

**MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
" CZECHNICA "**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
MIĘDZYAKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „C Z E C H N I C A”**

w okresie 1 stycznia do 31 grudnia 2010

Siechnice, marzec 2011

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
A. DANE WSTĘPNE .	3
A. DANE WSTĘPNE .	3
I. Stan organizacyjny.	3
II. Zasoby mieszkaniowe własne.	3
B. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA .	4
I . Gospodarka zasobami mieszkaniowymi .	4
II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – finanse	5
III. Remonty zasobów mieszkaniowych .	6
C. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI I MAJĄTEK TRWAŁY .	9
I. Fundusz udziałowy i zasobowy.	9
II .Fundusz wkładów budowlanych.	9
III. Fundusz świadczeń socjalnych.	9
IV. Centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych .	9
V . Fundusz remontowy poszczególnych budynków mieszkalnych .	9
VI. Majątek trwały spółdzielni .	9
D. SYTUACJA KADROWA .	10
E. PODSUMOWANIE .	10



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 2010r działał w następujących składzie:

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

W 2010r zarząd odbył łącznie 7 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 10 uchwał, m.in.:

1. o przyjęciu w poczet członków na skutek sprzedaży, darowizny bądź śmierci członka,
2. o zwołaniu w 2010r Walnego Zgromadzenia,
3. o przyjęciu sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności za 2009r oraz sposobu podziału nadwyżki bilansowej.
4. przyjęciu okresowych sprawozdań finansowych za poszczególne kwartały 2010r.

II. Zasoby mieszkaniowe własne.

Na dzień 31.12.2010r spółdzielcze zasoby mieszkaniowe obejmowały:

1. **339** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **17.677,47 m²**,
w tym:
 - a) **230** lokale o statusie spółdzielczym - własnościowym,
 - b) **8** lokali zajmowanych na podstawie umów cywilno-prawnych,
 - c) **2** lokale zajmowanych bez tytułu prawnego,
 - c) **99** lokali o statusie prawa odrębnej własności

Zgodnie z przepisami art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2010r 1 najemca lokalu spółdzielczego przekształcił swój lokale na odrębną własność, po pokryciu niego kosztów nakładów remontowych poniesionych przez MSM w latach 1994 – 2000.

2. **5** lokali użytkowych w wynajmowanych powierzchniach **381m²**
3. nieruchomości gruntowe o powierzchni całkowitej **31.564m²**
w tym:
 - a) grunty pod budynkami mieszkalnymi **26.557m²**
 - 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 2010r MSM "Czechnica" prowadziła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w 19 budynkach mieszkalnych, stanowiących współwłasność Spółdzielni, 3 budynkami stanowiącymi odrębną własność zlokalizowanych w Siechnicach o ogólnej ilości 339 lokali mieszkalnych.

W ramach dodatkowej działalności Spółdzielnia prowadziła odpłatne zarządzanie 9 prywatnymi budynkami mieszkalnym na terenie Siechnic i Radwanic o ogólnej ilości 140 lokali mieszkalnych.

W 2010r 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/2010 z dnia 22.01.2010r .

Jako jednostki rozliczeniowe przyjmowane są:

1. 1m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do:
 - a) opłaty eksploatacyjnej (członkowie spółdzielni, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osoby, posiadające prawo odrębnej własności)
 - b) czynszu (najemcy),
 - c) podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (członkowie spółdzielni, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu),
 - d) funduszu remontowego,
 - e) rozliczeń za energię ciepłą do ogrzania lokali w części stałej i ilości ciepła niezbilansowanego ,
2. 1m³ zużytego medium w odniesieniu do rozliczeń za zużyta wodę i odprowadzanie ścieków oraz podgrzewanie wody,
3. 1GJ zużytego ciepła w odniesieniu do rozliczeń za energię ciepłą na podstawie wskazań liczników ciepła
4. ilość osób zamieszkałych w lokalu w odniesieniu do:
 - a) wywozu nieczystości stałych,
 - b) zużycia gazu (w lokalach nie wyposażonych w indywidualne liczniki gazu),
5. 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 takie instalacje,
6. wielkości kwotowej w odniesieniu do rozliczeń za energię ciepłą w części zmiennej w zależności od wskazań podzielników ciepła.
7. ilości zainstalowanych podzielników kosztów w odniesieniu do kosztów dokonanych rozliczeń za zużyte ciepło do ogrzania w 2010r 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 **1.420.102,04 zł**

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z DZIAŁALNOŚCI w porównaniu w latach 2007 – 2010

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
10	1.225.565	86,3	112.920	8,00	27.743	2,0	53.874	3,7

Zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło na dzień 31.12.2010 **102.133,01 zł**, co stanowi 8,33% ogólnego przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zadłużenie w 2010r wzrosło w porównaniu do 2009r o 48 %. Wobec osób, których zadłużenie przekracza 4 miesięczny wymiar opłat kierowany jest za pośrednictwem kancelarii prawnej pozew o zapłatę.

W 2010r Sąd wydał 13 prawomocnych nakazów zapłaty z czego 5 nakazów zostało skierowane do komornika zaś w 8 przypadkach dłużnicy regulują swoje zobowiązania wraz ze wszystkimi kosztami samodzielnie.

Zadłużenie lokali użytkowych z tytułu opłat wyniosło na dzień 31.12.2010r **19.776,64 zł** (90 % kwoty zadłużenia stanowi zadłużenie firmy GOURMET – Grzegorz Wiatrowski, wobec którego skierowano pozew do sądu gospodarczego o zapłatę).

Jeden dłużnik firma „Architect 21”, która miała w 2007r zbudować budynek mieszkalny przy ul. Energetycznej i ul. Szkolnej została postawiona w stan likwidacji - zadłużenie tego dłużnika w księgach rachunkowych wynosi 2.440 zł

2. Koszty działalności.

Koszty działalności Spółdzielni w okresie I - XII 2010r wyniosły **1.347.280,06 zł**.

**ZESTAWIENIE KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI
w porównaniu w latach 2008 - 2010**

		2008	2009	2010	UDZIAŁ W KOSZTACH	DYNAMIKA 2010/2009
Lp.	Wyszczególnienie	Wartość (w zł)	Wartość (w zł)	Wartość (w zł)	%	%
1.	Amortyzacja majątku trwałego	6.194	6.645	1.482	0,10	22,3
2.	Zużycie materiałów	369	0	5.726	0,43	1.000,0
3.	Zużycie energii cieplnej	386.678	458.999	523.249	38,84	114,0
4.	Zużycie energii elektrycznej	61.995	74.085	61.253	4,55	82,7
5.	Wynagrodzenia z narzutami	231.749	284.966	282.658	20,98	99,2
6.	Podatki i opłaty	48.552	45.393	51.076	3,79	112,5
7.	Zużycie wody i ścieków	246.814	262.601	268.122	19,90	102,1
8.	Wywóz nieczystości	55.530	72.014	63.507	4,71	88,2
9.	Inne usługi i koszty proste	114.944	100.687	90.207	6,70	89,6
10.	RAZEM KOSZTY	1.152.825	1.305.365	1.347.280	100,00	103,2

3. Inne przychody.

Wpływy z odsetek za nieterminowe płaćenie należności czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe wyniosły **7.325,89** zł.

Wpływy z lokowania wolnych środków w funduszach inwestycyjnych wyniosły w 2010r **72.605,00** zł.

Wg rejestru na 31.12.2010r saldo środków finansowych odłożonych w funduszach inwestycyjnych wynosi **1.023.990,51** zł.

