogółem	%	-	-	-
3	STOPA ZADŁUŻENIA	zobowiązania długoterminowe ogółem / maj trwały ogółem	%	-	-	-
4	WSKAŹNIK PłynNOŚCI I	maj trwały / zobowiązania krótkoterminowe	%	242,53	219,12	195,73
5	WSKAŹNIK PłynNOŚCI III	rodki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	%	215,20	199,93	181,59
6	WSKAŹNIK SZYBKNOŚCI OBROTU NALEŻNOŚCI	na należności x 365 / sprzedaż netto	dni	26,00	22,00	20,00
7	WSKAŹNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	zobowiązania pieniężne x 365 / koszt sprzedaży i usług	dni	97,00	113,00	141,00

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

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

W 2015 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 22.03.2016 r..

Podpisy Zarządu: