

# SPRAWOZDANIE

## Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### ZA ROK 2007

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 2007 roku przedstawia podana tabela*

Lp	Wyszczególnienie	Ilość	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
<b>I</b>	<b>Budynki spółdzielcze razem</b>		<b>293 732,25</b>
	Budynki mieszkalne	99	274 476,02
	Domki jednorodzinne	32	3 520,00
	Garáže	5 zespołów	3 616,81
	Budynki usługowe (pawilony)	16	12 119,42
<b>II</b>	<b>Własność wyodrębniona w nieruchomościach mieszkaniowych</b>		<b>48 882,56</b>
<b>III</b>	<b>Zasoby obce - Wspólnoty Mieszkaniowe</b>	<b>70</b>	<b>140 836,98</b>
	w tym: udział KSM w 19 budynkach wspólnot mieszkaniowych	19	14 192,63
<b>IV</b>	<b>Zasoby spółdzielcze razem</b>		<b>307 924,88</b>
	<b>OGÓŁEM zasoby obsługiwane przez KSM</b>		<b>483 451,79</b>

Zmiany powierzchni zasobów, zarządzanych przez Spółdzielnię które wystąpiły w roku 2007 spowodowane zostało zmniejszeniem o 1135 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych na skutek sprzedaży części nieruchomości przy ul. Zakładowej, dla 1122 lokali spółdzielczych o łącznej powierzchni użytkowej 48.882,56 m<sup>2</sup> ustanowiono odrębną własność. Dla 55 lokali mieszkalnych (byłe zakładowe PAK) o powierzchni użytkowej 2.217,79 m<sup>2</sup> ustanowiono odrębną własność i w ten sposób zmniejszył się udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 2.217,79 m<sup>2</sup> – nastąpiło zmniejszenie wartości majątku trwałego, natomiast powierzchnia zasobów zarządzanych nie uległa zmianie.

**W zasobach własnych Spółdzielni na dzień 31 grudnia roku 2006 i 31 grudnia roku 2007 znajdowało się :**

Lp	Wyszczególnienie	Lokale - ilość sztuk	
		2006r	2007r
<b>1</b>	<b>Mieszkania w budynkach wielorodzinnych</b>	<b>7 976</b>	<b>7 921</b>
	<i>budynki spółdzielcze</i>	<i>7 591</i>	<i>7 591</i>
	<i>w tym własność odrębna</i>	<i>-</i>	<i>1 122</i>
	<i>udział KSM we Wspólnotach Mieszk.</i>	<i>385</i>	<i>330</i>
<b>2</b>	<b>Mieszkania - domki jednorodzinne</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>8 008</b>	<b>7 953</b>

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

Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa wg stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku zrzeszała 10.043 członków

Tytuły prawne do lokali (członków i najemców) na koniec 2007 roku kształtowały się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Ilość	Struktura %
1.	Mieszkania o statusie lokatorskim	656	8,25
	<i>w tym bez członkostwa w Spółdzielni</i>	76	
2.	Mieszkania o statusie własnościowym	5 918	74,41
	<i>w tym bez członkostwa w Spółdzielni</i>	114	
3.	Domy jednorodzinne własnościowe prawo	32	0,40
4.	Mieszkania na podstawie umowy najmu	202	2,54
	<i>w tym bez tytułu prawnego</i>	29	
5.	Mieszkania o statusie własnościowym zajęte na działalność gospodarczą	23	0,29
6.	Mieszkania - odrębna własność	1 122	14,11
	<i>w tym bez członkostwa w Spółdzielni</i>	1	
<b>OGÓLEM</b>		<b>7 953</b>	<b>100,00</b>

W 2007 roku zmiany tytułów prawnych do lokali spowodowane były :

- 19 lokale mieszkalne o statusie lokatorskim zostało przekształcone na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- dla 3 lokali wolnych w sensie prawnym ( były mieszkania lokatorskie) i 2 mieszkań wolnych w sensie prawnym (były zakładowe) ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze przetargu,
- 1 mieszkanie najmu (były zakładowe) zostało przekształcone na spółdzielcze własnościowe prawo,
- 976 mieszkań o statusie lokatorskim i 146 mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 7 mieszkań o statusie lokatorskiego prawa i 1 mieszkanie o statusie własnościowego prawa (były zakładowe) przeniesiono na własność odrębną,
- 47 mieszkań najmu (były zakładowe) przeniesiono na odrębną własność.

Stan na dzień 30.04.br. przekształconych w odrębną własność mieszkań jest 1362 lokali spółdzielczych i 100 mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych (były budynki PAK)

### **3. Struktura funduszy własnych Spółdzielni i jej członków .**

Fundusze finansujące majątek trwały spółdzielni w latach 2006 i 2007 kształtowały się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Wartość w zł		Struktura %	
		Rok 2006	Rok 2007	Rok 2006	Rok 2007
1.	Fundusz udziałowy	349 875,35	375 879,69	0,24	0,31
2.	Fundusz wkładów mieszk.	22 641 957,58	9 324 266,30	15,77	7,63
3.	Fundusz wkładów budowl.	148 418 311,41	146 024 873,13	103,35	119,46
4.	Fundusz zasobowy	13 932 843,01	14 033 740,01	9,71	11,48
5.	Fundusz zasobów mieszk.	44 699 030,52	32 723 785,03	31,13	26,77
6.	Zmniejszenie funduszy z tyt. umorzenie zasobów mieszk., waloryzacji wkładów	- 86 452 001,65	- 80 250 250,22	- 60,20	- 65,65
<b>Razem fundusze własne</b>		<b>143 590 016,22</b>	<b>122 232 293,94</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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 2007 przedstawiały się następująco :**

Lp	Wyszczególnienie	Koszty w zł	Przychody w zł	Wynik w zł
1.	Nieruchomości mieszkaniowe	11 018 753,49	9 929 242,11	- 1 089 511,38
	w tym: dział.spoleczna i kulturalno oświat.	113 003,68	-	- 113 003,68
2.	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych	1 207 007,32	1 226 011,52	19 004,20
3.	Domki jednorodzinne	20 615,39	12 672,00	- 7 943,39
4.	Zespoły garażowe	52 210,22	41 929,68	- 10 280,54
5.	Media (usł.komunalne) lok. mieszkalne	13 492 198,90	13 369 227,07	- 122 971,83
	RAZEM	25 790 785,32	24 579 082,38	- 1 211 702,94

Wynik w kwocie - 1.211.702,94 zł został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

##### **2) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2007 roku przedstawiały się następująco:**

Lp	Wyszczególnienie	Koszty w zł	Przychody w zł	Wynik w zł
1.	Pożytki nieruchomości	18 609,37	101 318,79	82 709,42
2.	Pożytki Spółdzielni razem	2 187 348,65	2 107 165,67	- 80 182,98
a	Pożytki S-ni w budynkach mieszkalnych	216 549,64	201 519,71	- 15 029,93
b	Budynki usługowe (pawilony, garaże )	1 837 589,72	1 545 302,69	- 292 287,03
c	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych	116 291,07	276 287,50	159 996,43
d	Przychody z wydzierżawienia gruntu	16 918,22	84 055,77	67 137,55
3.	Pozostałe przychody i koszty GZM	364 752,40	495 238,79	130 486,39
4.	Zarządzanie zasobami obcymi	599 209,52	1 112 570,10	513 360,58
5.	Koszty i przychody finansowe oraz koszty i przychody pozostałe operacyjne	819 636,27	1 268 451,18	448 814,91
	RAZEM	3 989 556,21	5 084 744,53	1 095 188,32

Wynik w kwocie 1.095.188,32 zł stanowi zysk bilansowy brutto (przed opodatkowaniem).

**3) Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2006 i 2007 kształtowały się następująco:**

Lp	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2006	Rok 2007
<b>1.</b>	<b>Remont budynków mieszkalnych</b>	<b>3 481,0</b>	<b>2 569,0</b>
	wymiana stolarki otworowej	461,1	411,4
	wymiana drzwi wejściowych	250,4	-
	remont instalacji wewnętrznych	701,9	467,2
	malowanie klatek schod. i pomieszczeń wspólnego użytku	262,2	411,5
	remont dachów	734,6	551,6
	remont balkonów	356,7	72,2
	remont zieleni, chodników, pieszojezdni	282,3	414,9
	pozostałe remonty bieżące budynków mieszkalnych	431,8	240,2
<b>2.</b>	<b>Nakłady na remont wind osobowych</b>	<b>399,9</b>	<b>394,4</b>
<b>3.</b>	<b>Modernizacja budynków mieszkalnych</b>	<b>4 698,0</b>	<b>5 021,7</b>
	ocieplenia stropodachów, remont dachów	321,2	864,0
	ocieplenie ścian podłużnych	4 376,8	3 985,8
	dokumentacja, ekspertyzy	-	171,9
<b>RAZEM 1 + 2 + 3</b>		<b>8 578,9</b>	<b>7 985,1</b>

W 2007 roku nadal utrzymywał się wysoki poziom wydatków na remonty i modernizację budynków mieszkalnych i wyniosły one 7.985,1 zł

Ponad 62,9 % tych wydatków przeznaczono na modernizację budynków mieszkalnych (głównie ocieplenia ścian podłużnych i stropodachów), a ponad 5,9% na remont instalacji wewnętrznych w budynkach mieszkalnych, 6,9 % wydatków poniesiono na remont dachów, dalsze 5,2 % wydatków przeznaczono na wymianę stolarki otworowej i wymianę drzwi wejściowych. W 2007 roku w porównaniu do 2006 roku większe były wydatki na malowanie klatek schodowych, renowację zieleni, naprawy chodników i pieszojezdni przy znacznym spadku wydatków na drobne remonty bieżące.

Łączne wydatki na remonty, modernizację i konserwację budynków mieszkalnych w 2007 roku wyniosły 9.320,2 tys. zł.

W 2007 roku kontynuowaliśmy ocieplenia ścian podłużnych realizując 8 budynków tj. 11 Listopada 14, 16, 23, 25, 28, 36, 38 i Wyzwolenia 21 i w dwóch budynkach roboty te dokończono (rozpoczęcie robót w 2006 roku) tj. 11 Listopada 30 i Przemysłowa 16

Roboty te będą kontynuowane w 2008 roku, w którym przewidujemy wykonanie dociepleń na 11 budynkach tj. Powstańców Wielkopolskich 5, Aleja 1 Maja 1, Przemysłowa 14, Powstańców Styczniowych 2, 11 Listopada 18, 20, 21, 29, 31, 33 i Wyzwolenia 19 wraz z dociepleniem stropodachów i remontem dachu dla 9 ocieplanych budynków na łączną wartość tych robót – 5.469,7 tys. zł.

Wykonaliśmy również ocieplenia stropodachów wraz z remontem dachu w 8 budynkach na wartość ponad 864 tys. zł, w 2008 roku przewidujemy ocieplenie stropodachów w 9 budynkach.

Nakłady na wymianę stolarki okiennej wyniosły 411,4 tys zł i kształtowały się na zbliżonym poziomie do 2006 roku

Utrzymane zostało również tempo wykonywania robót malarskich – malowanie klatek schodowych w 2007 roku zrealizowano je na 15 budynkach, podczas gdy w 2006 roku było to 11 budynków, a na 2008 rok planujemy malowanie klatek schodowych w 8 budynkach.

W 2007 r. kontynuowaliśmy wymianę skrzynek listowych, roboty te zakończymy w 2008r.

W 2007 roku podobnie jak i w latach następnych główny kierunek wydatków z funduszu remontowego dotyczy wydatków związanych z modernizacją budynków tj. ocieplenia ścian i stropodachów.

Do końca 2007 roku w 52 budynkach mieszkalnych ocieplono ściany - do realizacji pozostało 45 budynków z czego 11 realizowanych będzie w 2008 roku.

Do końca 2007 roku ocieplono stropodachy w 68 budynkach, a do realizacji pozostało 29 budynków.

**Zakres rzeczowy wykonanych remontów w 2007 roku przedstawia zestawienie:**

Lp	Wyszczególnienie	Jednostki	Zasoby spółdzielcze
1.	Malowanie klatek schodowych	budynki	<b>15</b>
2.	Naprawa balkonów	budynki	<b>1</b>
3.	Remont i naprawa dachów	budynki	<b>13</b>
4.	Montaż elektrycznej instalacji wyrównawczej	budynki	<b>6</b>
5.	Pomiary instalacjist.elekt. i przeglądy	budynki	<b>21</b>
6.	Wykonanie zasilań do mieszkań i wymiana zabezpieczeń zlicznikowych	mieszkania	<b>93</b>
7.	Montaż zaworów regulacyjnych na cyrkulacji CW na podejściach pod piony	budynki	<b>31</b>
8.	Wymiana poziomych CW i cyrkulacji z izolacją termiczną z podejściami pod piony	budynki	<b>5</b>
9.	Wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych	budynki	<b>4</b>
10.	Wymiana stolarki okiennej	sztuki	<b>889</b>
11.	Ocieplenia ścian zewnętrznych podłużnych	budynki	<b>8</b>
12.	Ocieplenia ścian zewnętrznych podłużnych cz.	budynki	<b>2</b>
13.	Ocieplenia stropodachów	budynki	<b>8</b>
14.	Remont i wymiana chodników przy budynkach	budynki	<b>10</b>
15.	Modernizacja dźwigów	sztuki	<b>3</b>

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).

**4) Opłaty za eksploatację nieruchomości mieszkalnych w 2007 oraz na rok 2008 kształtują się następująco :**

Wyszczególnienie	M-czna stawka opłat w zł/m <sup>2</sup>		w tym na fundusz remontowy
	od m-ca II/2005 do 31.XII.2007 r	od 1.01.2008 r	
Dla budynków:			
z instalacją CO	2,40	2,45 do 2,63	1,14 do 1,37
z instalacją CO i CW	2,41	2,70 do 3,40	0,83 do 1,79
z instalacją CO, CW i gazową	2,51	2,64 do 3,05	1,37 do 1,52
z instalacją CO, CW i dźwigami	2,71	2,94 do 3,57	1,49 do 1,79
ul. Kolska	2,34	2,89	1,12
Golina	2,09	2,29	1,04

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości od 1 stycznia 2008 roku zostały ustalone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 39 z dnia 4.12.2007r i zawierają kalkulowane koszty bieżącego utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz odpis na fundusz remontowy tej nieruchomości.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy jest zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od wykonanych i przewidzianych do wykonania robót remontowych. Utrzymany został nadal podstawowy miesięczny odpis na fundusz remontowy w wysokości 1,12 zł/m<sup>2</sup> dla budynków niskich i 1,24 zł/m<sup>2</sup> dla budynków wysokich. Powyższe stawki opłat nie zawierają spłat wkładów mieszkaniowych lub budowlanych z tytułu ocieplenia budynków w ramach ich modernizacji.

**5) 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 m<sup>3</sup> (łącznie z 7 % podatkiem VAT) za powyższe usługi w latach 2003 - 2008 przedstawiają się następująco :

ROK	Podstawa prawna	Woda	Odprowadzenie ścieków	RAZEM
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
2007 - 2008	Uchwała nr 568 z dnia 30.11.2005r Rady miasta Konina	2,53	4,96	7,49

Od stycznia 2006 roku ponosimy również koszt opłaty abonamentowej, która wynosi od 4,73 do 6,65 zł na miesiąc od wodomierza głównego.

Rok 2007 zaznaczył się dalszym spadkiem zużycia ilości wody, w porównaniu do 2006 roku jest to spadek o 21,3 tys. m<sup>3</sup> – zużycie wody wyniosło 600,1 tys. m<sup>3</sup>.

Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków ustalane są dla mieszkańców zaliczkowo i rozliczane dwa razy w roku (w miesiącu czerwcu i w grudniu) zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą KSM w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu „ – uchwała nr 29 z dnia 27.09.2005r. . Zastosowane ceny tych opłat w zł / m<sup>3</sup> wody są takie same jakie stosuje dla odbiorców indywidualnych Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji i wartość nierozliczonej w 2007 roku wody zwiększyła indywidualne zużycie wody przez poszczególne gospodarstwa domowe.

### 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/m <sup>3</sup>	Koszt wywozu nieczystości stałych w zł	M-czna opłata mieszkańców w zł/osobę
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
2007	21,13 - 22,47	866 870,93	3,50
2008	28,90 - 30,50	plan 1 038 700	3,50 - 7,36

Stosowana w 2007 roku miesięczna opłata nie pokryła kosztów wywozu nieczystości stałych i na koniec roku 2007 wystąpił niedobór w wysokości 125.315,26 zł

Koszt wywozu nieczystości stałych od 1 stycznia 2008 roku rozliczany jest indywidualnie na poszczególne nieruchomości.

### 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 :

Wyszczególnienie	Jednostki	Ceny 1.02.2007r	Ceny 1.07.2007r	Ceny 1.09.2007r	Ceny 1.01.2008r	kol 6 : kol 3
1	2	3	4	5	6	7
Za zamówioną moc cieplną	zł/MW/m-c	5 980,26	5 980,26	6 088,45	6 088,45	101,81
Za usługi przesyłowe stałe	zł/MW/m-c	3 012,39	3 100,35	3 100,35	3 616,20	120,04
Za usługi przesyłowe zmienne	zł/GJ	9,60	9,89	9,89	11,79	122,81
Za zużyte ciepło	zł/GJ	15,65	15,65	16,23	16,23	103,71



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 dla lokali mieszkalnych ogółem za 2007 rok wyniósł 1,54 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, a średnie wnoszone zaliczki z tego tytułu 1,87 zł/m<sup>2</sup> (z tyt. opłaty stałej CO od 0,90 do 1,31 zł/m<sup>2</sup> m-cznie i zaliczki z tyt. opłaty zmiennej CO łącznie do 150 zł m-cznie ustalone są indywidualnie w zależności od zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym).

Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie budynków mieszkalnych w 2007 roku wyniosło 134,1 tys. GJ i było niższe o 12,9 tys. GJ od zużycia ciepła w 2006 roku, niższe również było zużycie ciepła na podgrzanie wody – różnica między tymi dwoma latami wyniosła 2,5 tys. GJ.

Zaliczka za podgrzanie wody wynosiła w 2007 roku 6,00 – 11,40zł/m<sup>3</sup> - podlega rozliczeniu w okresach półrocznych i po każdym rozliczeniu ustalana jest jej wysokość indywidualnie dla poszczególnych budynków mieszkalnych.

**Wyniki rozliczenia energii cieplnej zużytej na centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w latach 2006 i 2007 kształtowały się następująco :**

Wyszczególnienie	ROK 2006		ROK 2007	
	Kwota	zł/m <sup>2</sup> /m-c	Kwota	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Poniesione koszty	6 425 881,27	1,67	5 937 919,09	1,54
Należne zaliczkowe opłaty	7 930 459,54	2,06	7 203 693,35	1,87
<b>Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrot.</b>	<b>1 504 578,27</b>	<b>0,39</b>	<b>1 265 774,26</b>	<b>0,33</b>

**6) 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
<b>RAZEM</b>		<b>2 702 078,78</b>	<b>2 393 034,47</b>	<b>- 309 044,31</b>

*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
<b>1.</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>			
	Rok 2006	25 475,0	2 180,4	8,56
	Rok 2007	25 102,9	2 118,2	8,44
	<i>Wzrost(+), spadek(-)</i>	- <b>372,1</b>	- <b>62,2</b>	- <b>0,12</b>
<b>2.</b>	<b>Lokale usługowe i garaże</b>			
	Rok 2006	2 678,9	212,6	7,94
	Rok 2007	2 797,1	258,5	9,24
	<i>Wzrost(+), spadek(-)</i>	<b>118,2</b>	<b>45,9</b>	<b>1,31</b>
<b>3.</b>	<b>Lokale razem</b>			
	Rok 2006	28 153,9	2 393,0	8,50
	Rok 2007	27 900,0	2 376,7	8,52
	<i>Wzrost(+), spadek(-)</i>	- <b>253,9</b>	- <b>16,3</b>	<b>0,02</b>

W 2007 roku w porównaniu do 2006 roku zadłużenia czynszowe zmniejszyły się globalnie o 253,9,1 tys. zł z czego w lokalach mieszkalnych spadek wyniósł 372,1 tys. zł, a w lokalach usługowych i garażach wzrost zadłużenia czynszowego wyniósł 118,2 tys. zł.

W lokalach mieszkalnych 53,9 % zadłużeń czynszowych to zadłużenia powyżej 12 miesięcy, 8,34 % to zadłużenia 7 - 12 miesięcy w grupie zadłużeń 4 – 6 miesięcy jest prawie 11,23 % pozostałe zadłużenia tj. 26,53 % występują w zadłużeniach do trzech miesięcy.

W 2007 roku w stosunku do 2006 roku wzrosły o 327,9 tys. zł zadłużenia czynszowe w grupie powyżej 12 miesięcy, natomiast spadek zadłużeń czynszowych wystąpił w grupie do 7-12 miesięcy tj. 227,4 tys. zł i w grupie 4 -6 miesięcy spadek o ponad 5,8 tys.zł.

W lokalach usługowych i garażach natomiast ponad 71,9 % zadłużeń to zadłużenia do 3 miesięcy , a 28,1 % to zadłużenia 4 miesięczne i wyższe.

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

Lp	Wyszczególnienie	Windykacja 2006 r		Windykacja 2007 r	
		ilość	zł	ilość	zł
1.	Wezwania do zapłaty	2 203	4 426 289	1 696	2 776 503
2.	Sprawy skierowane do sądu	288	650 567	117	323 846
3.	Uzyskane wyroki	304	750 249	117	323 846
4.	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	102	227 514	65	195 147
5.	Wpłaty zrealizowane - zapłacone	x	786 084	x	221 682
6.	Zadłużenia rozłożone na raty	304	331 436	107	137 526
7.	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	12	203 064	1	4 077
8.	Uzyskane wyroki na eksmisję	13	115 800	3	28 059
9.	Sprawy skier.do komornika o wykonanie eksmisji	5	78 193	4	110 766
10.	Wykonane eksmisje	8	96 817	2	56 994
11.	Wykluczenia z członkostwa z tyt. zaległości	23	107 652	9	52 196

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 2007 roku.

#### **5. Działalność inwestycyjna ( budowa środków trwałych )**

**Nakłady poniesione w latach 2006 i 2007 roku na budowę , ulepszenie , modernizację i zakup środków trwałych i kształtowały się następująco :**

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2006 - nakłady w zł		Rok 2007 - nakłady w zł	
		Poniesione	Rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1.	Na zakup środków trwałych niemieszkalnych i wartości niematerialnych i prawnych	28 306,71	28 306,71	19 286,02	19 286,02
2.	Wykup wieczystego użytkowania gruntów na pełną własność (koszt zakupu + koszt opłat notarialnych i sądowych)	75 559,55	75 559,55	43 511,72	43 511,72
<b>RAZEM</b>		<b>103 866,26</b>	<b>103 866,26</b>	<b>62 797,74</b>	<b>62 797,74</b>

- zakupione i przekazane do eksploatacji gotowe wartości trwałe zwiększyły wartość środków trwałych niemieszkalnych na kwotę 19.286,02 zł - zostały sfinansowane środkami własnymi,
- zakupione grunty przyjęto na stan środków trwałych z jednoczesnym zmniejszeniem wartości wieczystego użytkowania i zostały sfinansowane środkami własnymi.

## **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 2005 - 2007 przedstawiały się następująco :**

<b>ROK</b>	<b>Koszty w zł</b>	<b>Przychody w zł</b>	<b>Wynik</b>
<b>2005</b>	126 948,85	-	- 126 948,85
<b>2006</b>	129 529,31	-	- 129 529,31
<b>2007</b>	113 003,68	-	- 113 003,68

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.

## **7 . Zarządzanie zasobami obcymi .**

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

W roku 2007 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..

Przychody z tej działalności w roku 2007 wyniosły 1.112.570,10 zł

## **8 . Fundusze specjalne spółdzielni :**

Kształtowanie się funduszy specjalnych Spółdzielni w 2007 roku w zł przedstawia się :

<b>Treść</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	116 344,06	70 057,64	56 370,00	130 031,70
Fundusz remontowy	4 680 746,62	5 053 153,14	7 985 083,05	1 748 816,71
<b>RAZEM</b>	<b>4 797 090,68</b>	<b>5 123 210,78</b>	<b>8 041 453,05</b>	<b>1 878 848,41</b>

## **9. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni .**

- 1) Majątek trwały w 2007 roku stanowił **84,61 %** całego majątku , w tym budynki i budowle **84,09 %** , a wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **119,52 %** ;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **15,39 %** 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 15.12. 2000 r .
- 4) Wynik finansowy netto osiągnięty w roku 2007 w wysokości 896.427,32 zł uzyskany z działalności gospodarczej Zarząd proponuje przeznaczyć na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych.
- 5) Pomimo znacznych zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w 2007 roku bieżąco regulowała zobowiązania wobec kontrahentów i wobec budżetu .
- 6) Przeciętne zatrudnienie w roku 2006 wynosiło 59,48 etatów, a w roku 2007 wyniosło 59,10 etatów.

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra .

Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań . W 2007 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 2008 i w latach następnych.

## **10 . Założenia Spółdzielni na rok 2008 i lata następne .**

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

Zakładamy :

- 1) Ustalenie od 1 stycznia 2008 roku indywidualnych stawek opłat na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych w sposób zapewniający pełne pokrycie kosztów.
- 2) Wzrost stawki opłat na eksploatację i utrzymanie lokali od 1 lipca 2008 roku o 0,50 zł/m<sup>2</sup> na miesiąc dla nieruchomości nieocieplanych z przeznaczeniem na zwiększenie funduszu remontowego w celu sfinansowania wydatków związanych z ich ociepleniem.
- 3) Ocieplenie ścian podłużnych 11 budynków mieszkalnych ( powstańców Wielkopolskich 5, Aleja 1 Maja 1, Przemysłowa 14, Powstańców Styczniowych 2, 11 Listopada 18, 20, 21, 29, 31, 33, Wyzwolenia 19) – przewidywana wartość robót wyniesie 4.450 tys. zł.
- 4) Docieplenie stropodachów w 9 budynkach mieszkalnych – w budynkach wymienionych w pkt 3 z wyjątkiem budynku Przemysłowa 14 i Powstańców Styczniowych 2 ( roboty te wykonano w poprzednim okresie) – na wartość 353 tys. zł. Koszt ocieplenia

stropodachów wpłynie na zwiększenie stawki opłat dla tych nieruchomości przez okres 36 miesięcy.

- 5) Remont dachów na 9 budynkach, w których będzie wykonane ocieplenie stropodachu – wartość robót wyniesie 530 tys. zł.
- 6) Remont kapitalny 3 dźwigów w budynku przy ul. Wyzwolenia 11 na wartość 400 tys. zł.
- 7) Wymianę stolarki okiennej przy 50% lub 80% partycypacji członka spółdzielni w kosztach w zależności od ilości otworów okiennych w mieszkaniu, w ramach planowanych środków.
- 8) Wzmocnienie węzłów konstrukcyjnych ścian osłonowych budynków przy ul. Okólna 37 i Okólna 39 – koszt tych robót wyniesie około 500 tys. zł.
- 9) 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 roku) na fundusz remontowy.
- 10) Prowadzenie działań zmierzających do sprostowania udziałów własności w 4 budynkach (Kard. S. Wyszyńskiego 11, Aleje 1 Maja 2 i 6 oraz Powstańców Styczniowych 5) 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.
- 11) Przeniesienie spółdzielczych praw do lokali na pełną własność dla osób ubiegających się o takie przeniesienia.
- 12) podejmowanie aktywnych działań w kierunku zmniejszenia zadłużeń z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali, z uwzględnieniem możliwości podpisania umowy z firmą zajmującą się windykacją i współpracującą z Krajowym Rejestrem Długów
- 13) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący płynność finansową i pełne bezpieczeństwo finansowe .

## **ZARZĄD**

### **KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Konin, dnia 28 kwietnia 2008r.