

**MIEDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
" CZECHNICA "**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
MIEDZYAKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZECHNICA”**

w okresie 1 stycznia do 31 grudnia 2009

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CZECHNICA"
CZŁONEK ZARZĄDU
Dariusz Kliszewski

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CZECHNICA"
Z-CIA PRZEWODNICA ZARZĄDU
Krzyszyna Janus

S. M. CZECHNICA
PREZES ZARZĄDU
Leszek Piecyk

Siechnice, marzec 2010

SPIS TREŚCI

<i>SPIS TREŚCI</i>	2
<i>A. DANE WSTĘPNE.</i>	3
<i>A. DANE WSTĘPNE.</i>	3
I. Stan organizacyjny.	3
II. Zasoby mieszkaniowe własne.	3
<i>B. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA.</i>	4
I. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.	4
II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – finanse	5
III. Remonty zasobów mieszkaniowych.	6
<i>C. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI I MAJĄTEK TRWAŁY.</i>	8
I. Fundusz udziałowy i zasobowy.	8
II. Fundusz wkładów budowlanych.	8
III. Fundusz świadczeń socjalnych.	8
IV. Centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.	8
V. Fundusz remontowy poszczególnych budynków mieszkalnych.	8
VI. Majątek trwały spółdzielni.	8
<i>D. SYTUACJA KADROWA.</i>	9
<i>E. PODSUMOWANIE.</i>	9

A. DANE WSTĘPNE .

I. Stan organizacyjny.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Czechnica" z siedzibą w Siechnicach przy ul. Fabrycznej 22, została wpisana rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej, numer rejestru KRS 0000204790 w dniu 23.04.2004r.

Zarząd MSM Czechnica w 2009r działał w następujących składzie:

Leszek Piecyk	- Prezes Zarządu
Krystyna Janus	- Zastępca Prezesa Zarządu
Dariusz Kliszewski	- Członek Zarządu

W 2009r zarząd odbył łącznie 8 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 14 uchwał, m.in.:

1. o przyjęciu w poczet członków na skutek sprzedaży, darowizny bądź śmierci członka,
2. o zwołaniu w 2009r Walnego Zgromadzenia,
3. o przyjęciu sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności za 2008r oraz sposobu pokrycia nadwyżki bilansowej.
4. przyjęciu okresowych sprawozdań finansowych za poszczególne kwartały 2009r.

II. Zasoby mieszkaniowe własne.

Na dzień 31.12.2009r spółdzielcze zasoby mieszkaniowe obejmowały:

1. **339** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **17.677,47 m²**,
w tym:
 - a) **234** lokale o statusie spółdzielczym - własnościowym,
 - b) **11** lokale zajmowane na podstawie umów cywilno-prawnych,
 - c) **94** lokali o statusie prawa odrębnej własności

Zgodnie z przepisami art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2009r 12 najemców lokali spółdzielczych przekształciło swoje lokale na odrębną własność, po pokryciu przez uprawnione osoby kosztów nakładów remontowych poniesionych przez MSM w latach 1994 – 2000.

2. **5** lokali użytkowych w wynajmowanych powierzchniach **381m²**
3. nieruchomości gruntowe o powierzchni całkowitej **31.919m²**
w tym:
 - a) grunty pod budynkami mieszkalnymi **26.531m²**
 - b) grunty pod pawilonami handlowymi, **74m²**
 - c) grunty pod lokalami usługowymi **350m²**
 - d) grunty pod drogami wewnętrznymi **3.083m²**
 - e) nieużytkowane **1.500m²**

B. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA .

I . Gospodarka zasobami mieszkaniowymi .

W 2009r MSM "Czechnica" prowadziła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w 19 budynkach mieszkalnych, stanowiących współwłasność Spółdzielni, 2 budynkami stanowiącymi odrębną własność zlokalizowanych w Siechnicach o ogólnej ilości 339 lokali mieszkalnych.

W ramach dodatkowej działalności Spółdzielnia prowadziła odpłatne zarządzanie 9 (do 31.03.2009r zarządzanie 13 budynkami) prywatnymi budynkami mieszkalnym na terenie Siechnic i Radwanic o ogólnej ilości 140 (do 31.03.2009r 204 lokale) lokali mieszkalnych.