III. Remonty zasobów mieszkaniowych .

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono remonty budynków, infrastruktury technicznej związanej z budynkami:

1. Remont budynku mieszkalnego, ul. Energetyczna 5 a- 5c

W ramach tego planowanego zadania (finansowanie z funduszu remontowego budynkowego) wykonano:

- a) wymiana pionów i poziomów zimnej i ciepłej wody
- b) naprawa instalacji odgromowej
- c) wymiana liczników ciepła

d) remont instalacji węzła cieplnego i wymiana pompy wodnej
Wartość wykonanych prac w 2010r wyniosła **42.373,61 zł.**

2. Remont budynku mieszkalnego, ul. Ciepłownicza 17

W ramach tego awaryjnego zadania (finansowanie z funduszu remontowego budynkowego) wymieniono podejście do pionu kanalizacyjnego.
Wartość wykonanych prac w 2010r wyniosła **1.476,35 zł.**

3. Remont instalacji węzła grupowego budynku mieszkalnego, ul. Ciepłownicza 2

W ramach tego awaryjnego zadania (finansowanie z funduszy remontowych budynkowych) wymieniono uszkodzony regulator – mikroprocesor sterujący automatyką węzła cieplnego.
Wartość wykonanych prac w 2010r wyniosła **950,00 zł.**

4. Remont budynku przy ul. Polnej 2

W ramach tego planowanego zadania (finansowanego z funduszu remontowego budynkowego) wykonano: Wartość prac wyniosła **5.669,28 zł** z czego :

- a) remont instalacji węzła **1.204,77 zł.**
- b) wymiana pionów wodnych **3.531,00 zł,**
- c) wymian pompy wodnej **933,51 zł,**

5. Remont ściany zewnętrznej budynku przy ul. Energetycznej 3

W ramach tego awaryjnego zadania finansowanego z funduszu remontowego budynkowego wykonano remont gzymsu na ścianie zewnętrznej.
Wartość prac wyniosła **1.070 zł**

6. Remont połaci dachu budynku przy ul. Energetycznej 1

W ramach tego awaryjnego zadania finansowanego z funduszu remontowego budynkowego wykonano remont częściowy pokrycia dachowego.
Wartość prac wyniosła **2.050 zł**

7. Remont budynków związane z przepięciem instalacji wodociągowej budynki ul. Fabrycznej 22

W ramach planowanych prac finansowanego z funduszy remontowych budynkowych wykonano:

- a) remont instalacji wodociągowej ul. Fabryczna 22/V wartość **3.436,08 zł,**
- b) remont instalacji wodociągowej ul. Fabryczna 22/III wartość **4.131,00 zł**
- c) remont instalacji wodociągowej ul. Fabryczna 22/II wartość **2.193,50 zł,**



8. Remont w budynku przy ul. Fabrycznej 22

W ramach tego awaryjnego zadania finansowanego funduszu remontowego budynkowego wykonano:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| a) wymiana pionów wodnych | - wartość 4.629,55 zł , |
| b) remont schodów | - wartość 1.257,25 zł |
| c) remont instalacji w węźle | - wartość 1.605,00 zł |
| d) naprawa dachu | - wartość 856,00 zł |

9. Prace związane z przygotowaniem do LPR Siechnice

W ramach tego zadania wykonano 4 projekty techniczne remontu dachów wraz z kosztorysami inwestorskimi dla 4 budynków w Siechnicach , ul. Fabryczna 22 do 22 V

Wartość projektów wyniosła **3.000 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 31.12.2010r wynoszą **18.050,00 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 **1.652.859,13 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 obowiązkowych bieżącej działalności.

Saldo funduszu wynosi **8.540,29 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 **148.341,60 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.

Saldo funduszu – razem na koniec roku 2010 wynosi **267.807,19 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 – **17.244,45 zł**

D. SYTUACJA KADROWA .

W Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Czechnica" według stanu na 31.12.2010r zatrudnione na podstawie umowy o pracę jest 8 osób.

