

**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik”
za okres od 1.01.2014r. do 31.12.2014r.**

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

W roku 2014r. Spółdzielnia działała w niezmienionej strukturze organizacyjnej.
Działalnością bieżącą kierował organ wykonawczy, którym jest Zarząd Spółdzielni w składzie:

Prezes Zarządu - Ryszard Dymara
Z-ca Prezesa Zarządu - Waldemar Kordys
Członkowie 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 2014 Zarząd Spółdzielni odbył 30 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 2014 roku to:

W sprawach członkowsko – mieszkaniowych

- przygotowanie niezbędnej dokumentacji oraz wdrożenie czynności zmierzających do przyjęcia osób fizycznych oraz osób prawnych w poczet członków Spółdzielni,
- zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- wykonywanie czynności związanych z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, jak również w wyniku zawartych umów cywilnoprawnych na rynku wtórnym,
- okresowa weryfikacja wpłat udziałów członkowskich oraz w uzasadnionych przypadkach uruchamianie procedur statutowych w kierunku wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- prowadzenie przetargów oraz zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- wykonywanie czynności przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jakie wymagane są do przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- przekształcanie tytułów prawnych do lokali polegające na zawieraniu umów przeniesienia własności spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- obsługa członków oczekujących na mieszkanie w zakresie składanych propozycji nabycia lokali mieszkalnych jakie są w dyspozycji Spółdzielni,
- weryfikacja opłat rocznych jakie winny być wnoszone przez członków oczekujących, a w razie konieczności stosowanie procedur przewidzianych statutem odnośnie wykreślenia z rejestru członków Sp-ni,
- obsługa członków posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych oraz garaży w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz osób, które nabyły tytuły prawne do lokali bez wstąpienia w poczet członków Sp-ni,
- administrowanie zbiorami danych (wprowadzanie oraz aktualizacja informacji) odnośnie właścicieli lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni prowadzonych w systemie komputerowym.

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

- kontynuowanie prac związanych z wyodrębnieniem lokali,
- sporządzanie rejestru ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży;
- 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,
- przygotowywanie wniosków do Urzędu Miejskiego o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali.

Ponadto:

- występowanie z wnioskami do Gminy Wrocław o przyznanie lokali socjalnych oraz lokali do remontu przeznaczonych dla lokatorów eksmitowanych z zadłużonych mieszkań po sądowych wyrokach eksmisyjnych oraz załatwianie formalności związanych z zawarciem umów z Gminą dotyczących warunków remontu przyznanych mieszkań
- 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,
- 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,
- zlecanie 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 mieszkaniami 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 2015 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 2015 rok.

II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

1. Członkowie

1.1. Stan członków Spółdzielni na dzień 31.12.2014 r.

Członkowie Spółdzielni ogółem:	-	10.575
W tym:		
a) zamieszkali w zasobach Spółdzielni oraz posiadający garaże i lokale użytkowe	-	10.412
b) oczekujący na mieszkania	-	163.

1.2. W okresie sprawozdawczym z rejestru członków Spółdzielni skreślono ogółem 474 członków.

W tym:

- a) członków, którzy posiadali tytuły prawne do lokali mieszkalnych - 402
- b) członków oczekujących na mieszkania - 72.

Przyczyny ustania członkostwa były następujące:

- a) wystąpienie członka - 213
- b) wykreślenie członka - 89
- c) zgon członka - 172.

1.3. W 2014 roku Zarząd Spółdzielni przyjął 198 osób w poczet członków.

Na poszczególnych Osiedlach liczba przyjęć nowych członków przedstawiała się następująco:

- a) Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie - 105
- b) Osiedle Staromiejskie - 88
- c) Osiedle Muchobór - 5.

W uzupełnieniu powyższych danych na mocy § 10 Statutu Spółdzielni przyjęcia w poczet członków odbywały się po spełnieniu przez osoby fizyczne ubiegające się o uzyskanie tego statusu m.in. następujących wymagań:

- a) małżonek był członkiem Spółdzielni - 3
- b) osoby bliskie, którym na podstawie § 96 Statutu przysługiwało roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni oraz zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 4
- c) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia - 39
- d) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w drodze czynności prawnej - na podstawie aktu notarialnego - 147
- e) przysądzenia sądowe - 5

2. Nabycie tytułu prawnego do lokalu

2.1. Własnościowe prawo do lokalu

Własnościowe prawo do lokalu nabyło 538 osób.

W tym należy wskazać:

- a) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w drodze czynności prawnej - na podstawie aktu notarialnego - 147
- b) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia - 39
- c) osoby, które nabyły własnościowe prawo do lokalu oraz nie złożyły deklaracji przystąpienia do Spółdzielni - 255
- 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 - 92
- e) przysądzenia sądowe - 5.

2.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zostały zawarte z 4 osobami w oparciu o § 96 Statutu Spółdzielni, tj. osobami bliskimi, którym przysługiwało roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni oraz zawarcie umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w związku ze zgonem poprzedniego użytkownika oraz członka Spółdzielni, a tym samym wygaśnięciem tego prawa do lokalu

3. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali w prawo odrębnej własności

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zawarła 62 umowy przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

W tym odpowiednio:

- a) Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie - 32
- b) Osiedle Staromiejskie - 25
- c) Osiedle Muchobór - 5.

Łącznie według stanu na dzień 31.12.2014 r. zostały zawarte 3.602 umowy notarialne ustanawiające w Spółdzielni odrębną własność lokali mieszkalnych, co stanowi 33,05% ogólnej liczby lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

Uwzględniając powyższe dane na koniec tego okresu istniało w Spółdzielni 7.181 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, z czego 2.052 lokale miały założone indywidualne księgi wieczyste oraz 118 mieszkań lokatorskich.

III. SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLI

1. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA BOLKOWSKO-KRUSZWICKIEGO ZA ROK 2014

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 297 167,62 m², w tym :

- lokali mieszkalnych	273 896,72 m ²
- lokali użytkowych	15 721,70 m ²
- garaże	7 549,20 m ²

- ilość nieruchomości	73
- ilość pawilonów handlowych	8
- ilość boksów garażowych	479
- ilość klatek	260
- ilość mieszkań	6 285
- budynek Zarządu i Administracji	2

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 2014 średni stan na dzień 31.12.2014r.

Pracownicy umysłowi	28,0 etatów	25,5 etatów
Pracownicy fizyczni :		
-kierowca	1,0 etat	1,0 etat
Ogółem:	29,0 etatów	26,5 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 – Orange Polska S.A. i Dialogu
- radiowo-telewizyjną – sieć Telewizji Kablowej Multimedia Polska sp. z o.o.
- radiowo telewizyjną sieć TVK

Zasoby osiedla charakteryzują się dość zaawansowanym wiekiem, wynoszącym średni ponad 40 lat.

Charakteryzując budynki mieszkaniowe osiedla należy stwierdzić przede wszystkim, że:

- * 100% budynków wyposażonych jest w instalację centralnego ogrzewania.
We wszystkich węzłach ciepłych zainstalowane są ciepłomierze do pomiaru zużycia energii ciepłej dostarczanej do budynku i ciepłomierze na instalacji centralnego ogrzewania. Budynki w Osiedlu posiadają łącznie 102 węzły ciepłe i są eksploatowane przez FORTUM Wrocław S.A. W celu indywidualnego rozliczania zużycia energii ciepłej w lokalach mieszkalnych na grzejnikach w mieszkaniach zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów. Odczyt i rozliczenie finansowe dokonywane jest raz w roku przez firmę „Metrona Polska” zgodnie z zawartą umową. Na Osiedlu zakończono proces wymiany podzłowników kosztów ogrzewania na podzielniki z odczytem radiowym.
- * 100% budynków posiada instalację wody zimnej i ciepłej.
Rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej dokonuje administracja Osiedla we 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 trwają prace związane z wymianą wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym umożliwiającym dokonanie odczytu oraz monitoring zużycia wody w poszczególnych lokalach. Ponadto nowo montowane wodomierze posiadają wyższą klasę dokładności (R 160-H/63 -V) co w znacznym stopniu ograniczyło ilość wody niezbilansowanej. W obiektach, gdzie zainstalowanych jest 100% nowych wodomierzy różnica nie przekracza kilku procent. Na dzień 31.12.2014 r. na ogólną ilość 16 712 szt. wodomierzy 9 689 szt. to wodomierze z odczytem radiowym. Stanowi to 58 % ogólnej ilości wodomierzy.
Na 6.263 lokale posiadające wodomierze, wodomierze z odczytem radiowym posiadają 4.630 lokali. Na ogólną ilość 6.285 lokali lokale w wodomierze zarówno radiowe jak i zwykle wyposażone jest 99,64 % mieszkań.
- * 99% budynków wyposażona jest w instalację gazową, oprócz jednego budynku przy ul. Zachodniej 20 (instalacja elektryczna).
- * 100% ścian budynków mieszkalnych została ocieplona i poprawiono izolacyjność termiczną stropodachów.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW OSIEDLA BOLKOWSKO-KRUSZWICKIEGO ZA ROK 2014

Wynik Osiedla za rok 2014 ukształtował się następująco:

a) w zakresie GZM – gospodarki zasobami mieszkaniowymi :	
• przychody	30 626 284,54 zł
• koszty	<u>32 314 203,26 zł</u>
• wynik netto na GZM (nadwyżka kosztów)	- 1 687 918,72 zł
b) w zakresie DG – działalności gospodarczej:	
• przychody	4 988 656,72 zł
• koszty	3 617 020,47 zł
• dochód brutto	1 371 636,25 zł
• podatek dochodowy	<u>-306 057,18 zł</u>
• wynik netto na DG (dochód)	1 065 579,07 zł
c) ogółem netto GZM + DG	-622 339,65 zł

Zadłużenia z tytułu opłat w 2014 roku w stosunku do roku 2013 :

• za lokale mieszkalne zmalowały o	190,7 tys. zł tj. 0,68%
• za garaże zmalowały o	5,0 tys. zł tj. 0,70 %
• za lokale użytkowe wzrosły o	40,9 tys. zł tj. 0,82 %

- ogółem zadłużenie na lokalach zmalało o 154,9 tys. zł tj. 0,46 %

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 2014 roku Osiedle oprócz zaległości podstawowych wyegzekwowało odsetki w kwocie 386 722,01zł.

2. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA STAROMIEJSKIEGO ZA ROK 2014

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 m2
- lokali użytkowych	11.542 m2
- garaży	2.428 m2
- 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.

I. STRUKTURA OSIEDLA

W omawianym okresie zasoby Osiedla obsługiwał następujący zespół pracowników:

	wg struktury	średni stan na 31.12.2014 r.
Pracownicy umysłowi	22,5 etatu	22 etaty
Pracownicy fizyczni:		
kierowca	1 etat	0,5 etatu
Ogółem:	23,5 etatu	22,5 etatu

II. INFORMACJE OGÓLNE

Teren Osiedla Staromiejskiego uzbrojony jest we wszystkie podstawowe instalacje:

- sieć wodociągową,
- sieć kanalizacyjną ogólnospławną,
- sieć ciepłowniczą,
- sieć gazową,
- sieć energetyczną,
- sieć telefoniczną – Orange Polska S.A. i Dialog S.A.,
- sieć radiowo-telewizyjną – sieć telewizji kablowej MULTIMEDIA Polska S.A. i „TVK” Telewizja Kablowa.

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, a w junkersy wyposażone jest 15 budynków.

W Osiedlu Staromiejskim zainstalowanych jest 7.729 szt. indywidualnych wodomierzy, w tym 4.492 szt. z odczytem radiowym, co stanowi 58,12% ogółu wodomierzy. Wodomierzy ciepłej wody jest 3.338 szt., w tym 2.065 szt. z odczytem radiowym, a wodomierzy zimnej wody 4.391 szt., w tym 2.427 szt. z odczytem radiowym. Opomiarowanych jest 3.940 mieszkań na ogólną liczbę 3.960, stanowi to 99,49% 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 Power and Heat Polska Sp. z o.o.

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

III. ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW OSIEDLA STAROMIEJSKIEGO ZA ROK 2014

Wynik finansowy za rok 2014 ukształtował się następująco:

a) w zakresie GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi :

• przychody	17 695 008,34 zł
• koszty	- 18 593 338,18 zł

• wynik netto na GZM (nadwyżka kosztów)	- 898 329,84 zł

b) w zakresie działalności gospodarczej (DG):

• przychody	4 840 453,88 zł
• koszty	- 1 809 325,48zł

• wynik brutto	3 031 128,40 zł
• podatek dochodowy	- 584 272,19 zł

• wynik netto na DG (dochód)	2 446 856,21 zł

c) ogółem netto GZM + DG **1 548 526,37 zł**

Zadłużenie z tytułu opłat w 2014 r. w stosunku do 2013 r.:

- za lokale mieszkalne zmalały o	181 400,90 zł	1,11 %
- za garaże zmalały o	1 677,30zł	0,60 %
- za lokale użytkowe zmalały o	4 306,50 zł	0,08 %
- ogółem zadłużenia na lokalach zmalały o	187 384,70 zł	0,85 %

W celu wyegzekwowania należności powstałych z tytułu zaległości w opłatach Osiedle podjęło szereg działań windykacyjnych. W przypadku lokali mieszkalnych w 2014 r. wysłano 854 wezwań do zapłaty, zawarto 30 umów ugód o spłatę zadłużenia, 67 spraw skierowano do Sądu, a następnie 42 do

egzekucji komorniczej. Jeśli chodzi o lokale użytkowe to wysłano 22 wezwania do zapłaty. Do 27 najemców lokali użytkowych i reklam skierowano wypowiedzenia umów najmu.

W roku 2014 Osiedle wyegzekwowało, oprócz zaległości podstawowych, odsetki w kwocie 205 309,02 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 2014

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 37.063,67 m², w tym:

- lokali mieszkalnych	- 35.506,48 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.

I. 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
	<hr/>
	Razem 4 etaty

Pracownicy fizyczni:

- Konserwator	1 etat – do 28.02.2014r.
---------------	--------------------------

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

II. Informacje ogólne

Teren Osiedla Muchobór uzbrojony jest we wszystkie podstawowe instalacje:

- sieć kanalizacyjną ogólno-splawną,
- 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.

Mieszkania na Osiedlu wyposażone są w wodomierze ciepłej i zimnej wody, a na grzejnikach c.o. zamontowane są elektroniczne podzielniki 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.

W Osiedlu Muchobór na dzień 31.12.2014r. zainstalowanych jest 1374 wodomierze indywidualne na ciepłej i zimnej wodzie, w tym 842 wodomierze z odczytem radiowym, co stanowi 62% ogółu wodomierzy

Na 656 mieszkań wodomierze zainstalowane są w 653 mieszkaniach, co stanowi 99,54%.

