

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2009

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 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 2009 przedstawia niżej podana tabela:*

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość 2008r.	Ilość 2009r.	Powierzchnia użytkowa w m ² 2008 r.	Powierzchnia użytkowa w m ² 2009 r.
I	Budynki spółdzielcze			272.295,74	249.806,41
1	Nieruchomości mieszkaniowe	98	98	253.039,51	233.893,43
2	Domy jednorodzinne	32 domy	4 domy	3.520,00	440,00
3	Nieruchomości niemieszkaniowe (pawilony)	15	15	12.119,42	12.119,42
4	Budynki garaży - 6 zespołów garażowych	232 boksy	216 boksów	3.616,81	3.353,56
II	Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych w 18 budynkach	w 19 bud.	w 18 bud.	9.508,95	8.056,09
5	Nieruchomości lokalowe – lokale mieszkalne	220	185	8.507,72	7054,86
6	Nieruchomości lokalowe - udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych (użytkowe)			1.001,23	1.001,23
III	Razem zasoby spółdzielcze (I + II)			281.804,69	257.862,50
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych (w bud. Spółdzielni)			70.311,35	89.806,98
1	- własność odrębna lokali mieszkalnych	1616	2061	70.311,35	89.457,43
2	- własność odrębna boksów garażowych	-	16	-	263,25
3	- własność odrębna – lokale użytkowe zarządzane		1	-	86,30
V	Zasoby obce – wspólnoty mieszkaniowe	70	70	140.836,98	140.836,98
	Razem zasoby zarządzane przez Spółdzielnię (I+IV+V)			483.444,07	480.450,37

Zmiany powierzchni zasobów, zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2009 polegały na:

- zmniejszeniu o 1.452,86 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 35 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych) i w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 1.452,86 m² p. u.
 - zmniejszeniu o 19.146,08 m² p. u. (bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 445 lokali spółdzielczych,
 - zmniejszeniu o 3.080,00 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 28 domów jednorodzinnych na osiedlu Niestusz,
 - zmniejszeniu o 263,25 m² p. u. garaży w wyniku ustanowienia odrębnej własności dla 16 boksów garażowych,
 - zwiększeniu o 86,30 m² p. u. lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię przy ul. Powstańców Styczniowych 2.
- 2) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. Spółdzielnia posiadała:
- W budynkach wielorodzinnych własnych 5.533 lokale mieszkalne,
 - W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 185 lokali mieszkalnych,
 - W budynkach jednorodzinnych - 4 domy 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	290	3,73
	- w tym bez członkostwa	61	
2.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu	5291	67,98
	- w tym bez członkostwa	388	
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)	4	0,05

5.	Lokale mieszkalne wynajmowane (umowa najmu)	118	1,52
	- w tym bez tytułu prawnego	27	
6.	Razem lokale spółdzielcze	5722	73,52
7.	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2059	26,45
	- w tym bez członkostwa	97	
8.	Lokale mieszkalne zajęte na działalność gospodarczą odrębna własność	2	0,03
	- w tym bez członkostwa	-	
9	Razem lokale własność odrębna	2061	26,48
	OGÓŁEM (6+9)	7783	100

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2009 polegały na:

- 123 lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 3 lokale mieszkalne – były spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostało zbyte w drodze przetargu i przeniesiono na odrębną własność,
- 315 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 2 lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, zajęte na działalność gospodarczą przeniesiono na odrębną własność,
- 2 lokale mieszkalne - były najmu – zostały zbyte w trybie przetargu i przeniesione na odrębną własność
- 29 mieszkań o statusie własnościowego prawa – były zakładowe – przeniesiono na własność odrębną,
- 2 mieszkania o statusie prawa najmu - były zakładowe – odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w trybie przetargu i przeniesione na odrębną własność,
- 28 domów jednorodzinnych zostało przeniesione na odrębną własność.

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółdzielnia zrzeszała 9276 członków.
- Według stanu na dzień grudnia 2008 r. Spółdzielnia zrzeszała 9623 członków.
- W roku 2009 ubyło 347 członków.

3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące majątek trwały spółdzielni w latach 2008 i 2009 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaźnik %	
		Rok 2008	Rok 2009	Rok 2008	Rok 2009
1.	Fundusz udziałowy	380.983,79	392.111,38	0,34	0,40
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	6.252.617,40	4.291.716,76	5,69	4,43
3.	Fundusz wkładów budowlanych	138.013.216,46	126.885.005,73	125,57	131,08
4.	Fundusz zasobowy	12.508.036,22	9.822.120,96	11,38	10,15
5.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	29.696.461,82	28.999.252,35	27,02	29,96
6.	Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych, waloryzacji wkładów	-76.940.596,84	-73.587.505,74	-70,00	-76,02
X	Razem fundusze własne	109.910.718,85	96.802.701,44	100,00	100,00

2) Zmiany wysokości funduszy własnych spowodowane zostały:

- zmniejszeniem na skutek umorzenia zasobów mieszkaniowych o kwotę 2.445.590,18 zł,
- zmniejszeniem na skutek przeniesienia na odrębną własność lokali mieszkalnych i garaży o kwotę 8.377.482,61 zł,

- zmniejszeniem wkładów mieszkaniowych na skutek wpłat i zwrotu wkładu o kwotę 200.519,67 zł,
- zwiększeniem funduszu udziałowego o kwotę 11.127,59 zł,
- zwiększeniem funduszu wkładów budowlanych i mieszkaniowych na skutek uzupełnienia wkładów w przypadku wyodrębnienia lokali mieszkalnych i garaży oraz ustanowienia odrębnej własności lokali w trybie przetargu na kwotę 675.722,28 zł,
- zmniejszeniem wkładów budowlanych na skutek zwrotu wkładu na kwotę 70.000,00 zł, (wykupienie przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego o statusie własnościowego prawa od dłużnika w trybie licytacji),
- zwiększeniem funduszu zasobowego o wpłaty wpisowego w wysokości 10.147,83 zł,
- zmniejszeniem funduszu zasobowego o kwotę 2.657.000,00 zł w związku z przeniesieniem wolnych środków na fundusz remontowy, zgodnie ze statutem i uchwałą Rady Nadzorczej,
- pozostałym zmniejszeniem funduszu zasobowego na kwotę 54.423,66 zł (między innymi zmniejszeniem wartości gruntów wieczystego użytkowania na skutek wyodrębnienia własności, przekształcenia gruntów wieczystego użytkowania na własność itp.).

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	12.580.887,73	12.138.864,02	-442.023,71
2	Lokale mieszkalne wykorzystywane na działalność gospodarczą	95.806,17	97.681,17	1.875,00
3	Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych	712.460,91	707.401,38	-5.059,53
4	Domy jednorodzinne	15.536,77	14.612,39	-924,38
5	Zespoły garażowe – boksy własnościowe prawo	45.862,89	50.448,02	4.585,13
6	Media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	14.609.336,40	14.545.703,72	-63.632,68
	RAZEM	28.059.890,87	27.554.710,70	-505.180,17

- 2) *Niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi roku 2009 pokryto nadwyżką z roku poprzedniego. Nadwyżka ta wynosiła 862.195,65 zł i była uwzględniona w planowanych dochodach roku 2009.*

- 3) *Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2009 następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Pożytki nieruchomości	44.010,90	127.528,19	83.517,29
2	Pożytki spółdzielni razem	1.388.179,40	2.434.076,30	1.045.896,90
a	Pożytki spółdzielni w budynkach mieszkalnych	97.369,89	157.593,44	60.223,55
b	Pożytki spółdzielni w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1.057.254,48	1.577.046,12	519.791,64
c	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych lokale użytkowe	118.652,49	274.682,91	156.030,42
d	Pozostałe pożytki spółdzielni	114.902,54	424.753,83	309.851,29
3	Zarządzanie zasobami obcymi	2.438.235,42	2.914.046,12	475.810,70
4	Działalność społeczna i kulturalno oświatowa	113.651,43	400,00	-113.251,43
5	Przychody i koszty finansowe	2,43	881.423,01	881.420,58
6	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	170.870,75	699.314,60	528.443,85
7	Narzut kosztów ogólnych do poz. 5 i 6	113.835,12	-	-113.835,12
X	RAZEM	4.268.785,45	7.056.788,22	2.788.002,77

- wynik w kwocie 2.788.002,77 zł stanowi zysk bilansowy brutto (przed opodatkowaniem).