W 2009r członkowie Spółdzielni, osoby którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali, osoby którym przysługiwały prawa odrębnej własności oraz najemcy lokali mieszkalnych spółdzielczych wnosili opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zgodnie z uchwałą nr 2/RN/2008 z dnia 17.01.2009r .

Jako jednostki rozliczeniowe przyjmowane są:

1. 1m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do:
 - a) opłaty eksploatacyjnej (członkowie spółdzielni i osoby, posiadające prawo odrębnej własności)
 - b) czynszu (najemcy),
 - c) podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (członkowie spółdzielni),
 - d) funduszu remontowego,
 - e) rozliczeń za energię cieplną do ogrzania lokali w części stałej i ilości ciepła niezbilansowanego ,
2. 1m³ zużytego medium w odniesieniu do rozliczeń za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków oraz podgrzewanie wody,
3. ilość osób zamieszkałych w lokalu w odniesieniu do:
 - a) wywozu nieczystości stałych,
 - b) zużycia gazu (w lokalach nie wyposażonych w indywidualne liczniki gazu),
4. lokalu w odniesieniu do:
 - a) zużycie energii elektrycznej do części wspólnych,
 - b) zużycie energii elektrycznej do indywidualnych piwnic
 - c) konserwacja anteny zbiorczej – dotyczy lokali posiadających jakie instalacje,
5. wielkości kwotowej w odniesieniu do rozliczeń za energię cieplną w części zmiennej w zależności od wskazań podzielników ciepła.
6. ilości zainstalowanych podzielników kosztów w odniesieniu do kosztów dokonanych rozliczeń za zużyte ciepło do ogrzania w 2009r oraz kosztów dzierżawy podzielników.



II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – finanse

1. Wpływy.

Wpływy z pobranych opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych zasobów własnych oraz opłat wspólnoty mieszkaniowej, przychodów z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi wyniosły **1.315.017,14 zł**

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z DZIAŁALNOŚCI w porównaniu w latach 2007 – 2009

Rok	lokale mieszkalne	udział %	lokale użytkowe	Udział %	Wspólnoty mieszkaniowe	udział %	Przychody z zarządzania	Udział %
07	926.703	82,07	100.659	8,91	13.601	1,47	88.259	7,82
08	973.136	81,5	114.760	9,61	16.032	1,34	90.171	7,55
09	1.106.320	84,1	132.850	10,1	14.725	1,1	61.122	4,7

Zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło na dzień 31.12.2009 **59.908,11 zł**, co stanowi 5,72% ogólnego przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zadłużenie lokali użytkowych z tytułu opłat wyniosło na dzień 31.12.2009r **16.759,45 zł** (90 % kwoty zadłużenia wynika z wystawionych na 31.12.2009r faktur za media dotyczące grudnia 2009r).

2. Koszty działalności.

Koszty działalności Spółdzielni w okresie I - XII 2009r wyniosły **1.305.365,13 zł**.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI w porównaniu w latach 2007 - 2009

		2007	2008	2009	UDZIAŁ W KOSZTACH	DYNAMIKA 2009/2008
Lp.	Wyszczególnienie	Wartość (w zł)	Wartość (w zł)	Wartość (w zł)	%	%
1.	Amortyzacja majątku trwałego	5.035	6.194	6.645	0,51	107,3
2.	Zużycie materiałów	0	369	0	0,00	0,0
3.	Zużycie energii cieplnej	379.586	386.678	458.999	35,17	118,7
4.	Zużycie energii elektrycznej	51.234	61.995	74.085	5,68	119,5
5.	Wynagrodzenia z narzutami	239.067	231.749	284.966	21,83	123,0
6.	Podatki i opłaty	46.844	48.552	45.393	3,48	93,5
7.	Zużycie wody i ścieków	225.822	246.814	262.601	20,12	106,4

8.	Wywóz nieczystości	31.847	55.530	72.014	5,52	130,0
9.	Inne usługi i koszty proste	82.948	114.944	100.687	7,72	87,6
10.	RAZEM KOSZTY	1.062.383	1.152.825	1.305.365	100,00	113,2

3. Inne przychody.

Wpływy z odsetek za nieterminowe płaćenie należności czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe wyniosły **6.599,13** zł.

