

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2008

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 2008 przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	Powierzchnia użytkowa w m ² 2007r	Powierzchnia użytkowa w m ² 2008 r.
I	Budynki spółdzielcze		293.732,25	272.196,64
1	Nieruchomości mieszkaniowe wielorodzinne	99 budynków	274.476,02	252,940,41
2	Domy jednorodzinne	32 domy	3.520,00	3.520,00
3	Budynki usługowe (pawilony)	15 nieruchomości	12.119,42	12.119,42
4	Budynki garaży (229 boksów garażowych + 1 zajęty na działalność gospodarczą	6 zespołów	3.616,81	3.616,81
II	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych	1616 lokali	48.882,56	70.410,45
III	Budynki wspólnot mieszkaniowych	70 budynków	140.836,98	140.836,98
a	W tym: udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych	w 19 budynkach	14.192,63	9.508,95
IV	Zasoby spółdzielcze razem (I+III a)		307.924,88	281.705,59
V	Razem zasoby zarządzane przez Spółdzielnię (I+II+III)		483.451,79	483.444,07

Zmiany powierzchni zasobów, zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2008 polegały na:

- zmniejszeniu o 4.683,68 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 110 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych) i w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 4.683,68 m² p. u.
- zmniejszeniu o 21.527,89 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 494 lokali spółdzielczych,
- zmniejszeniu o 7,72 m² p. u. na skutek przebudowy lokali użytkowych na mieszkalne w budynkach mieszkalnych przy ul 11 Listopada 17 (2,50 m²) i 11 Listopada 19 (3,90m²) , oraz uaktualnieniu powierzchni budynku przy ul. Powstańców Styczniowych 2 (1,32m²)

2) W zasobach własnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. Spółdzielnia posiada:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5978 lokali mieszkalnych
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 220 lokali mieszkalnych,
- W budynkach jednorodzinnych - 32 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	416	5,30
	- w tym bez członkostwa	64	
2.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu	5635	71,82
	- w tym bez członkostwa	232	
3.	Domy jednorodzinne (własnościowe prawo)	32	0,40
4.	Lokale mieszkalne - odrębna własność	1616	20,60
	- w tym bez członkostwa	25	
5.	Lokale mieszkalne wynajmowane (umowa najmu)	126	1,61
	- w tym bez tytułu prawnego	23	
6	Lokale zajęte na działalność gospodarczą (własnościowe prawo do lokalu)	21	0,27
	- w tym bez członkostwa	1	
*	Razem	7846	100

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2008 polegały na:

- 235 mieszkań o statusie lokatorskim położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 259 mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność
- 3 mieszkania o statusie lokatorskiego prawa - były lokale zakładowe – przeniesiono na własność odrębną,
- 28 mieszkań o statusie własnościowego prawa – były zakładowe – przeniesiono na własność odrębną,
- 79 mieszkań najmu - były zakładowe - przeniesiono na odrębną własność,
- w wyniku przebudowy 2 lokali użytkowych (w budynkach przy ul. 11 Listopada 17 i 11 Listopada 19) powstały 3 lokale mieszkalne.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółdzielnia zrzeszała 9623 członków.

3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące majątek trwały spółdzielni w latach 2007 i 2008 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaźnik %	
		Rok 2007	Rok 2008	Rok 2007	Rok 2008
1.	Fundusz udziałowy	375.879,69	380.983,79	0,31	0,34
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	9.324.266,30	6.252.617,40	7,63	5,69
3.	Fundusz wkładów budowlanych	146.024.873,13	138.013.216,46	119,46	125,57
4.	Fundusz zasobowy	14.033.740,01	12.508.036,22	11,48	11,38
5.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	32.723.785,03	29.696.461,82	26,77	27,02
6.	Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych, waloryzacji wkładów	-80.250.250,22	-76.940.596,84	-65,65	-70,00
X	Razem fundusze własne	122.232.293,94	109.910.718,85	100,00	100,00

2) Zmiany wysokości funduszy własnych spowodowane zostały:

- zmniejszeniem na skutek umorzenia zasobów mieszkaniowych o kwotę 2.616.194,55 zł,
- zmniejszeniem na skutek przeniesienia na odrębną własność lokali mieszkalnych o kwotę 8.878.179,25,
- zmniejszeniem na skutek przeniesienia wolnych środków z wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych w drodze przetargu o kwotę 708.602,96 zł,
- zmniejszeniem wkładów mieszkaniowych na skutek zmiany lokatora o kwotę 392.624,03 zł,
- zwiększeniem funduszu udziałowego o kwotę 5104,10 zł,
- zwiększeniem funduszu wkładów budowlanych na skutek wyodrębnienia lokali mieszkalnych w drodze przetargu na kwotę 1.118.140,31 zł,
- zmniejszeniem wkładów budowlanych na skutek zwrotu wkładu na kwotę 20.800,00 zł,
- zwiększeniem funduszu zasobowego o wpłaty wpisowego w wysokości 19.807,45 zł,
- zmniejszeniem funduszu zasobowego o kwotę 1500.000,00 zł w związku z przeniesieniem wolnych środków na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli,
- pozostałym zmniejszeniem funduszu zasobowego na kwotę 56.829,12 zł (zmniejszeniem wartości gruntów wieczystego użytkowania na skutek wyodrębnienia własności).

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	11.696.311,74	11.913.940,05	217.628,31
2	Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych	883.466,16	871.227,04	-12.239,12
3	Domy jednorodzinne	20.453,52	12.672,00	-7.781,52
4	Zespoły garażowe – boksy własnościowe prawo	39.727,01	46.434,92	6.707,91
5	Media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	13.612.004,01	13.606.237,21	-5.766,80
6	Działalność społeczna i kulturalno oświatowa	96.498,72	1.159,84	-95.338,88
7	Pozostałe koszty i przychody związane z lokalami mieszkaniowymi	308.742,36	1.159.896,34	851.153,98
	RAZEM	26.657.203,52	27.611.566,40	954.363,88

- 2) Niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi z roku poprzedniego pokryto z nadwyżki roku 2008.

- 3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2008 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Pożytki nieruchomości	25.044,92	107.655,46	82.610,54
2	Pożytki spółdzielni razem	1.474.797,54	2.449.378,05	974.580,51
a	Pożytki spółdzielni w budynkach mieszkalnych	170.121,07	171.828,06	1.706,99
b	Pożytki spółdzielni w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1.072.432,62	1.562.354,71	489.922,09
c	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych lokale użytkowe	103.621,90	281.920,28	178.298,38
d	Pozostałe pożytki spółdzielni	128.621,95	433.275,00	304.653,05
3	Zarządzanie zasobami obcymi	2.606.963,33	3.034.737,00	427.773,93
4	Przychody i koszty finansowe	95,54	788.089,12	787.993,58
5	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	57.756,53	124.311,24	66.554,71
6	Narzut kosztów ogólnych do poz. 4 i 5	67.079,90	-	-67.079,90
X	RAZEM	4.231.737,76	6.504.170,87	2.272.433,37

- Wynik w kwocie 2.272.433,37 zł stanowi zysk bilansowy brutto (przed opodatkowaniem).

4) *Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2007 i 2008 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2007	Rok 2008
1	<i>Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych razem</i>	2.569,0	1340,5
	• Wymiana i remont stolarki otworowej	411,4	286,2
	• remont instalacji wewnętrznych	467,2	234,3
	• remont dachów	551,6	50,4
	• malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku	411,5	300,7
	• remont balkonów	72,2	-
	• remont zieleni, chodników , pieszojezdni	414,9	121,4
	• pozostałe remonty bieżące budynków mieszkalnych	240,0	347,5
2	<i>Nakłady na remonty wind</i>	394,4	476,9
3	<i>Termomodernizacja budynków mieszkalnych</i>	5021,7	6.797,7
	• dokumentacja, ekspertyzy	171,9	95,3
	• ocieplenie stropodachów i remont kapitalny dachów	864,0	1.035,3
	• ocieplenie ścian podłużnych	3985,8	5398,4
	• remont konstrukcji budynków	-	268,7
4	Ogółem nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych	7.985,1	8.615,1

5) *Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji oraz z innych tytułów w latach 2007 i 2008 przedstawiało się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2007		Rok 2008		Odpis na fundusz remontowy
		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	4.136	12,84	4.969,8	15,42	Według miesięcznych stawek, określonych w planie gospodarczym dla każdej nieruchomości – średnio 1,27 zł/m ²
2	Odpis dodatkowy	450,6		-	-	
3	Odpis dodatkowy z tyt. wymiany okien	14,1		15,5	-	Stawki zróżnicowane ustalona w umowie z lokatorem
4	wolne środki z ustanowienia praw do lokali, premia termomodernizacyjna itp	452,5		490,8		
5	Z rozliczenia wyniku finansowego	-		59,4		
6	Z przeznaczenia wolnych środków na fundusz remontowy na podstawie uchwały Zebr. Przedst.	-		1.500,0		
	OGÓLEM zwiększenia funduszu remontowego	5053,2	15,68	7.035,5	21,84	

6) *Opłaty za eksploatację i utrzymanie mieszkań w roku 2007 oraz w roku 2008 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Stawka opłat w zł / m ² zajmowanej powierzchni			W tym na fundusz remontowy
		Od 02/2005 do 12/2007	Od 01/2008 do 06/2008	Od 07/2008	
1	Dla budynków przy ul. Kolskiej	2,34	2,89	2,89	1,02
2	Dla budynku w Golinie	2,09	2,29	1,80	0,65
3	Dla budynków z instalacją c. o.	2,40	2,45 do 2,63	2,45 do 3,50	1,02 do 1,52
4	Dla budynków z instalacją c.o. i cw	2,41	2,70 do 3,40	2,18 do 3,53	0,69 do 1,52
5	Dla budynków z instalacją c.o., cw, i gazową	2,51	2,64 do 3,05	3,13 do 3,41	1,52
6	Dla budynków z instalacją c.o., c.w. i dźwigami	2,71	2,94 do 3,57	2,94 do 4,11	1,14 do 1,93

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące od 1 stycznia 2008 r. zostały ustalone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2007 z dnia 4.12.2007 r. i w kalkulacji zawierają koszty bieżącego utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy nieruchomości. Wysokość odpisu na fundusz remontowy jest zróżnicowana, w zależności od wykonanych i przewidzianych do wykonania robót remontowych. Powyższe 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 2007 i 2008 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2007 zadłużenie zł	Rok 2008 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne	2.118.212,84	1.868.122,78	-250.090,06
2	Garaże	441,80	1.069,68	+627,88
3	Lokale użytkowe	258.460,91	208.825,82	-49.635,09
	Razem	2.377.115,55	2.078.018,28	-299.097,27

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 2007	25.102,9	2.118,2	8,44
		Rok 2008	28.640,4	1.868,1	6,52
	Wzrost (+), spadek (-)	+3.537,5	-250,1	-1,92	
2	Lokale usługowe +garaże	Rok 2007	2.797,1	258,9	9,26
		Rok 2008	2.801,0	209,9	7,49
	Wzrost(+), spadek (-)	+3,9	-49,0	-1,77	
3	Lokale razem	Rok 2007	27.900,0	2.377,1	8,52
		Rok 2008	31.441,4	2.078,0	6,61
	Wzrost (+), spadek (-)	+3.541,4	-299,1	-1,91	

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2007		Windykacja w roku 2008	
		Ilość	Na kwotę zł	Ilość	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	1696	2.776.503	1.284	2.014.900
2	Sprawy skierowane do sądu	117	323.846	113	327.137
3	Uzyskane wyroki	117	323.846	113	327.137
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	65	195.147	80	236.700
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone		221.682	43	120.100
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	1	4.077	11	125.579
7	Uzyskane wyroki na eksmisję	3	28.059	4	43.443
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	4	110.766	4	79.938
9	Wykonane eksmisje	2	56.994	7	201.134
10	Wykluczenia z członkostwa z tytułu zaległości	9	52.196	4	27.391

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, 2007, 2008 i na rok 2009 przedstawiają się w następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2007	Rok 2008 r.	Na rok 2009
1	Podstawa ceny	Uchwała nr 568 z dnia 30.11.2005 r. Rady Miasta Konina	Uchwała nr 568 z dnia 30.11.2005 r. Rady Miasta Konina	Uchwała nr 20 Zarządu PW i K z dnia 10.12.2008 r.
2	Ceny netto bez VAT w zł / m³	7,00	7,00	7,99
	- w tym: woda zimna	2,36	2,36	2,69
	- w tym: odprowadzanie ścieków w	4,64	4,64	5,30
3	Ceny w wartościach z 7% VAT w zł/m³	7,49	7,49	8,55
	- w tym: woda zimna ³	2,53	2,53	2,88
	- w tym: odprowadzanie ścieków	4,96	4,96	5,67

- Koszty wody i odprowadzania ścieków w roku 2008 wyniosły 4.346.527,60 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 2008 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

- a. W zakresie wywozu nieczystości stałych usługodawcami Spółdzielni są:
- Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Koninie;
 - Zakład Oczyszczania Terenu **BAKUN** Rostoka 6.
- b. Koszty wywozu nieczystości stałych poniesione w roku 2008 w części dotyczącej lokali mieszkalnych wyniosły 989.717,26 zł.
- c. 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 2007	19,75 – 21,00 zł/m ³	21,13 – 22,47 zł/m ³	3,50 zł / osobę
2	Rok 2008	27,00 – 28,50 zł/m ³	28,90 – 30,50 zł/m ³	3,50 – 7,36 zł/osobę
3	Rok 2009	27,00 – 32,50 zł/m ³	28,90 – 34,78 zł/m ³	3,50 -7,36 zł/osobę

3) Gospodarka ciepła .

- a) Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koninie .
- b) Szczegółowe zasady dostawy ciepła oraz odpłatności za wykonanie usługi określa umowa zwana **umową sprzedaży ciepła nr USC 100012 zawarta w dniu 05.07.1999 r.**;
- c) Wysokość stawek stosowanych przez MPEC **zatwierdzona jest przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki**;
- d) Według powyższych zasad za zakup ciepła płacono do MPEC według niżej podanych stawek:

Lp.	Wyszczególnienie	Ceny od 01.02.2007	Ceny od 01.09.2007	Ceny od 01.01.2008	Ceny od 01.09.2008	Ceny od 01.01.2009
		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	15,65 zł /GJ	16,23 zł /GJ	16,23 zł /GJ	17,08 zł/GJ	17,08 zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	9,60 zł /GJ	9,89 zł /GJ	11,79 zł /GJ	11,79 zł/GJ	13,12 zł/GJ
3	Za zamówioną moc ciepłą stałą	5.980,26 zł/MW/m-c	6.088,45 zł/MW/m-c	6.088,45 zł/MW/m-c	6.647,84 zł/MW/m-c	6.647,84 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	3.012,39 zł/MW/m-c	3.100,35 zł/MW/m-c	3.616,20 zł/MW/m-c	3.616,20 zł/MW/m-c	3.942,72 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 wyniosły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Rok 2007	Rok 2008	Na rok 2009
1	Opłata stała za ciepło	Od 0,90 do 1,31 zł/m ² p. u.	Od 0,90 do 1,31 zł/m ² p. u.	Od 0,85 do 1,30 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 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
3	Za ciepło do podgrzania ciepłej wody (c w)	Od 6,20 do 11,00 zł/m ³ ciepłej wody	Od 6,20 do 11,00 zł/m ³ ciepłej wody	Od 6,30 do 11 zł/m ³ ciepłej wody

- f) Wyniki rozliczenia ciepła zużytego do centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2007 i 2008 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2007		Rok 2008	
		Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie
1	Poniesione koszty	5.937.919,09	1,54	6.115.693,67	1,59
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.203.693,35	1,87	6.932.322,98	1,80
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	1.265.774,26	0,33	816.629,31	0,21

- g) Nadwyżki opłat za ciepło powstałe za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminem** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27 września 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 2007 zostały rozliczone zgodnie z regulaminem.
- j) powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie w roku 2008 wynosiła 320.419,97 m².

6. Działalność inwestycyjna (budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w latach 2007 i 2008 roku na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Nakłady w zł 2007 r.		Nakłady w zł 2008 r.	
		Poniesione	Rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1	Na zakup środków trwałych niemieszkalnych i wartości niematerialnych i prawnych	19.286,02	19.286,02	4.544,00	4.544,00
2	Wykup wieczystego użytkowania gruntów na pełną własność (koszt zakupu + koszt opłat notarialnych i sądowych)	43.511,72	43.511,72	2.332,56	2.332,56
3	Nakłady na przebudowę lokali	-	-	41.134,60	34.424,60
	RAZEM	62.797,74	62.797,74	48.011,16	41.301,16

- zakupione i przekazane do eksploatacji gotowe wartości trwałe zwiększyły wartość środków trwałych niemieszkalnych na kwotę 4.544,00 zł zostały sfinansowane środkami własnymi;
- zakupione grunty przyjęto na stan środków trwałych z jednoczesnym zmniejszeniem wartości wieczystego użytkowania i zostały sfinansowane środkami własnymi,
- rozliczone nakłady na przebudowę lokali użytkowych na lokale mieszkalne zwiększyły wartość budynków mieszkalnych o kwotę 34.424,60 zł.

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) *W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.*
- W roku 2008 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 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 2008 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	2.606.963,33	3.034.737,00	427.773,93

8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- 1) 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 zagospodarowaniem czasu wolnego emerytom i rencistom.
- 2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w latach: 2006, 2007 i 2008 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2006	129.529,31	-	-129.529,31
2	Rok 2007	113.003,68	-	-113.003,68
3	Rok 2008	96.498,72	1.159,84	-95.338,88

Całość kosztów działalności społecznej i kulturalno oświatowej obciążała wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

9. Fundusze specjalne spółdzielni:

- 1) W ramach funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	130.031,70	76.778,86	71.275,00	135.535,56
2	Fundusz remontowy	1.748.816,71	7.035.469,01	8.615.092,34	169.193,38
3	RAZEM fundusze specjalne	1.878.848,41	7.112.247,87	8.686.367,34	304.728,94

10. Założenia Spółdzielni na rok 2009 i lata następne.

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

Na rok 2009 zakładamy:

- 1) Ustalanie indywidualnych stawek opłat na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych w sposób zapewniający pełne pokrycie kosztów.
- 2) Ocieplanie ścian podłużnych 16 budynków mieszkalnych przy ulicy Wyzwolenia 1, 5, 7, 9, 11; przy ul. K. S. Wyszyńskiego 23; przy ul. 11 Listopada 7, 13; przy ul. Sosnowej 17, 19 i 21; przy ul. Zakole 6, 8, 10, 12, 16.
- 3) Docieplenie stropodachów w 12 budynkach mieszkalnych.
- 4) Remont dachów na 9 budynkach mieszkalnych, w których będzie wykonane ocieplenie stropodachu,

- 5) Remont kapitalny dźwigów w budynku Wyzwolenia 9;
- 6) Wymianę stolarki okiennej przy 50 % lub 80 % partycypacji członka spółdzielni w zależności od ilości otworów okiennych w mieszkaniach, w ramach planowanych środków.
- 7) Kontynuację wzmocnienia węzłów konstrukcyjnych ścian osłonowych budynków przy ul. Okólna 37 i Okólna 39,
- 8) 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.
- 9) Prowadzenie działań zmierzających do sprostowania udziałów własności w budynku przy ul. K.S. Wyszynskiego 11, w celu uzyskania wpisu do księgi wieczystej udziałów Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i następnie przeniesienie lokali na odrębną własność najemców według art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 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 2010 zakładamy:

- 1) Ocieplenie ścian podłżnych 15 budynków mieszkalnych; przy ul. 11 Listopada 15, 17, 19, 37; przy ul. Okólnej 31, 35, 37, 39, 41; przy ul. Wyzwolenia 4, Harcerskiej 1; przy ul. Bydgoskiej 12, 14, 16 oraz przy ul. Zakole 3;
- 2) Ocieplenie stropodachów na 7 budynkach mieszkalnych;
- 3) Remont dachów na 9 budynkach mieszkalnych

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały wymienione w załączniku nr 1.
- 2) Majątek trwały w 2008 roku stanowił **84,93 %** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią **84,41 %** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **112,22 %**;
- 3) Majątek obrotowy stanowił **15,07 %** majątku ogółem;
- 4) Przeciętne zatrudnienie w roku 2007 wynosiło 59,10 etatów, a w roku 2008 wyniosło 57,32 etatów.
- 5) 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.).
- 6) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2008 w wysokości **1.832.060,37 zł** uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć na:
 - eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych kwotę 66.914,54 zł,
 - na fundusz remontowy kwotę 1.765.145,83 zł.

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

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

W 2008 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 2009 i w latach następnych.

**ZARZĄD
KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Konin dnia 16.03.2009 r.