

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

ZA ROK 2006

Spółdzielnia prowadzi działalność organizacyjną i gospodarczą w oparciu o Ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U. Nr 54 z 1995 r poz. 288 z późniejszymi zmianami) Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. Nr 4 z 2001 r poz. 27 z późniejszymi zmianami), postanowienia Statutu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz regulaminy wewnętrzne zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Najwyższym organem Spółdzielni jest Zebranie Przedstawicieli, które zwoływane jest przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca. Bieżącą kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorczą, a Zarząd jako organ kolegialny składający się z trzech członków kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

Przedmiotem działalności jest obsługa nieruchomości na własny rachunek, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Podstawową działalnością Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni. W ramach zlecenia Spółdzielnia zarządza również obcymi zasobami mieszkaniowymi.

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

- *możliwości korzystania z podstawowych usług komunalnych oraz utrzymania właściwego stanu sanitarno – porządkowego budynków oraz ich otoczenia ;*
- *nieprzerwanej dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody , energii elektrycznej , gazu , oraz sprawności dźwigów osobowych i domofonów ,*
- *bieżących napraw , konserwacji , przeglądów budynków i instalacji .*
- *remontów budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji .*
- *systematycznego usuwania szkód wyrządzonych przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni ,*
- *racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi pobieranymi z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych, a także inwestowanie wolnych środków finansowych mających wpływ na wysokość opłat czynszowych*

W ramach zlecenia Spółdzielnia zarządza 70 budynkami wspólnot mieszkaniowych .

1 . Podstawowe dane statystyczne

Powierzchnię zasobów zarządzanych przez spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2006 roku przedstawia podana tabela

Lp	Wyszczególnienie	Ilość	Powierzchnia użytkowa w m.kwadr
I	Budynki spółdzielcze razem		343 749,81
	Budynki mieszkalne	99	323 358,58
	Domki jednorodzinne	32	3 520,00
	Garaże	5 zespołów	3 616,81
	Budynki usługowe (pawilony)	16	13 254,42
II	Zasoby obce – Wspólnoty Mieszkaniowe	70	140 837,16
	W tym: udział KSM w 19 budynkach wspólnot mieszkaniowych		16 410,42
	<i>Lokale mieszkalne</i>	386	15 375,16
	<i>Lokale usługowe</i>	11	1 035,26
	OGÓŁEM zasoby obsługiwane przez KSM		484 586,97
	Zasoby spółdzielcze razem		360 160,23
	Zasoby obce zarządzanie		124 426,74

Zmiany powierzchni zasobów, zarządzanych przez Spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2006 spowodowane zostało zmniejszeniem o 875,60 m² powierzchni lokali użytkowych na skutek sprzedaży części nieruchomości przy ul. Zakładowej, zmniejszeniem powierzchni budynków mieszkalnych o 170,75 m² w stosunku do 2005 roku na skutek tego że w danych za 2005 rok zaliczono do powierzchni budynków ich części stanowiące pożytki nieruchomości, które nie wchodziły do ustanowienia udziałów w nieruchomościach mieszkaniowych (wynajęte części korytarzy, pralni, suszarni itp.), zmniejszeniem o 9,50 m² powierzchni lokali stanowiących udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych w wyniku korekty powierzchni na skutek pomiarów lokali i zmian aktów notarialnych (w byłych budynkach Elektrowni PAK).

W zasobach własnych Spółdzielni na dzień 31 grudnia roku 2005 i 31 grudnia roku 2006 znajdowało się :

Lp	Wyszczególnienie	Lokale - ilość sztuk	
		2005r	2006r
1	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	7 984	7 984
	<i>budynki spółdzielcze</i>	<i>7 598</i>	<i>7 598</i>
	<i>udział KSM we Wspólnotach Mieszk.</i>	<i>386</i>	<i>386</i>
2	Mieszkania - domki jednorodzinne	32	32
	OGÓŁEM	8 016	8 016

W zasobach własnych Spółdzielni liczba lokali mieszkalnych w tych dwóch latach nie uległa zmianie.

2 . Członkowie Spółdzielni, tytuły prawne do mieszkań będących własnością Spółdzielni .

Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa wg stanu na dzień 31 grudnia 2006 roku zrzeszała 10.094 członków

Tytuły prawne do lokali (członków i najemców) na koniec 2006 roku kształtowały się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Ilość	Struktura %
1.	Mieszkania o statusie lokatorskim	1 650	20,58
	<i>w tym bez członkostwa w Spółdzielni</i>	78	
2.	Mieszkania o statusie własnościowym	6 106	76,17
	<i>w tym bez członkostwa w Spółdzielni</i>	78	
3.	Mieszkania na podstawie umowy najmu	254	3,17
	<i>w tym bez tytułu prawnego</i>	26	
4.	Mieszkania wynajmowane na inne cele	6	0,07
OGÓŁEM		8 016	100,00

W 2006 roku zmiany tytułów prawnych do lokali spowodowane były :

- 53 lokale mieszkalne o statusie lokatorskim zostało przekształcone na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- dla 9 lokali wolnych w sensie prawnym (8 byłych mieszkań lokatorskich i 1 w najmie) ustanowiono własnościowe prawo do lokalu w drodze przetargu,
- 1 mieszkanie o statusie lokatorskiego prawa (byłe zakładowe) zostało przekształcone na spółdzielcze własnościowe prawo,
- dla 1 mieszkania wolnego w sensie prawnym (byłe zakładowe) ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze przetargu,
- dla 8 lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (byłe zakładowe) ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu

3. Struktura funduszy własnych Spółdzielni i jej członków .

Fundusze finansujące majątek trwały spółdzielni w latach 2005 i 2006 kształtowały się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Wartość w zł		Struktura %	
		Rok 2005	Rok 2006	Rok 2005	Rok 2006
1.	Fundusz udziałowy	326 057,96	349 875,35	0,22	0,24
2.	Fundusz wkładów mieszk.	22 216 040,95	22 641 957,58	15,24	15,77
3.	Fundusz wkładów budowl.	141 947 290,01	148 418 311,41	97,37	103,36
4.	Fundusz zasobowy	17 428 250,21	13 932 843,01	11,96	9,70
5.	Fundusz zasobów mieszk.	45 381 517,63	44 699 030,52	31,13	31,13
6.	Zmniejszenie funduszy z tyt. umorzenie zasobów mieszk., waloryzacji wkładów	- 81 523 070,61	- 86 452 001,65	- 55,92	- 60,20
Razem fundusze własne		145 776 086,15	143 590 016,22	100,00	100,00

Zmiana wysokości funduszy własnych powstała na skutek wpłat i zwrotów udziałów i wkładów członkom, zwrotu wkładów i wpłat wkładów oraz na skutek umorzenia wartości zasobów mieszkaniowych, waloryzacji wkładów w związku ze zmianą prawa do lokalu.

4 . Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

1) Koszty i przychody eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych własnych za rok 2006 przedstawiały się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Koszty w zł	Przychody w zł	Wynik w zł
1.	Nieruchomości mieszkaniowe	11 602 863,21	10 140 333,18	- 1 462 530,03
	w tym: dział.spoleczna i kulturalno oświat.	129 529,31	-	- 129 529,31
	w tym: lokale będące pożytkami nieruch.	-	138 865,98	138 865,98
2.	Pożytki S-ni w budynkach mieszkalnych	139 292,38	196 635,22	57 342,84
3.	Ciepło w lokalach mieszkalnych (CO)	6 425 881,27	7 930 459,54	1 504 578,27
4.	Pozostałe media w lokalach mieszk.	7 356 281,78	7 381 092,62	24 810,84
5.	Domki jednorodzinne	11 259,81	12 672,00	1 412,19
6.	Zespoły garażowe	40 392,96	44 770,74	4 377,78
7.	Budynki usługowe (pawilony)	1 099 348,50	1 480 689,94	381 341,44
8.	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych	1 353 646,62	1 535 744,84	182 098,22
9.	Pozostałe przychody i koszty GZM	86 393,64	375 697,59	289 303,95
10.	Razem koszty i przychody (1 - 9)	28 115 360,17	29 098 095,67	982 735,50
11.	Zarządzanie zasobami obcymi	3 123 061,86	3 123 061,86	-
12.	Koszty i przychody finansowe	-	667 244,39	667 244,39
13.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	678 754,96	818 469,29	139 714,33
RAZEM 10 - 13		31 917 176,99	33 706 871,21	1 789 694,22

2) Nakłady na remonty budynków w latach 2005 i 2006 kształtowały się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2005	Rok 2006
1.	Remont budynków mieszkalnych	3 749,8	3 481,0
	wymiana stolarki otworowej	1 405,1	461,1
	wymiana drzwi wejściowych	86,3	250,4
	remont instalacji wewnętrznych	533,3	701,9
	malowanie klatek schod. i pomieszczeń wspólnego użytku	206,7	262,2
	remont dachów	783,1	734,6
	remont balkonów	489,5	356,7
	pozostałe remonty bieżące budynków mieszkalnych	245,8	714,1
2.	Nakłady na remont wind osobowych	252,9	399,9
3.	Modernizacja budynków mieszkalnych	2 390,1	4 698,0
	ocieplenia stropodachów	412,3	321,2
	ocieplenie ścian podłużnych	1 977,8	4 376,8
	w tym: w ramach procesu modernizacji - ulepszenia	1 837,0	4 376,8
4.	Wpłaty na fund. remontowe Wspólnot Mieszkaniowych wg. udziałów przypadających na KSM i rem. mieszk. najmu	231,3	231,9
RAZEM 1 + 2 + 3 + 4		6 624,1	8 810,8
5.	Nakłady na remonty budynków usługowych	158,0	211,7
OGÓŁEM NAKŁADY NA REMONTY		6 782,1	9 022,5

W 2006 roku nadal utrzymywał się wysoki poziom wydatków na remonty i modernizację budynków mieszkalnych i wyniosły one 8.810,8 tys. zł i były wyższe od wydatków poniesionych w 2005 roku o ponad 2.186 tys. zł.

Ponad 53 % tych wydatków przeznaczono na ocieplenia ścian podłużnych i stropodachów, a blisko 8% na remont instalacji wewnętrznych w budynkach mieszkalnych, ponad 8,3 % wydatków poniesiono na remont dachów, dalsze 8,1 % wydatków przeznaczono na wymianę stolarki otworowej i wymianę drzwi wejściowych.

Łączne wydatki na remonty, modernizację i konserwację budynków mieszkalnych w 2006 roku wyniosły 10.766,8 tys. zł podczas gdy w 2005 roku wyniosły one 8.067,6 tys. zł.

W 2006 roku kontynuowaliśmy ocieplenia ścian podłużnych realizując 16 budynków tj. Legionów 4, 6, 11 Listopada 4, 8, 12, 24, Kard. S. Wyszyńskiego 12, 34, 36, 38, 40, 46, 48, Kosmonautów 2, Kolejowa 24, Golina, i w dwóch budynkach roboty te zrealizowano częściowo tj 11 Listopada 30 i Przemysłowa 16

Roboty te będą kontynuowane w 2007 roku, w którym przewidujemy dokończenie robót na 2 dwóch budynkach w których realizację rozpoczęto w 2006 roku oraz wykonanie dociepleń na 9 budynkach tj Przemysłowa 14, 11 Listopada 30, 23, 25, 28, 14, 36, 38, 16 i Wyzwolenia 21 wraz z dociepleniem stropodachów na wartość 4.262,5 tys zł o ile otrzymamy kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Wykonaliśmy również ocieplenia stropodachów w 23 budynkach na wartość ponad 321 tys. zł, w 2007 roku przewidujemy ocieplenie stropodachów w 8 budynkach.

W 2006 roku kontynuowaliśmy również wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych, które zostały wykonane w dalszych 19 budynkach.

Niższe niż w 2005 roku były nakłady na wymianę stolarki okiennej w związku ze zmniejszeniem się zapotrzebowania na realizację wymian okien ze strony członków. Wymieniono 850 szt. okien podczas gdy w 2005 roku wymieniono ich 1.974 szt.

Utrzymane zostało również tempo wykonywania robót malarskich – malowanie klatek schodowych w 2006 roku zrealizowano je na 11 budynkach, podczas gdy w 2005 roku było to 7 budynków, a na 2007 rok planujemy malowanie klatek schodowych w 16 budynkach na wartość 532 tys zł.

W 2006 roku zakończyliśmy wymianę indywidualnych wodomierzy i zrealizowaliśmy ją w 86 budynkach.

Ponadto w 2006 roku rozpoczęliśmy wymianę skrzynek listowych i zrealizowaliśmy ją w 11 budynkach – dalsza wymiana będzie kontynuowana w 2007 roku.

Zakres rzeczowy wykonanych remontów w 2006 roku przedstawia zestawienie:

Lp	Wyszczególnienie	Jednostki	Zasoby spółdzielcze
1.	Malowanie klatek schodowych	budynki	11
2.	Naprawa balkonów	budynki	6
3.	Remont i naprawa dachów	budynki	11
4.	Remont instalacji elektrycznej, WLZ	budynki	4
5.	Montaż elektrycznej instalacji wyrównawczej	budynki	9
6.	Pomiary instalacjist.elekt. i przeglądy	budynki	10
7.	Wymiana instalacji elektrycznej	mieszkania	105
8.	Remont instalacji wod. - kan.	budynki	43
9.	Wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych	budynki	6
10.	Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	budynki	19
11.	Wymiana stolarki okiennej	sztuki	850
12.	Wymiana wodomierzy	budynki	86
13.	Ocieplenia ścian zewnętrznych podłużnych	budynki	16
14.	Ocieplenia ścian zewnętrznych podłużnych cz.	budynki	2
15.	Ocieplenia stropodachów	budynki	13
16.	Remont i wymiana chodników przy budynkach	budynki	11
17.	Modernizacja dźwigów	sztuki	3

Niezależnie od powyższego zakresu rzeczowego, prowadziliśmy kompleksową konserwację zieleni, jak : prześwietlania i odmładzanie drzew i krzewów, formowanie żywopłotów, koszenie trawy, naprawa urządzeń zabawowych i piaskownic, uzupełnianie ubytków w jezdniach dróg wewnętrznych (osiedlowych).

3) Opłaty za eksploatację nieruchomości mieszkalnych w 2005 oraz na rok 2006 kształtowały się następująco :

Wyszczególnienie	M-czna stawka opłat w zł/m ²		w tym na fundusz remontowy
	od m-ca lutego 2005 r	2006 r	
Dla budynków:			
z instalacją CO	2,40	2,40	1,12
z instalacją CO i CW	2,41	2,41	1,12
z instalacją CO, CW i gazową	2,51	2,51	1,12
z instalacją CO, CW i dźwigami	2,71	2,71	1,24
ul. Kolska	2,34	2,34	1,12
Golina	2,09	2,09	1,12

Stawki opłat eksploatacyjnych ustalone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 18.01.2005r obowiązujące od 1.02.2005 r – w 2006 roku stawki nie uległy zmianie.

Dla niektórych budynków stawki opłat mogą być wyższe z tyt. spłaty poniesionych kosztów na ocieplenia ścian podłużnych, wymiany dźwigów i ocieplenia stropodachów co regulują odrębne Uchwały Rady Nadzorczej KSM. Powyższe stawki nie pokrywają kosztu tzw. nierozliczonej wody (różnica między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku).

4) Koszty usług komunalnych .

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 brutto za m³ (łącznie z 7 % podatkiem VAT) za powyższe usługi w latach 2002 - 2006 przedstawiają się następująco :

ROK	Podstawa prawna	Woda	Odprowadzenie ścieków	RAZEM
2002	Uchwała nr 8/2001 i nr 9/2001 Zarządu PW i K Spółka z o.o.	2,25	4,28	6,53
2003	Uchwałą nr 20 Rady Miasta Konina z 11.12.2002r	2,41	4,87	7,28
2004 i 2005	Uchwała nr 13/2003 Zarządu PWiK spółka z o.o. z dnia 12.12.2003r	2,45	4,96	7,41
2006	Uchwała nr 568 z dnia 30.11.2005r Rady miasta Konina	2,53	4,96	7,49

Rok 2006 zaznaczył się dalszym spadkiem zużycia ilości wody, w porównaniu do 2005 roku jest to spadek o 37,8 tys. m³ – zużycie wody wyniosło 621,4 tys. m³ . Znacznie spadła ilość nierozliczonej wody w skali Spółdzielni w 2006 roku wyniosła 33,4 tys. m³ na wartość 250,3 tys. zł podczas gdy w 2005 roku wynosiła ponad 77,8 tys. m³ na wartość 583 tys. zł. Tak znaczna obniżka ilości nierozliczonej wody jest wynikiem wymiany i legalizacji wodomierzy indywidualnych które zostały wykonane głównie w 2006 roku. Wartość nierozliczonej wody zwiększyła w 2006 roku koszty eksploatacji budynków mieszkalnych, a od 2007 roku zwiększać będzie indywidualne zużycie wody poprzez proporcjonalne zwiększenie zużycia.

Oplaty za wodę i odprowadzanie ścieków ustalane są dla mieszkańców zaliczkowo i rozliczane dwa razy w roku (w miesiącu czerwcu i w grudniu). Zastosowane ceny tych opłat w zł / m³ wody są takie same jak stosuje dla odbiorców indywidualnych Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

Wywóz nieczystości

W zakresie wywozu nieczystości stałych usługodawcami są :

- Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Koninie;
- Zakład Oczyszczania Terenu „Bakun” Roztoka 6 .

Należności za usługę wywozu nieczystości ustalane są na podstawie wynegocjowanych cen określonych w umowach o świadczenie usług wywozu nieczystości stałych i przedstawiają się następująco :

ROK	Ceny brutto (z 7 % podatkiem VAT) w zł/m³	Koszt wywozu nieczystości stałych w zł	M-czna opłata mieszkańców w zł/osobę
2002	18,48 - 23,34	837 783,32	3,50
2003	18,48 - 23,34	808 820,57	3,50
2004	18,48 - 22,47	803 796,31	3,50
2005	21,13 - 22,47	818 047,31	3,50
2006	21,13 - 22,47	850 973,11	3,50

Gospodarka ciepła .

Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koninie zgodnie z Umową sprzedaży ciepła nr USC 100012 zawartą w dniu 5.07.1999r..

Ceny za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody stosowane przez MPEC zatwierdzone są przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i za dwa ostatnie sezony grzewcze łącznie z podatkiem VAT wynoszą :

Lp	Wyszczególnienie	Jednostki	Ceny w sezonie 2005-2006	Ceny w sezonie 2006-2007	% wzrostu
1.	Za zamówioną moc cieplną	zł/MW/m-c	5 886,09	5 980,26	101,60
2.	Za usługi przesyłowe stałe	zł/MW/m-c	3 012,89	3 012,89	100,00
3.	Za usługi przesyłowe zmienne	zł/GJ	9,60	9,60	100,00
4.	Za zużyte ciepło	zł/GJ	15,41	15,65	101,56

Wniesione zaliczki z tyt. centralnego ogrzewania podlegają raz w roku rozliczeniu po dokonaniu odczytów podzielników kosztów z czego wg stanu na 31 grudnia – 33 budynki i wg stanu na 30 czerwca – 64 budynki. Średni koszt centralnego ogrzewania ogółem za 2006 rok wyniósł 1,67 zł/m² miesięcznie, a wnoszone zaliczki z tyt. opłaty stałej CO od 0,90 do 1,31 zł/m² m-cznie i zaliczki z tyt. opłaty zmiennej CO od 10 zł do 150 zł m-cznie ustalane są indywidualnie w zależności od zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie budynków mieszkalnych w 2006 roku wyniosło 147 tys. GJ i było niższe o 10,7 tys. GJ od zużycia ciepła w 2005 roku, wyższe natomiast

było zużycie ciepła na podgrzanie wody – różnica między tymi dwoma latami wyniosła 3,1 tys. GJ.