Budynki na Osiedlu posiadają łącznie 10 węzłów ciepłych, w których zainstalowane są 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 2014

Wynik Osiedla za rok 2014 ukształtował się następująco:

a)	w zakresie GZM – gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
	• przychody ogółem	3 486 633,25 zł
	• koszty ogółem	<u>- 3 681 609,37 zł</u>
	• wynik netto na GZM	- 194 976,12 zł
b)	w zakresie DG- działalności gospodarczej :	
	• przychody ogółem	348 382,23 zł
	• koszty ogółem	<u>- 201 939,33 zł</u>
	• dochód brutto	146 442,90 zł
	• podatek dochodowy	<u>- 25 164,90 zł</u>
	• wynik netto na DG	121 278,00 zł

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynik ukształtował się na poziomie ujemnym i wyniósł 194 976,12 zł. Z działalności gospodarczej Osiedle uzyskało dochód netto w wysokości 121 278,00 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w 2014 r. – w stosunku do 2013 r.:

- za lokale mieszkalne zmalały o	21,6 tys. zł	tj. 0,64 %
- za garaże wzrosły o	0,6 tys. zł	tj. 2,45 %
- za lokale użytkowe zmalały o	2,1 tys. zł	tj. 0,65 %
Ogółem zadłużenia na lokalach zmalały o	23,1 tys. zł	tj. 0,62 %

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 sześciu miesięcy, w stosunku do 2013r. o kwotę 17,5 tys. zł.

W roku 2014 Osiedle wyegzekwowało, oprócz zaległości podstawowych, odsetki w kwocie 40 066,83 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 lutym 2014 r. po kilkumiesięcznej przerwie spowodowanej remontem i przebudową placówki Klub „Promyk” wznowił działalność programową. W nowych, znacznie lepszych warunkach, możliwe było zwiększenie naszych propozycji o kilka interesujących sekcji i kół zainteresowań. Po rozbudowie Klub „Promyk” zwiększając swoją powierzchnię użytkową do 370 m² tj. o blisko jedną czwartą i posiadając samodzielną klatkę schodową oraz salę widowiskową ze sceną spełnia warunki Osiedlowego Domu Kultury.

Po adaptacji placówka zyskała wewnętrzne patio, wewnętrzne toalety, drugą dużą salę, dzięki której zaistniała możliwość prowadzenia niezależnie od sali widowiskowej równoległych zajęć. Należy podkreślić, że znacząco poprawiła się estetyka i funkcjonalność Klubu.

Biorąc pod uwagę sugestie uczestników zajęć oraz nasze nowe warunki lokalowe zaistniała możliwość poszerzenia naszej oferty o nowe formy pracy takie jak zumba, salsa, pilates, capoeira, taniec nowoczesny, dwie grupy nauki języka angielskiego dla dzieci i grupę języka niemieckiego dla dorosłych.

Na osobny, krótki komentarz zasługuje powstanie i działalność w „Promyku” Klubu Seniora „Uśmiech”. Okazało się, że w naszej Spółdzielni jest duże zainteresowanie tą formą pracy. Kilkadziesiąt aktywnych seniorów spotyka się cyklicznie w pomieszczeniach naszej placówki. Klubowicze jeżdżą na wycieczki, uczęszczają do opery, teatrów, muzeów, organizują spotkania ze specjalistami różnych dziedzin nauki i kultury. Seniorzy brały udział w imprezach zorganizowanych z okazji Dni Seniora, Andrzejek, Wigilii. Uczestniczyły w kursach dietetycznych i kosmetycznych, ćwiczyły nordig-walking i rozwijały swoje zainteresowania w wielu innych dziedzinach.

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”. Uczestnictwo we wszystkich zajęciach było całkowicie bezpłatne z wyjątkiem indywidualnej nauki gry na instrumentach oraz lektoratów językowych.

Praca programowa w 2014 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.

Od lutego 2014 r. zajęcia prowadzone były w 26 sekcjach i kołach zainteresowań skupionych w 32 grupach uczestników.

Stale formy pracy z dziećmi:

1. Modelarstwo lotnicze
2. Sekcja tańca hip - hop
3. Nauka gry na gitarze – 3 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. Kabaret młodzieżowy „Fajne Babeczki”
9. Nauka gry na flecie prostym i poprzecznym
10. Zespół teatralny
11. Zespół instrumentalny dla dzieci i młodzieży
12. Capoeira –taniec połączony ze sztukami walk
13. Język angielski
14. Sekcja tańca nowoczesnego

Stale formy pracy z dorosłymi:

1. Aerobik – 3 grupy o różnym stopniu intensywności
2. Gimnastyka kinezyologiczna
3. Gimnastyka 60+ -2 grupy
4. Koło miłośników haftu i koronek
5. Sekcja brydża sportowego
6. Nauka tańca flamenco
7. Zajęcia rękodzieła artystycznego
8. Zumba
9. Salsa
10. Język niemiecki
11. Pilates
12. Klub Seniora „Uśmiech”

Oprócz zajęć stałych w klubie, odbyło się wiele imprez okolicznościowych takich jak: wystawy świąteczne, kursy, warsztaty i kiermasze, wernisaże malarstwa, grafiki, fotografii oraz zawody modelarskie i brydżowe. Odbyły się również koncerty z udziałem muzyków spoza klubu „Promyk” oraz przedstawienia teatralne.

