

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” za okres od 1.01.2011r. do 31.12.2011r.

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

W roku 2011r. Spółdzielnia działała w niezmienionej strukturze organizacyjnej.

Działalnością bieżącą w kierował organ wykonawczy, którym jest Zarząd Spółdzielni w składzie:

Prezes Zarządu	-	Ryszard Dymara
Z-ca Prezesa Zarządu	-	Irena Pyrkowska
Członkowie Zarządu	-	Ewa Fabijan

Od dnia 27 stycznia 2011 r. z powodu śmierci Z-cy Prezesa Zarządu – Ireny Pyrkowskiej działalnością bieżącą kierował Zarząd Spółdzielni w składzie:

Prezes Zarządu	-	Ryszard Dymara
Z-ca Prezesa Zarządu	-	Waldemar Kordys
Członek Zarządu	-	Ewa Fabijan

Prezes Zarządu Ryszard Dymara zatrudniony jest na stanowisku Dyrektora Spółdzielni.

Z-ca Prezesa Zarządu zatrudniony jest w Spółdzielni na stanowisku Kierownika Osiedla Bolkowsko-Kruszwickiego,

Członek Zarządu Ewa Fabijan zatrudniona jest w Spółdzielni na stanowisku Z-cy Dyrektora ds. ekonomicznych – Głównego Księgowego Sp-ni.

W roku 2011 Zarząd Spółdzielni odbył 28 protokołowanych posiedzeń zbierając się regularnie co dwa tygodnie.

W posiedzeniach Zarządu uczestniczyli: Kierownicy Osiedli i komórek organizacyjnych, Przewodniczący Rady Nadzorczej, Przewodniczący Związku Zawodowego i inni zaproszeni goście.

Na posiedzeniach Zarząd podejmował kolegalne decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących podstawowych dziedzin Spółdzielni. Najważniejsze problemy, którymi Zarząd zajmował się w 2011 roku to:

W sprawach członkowsko - mieszkaniowych:

- wykonywanie czynności zmierzających do przyjęcia osób fizycznych i prawnych w poczet członków
- zawieranie umów ustanawiających spółdzielcze prawo do lokalu
- wykonywanie czynności związanych z obrotem na rynku wtórnym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu
- wykonywanie czynności przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych niezbędnych do przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności
- przekształcanie tytułów prawnych do lokali poprzez zawieranie umów przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności
- obsługa członków oczekujących i zamieszkałych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz osób posiadających tytuły prawne do lokali bez ustanowienia członkostwa w Sp-ni.

W sprawach dotyczących wyodrębnienia lokali , wieczystego użytkowania gruntów i uwłaszczenia gruntów :

- kontynuowanie prac związanych z wyodrębnieniem lokali,
- sporządzanie rejestru ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;
- kontynuowanie prac związanych z określeniem odrębnej własności garaży w zespołach poza budynkami mieszkalnymi,
- nadzorowanie podziałów geodezyjnych działek, na których zlokalizowane są garaże i pawilony handlowe,
- regulacja spraw formalno-prawnych umożliwiających uwłaszczenie gruntów na których zlokalizowane są garaże,
- prowadzenie spraw sądowych związanych z odwołaniami od podwyższenia przez Gminę Wrocław opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- comiesięczne aktualizowanie powierzchni do określenia należnego podatku od nieruchomości, po wyodrębnieniu lokali,
- przygotowywanie wniosków do PKO-BP w celu uzyskania zaświadczeń dla osób, które dokonały całkowitej spłaty długoterminowego kredytu mieszkaniowego i wystąpiły o przeniesienia na nich odrębnej własności lokali,
- występowanie do Urzędu Miejskiego o zaświadczenia o samodzielności lokali.

W sprawach gospodarki lokalami użytkowymi:

- zatwierdzenie przetargów i zawieranie umów na najem lokali użytkowych
- ustalanie branży w poszczególnych lokalach
- zmiany stawek czynszowych.

W sprawach gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- bieżąca ocena stanu zasobów mieszkaniowych w oparciu o informacje kierowników osiedli
- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni , jak również zarządzanie mieszkaniem stanowiącymi odrębną własność członków.
- analiza i ocena pracy Osiedli na podstawie sprawozdań kierownictwa Osiedli z działalności i wykonania planów remontów i konserwacji.
- przygotowanie projektu planu gospodarczego na 2012 rok
- prowadzenie działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej

W sprawach pracowniczych:

- analiza absencji chorobowej .
- podział funduszu świadczeń socjalnych.

W sprawach organizacyjno- samorządowych:

- organizacja Walnego Zgromadzenia
- przygotowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2012 rok.

II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

1. Członkowie

1.1. Stan członków Spółdzielni na dzień 31.12.2011 r.

Członkowie Spółdzielni ogółem: - 12 249

W tym:

a) zamieszkali w zasobach Spółdzielni oraz posiadający garaże i lokale

użytkowe - 10 915

b) oczekujący na mieszkania - 1334

1.2. W okresie sprawozdawczym z rejestru członków Spółdzielni skreślono 80 członków oczekujących na mieszkania oraz 384 członków mieszkańców.

Przyczyny skreśleń to:

a) wystąpienie członka,

b) wykluczenie członka,

c) wykreślenie członka,

d) zgon członka.

1.3. W 2011 roku Spółdzielnia przyjęła 253 członków, w tym:

a) w oparciu o § 95 Statutu Spółdzielni tj. osoby bliskie, którym przysługiwało roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

b) w oparciu o § 101 Statutu Spółdzielni tj. spadkobiercy własnościowego prawa do lokalu - 70

1.4. Oprócz w/w osób zostały również przyjęte w poczet członków:

a) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w drodze czynności prawnej - na podstawie aktu notarialnego - 177

b) osoby, które zostały przyjęte jako członkowie oczekujący na lokal mieszkalny, a w związku z powyższym ustanowiono na ich rzecz własnościowe prawo do lokalu będącego w dyspozycji Spółdzielni - 1

2. Nabycie tytułu prawnego do lokalu:

2.1. Własnościowe prawo do lokalu nabyło 538 osób, w tym:

a) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w drodze czynności prawnej - na podstawie aktu notarialnego - 177

b) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w oparciu o § 101 Statutu Spółdzielni tj. spadkobiercy własnościowego prawa do lokalu - 70

2.2. Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarto z 5 osobami, w tym:

a) w oparciu o § 95 Statutu Spółdzielni tj. osoby bliskie, którym przysługiwało roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 3

b) po spłacie zadłużenia - 2

3. Przeniesienie własności lokalu:

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zawarła 155 umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych, w tym odpowiednio:

a) Osiedle Staromiejskie - 74

b) Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie - 74

c) Osiedle Muchobór - 7

Łącznie według stanu na dzień 31.12.2011 r. Spółdzielnia zawarła 3402 umowy notarialne ustanawiające w Spółdzielni odrębną własność lokali mieszkalnych.

III.SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOSCI OSIEDLI

1. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA BOLKOWSKO-KRUSZWICKIEGO ZA ROK 2011

Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie jest jednym z trzech osiedli Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” pierwsze budynki oddano do eksploatacji w 1967 roku a ostatni w 1997 roku.

Najwięcej budynków oddano w latach 1968 do 1973, tj.62 budynki.

Osiedle położone jest na terenie dzielnicy Stare Miasto w zachodniej części miasta w obrębie ulic Legnickiej, Zachodniej, Poznańskiej, Ścinawskiej, Młodych Techników, Długiej, Inowrocławskiej, Szczepińskiej i zajmuje powierzchnię 29,81 ha.

Lokalizacja osiedla blisko centrum miasta i posadowienie budynków w oazie zieleni dużej ilości drzew, krzewów i trawników niewątpliwie dodaje uroku osiedlu i spokoju w zamieszkiwaniu.

Powierzchnia eksploatacyjna całości zasobów wynosi 296 898,2 m ² w tym :	
- lokali mieszkalnych	273 801,0 m ²
- lokali użytkowych	15 548,0 m ²
- garaże	7 549,2 m ²
- ilość nieruchomości	73
- ilość pawilonów handlowych	8
- ilość boksów garażowych	479
- ilość klatek	260
- ilość mieszkań	6 285
- ilość osób zamieszkałych	11 715

STRUKTURA OSIEDLA

Osiedle prowadzi jedynie działalność eksploatacyjną ukierunkowaną głównie na zapewnienie właściwych i bezpiecznych warunków zamieszkiwania.

W omawianym okresie zasoby Osiedla obsługiwał zespół pracowników w składzie:

	wg struktury	średni stan na dzień 31.12.2011r
Pracownicy umysłowi	27,0 etatów	26,5 etatów
Pracownicy fizyczni :		
- konserwatorzy	1,0 etat	1,00 etat
Ogółem:	28,0 etatów	27,5 etatów

INFORMACJE OGÓLNE

* Teren Osiedla Bolkowsko – Kruszwickiego uzbrojony jest we wszystkie podstawowe instalacje :

- sieć wodociągową
- sieć kanalizacyjną ogólnospławną
- sieć ciepłowniczą
- sieć gazową
- sieć energetyczną
- sieć telefoniczną – Telekomunikacji Polskiej S.A. i Dialogu

- radiowo-telewizyjną – sieć Telewizji Kablowej Multimedia Polska sp. z o.o i TVK Telewizja Kablowa

* Zasoby osiedla charakteryzują się dość zaawansowanym wiekiem, wynoszącym średnio około 40 lat.

Charakteryzując budynki mieszkaniowe osiedla należy stwierdzić przede wszystkim, iż :

* 100% budynków wyposażonych jest w instalację centralnego ogrzewania.

We wszystkich węzłach cieplnych są zainstalowane ciepłomierze do pomiaru zużycia energii cieplnej dostarczanej do budynku i ciepłomierze na instalacji centralnego ogrzewania.

Budynki w Osiedlu posiadają łącznie 102 węzły cieplne i są eksploatowane przez FORTUM Wrocław S.A. W celu indywidualnego rozliczania zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych na grzejnikach w mieszkaniach zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania. Odczyt i rozliczenie finansowe dokonywane jest raz w roku przez firmę rozliczeniową „ Metrona Polska ” zgodnie z zawartą umową.

* 100% budynków posiada instalację wody zimnej i ciepłej.

Rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej dokonuje administracja Osiedla w własnym zakresie.

Wszystkie budynki wyposażone są w wodomierze główne, a zdecydowana większość mieszkań w wodomierze indywidualne w punktach czerpania wody. W chwili obecnej na Osiedlu zainstalowane są indywidualne wodomierze w 6 263 mieszkaniach na ogólną ilość 6285 mieszkań, co stanowi 99,63 %.

* 99% budynków wyposażona jest w instalację gazową, oprócz jednego budynku przy ul. Zachodniej 20 (instalacja elektryczna).

* 100% budynków spełnia obowiązujące w chwili wykonywania prac normy przenikalności cieplnej.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW OSIEDLA BOLKOWSKO-KRUSZWICKIEGO ZA ROK 2011

Wynik Osiedla za rok 2011 ukształtował się następująco:

a) w zakresie GZM – gospodarki zasobami mieszkaniowymi :

• przychody	25 879 991,06 zł
• koszty	<u>27 367 658,51 zł</u>
• wynik netto na GZM (nadwyżka kosztów)	- 1 487 667,45 zł

b) w zakresie DG – działalności gospodarczej:

• przychody	4 799 583,95 zł
• koszty	<u>3 413 119,78 zł</u>
• dochód brutto	1 386 464,17 zł
• podatek dochodowy	<u>-299 124,86zł</u>
• wynik netto na DG (dochód)	1 087 339,31zł

c) ogółem netto GZM + DG

-400 328,14 zł

Zadłużenia z tytułu opłat w 2011 roku w stosunku do roku 2010 :

• za lokale mieszkalne wzrosły o	87,7 tys. zł tj. 0,32%
• za garaże zmalało o	11,1 tys. zł tj. 1,69 %
• za lokale użytkowe wzrosły o	24,5 tys. zł tj. 0,50 %
• ogółem zadłużenie na lokalach wzrosło o	101,1 tys. zł tj. 0,31 %

Na prawidłowe funkcjonowanie Osiedla bardzo duży wpływ ma regulowanie płatności za zajmowane lokale mieszkalne, które nie są przez wszystkich członków Spółdzielni regulowane w terminie statutowym.

Osiedle na bieżąco podejmuje szereg działań w celu wyegzekwowania należności powstałych z tytułu zaległości w opłatach. Wysyłane są do zalegających członków Spółdzielni wezwania do zapłaty, kierowane są sprawy na drogę postępowania sądowego a następnie komorniczego.