Wpływy z odsetek z oprocentowania na lokatach terminowych oraz lokowania wolnych środków w funduszach inwestycyjnych wyniosły w 2009r **128.180,20** zł.

Po kryzysie na rynku finansowym, udziały MSM Czechnica w funduszach inwestycyjnych (fundusze Arka Zrównoważony, Arka Obligacji) zwiększyły się w 2009r o kwotę **122.277,58** zł. Wg rejestru na 31.12.2009r saldo środków finansowych w funduszach inwestycyjnych wynosi **1.106.030,94** zł.

III. Remonty zasobów mieszkaniowych .

W roku 2009r MSM Czechnica wydatkowała na remonty budynków mieszkalnych kwotę **382.742,94** zł, co stanowi średnio 21,65 zł nakładów na remonty w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkalnej. Prace remontowe finansowane były z funduszy remontowych poszczególnych budynków (92 % ogółu wydatków) i z centralnego funduszu remontowego.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono remonty budynków, infrastruktury technicznej związanej z budynkami wynikające z planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą oraz remonty awaryjne:

1. Remont pokrycia dachowego budynku mieszkalnego, ul. Szkolna 6

W ramach tego planowanego zadania (finansowanie z funduszu remontowego budynkowego) wykonano nowe pokrycie dachowe na pozostałej części dachu wraz z przemurowaniem kominów wentylacyjnych. Wartość wykonanych prac w 2009r wyniosła **34.117,00** zł.

2. Remont pokrycia dachowego budynku mieszkalnego, ul. Fabryczna 22/III

W ramach tego planowanego zadania (finansowanie z funduszu remontowego budynkowego) wykonano nowe pokrycie dachowe połowy dachu części dachu wraz z przemurowaniem kominów wentylacyjnych. Wartość wykonanych prac w 2009r wyniosła **80.420,00** zł.

3. Remont pokrycia dachowego budynku mieszkalnego, ul. Energetycznej 1

W ramach tego planowanego zadania (finansowanie z funduszu remontowego budynkowego) wykonano nowe pokrycie dachowe na pozostałej części dachu wraz z przemurowaniem kominów wentylacyjnych. Wartość wykonanych prac w 2009r wyniosła **39.868,00 zł**.

4. Remont elewacji - ocieplenie ścian osłonowych budynków przy ul. Ciepłowniczej 8- 15

W ramach tego planowanego zadania (finansowanie z funduszy remontowych poszczególnych budynków) wykonano docieplenie ścian osłonowych. Wartość prac wyniosła **107.378 zł** z czego :

- a) Ciepłownicza 8-9 **26.796,00 zł.**
- b) Ciepłownicza 10-11 **7.028,00 zł,**
- c) Ciepłownicza 12-13 **26.220,00 zł,**
- d) Ciepłownicza 14-15 **47.334,00 zł,**

5. Remont elewacji - ocieplenie ściany zewnętrznej budynku przy ul. Energetycznej 3

W ramach tego planowanego zadania finansowanego z funduszu remontowego budynkowego wykonano ocieplenie ostatniej ściany zewnętrznej. Wartość prac wyniosła **38.858 zł**

6. Remont węzłów ciepłych - wartość wykonanych prac 20.211 zł z czego:

- a) Energetyczna 5 (wymiana pompy c.o.) awaria **4.194 zł**
- b) Ciepłownicza 17 (pompa, naczynie wzbiorcze) **5.731 zł**
- c) Ciepłownicza 14 (naczynie wzbiorcze siłownik) **8.732 zł**
- d) Energetyczna 1 (fitrodmulacz) awaria **1.554 zł**

Prace finansowano z funduszy remontowych poszczególnych budynków

7. Remont posadzki parteru budynku ul. Ciepłownicza 17

W ramach planowanych prac finansowanego z funduszu remontowego budynkowego wymieniono uszkodzoną posadzkę z płytek PCV na płytki gresowe i odmalowano holl parteru. Wartość prac wyniosła **9.272,00 zł**

8. Remont instalacji sanitarnej – montaż przepompowni w budynku przy ul. Fabrycznej 22/III

W ramach tego planowanego zadania finansowanego z centralnego funduszu remontowego wykonano przepompownię ścieków obsługującą budynek Fabryczna 22 III, wykonano odwodnienie podjazdu do śmietnika oraz wykonano nową nawierzchnię z kostki. Wartość prac wyniosła **29.855 zł**



C. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI I MAJĄTEK TRWAŁY .