4) *Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2008 i 2009 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2008	Rok 2009
1	Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych razem	1.340,5	1732,4
	• Wymiana i remont stolarki otworowej	286,2	268,0
	• remont instalacji wewnętrznych	234,3	360,2
	• remont dachów	50,4	85,7
	• malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku	300,7	153,8
	• remont balkonów	-	-
	• remont infrastruktury (zieleń, chodniki , parkingi, śmietniki itp.)	121,4	647,1
	• pozostałe remonty bieżące budynków mieszkalnych	347,5	217,6
2	Nakłady na remonty wind	476,9	503,0
3	Termomodernizacja budynków mieszkalnych	6.797,7	8.209,6
	• dokumentacja, ekspertyzy	95,3	210,2
	• ocieplenie stropodachów i remont kapitalny dachów	1.035,3	816,6
	• ocieplenie ścian podłużnych (2009 r -18 budynków)	5.398,4	6.809,5
	• remont konstrukcji budynków (2009 r. -2 budynki)	268,7	373,3
4	Ogółem wydatki z funduszu remontowego na remonty budynków mieszkalnych	8.615,1	10.445,0

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej ponoszone są wydatki na konserwację i drobne naprawy, które w roku 2009 wyniosły **1.390,5 tys. zł**

5) *Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji oraz z innych tytułów w latach 2008 i 2009 przedstawiało się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2008		Rok 2009		Odpis na fundusz remontowy na lata 2009 i 2010
		Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m2 rocznie zł	Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m2 rocznie	
1	Odpis na fundusz remontowy od budynków mieszkalnych	4.969,8	15,42	5.837,4		Wg zróżnicowanych stawek miesięcznych określonych w planie gospodarczym dla każdej nieruchomości
2	Wpłaty właścicieli	-	-	3,8	-	
3	Odpis dodatkowy z tyt. wymiany okien	15,5	-	12,7	-	Stawki zróżnicowane ustalona w umowie z lokatorem
4	termomodernizacyjna premia	490,8		-	-	
5	Z rozliczenia wyniku finansowego	59,4		1,765,1		
6	Z przeznaczenia wolnych środków na fundusz remontowy na podstawie uchwały R. N.	1.500,0		2.657,0		
	OGÓŁEM zwiększenia funduszu remontowego	7.035,5	21,84	10.276	31,78	

6) *Opłaty za eksploatację i utrzymanie mieszkań w roku 2008 oraz w roku 2009 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Stawka opłat w zł / m ² zajmowanej powierzchni			W tym na fundusz remontowy W 2009 r
		Od 01/2008 Do 06/2008	Od 07.2008	Od 05.2009 r	
1	Dla budynków przy ul. Kolskiej	2,89	2,89	2,89	1,12
2	Dla budynku w Golinie	2,29	1,80	1,63	0,75
3	Dla budynków z instalacją c. o.	2,45 -2,63	2,45 -3,50	2,43-4,12	0,79 do 1,83
4	Dla budynków z instalacją C.O. i CW	2,70 -3,40	2,18 - 3,53	2,16-3,40	0,79 do 1,86
5	Dla budynków z instalacją c.o., cw, i gazową	2,64 -3,05	3,13 - 3,41	3,03-3,31	1,62
6	Dla budynków z instalacją c.o., c.w. i dźwigami	2,94 - 3,57	2,94 - 4,11	3,28-4,01	1,74 do 2,22

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące w 2009 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. 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 2008 i 2009 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2008 zadłużenie zł	Rok 2009 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.868.122,78	2.038.197,77	+170.074,99
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	142.439,70	243.913,06	+101.473,36
2	Garáže	1.069,68	1.259,38	+189,70
3	Lokale użytkowe	208.825,82	225.780,69	+16.954,87
	Razem	2.078.018,28	2.265.237,84	+187.219,56