Działalność klubowa jest dynamiczna, oprócz powstałych nowych form, działalność innych jest wygaszana. W 2014 roku zakończyła działalność zasłużona dla naszej spółdzielni pracownia modelarstwa lotniczego. Ze względów zdrowotnych instruktor Józef Benedikt po 45 pełnych sukcesów latach zakończył pracę. Modelarnia – jedna z najlepszych w Polsce- zaczęła działać w początkowych latach 70 –tych przy ul. Lelewela. Modelarze S.M. „Cichy Kącik” to wielokrotni mistrzowie Polski, okręgu i regionu wrocławskiego w kategoriach drużynowych i indywidualnych. Zostawili po sobie jako drużynie ponad 50 pucharów zdobytych na zawodach w takich konkurencjach jak: latawców płaskich i skrzydniowych, balonów na ogrzane powietrze, modeli latających na uwięzi, wolnolatających, sterowanych radiem, szybowcowych, papierzaków i halowych. Indywidualnie zdobyli przez ostatnie ponad 40 lat trudną do policzenia ilość dyplomów, medali i pucharów. Józef Benedikt wychował i wyedukował setki modelarzy oraz kilkudziesięciu instruktorów.

Drugą sekcją, która zawiesiła działalność w 2014 roku była drużyna brydża sportowego. Instruktor Stanisław Brzozowski uczył i prowadził drużynę brydżową „Promyk”, która grała w rozgrywkach ligowych o randze regionalnej i okręgowej. Przez 35 lat brydżyści wielokrotnie zdobywali w rozgrywkach ligowych miejsce na podium, czego dowodem są liczne puchary i medale drużynowe.

Wraz z odejściem wyżej wymienionych instruktorów skończyła się w naszym klubie pewna epoka. W dobie komputerów, elektronicznych mediów i innych zdobyczy technicznych dziedziny takie jak brydż, szachy, modelarstwo związane nieodłącznie z pracą klubową traciły na atrakcyjności zwłaszcza wśród młodzieży i dzieci. Szkoda, gdyż uczyły cierpliwości, precyzji, umiejętności manualnych oraz logicznego myślenia potrzebnego przecież w przyszłości.

Chronologiczny wykaz najważniejszych imprez i zdarzeń kulturalnych w 2014 r.

LUTY

- Uroczystość związana z otwarciem Klubu „Promyk” po przerwie spowodowanej remontem

MARZEC

- Mistrzostwa Aeroklubu Wrocławskiego w kategorii balonów na ogrzane powietrze
- Turniej Brydżowy A – klasowy
- Koncert z okazji Międzynarodowego Dnia Kobiet, występy muzyków – Adrian Stefanowski - trąbka i Cyprian Pięta- trąbka.

KWIECIEŃ

- Kiermasz Wielkanocny- ozdoby i stroiki świąteczne
- Halowy turniej modeli latających z napędem gumowym
- Powstanie Klubu Seniora „Uśmiech” – zebranie połączone z wyborem prezydium.

MAJ

- Spektakl teatru dziecięcego pt. „Kubuś Puchatek”
- Dzień Matki i Ojca -pokazy wszystkich sekcji dziecięcych : balet, taniec towarzyski, hip-hop, gitara, zespół wokalnno- instrumentalny, flet prosty, capoeira.
- Udział sekcji gitarowej w corocznym bicu Guinnessa w graniu utworu Jimmiego Hendrixa „Hey Joe”
- Pokaz tańca brazylijskiego Capoeira w wykonaniu dzieci i instruktorów należących do Klubu oraz gości.

CZERWIEC

- Występy z okazji Uroczystego Wyjazdowego Posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „Cichy Kącik” – prezentacja kilkunastu sekcji dziecięcych, młodzieżowych i dorosłych. Gościnnie występy instrumentalistów spoza klubu.
- Występ kabaretu młodzieżowego – adaptacja musicalu „Chicago”
- Koncert kończący roczną naukę gry na pianinie i skrzypcach. Występy indywidualne, duety oraz zespołu wokalnno- instrumentalnego.
- Wystawa prac plastycznych dzieci z kółka „Kredka”- podsumowanie pracy i wręczenie dyplomów.
- Uroczyste zakończenie roku szkolnego, popisy wszystkich sekcji, wręczenie dyplomów, poczęstunek i wspólna zabawa.

LIPIEC – SIERPIEŃ

W czasie wakacji odbywał się remont adaptacyjny pomieszczeń po modelarni w celu przystosowania ich do pełnienia nowej funkcji. Po przebudowie i odnowieniu pomieszczeń oraz umeblowaniu sala przeznaczona została na pracownię plastyczną dla grup dziecięcych i rzemiosła artystycznego dla dorosłych. Równocześnie jest miejscem stałych spotkań Klubu Seniora „Uśmiech”.

