

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” za okres od 1.01.2012r. do 31.12.2012r.

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

W roku 2012r. 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	- 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 2012 Zarząd Spółdzielni odbył 29 protokołowanych posiedzeń zbiegając 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 2012 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,
- 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.

Ponadto:

- uczestniczenie w postępowaniach administracyjnych wszczętych przez Urząd Miejski Wrocławia, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i organów odwoławczych wyższej instancji z tytułu uprawnienia Spółdzielni, jako strony postępowania,

- uczestniczenie w postępowaniach administracyjnych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Muchobór Wielki Kameralny oraz w rejonie ulicy Biskupiej,

- przeprowadzanie przetargów i zawieranie umów na najem lokali użytkowych w budynku przy ul. Czarnieckiego 1 oraz rozliczanie mediów, ustalanie comiesięczne i roczne kosztów najmu, prowadzenie bieżącej windykacji należności z tytułu umów najmu,

- zlecenie i nadzorowanie remontów i bieżącej konserwacji budynku przy ul. Czarnieckiego 1.

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 2013 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 2013 rok.

II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

1. Członkowie

1.1. Stan członków Spółdzielni na dzień 31.12.2012 r.

Członkowie Spółdzielni ogółem: - 12 018

W tym:

a) zamieszkali w zasobach Spółdzielni

oraz posiadający garaże i lokale użytkowe - 10 750

b) oczekujący na mieszkania - 1268

1.2. W okresie sprawozdawczym z rejestru członków Spółdzielni skreślono 66 członków oczekujących na mieszkania oraz 346 członków, którzy posiadali tytuły prawne do

lokali mieszkalnych.

Przyczyny skreśleń to:

- a) wystąpienie członka,
- b) wykluczenie członka,
- c) wykreślenie członka,
- d) zgon członka.

1.3. W 2012 roku Spółdzielnia przyjęła 181 członków, w tym:

- a) w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni, tj. osoba fizyczna, której małżonek jest członkiem Spółdzielni - 1
- b) w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni, tj. osoba fizyczna, której przypadło wskutek śmierci małżonka spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom - 1
- c) 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 - 9
- d) w oparciu o § 101 Statutu Spółdzielni, tj. spadkobiercy własnościowego prawa do lokalu - 40
- e) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w drodze czynności prawnej - na podstawie aktu notarialnego - 130.

2. Nabycie tytułu prawnego do lokalu

2.1. Własnościowe prawo do lokalu nabyło 497 osób, w tym należy wskazać:

- a) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w drodze czynności prawnej - na podstawie aktu notarialnego - 130
- b) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w oparciu o § 101 Statutu Spółdzielni, tj. spadkobiercy własnościowego prawa do lokalu - 40
- c) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu oraz nie złożyły deklaracji przystąpienia do Spółdzielni - 237
- d) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu na podstawie aktu notarialnego bądź w drodze dziedziczenia spadku, gdy w momencie nabycia tytułu prawnego istniało już członkostwo w Spółdzielni - 90.

2.2. Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarto z 8 osobami, w tym:

- a) w oparciu o § 92 Statutu Spółdzielni, tj. małżonek, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu - 1
- b) 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 - 4
- c) w wyniku wzajemnej zamiany lokali - 2
- d) po spłacie zadłużenia lokalu - 1.

3. Przeniesienie własności lokalu

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zawarła 76 umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

W tym odpowiednio:

- a) Osiedle Staromiejskie - 30
- b) Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie - 40
- c) Osiedle Muchobór - 6

Łącznie według stanu na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia zawarła 3478 umów notarialnych ustanawiających w Spółdzielni odrębną własność lokali mieszkalnych, co stanowi 32% ogólnej liczby lokali mieszkalnych w Spółdzielni.

III. SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLI

1. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA BOLKOWSKO-KRUSZWICKIEGO ZA ROK 2012

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 m² 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	

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 na 2012	średni stan na dzień 31.12.2012r.
Pracownicy umysłowi	28,0 etatów	26,5 etatów
Pracownicy fizyczni :		
-kierowca	1,0 etat	1,0 etat
Ogółem:	29,0 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 ponad 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 POWER and HEAT 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 99,64 %.

* 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 2012

Wynik Osiedla za rok 2012 ukształtował się następująco:

a) w zakresie GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi :

• przychody	26 732 335,04 zł
• koszty	<u>29 108 827,85 zł</u>
• wynik netto na GZM (nadwyżka kosztów)	- 2 376 492,81 zł

b) w zakresie DG - działalności gospodarczej:

• przychody	4 984 826,94 zł
• koszty	<u>3 710 759,51 zł</u>
• dochód brutto	1 274 067,43 zł
• podatek dochodowy	<u>-243 109,93 zł</u>
• wynik netto na DG (dochód)	1 030 957,50 zł

c) ogółem netto GZM + DG

- 1 345 535,31 zł

Zadłużenia z tytułu opłat w 2012 roku w stosunku do roku 2011 :

• za lokale mieszkalne zmalały o	304,0 tys. zł tj. 1,16 %
• za garaże zmalało o	3,9 tys. zł tj. 0,57 %
• za lokale użytkowe wzrosły o	98,9 tys. zł tj. 1,96 %
• ogółem zadłużenie na lokalach zmalało o	209,0 tys. zł tj. 0,65 %

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 2012 roku Osiedle oprócz zaległości podstawowych wyegzekwowało odsetki w kwocie 293 217,43 zł.

2. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA STAROMIEJSKIEGO ZA ROK 2012

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

Powierzchnia eksploatacyjna całości zasobów wynosi 178.225 m², w tym:

- lokali mieszkalnych	164.255 m ²
- lokali użytkowych	11.542 m ²
- garaży	2.428 m ²
- ilość nieruchomości	72
- ilość pawilonów handlowych	3
- ilość boksów garażowych	154
- ilość klatek	223
- liczba mieszkań	3.960

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 31.12.2012 r.
Pracownicy umysłowi	22 etaty	22 etatów
Pracownicy fizyczni:		
kierowca	1 etat	1 etat
Ogółem:	23 etaty	23 etaty

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 i TVK

Całość zasobów jest wyposażona w centralne ogrzewanie. We wszystkich węzłach cieplnych są zainstalowane ciepłomierze do pomiaru zużycia energii cieplnej. Ciepła woda jest dostarczana do 57 budynków, a w junkersy wyposażone jest 15 budynków.

W Osiedlu Staromiejskim zainstalowanych jest 7.607 szt. indywidualnych wodomierzy w tym: 3.293 szt. ciepłej wody i 4.314 szt. zimnej wody. Opomiarowanych jest 3.918 mieszkań na ogólną liczbę 3.960, stanowi to 98,94 % 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 cieplnych i są eksploatowane przez Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o.

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

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW OSIEDLA STAROMIEJSKIEGO ZA ROK 2012

Wynik finansowy za rok 2012 ukształtował się następująco:

a) w zakresie GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi :	
• przychody	16.179.325,97 zł
• koszty	- 17.055.955,29 zł

• wynik netto na GZM (nadwyżka kosztów)	- 876.669,32 zł
b) w zakresie działalności gospodarczej (DG):	
• przychody	4.882.828,02 zł
• koszty	- 1.828.948,31 zł

• wynik brutto	3.053.879,71 zł
• podatek dochodowy	-580.121,80 zł

• wynik netto na DG (dochód)	2.473.757,91 zł
c) ogółem netto GZM + DG	1.597.088,59 zł

Zadłużenie z tytułu opłat w 2012 r. w stosunku do 2011 r.:

- za lokale mieszkalne zmalały o	231.102,46 zł	1,47 %
- za garaże wzrosły o	1.343,16 zł	0,74 %
- za lokale użytkowe zmalały o	13.961,28 zł	0,27 %
- ogółem zadłużenia na lokalach zmalały o	243.720,58 zł	1,16 %

W celu wyegzekwowania należności powstałych z tytułu zaległości w opłatach Osiedle podjęło szereg działań windykacyjnych. W przypadku lokali mieszkalnych w 2012 r. wysłano 697 wezwań do zapłaty, zawarto 59 umów ugody o spłatę zadłużenia, 83 spraw skierowano do Sądu, a następnie 48 do egzekucji komorniczej. Jeśli chodzi o lokale użytkowe to wysłano 20 wezwań do zapłaty. Do 34 najemców lokali użytkowych i reklam skierowano wypowiedzenia umów najmu.

W roku 2012 Osiedle wyegzekwowało, oprócz zaległości podstawowych, odsetki w kwocie 193.280,13 zł.

Zobowiązania Osiedla wobec dostawców i przedsiębiorstw świadczących usługi na rzecz Osiedla regulowane były na bieżąco zgodnie z zawartymi umowami.

3. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA MUCHOBÓR ZA ROK 2012

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 m²;
- lokali użytkowych - 959,19 m² (w tym biuro)
- garaży - 598,00 m² (36 szt.)

- Liczba administrowanych budynków - 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
- starsza 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, przekazanych Miejskiemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej -. obecnie Fortum Wrocław S.A., 50-413 Wrocław ul. Walońska 3-5. We wszystkich węzłach cieplnych są zainstalowane ciepłomierze do pomiaru zużycia 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 2012

Wynik Osiedla za rok 2012 ukształtował się następująco:

a) w zakresie GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

• przychody ogółem	3 044 934,65 zł
• koszty ogółem	<u>- 3 273 219,36 zł</u>
• wynik netto na GZM	- 228 284,71 zł

b) w zakresie DG- działalności gospodarczej :

• przychody ogółem	348 492,97 zł
• koszty ogółem	<u>- 195 345,93 zł</u>
• dochód brutto	153 147,04 zł
• podatek dochodowy	<u>- 25 131,02 zł</u>
• wynik netto na DG	128 016,02 zł

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynik ukształtował się na poziomie ujemnym i wyniósł 228 284,71 zł. Z działalności gospodarczej Osiedle uzyskało dochód netto w wysokości 128 016,02 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w 2012 r. - w stosunku do 2011r:

- za lokale mieszkalne wzrosły o	22,2 tys. zł	tj. 0,68 %
- za garaże wzrosły o	1,0 tys. zł	tj. 3,96 %
- za lokale użytkowe wzrosły o	13,7 tys. zł	tj. 4,19 %
Ogółem zadłużenia na lokalach wzrosły o	36,88 tys. zł	tj. 1,02 %

Wzrost wskaźnika zadłużenia ogółem był spowodowany zwiększeniem się zaległości bieżących, do jednego i do sześciu miesięcy.

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 zmniejszenia się zadłużeń powyżej sześciu miesięcy.

W roku 2012 Osiedle wyegzekwowało, oprócz zaległości podstawowych, odsetki w kwocie 37 630,34 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 roku 2012 ogólny profil działalności programowej pozostał zbliżony do tego z poprzedniego roku. Niemniej z uwagi na sugestie uczestników zajęć oraz potrzebę uatrakcyjnienia i poszerzenia działalności klubu nastąpiło szereg zmian w naszych propozycjach programowych. Warto podkreślić, że przybyły cztery nowe sekcje zainteresowań, ale nie spowodowało to zwiększenia nakładów finansowych na działalność merytoryczną w placówce.

Od września 2012 roku rozszerzona została działalność plastyczna. Zapisali się ponad 40 dzieci oraz 15 dorosłych chcących praktycznie uczestniczyć w zajęciach plastycznych. W ramach tych samych godzin pracy i tych samych nakładów finansowych jak w roku 2011 zatrudniona została nowa plastyczka Agnieszka Jaśkiewicz mająca docelowo przejąć prowadzenie zajęć plastycznych od Barbary Młynarczyk. Obie panie pracują w tym samym wymiarze godzinowym prowadząc trzy grupy plastyczne dla dzieci w różnym przedziale wiekowym oraz dodatkowo Agnieszka Jaśkiewicz prowadzi raz w tygodniu warsztaty sztuki użytkowej dla dorosłych. W 2012 roku wprowadziliśmy indywidualne zajęcia nauki na flecie prostym i poprzecznym. Naukę gry oraz dwie grupy tańca towarzyskiego w ramach etatu prowadzi Joanna Stefanowska .

Do czerwca w klubie odbywały się zajęcia zespołu wokalnego. Jednakże po upływie kilku lat istnienia tego zespołu formuła tej sekcji się wyczerpała co skutkowało zmniejszeniem frekwencji na zajęciach dlatego też od września tego roku postanowiliśmy zgodnie z oczekiwaniami klubowiczów zaproponować zajęcia teatralne. W tych samych kosztach udało nam się zorganizować dziecięcy zespół teatralny, przygotowujący obecnie spektakl „Piotruś Pan” oraz młodzieżową grupę kabaretową. Oba zespoły prowadzi Teresa Aksinowicz .

Od początku roku w naszej placówce prowadzone były dla pań mieszkających w naszej Spółdzielni warsztaty tańca flamenco.

Jedyną sekcją odpłatną w klubie w 2012 roku była indywidualna nauka gry na pianinie i skrzypcach prowadzona przez Joannę Podolczak. Instruktor w ramach działalności gospodarczej pobierała od uczestników opłaty, natomiast od Spółdzielni wynajmowała salę w klubie „Promyk” według ustalonego cennika. Od września instruktorka prowadzi dla dzieci zajęcia zespołu instrumentalnego (pianino ,skrzypce , instrumenty perkusyjne).W tej grupie uczestnicy zajęć uczą się bezpłatnie.

Praca programowa odbywała się w czterech pomieszczeniach klubowych : to jest w sali widowiskowej, muzycznej , galerii klubowej oraz w pracowni modelarskiej. Od początku roku w modelarni w poniedziałki ,środy i czwartki odbywają się zajęcia plastyczne.

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 członków S.M. „Cichy Kącik”. Świadczyła o tym frekwencja kształtująca się w granicach 400-450 osób uczestniczących w stałych zajęciach (przeciętnie 8 spotkań w miesiącu).

Na rok 2012/2013 we wrześniu do sekcji klubowych zapisały się dokładnie 442 osoby. Jest to liczba maksymalna biorąc pod uwagę sytuację lokalową i ekonomiczną klubu.

W większości sekcji gimnastyczno-rekreacyjnych było więcej chętnych niż miejsc, więc musieliśmy wprowadzić listy oczekujących .Obecnie na wolne miejsca oczekuje około 50 chętnych .

Oprócz zajęć stałych w klubie odbyło do października tego roku 29 imprez okolicznościowych takich jak: wystawy świąteczne, warsztaty i kiermasze, wernisaże malarstwa, grafiki, ceramiki ,fotografii oraz zawody modelarskie i brydżowe. Odbyły się również cztery koncerty z udziałem aktorów i muzyków spoza klubu „Promyk”.

Praca programowa w 2012 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. Realizacja potrzeb kulturalnych i społecznych uczestników zajęć poprzez tworzenie i działalność różnorodnych sekcji i kół.
- 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 miesiącu lutym w klubie odbyła się uroczysta „Inauguracja Międzynarodowego Roku Spółdzielczości” .W części oficjalnej były wystąpienia gości z Warszawy, Urzędu Miasta Wrocławia oraz władz S.M. „Cichy Kącik”. Część artystyczna to popisy dziecięcych sekcji artystycznych oraz występy solistów i zespołów dorosłych w takich dziedzinach jak taniec, balet, muzyka wokalna oraz instrumentalna.

W 2012 roku w naszej placówce działało 26 stałych grup uczestników, skupionych w 20 kołach i sekcjach artystycznych i rekreacyjnych.

Stale formy pracy z dziećmi:

1. Modelarstwo lotnicze
2. Sekcja tańca hip - hop
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” - 3 grupy
8. Zespół wokalny
9. Nauka gry na flecie prostym i poprzecznym
10. Zespół teatralny - 2 grupy
11. Zespół instrumentalny dla dzieci

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. Galeria Klubu „Promyk”
8. Nauka tańca flamenco
9. Zajęcia plastyczne sztuki użytkowej

Modelarnia lotnicza – instruktor Józef Benedikt

Wykaz zawodów , które odbyły się w 2012 r.:

1. Wrocławskie zawody balonów na ogrzane powietrze - Lotnisko Szymanów
III miejsce – Grzegorz Błakała, III miejsce zespołowo
2. Mistrzostwa Aeroklubu Wrocławskiego modeli halowych .
Młodzicy: III miejsce – Grzegorz Błakała, IV miejsce- Michał Szachniwicz
Młodzicy grupa młodsza: I miejsce – Patryk Bajserowicz,
II miejsce – Bartosz Szachniwicz, Zespołowo- II miejsce
3. Zawody „Święto latawca” - Lotnisko Aeroklubu Wrocławskiego
Latawce płaskie – grupa starsza-I miejsce – Patryk Frydmanowski, II miejsce – Łukasz Górczyk, grupa młodsza- I miejsce – Paweł Geissler, II miejsce- Mikołaj Latos,
zespołowo -I miejsce ,Latawce skrzynkowe – I miejsce – Łukasz Górczyk,
II miejsce – Bruno Doroszew

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

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 doskonaliły 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 wokalnie – gitarowego Damiana Godlewskiego i Rafała Wawrzonia

Balet „Piruecik” – 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 Trzebnicy
2. Występy formacji tanecznej z okazji Dnia Babci i Dziadka, Dnia Matki i Dziecka oraz zakończenia roku szkolnego

Sekcja tańca towarzyskiego dla dzieci - instruktor – Joanna Stefanowska

Zajęcia sekcji tanecznej prowadzone były w dwóch grupach wiekowych.

1. Popisy taneczne na imprezach klubowych, występ z okazji Dnia Babci i Dziadka, Dnia Matki i Dziecka oraz zakończenia roku szkolnego.

2. Występ grupy tanecznej podczas Uroczystego otwarcia basenu w Szkole Podstawowej nr. 46.
3. Wyjście szkoleniowe na Otwarte Mistrzostwa Wrocławia w Tańcu Towarzyskim.

Sekcja nauki tańca flamenco - instruktor Julia Andreeva - Pochaba

1. Nauka tańca flamenco dla mieszkanek naszej Spółdzielni
2. Występy zespołu Alegria Flamenco na imprezach klubowych

Kółko teatralne - instruktor Teresa Aksinowicz

1. Występ grupy młodszej podczas klubowej imprezy mikołajkowej

Kółko plastyczne „Kredka” - instruktor Barbara Młynarczyk

1. Wystawa prac dzieci p.t. „ Pejzaż zimowy” - prace graficzne wykonane na czarnym papierze , grupa młodsza i starsza
2. Wystawa akwareli - grupy starszej
3. Konkurs plastyczny na kartkę wielkanocną
4. Warsztaty wielkanocne, malowanie pisanek, ekspozycja świąteczna
5. Ekspozycje plastyczne wykonane przez dzieci z okazji Dnia Babci i Dziadka oraz Dnia Matki
6. I wystawa prac olejnych wykonanych przez uczestników grupy starszej
7. Podsumowanie wystawą zakończenia roku szkolnego grupy starszej i młodszej z wręczeniem dyplomów uczestnictwa.
8. Wystawa p.t. „Kolory jesieni”
9. Wystawa rękodzieła prac dzieci na temat zimowo- świąteczny - papieroplastyka

Zajęcia plastyczne oraz rękodzieło artystyczne- instruktor Agnieszka Jaśkiewicz

Kółko plastyczne „Kredka” -grupa młodsza

- 1.Wystawa pt. „Kosmos” - wydrapywanka
- 2.Wystawa lampionów w kształcie dyni z masy papierowej na Halloween.

Rękodzieło artystyczne dla seniorów

- 1.Warsztaty techniki decoupage (podkładki, pudełka, bombki)
2. Warsztaty filcowania (elementy biżuterii, kwiaty)
- 3.Warsztaty techniki quilling (ozdoby świąteczne, kartki okolicznościowe)

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 12 meczów w ramach ligowych rozgrywek. Od września drużyna wycofała się z rozgrywek ligowych z przyczyn finansowych oraz logistycznych i rozgrywa mecze towarzyskie.

Koło miłośników haftu i koronek - prowadząca Emilia Nowak

W roku 2012 odbyło się ponad 30 spotkań miłośniczek haftu i koronek.

Wykonanie w ramach zajęć klubowych upominków z koronki wręczonych gościom podczas uroczystej Inauguracji Obchodów Międzynarodowego Roku Spółdzielczości.

Galeria Klubowa

1. Wystawa malarstwa Barbary Młynarczyk z okazji 30-lecia pracy twórczej. W programie część artystyczna - występ zespołu „ Alegria Flamenco” oraz recital muzyczny w wykonaniu Marii i Wiktora Wedlerów z Wrocławia.
2. Wystawa koła miłośników haftu i koronek p.t. „Wiosna i Wielkanoc”

3. Rozstrzygnięcie konkursu plastycznego p.t. „Kartka Wielkanocna” wystawa i wręczenie nagród rzeczowych w postaci materiałów plastycznych.
4. Kiermasz wielkanocny – prezentacja pisanek i ozdób świątecznych
5. Wystawa malarstwa grupy „Gama” z Wrocławskiej Akademii Plastycznej.
6. „Kwiatek dla mamy” - prace dzieci z kółka plastycznego, grupy młodszej i starszej.
7. Wystawa ceramiki unikatowej i szkła artystycznego Anny Skowron, wernisaż uświetnił pokaz tańca belly dance w wykonaniu Linvy z Goerlitz.
8. Warsztaty plastyczne dla dorosłych - nauka techniki decoupage, zdobnictwo użytkowe
9. Otwarte warsztaty jesienne dla dorosłych i dzieci „Zrób jesienny bukiet”
10. Wystawa malarstwa p.t. „Jesienny pejzaż” członków Dolnośląskiego Stowarzyszenia Artystów Plastyków we Wrocławiu.
11. Warsztaty plastyczne dla dorosłych- nauka techniki quillingu (ozdoby świąteczne, kartki okolicznościowe)
12. Wystawa fotografii autorstwa Ryszarda Olszaka p.t. „Skarby Turcji – Kapadocja”

W lutym 2012 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. W sierpniu w klubie były prowadzone prace remontowe w sali widowiskowej. Tradycyjnie 6 grudnia odbyła się zabawa mikołajkowa połączona z występem pary aktorów.

Kadra pracownicza zatrudniona w klubie „Promyk” w 2012 roku.

- W roku 2012 w klubie było zatrudnionych dwóch pracowników etatowych
- Dziesięciu instruktorów artystycznych i rekreacyjnych zatrudnionych na umowę- zlecenie.
- Troje instruktorów prowadziło swoje zajęcia społecznie (Stanisław Brzozowski, Stefania Joniec, Emilia Nowak.)
- Trzech instruktorów pracowało w ramach prowadzenia własnej działalności gospodarczej.

Wydatki eksploatacyjne, osobowe oraz na merytoryczną działalność klubową w okresie styczeń – grudzień nie przekroczyły założonego planu finansowego za 2012 rok.

Relacje z imprez klubowych zostały wielokrotnie pozytywnie zrecenzowane na łamach wrocławskich gazet . 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 2012

I. Bilans Spółdzielni.

Stan majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2012 r. ujęty w bilansie zamyka się kwotą 221.491.904,45 zł. Poszczególne grupy aktywów i pasywów przedstawione są w tabelach podanych niżej. Bilans Spółdzielni za 2012 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 2012.

Bilans Spółdzielni " Cichy Kącik" wg stanu na 31.12.2012 r. (w złotych):

pozycja bilansu	wyszczególnienie	stan na :	
		początek roku	koniec roku
A.	Aktywa trwałe	185 669 490,30	178 138 780,63
I.	Wartości niematerialne i prawne	12 030,52	13 003,67
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	181 057 068,86	174 870 689,34
II.1	Środki trwałe	180 466 028,03	174 089 452,73
	- grunty i prawo wieczyst.użytk.gruntów	10 294 424,92	9 905 160,56
	- budynki i budowle	169 697 272,19	163 824 747,85
	- urządzenia techniczne	241 132,84	163 152,54
	- środki transportu	-	-
	- pozostałe środki trwałe	233 198,08	196 391,78
II.2	Środki trwałe w budowie	591 040,83	781 236,61
III.	Należności długoterminowe	4 600 390,92	3 255 087,62
IV.	Inwestycje długoterminowe	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokr.	-	-
B.	Aktywa obrotowe	40 763 941,49	43 353 123,82
I.	Zapasy	136 222,84	168 244,02
	- materiały	136 222,84	168 244,02
II.	Należności krótkoterminowe	6 283 306,82	5 592 847,61
	- należności z tyt.dostaw i usług	5 511 655,90	4 859 405,78
	- należności z tyt.podatków, dotacji i ZUS	191 786,73	86 432,51
	- dochodzone na drodze sądowej	-	-
	- pozostałe należności	579 864,19	647 009,32
III.	Inwestycje krótkoterminowe	32 062 684,13	35 061 314,34
III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	32 062 684,13	35 061 314,34
	- papiery wartościowe	-	-
	- środki pieniężne w kasie i na rach.bank.	31 982 140,84	34 866 497,38
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne (odsetki od lokat)	80 543,29	194 816,96
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokr.	2 281 727,70	2 530 717,85
IV.1	Prenumeraty i inne rozliczenia krótkoterm.	127 087,03	144 282,95
IV.2	Wyniki działalności na GZM	2 154 640,67	2 386 434,90
	Suma bilansowa aktywów:	226 433 431,79	221 491 904,45

Bilans Spółdzielni " Cichy Kącik" wg stanu na 31.12.2012 r. (w złotych):

pozycja bilansu	wyszczególnienie	stan na :	
		początek roku	koniec roku
	Pasywa		
A.	Kapitały (fundusze) własne	196 614 811,52	190 959 082,56
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	464 270 002,73	184 805 916,87
II.	Należne lecz nie wniesione wkłady	- 484 767,65	- 392 055,65
III.	Udziały (akcje) własne	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	7 743 947,09	1 387 436,81
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	- 280 300 869,17	-
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VIII.	Zysk (strata) netto	5 386 498,52	5 157 784,53
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 818 620,27	30 532 821,89
I.	Rezerwy na zobowiązania	15 303,22	37 015,22
II.	Zobowiązania długoterminowe	9 561 320,44	8 003 578,92
III.	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	20 238 655,57	22 482 765,45
III.1	Zobowiązania krótkoterminowe	13 105 570,49	13 129 117,67
III.2	Fundusze specjalne	7 133 085,08	9 353 647,78
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 341,04	9 462,30
	Suma bilansowa pasywów	226 433 431,79	221 491 904,45

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 19,0%, dla GZM 81,0%. Dla porównania podział kosztów pośrednich, w przypadku zastosowania klucza podziałowego jakim jest powierzchnia użytkowa lokali tych działalności wyniosłoby 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 2012 r. wyniosły:

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)	49 456,9 tys. zł
- koszty działalności gospodarczej (DG)	6 599,1 tys. zł
razem:	<u>56 056,0 tys. zł</u>

Przychody ogółem Spółdzielni w 2012 r. wyniosły:

- przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)	45 975,5 tys. zł
- przychody z działalności gospodarczej (DG)	12 748,8 tys. zł
razem:	<u>58 724,3 tys. zł</u>

Przychody ogółem (GZM+DG) netto Spółdzielni t.j. po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 992,0 tys. zł pokrywały koszty w 103%.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) wynik (netto) Spółdzielni był ujemny (nadwyżka kosztów nad przychodami) i wyniósł -3.481,4 tys. zł z tego:

- na Osiedlu Bolkowsko - Kruszwickim niedobór wyniósł	-2 376,5 tys. zł
- na Osiedlu Staromiejskim niedobór wyniósł	-876,6 tys. zł
- na Osiedlu Muchobór niedobór wyniósł	-228,3 tys. zł
razem:	<u>-3 481,4 tys. zł</u>

W zakresie działalności gospodarczej (DG) Spółdzielni powstał zysk bilansowy (netto) w kwocie 5.157,8 tys. zł. z tego:

1. na Osiedlu Bolkowsko-Kruszwickim	1 030,9 tys. zł
2. na Osiedlu Staromiejskim	2 473,8 tys. zł
3. na Osiedlu Muchobór	128,0 tys. zł
4. w Zarządzie	1 525,1 tys. zł
razem zysk:	<u>5 157,8 tys. zł</u>

Zysk bilansowy netto w roku 2012 na działalności gospodarczej (DG) powstał:

- z najmu lokali użytkowych	2 625,0 tys. zł (50%)
- z pozostałej działalności finansowej	1 887,2 tys. zł (37%)
- z najmu miejsc pod reklamy i dzierżawy gruntów	542,4 tys. zł (11%)
- z pozostałej działalności operacyjnej	103,2 tys. zł (2%)
razem:	<u>5 157,8 tys. zł (100%)</u>

Proponowany podział zysku bilansowego:

- na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2012 (0,60 zł/m ² /m-c powierzchni mieszkalnej członków Spółdzielni)	3 203,8 tys. zł
- na fundusz remontowy nieruchomości	353,2 tys. zł
- na fundusz remontowy spółdzielni	800,8 tys. zł
- na fundusz zasobowy	800,0 tys. zł
razem:	<u>5 157,8 tys. zł</u>

Szczegółowe wyniki działalności Spółdzielni za rok 2012 zawiera tab.1, a proponowany podział zysku bilansowego netto zawiera tab.1a.

Zestawienie przychodów i kosztów za okres I-XII 2012 r. zawiera tab.2. Z analizy tej tabeli widać, że koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych wynoszące 13.482,4 tys. zł stanowią tylko 27,3% całości kosztów utrzymania lokali. Główną pozycję kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią koszty zakupu mediów (t.j. energii cieplnej, gazu i wody dostarczanych do lokali oraz odprowadzania ścieków) . Wyniosły one 22.960 tys.zł t.j.46,4% ogółu kosztów GZM. Udział kosztów zakupu mediów wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym (45,1%) ze względu na większe zużycia energii cieplnej oraz podwyżek cen tej energii przez dostawców. Spółdzielnia ma bardzo ograniczony wpływ na poziom tych kosztów, gdyż ceny mediów nie są cenami negocjowanymi. Dla przykładu ceny energii cieplnej, które zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki w roku 2012 wzrastały dwukrotnie:

- od 1.01.2012 r. wzrost cen o średnio 4,2% wprowadziło FORTUM Wrocław,
- od 1.10.2012 r. KOGENERACJA Wrocław wprowadziła podwyżkę o średnio 10,1%.

Mimo tych podwyżek Spółdzielnia jednokrotnie podwyższyła średni poziom zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych o 4,3% 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.

Ponadto uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia od 1.03.2012r wzrosła cena za dostawę wody i odprowadzanie ścieków o 10%, co również przyczyniło się do znacznego wzrostu kosztów związanych z dostawą mediów.

Główne pozycje kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych za rok 2012 w układzie osiedlowym prezentuje tabela 3. Średni koszt eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych (koszt zależny od Spółdzielni) za rok 2012 wyniósł 2,33 zł/m²/m-c i był wyższy o 0,09zł/m²/m-c (3,8%) niż w roku 2011. W porównaniu tym należy uwzględnić 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 2012 wyniosła 0,10zł/m²/m-c. Ten składnik kosztu cechował się najwyższym wzrostem (21,6%), głównie za sprawą wzrostu cen dostawy wody i odprowadzania ścieków wprowadzonego przez MPWiK. Pomijając wspomniany wyżej składnik (jako niezależny od Spółdzielni), wzrost kosztu eksploatacji podstawowej ukształtował się na poziomie 0,07zł/m²/m-c t.j. 3,1% (przy rocznej inflacji 3,7%).

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 (1,98zł/m²/m-c). Najnowsze zasoby lokalowe znajdują się na Osiedlu Muchobór i na tym Osiedlu poniesione zostały najniższe koszty konserwacji i remontów (0,84zł/m²/m-c). W tab.3 widać też, że na Osiedlu Muchobór wyższe od przeciętnych w Spółdzielni o 0,22 zł/m²/mc są koszty sprzątnięcia budynków, powierzchni wokół budynków i konserwacji zieleni, jak i wyższe o 0,04zł/m²/mc są koszty obsługi informatycznej, prawnej, rzeczoznawców co wynika głównie z niewielkiej powierzchni lokali mieszkalnych na które przypadają te koszty. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni w przeliczeniu na 1m² pow mieszkalnej są jednakowe na wszystkich osiedlach i wyniosły 0,41 zł/m²/mc pozostając na niezmiennym poziomie od 2011r.

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) za rok 2012 r. w podziale na nieruchomości zawiera tabela 4a (lokale mieszkalne), tabela 4b (garaże) oraz tabela 4c (dane dotyczące funduszu remontowego zasobów spółdzielni). Syntetyczna analiza informacji tabeli 4a (w odniesieniu do lokali mieszkalnych) wskazuje, że w 110 nieruchomościach na ogólną ich liczbę 155, wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości na koniec 2012 r. wykazywały nadwyżkę przychodów nad kosztami. Decydujący wpływ na takie wyniki miało zaliczenie, zgodnie z planem gospodarczym na 2012r., kwoty 3.203,8tys.zł przychodów i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie części kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych członków Spółdzielni. Ponadto od 2012 roku wprowadzono fundusz remontowy w wybranych nieruchomościach niemieszkalnych (zespołach garażowych). Na ogólną liczbę 158 nieruchomości objętych funduszem remontowym, 137 wykazało dodatni wynik na koniec roku sprawozdawczego. Łączne saldo funduszu remontowego wszystkich nieruchomości Spółdzielni na koniec 2012 roku jest dodatnie, wynosi 7.673,2tys.zł, co w porównaniu z rokiem 2011 (6.038,4tys.zł) daje kwotę większą o 1.634,8tys.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. Na kolejny rok tj. 2013 zaplanowano wydatki na remonty w kwocie 11.034tys.zł, przy rocznym odpisie na fundusz remontowy w wysokości 7.509tys.zł. Dalsze szczegóły dotyczące poszczególnych nieruchomości podane są w tabeli 4c.

Koszty działalności operacyjnej Zarządu za rok 2012 wyniosły 2.888,5tys.zł i były wyższe od poniesionych w 2011 roku o 2%, z tego na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przypadło 2.415,7tys.zł, a na działalność gospodarczą 472,8tys.zł. Koszty pozostałej działalności Zarządu wyniosły 844,1tys.zł i w całości obciążały działalność gospodarczą Zarządu. Przychody Zarządu wyniosły 2.551,6tys.zł, i w zdecydowanej większości pochodziły z działalności gospodarczej (z wyjątkiem kwoty 18,9tys.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.

Szczegółowe zestawienie kosztów Zarządu za rok 2012 zawiera tab.5, zaś rozliczenie kosztów i przychody Zarządu za rok 2012 zawiera tab.6.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokale za rok 2012 w stosunku do roku 2011 zmalało o kwotę 415,8 tys.zł (0,73% do naliczeń rocznych), w tym:

- na **Osiedlu Bolkowsko-Kruszwickim** zadłużenie zmalało o 209 tys. zł (0,65%), z tego:
 - za lokale mieszkalne zmalało o 304 tys. zł (0,57%),
 - za lokale użytkowe wzrosło o 98,9 tys. zł (1,96%),
 - za garaże zmalało o 3,9 tys. zł (0,57%).
- na **Osiedlu Staromiejskim** zadłużenie zmalało o 243,7 tys. zł (1,16%), z tego:
 - za lokale mieszkalne zmalało o 231,1 tys. zł (1,47%),

- za lokale użytkowe zmalało o 13,9 tys. zł (0,27%),
- za garaże wzrosło o 1,3 tys. zł (0,74%).
- na **Osiedlu Muchobór** zadłużenie wzrosło o 36,9 tys. zł (1,02%), z tego:
 - za lokale mieszkalne wzrosło o 22,2 tys. zł (0,68%),
 - za lokale użytkowe wzrosło o 13,7 tys. zł (4,19%),
 - za garaże wzrosło o 1,0 tys. zł (3,96%).

Zaległości związane z nieregulowaniem opłat za lokale są przedmiotem systematycznych ocen Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. Tak wysoki spadek ogółu zadłużeń (ponad 415 tys.zł, tj. 6,4% w stosunku do roku 2011) zawdzięcza się przede wszystkim wprowadzeniu od 1.07.2012r. „Regulaminu określającego zasady postępowania w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali i dzierżawę terenu”, który uporządkował ogół spraw windykacyjnych, wdrożono również odpowiednie procedury na każdym szczeblu egzekwowania należności. Biorąc pod uwagę wzrost ogółu zadłużeń w kraju w ostatnim roku o 11% (dotyczy zobowiązań Polaków, które nie są spłacane przez więcej niż 60 dni - źródło: BIG InfoMonitor), tym bardziej należy docenić wzmoczone działania Spółdzielni w tym zakresie.

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 2012 zawarto 120 takich umów. W odniesieniu do lokali z lokatorskim prawem stawiane są wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni w celu umożliwienia rozpoczęcia procedury eksmisyjnej. W roku 2012 oprócz zaległości podstawowych wyegzekwowano odsetki od nieterminowo płaconych należności na łączną kwotę 525,5 tys.zł.

W roku 2012 wykonano 6 eksmisji, a w ostatnich latach (od 1996 r.) skutecznie dokonano 130 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 2012 roku Zarząd kontynuował sprawy sądowe dotyczące podwyżek opłat za wieczyste użytkowanie. W roku 2012 roku Sąd rozstrzygnął ostatnią sprawę z 26 wniesionych (z tego 18 zakończonych pozytywnie tzn. opłata, której żądała gmina została przez Sąd obniżona). Łączna różnica pomiędzy opłatą żadaną przez Gminę Wrocław a ustaloną przez Sąd w okresie obejmującym lata 2008-2012 (w 2008 wystąpiły pierwsze znaczne podwyżki opłat za wieczyste użytkowanie gruntów) wyniosła z tego tytułu 974tys.zł, przy jednocześnie poniesionych kosztach sądowych na kwotę 124tys.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 2012

w tys. zł.

Treść	Osiedle Bolkowsko- Kruszwickie	Osiedle Staromiejskie	Osiedle Muchobór	Zarząd	Razem Spółdzielnia
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi (GZM):					
Przychody	26 732,3	16 179,4	3 044,9	18,9	45 975,5
Koszty	29 108,8	17 056,0	3 273,2	18,9	49 456,9
Wynik	-2 376,5	-876,6	-228,3	0,0	-3 481,4
Działalność Gospodarcza (DG):					
Przychody	4 984,8	4 882,8	348,5	2 532,7	12 748,8
Koszty	3 710,8	1 828,9	195,4	864,0	6 599,1
Zysk brutto	1 274,0	3 053,9	153,1	1 668,7	6 149,7
Podatek dochodowy	243,1	580,1	25,1	143,6	991,9
Zysk netto	1 030,9	2 473,8	128,0	1 525,1	5 157,8

TAB. 1a PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU BILANSOWEGO ZA ROK 2012

w tys. zł.

na pokrycie części kosztów eksploatacji LM za 2012 r.	1 842,7	1 117,8	243,3	0,0	3 203,8
na fundusz remontowy nieruchomości	120,4	229,6	3,2	0,0	353,2
na fundusz remontowy Spółdzielni	0,0	0,0	0,0	800,8	800,8
na fundusz zasobowy	0,0	0,0	0,0	800,0	800,0
Razem zysk netto do podziału	1 963,1	1 347,4	246,5	1 600,8	5 157,8

TAB. 2 ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES I - XII. 2012R.

t r e ś ć		p r z y c h o d y				k o s z t y				w y n i k			
		eksploatacja podstawowa	media	pozostałe	razem	eksploatacja podstawowa	media	pozostałe	razem	eksploatacja podstawowa	media	pozostałe	razem
Osiedle Bolkowsko- Kruszwickie	GZM	5 661,6	13 680,6	7 390,1	26 732,3	7 430,0	13 680,6	7 998,2	29 108,8	-1 768,4	0,0	-608,1	-2 376,5
	DG	2 996,2	622,0	1 366,6	4 984,8	1 400,8	622,0	1 688,0	3 710,8	1 595,5	0,0	-321,4	1 274,1
	SUMA	8 657,8	14 302,7	8 756,7	31 717,2	8 830,8	14 302,7	9 686,2	32 819,6	-172,9	0,0	-929,5	-1 102,4
Osiedle Staromiej- skie	GZM	4 020,5	7 560,6	4 598,3	16 179,3	4 988,4	7 560,6	4 507,1	17 056,0	-967,9	0,0	91,2	-876,7
	DG	3 474,9	235,5	1 172,4	4 882,8	887,2	235,5	706,2	1 828,9	2 587,7	0,0	466,2	3 053,9
	SUMA	7 495,4	7 796,1	5 770,7	21 062,2	5 875,6	7 796,1	5 213,3	18 884,9	1 619,8	0,0	557,4	2 177,2
Osiedle Muchobór	GZM	831,9	1 718,8	494,3	3 044,9	1 064,0	1 718,8	490,5	3 273,2	-232,1	0,0	3,8	-228,3
	DG	200,4	24,2	123,8	348,5	130,3	24,2	40,8	195,3	70,1	0,0	83,0	153,1
	SUMA	1 032,3	1 743,0	618,1	3 393,4	1 194,3	1 743,0	531,3	3 468,6	-162,0	0,0	86,8	-75,1
Osiedla Razem	GZM	10 514,0	22 960,0	12 482,7	45 956,6	13 482,4	22 960,0	12 995,7	49 438,0	-2 968,4	0,0	-513,1	-3 481,4
	DG	6 671,6	881,8	2 662,8	10 216,1	2 418,3	881,8	2 435,0	5 735,1	4 253,3	0,0	227,8	4 481,1
	SUMA	17 185,5	23 841,7	15 145,5	56 172,7	15 900,6	23 841,7	15 430,7	55 173,1	1 284,9	0,0	-285,3	999,6
Zarząd	GZM	0,0	0,0	18,9	18,9	0,0	0,0	18,9	18,9	0,0	0,0	0,0	0,0
	DG	779,0	24,9	1 728,8	2 532,7	550,5	24,9	288,7	864,0	228,5	0,0	1 440,1	1 668,6
	SUMA	779,0	24,9	1 747,7	2 551,6	550,5	24,9	307,5	882,9	228,5	0,0	1 440,1	1 668,6
Spółdzielnia Ogółem:	GZM	10 514,0	22 960,0	12 501,5	45 975,5	13 482,4	22 960,0	13 014,6	49 456,9	-2 968,4	0,0	-513,1	-3 481,4
	DG	7 450,6	906,7	4 391,6	12 748,8	2 968,7	906,7	2 723,7	6 599,1	4 481,8	0,0	1 667,9	6 149,7
	SUMA	17 964,5	23 866,6	16 893,1	58 724,3	16 451,1	23 866,6	15 738,3	56 056,0	1 513,4	0,0	1 154,9	2 668,3
										Podatek dochodowy		-992,0	
										Wynik ogółem netto		1 676,3	

TAB.3 KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI MIESZKALNYCH W UKŁADZIE OSIEDLOWYM ZA OKRES I - XII. 2012 r.