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	Rok 2008	28.640,4	1.868,1	6,52
		Rok 2009	28.146,4	2.038,2	7,24
Wzrost (+), spadek (-)			-494,0	+170,1	+0,72
2	Lokale usługowe +garaże	Rok 2008	2.801,0	209,9	7,49
		Rok 2009	2.873,7	227,0	7,90
Wzrost (+), spadek (-)			+72,7	+17,1	+0,41
3	Lokale razem	Rok 2008	31.441,4	2.078,0	6,61
		Rok 2009	31.020,1	2.265,2	7,30
Wzrost (+), spadek (-)			-421,3	+187,2	+0,69

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2008		Windykacja w roku 2009	
		Ilość	Na kwotę zł	Ilość	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	1.284	2.014.900	2.254	3.997.765
2	Sprawy skierowane do sądu	113	327.137	123	379.878
3	Uzyskane wyroki	113	327.137	123	379.878
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	80	236.700	69	241.005
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone	43	120.100	49	159.694
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	11	125.579	-	-
7	Uzyskane wyroki na eksmisję	4	43.443	6	76.622
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	4	79.938	2	36.056
9	Wykonane eksmisje	7	201.134	4	71.898
10	Wykluczenia z członkostwa z tytułu zaległości	4	27.391	8	59.707

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, 2008, 2009 i na rok 2010 przedstawiają się w następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2008	Rok 2009 r.	Na rok 2010
1	Podstawa ceny	Uchwała nr 568 z dnia 30.11.2005 r. Rady Miasta Konina	Uchwała nr 20 Zarządu PW i K z dnia 10.12.2008	Uchwała nr 24/2009 Zarządu PW i K z dnia 8.12.2009
2	Ceny netto bez VAT w zł / m³	7,00	7,99	8,29
	- w tym: woda zimna	2,36	2,69	2,93
	- w tym: odprowadzanie ścieków w	4,64	5,30	5,36
3	Ceny w wartościach z 7% VAT w zł/m³	7,49	8,55	8,88
	- w tym: woda zimna ³	2,53	2,88	3,14
	- w tym: odprowadzanie ścieków	4,96	5,67	5,74

- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2008 wyniosły 4.346.527,60 zł, a w roku 2009 wyniosły 4.829.808,48 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 2009 obowiązywał 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 regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych.

2) Wywóz nieczystości

- W zakresie wywozu nieczystości stałych usługodawcami Spółdzielni są: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z O. O. w Koninie oraz Zakład Oczyszczania Terenu **BAKUN** Rozтока 6. .
- 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 ³	Ceny brutto (z 7 % VAT) w zł/m ³	Opłaty naliczane mieszkańcom
1	Rok 2008	27,00 – 28,50 zł/m ³	28,90 – 30,50 zł/m ³	3,50 – 7,36 zł/osobę
2	Rok 2009	27,00 – 32,50 zł/m ³	28,90 – 34,78 zł/m ³	3,76 -9,23 zł/osobę
3	Rok 2010	27,00 – 32,50 zł/m ²	28,90 – 34,78 zł/m ³	3,76-9,23 zł/osobę

- Koszty wywozu nieczystości poniesione w roku 2008 w części dotyczącej lokali mieszkalnych wyniosły 989.717,26 zł, a w roku **2009** wyniosły **1.110.428,45** 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 01.09.2008	Ceny od 01.01.2009	Ceny od 1.06.2009	Ceny od 1.10.2009	Ceny od 1.01.2010
		Brutto z 22%VAT	Brutto z 22%VAT	Brutto z 22%VAT	Brutto z 22%VAT	Brutto z 22%VAT
1	Za zużycie ciepła – zmienne	17,08 zł/GJ	17,08 zł/GJ	18,21 zł/GJ	18,21 zł/GJ	18,21 zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	11,79 zł/GJ	13,12 zł/GJ	13,12 zł/GJ	13,12 zł/GJ	14,44 zł/GJ
3	Za zamówioną moc cieplną stałą	6.647,84 zł/MW/m-c	6.647,84 zł/MW/m-c	6.647,84 zł/MW/m-c	6.833,78 zł/MW/m-c	6.833,78 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	3.616,20 zł/MW/m-c	3.942,72 zł/MW/m-c	3.942,72 zł/MW/m-c	3.942,72 zł/MW/m-c	4.288,34 zł/MW/m-c