- Udział Seniorów w kursie dietetycznym oraz w zajęciach rekreacyjnych nordig walking
- Otwarte zajęcia dla dzieci i młodzieży zamieszkałych w Spółdzielni : tenis stołowy, gry stolikowe, projekcje filmów, piłkarzyki, zajęcia plastyczne.
- Organizacja pracy w klubie przed sezonem szkolnym 2014/2015, przygotowanie ogłoszeń i zapisy do wszystkich kół zainteresowań.
- Podczas zapisów od 25.08.2014 r. chęć uczestniczenia w zajęciach zgłosiło ponad 550 mieszkańców wszystkich trzech osiedli S.M. „Cichy Kącik”.

WRZESIEŃ

- W klubie odbywały kursy komputerowe dla osób w wieku 60+ współorganizowane przez Unię Europejską. Ogółem 45 osób w trzech grupach uczestniczyło w zajęciach przez ponad 3 miesiące, kursy kończyły się egzaminem końcowym.
- Uroczyste rozpoczęcie sezonu 2014/2015
- Udział 20 naszych senierek w Marszu Kapeluszy w rynku i bicu rekordu Guinnessa.

PAŹDZIERNIK

- Uroczystość związana z podsumowaniem XV akcji „Upiększamy Nasze Osiedle”- uczestnicy otrzymali dyplomy i upominki, a program uatrakcyjnił występ duetu instrumentalnego z Klubu „Promyk”.
- Prelekcja p.Agnieszki Szyszkowskiej dotycząca roli białka w funkcjonowaniu organizmu człowieka.
- Oficjalne otwarcie wyremontowanej sali – poczęstunek połączony z występami z poezją satyryczną oraz oprawą muzyczną.

LISTOPAD

- Wernisaż malarstwa Bernadety Nowak połączony z występem artystów. Autorka zaprezentowała ponad 50 obrazów olejnych przedstawiających architekturę, pejzaże, kwiaty i martwą naturę.
- Wieczór Andrzejkowy z tradycyjnym laniem wosku i wróżbami.

GRUDZIEŃ

- Impreza Mikołajowa –połączona z przedstawieniem teatralnym w wykonaniu zawodowych aktorów.
- Kiermasz Bożonarodzeniowy- ozdoby choinkowe i świąteczne.
- Wieczór Wigilijny – ostatnie uroczyste spotkanie uczestników zajęć i pracowników Klubu w 2014 r.

Kadra pracownicza zatrudniona w klubie „Promyk” w 2014 roku.

- W roku 2014 w klubie było zatrudnionych dwóch pracowników etatowych.
- W ciągu roku pracowało piętnastu instruktorów artystycznych i rekreacyjnych zatrudnionych na umowę- zlecenie.
- Dwoje instruktorów prowadziło swoje zajęcia społecznie (Stanisław Brzozowski, 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 2014 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 trwałe w krajobraz kulturalno- społeczny Wrocławia.

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

V. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2014

I. Bilans Spółdzielni.

Stan majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2014 r. ujęty w bilansie zamyka się kwotą 217.433.860,90 zł. Poszczególne grupy aktywów i pasywów przedstawione są w tabelach podanych niżej. Bilans Spółdzielni za 2014 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 2014.

Bilans Spółdzielni " Cichy Kącik" wg stanu na 31.12.2014 r. (w złotych):

pozycja bilansu	wyszczególnienie	stan na :	
		początek roku	koniec roku
A.	Aktywa trwałe	171 019 060,11	170 346 201,27
I.	Wartości niematerialne i prawne	7 028,14	10 127,71
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	169 950 360,07	163 930 494,82
II.1	Środki trwałe	168 711 057,90	163 358 086,31
	- grunty i prawo wieczyst.uzytk.gruntów	9 573 635,47	9 184 613,48
	- budynki i budowle	158 794 691,92	153 863 803,33
	- urządzenia techniczne	182 435,31	174 910,06
	- środki transportu	-	-
	- pozostałe środki trwałe	160 295,20	134 759,44
II.2	Środki trwałe w budowie	1 239 302,17	572 408,51
III.	Należności długoterminowe	1 061 671,90	4 818 980,82
IV.	Inwestycje długoterminowe	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokr.	-	1 586 597,92
B.	Aktywa obrotowe	41 413 446,09	47 087 659,63
I.	Zapasy	171 090,42	158 869,72
	- materiały	171 090,42	158 869,72
II.	Należności krótkoterminowe	5 000 310,29	9 113 417,58
	- należności z tyt.dostaw i usług	4 332 763,48	8 407 788,37
	- należności z tyt.podatków, dotacji i ZUS	92 207,81	103 273,11
	- dochodzone na drodze sądowej	-	-
	- pozostałe należności	575 339,00	602 356,10
III.	Inwestycje krótkoterminowe	33 898 767,52	35 536 747,78
III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	33 898 767,52	35 536 747,78
	- papiery wartościowe	-	-
	- środki pieniężne w kasie i na rach.bank.	33 824 802,05	35 536 747,78
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	73 965,47	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokr.	2 343 277,86	2 278 624,55
IV.1	Prenumeraty i inne rozliczenia krótkoterm.	131 781,59	442 264,26
IV.2	Wyniki działalności na GZM	2 211 496,27	1 836 360,29
	Suma bilansowa aktywów:	212 432 506,20	217 433 860,90

