

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA”  
W BOLESŁAWCU ZA 2012 ROK.**

**I. Stan organizacyjny**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Podstawowymi wewnętrznymi dokumentami była struktura organizacyjna, plan gospodarczo – finansowy i plan rachunków na 2012 rok.

Rada Nadzorcza w 7 osobowym składzie pracowała pod przewodnictwem Pana Henryka Relicha, a funkcję sekretarza Rady sprawowała Pani Marta Gęsikowska.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tą wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, której pracami kieruje Pan Józef Gajdecki.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Piotr Hetel – Prezes Zarządu
  2. Beata Ślęzak – Zastępca Prezesa Zarządu
  3. Alicja Micek – Członek Zarządu; jednocześnie pełniąca funkcję Kierownika GZM.
- Zarząd swoje obowiązki wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo – finansowy, których realizacja pomagała w bieżącym zarządzaniu zespołem pracowniczym oraz powierzonym majątkiem.

W 2012 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 „Południe” z siedzibą przy ul. Buczka –  
Kierownik Mariusz Burniak,
2. Administrację Osiedla nr 2 „Piastów” z siedzibą przy ul. K.I.Gąlczyńskiego -  
Kierownik Zenon Potocki
3. Administrację Osiedla nr 3 „40 - lecia” z siedzibą przy ul. Starzyńskiego –  
Kierownik Stanisław Wiącek,
4. Administrację Osiedla nr 4 „Staszica” z siedzibą przy ul. Małachowskiego -  
Kierownik Tadeusz Wiącek,
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami Panią Helenę Mularczyk,
6. Komórki organizacyjne Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, którymi kieruje  
Pani Alicja Micek

Zatrudnienie na koniec 2012 roku wyniosło 92,875 etatów, średniorocznie 93,875 etatów, w tym 40 pracowników na stanowiskach nierobotniczych .

## II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Pracą tego działu kieruje Pani Jadwiga Michaluk.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2012 - 4 243

w tym:

członkowie posiadający tylko prawo do garażu	- 81
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	- 8
członkowie osoby prawne	- 3

W roku 2012:

- skreślono z rejestru członków	- 148 osób
- przyjęto w poczet członków	- 65 osób

Osoby bez członkostwa w Spółdzielni	- 462 osoby
- w tym do garaży	- 32 osoby

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu umowa kupna, darowizny, spadku, zamiany, ponownego przyjęcia po wykluczeniu oraz w związku z nabyciem prawa do garażu.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2012 - 4 636

w tym: mieszkania lokatorskie - 74

mieszkania własnościowe - 2 326

mieszkania służbowe - 3

mieszkania strychowe - 16

mieszkania na umowach najmu - 5

mieszkania do których przeniesiono własność - 2 211

mieszkanie strychowe wolne - 1

W 2012r. wydano:

- umowy o lokatorskie prawo do lokalu - 2

- przydziałów-zaświadczeń - 56

Razem - 58

w tym:

- umowy: sprzedaży, darowizny, spadku, zamiany przetarg, rozwód - 56

- inne - 1

- ponowne przyjęcia po wykluczeniu - 1

Jak z powyższego zestawienia wynika na koniec 2012 roku w spółdzielni było 2.326 mieszkań własnościowe, czyli 50,17 % ogólnej ilości mieszkań, do 47,69% wzrosła liczba mieszkań, do których przeniesiono własność, a pozostało tylko 1,60% mieszkań, do których przysługuje lokatorskie prawo do lokalu.

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2012 - 564 garaży

w tym: własnościowe prawo - 496

odrębna własność - 68

W 9 przypadkach zmienili się właściciele garaży, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, spadku, rozwodu i darowizn.

### **III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

To podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. Korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków;
2. Nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody dla osiedla „Staszica”;
3. Dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz prawidłowego funkcjonowania wind osobowych i domofonów.
4. Bieżącą konserwację i remont budynków, urządzeń technicznych i instalacji,
5. Systematyczne usuwanie szkód i dewastacji.
6. Racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia czynszowe, które na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiły 946.887 zł, w tym 427.104 zł to czynsze zasądzone, 1.510 osób, ma zaległości do jednego miesiąca.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2012 roku wynosiła 241.421 m<sup>2</sup>, z czego przypada:

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - na lokale mieszkalne            | - 227.874 m <sup>2</sup> |
| - na lokale użytkowe wynajmowane  | - 1.665 m <sup>2</sup>   |
| - na lokale użytkowe własnościowe | - 575 m <sup>2</sup>     |
| - na garaże                       | - 9.193 m <sup>2</sup>   |
| - na lokale na potrzeby własne    | - 2.114 m <sup>2</sup>   |

W 2012 roku po raz drugi dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników elektronicznych i w zmienionym okresie rozliczeniowym, który dostosowany został do roku rozrachunkowego (kalendarzowego). Koszty dostawy ciepła w 35 budynkach rozliczono na podstawie odczytów elektronicznych podzielników kosztów, w pozostałych budynkach proporcjonalnie do powierzchni grzewczej mieszkania.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 6.539.653,09 zł, a koszty 5.909.565,62 zł.

### **IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych**

Roboty realizowane w 2012 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 2.299.447 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 470.847 zł., a na fundusz remontowy 1.765.767 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 45.300 zł. oraz 17.533 zł ( pomiary elektryczne do rozliczenia w okresie pięcioletnim).

## **V. Remonty**

Do realizacji planu remontów w 2012 roku przystąpiliśmy z wynikiem ujemnym 434.676 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się : odpisy lokali mieszkalnych w kwocie 3.671.687 zł, odpis od lokali użytkowych 9.514 zł., odpis na fundusz remontowy garaży 119.575 zł. środki na wymiany okien 7281 zł ; odpis na fundusz remontowy dźwigów 199.940 zł., fundusz Spółdzielni 113.163 zł oraz środki na malowanie klatek schodowych , wymianę wodomierzy, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 139.203 zł. Fundusz remontowy został dofinansowany kwotą 805.000 zł; zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2012 roku. Razem przychody w 2012 roku wyniosły 5.065.363 zł. Natomiast wydatki na koniec roku wyniosły 4.125.715 zł. W wyniku czego na 31.12.2012 roku zanotowano wynik dodatni w kwocie 504.972 zł.

W ramach przetargów wykonawcom zewnętrznym zlecono następujące prace o wartości 2.359.479 zł.:

- wymiana stolarki okiennej - w mieszkaniach - 86 szt., w piwnicach i klatkach schodowych – 483 szt. ,
- remont dachów wraz z obróbkami 1 budynek mieszkalny ul. Gałczyńskiego 16-34
- wymiana 2 dźwigów osobowych ul. Łukasiewicza 9, Gałczyńskiego 40a
- roboty remontowe towarzyszące ociepleniu w 3 budynkach – Buczka 1-9, Ogrodowa 12-14, Gałczyńskiego 40ab
- modernizacja hydroforni przy Staroszkolna,
- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych – 53 szt.,
- remont loggii wejściowych, wymiana izolacji z posadzek przy ul. Łukasiewicza
- malowanie klatek schodowych – Buczka 1-9, Chrobrego 4-4c, Staroszkolna 2a, 4a, Starzyńskiego 4a, 6a (17 klatek)
- modernizacja klatek schodowych – Jezierskiego (6 klatek)
- remont dachu i elewacji hydrofornii ul. Bielska i Zygmunta Augusta
- wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym - 2367 szt.
- wymiana sieci wodociągowej – ul. Starzyńskiego; II rata
- remont schodów ul. Łukasiewicza
- remont elewacji budynków garażowych – 6 budynków ul. Gałczyńskiego

## **VI. Działalność inwestycyjna**

Nakłady poniesione na termomodernizację w 2012 roku to 1.380.755,81 zł.

Zakończono prace na budynkach: Gałczyńskiego 40ab, Buczka 1-9, Ogrodowa 12-14, Spółdzielcza 11-14.

Rozpoczęto prace dociepleniowe na kwotę 51.924,98 zł na budynkach: Spółdzielcza 3-6, Spółdzielcza 7-10, Karola Miarki 21c i 21d

Inwestycje termomodernizacyjne wykonywane są ze środków własnych zgromadzonych z przedpłat wnoszonych przez członków i właścicieli lokali mieszkalnych. W roku 2012 jest to 1.054.931 zł.

W ramach inwestycji wykonano parkingi przy ul. Staroszkolnej 4a,b i Staszica 49-61 na łączną kwotę 90.425 zł. Docieplono stropodachy na Staroszkolna 7a,b, Wańkowicza 1-5 na kwotę 11.387,96 zł.