Lp.	Treść	koszty Osiedla w tys. zł				koszty Osiedla w zł/m ² /m-c				struktura kosztów Osiedla w %			rok 2011
		Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiejskie	Muchobór	Razem Osiedla	Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiejskie	Muchobór	Razem Osiedla	Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiejskie	Muchobór	koszty w zł/m ² /m-c
1	placie i narzuty	886,2	760,8	209,3	1 856,3	0,2697	0,3860	0,4911	0,3267	3,10	4,54	6,43	0,3203
2	materiały i energia	83,0	92,6	45,4	221,0	0,0253	0,0470	0,1065	0,0389	0,29	0,55	1,39	0,0321
3	eksploatacja i utrzymanie mienia ogólnego spółdzielni	1 350,1	810,0	175,1	2 335,1	0,4109	0,4109	0,4109	0,4109	4,73	4,83	5,38	0,4051
4	podatek od nieruch. - mienie niepodlegające wyodrębnieniu	41,5	25,8	4,9	72,2	0,0126	0,0131	0,0115	0,0127	0,15	0,15	0,15	0,0095
5	materiały biurowe	16,1	23,3	2,8	42,2	0,0049	0,0118	0,0066	0,0074	0,06	0,14	0,09	0,0073
6	konserwacje budynków	1 906,8	1 217,7	144,7	3 269,2	0,5804	0,6178	0,3395	0,5753	6,68	7,26	4,44	0,5590
7	ubezpieczenie budynków i innych środków trwałych	106,4	67,8	14,6	188,8	0,0324	0,0344	0,0343	0,0332	0,37	0,40	0,45	0,0272
8	usługi bankowe (prowizje)	67,2	30,2	5,9	103,3	0,0205	0,0153	0,0138	0,0182	0,24	0,18	0,18	0,0176
9	opłaty pocztowe i telefon., opł. sądowe i skarb., k. przetargów	18,4	19,6	3,5	41,5	0,0056	0,0099	0,0082	0,0073	0,06	0,12	0,11	0,0065
10	koszty obsługi Rady Osiedla	98,9	71,9	0,0	170,9	0,0301	0,0365	0,0000	0,0301	0,35	0,43	0,00	0,0270
11	sprzątanie wewnątrz budynków, dezynfekcje	1 116,8	748,0	205,0	2 069,8	0,3399	0,3795	0,4810	0,3642	3,91	4,46	6,30	0,3481
12	sprzątanie pow. wokół budynków, konserwacja zieleni	845,2	624,0	165,9	1 635,1	0,2572	0,3166	0,3893	0,2877	2,96	3,72	5,10	0,2965
13	koszty pracownicze (szkolenia, odzież, ekw. za pranie, bad. lekarskie, BHP, odpis na ZFŚS)	50,7	38,6	11,2	100,5	0,0154	0,0196	0,0263	0,0177	0,18	0,23	0,34	0,0158
14	obsługa informatyczna, prawna, rzeczoznawcy	101,5	61,9	30,1	193,5	0,0309	0,0314	0,0706	0,0341	0,36	0,37	0,92	0,0297
15	ochrona mienia	76,5	100,5	0,0	177,0	0,0233	0,0510	0,0000	0,0311	0,27	0,60	0,00	0,0297
16	amortyzacja środków trwałych	117,6	14,0	4,7	136,3	0,0358	0,0071	0,0110	0,0240	0,41	0,08	0,14	0,0180
17	inne	38,6	23,3	7,2	69,1	0,0118	0,0118	0,0169	0,0122	0,14	0,14	0,22	0,0140
18	zimna woda i kanalizacja - różnica między wodomierzem gł. a sumą wskazań wodom. indywid.	367,0	152,6	21,3	540,9	0,1117	0,0774	0,0500	0,0952	1,29	0,91	0,65	0,0783
	razem eksploatacja podstawowa poz. 1-18	7 288,6	4 882,5	1 051,6	13 222,7	2,2183	2,4771	2,4675	2,3268	25,52	29,11	32,30	2,2418
19	remonty	4 158,7	2 676,3	213,4	7 048,4	1,2657	1,3578	0,5007	1,2403	14,56	15,96	6,55	1,2226
20	wywóz nieczystości	1 215,1	744,3	151,5	2 110,9	0,3698	0,3776	0,3556	0,3715	4,25	4,44	4,65	0,3715
21	dźwigi	301,5	64,9	0,0	366,5	0,1604	0,1438	0,0000	0,0645	1,06	0,39	0,00	0,0648
22	wieczyste użytkowanie gruntów	570,4	321,9	0,0	892,3	0,1736	0,1633	0,0000	0,1570	2,00	1,92	0,00	0,1461
23	podatek od nieruch. - mienie podlegające wyodrębnieniu	203,6	142,3	34,7	380,5	0,0620	0,0722	0,0813	0,0670	0,71	0,85	1,06	0,0537
24	energia elektryczna	750,7	209,8	31,3	991,8	0,2285	0,1064	0,0735	0,1745	2,63	1,25	0,96	0,1669
25	koszty rozliczenia CO	218,6	112,3	34,5	365,4	0,0665	0,0570	0,0811	0,0643	0,77	0,67	1,06	0,0643
26	opłaty za zaświadczenia	10,1	9,2	1,2	20,5	0,0031	0,0047	0,0028	0,0036	0,04	0,05	0,04	0,0044
27	domofony i anteny	161,0	93,3	19,1	273,4	0,0490	0,0473	0,0449	0,0481	0,56	0,56	0,59	0,0473
	razem eksploatacja pozostała poz. 19-27	7 589,6	4 374,3	485,7	12 449,7	2,3786	2,3302	1,1398	2,1908	26,58	26,08	14,92	2,1415
28	CO i CW	9 726,5	5 232,4	1 237,2	16 196,0	2,9603	2,6546	2,9029	2,8500	34,06	31,20	38,00	2,6094
29	ZW i kanalizacja	3 793,0	2 274,1	481,6	6 548,7	1,1544	1,1537	1,1301	1,1524	13,28	13,56	14,79	1,0518
30	gaz	161,2	9,7	0,0	170,9	0,0491	0,0049	0,0000	0,0301	0,56	0,06	0,00	0,0260
	razem media poz. 28-30	13 680,6	7 516,2	1 718,8	22 915,6	4,1638	3,8133	4,0330	4,0324	47,90	44,81	52,79	3,6872
	ogółem koszty poz. 1-30	28 558,8	16 773,1	3 256,1	48 588,0	8,7607	8,6206	7,6403	8,5499	100,00	100,00	100,00	8,0705

Osiedle	pow. lok. miesz. w m ²	pow. lok. miesz 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. 4a Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (bez mediów) za rok 2012
- w podziale na nieruchomości LOKALE MIESZKALNE 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
Osiedle Staromiejskie:						
1	Biskupia 1-5	-1,3	54,8	54,4	7,5	5,8
2	Biskupia 2-10	-11,8	181,3	182,5	22,1	11,5
3	Biskupia 7	-4,6	42,4	41,9	5,7	0,7
4	Grabiszewska 11-23	1,8	204,0	161,2	29,8	-11,2
5	Grabiszewska 18	7,6	78,6	63,8	11,6	4,4
6	Grab.2, Lelew.1, pl.Leg.9-14	-1,0	204,9	170,2	30,6	-5,1
7	Grabiszewska 27-33	4,5	88,3	73,2	12,4	1,8
8	Grabiszewska 36	-2,6	82,0	66,1	12,9	-5,6
9	Grabiszewska 43-49	12,5	95,0	75,8	13,5	6,8
10	Grabiszewska 52	3,4	78,8	71,2	12,0	7,8
11	Grabiszewska 54	2,8	79,2	69,3	12,8	5,7
12	Grabiszewska 9	3,8	280,7	222,9	50,1	-3,9
13	Jęczmienna 12-16	2,8	57,9	42,4	11,1	-1,6
14	Jęczmienna 13-19	-2,7	71,2	62,4	12,3	0,9
15	K.Wielkiego 69-75	-1,5	87,0	70,4	12,6	-5,6
16	K.Wielkiego 79-89	-4,9	130,9	102,9	18,4	-14,6
17	Kolejowa 30	0,6	78,7	64,2	13,2	-0,7
18	Kolejowa 22	3,8	86,5	75,1	13,7	6,1
19	Kolejowa 24-28a	5,0	87,7	74,8	14,1	6,3
20	Kolejowa 27-33	6,9	88,2	68,9	14,4	2,0
21	Kolejowa 32-34a	-1,2	90,8	75,4	13,6	-3,0
22	Kolejowa 35-41	8,4	88,3	67,7	15,3	3,1
23	Kolejowa 42-48	1,9	87,6	75,4	13,6	3,4
24	Kolejowa 50-56	-5,0	85,5	70,8	14,5	-5,3
25	Kolejowa 57-61	2,5	68,3	66,4	11,6	12,2
26	Kołątaja 27/28, 29/30	-9,8	193,6	170,1	25,3	-8,1
27	Kołąt.34-35, Podwale 58-60	-2,3	135,7	142,5	19,3	23,8
28	Kościuszki 22-24	0,1	37,3	28,6	8,8	0,2
29	Kościuszki 25-27	-0,9	45,9	35,3	9,4	-2,1
30	Kościuszki 28/Czysta 9	-5,7	54,4	35,4	10,6	-14,1
31	Kotlarska 2-18	-10,4	128,8	123,7	18,6	3,0
32	Kraińskiego 3	0,0	54,1	47,8	9,1	2,9
33	Kraińskiego 5	2,1	55,6	44,4	10,2	1,1
34	Krawiecka 10-14	1,6	96,4	91,7	16,0	12,9
35	Łaciarska 5	0,7	24,5	22,2	6,6	5,1
36	Łaciarska 59-59b	-0,1	60,4	54,3	10,8	4,5
37	Łaciarska 7-11	-1,9	69,6	68,3	12,6	9,4
38	Łąkowa 2-6, Podwale 34-35	-5,2	142,9	114,7	22,2	-11,1
39	Modrzewskiego 12	0,4	56,5	45,3	10,1	-0,6