I. Fundusz udziałowy i zasobowy.

1. Środki finansowe zgromadzone na funduszu udziałowym służą do finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni. Środki wpłacone przez członków spółdzielni na dzień 31.12.2009r wynoszą **17.850,00 zł**.
2. Na koncie funduszu zasobowego gromadzone są środki pochodzące z wpłat członków z tytułu wpisowego do spółdzielni oraz wartość majątku trwałego i umorzenia majątku. Saldo funduszu zasobowego wynosi **1.629.254,36 zł**.

II .Fundusz wkładów budowlanych.

Na koncie tego funduszu znajdują się środki pochodzące z wpłat członków spółdzielni wkładów budowlanych wynikających z przekształceń mieszkań i wysokości wkładów budowlanych nowych zasobów. Saldo funduszu wynosi **2.068.576,96 zł**.

III. Fundusz świadczeń socjalnych.

Środki zgromadzone na tym funduszu służą do finansowania działalności socjalnej pracowników Spółdzielni. Środki finansowe pochodzą z odpisów obligatoryjnych bieżącej działalności.

Saldo funduszu wynosi **58,62 zł**.

IV. Centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych .

Środki zgromadzone na tym koncie służą do finansowania działalności remontowej zasobów mieszkaniowych. Środki finansowe pochodzą z odsetek i innych przychodów finansowych od środków zgromadzonych na rachunku funduszu wkładów budowlanych oraz odpisów z nadwyżki finansowej zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Saldo funduszu wynosi **118.956,63 zł**.

V . Fundusz remontowy poszczególnych budynków mieszkalnych .

Środki zgromadzone na tym koncie służą do finansowania działalności remontowej poszczególnych budynków mieszkalnych. Środki finansowe pochodzą z miesięcznych wpłat mieszkańców na wydzielone konta poszczególnych budynków oraz do 31.12.2009r ze spłat rat miesięcznych wynikających z przekształceń lokali mieszkalnych zgodnie ze zmienionym statutem MSM Czechnica.

Saldo funduszu – razem na koniec roku 2009 wynosi **58.468,22 zł**.

VI. Majątek trwały spółdzielni .

Stan konta rzeczowego majątku trwałego wynosi **4.700.848,92 zł**

Stan konta funduszu z aktualizacji środków trwałych wynosi **236.658,75 zł**.

Stan konta na pozostałe fundusze rezerwowe – na wymianę wodomierzy wynosi – **5.898,45 zł**



D. SYTUACJA KADROWA .

W Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Czechnica" według stanu na 31.12.2009r zatrudnione na podstawie umowy o pracę jest 7 osób.

E. PODSUMOWANIE .

W 2009r zarząd prowadził działania w kierunkach:

- poprawą ściągalności opłat za używanie lokali,
- przekształceń lokali mieszkalnych zgodnie ze znowelizowanymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

Zarząd prowadząc działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego, dokładając należytej staranności dbał o prawidłową płynność finansową MSM oraz bieżące regulowanie zobowiązań finansowych. Na dzień bilansowy MSM nie posiada przeterminowanych zobowiązań - wszystkie zobowiązania wynikają z wystawionych na 31.12.209r faktur za wyjątkiem zobowiązań dla firmy ISTA (zobowiązania - długoterminowe z tytułu rat dzierżawnych za podzielniki elektroniczne) oraz firmy ATRIS - zobowiązania wynikające z zabezpieczonej kwoty gwarancyjnej prac budowlanych.

Na dzień 31.12.2009r w MSM Czechnica jest 16 osób, których zadłużenie przekracza wymiar 3 miesięczny wymiar opłat. Wobec osób, które nie podejmują współpracy z MSM w kwestii spłaty zadłużenia kierowane są pozwy sądowe o zapłaty zaległości.