- e) Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w roku 2008 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Rok 2008	Rok 2009	Na rok 2010
1	Opłata stała za ciepło	Od 0,90 do 1,31 zł/m ² p. u.	Od 0,85 do 1,30 zł/m ² p. u. lokalu	Od 1,00 do 1,35 zł/m ² p. u. lokalu
2	Opłata zmienna za co	Kwoty od 10 do 150 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 12 do 145 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 14 do 155 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do podgrzania ciepłej wody (c w)	Od 6,20 do 11,00 zł/m ³ ciepłej wody	Od 6,30 do 11 zł/m ³ ciepłej wody	Od 7,31 do 14,55 zł/m ³ ciepłej wody

- f) Wyniki rozliczenia ciepła zużytego do centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2008 i 2009 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2008		Rok 2009	
		Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie
1	Poniesione koszty	6.115.693,67	1,59	6.364.281,34	1,66
2	Należne zaliczkowe opłaty	6.932.322,98	1,80	7.182.316,65	1,87
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	816.629,31	0,21	818.035,31	0,21

- g) 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 35 budynków wg stanu na 31 grudnia - w miesiącu marcu następnego roku kalendarzowego.
- h) 63 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.
- i) Nadwyżki za rok 2008 zostały rozliczone zgodnie z regulaminem.
- j) Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.533,33 m².

6. Działalność inwestycyjna (budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w latach 2008 i 2009 roku na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Nakłady w zł 2008 r.		Nakłady w zł 2009 r.	
		Poniesione	Rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1	Na zakup środków trwałych niemieszkalnych i wartości niematerialnych i prawnych	4.544,00	4.544,00	50.738,49	50.738,49
2	Wykup / przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów na pełną własność,	2.332,56	2.332,56	54.422,65	54.422,65
3	Nakłady na przebudowę, modernizację lokali,	41.134,60	34.424,60	67.213,12	67.213,12

	budynków				
	RAZEM	48.011,16	41.301,16	172.374,26	172.374,26

- zakupione i przekazane do eksploatacji gotowe wartości trwałe zwiększyły wartość środków trwałych niemieszkalnych o kwotę 45.715,65 zł (komputer serwer) oraz wartości niematerialne i prawne o kwotę 5.022,84 zł (oprogramowanie do serwera)) i zostały sfinansowane środkami własnymi;
- grunty wieczystego użytkowania o wartości 49.435,05 zł, przekształcone zostały na własność za kwotę 4987,60 zł i przyjęte na stan środków trwałych w wartości 54.422,65 zł, jednocześnie umniejszono wartość gruntów wieczystego użytkowania na kwotę 49.435,05 zł;
- rozliczone nakłady na modernizację pawilonu użytkowego zwiększyły wartość budynków niemieszkalnych o kwotę 67.213,12 zł, zostały sfinansowane środkami własnymi.

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) *W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.*
 - W roku 2009 zajmowała się zarządzaniem 70 budynkami **wspólnot mieszkaniowych**, na podstawie zawartych umów;
 - Na podstawie uchwał i regulaminów **wspólnot mieszkaniowych** Spółdzielnia prowadzi dla nich obsługę zarządzania według zasad określonych w **Ustawie o własności lokali**;
 - Sprawuje obsługę techniczną, księgową, sporządza dla nich rozliczenia podatkowe i sprawozdania statystyczne według zasad określonych w odpowiednich przepisach oraz dokonuje rozliczeń z właścicielami.
 - Spółdzielnia na podstawie zawartych umów zajmuje się również do 31 marca 2010 r zarządzaniem zasobami Gminy Konin; sprawuje dla nich obsługę techniczną i administracyjną, nalicza i zbiera czynsze od ich najemców, prowadzi odpowiednią ewidencję itp.
- 2) *Koszty i przychody z tej działalności w roku 2009 przedstawiały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	2.438.235,42	2.914.046,12	475.810,70

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 2009 przedstawiały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
2	Rok 2009	113.651,43	400,00	-113.251,43

- 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 2009 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	135.535,56	84.612,80	94.203,00	125.945,36
2	Fundusz remontowy	169.193,38	10.276.012,83	10.445.004,61	201,60
3	RAZEM fundusze specjalne	304.728,94	10.360.625,63	10,539.207,61	126.146,96