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
40	Modrzewskiego 14	0,2	57,6	48,7	9,6	1,1
41	Oławska 22-28	-6,0	66,4	67,9	12,2	7,7
42	Pawłowa 1-5	3,6	100,5	74,2	17,3	-5,4
43	Pawłowa 7-13	8,1	119,2	89,5	19,5	-2,1
44	P.Skargi 13-17	2,4	76,0	72,5	13,8	12,7
45	pl.Muzealny 3-7, pl.Legion.6	-1,9	189,1	158,4	31,1	-1,6
46	Podwale 51-56	-4,5	162,6	139,5	24,5	-3,2
47	Prosta 2-6	5,1	80,9	65,0	15,4	4,5
48	Prosta 31	-8,3	88,0	64,7	14,9	-16,8
49	Prosta 38-44	13,6	81,0	68,0	14,0	14,5
50	Prosta 8-14	8,2	113,2	89,8	19,3	4,1
51	Szewska 18	-3,6	57,8	46,2	10,1	-5,2
52	Szewska 22/23	0,8	13,5	10,7	5,2	3,3
53	Szpitalna 2	3,4	85,9	81,0	13,7	12,2
54	Szpitalna 4	-4,7	82,5	82,6	14,1	9,4
55	Szpitalna 6	7,2	87,1	79,6	14,5	14,2
56	Świdnicka 30/32	0,6	44,8	33,3	10,5	-0,5
57	Teatralna 22-26	-3,9	75,5	72,6	14,7	7,9
58	Tęczowa 24-28	0,1	97,1	78,3	17,5	-1,2
59	Widok 1	1,7	42,3	39,8	10,5	9,8
60	Widok 12-16, Teatral.2/4-8	-8,1	180,2	164,4	30,6	6,6
61	Widok 3	-0,2	41,8	40,7	10,5	9,2
62	Widok 5	-3,2	44,9	41,6	10,8	4,3
63	W.Stwosza 12a-14	-4,2	43,9	41,4	11,2	4,5
64	Zaporoska 2-8	-4,4	98,1	100,3	17,1	14,9
65	Zdrowa 15-21	2,8	93,1	83,1	16,0	8,8
66	Zdrowa 23-29	4,2	90,9	84,4	14,9	12,5
67	Zdrowa 2-16	-4,0	149,2	121,4	26,8	-5,0
68	Zdrowa 7-13	-0,3	77,1	79,7	16,2	18,5
69	Żytnia 10-16	1,4	89,3	78,0	19,3	9,4
70	Żytnia 1-7	-4,3	89,5	79,2	19,9	5,3
71	Żytnia 9-15	-3,0	82,8	73,8	19,7	7,8
158	Oławska 18	-2,3	35,3	35,3	13,2	10,9
Razem Osiedle Staromiejskie		-3,3	6 571,4	5 679,0	1 117,8	222,1
Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie:						
72	Czarneckiego 2-14	4,6	132,9	103,9	25,2	0,9
73	Czarneckiego 16-28	8,2	115,4	82,6	26,8	2,2
74	Czarneckiego 30-38	2,8	92,4	65,1	18,6	-6,0
75	Czarneckiego 40-50	7,9	125,4	94,4	22,0	-1,0
76	Czarneckiego 52-58	6,6	78,2	54,9	16,8	0,2
77	Czarneckiego 60-70	12,4	149,8	122,9	25,4	10,9
78	Czarneckiego 74-80	13,7	74,1	57,6	14,4	11,5
79	Czarneckiego 33-41	4,1	113,5	95,8	21,5	7,8
80	Czarneckiego 5	40,4	262,4	202,9	47,0	27,9

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
81	Czarneckiego 9	9,7	263,1	224,7	42,4	13,7
82	Długa 18-20	-3,1	41,4	36,9	8,0	0,3
83	Długa 22-24	0,3	38,6	32,0	7,1	0,9
84	Długa 26-28	-10,8	43,0	43,5	6,7	-3,6
85	Długa 30-32	0,9	42,1	32,7	7,1	-1,5
86	Długa 34-36	7,5	43,1	33,0	7,1	4,5
87	Długa 38-40	1,8	41,6	34,2	7,5	1,9
88	Długa 42-44	-1,9	41,4	42,9	6,5	6,2
89	Długa 46-48	-0,4	42,7	42,0	7,2	6,1
90	Długa 50-52	4,2	42,1	33,8	7,3	3,1
91	Długa 54-56	-4,7	41,7	39,9	7,8	1,3
92	Głogowska 1-7	3,9	126,2	107,0	22,0	6,7
93	Głogowska 2-4	23,6	268,9	210,9	45,6	11,2
94	Głogowska 9-11	29,1	279,0	215,5	45,5	11,0
95	Inowrocławska 1-3	27,5	157,4	118,0	28,4	16,5
96	Inowrocławska 5-7	19,4	167,0	122,7	28,4	3,5
97	Inowrocławska 23-25	28,7	148,7	110,3	28,6	18,9
98	Inowrocławska 27-29	26,7	148,6	110,7	27,8	16,6
99	Inowrocławska 48-50	7,8	70,4	54,6	12,4	4,4
100	Inowrocławska 52-54	16,3	67,2	48,3	13,0	10,4
101	Kruszwicka 6-8	8,4	345,4	279,2	46,0	-11,9
102	Kruszwicka 10-12	21,7	305,8	233,9	46,8	-3,3
103	Kruszwicka 5-17	14,8	134,9	104,7	25,7	10,3
104	Kruszwicka 19-31	13,5	114,6	94,0	26,0	19,0
105	Kruszwicka 33-41	3,3	91,6	64,8	18,3	-5,1
106	Kruszwicka 43-53	2,4	128,3	96,5	20,9	-8,4
107	Legnicka 26	16,5	158,1	127,1	28,9	14,4
108	Legnicka 28	12,6	159,7	127,3	28,0	8,2
109	Legnicka 30	9,5	153,3	123,9	26,1	6,2
110	Litomska 3-5-7-9	8,7	68,2	55,4	15,2	11,1
111	Litomska 17-19	3,3	47,2	40,3	9,5	5,8
112	Lubińska 2-4	65,8	297,3	223,1	46,0	37,6
113	Lubińska 6-16	16,1	129,7	101,0	23,0	10,4
114	Lubińska 18-26	8,3	100,8	82,3	18,0	7,8
115	Lubińska 28-30	36,4	260,0	190,9	45,8	13,2
116	Mł.Techników 2-4	14,7	281,5	238,2	46,1	17,4
117	Mł.Techników 6-14	9,8	94,5	74,8	18,1	8,2
118	Mł.Techników 47-49	-0,2	74,4	55,8	12,0	-6,9
119	Mł.Techników 51-53	4,4	63,9	50,1	13,2	3,8
120	Poznańska 1-3	18,8	257,7	208,3	44,9	14,3
121	Poznańska 5-13	0,6	105,7	76,7	18,3	-10,0

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
122	Poznańska 19-25	10,1	233,5	190,0	36,9	3,6
123	Rybacka 6-8	23,1	156,6	123,4	27,5	17,4
124	Słubicka 37-49	-6,7	144,2	125,7	27,2	2,0
125	Szczepińska 2-4	19,8	168,5	130,3	27,7	9,3
126	Szczepińska 6-8	9,3	163,1	121,1	29,4	-3,3
127	Szczepińska 10-24	6,7	138,7	112,0	27,3	7,2
128	Szprotawska 1-7	3,9	79,7	67,3	13,6	5,0
129	Szprotawska 9-17	-10,7	106,9	97,8	18,2	-1,6
130	Ścinawska 2-8	48,1	244,8	170,6	37,5	11,4
131	Ścinawska 12-18	27,6	246,2	192,4	37,4	11,2
132	Ścinawska 22-28	-1,5	233,5	207,4	38,0	10,5
133	Ścinawska 30-34	18,2	71,5	51,6	14,1	12,4
134	Zachodnia 7-19	15,2	145,3	113,3	26,7	9,9
135	Zachodnia 10	20,7	295,7	245,2	44,0	14,2
136	Zachodnia 21-31	18,8	130,8	104,4	26,3	18,8
137	Zachodnia 26-34	0,6	111,9	94,1	20,9	3,8
138	Zachodnia 33-39	0,1	92,3	74,6	17,4	-0,3
139	Zachodnia 36-44	10,0	122,9	93,2	21,3	1,6
140	Zachodnia 41-55	7,9	155,7	118,3	28,2	-1,3
141	Zachodnia 50-52	1,8	271,1	231,1	44,1	5,8
142	Złotoryjska 3-5	7,6	155,0	125,3	20,1	-2,0
143	Zach.14-18, Czarn.11-11d, Lit. 20-	26,3	449,9	378,0	71,5	25,9
144	Zachodnia 20	45,0	160,7	111,9	26,6	22,9
Razem Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie		878,3	10 709,2	8 501,1	1 842,7	513,0
Osiedle Muchobór:						
145	Mińska, Rodziew. Hłaski, Tyrm.	4,6	316,1	261,3	57,8	7,6
146	Tyrmanda 2-10	-8,0	137,7	112,5	26,4	-6,8
147	Tyrmanda 12-20	2,5	135,8	107,3	26,9	0,9
148	Tyrmanda 22-30	-1,4	136,0	108,4	26,3	-2,7
149	Tyrmanda 32-34	-0,2	57,3	47,0	10,3	-0,2
150	Tyrmanda 36-40	0,3	74,5	58,6	14,1	-1,5
151	Tyrmanda 42-44	0,4	57,8	48,2	9,3	0,1
152	K-Szczuckiej 1, Tyrmanda 21-37	-3,8	202,7	170,1	37,6	1,2
153	Tyrmanda 9-11a	-4,0	81,3	70,6	13,9	-0,8
154	Tyrmanda 13-19a	-5,0	123,7	107,2	20,7	-0,8
Razem Osiedle Muchobór		-14,6	1 322,9	1 091,2	243,3	-3,0
Razem Spółdzielnia		860,4	18 603,4	15 271,4	3 203,7	732,1

