

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI KONISKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
ZA ROK 2012**

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 Koniskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz regulaminy wewnętrzne zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.*

**Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie**, które zwoływane jest przynajmniej raz w roku.

**Rada Nadzorcza składająca się z 11 członków** sprawuje kontrolę oraz nadzór nad działalnością Spółdzielni.

**Zarząd** jako organ kolegialny składający się z trzech członków kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

Organem doradczym Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących budynku (nieruchomości) jest **Samorząd Mieszkańców Budynku**.

**Przedmiotem działalności Spółdzielni jest**

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 7) nabywanie lokali w celu sprzedaży lub wynajmu.

Podstawowym zadaniem Koniskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

- *utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, właściwego stanu instalacji wewnętrznych, właściwego stanu sanitarnego budynków i ich otoczenia;*
- *nieprzerwanej dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawy wody zimnej i odbioru ciepła, dostawy energii elektrycznej i gazu, oraz zapewnienie sprawności windy osobowych i domofonów,*
- *niezbędnych napraw, konserwacji, przeglądów technicznych budynków i instalacji,*
- *remontów budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,*
- *racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi pobieranymi z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych.*

## 1) Podstawowe dane statystyczne

1) Powierzchni zasobów zarządzanych przez spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2012 przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilo 2011r.	Ilo 2012r.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> 2011 r.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> 2012 r.
<b>I</b>	<b>Budynki spółdzielcze</b>			<b>243.477,16</b>	<b>240.768,62</b>
1	Nieruchomości mieszkaniowe	98	98	228.918,71	227.018,32
2	Domy jednorodzinne	1 dom	1 dom	110,00	110,00
3	Nieruchomości niemieszkaniowe (pawilony)	15	15	11.724,43	11.530,18
4	Budynki garażowe - 6 zespołów garażowych	176 boksów	136 boksów	2.724,02	2.110,12
<b>II</b>	<b>Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych w 18 budynkach</b>	<b>w 18 bud.</b>	<b>w 18 bud.</b>	<b>7.833,03</b>	<b>6.584,86</b>
5	Nieruchomości lokalowe . lokale mieszkalne	181	144	6.831,80	5.583,63
6	Nieruchomości lokalowe - udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych (użytkowe)			1.001,23	1.001,23
<b>III</b>	<b>Razem zasoby spółdzielcze ( I + II)</b>			<b>251.310,19</b>	<b>247.353,48</b>
<b>IV</b>	<b>Własność odrębna zarządzana w nieruchomościach mieszkaniowych</b>			<b>94.828,52</b>	<b>96.787,79</b>
1	- własność odrębna lokali mieszkalnych	2175	2221	94.432,15	96.332,54
2	- własność odrębna boksów garażowych	19	23	310,07	368,95
3	- własność odrębna . lokale użytkowe zarządzane	1	1	86,30	86,30
<b>V</b>	<b>Zasoby obce Wspólnoty mieszkaniowe</b>	<b>71 bud.</b>	<b>71 bud.</b>	<b>143.727,82</b>	<b>143.727,82</b>
	<b>Razem zasoby zarządzane przez Spółdzielnię (I+IV+V)</b>			<b>482.033,50</b>	<b>481.284,23</b>

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2012 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1248,17 m<sup>2</sup> p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 34 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych) i w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 1248,17 m<sup>2</sup> p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1900,39 m<sup>2</sup> p. u. ( bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 46 lokali spółdzielczych,
- zmniejszeniu posiadania o 613,90 m<sup>2</sup> p. u. garaży w wyniku ustanowienia odrębnej własności dla 40 boksów garażowych, przy czym utracono zarządzanie wyodrębnionymi garażami w stosunku do 36 boksów o p. u. 555,02 m<sup>2</sup>.
- zmniejszeniu posiadania lokali w nieruchomościach niemieszkalnych (pawilonów) o 194,25 m<sup>2</sup> w wyniku inwentaryzacji budowlanej pawilonów.

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2012r. Spółdzielnia posiada:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5373 lokale mieszkalne,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 144 lokale mieszkalne,
- W budynkach jednorodzinnych - 1 dom w zabudowie szeregowej.

## 2. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych.

1) W budynkach mieszkalnych tytuły prawne do lokali mieszkalnych są następujące:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilo	Udział %
1.	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	248	3,21
	- w tym bez czynszu	67	
2.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu	5173	66,83
	- w tym bez czynszu	818	

3.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu zajęte na działalność gospodarczą	16	0,21
	- w tym bez członkostwa		
4.	Domy jednorodzinne (własność)	1	0,01
5.	Lokale mieszkalne wynajmowane (umowa najmu)	80	1,03
	- w tym bez tytułu prawnego	28	
<b>6.</b>	<b>Razem lokale spółdzielcze</b>	<b>5518</b>	<b>71,29</b>
7.	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2214	28,61
	- w tym bez członkostwa	279	
8.	Lokale mieszkalne zajęte na działalność gospodarczą odrębna własność	8	0,10
	- w tym bez członkostwa	3	
<b>9</b>	<b>Razem lokale zarządzane - własność odrębna</b>	<b>2222</b>	<b>28,71</b>
	<b>OGÓŁEM (6+9)</b>	<b>7740</b>	<b>100</b>

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2012 polegały na:

- 12 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa pojętych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 3 lokale mieszkalne - byłe spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność,
- 30 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa pojętych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny odzyskany przez Spółdzielnię - był najem - został zbyty w trybie przetargu i przeniesiony na odrębną własność
- 3 lokale mieszkalne o statusie prawa najmu - byłe zakładowe - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w trybie przetargu i przeniesione na odrębną własność;
- 2 lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - byłe lokale zakładowe zostały przeniesione na odrębną własność;
- 29 lokali mieszkalnych o statusie prawa najmu - byłe lokale zakładowe - przeniesiono na odrębną własność.

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółdzielnia zrzesza 8206 członków;
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółdzielnia zrzesza 8564 członków;
- W roku 2012 ubyło 358 członków.

### 3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące majątek Spółdzielni w latach 2011 i 2012 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaźnik %	
		Rok 2011	Rok 2012	Rok 2011	Rok 2012
1.	Fundusz udziałowy	411.191,73	427.750,81	0,48	0,51
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.838.118,27	3.600.120,11	4,45	4,30
3.	Fundusz wkładów budowlanych	124.412.207,86	123.561.993,60	144,30	147,61
4.	Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych i waloryzacja wkładów	-70.587.557,96	-71.574.055,52	-81,87	-85,50
5.	Należne wkłady z tytułu modernizacji	-1.828.267,87	-1.375.473,85	-2,12	-1,64
6.	RAZEM fundusze podstawowe (1:5)	56.245.692,03	54.640.335,15	65,24	65,28
7.	Fundusze zapasowe (fundusz zasobowy)	29.967.306,66	29.065.914,85	34,76	34,72
8.	Fundusz z aktualizacji wyceny	3.875,40	3.875,40		
<b>X</b>	<b>Razem fundusze własne</b>	<b>86.216.874,09</b>	<b>83.710.125,40</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

- 2) Zmiany wysoko ci funduszy własnych . zmniejszenie o kwot 2.506.748,69 spowodowane zostały:
- a) Zmniejszeniem funduszy podstawowych o kwot 1.605.356,88 z tego skutek:
- zwiekszenia funduszy podstawowych o kwot 1.141.670,58 z tytułu wpłat na uzupełnienie wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu udziałowego,
  - zmniejszenia funduszy podstawowych o kwot 2.747.027,46 z tytułu zwrotu wkładów , wyodrębnienia lokali mieszkalnych i garaży oraz umorzenia budynków i lokali mieszkalnych.
- b) Zmniejszeniem funduszy zapasowych o kwot 901.391,81 z tego skutek:
- zwiekszenia funduszu o kwot 11.568,00 z tytułu wpłaty wpisowego,
  - zmniejszenia funduszy o kwot 912.959,81 z tytułu umorzenia budynków i lokali niemieszkalnych oraz wyodrębnienia garaży.

#### 4. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

- 1) Koszty i przychody eksploatacji podstawowej zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty z tytułu	Przychody z tytułu	Wynik z tytułu
1	Nieruchomości mieszkaniowe . lokale mieszkalne	11.893.217,39	10.780.685,76	-1.112.531,63
2	Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych	668.597,05	661.788,92	-6.808,13
3	Domy jednorodzinne	1.032,08	396,00	-636,08
4	Media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	15.511.763,52	15.563.404,36	51.640,84
	<b>Razem lokale mieszkalne (1-4)</b>	<b>28.074.610,04</b>	<b>27.006.275,04</b>	<b>-1.068.335,00</b>
5	Zespoły garażowe . boksy własno ciowe prawo	38.383,80	43.248,71	4.864,91
6	Lokale z działalno ci gospodarczej (spółdzielcze prawo i wyodrębnione)	102.613,57	97.171,79	-5.441,78
	<b>Razem 5+6</b>	<b>140.997,37</b>	<b>140.420,50</b>	<b>-576,87</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>28.215.607,41</b>	<b>27.146.695,54</b>	<b>-1.068.911,87</b>

- 2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2012 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (strata) w wysokości 1.068.911,87 zł. Została pokryta nadwyżką powstałą w latach poprzednich w kwocie 1.081.826,82 zł oraz przeznaczeniem zysku bilansowego za rok 2011 na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 1.354.967,28 zł. Na pokrycie ewentualnego niedoboru w roku 2013 pozostaje jeszcze kwota 1.367.882,23 zł.
- 3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z tytułu tytułów i innych przychodów) przedstawiają się w roku 2012 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty z tytułu	Przychody z tytułu	Wynik z tytułu
1	Po tytułu nieruchomości	48.719,49	111.267,16	62.547,67
2	Po tytułu spółdzielni razem	1.715.304,96	2.625.053,94	909.748,98
a	Po tytułu spółdzielni w budynkach mieszkalnych	102.992,72	188.186,90	85.194,18
b	Po tytułu spółdzielni w budynkach niemieszkalnych ( pawilony i garaże )	1.233.698,67	1.641.504,37	407.805,70
c	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych lokale użytkowe	159.927,62	282.697,59	122.769,97
d	Pozostałe po tytułu spółdzielni	218.685,95	512.665,08	293.979,13
3	Zarządzanie zasobami obcymi	792.902,49	1.179.337,08	386.434,59
4	Działalność społeczna i kulturalna o otwartym charakterze	89.772,50	0,00	-89.772,50
5	Przychody i koszty finansowe	114,22	902.977,20	902.862,98
6	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	295.947,76	807.684,79	511.737,03
	<b>RAZEM</b>	<b>2.942.761,42</b>	<b>5.626.320,17</b>	<b>2.683.558,75</b>

- wynik w kwocie 2.683.558,75 zł stanowi zysk bilansowy brutto za rok 2012 (przed opodatkowaniem).

4) Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2011 i 2012 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2011	Rok 2012
<b>1</b>	<b>Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych razem</b>	<b>3.471,8</b>	<b>3.612,2</b>
	• Wymiana i remont stolarki otworowej	713,6	773,2
	• remont instalacji wewnętrznych	503,8	943,1
	• remont dachów	135,7	63,9
	• malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku	162,1	372,2
	• remont balkonów	52,0	-
	• remont infrastruktury (zieleniec, chodniki, parkingi, ścieki itp.)	344,1	691,1
	• wymiana wodomierzy	1.313,3	185,9
	• pozostałe remonty bieżące budynków mieszkalnych	247,2	582,8
<b>2</b>	<b>Nakłady na remonty windy</b>	<b>434,4</b>	<b>472,2</b>
<b>3</b>	<b>Termomodernizacja budynków mieszkalnych</b>	<b>108,2</b>	<b>-</b>
<b>4</b>	<b>Ogółem wydatki z funduszu remontowego na remonty budynków mieszkalnych</b>	<b>4.014,4</b>	<b>4.084,4</b>

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości 1.218,4 tys. złotych oraz wpłacone w wysokości 152,8 tys. złotych z funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe.

5) Źródła finansowania funduszu remontowego z tytułu odpisu w cenach kosztów eksploatacji oraz z innych tytułów w latach 2011 i 2012 przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2011		Rok 2012		Odpis na fundusz remontowy na lata 2011 i 2012
		Kwota odpisu tys. zł	Stawka za m <sup>2</sup> rocznie zł	Kwota odpisu tys. zł	Stawka za m <sup>2</sup> rocznie zł	
1	Odpis na fundusz remontowy od budynków mieszkalnych	4.916,8		4746,7		Wg źródeł nicowanych stawek miesięcznych określonych w planie gospodarczym dla każdego nieruchomości
2	Odpis dodatkowy z tytułu wymiany okien	4,2	-	4,2	-	Stawki źródeł nicowane ustalone w umowie z lokatorem
	<b>OGÓŁEM ŹRÓDŁA FINANSOWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO</b>	<b>4.921,0</b>	<b>15,27</b>	<b>4750,9</b>	<b>14,70</b>	

6) Opłaty za eksploatację i utrzymanie mieszkań w latach 2010 do 2012 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stawka opłaty w zł/ m <sup>2</sup> zajmowanej powierzchni			W tym na fundusz remontowy
		Od 1.09.2010	Od 1.09.2011	Od 1.09.2012	
1	Dla budynków przy ul. Kolskiej	2,92 - 3,61	2,92 - 3,51	2,92 - 3,51	0,86
2	Dla budynku w Golinie	1,32 - 2,04	1,32 - 1,94	1,32 - 1,94	0,57
3	Dla budynków z instalacją c.o.	1,15 - 3,61	1,77 - 3,77	2,03 - 3,35	0,45 - 1,74
4	Dla budynków z instalacją C.O. i CW	1,35 - 3,68	1,35 - 3,68	1,73 - 3,68	0,41 - 1,92
5	Dla budynków z instalacją c.o., cw, i gazow	2,35 - 4,49	2,35 - 4,39	2,60 - 3,51	1,28 - 1,80
6	Dla budynków z instalacją c.o., c.w. i dźwigami	2,90 - 4,40	2,88 - 4,30	3,20 - 4,30	1,57 - 2,16

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązuje w 2012 r. zostały zatwierdzone w planie gospodarczym uchwały 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 zrównoważona, w zależności od wykonanych i przewidzianych do wykonania robót remontowych. Stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków spółdzielni są ustalane z uwagi na pozyskiwane przez Spółdzielnię dochody z działalności gospodarczej.

Najniższe stawki opłat nie zawierają opłat ratalnych z tytułu uzupełnienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych za ocieplenie budynku w ramach procesu modernizacji.

7) Zadłużenia członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2011 i 2012 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2011 zadłużenie zł	Rok 2012 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	2.033.090,33	1.925.004,36	-108.085,97
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	326.318,03	349.677,81	+23.359,78
2	Garaże	944,36	1.826,62	+882,26
3	Lokale usługowe	218.865,25	219.132,68	+267,43
	<b>Razem</b>	<b>2.252.899,94</b>	<b>2.145.963,66</b>	<b>-106.936,28</b>

8) Zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali w porównaniu z naliczeniami rocznymi opłat przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość naliczeń rocznych w tys. zł	Kwota zaległości w tys. zł	Wskaźnik % zaległości do naliczeń rocznych
<b>1</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>			
a)	Rok 2011	29.585,0	2.033,1	6,87
b)	Rok 2012	30.134,6	1.925,0	6,39
c)	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>+549,6</b>	<b>-108,1</b>	<b>-0,48</b>
<b>2</b>	<b>Lokale usługowe + garaże</b>			
a)	Rok 2011	2.984,4	219,8	7,37
b)	Rok 2012	3.011,4	221,0	7,34
c)	<b>Wzrost(+), spadek (-)</b>	<b>+27,0</b>	<b>+1,2</b>	<b>-0,03</b>
<b>3</b>	<b>Lokale razem</b>			
a)	Rok 2011	32.569,4	2.252,9	6,92
b)	Rok 2012	33.146,0	2146,0	6,47
c)	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>+576,6</b>	<b>-106,9</b>	<b>-0,45</b>

9) W zakresie windykacji należą do Zarządu Spółdzielni podejmowania dyscyplinujące członków i najemców polegające na:

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2011		Windykacja w roku 2012	
		Ilość	Na kwotę zł	Ilość	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	2875	6.419.041	3133	6.083.032
2	Sprawy skierowane do sądu	258	662.956	241	563.741
3	Uzyskane wyroki	258	662.956	241	563.741
4	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim	36	82.987	0	0
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	181	544.382	149	346.523
5	Wyroki zrealizowane . zapłacone	150	420.162	181	446.144
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki	12	163.355	6	65.213

	eksmisyjne				
7	Uzyskane wyroki na eksmisjach	8	129.537	6	110.354
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	2	69.952	2	74.299
9	Wykonane eksmisje	6	188.471	8	240.710
10	Wykluczenia z czynkostwa z tytułu zaległości	19	122.481	11	50.706

## 5. Usługi komunalne.

### 1) Woda i kanalizacja

- Na dostaw wody i odprowadzanie cieków Spółdzielnia posiada umowę zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Koninie. Ceny za powyższe usługi w latach 2011, 2012 i na rok 2013 przedstawia się w następujący sposób:

Lp.	Wyszczególnienie	Na rok 2011	Na rok 2012	Na rok 2013
1	Podstawa ceny	Uchwała nr 30/2010 Zarządu PW i K z dnia 9.12.2010	Uchwała nr 247 Rady Miasta Konina z dnia 30 listopada 2011 r.	Uchwała nr 007.8.2012 Rady Miasta Konina z dnia 20 listopada 2012 r.
2	<b>Ceny netto bez VAT w zł/ m<sup>3</sup></b>	<b>8,52</b>	<b>8,77</b>	<b>9,68</b>
	- w tym: woda zimna	3,16	3,25	3,66
	- w tym: odprowadzanie cieków w	5,36	5,52	6,02
3	<b>Ceny w wartościach z 8% VAT w zł/m<sup>3</sup></b>	<b>9,20</b>	<b>9,47</b>	<b>10,45</b>
	- w tym: woda zimna <sup>3</sup>	3,41	3,51	3,95
	- w tym: odprowadzanie cieków	5,79	5,96	6,50

- Koszty wody i odprowadzania cieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2011 wyniosły 5.037.522 zł a w roku 2012 wyniosły 5.112.864 zł
- Opłaty za wodę i odprowadzanie cieków ustalane są dla mieszkańców zaliczkowo i rozliczane są dwa razy w roku zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w **Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania cieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu**. W roku 2011 obowiązuje **Regulamin** uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29 z dnia 27.09.2005;
- Zastosowane ceny opłat w zł/ m<sup>3</sup> wody są takie same, jakie stosuje Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- Ilość wody nierozliczonej, zgodnie z regulaminem zwiększają zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększają koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych.

### 2) Wywóz nieczystości

- W zakresie wywozu nieczystości stałych głównym usługodawcą Spółdzielnia jest: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z O. O. w Koninie. Należności za usługę wywozu nieczystości ustalane są na podstawie wynegocjowanych cen, określonych w umowach o **wiadczenie usług wywozu nieczystości stałych i w zależności od ilości wywiezionych nieczystości z danej nieruchomości**; stawki na osobę przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ceny netto w zł/m <sup>3</sup>	Ceny brutto (z VAT) w zł/m <sup>3</sup>	Opłaty naliczane mieszkańcom
1	Rok 2011	33,80 zł/m <sup>3</sup>	36,50 zł/m <sup>3</sup>	4,00 - 9,79 zł/osob
2	Rok 2012	37,90 zł/m <sup>3</sup>	40,93 zł/m <sup>3</sup>	4,50 - 12,5 zł/osob
3	Rok 2013	41,70 zł/m <sup>2</sup>	45,04 zł/m <sup>2</sup>	5,50 -10,00 zł/osob

- Koszty wywozu nieczystości poniesione w roku 2011 w części dotyczącej lokali mieszkalnych wyniosły 1.181.122 zł a w roku 2012 wyniosły 1.258.662 zł

**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 **umowa 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 1.01.2011	Ceny od 01.05.2011	Ceny od 15.06.2011	Ceny od 01.06.2012	Ceny od 15.07.2012
		Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT
1	Za zużycie ciepła . zmiennie	19,78 zŹGJ	20,70 zŹGJ	20,70 zŹGJ	22,66 zŹGJ	22,66 zŹGJ
2	Za usługi przesyłowe zmiennie	14,56 zŹGJ	14,56 zŹGJ	14,92 zŹGJ	14,92 zŹGJ	15,60 zŹGJ
3	Za zamówioną moc ciepła stała	6889,80 zŹMW/m-c	7188,71 zŹMW/m-c	7188,71 zŹMW/m-c	7.745,24 zŹMW/m-c	7.745,24 zŹMW/m-c
4	Usługi przesyłowe	4.323,49 zŹMW/m-c	4.323,49 zŹMW/m-c	4.534,35 zŹMW/m-c	4.534,35 zŹMW/m-c	4.700,38 zŹMW/m-c

- e) Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w latach 2011, 2012 i na rok 2013 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynoszą średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2011	Na rok 2012	Na rok 2013
1	Opłata stała za ciepło	Od 0,90 do 1,49 zŹm <sup>2</sup> p. u. lokalu	Od 0,90 do 1,49 zŹm <sup>2</sup> p. u. lokalu	Od 0,88 do 1,29 zŹm <sup>2</sup> p. u. lokalu
2	Opłata zmienna za centralne ogrzewanie	Kwoty od 14 do 267 zŹna 1 mieszkanie w zależności od ilości zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 14 do 267 zŹ na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 15 do 150 zŹ na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do podgrzania ciepłej wody - cw	Od 7,50 do 17,54 zŹm <sup>3</sup> ciepłej wody	Od 7,50 do 17,54 zŹm <sup>3</sup> ciepłej wody	Od 9,50 do 19,00 zŹm <sup>3</sup> ciepłej wody

- f) Koszty i przychody z tytułu kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2011 i 2012 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2011		Rok 2012	
		Kwota zŹ	Stawka zŹ m <sup>2</sup> miesięcznie	Kwota zŹ	Stawka zŹ m <sup>2</sup> miesięcznie
1	Poniesione koszty	6.081.286,02	1,58	6.532.957,49	1,70
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.516.338,69	1,95	7.609.799,65	1,98
3	<b>Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym</b>	<b>1.435.052,67</b>	<b>0,37</b>	<b>1.076.842,16</b>	<b>0,28</b>

- Nadwyżki opłat za ciepło powstają 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 33 budynków wg stanu na 31 grudnia - w miesiącu marcu następnego roku kalendarzowego.
- 64 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.
- Nadwyżki za rok 2012 będą rozliczone zgodnie z regulaminem.



- Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie . 321.038,95 m<sup>2</sup>.
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania ciepłej wody w roku 2011 wyniosły 2.324.328 zł w roku 2012 wyniosły **2.420.984 zł**
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2011 wyniosły 164.798 zł w roku 2012 wyniosły **186.296 zł**

## 6. Działalność inwestycyjna (budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w latach 2011 i 2012 roku na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Nakłady 2010	Nakłady 2011 r.		Nakłady 2012 r.	
		Poniesione	Poniesione	Rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1	Na zakup gotowych środków trwałych niemieszkalnych		41.640,71	41.640,71	26.275,67	26.275,67
2	Wykup / przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów na pełną własność		173,47	173,47	-	-
3	Nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych		4000,00		112.166,10	116.166,10
4	Budowa parkingu	45.465,66	66.069,94	107.935,60	76.769,94	80.369,94
	<b>RAZEM</b>	<b>45.465,66</b>	<b>111.884,12</b>	<b>149.749,78</b>	<b>215.211,71</b>	<b>222.811,71</b>

- w roku 2012 zostały poniesione nakłady na budowę parkingu przy pawilonie przy ul. 11 Listopada 27, na ocieplenie przychodni przy ulicy 11 Listopada 26 oraz na zakup komputera i serwera.

## 7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) *W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.*
- W roku 2012 zajmowała się zarządzaniem 71 budynkami **wspólnot mieszkaniowych**, na podstawie zawartych umów.
  - Na podstawie uchwały regulaminów **wspólnot mieszkaniowych** Spółdzielnia prowadzi dla nich obsługa zarządzania według zasad określonych w **Ustawie o własności lokali**: sprawuje dla tych nieruchomości obsługa techniczną, księgową, sporządza dla nich rozliczenia podatkowe i sprawozdania statystyczne według zasad określonych w odpowiednich przepisach oraz dokonuje rozliczeń z właścicielami.
- 2) *Koszty i przychody z tej działalności w roku 2012 przedstawiały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	792.902,49	1.179.337,08	386.434,59

## 8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- 1) *Koniska Spółdzielnia Mieszkaniowa współuczestniczy w organizowaniu życia społeczno kulturalnego dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Bazą tej działalności były kluby osiedlowe, prowadzone działalność w zakresie rozwoju zainteresowań dzieci i młodzieży, oraz zagospodarowaniem czasu wolnego emerytów i rencistów.*

2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- o wiatowej w roku 2012 przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2011	76.702,03	400,00	-76.302,03
2	Rok 2012	89.772,50	0,00	-89.772,50

3) Koszty działalności społecznej i kulturalno o wiatowej nie stanowi składnika kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości, dlatego ten wynik ujemny na tej działalności zostaje uwzględniony w wyniku bilansowym Spółdzielni.

## 9. Fundusze specjalne spółdzielni:

1) W ramach funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	149.852,14	89.339,15	74.760,00	164.431,29
2	Fundusz remontowy	1.044.432,47	4.750.944,52	4.084.402,14	1.710.974,85
3	<b>RAZEM fundusze specjalne</b>	<b>1.194.284,61</b>	<b>4.840.283,67</b>	<b>4.159.162,14</b>	<b>1.875.406,14</b>

## 10. Założenia Spółdzielni na rok 2013 i lata następne.

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

### • Na rok 2013 zakładamy:

- 1) ustalanie indywidualnych stawek opłat na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych w sposób zapewniający pełne pokrycie kosztów,
- 2) remont kapitalny dźwigów w budynku przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 23
- 3) napraw nawierzchni dróg dojazdowych i wymian nawierzchni chodników przy budynkach mieszkalnych,
- 4) remont i malowanie ścian zewnętrznych budynków przy ul. Dworcowej 9 i Kosmonautów 12, oraz wykonanie wiatrołapów,
- 5) kontynuowanie wymiany drzwi wejściowych do budynków,
- 6) remont głównych tablic zasilających w budynkach wraz z przeglądami kanałów kablowych na klatkach schodowych i zakończenie wymiany WLZ;
- 7) wykonanie nowych przyłączy od liczników energii elektrycznej do mieszkań z przewodem PP
- 8) przenoszenie spółdzielczych praw do lokali na pełną własność dla osób ubiegających się o takie przeniesienie;
- 9) podejmowanie aktywnych działań w kierunku zmniejszenia zadłużenia z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali, z wykorzystaniem współpracy z Krajowym Rejestrem Działalności;
- 10) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący płynność finansową.

### • Na rok 2014 i dalsze lata zakładamy:

- 1) renowację zieleni i placów zabaw przy budynkach mieszkalnych;
- 2) rozpoczęcie ocieplenia stropów piwnicznych;
- 3) kontynuację wykonania nowych przyłączy od liczników energii elektrycznej do mieszkań z przewodem PP;
- 4) kontynuację remontu głównych tablic zasilających w budynkach wraz z przeglądami kanałów kablowych na klatkach schodowych i zakończenie wymiany WLZ;
- 5) kontynuację budowy wiatrołapów (w budynkach wysokich),
- 6) wymian wyparkowych podzielników kosztów ciepła na podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym

**11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.**

- 1) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały wymienione w załączniku numer 1.
- 2) Majątek trwałą w 2012 roku stanowił **80,62%** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowił **80,04%** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **112,48%**;
- 3) Majątek obrotowy stanowił **19,38 %** majątku ogółem;
- 4) Przeciętne zatrudnienie w roku 2011 wynosiło 54,93 etaty, a w roku 2012 wyniosło **53,63** etaty;
- 5) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe w wysokości **1.068.911,87 zł** (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku).
- 6) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2012 w wysokości **2.213.075,75 zł** uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć:
  - na pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kwot **50.663,67 zł**
  - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art.5 ust.2 ustawy) kwot **2.162.412,08 zł**

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

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

**W 2012 r. nie wystąpiły** zjawiska negatywne, wpływające na sytuację finansową Spółdzielni.

**Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2013 i w latach następnych.**

Konin dnia 05.03.2013 r..

Podpisy Zarządu:

**Załącznik nr 1 do Sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2012**

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK		
				2010	2011	2012
<b>I</b>	<b>DANE BILANSOWE</b>					
1	<b>MAJ TEK TRWAŁY</b>	dane bilansowe	zł	82 570 032,27	79 457 325,96	76 391 281,01
2	<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	"	zł	90 431 636,89	87 571 841,37	85 923 201,15
3	<b>REZERWY+ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE</b>	"	zł	109 394,21	-	-
4	<b>MAJ TEK OBROTOWY</b>	"	zł	12 778 266,44	15 667 185,88	18 364 433,00
5	<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	"	zł	2 461 504,32	2 407 092,69	2 261 156,22
6	<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	"	zł	4 055 859,24	5 903 196,69	6 833 166,88
7	<b>SPRZEDAŻ NETTO</b>	"	zł	32 057 058,22	29 982 622,93	31 062 353,72
8	<b>KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY</b>	"	zł	30 577 698,68	30 182 796,85	31 158 368,83
9	<b>SUMA BILANSOWA</b>	"	zł	95 348 298,71	95 124 511,84	94 755 764,01
10	<b>RODKI PIENIĘDZE</b>	"	zł	10 260 040,41	13 195 727,56	16 041 670,43
11	<b>WYNIK FINANSOWY NETTO</b>	"	zł	1 700 734,61	1 698 827,15	2 213 075,75

<b>II</b>	<b>WSKAŹNIKI</b>					
1	<b>FINANSOWANIE MAJ TRWAŁY KAPITAŁAMI WŁASNYMI</b>	kapitał własny + rezerwy / maj trwały	%	109,52	110,21	112,48
2	<b>WSKAŹNICA MAJ TRWAŁY ZADŁOŻENIEM</b>	zobowiązania długoterminowe ogółem / maj trwały ogółem	%	0,13	-	-
3	<b>STOPA ZADŁOŻENIA</b>	zobowiązania długoterminowe ogółem / maj trwały ogółem	%	0,11	-	-
4	<b>WSKAŹNICA PŁYNNOŚCI I</b>	majtek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	%	315,05	265,40	268,75
5	<b>WSKAŹNICA PŁYNNOŚCI III</b>	rodki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	%	252,97	223,53	234,76
6	<b>WSKAŹNICA Szybkości Obrotu Należności</b>	na należności x 365 / sprzedaż netto	dni	28	29	27
7	<b>WSKAŹNICA Szybkości Zobowiązań</b>	zobowiązania pieniężne x 365 / koszt sprzedaży produkcyjnej i usług	dni	48	71	80