

**WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE**

Sprawozdanie

**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze
z działalności Spółdzielni w 2018 roku.**

I. Informacja wstępna.

1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia funkcjonowała analogicznie jak w latach poprzednich w oparciu o:

- 1) ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (t. j.: Dz. U. z 2018r., poz. 1285),
- 2) ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j.: Dz. U. z 2018r., poz. 845),
- 3) statut Spółdzielni, ze zmianami zarejestrowanymi przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 grudnia 2017r. (Sygn. akt WR. IX NS - REJ. KRS/020770/17/990),
- 4) uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- 5) uchwały Rady Nadzorczej,
- 6) regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000132978.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo-kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Działalność Spółdzielni prowadzona była w oparciu o zasoby mieszkaniowe, których Spółdzielnia była wyłączną właścicielką w części dotyczącej niewyodrębnionych lokali oraz zasoby stanowiące współwłasność Spółdzielni, w części wyodrębnionych lokali zarządzanych zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.



1.1. Zarząd.

W 2018 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

1. Prezes Zarządu - Pan Kazimierz Trusewicz, na stanowisku od 06.06.2005r.,
2. Zastępca Prezesa - Główny Księgowy - Pani Urszula Pradela, na stanowisku od 01.02.2007r. do 30.09.2018r.
3. Zastępca Prezesa - Główny Księgowy – Pani Joanna Dominiak – Joniec, na stanowisku od 01.10.2018r. do 31.01.2019r.
4. Zastępca Prezesa - Główny Księgowy – Pani Aneta Śmieszna, na stanowisku od 01.02.2019r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 29 posiedzeń podejmując 38 uchwał. Tematykę posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- wpisanie do Rejestru Członków Spółdzielni,
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- przystąpienia do podpisania aktu notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- wyznaczenia terminu i ustalenia porządku zebrania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zostały wydane 2 Zarządzenia wewnętrzne, które dotyczyły powołania Komisji Inwentaryzacyjnej oraz przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej składników majątkowych Spółdzielni w 2018r. Zarząd podejmował również działania związane z rozkładaniem na raty zadłużeń w opłatach za lokale i normatywnej spłaty kredytu bankowego oraz we wszystkich innych sprawach związanych z bieżącym funkcjonowaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.

1.2. Kontrole.

W 2018 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 19.02.2018r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za IV kwartał 2017r. Protokół z dnia 19.02.2018r.
2. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 23.04.2018r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za I kwartał 2018r. Protokół z dnia 23.04.2018r.
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 15.05.2018r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepury 53 (49 – 51) oraz Kiepury 57.

2


Kazimierz Trusewicz

Protokoły kontroli Nr 229/HK/18 oraz Nr 300/HK/18 z dnia 15.05.2018r.

4. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła kontrolę – badanie sprawozdania finansowego za 2017r. Protokół z kontroli bilansu i rachunku zysków i strat za rok 2017 został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 11/05/2018 z dnia 24 maja 2018r.
5. PKO BP S.A Centrum Operacji Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu, przeprowadził w dniu 04.06.2018r. w siedzibie Banku kontrolę w zakresie dotyczącym:
 - 1) Prawdowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” w Jeleniej Górze ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.
 - 2) Prawdowości sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z 30 listopada 1995r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 1779).

Kontrolą objęto okres od 01.04.2017r. do 31.03.2018r.

Rekomendacji pokontrolnych nie wydano.

6. PKO BP S.A Centrum Operacji Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu w dniu 17.09.2018r. w siedzibie Banku przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” w Jeleniej Górze ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.
Rekomendacji pokontrolnych nie wydano.
7. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniach 03, 09 i 17.10.2018r. przeprowadziła kontrolę za III kwartał 2018r. Protokół Nr 2/III/2018 z dnia 17.10.2018r.
8. W dniach od 22.10.2018r. do 21.12.2018r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2017r. zgodnie z umową zawartą w dniu 13.02.2018r. Z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół oraz list polustracyjny przesłany do Spółdzielni przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2018r. liczyła **820** członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2018 roku uległ zwiększeniu o **115** członków w porównaniu do 2017 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2018r. przedstawiały się następująco:

- przyjęto w poczet członków **4** osób,
- przyjęto rezygnację z członkostwa od **4** osób,
- wykreślono z rejestru członków **46** osób w tym:
 - **4** osoby w związku ze zgonem,

3




- 26 osób w związku z powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15,
 - 16 osób w związku ze zbyciem lokali na rynku wtórnym,
- wpisano do rejestru członków 161 osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu oraz współmałżonków członków, którym prawo do lokalu przysługuje wspólnie i którzy z mocy ustawy stali się członkami Spółdzielni, na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), która weszła w życie 09.09.2017r.

1.4. Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

W dniu 29.06.2018r. właściciele lokali wyodrębnionych w budynku mieszkalnym nr 15 przy ul. Sygietyńskiego w Jeleniej Górze działając na podstawie art. 24 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, podjęli uchwałę o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Z dniem 01 września 2018r. został odwołany zarząd nieruchomością wspólną powierzony w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze, która wykonywała dotychczas zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą jej współwłasność na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd nieruchomością wspólną w tej nieruchomości wykonywany jest przez osoby fizyczne – właścicieli lokali.

Podjęcie uchwały spowodowało powstanie wspólnoty mieszkaniowej.

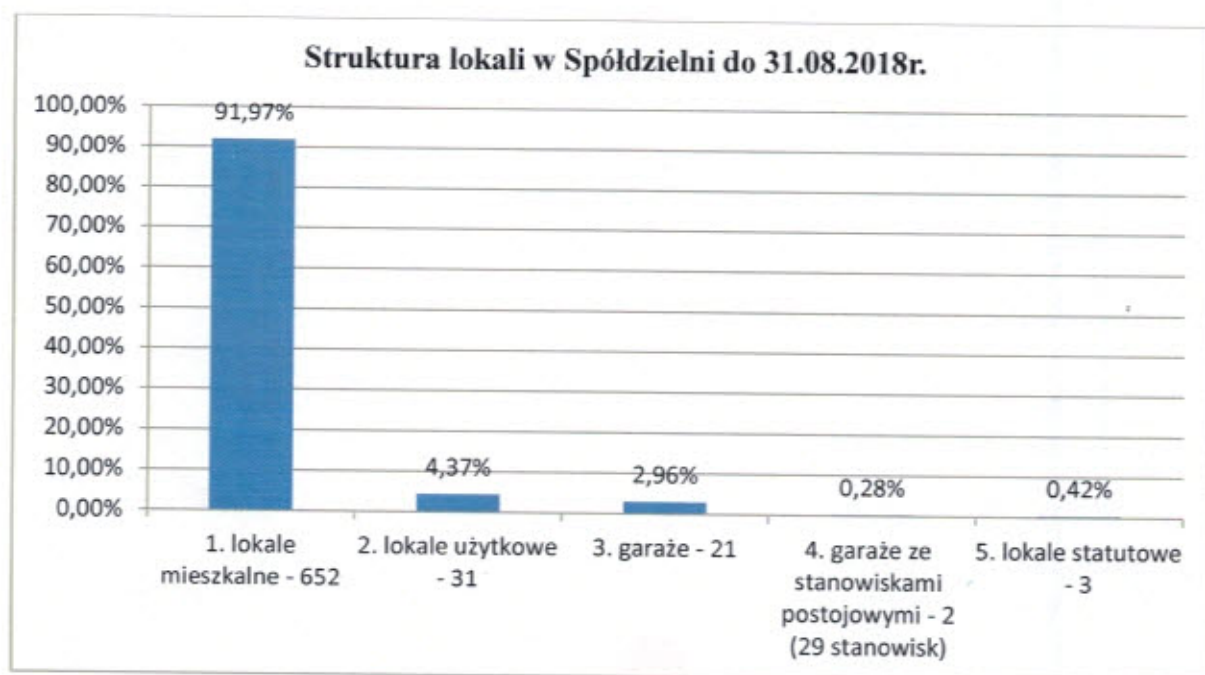
W okresie od 01.01.2018r. do 31.08.2018r. zasoby mieszkaniowe, którymi zarząd wykonywała Spółdzielnia, obejmowały 15 budynków mieszkalnych o kubaturze 179.306,20 m³, w których znajdowało się 709 lokali, w tym:

- 1) 652 lokale mieszkalne o powierzchni 37.375,18 m², w tym:
 - a) 473 lokale mieszkalne niewyodrębnione na pełną własność o powierzchni 26.674,95 m²,
 - b) 179 lokali mieszkalnych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni 10.700,23 m².
- 2) 31 lokali użytkowych o powierzchni 1.416,96 m², w tym:
 - a) 17 lokali użytkowych niewyodrębnionych na pełną własność o powierzchni 818,76 m², w tym:
 - 2 lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni 145,00 m²,
 - b) 14 lokali użytkowych wyodrębnione na pełną własność o powierzchni 598,20 m².
- 3) 21 garaży o powierzchni 376,57 m², w tym:
 - a) 17 garaży jednoosobowych o powierzchni 273,26 m², w tym:

Konieczna

- 1 garaż wyodrębniony na pełną własność o powierzchni **17,36 m²**,
 - b) 3 garaże po 2 stanowiska postojowe, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu, o powierzchni **103,31 m²**.
- 4) 2 garaże podziemne wielostanowiskowe o powierzchni **1.080,14 m²** z 29 stanowiskami postojowymi o powierzchni **576,72 m²**, w tym:
- a) 12 stanowisk postojowych, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **230,51 m²**.
 - b) 17 stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **346,21 m²**.
- 5) 3 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni **187,18 m²**, w tym:
- biura Zarządu Spółdzielni,
 - biura Aaministracji Domów Mieszkalnych,
 - wynajmowane do 28.02.2018r. pomieszczenia świetlicy osiedlowej.

Strukturę lokali znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię do dnia 31.08.2018r. przedstawia poniższy wykres słupkowy:



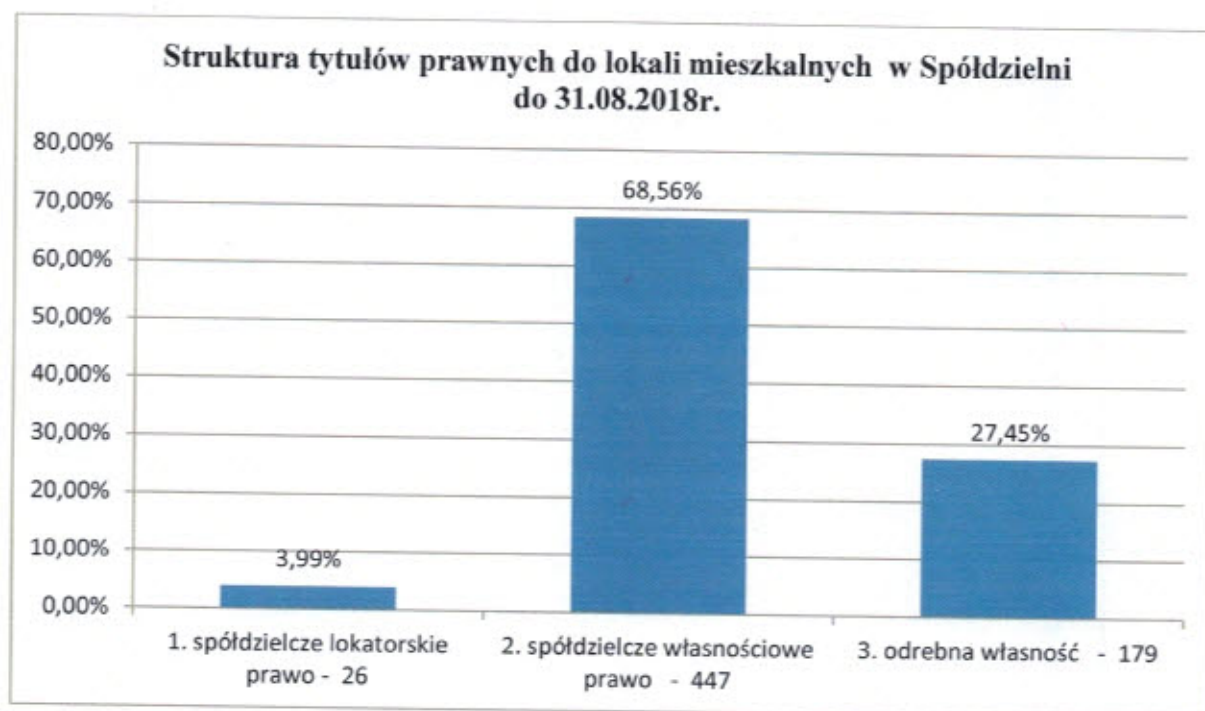
Do dnia 31.08.2018r. Spółdzielnia zarządzała ogółem **652** lokalami mieszkalnymi, w tym:

- 26 lokali posiadało spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **1.473,10 m²**,

5

- 447 lokali posiadało spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **25.201,85 m²**,
- 179 lokali wyodrębnionych z przeniesionymi prawami własności, o powierzchni użytkowej **10.700,23 m²**.

Strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię do 31.08.2018r. przedstawia poniższy wykres słupkowy:



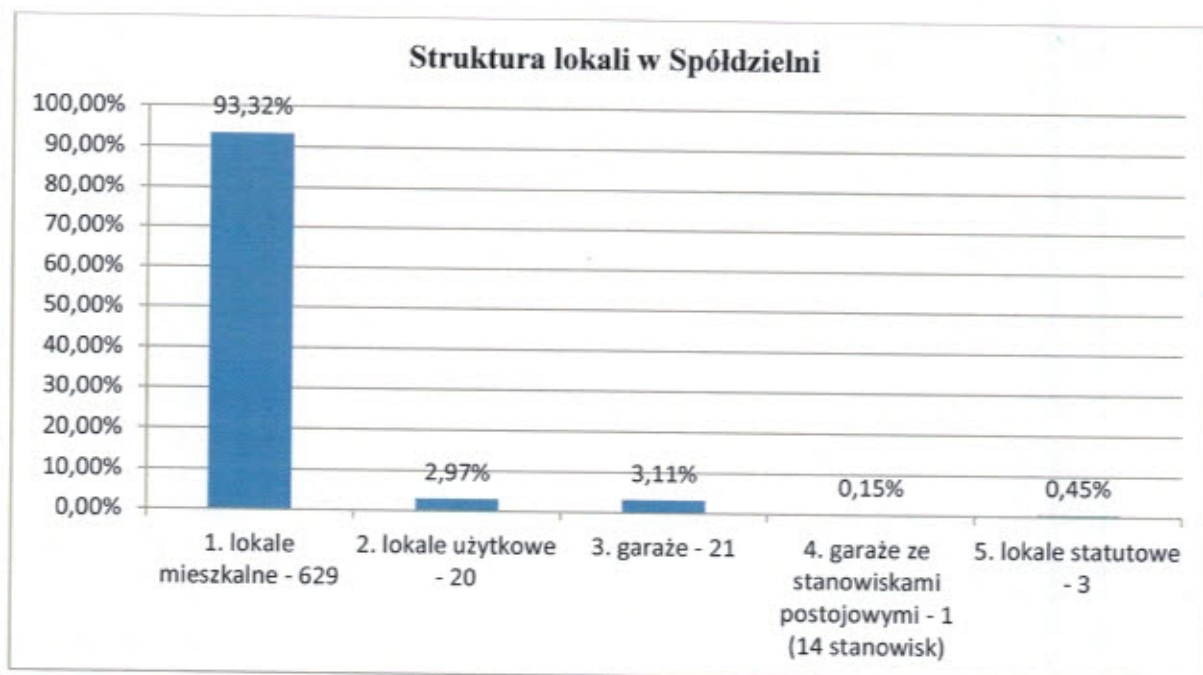
Od dnia 01.09.2018r. zasoby mieszkaniowe, którymi zarząd wykonuje Spółdzielnia obejmuje **14** budynków mieszkalnych o kubaturze **170.433,20 m³**, w których znajduje się **674** lokale, w tym:

- 1) **629** lokali mieszkalnych o powierzchni **35.850,47 m²**, w tym:
 - a) **473** lokale mieszkalne niewyodrębnione na pełną własność o powierzchni **26.145,71 m²**,
 - b) **167** lokali mieszkalnych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **9.704,76 m²**.
- 2) **20** lokali użytkowych o powierzchni **1.068,39 m²**, w tym:
 - a) **11** lokali użytkowych niewyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **579,75 m²**, w tym:
 - **2** lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni **145,00 m²**,
 - b) **7** lokali użytkowych wyodrębnione na pełną własność o powierzchni **343,64 m²**.
- 3) **21** garaży o powierzchni **376,57 m²** w tym:
 - a) **17** garaży jedno stanowiskowych o powierzchni **273,26 m²**, w tym:
 - **1** garaż wyodrębniony na pełną własność o powierzchni **17,36 m²**,

6

- b) 3 garaże po 2 stanowiska postojowe, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu, o powierzchni **103,31 m²**.
- 4) 1 garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni **532,40 m²** z 14 stanowiskami postojowymi o powierzchni **271,23 m²**, w tym:
- a) 6 stanowisk postojowych, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **112,76 m²**,
- b) 8 stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **158,47 m²**.
- 5) 3 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni **187,18 m²**, w tym:
- biura Zarządu Spółdzielni,
 - biura Aaministracji Domów Mieszkalnych,
 - pomieszczenia świetlicy osiedlowej.

Strukturę lokali znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię od dnia 01.09.2018r. przedstawia poniższy wykres słupkowy:



W 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia od dnia 01.09.2018r., znajduje się ogółem **629** lokali mieszkalnych, w tym:

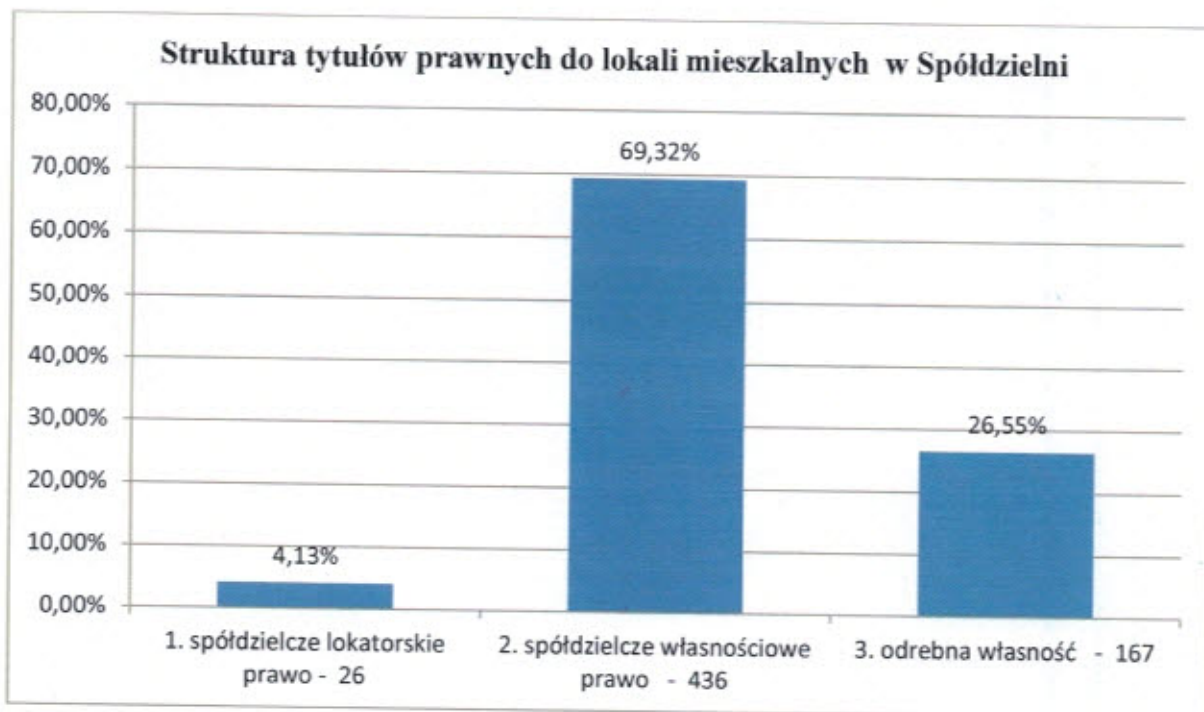
- 26 lokali posiadało spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **1.473,10 m²**,
- 436 lokali posiadało spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **24.672,61 m²**,

7
[Signature]

[Signature]

- 167 lokali wyodrębnionych z przeniesionymi prawami własności, o powierzchni użytkowej **9.704,76 m²**.

Strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię od 01.09.2018r. przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia jest właścicielką niewyodrębnionych lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15, w tym:

- 5 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **242,86 m²**,
- 4 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej **94,01 m²**,
- 4 stanowisk postojowych w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni **79,50 m²**.

Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni **18.024,00 m²**.

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005r. Spółdzielnia nabyła na własność **50.395,00 m²** gruntów zabudowanych 15 budynkami mieszkalnymi.

W związku wyodrębnieniem i przeniesieniem własności kolejnych lokali mieszkalnych i przeniesieniem udziałów w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego powierzchnia działek gruntu będących własnością Spółdzielni zmniejszyła się o **481,43 m²** i na koniec 2018r. wynosi **35.533,33 m²**.

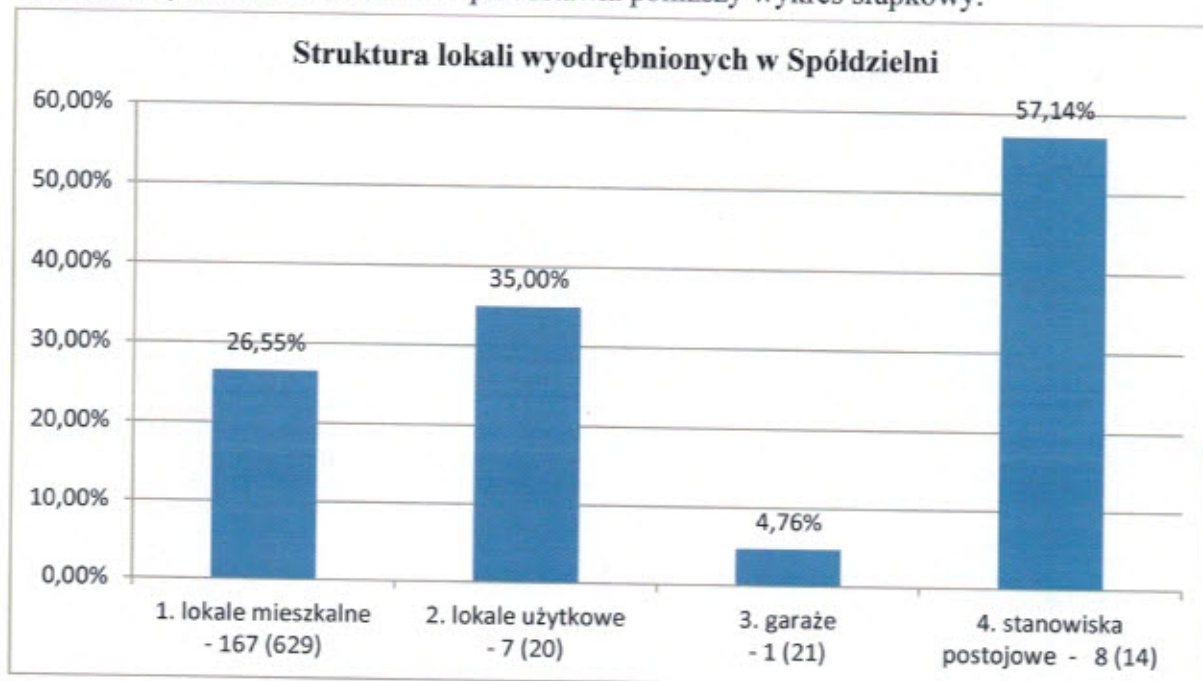
W 2018r. Zarząd podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi 9 umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i przeniesienia udziałów w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu w 2007r. do dnia 31.12.2018 roku podpisanych zostało 218 umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych – garaży podziemnych wielostanowiskowych.

Ilość podpisanych na dzień 31.12.2018r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2018r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepur 49	0	18
2.	Kiepur 51	0	11
3.	Kiepur 53	1	25
4.	Kiepur 55	1	11
5.	Kiepur 57	0	9
6.	Kiepur 59	1	19
7.	Kiepur 61	0	8
8.	Kiepur 63	0	3
9.	Kiepur 65	0	6
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	1	11
12.	Kiepur 47	0	21
13.	Kiepur 47A	0	11
14.	Sygietyńskiego 15	5	35
15.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	9	218

Strukturę lokali wyodrębnionych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2018r. przedstawia poniższy wykres słupkowy:



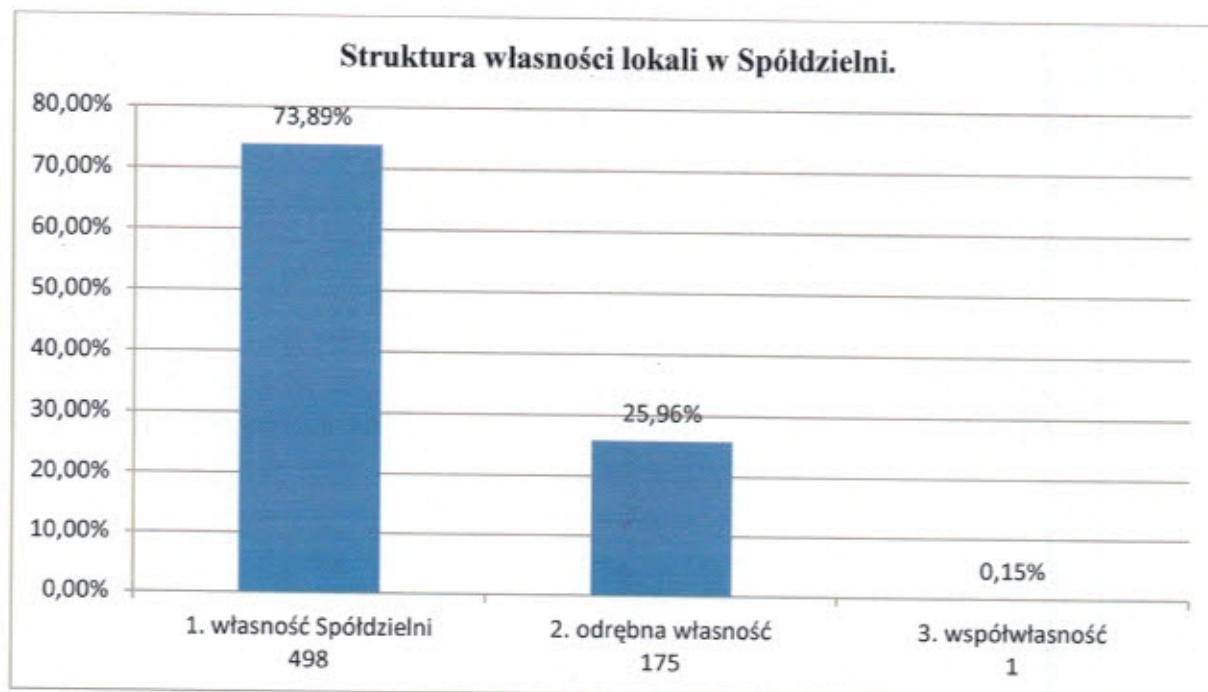
Na koniec 2018r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w %	
		Lokale wyodrębnione	Spółdzielnia
1.	Kiepurzy 49	37,98	62,02
2.	Kiepurzy 51	38,08	61,92
3.	Kiepurzy 53	46,53	53,47
4.	Kiepurzy 55	23,39	76,61
5.	Kiepurzy 57	24,22	75,78
6.	Kiepurzy 59	35,78	64,22
7.	Kiepurzy 61	18,40	81,60
8.	Kiepurzy 63	7,52	92,48
9.	Kiepurzy 65	11,97	88,03
10.	Kiepurzy 45A	16,70	83,30
11.	Kiepurzy 45B	18,79	81,21
12.	Kiepurzy 47	33,70	66,30
13.	Kiepurzy 47A	20,40	79,60
14.	Sygietyńskiego 15	80,59	19,41
15.	Sygietyńskiego 17	52,20	47,80

10

Konimien Turcica

Strukturę własności lokali znajdujących się na dzień 31.12.2018r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Zgodnie z art. 17⁶ ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

W 2018 roku zostało założonych nowych **5** ksiąg wieczystych, w tym:

- **2** księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **3** księgi wieczyste w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali przez członków Spółdzielni oraz osoby uprawnione.

Pismami z dnia 30.07.2018r. bank PKO BP S.A Centrum Operacji Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu poinformował Spółdzielnię, iż w oparciu o ustawę z 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 1779) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009r w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz. 1011, z późniejszymi zmianami z 2017r. poz. 339 i poz. 1921), na wniosek Spółdzielni z dnia 25.07.2018r. dokonał wobec **18** lokali mieszkalnych umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek na łączną kwotę **653.462,21 zł**.

W zakresie dodatków mieszkaniowych z dopłaty od Gminy Jelenia Góra w 2018r. skorzystała **1** osoba na kwotę **877,34 zł**.