**Tab. 4b Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (bez mediów) za rok 2012
- 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
Osiedle Staromiejskie:						
31	Kotlarska 2-18	-0,1	1,4	1,2	0,0	-0,3
32	Kraińskiego 3	-0,3	1,9	1,6	0,0	-0,6
33	Kraińskiego 5	-0,3	1,9	1,6	0,0	-0,6
39	Modrzewskiego 12	-0,3	1,9	1,6	0,0	-0,6
40	Modrzewskiego 14	-0,4	2,0	2,2	0,0	-0,1
45	pl.Muzealny 3-7, pl.Legionów 6	-0,2	1,0	0,6	0,0	-0,5
46	Podwale 51-56	-0,4	2,3	1,9	0,0	-0,8
59	Widok 1	-0,1	0,8	0,8	0,0	-0,1
61	Widok 3	-0,1	0,9	0,7	0,0	-0,3
62	Widok 5	-0,1	0,8	0,8	0,0	-0,2
158	Oławska 18	-2,9	2,7	3,9	0,0	-1,6
201	Lelewela 3	-2,2	19,0	17,9	0,0	-3,3
202	Jęczmienna 12	0,1	6,3	5,2	0,0	-1,0
203	K.Wielkiego 87-89	0,1	10,5	9,7	0,0	-0,6
204	Kolejowa 57-61	0,2	-0,4	-1,5	0,0	-0,9
205	Kołątaja 34	-1,1	20,2	17,6	0,0	-3,7
206	Prosta 21-25	-1,2	16,9	13,7	0,0	-4,3
207	Teatralna 2-8	-0,5	5,2	4,7	0,0	-1,0
208	Zaporoska 2-8	1,2	15,3	12,4	0,0	-1,7
209	Zdrowa 2-16	-1,9	8,9	8,8	0,0	-2,0
210	Żytnia 19-23	0,2	39,7	29,6	0,0	-9,9
214	Wierzbowa 23	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Razem Osiedle Staromiejskie		-10,2	159,1	135,0	0,0	-34,3
Osiedle Bolkowsko - Kruszwickie:						
72	Czarneckiego 2-14	-0,4	1,4	1,8	0,0	-0,1
73	Czarneckiego 16-28	-0,1	1,4	1,9	0,0	0,3
74	Czarneckiego 30-38	-1,6	2,3	3,9	0,0	-0,1
77	Czarneckiego 60-70	-0,2	0,6	0,9	0,0	0,0
78	Czarneckiego 74-80	-0,4	1,4	1,6	0,0	-0,2
92	Głogowska 1-7	-1,0	2,2	2,6	0,0	-0,6
103	Kruszwicka 5-17	-0,4	1,5	1,9	0,0	0,0
104	Kruszwicka 19-31	-2,2	1,2	1,9	0,0	-1,4
105	Kruszwicka 33-41	-0,3	1,2	1,5	0,0	-0,1
106	Kruszwicka 43-53	-0,4	1,4	1,8	0,0	-0,1
111	Litomska 17-19	-2,9	2,7	3,5	0,0	-2,1
113	Lubińska 6-16	-1,0	1,3	1,1	0,0	-1,2
114	Lubińska 18-26	0,4	1,0	2,0	0,0	1,4
139	Zachodnia 36-44	-0,1	0,6	0,7	0,0	0,0
143	Zach.14-18, Czar.11-11d,Lit 20-24	-3,9	7,2	11,8	0,0	0,7

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
144	Zachodnia 20	-0,1	14,7	22,0	0,0	7,2
301	Inowrocławska 15	-3,7	26,3	24,3	0,0	-5,7
302	Ścinawska 1-19	-32,8	101,7	107,5	0,0	-27,0
303	Zachodnia 12	108,6	171,2	56,9	0,0	-5,7
304	Zachodnia 18A	80,8	114,2	22,0	0,0	-11,4
305	Głogowska 6	-6,9	6,2	9,7	0,0	-3,3
306	Kruszwicka 8A	-14,6	18,5	22,8	0,0	-10,2
Razem Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie		116,4	480,1	304,0	0,0	-59,5
Osiedle Muchobór:						
152	K-Szczuckiej 1, Tyrmanda 21-37	-5,0	8,9	11,5	0,0	-2,4
153	Tyrmanda 9-11a	-0,3	1,5	1,8	0,0	0,0
154	Tyrmanda 13-19a	-0,3	3,1	3,6	0,0	0,2
Razem Osiedle Muchobór		-5,6	13,5	16,9	0,0	-2,2
Razem Spółdzielnia		100,6	652,7	455,9	0,0	-95,9

Tab. 4c Wyniki na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych za rok 2012 w podziale na nieruchomości LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE w tys. zł.

NIERUCHOMOŚCI		FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		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 (kol.3-kol.4+ kol.5+kol.6)
nr	adres					
1	2	3	4	5	6	7
Osiedle Staromiejskie:						
1	Biskupia 1-5	9,1	27,5	20,8	1,4	3,7
2	Biskupia 2-10	92,5	25,8	61,8	1,2	129,7
3	Biskupia 7	22,3	3,2	12,8	0,0	31,8
4	Grabiszyńska 11-23	88,3	17,1	80,1	1,6	152,9
5	Grabiszyńska 18	67,5	14,0	42,2	2,8	98,6
6	Grab.2, Lelew.1, pl.Leg.9-14	70,8	129,7	79,5	12,6	33,2
7	Grabiszyńska 27-33	49,3	57,3	33,0	18,1	43,1
8	Grabiszyńska 36	68,1	4,9	47,9	0,0	111,0
9	Grabiszyńska 43-49	-26,7	4,4	33,4	1,9	4,3
10	Grabiszyńska 52	62,5	12,9	42,5	0,0	92,0
11	Grabiszyńska 54	42,6	5,6	51,1	0,0	88,1
12	Grabiszyńska 9	-143,4	64,0	123,0	66,8	-17,7
13	Jęczmienna 12-16	60,3	29,2	24,0	0,6	55,7
14	Jęczmienna 13-19	8,8	23,4	28,8	0,0	14,2
15	K.Wielkiego 69-75	-1,9	14,1	31,2	0,0	15,2
16	K.Wielkiego 79-89	-18,8	33,7	47,6	0,8	-4,1
17	Kolejowa 30	66,5	9,1	49,2	0,0	106,7
18	Kolejowa 22	54,6	12,2	45,9	0,1	88,3
19	Kolejowa 24-28a	30,1	44,7	31,4	0,0	16,9
20	Kolejowa 27-33	7,3	33,6	33,1	0,0	6,8
21	Kolejowa 32-34a	5,7	37,3	31,4	0,1	0,0
22	Kolejowa 35-41	-6,6	34,1	33,1	0,0	-7,6
23	Kolejowa 42-48	-4,4	32,2	31,4	0,0	-5,2
24	Kolejowa 50-56	11,1	44,2	31,4	6,6	4,9
25	Kolejowa 57-61	22,8	45,2	25,2	0,0	2,8
26	Kołątaja 27/28, 29/30	-14,8	147,0	99,9	4,9	-57,0
27	Kołąt.34-35, Podwale 58-60	69,5	57,5	47,5	10,6	70,2
28	Kościuszki 22-24	30,1	45,1	15,3	0,3	0,6
29	Kościuszki 25-27	39,6	39,6	17,9	5,9	23,8
30	Kościuszki 28/Czysta 9	20,5	35,9	19,4	0,4	4,3
31	Kotlarska 2-18	24,3	55,8	45,2	2,3	16,0
32	Kraińskiego 3	-14,1	11,4	18,1	0,0	-7,3
33	Kraińskiego 5	-6,4	10,0	19,3	0,0	2,9
34	Krawiecka 10-14	2,3	22,6	35,5	0,0	15,2
35	Łaciarska 5	24,0	27,0	9,3	3,3	9,6
36	Łaciarska 59-59b	48,9	44,0	21,5	11,7	38,1
37	Łaciarska 7-11	24,7	8,3	26,4	2,9	45,7
38	Łąkowa 2-6, Podwale 34-35	59,7	159,7	54,0	1,1	-44,9

NIERUCHOMOŚCI		FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		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 (kol.3-kol.4+ kol.5+kol.6)
nr	adres					
1	2	3	4	5	6	7
39	Modrzewskiego 12	-8,7	11,8	19,3	0,7	-0,5
40	Modrzewskiego 14	25,8	16,1	19,5	0,0	29,2
41	Oławska 22-28	-1,9	13,9	25,1	0,0	9,3
42	Pawłowa 1-5	14,9	28,0	37,1	0,0	24,0
43	Pawłowa 7-13	19,6	46,1	43,7	0,1	17,3
44	P.Skargi 13-17	28,3	36,0	29,4	38,9	60,5
45	pl.Muzealny 3-7, pl.Legion.6	192,6	275,6	78,7	1,4	-3,0
46	Podwale 51-56	15,4	66,8	62,0	0,5	11,2
47	Prosta 2-6	6,2	37,5	32,7	0,0	1,3
48	Prosta 31	53,9	6,5	58,3	0,1	105,8
49	Prosta 38-44	-28,2	5,8	29,2	3,3	-1,5
50	Prosta 8-14	22,1	45,4	43,8	0,2	20,7
51	Szewska 18	2,4	15,6	17,7	0,0	4,6
52	Szewska 22/23	3,4	7,1	4,0	1,2	1,5
53	Szpitalna 2	57,4	9,0	58,6	0,7	107,6
54	Szpitalna 4	56,1	9,6	55,8	0,0	102,3
55	Szpitalna 6	91,7	9,0	65,1	0,0	147,8
56	Świdnicka 30/32	65,3	9,2	46,0	4,6	106,8
57	Teatralna 22-26	37,2	37,8	28,5	10,0	38,0
58	Tęczowa 24-28	8,3	36,9	37,1	0,0	8,5
59	Widok 1	25,3	9,2	14,9	1,6	32,6
60	Widok 12-16, Teatral.2/4-8	-11,9	44,0	72,2	1,1	17,4
61	Widok 3	8,2	4,3	14,9	0,5	19,2
62	Widok 5	17,8	3,3	14,9	3,0	32,4
63	W.Stwosza 12a-14	11,9	9,2	14,2	0,3	17,1
64	Zaporoska 2-8	7,7	14,1	30,3	0,0	23,9
65	Zdrowa 15-21	-5,6	28,2	26,2	0,1	-7,5
66	Zdrowa 23-29	0,7	32,5	26,0	1,2	-4,6
67	Zdrowa 2-16	4,9	46,7	53,4	0,7	12,3
68	Zdrowa 7-13	-4,6	21,5	25,5	0,1	-0,5
69	Żytnia 10-16	-2,1	32,7	31,0	0,1	-3,7
70	Żytnia 1-7	14,4	4,8	30,7	0,9	41,2
71	Żytnia 9-15	5,3	16,0	30,6	0,0	19,9
158	Oławska 18	13,0	1,7	10,9	0,0	22,1
Razem Osiedle Staromiejskie		1 693,3	2 415,5	2 688,3	229,6	2 195,7
Osiedle Bolkowski - Kruszwickie:						
72	Czarneckiego 2-14	51,8	21,8	45,5	0,1	75,6
73	Czarneckiego 16-28	-4,5	43,8	45,5	0,2	-2,7
74	Czarneckiego 30-38	49,8	19,2	33,5	0,0	64,2
75	Czarneckiego 40-50	28,3	32,1	38,4	1,5	36,1
76	Czarneckiego 52-58	97,7	21,8	29,0	1,4	106,2