Zaliczka za podgrzanie wody wynosiła w 2006 roku 6,00 – 11,40zł/m³ - podlega rozliczeniu w okresach półrocznych i po każdym rozliczeniu ustalana jest jej wysokość indywidualnie dla poszczególnych budynków mieszkalnych.

Wyniki rozliczenia energii cieplnej w budynkach mieszkalnych w latach 2005 i 2006 kształtowały się następująco :

Wyszczególnienie	ROK 2005		ROK 2006	
	Kwota	zł/m2/m-c	Kwota	zł/m2/m-c
Poniesione koszty	8 463 966,10	2,18	8 295 917,44	2,14
Należne zaliczkowe opłaty	9 743 312,37	2,51	9 800 495,71	2,53
Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrot.	1 279 346,27	0,33	1 504 578,27	0,39

5) Zadłużenia członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali , w latach 2005 i 2006 w zł kształtowały się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2005	Rok 2006	Różnica
1.	Lokale mieszkalne	2 443 906,57	2 180 415,27	- 263 491,30
2.	Garaże	1 331,50	656,86	- 674,64
3.	Lokale usługowe	256 840,71	211 962,34	- 44 878,37
RAZEM		2 702 078,78	2 393 034,47	- 309 044,31

Powyższe zadłużenia w porównaniu z naliczeniami rocznymi opłat przedstawiają się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Wysokość naliczeń rocznych w tys. zł	Kwota zaległości w tys. zł	Wsk. % do naliczeń rocznych
1.	Lokale mieszkalne			
	Rok 2005	25 004,0	2 443,9	9,77
	Rok 2006	25 475,0	2 180,4	8,56
	<i>Wzrost(+), spadek(-)</i>	471,0	- 263,5	- 1,21
2.	Lokale usługowe i garaże			
	Rok 2005	2 589,8	258,2	9,97
	Rok 2006	2 678,9	212,6	7,94
	<i>Wzrost(+), spadek(-)</i>	89,1	- 45,6	- 2,03
3.	Lokale razem			
	Rok 2005	27 593,8	2 702,1	9,79
	Rok 2006	28 153,9	2 393,0	8,50
	<i>Wzrost(+), spadek(-)</i>	560,1	- 309,1	- 1,29

W 2006 roku w porównaniu do 2005 roku zadłużenia czynszowe zmniejszyły się globalnie o 309,1 tys. zł z czego w lokalach mieszkalnych spadek wyniósł 263,5 tys. zł, a w lokalach usługowych i garażach również spadek zadłużeń czynszowych wyniósł 45,6 tys. zł.

W lokalach mieszkalnych 37,3 % zadłużeń czynszowych to zadłużenia powyżej 12 miesięcy, 18,5 % to zadłużenia 7 - 12 miesięcy w grupie zadłużeń 4 – 6 miesięcy jest prawie 11,2 % pozostałe zadłużenia tj. 33 % występują w zadłużeniach do trzech miesięcy.

W 2006 roku w stosunku do 2005 roku wzrosły o 33,7 tys. zł zadłużenia czynszowe w grupie powyżej 12 miesięcy, natomiast spadek zadłużeń czynszowych wystąpił w grupie do 7-12 miesięcy tj. 40,8 tys. zł i w grupie 4 -6 miesięcy spadek o ponad 85 tys.zł.

W lokalach usługowych i garażach natomiast ponad 68 % zadłużeń to zadłużenia do 3 miesięcy , a 32 % to zadłużenia 4 miesięczne i wyższe.

6) W zakresie windykacji należności Zarząd Spółdzielni podejmował działania dyscyplinujące członków polegające na :

Lp	Wyszczególnienie	Windykacja 2005 r		Windykacja 2006 r	
		ilość	zł	ilość	zł
1.	Wezwania do zapłaty	3 143	5 088 354	2 203	4 426 289
2.	Sprawy skierowane do sądu	301	866 170	288	650 567
3.	Uzyskane wyroki	316	933 048	304	750 249
4.	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	131	430 236	102	227 514
5.	Wpłaty zrealizowane - zapłacone	x	493 638	x	786 084
6.	Zadłużenia rozłożone na raty	358	506 611	304	331 436
7.	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	7	40 262	12	203 064
8.	Uzyskane wyroki na eksmisję	12	13 101	13	115 800
9.	Sprawy skier.do komornika o wykonanie eksmisji	12	277 920	5	78 193
10.	Wykonane eksmisje	7	175 168	8	96 817
11.	Wykluczenia z członkostwa z tyt. zaległości	11	90 308	23	107 652

Do wszystkich członków i najemców zostały wysłane informacje o wysokości posiadanego salda (zaległości lub nadpłaty) według stanu na dzień 30 czerwca i na dzień 31 grudnia 2006 roku.

5. Działalność inwestycyjna (budowa środków trwałych)

Nakłady poniesione w latach 2005 i 2006 roku na budowę , ulepszenie , modernizację i zakup środków trwałych i kształtowały się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2005 - nakłady w zł		Rok 2006 - nakłady w zł	
		Poniesione	Rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1.	Modernizacja pawilonów	117 106,15	-	8 000,00	644 668,87
2.	Modernizacja bud. mieszkalnych - ocieplenie ścian podłużnych	1 837 068,22	1 783 886,92	4 376 834,51	4 075 886,95
3.	Zakup środków trwałych niemieszkalnych	118 428,25	118 428,25	28 306,71	28 306,71
4.	Modrnizacje pozostałe	96 700,00	96 700,00	15 026,43	15 026,43
RAZEM		2 169 302,62	1 999 015,17	4 412 167,65	4 763 888,96
	Wykup wiecz. użytkowania gruntów na pełną własność			75 559,55	75 559,55

- zakupione i przekazane do eksploatacji gotowe środki trwałe na kwotę 11.503,91 zł zwiększyły wartość środków trwałych niemieszkalnych i wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe) na kwotę 16.802,80 zł zostały sfinansowane środkami obrotowymi;
- nakłady na ulepszenie (modernizację) pawilonów usługowych sfinansowano środkami własnymi, zostały rozliczone i zwiększyły wartość środków trwałych (nakłady poniesiono w latach poprzednich) ,
- nakłady poniesione na ocieplenie ścian podłużnych w wysokości 4.075.886,95 zł zwiększyły wartość budynków mieszkalnych, a pozostałe nakłady stanowią wydatki poniesione na dokumentację związaną z ociepleniem budynków, które będą kontynuowane w latach następnych,
- wydatki poniesione na ocieplenie ścian podłużnych zostaną spłacone przez członków jako uzupełnienie wkładów mieszkaniowych i budowlanych w okresie 10 lat po zakończeniu robót.

6 . Działalność społeczna i kulturalno oświatowa .

Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa współuczestniczy w organizowaniu życia społeczno kulturalnego dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Bazą tej działalności są dwa kluby osiedlowe , prowadzące działalność w zakresie rozwoju zainteresowań dzieci i młodzieży oraz pomocy i opieki nad emerytami , rencistami , osobami niepełnosprawnymi .

Wydatki na ten cel oraz przychody z działalności odpłatnej w latach 2004 - 2006 przedstawiały się następująco :

ROK	Koszty w zł	Przychody w zł	Wynik
2004	124 708,53	-	- 124 708,53
2005	126 948,85	-	- 126 948,85
2006	129 529,31	-	- 129 529,31

W ramach prowadzonej działalności działają kluby Seniora sprawujące funkcje opiekuńcze i uaktywniające dla osób starszych poprzez organizowanie imprez okolicznościowych, wycieczek, wspólnego uczestniczenia w spektaklach teatralnych i muzycznych.

Organizowane są również ciekawe spotkania z przedstawicielami władz miejskich, posłami z terenu Konina, a także z innymi interesującymi osobami.

7. Zarządzanie zasobami obcymi .

W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się również zarządzaniem i administrowaniem zasobów obcych.

W roku 2006 na podstawie podjętych uchwał przez właścicieli lokali zarządzała 70 budynkami Wspólnot Mieszkaniowych , sprawując obsługę techniczną , administracyjną, ekonomiczno-księgową i prawną. Sporządza dla nich rozliczenia podatkowe, sprawozdawczość statystyczną oraz dokonuje rozliczeń z właścicielami według zasad określonych w odpowiednich przepisach .

Spółdzielnia na podstawie zawartych umów zajmuje się również administrowaniem zasobów Gminy sprawuje dla nich obsługę techniczną i administracyjną , nalicza i zbiera czynsze od ich najemców, prowadzi odpowiednią ewidencję itp..

Koszty i przychody z tej działalności w roku 2006 przedstawiały się w. następująco :

Wyszczególnienie	Koszty w zł	Przychody w zł	
Wspólnoty Mieszkaniowe	3 123 061,86	3 123 061,86	

8. Fundusze specjalne spółdzielni :

Kształtowanie się funduszy specjalnych Spółdzielni w 2006 roku w zł przedstawia się :

Treść	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	123 622,66	67 439,40	74 718,00	116 344,06
Fundusz remontowy	3 378 562,57	5 947 910,25	4 645 726,20	4 680 746,62
RAZEM	3 502 185,23	6 015 349,65	4 720 444,20	4 797 090,68

9. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni .

- 1) Majątek trwały w 2006 roku stanowił **87,68 %** całego majątku , w tym budynki i budowle **86,93 %** , a wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **106,76 %** ;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **12,32 %** majątku ogółem ;

- 3) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe (zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r w następujący sposób;
 - Ujemne wyniki finansowe dla 85 nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 621.664,23 zł odniesiono na konto „czynnych rozliczeń międzyokresowych ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”,
 - Dodatnie wyniki finansowe dla 14 nieruchomości mieszkaniowych i garaży w wysokości 41.763,77 zł odniesiono na konto „rozliczeń międzyokresowych przychodów”
- 4) Wynik finansowy netto osiągnięty w roku 2006 w wysokości 811.262,72 zł uzyskany z działalności finansowej i pozostałej operacyjnej Zarząd proponuje przeznaczyć na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych.
- 5) Pomimo znacznych zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w 2006 roku bieżąco regulowała zobowiązania wobec kontrahentów i wobec budżetu .

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra .

Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań . W 2006 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 2007 i w latach następnych.

10 . Założenia Spółdzielni na rok 2007 i lata następne .

Planowane zadania Spółdzielni zmierzają do lepszego zaspokajania potrzeb jej członków i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym .

Zakładamy :

- 1) kontynuację robót polegających na ociepleniu ścian bocznych budynków wraz z dociepleniem stropodachów, w 2007 roku przewidzieliśmy realizację tych robót na 8 budynkach mieszkalnych,
- 2) ocieplenie jednej ściany budynku przy ul. Przemysłowej 16 i 11 Listopada 30 – kontynuacja robót z roku 2006 ,
- 3) systematyczną poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz poprawę warunków zamieszkiwania ;
- 4) nakłady na wymianę stolarki okiennej przy 50 % lub 80 % partycypacji członka spółdzielni w zależności od ilości otworów okiennych w mieszkaniach , w ramach planowanych na 2007 rok środków ;
- 5) remont kapitalny 3 dźwigów w budynku Wyzwolenia 1;
- 6) zakończenie prac związanych z realizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegających na wykonaniu podziałów nieruchomości, sporządzeniu dokumentacji

geodezyjnej, przygotowaniu uchwał Zarządu Spółdzielni i zaświadczeń w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali;

- 7) kontynuacja wdrażania zintegrowanego programu komputerowego obejmującego wszystkie systemy informatyczne, które w przyszłości pozwoli na uruchomienie dodatkowego systemu komunikacji między członkami poprzez Internet;
- 8) podejmowanie aktywnych działań w kierunku zmniejszenia zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania ,
- 9) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący płynność finansową i pełne bezpieczeństwo finansowe .

ZARZĄD

KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