11

II. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Gospodarka finansowa Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o środki własne. Wszystkie zobowiązania wobec dostawców i budżetu są regulowane na bieżąco i terminowo.

1. Przychody - obroty ze sprzedaży.

Plan przychodów na całokształcie działalności Spółdzielni w 2018r. wykonano w **96,93 %**.

L.p.	Przychody	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	924.347,22	888.948,52	96,17
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	55.229,43	65.473,80	118,55
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	218.988,20	214.275,00	97,85
4.	Opłata za domofony	10.229,88	10.195,68	99,67
5.	Odpis na fundusz remontowy	708.686,86	685.318,81	96,70
6.	Różnica wody	65.587,63	54.199,22	82,64
7.	Energia ciepła	1.155.484,69	1.116.913,74	96,66
8.	Przychody z lat ubiegłych	66.974,22	66.974,22	100,00
9.	Pozostała sprzedaż - wynajem lokali, reklamy	56.000,00	68.810,15	122,88
10.	Pożytki z nieruchomości	17.784,14	12.848,43	72,25
11.	Pozostałe przychody operacyjne	20.000,00	15.807,93	79,04
12.	Przychody finansowe	22.000,00	19.694,94	89,52
	Ogółem przychody na całokształcie działalności (bez wymiany wodomierzy):	3.321.312,27	3.219.460,44	96,93

2. Koszty działalności Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni, właściciele będący członkami oraz właściciele niebędący członkami pokrywają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2.1. Koszty działalności.

W 2018r. koszty na całokształcie działalności Spółdzielni wyniosły **95,74 %** i były niższe od planowanych o **4,26 %** oraz na działalności operacyjnej wyniosły **96,46 %** i były niższe od planowanych o **3,54 %**.

L.p.	Koszty	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Działalność o operacyjna	3.339.287,56	3.220.991,20	96,46
2.	Pozostałe koszty operacyjne	25.806,54	935,99	3,63
3.	Koszty finansowe	-	41,91	-
	Koszty na całokształcie działalności:	3.365.094,10	3.221.969,10	95,74

Wykonanie kosztów rodzajowych, wysokość i ich strukturę przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wysokość kosztów (zł)	Wykonanie planu (%)	Struktura kosztów (%)
1.	Eksploatacja	1.096.118,82	92,88	34,03
2.	Domofony	10.135,00	99,07	0,31
3.	Wywóz nieczystości	200.683,31	91,64	6,23
4.	Podatek od nieruchomości	69.774,45	95,38	2,17
5.	Odpis na fundusz remontowy	685.676,12	96,75	21,29
6.	Różnica wody	53.576,25	81,69	1,66
7.	Energi ciepła	1.105.027,25	97,24	34,31
	Razem:	3.220.991,20	97,49	100

Zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2018r.:

- 1) nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości ogółem wyniosły **4.725,10 zł**. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- 2) nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami wyniosła **84.024,15 zł**. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nadwyżka ta zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- 3) wynik finansowy netto (strata netto) z działalności Spółdzielni wyniósł - **1.437,16 zł**.

2.2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty i przychody dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i stanowisk postojowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2018r. (zł)	Przychody z pożytków z 2018r. (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik za 2018r. (zł)
1	2	3	4	6	7	8
1.	Kiepury 49	197.687,80	200.338,33	2.074,57	202.412,90	4.725,10
2.	Kiepury 51	139.904,21	130.164,89	29,51	130.194,40	- 9.709,81
3.	Kiepury 53	274.052,49	270.037,14	336,81	270.373,95	- 3.678,54
4.	Kiepury 55	205.115,55	203.201,78	39,34	203.241,12	- 1.874,43
5.	Kiepury 57	164.830,78	162.193,93	29,51	162.223,44	- 2.607,33
6.	Kiepury 59	232.113,01	228.329,94	1.382,56	229.712,50	- 2.400,50
7.	Kiepury 61	219.822,20	208.005,27	248,52	208.253,79	- 11.568,41
8.	Kiepury 63	178.815,52	1175.397,40	226,43	175.623,83	- 3.191,70
9.	Kiepury 65	277.919,56	268.277,15	987,29	269.264,44	- 8.655,13
10.	Kiepury 45A	284.642,05	277.124,96	890,24	278.015,20	- 6.626,86
11.	Kiepury 45B	222.000,52	211.919,77	204,67	212.124,44	- 9.876,07
12.	Kiepury 47	267.406,17	257.394,78	59,02	257.453,80	- 9.952,37
13.	Kiepury 47A	253.536,96	248.435,60	481,18	248.916,78	- 4.620,19
14.	Sygietyńskiego 17	117.099,96	104.967,22	2.869,93	107.837,15	- 9.262,81
	Razem:	3.034.946,78	2.945.788,17	9.859,58	2.955.647,77	- 79.299,04

Karimien Turunen

3. Sytuacja majątkowa i finansowa.

W 2018r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 630.696,66 zł, tj. o 3,13 %, w tym:

- aktywa trwale zmniejszyły się o 608.664,94 zł,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o 22.031,72 zł.

Podstawową przyczyną zmniejszenia się majątku trwałego Spółdzielni jest systematyczne przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność a także dekapitalizacja majątku w związku z jego umorzeniem. Fakt ten ma również wpływ na zmniejszenie się funduszy spółdzielni o 800.673,93 zł, tj. o 4,38 %.

4. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2018r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość (zł)
1.	Aktywa trwale	17.938.355,42
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	2.185.283,22
	środki pieniężne	1.560.475,05
	Razem aktywa:	20.123.638,64

4.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość (zł)
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	18.264.948,63
	kapitał (fundusz) podstawowy	14.404.018,51
	kapitał (fundusz) zapasowy	3.862.367,28
	strata netto	- 1.437,16
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	1.858.690,01
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1.691.256,20
	zobowiązania bieżące	828.895,31
	Razem pasywa:	20.123.638,64



5. Podstawowe wskaźniki płynności.

Na zlecenie Spółdzielni badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018 sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016r. poz. 1047, z późn. zm.) przeprowadziła Grupa Audyt Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 5/1, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000005436.

Z badania sprawozdania finansowego za 2018 rok zostało przez biegłego rewidenta sporządzone sprawozdanie w formie pisemnej.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni, podobnie jak w ostatnich latach, jest dobra i stabilna o czym świadczą przedstawione poniższe wskaźniki:

1) Płynności I:

Aktywa obrotowe - należności powyżej 12 miesięcy	2.185.283,22		
-----		=	----- = 1,29
Zobowiązania krótkoterminowe	1.691.256,20		

2) Płynności II:

Należności krótkoterminowe + Inwestycje krótkoterminowe	2.099.652,02		
-----		=	----- = 1,24
Zobowiązania krótkoterminowe	1.691.256,20		

3) Płynności III:

Środki pieniężne	1.560.475,05		
-----		=	----- = 0,92
Zobowiązania krótkoterminowe	1.691.256,20		

6. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz z tytułu kredytu bankowego.

Na koniec 2018 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły **255.795,57 zł** wraz z niedopłatą z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2017/2018.

Kwota niedopłaty z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy wynosiła **105.727,14 zł**. Termin uregulowania niedopłaty upływał w dniu 31.12.2018r. i w związku z tym niedopłata ta nie była wymagana na dzień 31.12.2018 roku.

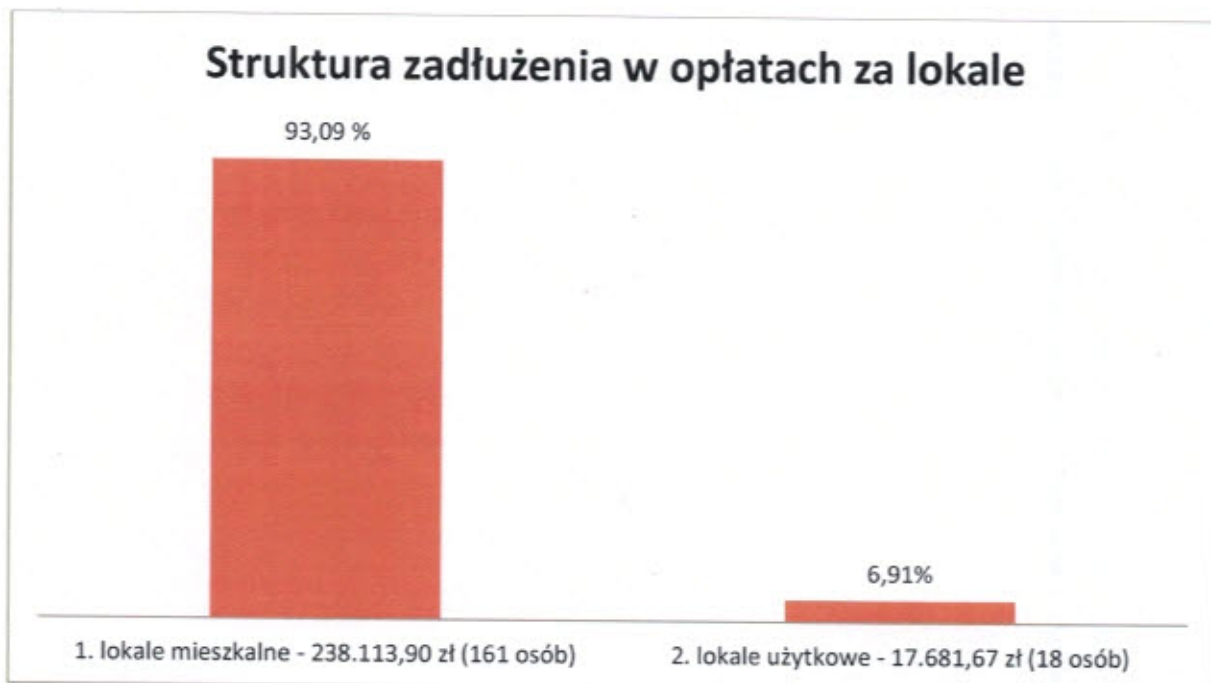
Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2018r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **36.843,23 zł**.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi **7,06 %**.

Na dzień 31.12.2018r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało **179 osób**, w tym:

- a) **161 osób** za lokale mieszkalne - na kwotę **238.113,90 zł**,
- b) **18 osób** za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę **17.681,67 zł**, w tym:
 - 11 osób za lokale użytkowe - na kwotę 16.905,74 zł,
 - 7 osób za garaże i miejsca postojowe - na kwotę 775,93 zł.

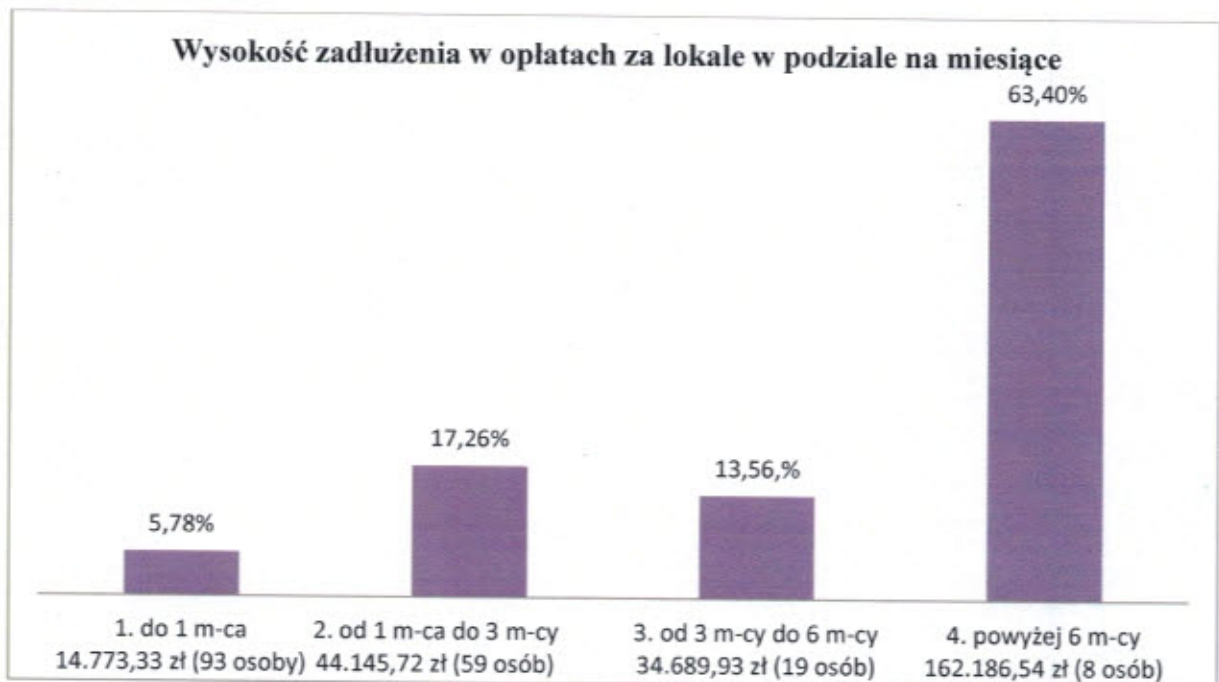
Strukturę zadłużenia z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) w podziale na miesiące zalegało:

- a) do 1 miesiąca **93** osoby, na kwotę **14.773,33 zł**,
- b) od 1 do 3 miesięcy **59** osób, na kwotę **44.145,77 zł**,
- c) od 3 do 6 miesięcy **19** osób, na kwotę **34.689,93 zł**,
- d) powyżej 6 miesięcy **8** osób na kwotę **162.186,54 zł**.

Strukturę zadłużenia z podziałem na miesiące przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Wobec osób zalegających na dzień 31.12.2018r. z opłatami powyżej 3 miesięcy były podejmowane i nadal są prowadzone następujące działania windykacyjne:

- a) **1** osoba, zalegająca na kwotę **7.276,11 zł**, spłaca zadłużenie w ramach zawartej umowy na ratalną spłatę zadłużenia. Umowa ta jest realizowana,
- b) do **8** osób, zalegających na kwotę **13.168,22 zł**, wysłano wezwanie przedsądowe,
- c) wobec **1** osoby zalegającej na dzień 31.12.2018r. na kwotę **15.001,70 zł** toczy się postępowanie komornicze,
- d) wobec **2** osób, zalegających na dzień 31.12.2018r. na kwotę **11.629,20 zł** toczy się postępowanie sądowe niezakończony w 2018r,
- e) **12** osoby posiadały należność ogółem w kwocie **31.481,34 zł** z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej za sezon grzewczy 2017/2018 przekraczającą ich wymiar powyżej 3 miesięcy. Termin zapłaty upłynął 31.12.2018r,

- f) wobec 1 dłużnika zalegającego na dzień 31.12.2018r. na kwotę **51.648,76 zł**, którego lokal został zlicytowany w dniu 14.01.2016r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny, w 2018r. na wniosek Spółdzielni zostało wznowione postępowanie egzekucyjne przez Komornika Sądowego w związku z umorzeniem dochodzenia przez Policję i Prokuraturę Rejonową w Jeleniej Górze w związku ze stwierdzeniem, że brak jest danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przez dłużnika przestępstwa na szkodę Spółdzielni,
- g) lokal mieszkalny 1 dłużnika zalegającego na dzień 31.12.2018r. na kwotę **65.206,95 zł**, został zlicytowany w dniu 16.11.2018r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny. Do końca roku Sąd nie wydał postanowienia o przysądzeniu spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz nabywcy, tj. osoby która wygrała licytację. W związku z tym Komornik Sądowy nie sporządził planu podziału kwoty uzyskanej z licytacji.

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2018r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2015r.		31.12.2016r.		31.12.2017r.		31.12.2018r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	142	284.852,31	201	259.011,51	210	246.065,37	161	238.113,90
lokale użytkowe	15	3.363,30	24	12.473,52	25	11.605,14	18	17.681,67
kredyty	6	2.717,41	6	575,09	0	0,00	0	0,00
Razem:	163	290.933,02	232	272.060,12	235	257.970,51	179	255.795,57

Statystyka zadłużenia w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

Lokale mieszkalne	K. 49		K. 51		K. 53		K. 55		K. 57	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	4	252,76	2	465,19	11	1.554,91	4	876,43	3	755,70
od 1 do 3 m-cy	3	1.841,00	1	1.495,47	1	853,06	5	3.700,97	1	912,98
od 3 do 6 m-cy	1	1.356,64	1	2.434,31	2	2.884,32	4	6.005,79	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	2.912,04	1	15.001,70	1	51.648,76
Razem:	8	3.450,40	4	4.394,97	15	8.204,33	14	25.584,89	5	53.317,44

Kamień Turcja

Lokale mieszkalne	K. 59		K. 61		K. 63		K. 65		S. 15	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	7	1.330,44	6	254,62	5	974,45	9	1.407,57	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	4	4.518,59	4	2.655,43	0	0,00	5	4.394,49	2	2.686,12
od 3 do 6 m-cy	1	1.374,61	1	1.799,19	2	3.367,72	3	7.503,88		0,00
pow. 6 m-cy	1	7.367,55	0	0,00	1	7.276,11	1	65.206,95	0	0,00
Razem:	13	14.591,19	11	4.709,24	8	11.618,28	18	78.512,89	5	2.686,12

Lokale mieszkalne	S. 17		K. 45a		K. 45b		K. 47		K. 47a	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	1	35,83	7	1.291,79	11	1.471,45	7	730,10	8	1.749,19
od 1 do 3 m-cy	2	1.328,33	4	2.838,88	6	4.194,09	5	2.984,46	5	4.607,16
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	2.178,07	0	0,00	1	1.269,32	1	2.103,83
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	4.261,65
Razem:	3	1.364,16	12	6.308,74	17	5.665,54	13	4.983,88	15	12.721,83

Lokale użytkowe	K. 51		K. 55		K. 57		K. 59		K. 61	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	1	10,49	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	8.511,78	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	1	10,49	1	8.511,78	0	0,00	0	0,00

Lokale użytkowe	K. 63		K. 65		K. 45a		K. 47a	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	1	26,99	2	1.867,00
od 1 do 3 m-cy	1	1.088,72		0,00	1	1.468,18	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	2.412,25	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	1.088,72	1	2.412,25	2	1.495,17	2	1.867,00

Lokale użytkowe	S. 15		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	3	1.520,33	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	3	1.520,33	0	0,00

Garáže	K. 45b		S. 15		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	2	23,81	1	41,28	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	4	710,84	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	6	734,65	1	41,28	0	0,00

7. Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2018 roku wyniosło **9,60** pracownika przy **11** etatach, w tym:

- 8 etatów, pracownicy na stanowiskach nierobotniczych,
- 3 etaty, pracownicy na stanowiskach robotniczych (1 etat nieobsadzony).

W 2018r. rozwiązano umowy o pracę z 2 pracownikiem (wypowiedzeniu umów przez pracowników), w tym:

- z członkiem Zarządu Zastępcą Prezesa Głównym Księgowym,
- pracownikiem zatrudnionym na stanowisku konserwatora.

Zostały podpisane 3 umowy o pracę, w tym:

- z członkiem Zarządu, wybranym po przeprowadzonym konkursie przez Radę Nadzorczą na stanowisko Zastępcy Prezesa - Głównego Księgowego,
- z pracownikiem zatrudnionym na stanowisku Inspektora ds. Technicznych,
- z pracownikiem zatrudnionym na stanowisku konserwatora.

Na dzień 31.12.2018r. w Administracji Domów Mieszkalnych Spółdzielni pozostawało nieobsadzone 1 stanowisko pracy, tj. konserwatora.

Dominik Muszka

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **460.465,36 zł** (brutto), w tym na:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1) wynagrodzenia osobowe | - 449.547,27 zł, w tym: |
| - wynagrodzenia pracowników | - 391.071,65 zł, |
| - wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej | - 58.065,00 zł, |
| - nagrody jubileuszowa pracowników | - 0,00 zł, |
| - odprawy emerytalne | - 0.00 zł, |
| - ekwiwalent za urlop | - 410,62 zł. |
| 2) wynagrodzenia bezosobowe | - 10.918,09 zł. |

W 2018r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło **3.394,72 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **2.839,85 zł**.

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2018r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **11.856,60 zł**.

Pracownicy korzystali z 3 szkoleń, w tym z 2 szkoleń płatnych i 1 bezpłatnego. Na szkolenia i seminaria w 2018r. wydatkowano kwotę **1.168,34 zł**.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania oraz utrzymania czystości w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla a także prowadzili ewidencję księgowo - finansową Spółdzielni.

8. Inwestycje.

Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych w 2018r.

9. Szczególne zdarzenia.

Nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2018r.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:

w zł.

1) odpis za 2018r.

- 685.676,12

2. Zmniejszenia:

	w zł.	
	Plan	Wykonanie
1) Usunięcie drobnych usterek stwierdzonych trakcie wykonanej w 2016r. kontroli okresowej 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów a także z rocznych kontroli gazowych, kominiarskich w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni	24.821,56	21.812,85
2) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych wraz remontem balkonów budynków przy ul. Kiepury 49 51, 53 (15 balkonów), 55, 57, 59, 61, 63, 47 oraz Sygietyńskiego 15 (2 balkony) i Sygietyńskiego 17 (2 balkony)	272.740,50	197,70
3) Remont polegający na wymianie odcinka poziomej kanalizacji sanitarnej przed budynkiem: Kiepury 49	5.000,00	0,00
4) Remont polegający na naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej i z blachodachówki oraz obróbek blacharskich przy kominach wentylacyjnych na dachu budynku Sygietyńskiego 17	1.500,00	1.500,00
5) Remont polegający na wymianie pionu instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji wraz z zamontowaniem zaworów podpionowych w I kl. schodowej budynku; Kiepury 51	4.000,00	179,50
6) Remont polegający na częściowym rozebraniu komina wentylacyjnego (1 pion kominowy) i jego ponowne wymurowanie w celu podwyższenia kanałów przewodów wentylacyjnych lokali mieszkalnych Nr 19, 22, 25, 28 i 31 w budynku: Kiepury 53	6.500,00	0,00
7) Remont schodów zewnętrznych od strony lewego szczytu budynku: Kiepury 55	9.500,00	0,00
8) Remont polegający na przebudowie wejścia i wykonaniu wiatrołapu II klatki schodowej w budynku: Kiepury 59	17.000,00	151,03

23



Karimien Kusemian

9) Remont polegający na rozbiórce uszkodzonej nawierzchni z kostki betonowej i ponowne jej wykonanie z kostki betonowej „POLBRUK” na chodniku i ciągu pieszojezdnym przy budynkach: Kiepury 57 i 59	14.400,00	165,94
10) Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na wymianę wewnętrznej instalacji (poziomy i pionowy) wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji w budynkach: Kiepury 51 (tylko poziomy), 61, 63 i 65	7.000,00	359,01
11) Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej zabudowy wejść do budynku oraz wykonanie robót związanych wykonaniem wiatrolapów do pięciu klatek schodowych budynku: Kiepury 65	74.500,00	1.450,30
12) Etap drugi remontu polegającego na wymianie zewnętrznej sieci ciepłej wody i cyrkulacji (powrotu) pomiędzy budynkami Kiepury 47 i 45B zasilającej budynek: Kiepury 45B	15.000,00	14.795,52
13) Remont polegający na wymianie lamp żarowych na lampy LED z czujnikiem ruchu w klatkach schodowych, wiatrolapach i nad wejściami wiatrolapów budynku: Kiepury 47A	6.000,00	5.016,10
14) Remont polegający na montażu ław i stopnic kominiarskich oraz na montażu 4 kpl. wyłazów dachowych na dachach budynków przy ul. Sygietyńskiego 15 i 17	17.073,41	39.664,85
15) Remont pomieszczenia gospodarczego oraz pomieszczeń sanitarnych w biurze zarządu i ADM w budynkach: Kiepury 51 i 53	25.000,00	198,28
16) Remont polegający na przebudowie części parkingu na działce 10/13 (przy boksie śmietnikowym w pobliżu budynku Kiepury 53	4.000,00	0,00
17) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 15 i 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	7.544,50	2.701,13
18) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach przy ul. Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 15 i 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	32.178,66	16.574,52

24


Konieczna

- 19) Remont polegający na wymianie elementów drewnianych balustrady tarasu nad lokalami użytkowymi w budynku:

Kiepury 45A	12.000,00	0,00
RAZEM:	555.758,63	104.766,73

Ze środków funduszu zasobowego (Uchwała Nr 12/06/2017 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 24.06.2017r.) zostało zrealizowane 1 zadanie związane z wymianą urządzeń na placu zabaw wspólnym dla budynków: Kiepury 61, 63, 65 i Sygietyńskiego 17. Planowana wartość robót – **20.000,00 zł**. Wartość robót zrealizowanych wyniosła - **11.396,74 zł**.

W 2018 roku zadania remontowe realizowane były systemem zleconym i siłami własnymi (konserwatorzy) podobnie jak w latach poprzednich.

Plan robót remontowych (po korekcie) przewidywał do wykonania 19 zadań remontowych, z których:

- 5 zadań remontowych zrealizowano w **100 %**,
- 4 zadania zrealizowane częściowo, realizacja wynosiła od **5,13 % do 88,00 %**.
- 10 zadań nie zrealizowano z powodu braku wykonawców.

Z uwagi na brak wykonawców plan remontów w 2018r. został zrealizowany w **18,85 %**.

Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazywały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się kryteriami określonymi w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówienia oraz obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na udzielanie zamówień na roboty, dostawy i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowe „Związkowiec” w Jeleniej Górze.


W ramach środków finansowych funduszu remontowego poszczególnych budynków Spółdzielnia od kilku lat realizuje zadanie termomodernizacyjne związane z ociepleniem ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych.

3. Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2018 rok przedstawia poniższa tabela:

25




L. p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2018r.	Odpis na funduszu remontowy w 2018r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2018r.	Razem środki funduszu remontowego w 2018r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2018r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2018r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	Kiepury 49	3.328,76	39.002,40	-	42.331,16	3.012,27	39.318,89
2	Kiepury 51	35,00	23.736,72	- 3.353,66	20.418,06	4.995,22	15.422,84
3	Kiepury 53	22.519,93	82.165,20	-	104.685,13	3.528,37	101.156,76
4	Kiepury 55	9.096,07	38.164,80	-	47.260,87	2.480,09	44.780,78
5	Kiepury 57	6.581,71	29.686,20	-	36.267,91	1.704,76	34.563,15
6	Kiepury 59	3.671,86	43.910,68	-	47.582,54	2.247,80	45.334,74
7	Kiepury 61	821,97	38.175,96	-	38.997,93	4.943,57	34.054,36
8	Kiepury 63	2.049,89	42.974,84	-	45.024,73	3.275,68	41.749,05
9	Kiepury 65	32.516,23	80.098,36	-	112.614,59	2.637,24	109.977,35
10	Kiepury 47	67,62	45.855,96	- 3.501,54	42.422,04	4.552,92	37.869,12
11	Kiepury 45A	7.956,41	52.527,48	-	60.483,89	2.045,18	58.438,71
12	Kiepury 45B	710,11	63.517,74	-	64.227,85	18.266,17	45.961,68
13	Kiepury 47A	5.402,66	61.622,18	-	67.024,84	6.990,34	60.034,50
14	Sygietyńskiego 15	41.425,02	20.916,08	-	62.341,10	23.199,93	39.141,17
15	Sygietyńskiego 17	13.091,24	23.321,52	-	36.412,76	20.216,97	16.195,79
16	Razem fundusz remontowy nieruchomości	149.274,48	685.676,12	- 6.855,20	828.095,40	104.096,51	723.998,89
17	Razem fundusz remontowy wspólny	28.087,43	-	+ 6.855,20 + 103.853,16	138.795,79	670,22	138.125,57
18	Fundusz infrastrukturalny ZW II 2004r.	-	-	-	236,43	-	236,43
19	Ogółem fundusz remontowy	177.361,91	685.676,12	103.853,16	967.127,62	104.766,73	862.360,89

26


Kamień Turenia

IV. Zakończenie.

W ocenie Zarządu sytuacja Spółdzielni pod względem finansowym jest dobra i stabilna.

Działania Zarządu ukierunkowane są w szczególności na zapewnienie:

- właściwej obsługi członków i mieszkańców Spółdzielni,
- właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej Spółdzielni,
- właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości Spółdzielni oraz nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- bieżącego administrowania nieruchomościami,
- utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

Zarząd jest przekonany, że dobra współpraca z Radą Nadzorczą połączona z dobrą wolą Członków Spółdzielni, będzie sprzyjać realizacji wszystkich zadań jakie zostaną postawione przed Zarządem.

Przedkładając powyższe sprawozdanie Zarząd wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

Jelenia Góra, 21.05.2019r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

ZASTĘPCA PREZESA
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Aneta Smieszna

PREZES ZARZĄDU
Kazimierz Trusewicz
Kazimierz Trusewicz

- Załącznik Nr 1 Wprowadzenie do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2018r.
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
- Załącznik Nr 2 Bilans na dzień 31.12.2018r.
- Załącznik Nr 3 Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.
- Załącznik Nr 4 Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 2018r.
- Załącznik Nr 5 Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 02.06.2018r.