W celu wyegzekwowania należności z tytułu najmu lokali użytkowych Osiedle po upływie terminu płatności informuje kontrahenta o braku wpłaty, przy jednomiesięcznych zaległościach wysyła wezwania do zapłaty, a po upływie dwóch miesięcy stawia wniosek o wypowiedzenie umowy najmu.

W 2011 roku Osiedle oprócz zaległości podstawowych wyegzekwowało odsetki w kwocie 326 827,62 zł. Wartość ta w stosunku do roku poprzedniego wzrosła o 65,56%.

2. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA STAROMIEJSKIEGO ZA ROK 2011

Osiedle Staromiejskie administruje 72 budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w dzielnicy Stare Miasto.

Powierzchnia eksploatacyjna całości zasobów wynosi 178.235 m², w tym:

- lokali mieszkalnych	164.255 m ²
- lokali użytkowych	11.542 m ²
- garaży	2.438 m ²
- ilość nieruchomości	72
- ilość pawilonów handlowych	3
- ilość boksów garażowych	155
- ilość klatek	223
- liczba mieszkańców	3.960
- ilość osób zamieszkałych	6.340

Osiedle Staromiejskie w swoich zasobach posiada budynki oddane do eksploatacji już w roku 1958. Najwięcej budynków oddano w latach 1958-1968, tj. 66 budynków. Tylko 6 budynków przypada na okres późniejszy: 1 w roku 1973, a 2 budynki w 1975 r., 1 budynek w 2000 r., 1 budynek w 2001 r. oraz 1 budynek w 2005 r.

STRUKTURA OSIEDLA

W omawianym okresie zasoby Osiedla obsługiwał następujący zespół pracowników:

	wg struktury	średni stan na 31.12.2011 r.
Pracownicy umysłowi	22 etaty	22,5 etatów
Pracownicy fizyczni:		
kierowca	1 etat	1 etat
Ogółem:	23 etaty	23,5 etatów

INFORMACJE OGÓLNE

Teren Osiedla Staromiejskiego uzbrojony jest we wszystkie podstawowe instalacje:

- sieć wodociągową,
- sieć kanalizacyjną ogólnospławną,
- sieć ciepłowniczą,
- sieć gazową,
- sieć energetyczną,
- sieć telefoniczną – Telekomunikacji Polskiej S.A. i Dialogu,
- sieć radiowo-telewizyjną – sieć telewizji kablowej MULTIMEDIA

Całość zasobów jest wyposażona w centralne ogrzewanie. We wszystkich węzłach ciepłych są zainstalowane ciepłomierze do pomiaru zużycia energii cieplnej. Ciepła woda jest dostarczana do 57 budynków, korzysta z nich 4.727 osób, stanowi to 74,56% naszych mieszkańców. W junkersy wyposażone jest 15 budynków, korzysta z nich 1.613 osób, stanowi to 25,44% mieszkańców. W Osiedlu Staromiejskim zainstalowanych jest 7.589 szt. indywidualnych wodomierzy w tym: 3.284szt. ciepłej wody i 4.305 szt. zimnej wody. Opomiarowanych jest 3.896 mieszkań na ogólną liczbę 3.960, stanowi to 98,38 % ogółu mieszkań Osiedla.

W celu indywidualnego rozliczania zużycia energii cieplnej na grzejnikach w lokalach mieszkalnych (oprócz łazienek) zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania. Odczyt i rozliczenie finansowe dokonywane jest raz w roku zgodnie z umową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową „Metrona Polska”.

Budynki Osiedla posiadają łącznie 79 węzłów ciepłych i są eksploatowane przez Fortum Wrocław Spółkę Akcyjną.

Drogi w Osiedlu są w zarządzie ZDiUM-u i częściowo Spółdzielni.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW OSIEDLA STAROMIEJSKIEGO ZA ROK 2011

Wynik finansowy za rok 2011 ukształtował się następująco:

a) w zakresie GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi :

• przychody	14 834 909,85 zł
• koszty	- 16 040 511,04 zł

• wynik netto na GZM (nadwyżka kosztów)	- 1 205 601,19 zł

b) w zakresie działalności gospodarczej (DG):

• przychody	4 367 861,13 zł
• koszty	- 1 483 133,25 zł

• wynik brutto	2 884 727,88 zł
• podatek dochodowy	-591 519,54 zł

• wynik netto na DG (dochód)	2 293 208,34 zł

c) ogółem netto GZM + DG	1 087 607,15 zł
---------------------------------	------------------------

Zadłużenie z tytułu opłat w 2011 r. w stosunku do 2010 r.:

- za lokale mieszkalne wzrosły o	115 862,71 zł	0,75 %
- za garaże zmalały o	24 351,72 zł	13,13 %
- za lokale użytkowe zmalały o	10 430,40 zł	0,21 %
- ogółem zadłużenia na lokalach wzrosły o	81 080,59 zł	0,39 %

W celu wyegzekwowania należności powstałych z tytułu zaległości w opłatach Osiedle podjęło szereg działań windykacyjnych. W przypadku lokali mieszkalnych w 2011 r. wysłano 485 wezwań do zapłaty, zawarto 35 umów ugody o spłatę zadłużenia, 103 spraw skierowano do Sądu, a następnie 42 do egzekucji komorniczej. Jeśli chodzi o lokale użytkowe to wysłano 20 wezwań do zapłaty. Do 33 najemców lokali użytkowych i reklam skierowano wypowiedzenia umów najmu.

W roku 2011 Osiedle wyegzekwowało, oprócz zaległości podstawowych, odsetki w kwocie 131 470,52 zł.

Zobowiązania Osiedla wobec dostawców i przedsiębiorstw świadczących usługi na rzecz Osiedla regulowane były na bieżąco zgodnie z zawartymi umowami. Osiedle nie zapłaciło żadnych karnych odsetek z tytułu zalegania z płatnościami.

3. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA MUCHOBÓR ZA ROK 2011

Osiedle Muchobór jest jednym z trzech osiedli S.M. "Cichy Kącik", pierwsze budynki oddano do eksploatacji w 1993r. Osiedle administruje budynkami zlokalizowanymi w dzielnicy Fabryczna.

Powierzchnia eksploatacyjna całości zasobów wynosi 37.071,67 m², w tym:

- lokali mieszkalnych	- 35.514,48 m ² ;	
- lokali użytkowych	- 959,19 m ² / w tym biuro /	
- garaży	- 598,00 m ²	- 36 szt.
Liczba administrowanych nieruchomości		- 10 szt.,
- ilość klatek schodowych		- 55 szt.,
- ilość mieszkań		- 656 szt.,

Osiedle Muchobór to obszar o powierzchni 80.261 m². Całość zasobów wyposażona jest w centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę.

STRUKTURA OSIEDLA

W omawianym okresie zasoby Osiedla obsługiwał zespół pracowników w składzie:

Pracownicy umysłowi:

- kierownik Osiedla	1 etat
- główna księgowa	1 etat
- starszy administrator	1 etat
- księgowa	1 etat

Pracownicy fizyczni:

- konserwator	1 etat
---------------	--------

Ogółem: 5 etatów

Do obsługi budynków i terenów zewnętrznych pod względem utrzymania czystości zatrudniona jest firma „Domex” - Przedsiębiorstwo Inżynieryjno Usługowo Consultingowe.

INFORMACJE OGÓLNE

Teren Osiedla Muchobór uzbrojony jest we wszystkie podstawowe instalacje:

- sieć kanalizacyjną ogólnospławną,
- wodociągową,
- ciepłowniczą,
- gazową,
- energetyczną,
- telefoniczną - Telekomunikacji Polskiej S.A. i Dialogu,
- radiowo-telewizyjną - system anten zbiorczych z podstawowymi programami i sieć telewizji kablowej MULTIMEDIA, która umożliwia również korzystanie z internetu.

Wszystkie mieszkania na Osiedlu wyposażone są w wodomierze ciepłej i zimnej wody, a na każdym grzejniku c.o. zamontowany jest elektroniczny podzielnik kosztów zużycia energii cieplnej. Odczytów i rozliczenia finansowego c.o. /indywidualnie każdego mieszkania/ w skali rocznej dokonuje, na zlecenie S.M. „Cichy Kącik”, firma Metrona Polska, rozliczenia zużycia wody dokonuje Administracja Osiedla.

Budynki na Osiedlu posiadają łącznie 10 węzłów cieplnych, z czego 8 przekazanych zostało Miejskiemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej - obecnie Fortum Wrocław S.A., 50-413 Wrocław ul. Walońska 3-5, a 2 węzły znajdują się na stanie Osiedla i są obsługiwane przez firmę INSTALBUD - Przedsiębiorstwo Instalacyjno Budowlane, Wrocław, ul. Majakowskiego 21/5. We wszystkich węzłach cieplnych są zainstalowane ciepłomierze do pomiaru zużytego ciepła.

Ponadto na Osiedlu znajdują się 3 stacje trafo - przekazane Zakładowi Energetycznemu i Stacja redukcyjna gazu - przekazana Zakładowi Gazowniczemu

Drogi i chodniki oświetlane są lampami ulicznymi, które włączają się i wyłączają za pomocą fotokomórek.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW OSIEDLA MUCHOBÓR ZA ROK 2011

Wynik Osiedla za rok 2011 ukształtował się następująco:

a) w zakresie GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi

• przychody ogółem	2 829 117,73 zł
• koszty ogółem	- 3 086 185,96 zł
• wynik netto na GZM	- 257 068,23 zł

b) w zakresie DG- działalności gospodarczej :

• przychody ogółem	327 652,70 zł
• koszty ogółem	- 176 746,20 zł
• dochód brutto	150 906,50 zł
• podatek dochodowy	- 24 276,63 zł
• wynik netto na DG	126 629,87 zł

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynik ukształtował się na poziomie ujemnym i wyniósł 257 068,23 zł. Z działalności gospodarczej Osiedle uzyskało dochód netto w wysokości 126 629,87 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w 2011 r. – w stosunku do 2010r:

- za lokale mieszkalne zmalały o	24,2 tys. zł	tj. 0,77 %
- za garaże wzrosły o	0,3 tys. zł	tj. 1,51 %
- za lokale użytkowe zmalały o	4,9 tys. zł	tj. 1,61 %
Ogółem zadłużenia na lokalach zmalały o	28,8 tys. zł	tj. 0,83 %

Osiedle podejmowało na bieżąco szereg działań w celu wyegzekwowania należności powstałych z tytułu zaległości w opłatach. Do zalegających członków Spółdzielni wysyłane były wezwania do zapłaty, wezwania ostateczne, wezwania do zawarcia umowy o spłatę zadłużenia, w przypadku braku reakcji, sprawy były kierowane na drogę postępowania sądowego. Odniosło to skutek w postaci spadku zadłużenia lokali mieszkalnych o okresie zalegania powyżej jednego miesiąca, w stosunku do 2010r., o kwotę 11,3 tys. zł, tj. o 0,36 %.

W roku 2010 Osiedle wyegzekwowało, oprócz zaległości podstawowych, odsetki w kwocie 37 982,78 zł.

Zobowiązania Osiedla wobec dostawców i przedsiębiorstw świadczących usługi na rzecz Osiedla regulowane były na bieżąco zgodnie z zawartymi umowami. Osiedle nie zapłaciło żadnych karnych odsetek z tytułu zalegania z płatnościami.

IV.DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

W 2011 roku minęło 31 lat od powstania spółdzielczego klubu „Promyk”.

Placówka znajduje się na terenie Osiedla Bolkowsko-Kruszwickiego we Wrocławiu przy ulicy Ścinawskiej 20 i wraz z modelarnią liczy 250 m² powierzchni. Praca programowa odbywała się w czterech pomieszczeniach klubowych : to jest w sali widowiskowej, muzycznej , galerii klubowej oraz w pracowni modelarskiej i plastycznej.

Działalność merytoryczna placówki była adresowana wyłącznie do członków naszej Spółdzielni i ich rodzin zamieszkałych na terenie wszystkich trzech Osiedli należących do S.M. „Cichy Kącik” i była całkowicie bezpłatna. Wszystkie proponowane przez nas formy pracy klubowej wychodziły naprzeciw oczekiwaniom i sugestiom lokatorów S.M. „Cichy Kącik”. Świadczyła o tym frekwencja kształtująca się w granicach 400-450 osób uczestniczących w stałych zajęciach (przeciętnie 8 spotkań w miesiącu). Była to liczba maksymalna biorąc pod uwagę sytuację lokalową i ekonomiczną klubu. W większości sekcji zainteresowań było więcej chętnych niż miejsc więc musieliśmy wprowadzić listy oczekujących. Oprócz zajęć stałych w klubie odbyło się ponad 40 imprez okolicznościowych takich jak: wystawy świąteczne , warsztaty i kiermasze ,wernisaże fotograficzne, malarskie i hafciarskie, zawody modelarskie i brydżowe oraz pokazy artystyczne .Odbły się również dwa spektakle teatralne oraz trzy koncerty z udziałem aktorów i muzyków spoza klubu „Promyk”. W czerwcu S.M. „Cichy Kącik” przyznano w Filharmonii Narodowej w Warszawie honorową nagrodę „Złoty Laur Spółdzielczości” za upowszechnianie kultury oraz działalność społeczną i artystyczną w klubie „Promyk”.