Bilans Spółdzielni " Cichy Kącik" wg stanu na 31.12.2014 r. (w złotych):

pozycja bilansu	wyszczególnienie	stan na :	
		początek roku	koniec roku
	Pasywa		
A.	Kapitały (fundusze) własne	185 939 855,09	184 580 159,21
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	180 238 321,89	179 143 978,67
I.1	Fundusz udziałowy	1 799 156,16	1 851 356,06
I.2	Fundusz wkładów zaliczkowych	163 941,19	163 935,81
I.3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	46 932 811,28	46 880 310,72
I.4	Fundusz wkładów budowlanych	131 342 413,26	130 248 376,08
II.	Należne lecz nie wniesione wkłady	- 356 474,80	- 312 066,68
III.	Udziały (akcje) własne	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	1 126 379,04	924 123,97
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VIII.	Zysk (strata) netto	4 931 628,96	4 824 123,25
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 492 651,11	32 853 701,69
I.	Rezerwy na zobowiązania	14 053,45	24 922,38
II.	Zobowiązania długoterminowe	5 723 537,72	4 906 433,07
III.	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	20 749 077,16	27 918 166,28
III.1	Zobowiązania krótkoterminowe	13 022 195,61	19 846 526,88
III.2	Fundusze specjalne	7 726 881,55	8 071 639,40
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	5 982,78	4 179,96
	Suma bilansowa pasywów	212 432 506,20	217 433 860,90

W roku 2013 uległ zmianie sposób prezentacji funduszy własnych Spółdzielni zgodnie z komunikatem Komisji Nadzoru Audytowego (KNA; organu nadzoru publicznego m.in. nad biegłymi rewidentami). KNA wskazuje w nim, że przy prezentacji funduszy własnych muszą być uwzględnione zasady gospodarki finansowej określone w prawie spółdzielczym i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Na fundusz podstawowy – obok funduszu udziałowego – składają się fundusz wkładów budowlanych oraz fundusz wkładów mieszkaniowych, tworzone na budowę mieszkań odpowiednio na warunkach własnościowego prawa do lokalu bądź lokatorskiego prawa do lokalu. Zatem, z uwagi na zasady gospodarki finansowej spółdzielni, informacje o omawianych funduszach zostały zaprezentowane ze szczegółowością, jaka wynika ze specyfiki jednostki.

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), tj. 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 17,11%, dla GZM 82,89%. Dla porównania podział kosztów

pośrednich, w przypadku zastosowania klucza podziałowego jakim jest powierzchnia użytkowa lokali tych działalności wyniosłby 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 2014 r. wyniosły:

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)	54 611,6 tys. zł
- koszty działalności gospodarczej (DG)	6 303,9 tys. zł
razem:	<u>60 915,5 tys. zł</u>

Przychody ogółem Spółdzielni w 2014 r. wyniosły:

- przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)	51 830,4 tys. zł
- przychody z działalności gospodarczej (DG)	12 132,2 tys. zł
razem:	<u>63 962,6 tys. zł</u>

Przychody ogółem (GZM+DG) netto Spółdzielni tj. po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 1.004,3 tys. zł pokrywały koszty w 103%.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) wynik (netto) Spółdzielni był ujemny (nadwyżka kosztów nad przychodami) i wyniósł -2.781,2 tys. zł z tego:

- na Osiedlu Bołkowsko - Kruszwickim niedobór wyniósł	-1 687,9 tys. zł
- na Osiedlu Staromiejskim niedobór wyniósł	-898,3 tys. zł
- na Osiedlu Muchobór niedobór wyniósł	-195 tys. zł
razem:	<u>-2 781,2 tys. zł</u>

W zakresie działalności gospodarczej (DG) Spółdzielni powstał zysk bilansowy (netto) w kwocie 4.824,1 tys. zł. z tego:

1. na Osiedlu Bołkowsko-Kruszwickim	1 065,5 tys. zł
2. na Osiedlu Staromiejskim	2 446,9 tys. zł
3. na Osiedlu Muchobór	121,3 tys. zł
4. w Zarządzie	1 190,4 tys. zł
razem zysk:	<u>4 824,1 tys. zł</u>

Zysk bilansowy netto w roku 2014 na działalności gospodarczej (DG) powstał:

- z najmu lokali użytkowych	2 933,5 tys. zł
- z pozostałej działalności finansowej	1 399,5 tys. zł
- z najmu miejsc pod reklamy i dzierżawy gruntów	621,1 tys. zł
- z pozostałej działalności operacyjnej	-130,0 tys. zł
razem:	<u>4 824,1 tys. zł</u>

Proponowany podział zysku bilansowego:

na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2014 (0,60 zł/m ² /m-c powierzchni mieszkalnej członków Spółdzielni)	3 108,6 tys. zł
na fundusz zasobowy	300,0 tys. zł
na fundusz remontowy nieruchomości	432,7 tys. zł
na fundusz remontowy spółdzielni	982,8 tys. zł
Razem	4 824,1 tys. zł

Szczegółowe wyniki działalności Spółdzielni za rok 2014 zawiera tab.1, a proponowany podział zysku bilansowego netto zawiera tab.1a.