Ponad 40 % całości zadłużenia stanowi dług mieszkańca przy ul. Szkolnej 1.


W2009r Zarząd działając w interesie ogółu członków wypracował na rzecz wszystkich nieruchomości pożytki z zarządzania obcymi nieruchomościami oraz osiągnął dochody z wynajmowania własnych nieruchomości, które pożytki i dochody pozwoliły obniżyć koszty utrzymania nieruchomości. W 2009r dochody z zarządzania wyniosły 61.122,52 zł, zaś dochody z wynajmowania wyniosły 79.728,89 zł

Wynik finansowy netto - nadwyżka bilansowa uzyskana na innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2009r, po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 41.170,00 zł wynosi 93.869,33 zł.

Zgodnie z propozycją zarządu, nadwyżka bilansowa zostanie podzielona na:

- | | |
|--|----------------|
| 1) powiększenie funduszu zasobowego | o 64.484,36 zł |
| 2) powiększenie centralnego funduszu remontowego | o 29.384,97 zł |

W 2009r trwały dalsze działania w kierunku uwłaszczeń osób posiadających lokale w MSM Czechnica, które złożyły stosowne wnioski. Do grudnia 2009r dokonano w sumie 91 przekształceń lokali mieszkalnych z czego 22 lokale z nowych inwestycji. Do 31.12.2009r do biura Spółdzielni złożono ogółem 103 wnioski o przekształcenie praw na odrębną własność.



W tabeli niżej przedstawiono wyniki indywidualnego rozliczenia zużycia energii cieplnej do ogrzania lokali mieszkalnych, przedstawiając jednocześnie średni miesięczny koszt ogrzewania w danym budynku w przeliczeniu na 1 m² w porównaniu do średniego kosztu ogrzania 1 m² lokalu w 2008r.

Budynki	średni koszt (zł/ m ²) 2008	średni koszt (zł/ m ²) 2009	Zmiana (zł/m ²) 2009/2008	wzrost (+) spadek (-) 2009/2008
Fabryczna 22	1,78	1,93	+0,15	+8,0 %
Szkolna 6	1,79	2,02	+0,23	+13,0%
Szkolna 1	2,25	2,36	+0,11	+ 5,0 %
Energetyczna 1-3	1,97	2,04	+0,07	+4,0%
Polna 2	2,07	2,21	+0,14	+7,0%
Ciepłownicza 2	1,41	1,49	+0,08	+6,0 %
Ciepłownicza 14	1,18	1,24	+0,07	+6,0 %
Ciepłownicza 17	0,92	0,98	+0,06	+ 8,0 %
Energetyczna 5	1,23	1,33	+0,10	+8,0 %

Jak wynika z danych przedstawionych powyżej, w 2009r nastąpił dalszy wzrost kosztów ogrzewania, który związany był z podwyżką taryf za energię ciepłą stosowaną przez ZEW Kogenercja SA. .

Zużycie jednostkowe energii cieplnej na potrzeby ogrzewania w 2009 było nieznacznie wyższe od zużycia w 2008r, co przedstawiono w poniższej tabeli.

Budynki	zużycie energii (GJ/1m ²) 2007	zużycie energii (GJ/1m ²) 2008	zużycie energii (GJ/1m ²) 2009	Zmiana (GJ/1m ²) 2009/2008
Fabryczna 22	0,56	0,54	0,57	+0,03
Szkolna 6	0,52	0,53	0,57	+0,04
Szkolna 1	0,76	0,78	0,79	+0,01
Energetyczna 1-3	0,62	0,62	0,62	0,00
Polna 2	0,66	0,56	0,56	0,00
Ciepłownicza 2	0,42	0,41	0,39	-0,02
Ciepłownicza 14	0,38	0,37	0,34	-0,03
Ciepłownicza 17	0,34	0,32	0,31	- 0,01
Energetyczna 5	0,40	0,37	0,42	+0,05

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CZECHNICA"
CZŁONEK ZARZĄDU
Dariusz Kłiszewski

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CZECHNICA"
Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Janus

M. S. M. CZECHNICA
PREZES ZARZĄDU
Leszek Piecyk