Statuetkę i dyplom wręczono podczas uroczystości w Filharmonii Narodowej Prezesowi Zarządu Spółdzielni Ryszardowi Dymarze.

Praca programowa w 2011 r. była prowadzona w pięciu płaszczyznach:

- I. Artystycznej
- II. Politechnicznej

- III. Rekreacyjnej
- IV. Rozrywkowej
- V. Zdrowotnej

Zadania klubu można sprecyzować następująco:

- I. Rozwój zainteresowań i pasji dzieci, młodzieży i dorosłych
- II. Rozwój aktywności ludzi starszych
- III. Zagospodarowanie czasu wolnego mieszkańców S.M. „Cichy Kącik”
- IV. Tworzenie i działalność różnorodnych sekcji i kół dla realizacji potrzeb kulturalnych i społecznych uczestników zajęć
- V. Organizacja imprez okolicznościowych, wystaw, zawodów i koncertów
- VI. Integracja społeczna mieszkańców naszej Spółdzielni

Wytyczone powyżej cele i zadania były realizowane w praktyce poprzez organizowanie stałych form pracy takich jak: grupy, sekcje i koła zainteresowań oraz form okazjonalnych takich jak: koncerty, wernisaże, otwarte warsztaty plastyczne, spotkania, konkursy i zawody.

W 2011 roku działało 26 stałych grup uczestników, skupionych w 17 kołach i sekcjach artystycznych i rekreacyjnych. Nowością było wprowadzenie od września nauki tańca flamenco oraz nauki gry na flecie poprzecznym dla dzieci.

Stale formy pracy z dziećmi:

- 1. Modelarstwo lotnicze
- 2. Sekcja tańca hip - hop - 2 grupy
- 3. Nauka gry na gitarze - 4 grupy
- 4. Nauka gry na pianinie i skrzypcach
- 5. Nauka tańca towarzyskiego - 2 grupy
- 6. Dziecięca sekcja baletowa - 2 grupy
- 7. Kółko plastyczne „Kredka” - 2 grupy
- 8. Zespół wokalny, nauka śpiewu

Stale formy pracy z dorosłymi:

- 1. Aerobik - 3 grupy o różnym stopniu intensywności
- 2. Gimnastyka kinezyjologiczna
- 3. Gimnastyka rehabilitacyjna - 2 grupy
- 4. Gimnastyka dla seniorów
- 5. Koło miłośników haftu i koronek
- 6. Sekcja brydża sportowego
- 7. Taniec towarzyski dla dorosłych
- 8. Galeria Klubu „Promyk”
- 9. Nauka tańca flamenco

Modelarnia lotnicza - instruktor Józef Benedikt

Wykaz zawodów , które odbyły się w 2011 r.:

Wrocławskie zawody balonów na ogrzane powietrze - Lotnisko Szymanów - Klub „Promyk”
I miejsce zespołowo

Barbara Rawska - I miejsce indywidualnie , Patryk Frydmański - III miejsce

Mistrzostwa Aeroklubu Wrocławskiego w klasie F1N w Szkole Podstawowej nr 118 -
II miejsce w kategorii zespołowej - Modelarnia klubu „Promyk”.

Juniorzy: Wojciech Szmit - II miejsce indywidualnie, Bajerowicz Bartłomiej - III miejsce

Młodzicy: Guła Michał - II miejsce indywidualnie

Zawody Aeroklubowe Modeli Latających - Lotnisko Szymanów - I miejsce zespołowo w kategorii modeli wolno latających - klub „Promyk”

W klasie RC modele radiowe - Krystian Chojnacki - I miejsce indywidualnie

W klasie F1A/M - szybowce - Grzegorz Błąkała - I miejsce indywidualnie

W klasie F3J/M - rakiety - I miejsce indywidualnie - Antoni Rydak

Zawody „Święto latawca” - Lotnisko Aeroklubu Wrocławskiego

Latawce płaskie - Bartosz Szachniewicz - II miejsce, Bajerowicz Bartłomiej - IV miejsce

Latawce skrzynkowe - Michał Guła - III miejsce indywidualnie

Grupa wokalna oraz nauka śpiewu - instruktor Arnika Dobras

1. Występ zespołu z okazji Dnia Babci i Dziadka
2. Występ zespołu z okazji Dnia Matki
3. Występ z okazji zakończenia roku szkolnego
4. Wieczór kolęd - koncert dla mieszkańców Spółdzielni

Sekcja pianina i skrzypiec - instruktor Joanna Podolczak

Zajęcia prowadzone były w trybie indywidualnym (przy instrumencie) i grupowym (zajęcia teoretyczne i umuzykalniające). Na zajęciach grupowych dzieci nabyły podstawową wiedzę z zakresu zasad muzyki, a na instrumentach doskonalily swoje umiejętności praktyczne ćwicząc gamy, etudy i utwory różnych kompozytorów.

Dzieci koncertowały w ramach:

1. Imprez klubowych
2. Występów półrocznych i rocznych

Sekcja gitarowa - instruktor Damian Godlewski

Zajęcia prowadzone były w czterech grupach

1. Występy dzieci z okazji imprez klubowych
2. Udział naszych gitarzystów w biciu rekordu Guinnessa w Rynku
3. Koncert na zakończenie roku szkolnego
4. Koncert duetu wokально - gitarowego Damiana Godlewskiego i Rafała Wawrzonia

Balet „Pirucik” - instruktor Krystyna Gulka

Zajęcia baletowe prowadzone były w dwóch grupach: początkującej i zaawansowanej.

1. Występ dzieci z okazji Dnia Babci i Dziadka, Dnia Matki i Dziecka oraz zakończenia roku szkolnego
2. Występ baletowy podczas imprezy mikołajkowej

Sekcja tańca hip-hop i electric boogie - instruktor Paweł Kokowski

Zajęcia prowadzone były w grupie dziecięcej i młodzieżowej i formacji tanecznej.

1. Występy solowe w zawodach tanecznych we Wrocławiu i Świdnicy
2. Występy formacji tanecznej
3. Występy i popisy na imprezach klubowych

Sekcja tańca towarzyskiego dla dzieci - instruktor - Joanna Mierzwa

Zajęcia sekcji tanecznej prowadzone były w dwóch grupach wiekowych.

1. Udział dzieci w turnieju tanecznym
2. Popisy taneczne na imprezach klubowych, występ z okazji Dnia Babci i Dziadka, Dnia Matki i Dziecka oraz zakończenia roku szkolnego

3. Warsztaty taneczne

Sekcja tańca towarzyskiego dla dorosłych - instruktor Elżbieta Tlach

1. Nauka tańców latynoamerykańskich i standardowych
2. Występy na klubowych imprezach

Sekcja nauki tańca flamenco - instruktor Julia Andreeva - Pochaba

1. Pokazy tańca flamenco z okazji Dnia Kobiet - „Koncert zamiast kwiatka”
2. Występy zespołu Alegria Flamenco na imprezach klubowych

Kółko plastyczne „Kredka” - instruktor Barbara Młynarczyk

1. Wystawa prac dzieci pt. „ Pejzaż zimowy” - pastela i akwarela
2. Konkurs plastyczny - „Portret Babci i Dziadka”
3. Warsztaty i wystawa kółka plastycznego - wielkanocne rękodzieło
4. Wystawy okolicznościowe z okazji Dnia Babci i Dziadka oraz Dnia Matki
5. Ekspozycja prac olejnych wykonanych przez dzieci na zakończenie roku szkolnego, podsumowanie i wręczenie dyplomów uczestnictwa
6. Wystawa pt. „Kolory jesieni”
7. Wystawa rękodzieła prac dzieci na temat zimowo- świąteczny - papieroplastyka

Drużyna brydża sportowego - instruktor Stanisław Brzozowski

1. Udział drużyny brydżowej w rozgrywkach ligi okręgowej
2. Dyplom i puchar za zdobycie III miejsca we wrocławskich rozgrywkach ligowych
3. Rozegrane 24 mecze w ramach ligowych rozgrywek

Koło miłośników haftu i koronek - prowadząca Emilia Nowak

W roku 2011 odbyło się ponad 35 spotkań miłośniczek haftu i koronek.

Zorganizowano dwie wystawy tematyczne w klubie oraz zaprezentowano prace koła miłośników haftu i koronek w klubie osiedlowym na Kuźnikach.

Galeria Klubowa

1. Wernisaż i wystawa fotografii pt. „Włoskie impresje” autorstwa Ryszarda Olszaka
2. Wystawa malarstwa i rzeźby pt. „Uroki zimy” członków Dolnośląskiego Stowarzyszenia Artystów Plastyków we Wrocławiu
3. Wystawa koła miłośników haftu i koronek pt. „Wiosna i Wielkanoc”
4. Koncert pt. „Przebudzenie wiosny” na gongi i misy tybetańskie
5. Wystawa prac kółka plastycznego „Kredka” pt. „Malowane sowy” inspirowana rzeźbami artysty Tomasza Bohdanowicza z Bielawy
6. Kiermasz wielkanocny - prezentacja pisanek i ozdób świątecznych
7. Wystawa tkaniny artystyczno-użytkowej Małgorzaty Antoniak „Makotka ze skrawka” - patchworki i inne elementy wystroju wnętrz
8. „Kwiatek dla mamy” - prace dzieci z kółka plastycznego
9. XII edycja konkursu Osiedla Bolkowsko - Kruszwickiego pt. „Upiększamy Nasze Osiedle” - wystawa i podsumowanie akcji, uroczyste wręczenie dyplomów i nagród
10. Wystawa malarstwa i wieczorek poetycki Anny Widawskiej-Dębskiej
11. Wystawa i wernisaż rysunków Rafała Stefanowskiego - architekt z Warszawy połączona z występem wokalnoinstrumentalnym Damiana Godlewskiego i Rafała Wawrzonia

12. Ekspozycja świąteczna p.t. „Magia Świąt” - malowane bombki oraz inne dekoracje świąteczne
13. Wystawa i wernisaż fotografii przyrodniczej autorstwa Mateusza Piesiaka laureata I nagrody konkursu fotograficznego „Wildlife Photographer of the Year” w Londynie

W lutym 2011 roku zorganizowaliśmy otwarte ferie zimowe, natomiast w lipcu i sierpniu odbywały się zajęcia wakacyjne dla dzieci zamieszkałych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik”. W godzinach od 11.00 do 15.00 można było pograć w gry planszowe, piłkarzyki czy tenisa stołowego, popracować w modelarni, wziąć udział w konkursach i quizach oraz zajęciach plastycznych. Odbyły się również projekcje filmów dvd.

Kadra pracownicza zatrudniona w klubie „Promyk” w 2011 roku.

- Do 01.09. 2011 r. trzech pracowników merytorycznych było zatrudnionych na dwa i pół etatu: Ryszard Olszak- kierownik klubu, Barbara Młynarczyk – instruktor plastyki oraz Józef Benedykt - instruktor ze specjalnością modelarstwa - ½ etatu . Od września zatrudnionych jest na półtora etatu dwoje pracowników – kierownik klubu oraz na pół etatu Joanna Mierzwa - instruktor ze specjalnością tańca i muzyki.
- Dziesięciu instruktorów artystycznych i rekreacyjnych zatrudnionych na umowę- zlecenie.
- Trzech instruktorów prowadziło swoje zajęcia społecznie (Stanisław Brzozowski, Stefania Joniec, Emilia Nowak.)
- Trzech instruktorów pracowało w ramach prowadzenia własnej działalności gospodarczej.

Wydatki na merytoryczną działalność klubową i eksploatację placówki w okresie styczeń – grudzień wyniosły około 285.000 złotych i nie przekroczyły planu finansowego za 2011 rok.

Relacje z imprez klubowych zostały wielokrotnie pozytywnie zrecenzowane na łamach wrocławskich gazet jak również w programach telewizyjnych. Wszystkie wyżej wymienione formy pracy kulturalno -oświatowej jednoznacznie wskazują, że działalność społeczno – wychowawcza w S.M. „Cichy Kącik” jest potrzebna i wpisała się na trwale w krajobraz kulturalno- społeczny Wrocławia.

Całoroczna działalność klubowa jest szczegółowo udokumentowana zdjęciami, plakatami, recenzjami i artykułami prasowymi w kronice placówki.

V. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2011

I. Bilans Spółdzielni.

Stan majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2011 r. ujęty w bilansie zamyka się kwotą 226.433.431,79 zł. Poszczególne grupy aktywów i pasywów przedstawione są w tabelach podanych niżej. Bilans Spółdzielni za 2011 rok został zbadany przez biegłego rewidenta wpisanego na listę rewidentów Min.Finansów zgodnie z ustawą "o biegłych rewidentach i ich samorządzie" (Dz.Ust. nr 12 z 1994 r.). Ustalenia biegłego rewidenta zawarte są w raporcie biegłego i projekcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2011.

Bilans Spółdzielni " Cichy Kącik" wg stanu na 31.12.2011 r. (w złotych):

pozycja bilansu	wyszczególnienie	stan na :	
		początek roku	koniec roku
A.	Aktywa trwałe	192 031 846,43	185 669 490,30
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	12 030,52
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	188 577 062,82	181 057 068,86
II.1	Środki trwałe	187 800 484,11	180 466 028,03
	- grunty i prawo wieczyst.użytk.gruntów	10 778 924,47	10 294 424,92
	- budynki i budowle	176 559 414,88	169 697 272,19
	- urządzenia techniczne	251 031,04	241 132,84
	- środki transportu	-	-
	- pozostałe środki trwałe	211 113,72	233 198,08
II.2	Środki trwałe w budowie	776 578,71	591 040,83
III.	Należności długoterminowe	3 454 783,61	4 600 390,92
IV.	Inwestycje długoterminowe	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokr.	-	-
B.	Aktywa obrotowe	36 925 363,14	40 763 941,49
I.	Zapasy	159 931,52	136 222,84
	- materiały	159 931,52	136 222,84
II.	Należności krótkoterminowe	6 066 334,20	6 283 306,82
	- należności z tyt.dostaw i usług	5 376 347,73	5 511 655,90
	- należności z tyt.podatków, dotacji i ZUS	192 512,88	191 786,73
	- dochodzone na drodze sądowej	-	-
	- pozostałe należności	497 473,59	579 864,19
III.	Inwestycje krótkoterminowe	28 123 988,73	32 062 684,13
III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	28 123 988,73	32 062 684,13
	- papiery wartościowe	-	-
	- środki pieniężne w kasie i na rach.bank.	28 075 890,10	31 982 140,84
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne (odsetki od lokat)	48 098,63	80 543,29
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokr.	2 575 108,69	2 281 727,70
IV.1	Prenumeraty i inne rozliczenia krótkoterm.	104 538,50	127 087,03
IV.2	Wyniki działalności na GZM	2 470 570,19	2 154 640,67
	Suma bilansowa aktywów:	228 957 209,57	226 433 431,79

Bilans Spółdzielni " Cichy Kącik" wg stanu na 31.12.2011 r. (w złotych):

pozycja bilansu	wyszczególnienie	stan na :	
		początek roku	koniec roku
	Pasywa		
A.	Kapitały (fundusze) własne	200 548 480,28	196 614 811,52
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	470 371 206,12	464 270 002,73
II.	Należne lecz nie wniesione wkłady	- 563 398,85	- 484 767,65
III.	Udziały (akcje) własne	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	7 818 221,88	7 743 947,09
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	- 281 346 387,82	- 280 300 869,17
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VIII.	Zysk (strata) netto	4 268 838,95	5 386 498,52
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 408 729,29	29 818 620,27
I.	Rezerwy na zobowiązania	9 138,74	15 303,22
II.	Zobowiązania długoterminowe	11 288 918,77	9 561 320,44
III.	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	17 104 718,46	20 238 655,57
III.1	Zobowiązania krótkoterminowe	11 629 221,17	13 105 570,49
III.2	Fundusze specjalne	5 475 497,29	7 133 085,08
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	5 953,32	3 341,04
	Suma bilansowa pasywów	228 957 209,57	226 433 431,79

II. Wyniki Spółdzielni.

Ze względu na przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia w prowadzonej przez siebie ewidencji księgowej dokonuje rozgraniczenia kosztów, przychodów i wyników na działalności:

- zwolnioną z opodatkowania gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) to jest działalność bezwynikową określoną w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 6 i art. 4
- opodatkowaną działalność gospodarczą (DG) w pozostałym zakresie.

Różnica między kosztami i przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) wykazywana jest jako nadwyżka przychodów nad kosztami (lub odwrotnie) i jako taka przechodzi na rok następny.

Wynik na działalności gospodarczej (DG), jeśli przychody są wyższe od kosztów stanowi zysk bilansowy i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym na zasadach ogólnych. Podział zysku dokonywany jest zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Koszty pośrednie związane zarówno z działalnością GZM jak i DG (zgodnie z art.15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) są dzielone pomiędzy te dwie działalności w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów. Struktura przychodów, o której wyżej wynosi odpowiednio: dla DG ok. 18,18%, dla GZM ok.81,82%. Dla porównania podział kosztów pośrednich, w przypadku zastosowania klucza podziałowego jakim jest powierzchnia użytkowa lokali tych działalności wyniósłby dla DG 5,1% dla GZM 94,9%.

Stosowany przez spółdzielnię podział kosztów pośrednich według struktury przychodów daje podwójną korzyść:

- zmniejsza się obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym poprzez zwiększenie kosztów pośrednich przypadających na działalność gospodarczą
- zmniejsza się obciążenie kosztami pośrednimi lokali GZM, co przekłada się na niższe opłaty za lokale mieszkalne i garaże

Koszty ogółem Spółdzielni w 2011 r. wyniosły:

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)	46 515,7 tys. zł
- koszty działalności gospodarczej (DG)	5 770,8 tys. zł
razem:	<u>52 286,5 tys. zł</u>

Przychody ogółem Spółdzielni w 2011 r. wyniosły:

- przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)	43 565,3 tys. zł
- przychody z działalności gospodarczej (DG)	12 234,3 tys. zł
razem:	<u>55 799,6 tys. zł</u>

Przychody ogółem (GZM+DG) netto Spółdzielni t.j. po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 1.077 tys. zł pokrywały koszty w 104,7 %.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) wynik (netto) Spółdzielni był ujemny (nadwyżka kosztów nad przychodami) i wyniósł -2.950,3 tys. zł z tego:

- na Osiedlu Bolkowsko - Kruszwickim niedobór wyniósł	-1 487,7 tys. zł
- na Osiedlu Staromiejskim niedobór wyniósł	-1 205,6 tys. zł
- na Osiedlu Muchobór niedobór wyniósł	-257 tys. zł
razem:	<u>-2 950,3 tys. zł</u>

W zakresie działalności gospodarczej (DG) Spółdzielni powstał zysk bilansowy (netto) w kwocie 5.386,5 tys. zł. z tego:

1. na Osiedlu Bolkowsko-Kruszwickim	1 080,7 tys. zł
2. na Osiedlu Staromiejskim	2 293,2 tys. zł
3. na Osiedlu Muchobór	126,6 tys. zł
4. w Zarządzie	1 886,0 tys. zł
razem zysk:	<u>5 386,5 tys. zł</u>

Zysk bilansowy netto w roku 2011 na działalności gospodarczej (DG) powstał:

- z najmu lokali użytkowych	3 066,1 tys. zł (57%)
- z pozostałej działalności finansowej	1 455,4 tys. zł (27%)
- z najmu miejsc pod reklamy i dzierżawy gruntów	493,7 tys. zł (9%)
- z pozostałej działalności operacyjnej	371,3 tys. zł (7%)
razem:	<u>5 386,5 tys. zł (100%)</u>

Proponowany podział zysku bilansowego:

- na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2011 (0,60 zł/m ² /m-c powierzchni mieszkalnej członków Spółdzielni)	3 249,7 tys. zł
- na fundusz remontowy nieruchomości	318,0 tys. zł
- na fundusz remontowy spółdzielni	1 018,8 tys. zł
- na fundusz zasobowy	800,0 tys. zł
razem:	<hr/> 5 386,5 tys. zł

Szczegółowe wyniki działalności Spółdzielni za rok 2011 zawiera tab.1, a proponowany podział zysku bilansowego netto zawiera tab.1a.

Zestawienie przychodów i kosztów za okres I-XII 2011 r. zawiera tab.2. Z analizy tej tabeli widać, że koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych wynoszące 12.981,3 tys. zł stanowią tylko 27,9% całości kosztów utrzymania lokali. Główną pozycję kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią koszty zakupu mediów (t.j. energii cieplnej, elektrycznej, gazu i wody dostarczanych do lokali oraz odprowadzania ścieków). Wyniosły one 20.996 tys. zł t.j.45,1% ogółu kosztów GZM. Udział kosztów zakupu mediów zmalał w porównaniu z rokiem ubiegłym (47,3%) ze względu na niskie zużycia energii cieplnej mimo podwyżek cen tej energii przez dostawców. Spółdzielnia ma bardzo ograniczony wpływ na poziom tych kosztów, gdyż ceny mediów nie są cenami negocjowanymi. Ceny te zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki i dla przykładu ceny energii cieplnej w roku 2011 wzrastały dwukrotnie:

- od 1.01.2011 r. wzrost cen o średnio 5,0% wprowadziło FORTUM Wrocław,
- od 1.10.2011 r. KOGENERACJA Wrocław wprowadziła podwyżkę o średnio 9,6%.

Mimo tych podwyżek Spółdzielnia jednokrotnie podwyższyła średni poziom zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych o 9,3% mając na uwadze wysoki poziom zużycia energii cieplnej jaki miał miejsce w 2010 roku. Ograniczenie skutków wzrostu cen na opłaty pobierane od użytkowników mieszkań jest wynikiem wcześniej przeprowadzonych dociepleń budynków, montażu podzielników kosztów c.o. i zaworów termostatycznych.

Główne pozycje kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych za rok 2011 w układzie osiedlowym prezentuje tabela 3. Średni koszt eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych Spółdzielni za rok 2011 wyniósł 2,24 zł/m²/m-c i był wyższy o 0,12zł/m²/m-c (5,6%) niż w roku 2010. W porównaniu tym należy uwzględnić nową pozycję kosztów jaką jest różnica między zużyciem wody wykazany przez wodomierz główny a zużyciem wody wykazany jako suma wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach (dotyczy kosztu zimnej wody i kanalizacji), a która za rok 2011 wyniosła 0,08zł/m²/m-c. Zgodnie z nowo obowiązującym „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków” oraz „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” powyższa różnica odnoszona jest w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Zatem faktyczny wzrost kosztu (z pominięciem nowej pozycji) stanowił zaledwie 0,04zł/m²/m-c t.j. 1,9%.

Z porównań między Osiedlami danych przedstawionych w tab.3 wynika, że wysokość poszczególnych rodzajów kosztów nie różni się między Osiedlami znacząco - z wyjątkiem kosztów konserwacji i kosztów remontów. Nakłady poniesione na konserwacje i remonty na osiedlach zależą głównie od stanu technicznego zasobów i dostępnych środków finansowych. Najstarsze zasoby są na Osiedlu Staromiejskim i tam też poniesione zostały największe koszty technicznego utrzymania zasobów (1,99zł/m²/m-c). Najnowsze zasoby lokalowe znajdują się na Osiedlu Muchobór i na tym Osiedlu poniesione zostały najniższe koszty konserwacji i remontów (0,82zł/m²/m-c). W tab.3 widać też, że na Osiedlu

Muchobór wyższe od przeciętnych w Spółdzielni o 0,11 zł/m²/mc są koszty sprzątania budynków, powierzchni wokół budynków i konserwacji zieleni, jak i wyższe o 0,04 zł/m²/mc są koszty obsługi informatycznej, prawnej, rzeczoznawców co wynika głównie z niewielkiej powierzchni lokali mieszkalnych na które przypadają te koszty.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, a także ewidencję stanu oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego. Wyniki na gospodarce zasobami mieszkalnymi (bez mediów) oraz dane dotyczące funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych za rok 2011 r. w podziale na nieruchomości zawiera tabela 4. Syntetyczna analiza informacji z tej tabeli (w odniesieniu do lokali mieszkalnych) wskazuje, że w 103 nieruchomościach na ogólną ich liczbę 155, wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości na koniec 2011 r. wykazywały nadwyżkę przychodów nad kosztami. Decydujący wpływ na takie wyniki miało zaliczenie, zgodnie z planem gospodarczym na 2011 r., kwoty 3.249,7 tys.zł przytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie części kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych członków Spółdzielni. Również stan funduszu remontowego jest dodatni na 133 nieruchomościach. Łączne saldo funduszu remontowego wszystkich nieruchomości Spółdzielni na koniec 2011 roku jest dodatnie, wynosi 6.038,4tys.zł, co w porównaniu z rokiem 2010 (4.641,3tys.zł) daje kwotę większą o 1.397,1tys.zł. Zjawisko kumulacji środków na funduszu remontowym występuje od roku 2008, ponieważ zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 roku wpływy i wydatki funduszu remontowego rozliczane są na każdą nieruchomość odrębnie. W celu przeprowadzenia kosztownych remontów kumulowane są wpływy z kolejnych lat, natomiast w przypadku wystąpienia pilnych kosztownych remontów (t.j. remonty dźwigów, balkonów) w porozumieniu z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości zwiększone zostały odpisy do wysokości zapewniającej zgromadzenie odpowiednich środków. Dalsze szczegóły dotyczące poszczególnych nieruchomości podane są w tabeli 4.