10. Założenia Spółdzielni na rok 2010 i lata następne.

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

• Na rok 2010 zakładamy:

- 1) ustalanie indywidualnych stawek opłat na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych w sposób zapewniający pełne pokrycie kosztów.
- 2) ocieplenie ścian podłużnych 13 budynków mieszkalnych; przy ul. 11 Listopada 15, 17, 19, 37; przy ul. Okólnej 37, 39, 41; przy ul. Wyzwolenia 4, Harcerskiej 1; przy ul. Bydgoskiej 12, 14, 16 oraz przy ul. Zakole 3;
- 3) ocieplenie stropodachów w 7 budynkach mieszkalnych;
- 4) remont kapitalny dźwigów w 2 budynkach przy ul. 11 Listopada 15 i Zakole 3;
- 5) wykonanie wiatrołapów przy wejściach do klatek schodowych w 5 budynkach mieszkalnych: Okólna 37, Okólna 39, Bydgoska 12, 14, 16;
- 6) naprawę nawierzchni dróg dojazdowych i wymianę nawierzchni chodników przy budynkach mieszkalnych;
- 7) montaż oświetlenia czujnikami ruchu na klatkach schodowych w budynkach wysokich i w punktowcach;
- 8) opracowanie koncepcji zwiększenia miejsc postojowych przy budynkach wysokich przy ulicy Wyzwolenia (nr 1-11);
- 9) kontynuowanie wymiany stolarki okiennej przy 50 % lub 80 % partycypacji członka spółdzielni w zależności od ilości otworów okiennych w mieszkaniach, w ramach planowanych środków;
- 10) dla zapewnienia odpowiednich środków finansowych na sfinansowanie wyżej wymienionych zadań planujemy przeniesienie części wolnych środków funduszu zasobowego (powstałych z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe w okresie do 23.04.2001 r.) na fundusz remontowy;
- 11) prowadzenie dalszych działań zmierzających do sprostowania udziałów własności w budynku przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 11, w celu uzyskania wpisu do księgi wieczystej udziałów Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 12) przenoszenie spółdzielczych praw do lokali na pełną własność dla osób ubiegających się o takie przeniesienia;
- 13) podejmowanie aktywnych działań w kierunku zmniejszenia zadłużenia z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali, z wykorzystaniem współpracy z Krajowym Rejestrem Długów;
- 14) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący płynność finansową.

• Na rok 2011 i dalsze lata zakładamy:

- 1) ocieplenie ścian podłużnych budynku mieszkalnego przy ul Powstańców Wielkopolskich 7;
- 2) renowację zieleni i placów zabaw przy budynkach mieszkalnych;
- 3) kontynuację wymiany okienek piwnicznych; przygotowanie do ocieplenia stropów piwnicznych modernizacji izolacji rur do CO i CW w piwnicach;

- 4) wykonanie nowych przyłączy od liczników energii elektrycznej do mieszkań z przewodem PP;
- 5) remont głównych tablic zasilających w budynkach wraz z przeglądem kanałów kablowych na klatkach schodowych i zakończenie wymiany WLZ;
- 6) wymianę wodomierzy i podzielników kosztów umożliwiającą wprowadzenie odczytów radiowych;
- 7) kontynuację budowy wiatrołapów (w budynkach wysokich), remontów kapitalnych dźwigów;
- 8) kontynuację wymiany okien w mieszkaniach.

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały wymienione w załączniku numer 1.
- 2) Majątek trwały w 2009 roku stanowił **84,74 %** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią **84,15 %** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **112,03 %**;
- 3) Majątek obrotowy stanowił **15,26 %** majątku ogółem;
- 4) Przeciętne zatrudnienie w roku 2008 wynosiło 57,32 etatów, a w roku 2009 wyniosło **56,34** etatów.
- 5) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe w wysokości 505.180,77 zł (zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku).
- 6) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2009 w wysokości **2.294.957,77** zł uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć na:
 - eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych kwotę 67.649,29 zł,
 - na fundusz remontowy kwotę 2.227.308,48 zł.

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

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

W 2009 roku 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 2010 i w latach następnych.

Konin dnia 15.03.2010 r.

Podpisy Zarządu: