

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI KONISKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
ZA ROK 2013**

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,*
- *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) Powierzchni zasobów zarządzanych przez spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2013 przedstawiającej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość 2012 r.	Ilość 2013 r.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> 2012 r.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> 2013 r.
<b>I</b>	<b>Budynki spółdzielcze</b>			<b>240.768,62</b>	<b>239.453,35</b>
1	Nieruchomości mieszkaniowe (98 budynków)			227.018,32	225.761,79
a	w tym: lokale mieszkalne	5375	5342	225.738,32	224.481,79
b	W tym: lokale użytkowe			1280,00	1280,00
2	Domy jednorodzinne	1 dom	1 dom	110,00	110,00
3	Nieruchomości niemieszkaniowe (15 budynków)			11.530,18	11.517,15
4	Budynki garażowe - 6 zespołów garażowych	boksy 136	boksy 133	2.110,12	2.064,41
<b>II</b>	<b>Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych w 18 budynkach</b>			<b>6.584,86</b>	<b>6.483,31</b>
1	Nieruchomości lokalowe - lokale mieszkalne	Lokale 144	Lokale 142	5.583,63	5.482,08
2	Nieruchomości lokalowe - udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych (użytkowe)	11	11	1.001,23	1.001,23
<b>III</b>	<b>Razem zasoby spółdzielcze (I + II)</b>			<b>247.353,48</b>	<b>245.936,66</b>
<b>IV</b>	<b>Własność odrębna zarządzana w nieruchomościach mieszkaniowych</b>			<b>96.787,79</b>	<b>98.000,34</b>
1	- własność odrębna lokali mieszkalnych	2221	2254	96.332,54	97.589,07
2	- własność odrębna boksów garażowych	23	20	368,95	324,97
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>481.284,23</b>	<b>481.181,51</b>

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2013 polegają na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 101,55 m<sup>2</sup> p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 2 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 101,55 m<sup>2</sup> p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1256,53 m<sup>2</sup> p. u. (bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 33 lokali spółdzielczych,
- zmniejszeniu posiadania o 45,71 m<sup>2</sup> p. u. garaży w wyniku ustanowienia odrębnej własności dla 3 boksów garażowych, przy czym utracono zarządzanie wyodrębnionymi garażami w stosunku do 6 boksów o p. u. 89,69 m<sup>2</sup>.
- zmniejszeniu posiadania lokali w nieruchomościach niemieszkalnych (pawilonów) o 13,03 m<sup>2</sup> w wyniku inwentaryzacji budowlanej pawilonów.

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2013r. Spółdzielnia posiada:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5342 lokale mieszkalne,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 142 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	Ilość	Udział %
1.	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	236	3,05
	- w tym bez członkostwa	60	
2.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu	5151	66,56
	- w tym bez członkostwa	922	
3.	Lokale mieszkalne o statusie własnościowego prawa do lokalu zajęte na działalność gospodarczą	16	0,21
	- w tym bez członkostwa	3	
4.	Domy jednorodzinne (własność)	1	0,01
5.	Lokale mieszkalne wynajmowane (umowa najmu)	81	1,05
	- w tym bez tytułu prawnego	28	
<b>6.</b>	<b>Razem lokale spółdzielcze</b>	<b>5485</b>	<b>70,88</b>
7.	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2248	29,03
	- w tym bez członkostwa	332	
8.	Lokale mieszkalne zajęte na działalność gospodarczą - odrębna własność	7	0,09
	- w tym bez członkostwa	3	
<b>9</b>	<b>Razem lokale zarządzane - własność odrębna</b>	<b>2254</b>	<b>29,12</b>
	<b>OGÓŁEM (6+9)</b>	<b>7739</b>	<b>100</b>

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2013 polegają na:

- 10 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa pojętych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębna własność,
- 2 lokale mieszkalne - były spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębna własność,
- 21 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa pojętych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębna własność,
- 1 lokal mieszkalny o statusie prawa najmu - był zakładowy - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w trybie przetargu i przeniesiony na odrębna własność;
- 1 lokal mieszkalny o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - był lokale zakładowe zostały przeniesiony na odrębna własność;

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółdzielnia zrzesza 8013 członków;
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółdzielnia zrzesza 8206 członków;
- W roku 2013 ubyło 193 członków.

### 3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące prace trwające spółdzielni w latach 2012 i 2013 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaźnik %	
		Rok 2012	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2013
1.	Fundusz udziałowy	427.750,81	428.033,11	0,51	0,53
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.600.120,11	3.431.122,63	4,30	4,21
3.	Fundusz wkładów budowlanych	123.561.993,60	122.944.447,97	147,61	150,83
4.	Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych i waloryzacja wkładów	-71.574.055,52	-73.163.956,67	-85,50	-89,76
5.	Należne wkłady z tytułu modernizacji	-1.375.473,85	-965.783,41	-1,64	-1,18
6.	RAZEM fundusze podstawowe (1:5)	54.640.335,15	52.673.863,63	65,28	64,63
7.	Fundusze zapasowe (fundusz zasobowy)	29.065.914,85	28.831.993,15	34,72	35,37
8.	Fundusz z aktualizacji wyceny	3.875,40	3.875,40		
<b>X</b>	<b>Razem fundusze własne</b>	<b>83.710.125,40</b>	<b>81.509.732,18</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

2) Zmiany wysokości funduszy własnych. zmniejszenie o kwotę 2.200.393,22 spowodowane zostały:

- a) Zmniejszeniem funduszy podstawowych o kwotę 1.966.471,52 z tytułu skutek:
- zmniejszenia funduszy podstawowych o kwotę 2.727.257,05 z tytułu zwrotu wkładów, wyodrębnienia lokali mieszkalnych i garaży oraz umorzenia budynków i lokali mieszkalnych
  - zwiększenia funduszy podstawowych o kwotę 760.785,53 z tytułu wpłat na uzupełnienie wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu udziałowego,
- b) Zmniejszeniem funduszy zapasowych o kwotę 233.921,70 z tytułu skutek:
- zmniejszenia funduszy o kwotę 243.096,70 z tytułu umorzenia budynków i lokali niemieszkalnych oraz wyodrębnienia garaży.
  - zwiększenia funduszu o kwotę 9.175,00 z tytułu wpłaty wpisowego,

### 4. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Nieruchomości mieszkaniowe . lokale mieszkalne	12.646.357,02	11.101.877,39	-1.544.479,63
2	Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych	613.225,86	626.154,73	12.928,87
3	Domy jednorodzinne	1009,63	924,00	-85,63
4	Media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	16.729.923,24	16.872.493,20	142.569,96
	Razem lokale mieszkalne (1-4)	29.990.515,75	28.601.449,32	-1.389.066,43
5	Zespoły garażowe . boksy własnościowe	50.595,40	42.301,71	-8.293,69
6	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione)	107.947,09	101.168,86	-6.778,23
	Razem 5+6	158.542,49	143.470,57	-15.071,92
	<b>RAZEM</b>	<b>28.215.607,41</b>	<b>27.146.695,54</b>	<b>-1.404.138,35</b>

- 2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2013 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (strata) w wysokości 1.404.138,35 zł. Została pokryta nadwyżką powstałą w latach poprzednich w kwocie 1.361.215,07 zł oraz przeznaczeniem zysku bilansowego za rok 2012 na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 2.213.075,75 zł. Na pokrycie ewentualnego niedoboru w roku 2014 pozostaje jeszcze kwota 2.170.152,47 zł.
- 3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z tytułu innych przychodów) przedstawiają się w roku 2013 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty z	Przychody z	Wynik z
1	Po ytki nieruchomości	47.006,86	109.092,05	62.085,19
2	Po ytki spółdzielni razem	1.686.228,49	2.471.207,14	784.978,65
a	Po ytki spółdzielni w budynkach mieszkalnych	104.810,82	201.036,46	96.225,64
b	Po ytki spółdzielni w budynkach niemieszkalnych ( pawilony i garaże )	1.220.843,89	1.628.852,21	408.008,32
c	Udziały we wspólnotach mieszkaniowych lokale użytkowe	297.741,32	281.192,73	-16.548,59
d	Pozostałe po ytki spółdzielni	62.832,46	360.125,74	297.293,28
3	Zarządzanie zasobami obcymi	796.261,33	1.212.682,82	416.421,49
4	Działalność społeczna i kulturalna o wiatowa	85.508,51	0,00	-85.508,51
5	Przychody i koszty finansowe	2.171,05	662.146,52	659.975,47
6	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	430.326,42	540.276,15	109.949,73
	<b>RAZEM</b>	<b>3.047.502,66</b>	<b>4.995.404,68</b>	<b>1.947.902,02</b>

- wynik w kwocie **1.947.902,02** zyskanowi zysk bilansowy brutto za rok 2013 (przed opodatkowaniem).

4) *Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2012 i 2013 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2012	Rok 2013
<b>1</b>	<b>Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych razem</b>	<b>3.612,2</b>	<b>3.018,0</b>
a	• Wymiana i remont stolarki otworowej	773,2	52,1
b	• remont instalacji wewnętrznych	943,1	836,6
c	• remont dachów	63,9	56,3
d	• malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku	372,2	394,7
e	• remont balkonów	-	9,1
f	• remont infrastruktury ( zielenie , chodniki , parkingi , mietniki itp.)	691,1	599,5
g	• wymiana wodomierzy	185,9	-
h	• pozostałe remonty bieżące budynków mieszkalnych	582,8	1.069,7
<b>2</b>	<b>Nakłady na remonty windy</b>	<b>472,2</b>	<b>150,3</b>
<b>3</b>	<b>Remonty energooszczędne</b>	<b>-</b>	<b>125,2</b>
	<b>Ogółem wydatki z funduszu remontowego na remonty budynków mieszkalnych</b>	<b>4.084,4</b>	<b>3.293,5</b>

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **1448 tys.** z tymże wpłacone w wysokości **158,1 tys.** z funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe.

5) Zwi kszenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ci ar kosztów eksploatacji oraz z innych tytułów w latach 2012 i 2013 przedstawiają si nast puj co:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012		Rok 2013		Odpis na fundusz remontowy na lata 2012 i 2013
		Kwota odpisu tys. zů	Stawka zům <sup>2</sup> rocznie zů	Kwota odpisu tys. zů	Stawka zům <sup>2</sup> rocznie	
1	Odpis na fundusz remontowy od budynków mieszkalnych	4746,7		5.292,3		Wg zró nicowanych stawek miesi cznych okre lonych w planie gospodarczym dla ka dej nieruchomości
2	Odpis dodatkowy z tyt. wymiany okien	4,2	-	3,8	-	Stawki zró nicowane ustalona w umowie z lokatorem
	<b>OGÓúEM zwi kszenia funduszu remontowego</b>	<b>4750,9</b>	<b>14,70</b>	<b>5.296,1</b>	<b>16,39</b>	

6) Opjaty za eksploatacj i utrzymanie mieszka w latach 2011 do 2013 ksztajowaj si nast puj co:

Lp.	Wyszczególnienie	Stawka opjaty w zů/ m <sup>2</sup> zajmowanej powierzchni			W tym na fundusz remontowy
		Od 1.09.2011	Od 1.09.2012	Od 1.09.2013	W roku 2013
1	Dla budynków przy ul. Kolskiej	2,92 - 3,51	2,92 - 3,51	2,92 - 3,51	0,89
2	Dla budynku w Golinie	1,32 . 1,94	1,32 - 1,94	1,32 - 1,94	0,59
3	Dla budynków z instalacj c. o.	1,77 . 3,77	2,03 - 3,35	2,03 - 3,35	0,45 - 1,71
4	Dla budynków z instalacj C.O. i CW	1,35 . 3,68	1,73 - 3,68	1,73 . 4,18	0,41 . 2,29
5	Dla budynków z instalacj c.o., cw, i gazow	2,35 . 4,39	2,60 - 3,51	2,60 - 3,51	1,36 . 2,33
6	Dla budynków z instalacj c.o., c.w. i d wigami	2,88 . 4,30	3,20 . 4,30	3,20 . 4,25	1,40 - 2,48

Stawki opjaty na eksploatacj i utrzymanie nieruchomości obowi zuj ce w 2013 r zostaj zatwierdzone w planie gospodarczym uchwa y Rady Nadzorczej i w kalkulacji zawieraj koszty bie cego utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy nieruchomości. Zarówn stawki opjaty eksploatacyjnej jak i wysoko odpisu na fundusz remontowy jest zró nicowana, w zale no ci od wykonanych i przewidzianych do wykonania robót remontowych. Stawki opjaty eksploatacyjnej dla czůnków spůdzielni s ni sze z uwagi na pozyskiwane przez Spůdzielni dochody z dzia ylnoci gospodarczej.

Najni sze stawki opjaty nie zawieraj spjaty ratalnych z tytułu uzupe nienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych za ocieplenie budynku w ramach procesu modernizacji.

7) Zadju enia czůnków i najemców z tytułu opjaty za korzystanie z lokali, w latach 2012 i 2013 ksztajowaj si nast puj co:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012 zadu enie zů	Rok 2013 zadu enie zů	Ró nica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.925.004,36	1.895.026,49	-29.977,87
	- w tym lokale mieszkalne wyodr bnione	349.677,81	304.178,84	-45.498,97
2	Gara e	1.826,62	2.149,46	+322,84
3	Lokale u ytkowe	219.132,68	194.433,04	-24.699,64
	<b>Razem</b>	<b>2.145.963,66</b>	<b>2.091.608,99</b>	<b>-54.354,67</b>

8) Zadaniem 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 2012	28.438,3	1.925,0	6,77
b)	Rok 2013	29.076,3	1.895,0	6,52
<b>c)</b>	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>+638,0</b>	<b>-30,0</b>	<b>-0,25</b>
<b>2</b>	<b>Lokale usługowe +garaże</b>			
a)	Rok 2012	3.011,4	221,0	7,34
b)	Rok 2013	2.974,3	196,6	6,61
<b>c)</b>	<b>Wzrost(+), spadek (-)</b>	<b>-37,1</b>	<b>-24,4</b>	<b>-0,73</b>
<b>3</b>	<b>Lokale razem</b>			
a)	Rok 2012	31.449,7	2.146,0	6,82
b)	Rok 2013	32.050,6	2.091,6	6,53
<b>c)</b>	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>+600,9</b>	<b>-54,4</b>	<b>-0,29</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2012		Windykacja w roku 2013	
		Ilość	Na kwotę zł	Ilość	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	3133	6.083.032	2956	4.684.612
2	Sprawy skierowane do sądu	241	563.741	246	506.292
3	Uzyskane wyroki	241	563.741	228	463.173
4	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim	0	0	0	0
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	149	346.523	161	349.234
5	Wyroki zrealizowane - zapłacone	181	446.144	185	379.171
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	6	65.213	9	54.356
7	Uzyskane wyroki na eksmisji	6	110.354	6	42.224
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	2	74.299	5	77.460
9	Wykonane eksmisje	8	240.710	3	28.171
10	Wykluczenia z członkostwa z tytułu zaległości	11	50.706	4	16.316

## 5. Usługi komunalne.

### 1) Woda i kanalizacja

- Na dostawę wody i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia posiada umowę zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółdzielnia z o.o. w Koninie. Ceny za powyższe usługi w latach 2012, 2013 i na rok 2014 przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na rok 2012	Na rok 2013	Na rok 2014
1	Podstawa ceny	Uchwałą nr 247 Rady Miasta Konina z dnia 30 listopada 2011	Uchwałą nr 007.8.2012 Rady Miasta Konina z dnia 20 listopada 2012 r.	Uchwałą nr 702 Rady Miasta Konina z dnia 29 stycznia 2014 r. zmiana od 1.03.2014
2	<b>Ceny netto bez VAT w zł/ m<sup>3</sup></b>	<b>8,77</b>	<b>9,68</b>	<b>10,24</b>
	- w tym: woda zimna	3,25	3,66	3,86
	- w tym: odprowadzanie cieków w	5,52	6,02	6,38
3	<b>Ceny w wartościach z 8% VAT w zł/m<sup>3</sup></b>	<b>9,47</b>	<b>10,45</b>	<b>11,06</b>
	- w tym: woda zimna <sup>3</sup>	3,51	3,95	4,17
	- w tym: odprowadzanie cieków	5,96	6,50	6,89

- Koszty wody i odprowadzania cieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2012 wyniosły 5.112.864 zł a w roku **2013** wyniosły **5.456.658 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 2013 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 zwiększa zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększa koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych.

## 2) Wywóz nieczystości

- W zakresie wywozu nieczystości stałych głównym usługodawcą Spółdzielni 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 przedstawiają 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 2012 w całości dotyczącej lokali mieszkalnych wyniosły 1.258.662 zł a w roku **2013** od 01 stycznia do 30 czerwca wyniosły **613.685 zł**, a od 1 lipca do 31 grudnia 2013 r. koszt opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wyniosły **892.976 zł**
- Z dniem 01 lipca 2013 roku wiadczenie usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości przejęły lokalne jednostki gminne, w zamian za uiszczenie przez właścicieli nieruchomości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Uchwałą nr 508 Rady Miasta Konina z dnia 28 grudnia 2012 roku ustalono wysokość tej opłaty na kwotę 20 zł od jednego mieszkańca, a za odpady zbierane w sposób selektywny 10 zł od jednego mieszkańca. Zgodnie z postanowieniem Rady Miasta Konina obowiązującym z dniem 01 lipca 2013 roku jest ustalenie ilości osób zamieszkujących w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, zgodnie z deklaracjami do Urzędu Miasta z ustaloną wielkością opłat miesięcznych. Spółdzielnia zadeklarowała, że zbieranie nieczystości na terenie poszczególnych nieruchomości będzie odbywać się w sposób selektywny.



**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 15.06.2011	Ceny od 01.06.2012	Ceny od 15.07.2012	Ceny od 01.06.2013	Ceny od 01.08.2013
		Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT
1	Za zużycie ciepła . zmienne	20,70 zł/GJ	22,66 zł/GJ	22,66 zł/GJ	24,45 zł/GJ	24,45/zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	14,92 zł/GJ	14,92 zł/GJ	15,60 zł/GJ	15,60 zł/GJ	16,20 zł/GJ
3	Za zamówioną moc ciepła stałą	7188,71 zł/MW/m-c	7.745,24 zł/MW/m-c	7.745,24 zł/MW/m-c	8.258,59 zł/MW/m-c	8.258,59 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	4.534,35 zł/MW/m-c	4.534,35 zł/MW/m-c	4.700,38 zł/MW/m-c	4.700,38 zł/MW/m-c	4.869,26 zł/MW/m-c

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

Lp.	Treść	Na rok 2012	Na rok 2013	Na rok 2014
1	Opłata stała za ciepło	Od 0,90 do 1,49 zł/m <sup>2</sup> p. u. lokalu	Od 0,88 do 1,29 zł/m <sup>2</sup> p. u. lokalu	0,88 do 1,29 zł/m <sup>2</sup> p. u. lokalu
2	Opłata zmienna za centralne ogrzewanie	Kwoty od 14 do 267 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 15 do 150 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 8 do 190 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do podgrzania ciepłej wody - cw	Od 7,50 do 17,54 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody	Od 9,50 do 19,00 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody	Od 9,57 do 19,00 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody

- f) Koszty i przychody z tytułu kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2012 i 2013 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012		Rok 2013	
		Kwota zł	Stawka zł/m <sup>2</sup> miesi. cznie	Kwota zł	Stawka zł/m <sup>2</sup> miesi. cznie
1	Poniesione koszty	6.532.957,49	1,70	7.051.724,30	1,83
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.609.799,65	1,98	7.994.729,26	2,08
<b>3</b>	<b>Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym</b>	<b>1.076.842,16</b>	<b>0,28</b>	<b>943.004,96</b>	<b>0,25</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 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 2013 będą rozliczone zgodnie z regulaminem.
- Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie - 320.565,05 m<sup>2</sup>.

- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania ciepłej wody w roku 2012 wyniosły 2.420.984 zł w roku 2013 wyniosły **2.557.491 zł**
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2012 wyniosły 186.296 zł w roku 2013 wyniosły **159.816 zł**

#### 6. Działalność inwestycyjna (budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w latach 2012 i 2013 roku na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Nakłady 2012 r.		Nakłady 2013	
		Poniesione	rozliczone	Poniesione	Rozliczone
1	Na zakup gotowych środków trwałych niemieszkalnych	26.275,67	26.275,67	59.629,37	59.629,67
2	Nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych	112.166,10	112.166,10	2.632,86	0,00
3	Budowa parkingu	76.769,94	76.769,94		
	<b>RAZEM</b>	<b>215.211,71</b>	<b>215.211,71</b>	<b>62.262,23</b>	<b>59.629,67</b>

- w roku 2013 zostały poniesione nakłady na modernizację (dokumentacja) budynku przy ul. 11 Listopada 2, na zakup kotła gazowego do budynku mieszkalnego w Golinie, oraz na zakup 1 komputera-serwera i 9 zestawów komputerowych (wymiana zużytego sprzętu).

#### 7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) *W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.*
- W roku 2013 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 2013 przedstawiają się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	796.261,33	1.212.682,82	416.421,49

#### 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, prowadzące działalność w zakresie rozwoju zainteresowań dzieci i młodzieży, oraz zagospodarowaniem czasu wolnego emerytów i rencistów.
- 2) *Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2013 przedstawiają się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2012	89.772,50	0,00	-89.772,50
2	Rok 2013	85.508,51	0,00	-85.508,51

- 3) Koszty działalności społecznej i kulturalnej o wartości 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 2013 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zŹ	Zwiększenia zŹ	Zmniejszenia (wydatki) zŹ	Bilans zamknięcia zŹ
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	164.431,29	89.124,91	111.670,00	141.886,20
2	Fundusz remontowy	1.710.974,85	5.296.081,94	3.293.520,21	3.713.536,58
<b>3</b>	<b>RAZEM fundusze specjalne</b>	<b>1.875.406,14</b>	<b>5.385.206,85</b>	<b>3.405.190,21</b>	<b>3.855.422,78</b>

### 10. Założenia Spółdzielni na rok 2014 i lata następne.

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

#### • Na rok 2014 zakładamy:

- 1) Kontynuacja ustalania indywidualnych stawek opłat za eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zmierzających do pełnego pokrycia kosztów do roku 2018,
- 2) remont kapitalny dźwigów w budynku przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 23
- 3) rozpoczęcie procesu instalacji ciepłej wody (w budynku nie wyposażonym w instalację c. w.) przy ul. Górniczej 12;
- 4) wymiana tablic sterowniczych w budynkach przy ul. Wyzwolenia 5 i 11 Listopada 13;
- 5) modernizacja wejść do klatek schodowych w budynkach wysokich (Wyzwolenia 4);
- 6) wymiana tablic głównych i tablic administracyjnych w 23 budynkach mieszkalnych;
- 7) przygotowanie do remontu nawierzchni dróg dojazdowych przy ul. Bydgoskiej 12, 14, 16;
- 8) remont zieleni, chodników spółdzielczych pieszo-jezdni;
- 9) wykonanie monitoringu budynków mieszkalnych;
- 10) podejmowanie aktywnych działań w kierunku zmniejszenia zadłużenia z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali;
- 11) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańcom przy racjonalnym poziomie opłat;
- 12) rozliczenie funduszu remontowego tzw. centralnego+na nieruchomości mieszkaniowe biorąc za podstawę roboty modernizacyjne wykonane po 2007 r. z możliwością dofinansowania robót wynikających z konieczności zabezpieczenia przepisów bezpieczeństwa i p. porządkowych,
- 13) podjęcie prac nad zmianą regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

#### • Na rok 2015 i dalsze lata zakładamy:

- 1) renowacja terenów zielonych przy budynkach mieszkalnych;
- 2) kontynuowanie wymiany tablic głównych i tablic administracyjnych;
- 3) wymiana zabezpieczeń przelicznikowych;
- 4) dostosowanie dźwigów do normy SNL PN 81.1.2 (w budynkach Bydgoska 12, 14, 16)
- 5) wymiana poziomów wody ciepłej i cyrkulacji z podejściem pod pionami wraz z założeniem izolacji termicznej;
- 6) wymiana zaworów odcinających pionów CW i cyrkulacji;
- 7) kontynuowanie instalowania ciepłej wody w budynkach nie wyposażonych w takie instalacje;
- 8) kontynuowanie modernizacji wejść do klatek schodowych w budynkach mieszkalnych (szczególnie w budynkach wysokich);
- 9) rozpoczęcie ocieplania stropów piwnicznych;
- 10) wymiana 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 trwały w 2013 roku stanowił **77,79%** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowił **77,17%** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **110.74%**;
- 3) Majątek obrotowy stanowił **22,21 %** majątku ogółem;
- 4) Przeciętne zatrudnienie w roku 2012 wynosiło 53,63 etaty, a w roku 2013 wyniosło **53,86** etatów;
- 5) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami) zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe w wysokości **1.404.138,35** zł (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku).
- 6) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2013 w wysokości **1.572.965,02** 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 kwotą **50.289,19** zł
  - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art. 5 ust. 2 ustawy) kwotą **1.522.675,83** zł

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

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

**W 2013 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 2014 i w latach następnych.**

Konin dnia 10.03.2014 r..

Podpisy Zarządu:

LP	NAZWA WSKAZNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK		
				2011	2012	2013
<b>I</b>	<b>DANE BILANSOWE</b>					
1	MAJ TEK TRWAŁY	dane bilansowe	zł	79 457 325,96	76 391 281,01	73 604 461,93
2	KAPITAŁ WŁASNY	"	zł	87 571 841,37	85 923 201,15	83 082 697,20
3	ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE	"	zł	-	-	-
4	MAJ TEK OBROTOWY	"	zł	15 667 185,88	18 364 433,00	21 016 389,25
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	2 407 092,69	2 261 156,22	2 318 264,84
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	5 903 196,69	6 833 166,88	8 665 519,21
7	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	29 982 622,93	31 062 353,72	32 537 901,90
8	KOSZTY WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	30 182 796,85	31 158 368,83	32 764 063,43
9	SUMA BILANSOWA	"	zł	95 124 511,84	94 755 764,01	94 620 851,18
10	RODZKI PIENIĘDZE	"	zł	13 195 727,56	16 041 670,43	18 648 053,99
11	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	1 698 827,15	2 213 075,75	1 572 965,02
<b>II</b>	<b>WSKAZNIKI</b>					
1	FINANSOWANIE MAJĄTKU TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI	kapitał własny / majtek trwały	%	110,21	112,48	113,80
2	WSKAZNIK OBciążENIA MAJĄTKU TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM	zobowiązania długoterminowe ogółem / majtek trwały ogółem	%	-	-	-
3	STOPA ZADŁUŻENIA	zobowiązania długoterminowe ogółem / majtek ogółem	%	-	-	-
4	WSKAZNIK PŁYNNOŚCI II	majtek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	%	265,40	268,75	242,53
5	WSKAZNIK PŁYNNOŚCI III	rodzki pieniędże / zobowiązania krótkoterminowe	%	223,53	234,76	215,20
6	WSKAZNIK SZYBKOCI OBROTUNALEŻNOŚCI	nalesnoścpieniężne x 365 / sprzedaż netto	dni	29,00	27,00	26,00
7	WSKAZNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAN	zobowiązaniapieniężne x 365 / koszt sprzedaży i produkcji usług	dni	71,00	80,00	97,00