Koszty działalności operacyjnej Zarządu za rok 2011 wyniosły 2.831 tys.zł i były wyższe od poniesionych w 2010 roku o ok. 1%, z tego na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przypadło 2.384,3 tys.zł, a na działalność gospodarczą 446,7tys.zł. Koszty pozostałej działalności Zarządu wyniosły 679,2 tys.zł i w całości obciążły działalność gospodarczą. Przychody Zarządu wyniosły 2.760,5 tys.zł, i w zdecydowanej większości pochodziły z działalności gospodarczej (z wyjątkiem kwoty 21,3tys.zł, która dotyczyła wydawanych odpłatnie zaświadczeń).

Koszty działalności operacyjnej związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zostały rozdzielone na Osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych (lokali mieszkalnych i garaży) w Osiedlach. Koszty działalności operacyjnej Zarządu związane z działalnością gospodarczą zostały rozdzielone między Osiedla i Zarząd proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych w najmie na Osiedlach i w Zarządzie.

Koszty pozostałe Zarządu w kwocie 679,2 tys.zł w całości obciążły działalność gospodarczą Zarządu. Szczegółowe zestawienie kosztów Zarządu za rok 2011 zawiera tab.5, zaś rozliczenie kosztów i przychody Zarządu za rok 2011 zawiera tab.6.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokale za rok 2011 w stosunku do roku 2010 wzrosło o kwotę 153,4 tys.zł (0,27%) w tym:

- na Osiedlu Bolkowsko-Kruszewickim zadłużenie wzrosło o 101,1 tys. zł (0,31%), z tego:
 - za lokale mieszkalne wzrosło o 87,7 tys. zł (0,32%),
 - za lokale użytkowe wzrosło o 24,5 tys. zł (0,50%),
 - za garaże zmalało o 11,1 tys. zł (1,69%).

- na Osiedlu Staromiejskim zadłużenie wzrosło o 81,1 tys. zł (0,39%), z tego:
 - za lokale mieszkalne wzrosło o 115,9 tys. zł (0,75%),
 - za lokale użytkowe zmalało o 10,4 tys. zł (0,21%),
 - za garaże zmalało o 24,4 tys. zł (13,13%).
- na Osiedlu Muchobór zadłużenie zmalało o 28,8 tys. zł (0,83%), z tego:
 - za lokale mieszkalne zmalało o 24,2 tys. zł (0,77%),
 - za lokale użytkowe zmalało o 4,9 tys. zł (1,61%),
 - za garaże wzrosło o 0,3 tys. zł (1,51%).

Zaległości związane z nieregulowaniem opłat za lokale są przedmiotem systematycznych ocen Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. W stosunku do dłużników uporczywie uchylających się od opłat egzekwowanie należności następuje poprzez kierowanie spraw do sądu i komornika. Ponadto Zarząd na swoich posiedzeniach rozpatruje wnioski o rozłożenie zadłużenia na raty i w uzasadnionych przypadkach zawiera umowy ugody o spłatę zadłużenia. W roku 2011 zawarto 66 takich umów. W drastycznych przypadkach stawiane są wnioski o wykluczenie członka ze Spółdzielni. W roku 2011 oprócz zaległości podstawowych wyegzekwowano odsetki od nieterminowo płaconych należności na łączną kwotę 497 tys. zł.

W roku 2011 wykonano 6 eksmisji, a w ostatnich latach (od 1996 r.) skutecznie dokonano 124 eksmisji do lokali w zasobach miejskich lub lokali tymczasowych. Odzyskane mieszkania zaproponowano członkom oczekującym lub sprzedano w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zaległości czynszowe, wraz z odsetkami, zostały pokryte z wkładów mieszkaniowych eksmitowanych lokatorów. Należy podkreślić, że zaległości osób uporczywie uchylających się od płacenia czynszu nie wpływają na wysokość opłat czynszowych, gdyż zadłużenia te w każdym przypadku egzekwowane są w odrębnym trybie, poprzez sąd i komornika (na pokrycie długu służy wkład na mieszkanie).

Ponadto w 2011 roku Zarząd kontynuował sprawy sądowe dotyczące podwyżek opłat za wieczyste użytkowanie. Do końca 2011 roku Sąd rozstrzygnął 25 spraw z 26 wniesionych (z tego 17 zakończonych pozytywnie tzn. opłata, której żądała gmina została przez Sąd obniżona). Łączna różnica pomiędzy opłatą żadaną przez Gminę Wrocław a ustaloną przez Sąd wyniosła 255,4 tys. zł rocznie na korzyść Spółdzielni. W okresie obejmującym lata 2008-2011 (w 2008 wystąpiły pierwsze znaczne podwyżki opłat za wieczyste użytkowanie gruntów) Spółdzielnia wnosząc sprzeciw na decyzje Gminy zaoszczędziła z tego tytułu 767 tys. zł przy jednocześnie poniesionych kosztach sądowych na kwotę 114 tys. zł. Na skutek wygranych spraw obniżone zostały opłaty dla wieczystych użytkowników gruntów pod garażami, lokalami użytkowymi oraz dla wszystkich użytkowników pozostałych gruntów wspólnych Spółdzielni pozostających w wieczystym użytkowaniu.

Całość gospodarki finansowej Spółdzielni jest co roku badana przez biegłego rewidenta, a wyniki badań wraz z bilansem Spółdzielni są przedstawiane do zatwierdzenia przez najwyższy organ Spółdzielni - Walne Zgromadzenie Członków.

TAB. 1 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2011

w tys. zł.

Treść	Osiedle Bolkowsko- Kruszwickie	Osiedle Staromiejskie	Osiedle Muchobór	Zarząd	Razem Spółdzielnia
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi (GZM):					
Przychody	25 880,0	14 934,9	2 829,1	21,3	43 665,3
Koszty	27 367,7	16 040,5	3 086,2	21,3	46 515,7
Wynik	-1 487,7	-1 105,6	-257,1	0,0	-2 850,4
Działalność Gospodarcza (DG):					
Przychody	4 799,6	4 367,9	327,6	2 739,2	12 234,3
Koszty	3 413,1	1 483,2	176,7	697,8	5 770,8
Zysk brutto	1 386,5	2 884,7	150,9	2 041,4	6 463,5
Podatek dochodowy	305,8	591,5	24,3	155,4	1 077,0
Zysk netto	1 080,7	2 293,2	126,6	1 886,0	5 386,5

TAB. 1a PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU BILANSOWEGO ZA ROK 2011

w tys. zł.

na pokrycie części kosztów eksploatacji LM za 2011 r.	1 869,7	1 135,1	244,9	0,0	3 249,7
na fundusz remontowy nieruchomości	119,0	195,8	3,2	0,0	318,0
na fundusz remontowy Spółdzielni	0,0	0,0	0,0	1 018,8	1 018,8
na fundusz zasobowy	0,0	0,0	0,0	800,0	800,0
Razem zysk netto do podziału	1 988,7	1 330,9	248,1	1 818,8	5 386,5

TAB. 2 ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES I - XII. 2011R.

w tys. zł.

treść		przychody				koszty				wynik			
		eksploatacja podstawowa	media	pozostale	razem	eksploatacja podstawowa	media	pozostale	razem	eksploatacja podstawowa	media	pozostale	razem
Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie	GZM	5 401,7	12 531,4	7 946,9	25 880,0	7 317,7	12 531,4	7 518,6	27 367,7	-1 916,0	0,0	428,3	-1 487,7
	DG	3 011,6	573,9	1 214,1	4 799,6	1 042,3	573,9	1 796,9	3 413,1	1 969,3	0,0	-582,8	1 386,5
	SUMA	8 413,3	13 105,3	9 161,0	30 679,6	8 360,0	13 105,3	9 315,5	30 780,8	53,3	0,0	-154,5	-101,2
Osiedle Staromiejskie	GZM	3 441,2	6 904,8	4 488,9	14 834,9	4 618,6	6 904,8	4 517,2	16 040,6	-1 177,4	0,0	-28,3	-1 205,7
	DG	3 383,4	206,3	778,2	4 367,9	699,8	206,3	577,1	1 483,2	2 683,6	0,0	201,1	2 884,7
	SUMA	6 824,6	7 111,1	5 267,1	19 202,8	5 318,4	7 111,1	5 094,3	17 523,8	1 506,2	0,0	172,8	1 679,0
Osiedle Muchobór	GZM	790,7	1 559,8	478,6	2 829,1	1 045,0	1 559,8	481,4	3 086,2	-254,3	0,0	-2,8	-257,1
	DG	188,5	22,5	116,7	327,7	111,1	22,5	43,1	176,7	77,4	0,0	73,6	151,0
	SUMA	979,2	1 582,3	595,3	3 156,8	1 156,1	1 582,3	524,5	3 262,9	-176,9	0,0	70,8	-106,1
Osiedla Razem	GZM	9 633,6	20 996,0	12 914,4	43 544,0	12 981,3	20 996,0	12 517,2	46 494,5	-3 347,7	0,0	397,2	-2 950,5
	DG	6 583,5	802,7	2 109,0	9 495,2	1 853,2	802,7	2 417,1	5 073,0	4 730,3	0,0	-308,1	4 422,2
	SUMA	16 217,1	21 798,7	15 023,4	53 039,2	14 834,5	21 798,7	14 934,3	51 567,5	1 382,6	0,0	89,1	1 471,7
Zarząd	GZM	0,0	0,0	21,3	21,3	0,0	0,0	21,3	21,3	0,0	0,0	0,0	0,0
	DG	752,8	23,2	1 963,2	2 739,2	493,5	23,2	181,0	697,7	259,3	0,0	1 782,2	2 041,5
	SUMA	752,8	23,2	1 984,5	2 760,5	493,5	23,2	202,3	719,0	259,3	0,0	1 782,2	2 041,5
Spółdzielnia Ogółem:	GZM	9 633,6	20 996,0	12 935,7	43 565,3	12 981,3	20 996,0	12 538,5	46 515,7	-3 347,7	0,0	397,2	-2 950,4
	DG	7 336,3	825,9	4 072,2	12 234,4	2 346,7	825,9	2 598,1	5 770,8	4 989,6	0,0	1 474,1	6 463,6
	SUMA	16 969,9	21 821,9	17 007,9	55 799,7	15 328,0	21 821,9	15 136,6	52 286,5	1 641,9	0,0	1 871,3	3 513,2
										Podatek dochodowy		-1 077,0	
										Wynik ogółem netto		2 436,2	

TAB.3 KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI MIESZKALNYCH W UKŁADZIE OSIEDLOWYM ZA OKRES I - XII. 2011 r.