NIERUCHOMOŚCI		FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		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 (kol.3-kol.4+ kol.5+kol.6)
nr	adres					
1	2	3	4	5	6	7
77	Czarnieckiego 60-70	66,2	56,4	46,3	0,0	56,1
78	Czarnieckiego 74-80	28,6	22,1	26,1	0,0	32,5
79	Czarnieckiego 33-41	37,8	26,5	38,3	0,0	49,5
80	Czarnieckiego 5	48,7	138,0	135,6	1,7	47,9
81	Czarnieckiego 9	53,7	200,0	131,3	3,5	-11,5
82	Długa 18-20	10,5	10,2	13,3	1,5	15,1
83	Długa 22-24	11,2	1,7	13,3	0,6	23,4
84	Długa 26-28	14,9	2,1	13,3	1,5	27,6
85	Długa 30-32	8,4	10,0	13,3	0,0	11,7
86	Długa 34-36	26,0	2,5	13,3	2,0	38,9
87	Długa 38-40	5,1	5,8	13,3	0,0	12,6
88	Długa 42-44	21,0	9,0	13,3	0,0	25,4
89	Długa 46-48	26,4	12,7	13,3	0,0	27,1
90	Długa 50-52	39,5	2,1	13,3	8,4	59,1
91	Długa 54-56	15,4	4,5	13,3	0,3	24,5
92	Głogowska 1-7	45,4	28,3	38,7	0,3	56,1
93	Głogowska 2-4	168,6	176,9	127,7	1,4	120,9
94	Głogowska 9-11	-33,8	105,5	113,9	4,0	-21,4
95	Inowrocławska 1-3	90,8	46,7	74,8	1,7	120,6
96	Inowrocławska 5-7	80,7	51,5	74,2	2,3	105,7
97	Inowrocławska 23-25	36,5	10,1	53,3	0,6	80,3
98	Inowrocławska 27-29	60,0	46,1	53,4	0,8	68,1
99	Inowrocławska 48-50	12,5	26,9	22,3	0,0	8,0
100	Inowrocławska 52-54	6,1	29,6	22,3	0,0	-1,1
101	Kruszwicka 6-8	169,3	108,1	128,0	0,0	189,2
102	Kruszwicka 10-12	141,6	302,5	128,4	0,0	-32,5
103	Kruszwicka 5-17	-2,7	2,7	45,1	1,5	41,3
104	Kruszwicka 19-31	88,1	13,1	45,1	0,2	120,3
105	Kruszwicka 33-41	33,5	11,6	32,4	0,3	54,7
106	Kruszwicka 43-53	15,3	26,1	38,8	0,0	28,0
107	Legnicka 26	88,1	45,7	66,6	0,2	109,1
108	Legnicka 28	120,2	30,8	66,6	1,9	157,9
109	Legnicka 30	78,2	53,3	77,1	0,1	102,2
110	Litomaska 3-5-7-9	41,1	21,9	25,3	0,0	44,5
111	Litomaska 17-19	36,2	41,7	17,1	0,0	11,6
112	Lubińska 2-4	189,9	107,9	111,2	0,9	194,1
113	Lubińska 6-16	55,8	22,7	41,4	0,0	74,4
114	Lubińska 18-26	57,1	4,9	34,5	0,0	86,7
115	Lubińska 28-30	-26,1	102,2	82,4	2,9	-43,0
116	Mł.Techników 2-4	170,9	251,6	144,5	5,9	69,8
117	Mł.Techników 6-14	36,7	13,3	31,7	0,3	55,5
118	Mł.Techników 47-49	17,1	9,0	22,4	0,7	31,2

NIERUCHOMOŚCI		FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		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 (kol.3-kol.4+ kol.5+kol.6)
nr	adres					
1	2	3	4	5	6	7
119	Mł.Techników 51-53	7,9	17,9	22,4	0,0	12,3
120	Poznańska 1-3	149,3	25,2	103,2	12,0	239,4
121	Poznańska 5-13	70,2	23,6	31,7	0,0	78,4
122	Poznańska 19-25	78,1	45,1	91,1	2,2	126,2
123	Rybacka 6-8	16,6	88,3	75,4	0,7	4,4
124	Słubicka 37-49	43,2	17,2	47,1	0,3	73,4
125	Szczepińska 2-4	44,7	35,3	52,2	1,4	62,9
126	Szczepińska 6-8	37,2	29,1	52,9	1,5	62,5
127	Szczepińska 10-24	26,8	4,2	48,7	0,1	71,4
128	Szprotawska 1-7	20,5	9,8	25,6	0,0	36,3
129	Szprotawska 9-17	35,9	5,5	31,4	0,0	61,8
130	Ścinawska 2-8	73,9	33,8	104,5	5,4	150,0
131	Ścinawska 12-18	109,6	31,9	123,8	2,7	204,1
132	Ścinawska 22-28	90,1	16,1	130,3	2,8	207,2
133	Ścinawska 30-34	81,0	108,5	23,4	1,6	-2,4
134	Zachodnia 7-19	38,5	2,5	47,0	1,9	84,9
135	Zachodnia 10	26,0	35,8	135,4	2,4	128,0
136	Zachodnia 21-31	85,1	25,0	46,0	0,0	106,1
137	Zachodnia 26-34	33,6	2,2	38,1	0,9	70,4
138	Zachodnia 33-39	66,4	13,3	30,5	0,2	83,7
139	Zachodnia 36-44	41,5	40,3	38,6	0,1	39,9
140	Zachodnia 41-55	89,6	35,7	50,8	1,5	106,2
141	Zachodnia 50-52	212,6	165,4	140,1	10,0	197,3
142	Złotoryjska 3-5	10,9	59,6	61,0	0,6	12,9
143	Zach.14-18, Czarn.11-11d, Lit. 20-24	-19,2	31,4	158,8	21,1	129,3
144	Zachodnia 20	46,2	17,7	55,6	1,2	85,3
301	Inowrocławska 15	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
302	Ścinawska 1-19	0,0	6,1	32,5	0,0	26,3
303	Zachodnia 12	0,0	0,0	4,9	0,0	4,9
304	Zachodnia 18A	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0
305	Głogowska 6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
306	Kruszwicka 8A	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Razem Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie		3 930,0	3 259,3	4 224,7	120,4	5 015,8
Osiedle Muchobór:						
145	Mińska, Rodz., Hłaski, Tyrn. 1-5	133,5	43,0	50,6	2,5	143,6
146	Tyrmanda 2-10	40,0	44,0	22,0	0,0	18,0
147	Tyrmanda 12-20	43,1	9,6	25,1	0,0	58,6
148	Tyrmanda 22-30	21,7	5,9	22,4	0,4	38,6
149	Tyrmanda 32-34	-2,7	5,7	8,9	0,0	0,5
150	Tyrmanda 36-40	41,2	9,5	12,4	0,0	44,1

NIERUCHOMOŚCI		FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI				
		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 (kol.3-kol.4+kol.5+kol.6)
nr	adres					
1	2	3	4	5	6	7
151	Tyrmanda 42-44	24,7	7,0	9,5	0,0	27,2
152	K-Szczuckiej 1, Tyrmanda 21-37	20,7	37,2	37,7	0,3	21,5
153	Tyrmanda 9-11a	35,3	6,0	13,0	0,0	42,3
154	Tyrmanda 13-19a	57,6	9,3	18,9	0,0	67,2
Razem Osiedle Muchobór		415,1	177,2	220,5	3,2	461,6
Razem Spółdzielnia		6 038,4	5 852,0	7 133,6	353,2	7 673,2

**TAB. 5 KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA OGÓLNEGO SPÓŁDZIELNI
ZA OKRES I - XII. 2012 R.**

			w zł.
Lp.	Treść	wykonanie	struktura w %
I.	Koszty działalności operacyjnej:		
1.	płace i narzuty	2 218 610,64	59,44
	w tym Rady Nadzorczej	215 100,00	5,76
2.	materiały i energia, materiały biurowe	70 743,64	1,90
3.	podatek od nieruchomości	4 726,19	0,13
4.	konserwacje budynków	7 720,10	0,21
5.	ubezpieczenie budynków i innych środków trwałych	3 081,98	0,08
6.	usługi bankowe (prowizje)	9 793,77	0,26
7.	opłaty pocztowe i telefoniczne, opłaty sądowe i skarbowe	78 252,34	2,10
8.	koszty obsługi Zarządu i Rady Nadzorczej	2 772,20	0,07
9.	sprzątanie wewnątrz budynków, dezynfekcje	18 606,52	0,50
10.	sprzątanie powierzchni wokół budynków, konserwacja zieleni	10 136,44	0,27
11.	koszty pracownicze (szkolenia, badania lekarskie, BHP, odpis na ZFŚS)	124 416,85	3,33
12.	obsługa informatyczna, prawna, rzeczoznawcy	77 856,57	2,09
13.	ochrona mienia	57 580,69	1,54
14.	amortyzacja środków trwałych	36 181,64	0,97
15.	inne, w tym:	168 046,49	4,50
	konserwacje, naprawy ŚT	3 348,05	0,09
	wieczyste użytkowanie gruntów	10 826,19	0,29
	PFRON	76 054,00	2,04
	ogłoszenia/dot. przetargów, sprawozdań finansowych/,artykuły prasowe	51 315,83	1,37
	badanie bilansu, lustracja	10 697,40	0,29
	usługi transportowe	6 360,00	0,17
	składki członkowskie	9 445,02	0,25
	pozostałe	2 218 610,64	59,44
	Razem koszty działalności operacyjnej:	2 888 526,06	77,39
II.	Pozostałe koszty:		
1.	koszty eksploatacji (najem lokali użytkowych)	615 415,93	16,49
2.	pozostałe koszty finansowe	4 697,67	0,13
3.	pozostałe koszty operacyjne	199 087,65	5,33
4.	koszt własny sprzedaży i likwidacji majątku trwałego	24 910,39	0,67
	Razem pozostałe koszty:	844 111,64	22,61
	Ogółem koszty: (I+II)	3 732 637,70	100,00

TAB. 6 ROZLICZENIE KOSZTÓW/PRZYCHODY ZARZĄDU ZA OKRES I - XII. 2012 R.

w zł.

Lp.	Treść	GZM	DG	Razem GZM+DG
I.	Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni za 12 m-cy 2012r. w tym:			
1.	Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie	1 388 302,46	279 567,37	1 667 869,83
2.	Osiedle Staromiejskie	830 472,09	158 038,32	988 510,41
3.	Osiedle Muchobór	178 075,97	15 272,57	193 348,54
4.	Zarząd	18 875,83	19 921,45	38 797,28
5.	Razem rozliczenie kosztów operacyjnych Zarządu:	2 415 726,35	472 799,71	2 888 526,06
6.	Razem pozostałe koszty:	0,00	844 111,64	844 111,64
7.	Razem koszty Osiedli + Zarząd:	2 415 726,35	1 316 911,35	3 732 637,70
II.	Przychody Zarządu:			
1.	przychody z działalności pozostałej (701-709)	18 875,83	824 438,78	843 314,61
2.	pozostałe przychody finansowe	0,00	1 140 493,40	1 140 493,40
3.	pozostałe przychody operacyjne	0,00	4 451,52	4 451,52
4.	przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego	0,00	563 291,74	563 291,74
5.	Razem przychody:	18 875,83	2 532 675,44	2 551 551,27
	Ogółem wynik (II.5 - I.4 - I.6)		1 668 642,35	1 668 642,35

Wrocław, dnia 30.03.2013r.