## **VII . Struktura kosztów w układzie rodzajowym**

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2012 roku kształtowały się następująco :

- zużycie materiałów i energii	- 9.172,0 tys. zł	40,2%
- usługi obce	- 2.021,9 tys. zł	8,9%
- podatki	- 2.161,7 tys. zł	9,5%
- wynagrodzenia	- 4.030,3 tys. zł	17,6%
- świadczenia na rzecz pracowników	- 882,9 tys. zł	3,9%
- amortyzacja	- 168,4 tys. zł	0,7%
- pozostałe koszty	- 173,1 tys. zł	0,8%
- odpisy na fundusze celowe	- 4.205,8 tys. zł	18,4%
Ogółem	<b>22.816,1 tys. zł</b>	<b>100,00%</b>

Z powyższego zestawienia wynika , że gro kosztów Spółdzielni stanowią materiały i energia oraz odpisy na fundusze celowe .

## **VIII . Finansowanie**

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

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe, funduszem zasobowym i długoterminowym kredytem bankowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał. Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego spłacane są terminowo.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

## **IX. Szczególne zdarzenia**

W roku 2012 nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

## X. Sytuacja majątkowa i finansowa

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

### Wskaźnik płynności I

$$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{5.833 \text{ tys.zł.}}{4.528 \text{ tys.zł.}} = 1,29$$

### Wskaźnik płynności II

$$\frac{\text{Aktywa obrotowe – Zapasy}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{5.752 \text{ tys.zł.}}{4.528 \text{ tys.zł.}} = 1,27$$

### Wskaźnik płynności III

$$\frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania bieżące}} = \frac{3.129 \text{ tys.zł.}}{4.528 \text{ tys.zł.}} = 0,69$$

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami – za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1. Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni jest dobra i stabilna. Obniżył się wskaźnik płynności III ze względu na zwiększony zakres robót remontowych.

## **XI. Sytuacja dochodowa**

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2012 rok przedstawia się następująco:

### **Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2012r.**

<b>Lp.</b>	<b>treść</b>	<b>przychody</b>	<b>koszty</b>	<b>wynik</b>
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	9 315 427,43	9 239 701,70	75 726,33
2.	Woda i ścieki	3 381 858,52	3 381 858,52	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	985 156,72	984 697,56	459,16
4.	Eksploatacja dźwigów	425 645,42	418 314,56	7 330,86
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	118 664,48	108 508,67	10 155,81
6.	Zaliczka na wodomierze l.mieszkalnych	114 574,32	114 574,32	0,00
7.	Eksploatacja garaży	359 349,55	338 493,86	20 855,69
8.	Pożytki nieruchomości	134 526,20	12 456,29	122 122,07
9.	Pożytki nieruchom./domofony	259,20	164,97	94,23
10.	Pożytki nieruchom./wodomierze	182,10	182,10	0,00
11.	Co i cw lokali mieszkalnych	6 264 825,41	6 264 825,41	0,00
	<b>razem</b>	<b>21 100 469,35</b>	<b>20 863 777,36</b>	<b>236 691,99</b>

### **Przychody i koszty pozostałej działalności za 2012 rok.**

<b>Lp.</b>	<b>treść</b>	<b>przychody</b>	<b>koszty</b>	<b>wynik</b>
1.	Eksploatacja lokali użytkowych	192 255,66	118 470,72	73 784,94
2.	Co i cw lokali użytkowych	51 218,80	51 218,80	0,00
3.	Zaliczki na wodomierze l. użytkowych	762,37	762,37	0,00
4.	Dzierżawy terenów	44 902,12	1 472,71	43 429,41
5.	Przychody i koszty finansowe	145 087,71	0,24	145 087,47
6.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	71 439,61	50 344,31	21 095,30
7.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	324 861,93	5 781,13	319 080,80
	<b>razem</b>	<b>830 528,20</b>	<b>228 050,28</b>	<b>602 477,92</b>

Przychody z pozostałej działalności są opodatkowane. Po potrąceniu podatku w kwocie 116.584 zł wynik netto wynosi 485.893,92 zł, który proponujemy przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości:

- proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych przez członków spółdzielni.

Bolesławiec, 08.03.2013r.

**ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**"Bolesławianka"**  