Lp.	Treść	koszty Osiedla w tys. zł				koszty Osiedla w zł/m ² /m-c				struktura kosztów Osiedla w %			rok 2010
		Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiejskie	Muchobór	Razem Osiedla	Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiej-skie	Muchobór	Razem Osiedla	Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiejskie	Muchobór	koszty w zł/m ² /m-c
1	płace i narzuty	910,9	696,2	213,3	1 820,4	0,2772	0,3532	0,5004	0,3203	3,37	4,41	6,95	0,2965
2	materiały i energia	84,2	50,9	47,1	182,3	0,0256	0,0258	0,1106	0,0321	0,31	0,32	1,54	0,0383
3	eksploatacja i utrzymanie mienia ogólnego spółdzielni	1 331,1	798,5	172,7	2 302,2	0,4051	0,4051	0,4051	0,4051	4,93	5,06	5,63	0,3957
4	podatek od nieruch. - mienie niepodlegające wyodrębnieniu	30,4	19,7	4,0	54,1	0,0093	0,0100	0,0094	0,0095	0,11	0,12	0,13	0,0088
5	materiały biurowe	18,1	21,3	2,1	41,4	0,0055	0,0108	0,0049	0,0073	0,07	0,13	0,07	0,0095
6	konserwacje budynków	1 803,1	1 236,8	136,5	3 176,5	0,5488	0,6275	0,3204	0,5590	6,68	7,84	4,45	0,6037
7	ubezpieczenie budynków i innych środków trwałych	88,7	55,8	10,3	154,8	0,0270	0,0283	0,0242	0,0272	0,33	0,35	0,34	0,0194
8	usługi bankowe (prowizje)	66,4	28,1	5,5	100,0	0,0202	0,0143	0,0129	0,0176	0,25	0,18	0,18	0,0178
9	opłaty pocztowe i telefon., opł. sądowe i skarb., k. przetargów	11,4	22,3	3,1	36,9	0,0035	0,0113	0,0073	0,0065	0,04	0,14	0,10	0,0075
10	koszty obsługi Rady Osiedla	87,9	65,8	0,0	153,7	0,0268	0,0334	0,0000	0,0270	0,33	0,42	0,00	0,0237
11	sprzątanie wewnątrz budynków, dezynfekcje	1 060,1	721,2	197,1	1 978,4	0,3226	0,3659	0,4626	0,3481	3,92	4,57	6,42	0,3304
12	sprzątanie pow. wokół budynków, konserwacja zieleni	981,3	529,7	174,0	1 685,1	0,2987	0,2687	0,4084	0,2965	3,63	3,36	5,67	0,2811
13	koszty pracownicze (szkolenia, odzież, ekw. za pranie, bad. lekarskie, BHP, odpis na ZFŚS)	47,4	32,3	10,3	90,0	0,0144	0,0164	0,0241	0,0158	0,18	0,20	0,34	0,0185
14	obsługa informatyczna, prawna, rzeczoznawcy	95,8	43,4	29,3	168,5	0,0292	0,0220	0,0687	0,0297	0,35	0,27	0,95	0,0303
15	ochrona mienia	68,3	100,5	0,0	168,8	0,0208	0,0510	0,0000	0,0297	0,25	0,64	0,00	0,0151
16	amortyzacja środków trwałych	89,4	4,3	8,4	102,1	0,0272	0,0022	0,0197	0,0180	0,33	0,03	0,27	0,0146
17	inne	49,9	17,9	12,0	79,8	0,0152	0,0091	0,0282	0,0140	0,18	0,11	0,39	0,0116
18	zimna woda i kanalizacja - różnica między wodomierzem gł. a sumą wskazań wodom. indywidual.	345,1	96,1	3,8	445,0	0,1050	0,0488	0,0088	0,0783	1,28	0,61	0,12	0,0000
	razem eksploatacja podstawowa poz. 1-18	7 169,7	4 540,8	1 029,5	12 740,0	2,1822	2,3037	2,4156	2,2418	26,54	28,77	33,54	2,1226

19	remonty	4 059,0	2 675,7	213,1	6 947,8	1,2354	1,3575	0,5000	1,2226	15,03	16,95	6,94	1,0286
20	wywóz nieczystości	1 210,0	750,2	150,7	2 110,9	0,3683	0,3806	0,3537	0,3715	4,48	4,75	4,91	0,3769
21	dźwigi	304,9	63,6	0,0	368,5	0,1621	0,1410	0,0000	0,0648	1,13	0,40	0,00	0,2854
22	wieczyste użytkowanie gruntów	477,8	352,5	0,0	830,3	0,1454	0,1788	0,0000	0,1461	1,77	2,23	0,00	0,1444
23	podatek od nieruch. - mienie podlegające wyobębnienu	161,0	117,0	27,1	305,1	0,0490	0,0593	0,0636	0,0537	0,60	0,74	0,88	0,0520
24	energia elektryczna	711,4	202,3	34,5	948,2	0,2165	0,1026	0,0809	0,1669	2,63	1,28	1,12	0,1265
25	koszty rozliczenia CO	218,4	112,9	34,2	365,5	0,0665	0,0573	0,0802	0,0643	0,81	0,72	1,11	0,0611
26	opłaty za zaświadczenia	9,6	13,9	1,3	24,8	0,0029	0,0070	0,0031	0,0044	0,04	0,09	0,04	0,0000
27	domofony i anteny	157,2	92,3	19,2	268,6	0,0478	0,0468	0,0450	0,0473	0,58	0,58	0,62	0,0461
	razem eksploatacja pozostała poz. 19-27	7 309,3	4 380,4	480,1	12 169,8	2,2940	2,3311	1,1264	2,1415	27,06	27,75	15,64	2,1211
28	CO i CW	8 893,5	4 805,2	1 130,2	14 828,9	2,7068	2,4379	2,6519	2,6094	32,93	30,44	36,82	2,7754
29	ZW i kanalizacja	3 499,2	2 048,5	429,6	5 977,3	1,0650	1,0393	1,0081	1,0518	12,95	12,98	14,00	0,9696
30	gaz	138,7	9,0	0,0	147,7	0,0422	0,0046	0,0000	0,0260	0,51	0,06	0,00	0,0263
	razem media poz. 28-30	12 531,4	6 862,7	1 559,8	20 953,9	3,8140	3,4817	3,6600	3,6872	46,39	43,48	50,82	3,7713
	ogółem koszty poz. 1-30	27 010,4	15 783,9	3 069,3	45 863,6	8,2902	8,1165	7,2020	8,0705	100,00	100,00	100,00	8,0149

Osiedle	pow.lok. mieszk. w m ²	pow.lok.mieszk. z dźwigami w m ²
Os. Bolk.-Kruszwickie	273 801	156 687
Os. Staromiejskie	164 255	37 616
Os. Muchobór	35 514	0
Razem Osiedla	473 570	194 303

Tab. 4 Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (bez mediów) i funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych za rok 2011 - w podziale na nieruchomości LOKALE MIESZKALNE w tys. zł

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI					FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata /+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)	stan funduszu remontowego na początek roku (-niedobór/ +nadwyżka)	wydatki z funduszu remontowego	odpis na fundusz remontowy i inne przychody funduszu	pożytki z części wspólnej nieruchomości	stan funduszu remontowego na koniec roku
nr	adres	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Biskupia 1-5	0,9	56,9	45,1	9,6	-1,3	14,3	27,4	20,8	1,4	9,1
2	Biskupia 2-10	-0,9	190,6	150,9	28,8	-11,8	55,3	24,3	60,4	1,2	92,5
3	Biskupia 7	-1,2	42,0	32,5	6,1	-4,6	15,0	5,5	12,8	0,0	22,3
4	Grabiszyńska 11-23	2,5	179,9	140,8	38,4	1,8	70,6	64,0	80,1	1,6	88,3
5	Grabiszyńska 18	2,4	72,1	63,6	13,7	7,6	28,2	5,7	42,2	2,7	67,5
6	Grab.2, Lelew.1, pl.Leg.9-14	-0,8	187,6	148,8	38,6	-1,0	56,7	77,7	79,6	12,2	70,8
7	Grabiszyńska 27-33	4,6	87,0	72,1	14,9	4,5	57,2	59,7	33,1	18,7	49,3
8	Grabiszyńska 36	3,8	75,8	54,3	15,1	-2,6	29,0	8,9	48,0	0,0	68,1
9	Grabiszyńska 43-49	0,1	78,8	75,0	16,2	12,5	-71,4	81,4	123,9	2,1	-26,7
10	Grabiszyńska 52	0,9	74,2	63,0	13,7	3,4	25,7	6,1	42,7	0,1	62,5
11	Grabiszyńska 54	-0,2	74,3	62,8	14,5	2,8	-0,3	8,2	51,1	0,0	42,6
12	Grabiszyńska 9	-6,2	270,3	223,7	56,6	3,8	178,1	502,0	123,1	57,4	-143,4
13	Jęczmienna 12-16	1,9	51,1	40,0	12,1	2,8	40,2	4,4	24,0	0,5	60,3
14	Jęczmienna 13-19	5,3	69,2	47,0	14,2	-2,7	8,3	28,4	28,8	0,0	8,8
15	K.Wielkiego 69-75	1,5	76,6	59,4	14,3	-1,5	-26,9	6,1	31,1	0,0	-1,9
16	K.Wielkiego 79-89	1,1	112,7	85,4	21,4	-4,9	-9,8	55,9	46,1	0,8	-18,8
17	Kolejowa 30	1,2	72,1	57,1	14,4	0,6	24,5	7,2	49,2	0,0	66,5
18	Kolejowa 22	5,5	85,2	68,4	15,0	3,8	16,3	7,4	45,8	0,0	54,6
19	Kolejowa 24-28a	0,9	82,5	71,1	15,5	5,0	6,0	7,3	31,4	0,0	30,1
20	Kolejowa 27-33	6,5	78,7	63,2	15,9	6,9	0,0	25,8	33,1	0,0	7,3
21	Kolejowa 32-34a	-4,6	82,2	70,8	14,9	-1,2	3,1	28,9	31,4	0,0	5,7
22	Kolejowa 35-41	-0,3	75,4	67,5	16,6	8,4	4,7	44,4	33,1	0,0	-6,6
23	Kolejowa 42-48	-0,1	79,0	66,6	14,4	1,9	4,2	40,1	31,5	0,0	-4,4

Tab. 4 . (ciąg dalszy)

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI					FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata /+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)	stan funduszu remontowego na początek roku (-niedobór/ +nadwyżka)	wydatki z funduszu remontowego	odpis na fundusz remontowy i inne przychody funduszu	pożytki z części wspólnej nieruchomości	stan funduszu remontowego na koniec roku
nr	adres										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
24	Kolejowa 50-56	0,9	79,6	58,1	15,6	-5,0	7,0	34,0	31,5	6,6	11,1
25	Kolejowa 57-61	4,4	73,3	59,5	11,9	2,5	1,6	4,0	25,2	0,0	22,8
26	Kołątaja 27/28, 29/30	-3,2	182,1	145,0	30,4	-9,8	-42,6	76,8	99,9	4,7	-14,8
27	Kołąt.34-35, Podwale 58-60	-2,1	147,0	124,7	22,0	-2,3	41,5	29,6	47,5	10,1	69,5
28	Kościuszki 22-24	0,7	33,2	25,0	7,6	0,1	18,2	3,7	15,4	0,2	30,1
29	Kościuszki 25-27	1,1	41,5	31,2	8,3	-0,9	27,1	9,7	17,9	4,2	39,6
30	Kościuszki 28/Czysta 9	1,1	46,9	30,4	9,7	-5,7	4,9	4,2	19,4	0,4	20,5
31	Kotlarska 2-18	-8,3	128,6	105,7	20,7	-10,4	27,4	50,8	44,4	3,2	24,3
32	Kraińskiego 3	1,3	49,2	39,9	8,0	0,0	6,9	38,0	17,0	0,0	-14,1
33	Kraińskiego 5	3,0	50,8	40,8	9,1	2,1	11,0	35,6	18,1	0,0	-6,4
34	Krawiecka 10-14	2,6	98,0	80,1	16,9	1,6	0,0	33,2	35,5	0,1	2,3
35	Łaciarska 5	0,7	25,1	20,8	4,3	0,7	12,9	1,4	9,3	3,1	24,0
36	Łaciarska 59-59b	-2,9	57,3	50,1	9,9	-0,1	20,0	4,3	21,5	11,7	48,9
37	Łaciarska 7-11	0,0	71,5	57,1	12,5	-1,9	16,8	21,3	26,4	2,9	24,7
38	Łąkowa 2-6, Podwale 34-35	0,8	122,9	91,9	25,0	-5,2	11,0	6,5	54,0	1,1	59,7
39	Modrzewskiego 12	0,6	50,6	41,8	8,6	0,4	8,8	36,3	18,1	0,7	-8,7
40	Modrzewskiego 14	2,4	51,5	41,0	8,3	0,2	10,0	2,5	18,4	0,0	25,8
41	Oławska 22-28	-2,2	71,8	56,3	11,7	-6,0	-18,8	8,3	25,1	0,0	-1,9
42	Pawłowa 1-5	2,5	83,7	66,5	18,3	3,6	24,0	46,3	37,1	0,1	14,9
43	Pawłowa 7-13	7,4	104,6	84,2	21,2	8,1	3,1	27,3	43,7	0,0	19,6
44	P.Skargi 13-17	2,6	80,0	66,2	13,7	2,4	21,7	46,3	29,4	23,5	28,3
45	pl.Muzealny 3-7, pl.Legion.6	-2,5	173,5	137,5	36,5	-1,9	138,4	25,3	78,2	1,3	192,6
46	Podwale 51-56	-0,2	148,2	116,6	27,2	-4,5	6,3	52,1	60,7	0,5	15,4
47	Prosta 2-6	2,6	71,7	58,5	15,6	5,1	2,0	28,5	32,7	0,0	6,2

Tab. 4 . (ciąg dalszy)