E. PODSUMOWANIE .

W 2010r zarząd prowadził działania w kierunkach:

- przygotowania MSM Czechnica do realizacji zadania organizowanego przez Urząd Marszałkowski i Gminę Siechnice zwaną LPR Siechnice,
- realizację prac ze strony MSM przy zadaniu realizowanym przez ZEW Kogeneracja - dostawa i montaż 3 węzłów cieplnych do budynków MSM przy ul. Fabrycznej 22,
- 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 31.12.2010r faktur za wyjątkiem zobowiązań dla firmy ISTA (zobowiązania - długoterminowe z tytułu rat dzierżawnych za podzielniki elektroniczne).

Na dzień 31.12.2010r w MSM Czechnica jest 30 osób, których zadłużenie przekracza wymiar 4 miesięczny wymiar opłat. Wobec osób, które nie podejmują współpracy z MSM w kwestii spłaty zadłużenia kierowane są pozwy sądowe o zapłaty zaległości.

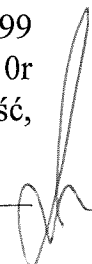
W 2010r Zarząd działając w interesie ogółu członków wypracował na rzecz wszystkich nieruchomości pożytki z zarządzania obcymi nieruchomościami oraz osiągnął dochody z wynajmowania własnych nieruchomości, które pożytki i dochody pozwoliły obniżyć koszty utrzymania nieruchomości. W 2010r dochody z zarządzania wyniosły **53.874,36** zł, zaś dochody z wynajmowania wyniosły **74.933,51** zł

Wynik finansowy netto - nadwyżka bilansowa uzyskana na innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2010r, po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **31.694,00** zł wynosi **48.240,12** zł.

Zgodnie z propozycją zarządu, nadwyżka bilansowa zostanie podzielona na:

- | | |
|--|----------------|
| 1) powiększenie funduszu zasobowego | o 12.060,03 zł |
| 2) powiększenie centralnego funduszu remontowego | o 36.180,09 zł |

W 2010r trwały dalsze działania w kierunku uwłaszczeń osób posiadających lokale w MSM Czechnica, które złożyły stosowne wnioski. W grudniu 2010r podpisano 5 kolejnych aktów notarialnych, w sumie od 2008r dokonano 99 przekształceń lokali mieszkalnych z czego 22 lokale z nowych inwestycji. W 2010r do biura Spółdzielni złożono 2 wnioski o przekształcenie praw na odrębną własność, które zostały zrealizowane w grudniu.



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 2009r.

Budynki	średni koszt (zł/ m ²) 2009	średni koszt (zł/ m ²) 2010	Zmiana (zł/m ²) 2010/2009	wzrost (+) spadek (-) 2010/2009
Fabryczna 22	1,93	2,19	+0,26	+13,5 %
Szkolna 6	2,02	2,25	+0,23	+11,4%
Szkolna 1	2,36	3,01	+0,65	+ 27,5 %
Energetyczna 1-3	2,04	2,40	+0,36	+17,7%
Polna 2	2,21	2,90	+0,69	+31,2%
Ciepłownicza 2	1,49	1,78	+0,29	+19,5 %
Ciepłownicza 14	1,24	1,35	+0,11	+8,9 %
Ciepłownicza 17	0,98	1,17	+0,19	+ 19,4 %
Energetyczna 5	1,33	1,33	+0,10	+8,0 %
Energetyczna 5D*	1,20	1,62	+0,42	+35,0%
Szkolna 6C*	1,52	1,85	+0,33	+21,7 %

Uwaga:

* koszt dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody

Jak wynika z danych przedstawionych powyżej, w 2010r nastąpił znaczący wzrost kosztów ogrzewania, który związany był w głównej mierze z niskich temperatur zewnętrznych oraz także z podwyżką cen za energię ciepłą zmienioną we wrześniu przez ZEW Kogeneracja SA.

W związku z tym od stycznia 2011r zaliczki od mieszkańców zostały dostosowane do ponoszonych kosztów zakupu energii cieplnej do poszczególnych węzłów.

M. S. M. CZECHNICA
PREZES ZARZĄDU

Leszek Plecyk

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CZECHNICA"
CZŁONEK ZARZĄDU
Dariusz Kłiszewski

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