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI					FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata /+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)	stan funduszu remontowego na początek roku (-niedobór/ +nadwyżka)	wydatki z funduszu remontowego	odpis na fundusz remontowy i inne przychody funduszu	pożytki z części wspólnej nieruchomości	stan funduszu remontowego na koniec roku
nr	adres										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
48	Prosta 31	8,6	78,2	61,2	15,1	6,7	-0,7	3,9	58,5	0,1	53,9
49	Prosta 38-44	2,7	76,7	58,3	14,2	-1,5	36,1	95,5	29,2	2,1	-28,2
50	Prosta 8-14	2,6	102,3	87,2	20,8	8,2	14,8	36,7	43,8	0,1	22,1
51	Szewska 18	-0,8	51,1	39,8	8,6	-3,6	-9,4	5,9	17,8	0,0	2,4
52	Szewska 22/23	0,4	11,9	10,5	1,8	0,8	7,4	8,0	4,0	0,0	3,4
53	Szpitalna 2	4,7	88,4	73,0	14,1	3,4	17,3	18,8	58,6	0,2	57,4
54	Szpitalna 4	6,1	91,8	67,5	13,5	-4,7	23,1	22,7	55,8	0,0	56,1
55	Szpitalna 6	7,8	80,9	65,5	14,8	7,2	52,9	26,3	65,1	0,0	91,7
56	Świdnicka 30/32	1,9	40,6	30,8	8,5	0,6	21,9	5,6	46,1	3,0	65,3
57	Teatralna 22-26	-0,1	79,0	61,4	13,9	-3,9	28,9	30,1	28,7	9,7	37,2
58	Tęczowa 24-28	2,8	85,3	65,6	17,0	0,1	5,4	34,1	37,1	0,0	8,3
59	Widok 1	2,7	44,2	35,9	7,3	1,7	16,2	7,0	14,4	1,6	25,3
60	Widok 12-16, Teatral.2/4-8	1,8	182,7	139,0	33,9	-8,1	3,6	88,9	72,3	1,1	-11,9
61	Widok 3	0,0	43,9	36,7	6,9	-0,2	-2,5	3,7	14,4	0,0	8,2
62	Widok 5	-1,7	47,2	38,7	7,0	-3,2	6,1	4,2	14,4	1,5	17,8
63	W.Stwosza 12a-14	-0,3	46,2	35,6	6,7	-4,2	12,3	14,8	14,2	0,2	11,9
64	Zaporoska 2-8	4,6	110,5	87,2	14,3	-4,4	18,9	41,6	30,3	0,0	7,7
65	Zdrowa 15-21	1,4	83,9	72,8	12,6	2,8	-1,8	30,0	26,2	0,0	-5,6
66	Zdrowa 23-29	1,0	83,1	75,2	11,1	4,2	0,7	27,1	26,0	1,2	0,7
67	Zdrowa 2-16	-2,3	137,7	110,0	25,9	-4,0	-13,9	35,4	53,4	0,7	4,9
68	Zdrowa 7-13	-1,3	85,0	74,0	11,9	-0,3	-19,5	11,2	26,1	0,0	-4,6
69	Żytnia 10-16	8,1	82,8	61,3	14,9	1,4	-23,1	11,5	32,5	0,0	-2,1
70	Żytnia 1-7	5,5	85,9	61,7	14,5	-4,3	23,4	40,6	30,7	0,9	14,4

Tab. 4 . (ciąg dalszy)

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI					FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata /+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)	stan funduszu remontowego na początek roku (-niedobór/ +nadwyżka)	wydatki z funduszu remontowego	odpis na fundusz remontowy i inne przychody funduszu	pożytki z części wspólnej nieruchomości	stan funduszu remontowego na koniec roku
Nr	adres										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
71	Żytnia 9-15	3,2	80,8	61,1	13,5	-3,0	16,5	41,7	30,6	0,0	5,3
158	Oławska 18	-2,7	34,7	30,3	4,8	-2,3	6,8	3,3	9,6	0,0	13,0
Razem OsiedleStaromiejskie		94,8	6 231,7	4 998,4	1 135,1	-3,3	1 129,4	2 401,2	2 769,2	195,8	1 693,3
72	Czarneckiego 2-14	9,4	131,2	101,2	25,2	4,6	58,7	51,8	44,8	0,1	51,8
73	Czarneckiego 16-28	14,1	115,2	82,5	26,7	8,2	27,9	77,4	44,8	0,2	-4,5
74	Czarneckiego 30-38	4,3	83,9	64,0	18,3	2,8	48,3	30,5	32,1	0,0	49,8
75	Czarneckiego 40-50	3,2	115,9	98,4	22,2	7,9	57,7	69,3	38,4	1,5	28,3
76	Czarneckiego 52-58	8,6	77,3	58,4	16,9	6,6	87,1	19,8	29,0	1,4	97,7
77	Czarneckiego 60-70	11,2	145,7	121,2	25,7	12,4	22,3	2,2	46,0	0,0	66,2
78	Czarneckiego 74-80	11,3	70,1	57,6	14,8	13,7	8,5	5,3	25,4	0,0	28,6
79	Czarneckiego 33-41	3,0	117,8	97,7	21,1	4,1	28,5	28,6	37,8	0,0	37,8
80	Czarneckiego 5	37,0	252,3	208,3	47,4	40,4	107,8	196,1	135,5	1,6	48,7
81	Czarneckiego 9	-0,1	269,9	236,3	43,4	9,7	30,3	111,5	131,3	3,6	53,7
82	Długa 18-20	-3,4	41,3	33,5	8,0	-3,1	5,1	9,3	13,3	1,5	10,5
83	Długa 22-24	-1,0	37,3	31,3	7,3	0,3	5,5	8,2	13,3	0,6	11,2
84	Długa 26-28	-7,8	44,4	34,2	7,2	-10,8	0,5	0,4	13,3	1,5	14,9
85	Długa 30-32	-0,2	41,0	34,6	7,5	0,9	-3,8	1,2	13,3	0,0	8,4
86	Długa 34-36	3,6	38,6	34,7	7,7	7,5	17,4	6,8	13,3	2,1	26,0
87	Długa 38-40	0,1	37,8	31,7	7,8	1,8	-4,7	3,5	13,3	0,0	5,1
88	Długa 42-44	-7,0	39,5	38,2	6,4	-1,9	11,5	3,8	13,3	0,0	21,0
89	Długa 46-48	-2,5	39,5	33,8	7,8	-0,4	17,5	4,4	13,3	0,0	26,4
90	Długa 50-52	4,2	40,4	33,0	7,4	4,2	35,7	17,9	13,3	8,4	39,5
91	Długa 54-56	-6,6	40,3	34,2	8,0	-4,7	12,5	10,7	13,3	0,3	15,4
92	Głogowska 1-7	-8,3	120,9	111,4	21,6	3,9	9,1	2,0	38,0	0,3	45,4

Tab. 4 . (ciąg dalszy)

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI					FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata /+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)	stan funduszu remontowego na początek roku (-niedobór/ +nadwyżka)	wydatki z funduszu remontowego	odpis na fundusz remontowy i inne przychody funduszu	pożytki z części wspólnej nieruchomości	stan funduszu remontowego na koniec roku
Nr	adres										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
93	Głogowska 2-4	30,0	268,8	215,5	46,9	23,6	71,3	31,8	127,7	1,4	168,6
94	Głogowska 9-11	19,6	265,2	228,2	46,5	29,1	41,6	162,6	82,4	4,8	-33,8
95	Inowrocławska 1-3	25,1	150,4	124,3	28,6	27,5	56,0	43,1	76,3	1,7	90,8
96	Inowrocławska 5-7	19,7	157,5	128,5	28,7	19,4	49,5	45,4	74,2	2,3	80,7
97	Inowrocławska 23-25	31,2	140,6	108,9	29,1	28,7	53,2	67,4	50,2	0,6	36,5
98	Inowrocławska 27-29	28,8	148,9	118,8	28,0	26,7	47,4	40,1	51,8	0,8	60,0
99	Inowrocławska 48-50	3,2	65,1	57,2	12,5	7,8	28,2	38,0	22,3	0,0	12,5
100	Inowrocławska 52-54	16,3	65,4	52,3	13,1	16,3	31,0	47,1	22,3	0,0	6,1
101	Kruszwicka 6-8	17,7	334,6	278,7	46,6	8,4	63,1	21,8	128,0	0,0	169,3
102	Kruszwicka 10-12	33,9	301,7	243,0	46,6	21,7	114,9	101,3	128,0	0,0	141,6
103	Kruszwicka 5-17	7,1	132,6	114,1	26,2	14,8	-45,4	2,9	44,4	1,3	-2,7
104	Kruszwicka 19-31	4,0	112,6	96,1	26,0	13,5	55,2	11,8	44,4	0,2	88,1
105	Kruszwicka 33-41	3,7	85,1	66,1	18,7	3,3	8,0	6,6	31,7	0,3	33,5
106	Kruszwicka 43-53	-2,7	111,7	95,2	21,7	2,4	-12,5	10,4	38,1	0,0	15,3
107	Legnicka 26	17,3	168,6	138,7	29,2	16,5	34,9	13,5	66,6	0,1	88,1
108	Legnicka 28	20,3	165,5	128,8	28,9	12,6	66,6	16,0	66,6	3,0	120,2
109	Legnicka 30	19,0	160,4	123,7	27,3	9,5	27,8	25,3	75,6	0,1	78,2
110	Litomajska 3-5-7-9	3,0	66,7	57,2	15,2	8,7	16,7	0,8	25,3	0,0	41,1
111	Litomajska 17-19	-2,0	46,6	42,3	9,5	3,3	26,3	6,0	15,8	0,0	36,2
112	Lubińska 2-4	63,0	287,2	243,5	46,5	65,8	189,4	111,7	111,2	0,9	189,9
113	Lubińska 6-16	11,5	123,9	105,6	22,9	16,1	17,1	2,2	40,8	0,0	55,8
114	Lubińska 18-26	1,0	100,0	88,7	18,6	8,3	44,3	21,2	34,0	0,0	57,1
115	Lubińska 28-30	38,6	262,7	213,6	46,8	36,5	11,1	126,0	85,8	2,9	-26,1
116	Mł.Techników 2-4	19,1	285,3	234,9	46,1	14,7	129,7	109,3	144,5	5,9	170,9

Tab. 4 . (ciąg dalszy)

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI					FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata /+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)	stan funduszu remontowego na początek roku (-niedobór/ +nadwyżka)	wydatki z funduszu remontowego	odpis na fundusz remontowy i inne przychody funduszu	pożytki z części wspólnej nieruchomości	stan funduszu remontowego na koniec roku
Nr	adres										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
117	Mł.Techników 6-14	9,2	92,6	75,0	18,3	9,8	6,7	2,0	31,7	0,3	36,7
118	Mł.Techników 47-49	-1,2	65,4	54,2	12,1	-0,2	31,8	37,7	22,4	0,7	17,1
119	Mł.Techników 51-53	0,5	62,6	53,3	13,2	4,4	30,3	44,7	22,4	0,0	7,9
120	Poznańska 1-3	14,6	263,6	222,1	45,8	18,8	54,8	20,8	103,2	12,1	149,3
121	Poznańska 5-13	5,4	100,2	76,7	18,7	0,6	41,9	3,4	31,7	0,0	70,2
122	Poznańska 19-25	0,8	232,0	204,1	37,3	10,1	132,6	148,0	91,3	2,2	78,1
123	Rybacka 6-8	8,8	142,8	128,9	28,3	23,1	76,7	112,7	52,0	0,7	16,6
124	Słubicka 37-39-49	-6,4	147,2	125,5	27,4	-0,7	43,5	47,6	47,1	0,3	43,2
125	Szczepińska 2-4	25,6	160,8	126,3	28,8	19,8	74,1	82,9	52,2	1,3	44,7
126	Szczepińska 6-8	15,9	156,4	120,7	29,1	9,3	71,3	87,6	52,0	1,5	37,2
127	Szczepińska 10-24	1,5	132,9	109,7	28,4	6,7	70,1	92,1	48,7	0,1	26,8
128	Szprotawska 1-7	-0,3	75,4	67,8	13,9	6,0	17,4	22,4	25,6	0,0	20,5
129	Szprotawska 9-17	-21,8	99,3	83,8	18,5	-18,8	23,6	19,1	31,4	0,0	35,9
130	Ścinawska 2-8	58,5	239,9	191,7	37,7	48,1	128,0	164,0	104,5	5,5	73,9
131	Ścinawska 12-18	20,2	240,0	209,3	38,2	27,6	134,6	151,5	123,8	2,7	109,6
132	Ścinawska 22-28	-12,7	232,5	205,7	38,0	-1,5	110,9	153,9	130,3	2,8	90,1
133	Ścinawska 30-34	18,9	69,3	54,7	13,9	18,2	59,8	3,8	23,4	1,6	81,0
134	Zachodnia 7-19	11,7	141,2	117,6	27,1	15,2	30,2	40,6	47,0	1,9	38,5
135	Zachodnia 10	9,8	288,2	254,3	44,8	20,7	85,8	197,5	135,4	2,4	26,0
136	Zachodnia 21-31	14,4	134,1	111,7	26,9	18,8	74,4	34,5	46,0	-0,7	85,1
137	Zachodnia 26-34	-5,9	113,3	98,0	21,8	0,6	21,6	27,1	38,1	0,9	33,6
138	Zachodnia 33-39	-4,0	90,6	77,0	17,7	0,1	37,0	1,4	30,5	0,2	66,4
139	Zachodnia 36-44	0,8	108,1	95,0	22,2	10,0	25,8	22,8	38,3	0,1	41,5
140	Zachodnia 41-55	11,0	153,8	122,2	28,4	7,9	41,3	4,3	50,8	1,8	89,6

Tab. 4 . (ciąg dalszy)

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI					FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata /+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)	stan funduszu remontowego na początek roku (-niedobór/ +nadwyżka)	wydatki z funduszu remontowego	odpis na fundusz remontowy i inne przychody funduszu	pożytki z części wspólnej nieruchomości	stan funduszu remontowego na koniec roku
Nr	adres										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
141	Zachodnia 50-52	-6,9	273,6	237,2	45,1	1,8	82,2	19,7	140,1	10,0	212,6
142	Złotoryjska 3-5	6,3	133,1	114,0	20,5	7,6	-31,6	6,5	48,4	0,6	10,9
143	Zach.14-18, Czarn.11-11d, Lit. 20-24	-13,4	417,8	385,9	71,5	26,3	-28,6	134,5	124,4	19,5	-19,2
144	Zachodnia 20	24,1	136,3	129,9	27,3	45,0	60,9	64,6	48,7	1,2	46,2
Razem Osiedle Bolkowski-Kruszwickie		686,8	10 410,4	8 732,2	1 869,7	878,3	3 215,5	3 470,2	4 065,8	119,0	3 930,0
145	Mińska, Rodziew. Hłaski, Tyrn. 1-5	-6,9	305,0	258,5	58,0	4,6	87,0	6,5	50,3	2,7	133,5
146	Tyrmanda 2-10	-1,3	136,9	104,2	26,0	-8,0	20,6	2,6	22,0	0,0	40,0
147	Tyrmanda 12-20	1,4	133,3	107,1	27,3	2,5	22,7	3,5	23,9	0,0	43,1
148	Tyrmanda 22-30	2,8	131,9	101,3	26,5	-1,4	1,2	2,2	22,5	0,2	21,7
149	Tyrmanda 32-34	-2,0	55,5	47,0	10,3	-0,2	-7,8	3,8	8,9	0,0	-2,7
150	Tyrmanda 36-40	2,4	69,8	53,2	14,5	0,3	30,5	1,7	12,4	0,0	41,2
151	Tyrmanda 42-44	3,1	55,4	42,6	10,1	0,4	18,3	2,9	9,3	0,0	24,7
152	K-Szczuckiej 1, Tyrmanda 21-37	-0,6	202,6	161,7	37,7	-3,8	43,0	57,4	34,8	0,3	20,7
153	Tyrmanda 9-11a	-1,8	80,7	64,5	14,0	-4,0	29,6	6,5	12,2	0,0	35,3
154	Tyrmanda 13-19a	-2,4	123,8	100,7	20,5	-5,0	51,3	11,7	18,0	0,0	57,6
Razem Osiedle Muchobór		-5,3	1 294,9	1 040,8	244,9	-14,6	296,4	98,8	214,3	3,2	415,1
Razem Spółdzielnia		776,3	17 937,0	14 771,4	3 249,7	860,4	4 641,3	5 970,2	7 049,3	318,0	6 038,4

Tab. 4a Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (bez mediów) za rok 2011 - w podziale na nieruchomości GARAŻE w tys. zł

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata/+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)
nr	adres					
1	2	3	4	5	6	7
31	Kotlarska 2-18	0,3	1,6	1,1	0,0	-0,1
32	Kraińskiego 3	0,3	2,1	1,5	0,0	-0,3
33	Kraińskiego 5	0,3	2,1	1,5	0,0	-0,3
39	Modrzewskiego 12	0,3	2,1	1,5	0,0	-0,3
40	Modrzewskiego 14	-0,3	2,3	2,2	0,0	-0,4
45	pl.Muzealny 3-7, pl.Legion.6	0,1	0,9	0,6	0,0	-0,2
46	Podwale 51-56	0,0	2,3	1,9	0,0	-0,4
59	Widok 1	0,2	1,1	0,8	0,0	-0,1
61	Widok 3	0,2	1,1	0,8	0,0	-0,1
62	Widok 5	0,2	1,1	0,8	0,0	-0,1
158	Oławska 18	-2,6	3,2	2,9	0,0	-2,9
201	Lelewela 3	-0,1	13,2	11,1	0,0	-2,2
202	Jęczmienna 12	-0,4	4,7	5,3	0,0	0,1
203	K.Wielkiego 87-89	-0,2	9,7	10,0	0,0	0,1
204	Kolejowa 57-61	-0,3	11,0	11,5	0,0	0,2
205	Kołatąja 34	-0,6	18,5	18,0	0,0	-1,1
206	Prosta 21-25	-0,7	13,2	12,8	0,0	-1,2
207	Teatralna 2-8	-0,6	3,9	4,0	0,0	-0,5
208	Zaporoska 2-8	1,4	12,8	12,6	0,0	1,2
209	Zdrowa 2-16	-1,8	7,7	7,7	0,0	-1,9
210	Żytnia 19-23	3,9	32,6	28,9	0,0	0,2
214	Wierzbowa 23	0,0	0,7	0,7	0,0	0,0
Razem Osiedle Staromiejskie		-0,4	148,1	138,3	0,0	-10,2
72	Czarneckiego 2-14	-0,2	1,6	1,4	0,0	-0,4
73	Czarneckiego 16-28	-0,2	1,3	1,3	0,0	-0,1
74	Czarneckiego 30-38	-0,5	3,6	2,5	0,0	-1,6
77	Czarneckiego 60-70	-0,1	0,7	0,6	0,0	-0,2
78	Czarneckiego 74-80	-0,4	1,8	1,8	0,0	-0,4
92	Głogowska 1-7	-0,5	2,7	2,1	0,0	-1,0
103	Kruszwicka 5-7-17	-0,3	1,6	1,4	0,0	-0,4
104	Kruszwicka 19-31	-0,6	2,8	1,3	0,0	-2,2
105	Kruszwicka 33-41	-0,3	1,4	1,4	0,0	-0,3
106	Kruszwicka 43-53	-0,3	1,6	1,4	0,0	-0,4
111	Litomska 17-19	-2,1	3,4	2,6	0,0	-2,9
113	Lubińska 6-16	-0,5	1,5	1,1	0,0	-1,0
114	Lubińska 18-26	-0,1	1,1	1,5	0,0	0,4
139	Zachodnia 36-44	-0,1	0,5	0,5	0,0	-0,1
143	Zach.14-18, Czarn.11-11d, Lit. 20-24	-4,9	6,3	7,3	0,0	-3,9
144	Zachodnia 20	-6,7	13,4	20,1	0,0	-0,1

Tab. 4a (ciąg dalszy)

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata/+nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni	wynik na koniec roku (kol.3-kol.4 +kol.5+ kol.6)
nr	adres					
1	2	3	4	5	6	7
301	Inowrocławska 15	-7,4	26,9	30,6	0,0	-3,7
302	Ścinawska 1-19	-30,8	108,0	106,0	0,0	-32,8
303	Zachodnia 12	-0,1	85,8	194,5	0,0	108,6
304	Zachodnia 18A	0,8	48,7	128,7	0,0	80,8
305	Głogowska 6	-2,9	9,4	5,5	0,0	-6,9
306	Kruszwicka 8A	-14,2	20,4	20,0	0,0	-14,6
307	Inowrocławska 63/65	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,3
Razem Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie		-72,9	344,3	533,6	0,0	116,4
152	K-Szczuckiej 1, Tyrmanda 21-37	-2,3	11,9	9,2	0,0	-5,0
153	Tyrmanda 9-11a	-0,1	1,7	1,5	0,0	-0,3
154	Tyrmanda 13-19a	-0,3	3,3	3,2	0,0	-0,4
Razem Osiedle Muchobór		-2,7	16,9	13,9	0,0	-5,7
Razem Spółdzielnia		-76,0	509,3	685,7	0,0	100,5

**TAB. 5 KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA OGÓLNEGO SPÓŁDZIELNI
ZA OKRES I - XII. 2011 R.**

Lp.	Treść	wykonanie	struktura w %
I.	Koszty działalności operacyjnej:		
1.	płace i narzuty	2 158 133,81	61,48
	w tym Rady Nadzorczej	192 218,00	5,48
2.	materiały i energia, materiały biurowe	70 754,18	2,02
3.	podatek od nieruchomości	4 785,15	0,14
4.	konserwacje budynków	1 940,90	0,06
5.	ubezpieczenie budynków i innych środków trwałych	2 487,61	0,07
6.	usługi bankowe (prowizje)	9 060,48	0,26
7.	opłaty pocztowe i telefoniczne, opłaty sądowe i skarbowe	72 105,16	2,05
8.	koszty obsługi Zarządu i Rady Nadzorczej	2 816,09	0,08
9.	sprzątanie wewnątrz budynków, dezynfekcje	19 178,52	0,55
10.	sprzątanie powierzchni wokół budynków, konserwacja zieleni	11 755,22	0,33
11.	koszty pracownicze (szkolenia, badania lekarskie, BHP, odpis na ZFŚS)	112 620,48	3,21
12.	obsługa informatyczna, prawna, rzeczoznawcy	93 742,77	2,67
13.	ochrona mienia	50 727,51	1,45
14.	amortyzacja środków trwałych	37 692,73	1,07
15.	inne, w tym:	183 163,83	5,22
	konserwacje, naprawy ŚT	6 294,12	0,18
	wieczyste użytkowanie gruntów	10 826,19	0,31
	PFRON	71 470,00	2,04
	ogłoszenia/ dot.przetargów, sprawozdań finansowych/ ,artykuły prasowe	46 385,86	1,32
	badanie bilansu, lustracja	32 945,00	0,94
	usługi transportowe	600,00	0,02
	składki członkowskie	6 360,00	0,18
	pozostałe	8 282,66	0,24
	Razem koszty działalności operacyjnej:	2 830 964,44	80,65
II.	Pozostałe koszty:		
1.	koszty eksploatacji (najem lokali użytkowych)	556 289,92	15,85
2.	pozostałe koszty finansowe	32 623,90	0,93
3.	pozostałe koszty operacyjne	90 318,62	2,57
	Razem pozostałe koszty:	679 232,44	19,35
	Ogółem koszty: (I+II)	3 510 196,88	100,00

TAB. 6 ROZLICZENIE KOSZTÓW/ PRZYCHODY ZARZĄDU ZA OKRES I - XII. 2011 R.

Lp.	Treść	GZM	DG	Razem GZM+DG
I.	Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni za 12 m-cy 2011r. w tym:			
1.	Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie	1 368 670,72	264 298,78	1 632 969,50
2.	Osiedle Staromiejskie	818 728,53	149 407,05	968 135,58
3.	Osiedle Muchobór	175 557,83	14 438,46	189 996,29
4.	Zarząd	21 317,47	18 545,60	39 863,07
5.	Razem rozliczenie kosztów operacyjnych Zarządu:	2 384 274,55	446 689,89	2 830 964,44
6.	Razem pozostałe koszty:	0,00	679 232,44	679 232,44
7.	Razem koszty Osiedli + Zarząd:	2 384 274,55	1 125 922,33	3 510 196,88
II. Przychody Zarządu:				
1.	przychody z działalności pozostałej (701-709)	21 317,47	795 825,62	817 143,09
2.	pozostałe przychody finansowe	0,00	970 435,81	970 435,81
3.	pozostałe przychody operacyjne	0,00	23 363,55	23 363,55
4.	przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego	0,00	949 595,51	949 595,51
5.	Razem przychody:	21 317,47	2 739 220,49	2 760 537,96
	Ogółem wynik (II.5 - I.4 - I.6)		2 041 442,45	2 041 442,45

Wrocław, dnia 30.03.2012r.

Członek Zarządu
Główny księgowy
(-)
mgr Ewa Fabijan

Zastępca Prezesa Zarządu
(-)
mgr inż. Waldemar Kordys

Prezes Zarządu
(-)
mgr inż. Ryszard Dymara