Zestawienie przychodów i kosztów za okres I-XII 2014 r. zawiera tab.2. Z analizy tej tabeli widać, że główną pozycję kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią koszty zakupu mediów (tj. energii ciepłej, gazu i wody dostarczanych do lokali oraz odprowadzania ścieków). Wyniosły one 24.127tys.zł tj.44,2% ogółu kosztów GZM. Udział kosztów zakupu mediów zmalał w porównaniu z rokiem ubiegłym (47,8%) ze względu na niższe zużycia energii ciepłej mimo 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 ciepłej, które zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki w roku 2014 wzrastały dwukrotnie:

- od 1.01.2014 r. wzrost cen o średnio 2,1%% wprowadziło FORTUM Wrocław,

- od 1.10.2014 r. KOGENERACJA Wrocław wprowadziła podwyżkę o średnio 5,2%.

Dodatkowo uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia od 1.03.2014r wzrosła cena za dostawę wody i odprowadzanie ścieków o 3%, co również przyczyniło się do wzrostu kosztów związanych z dostawą mediów. Mimo tych podwyżek Spółdzielnia jednokrotnie podwyższyła średni poziom zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych o 0,6%. 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 2014 w układzie osiedlowym prezentuje tabela 3. Średni koszt eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych (koszt zależny od Spółdzielni) za rok 2014 wyniósł 2,37 zł/m²/m-c i był niższy o 0,05zł/m²/m-c (2%) niż w roku 2013.

Jeden z elementów eksploatacji podstawowej, jakim 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), stanowi szczególny przedmiot analizy przez zarząd spółdzielni w ostatnich latach. Rok 2014 był pierwszym, w którym kwota tej pozycji kosztu uległa obniżeniu (o 25%), gdzie w latach 2011-2013 przyrost sięgał od 17 do 22%. Spadek tego kosztu (mimo wzrostu cen dostawy wody i odprowadzania ścieków wprowadzonego przez MPWiK) jest rezultatem procesu wymiany wodomierzy dotychczas użytkowanych na wodomierze z odczytem radiowym. Ostateczny efekt tego przedsięwzięcia będzie można ocenić po zakończeniu pełnego okresu rozliczeniowego z nowymi wodomierzami.

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 zwykle ponoszone są największe koszty technicznego utrzymania zasobów (1,87zł/m²/m-c), natomiast ze względu na wysokie koszty remontów (dźwigi, balkony) na Osiedlu Bolkowsko-Kruszwickim koszt ten był podobnie wysoki (1,86zł/m²/m-c). Najnowsze zasoby lokalowe znajdują się na Osiedlu Muchobór i na tym Osiedlu poniesione zostały najniższe koszty konserwacji i remontów (0,86zł/m²/m-c). W tab.3 widać też, że na Osiedlu Muchobór wyższe od przeciętnych w Spółdzielni o 0,19 zł/m²/mc są koszty sprzątnięcia budynków, powierzchni wokół budynków i konserwacji zieleni, jak i wyższe o 0,02zł/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 powierzchni mieszkalnej są jednakowe na wszystkich osiedlach i wyniosły 0,4064 zł/m²/mc, wartość ta utrzymuje się na zbliżonym poziomie od 2010r. (ok. 0,40 zł/m²/mc).

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 2014 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 128 nieruchomościach na ogólną liczbę 155, wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości na koniec 2014 r. wykazywały nadwyżkę przychodów nad kosztami. Decydujący wpływ na takie wyniki miało zaliczenie, zgodnie z planem gospodarczym na 2014r., kwoty 3.108,6tys.zł pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie części kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych członków Spółdzielni. Ponadto na ogólną liczbę 171 nieruchomości objętych funduszem remontowym, 151 wykazało dodatni wynik na koniec roku sprawozdawczego. Łączne saldo funduszu remontowego wszystkich nieruchomości Spółdzielni na koniec 2014 roku jest dodatnie, wynosi 5.933,6,1tys.zł, co w porównaniu z rokiem 2013 (5.592,1.zł) daje kwotę większą o 341,5tys.zł. W roku 2014 wydatki z funduszu remontowego nieruchomości wyniosły 7.457,3tys.zł i stanowiły jedne z największych od czasu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007roku, zgodnie z którą wpływy i wydatki funduszu remontowego rozliczane są na każdą nieruchomość odrębnie. Dla porównania, z funduszu tego w roku 2013 wydatkowano kwotę 9.773,2tys.zł, w 2012 5.852 tys.zł, a w 2011 roku 5.970,2 tys.zł. W celu przeprowadzenia kosztownych remontów skumulowano wpływy z ubiegłych lat, a w przypadku wystąpienia pilnych kosztownych remontów (tj. remonty dźwigów, balkonów) w porozumieniu z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości zwiększono odpisy do wysokości zapewniającej zgromadzenie odpowiednich środków. Na kolejny rok tj. 2015 zaplanowano wydatki na remonty w kwocie 9.208,4 tys.zł, przy rocznym odpisie na fundusz remontowy w wysokości 7.055,7tys.zł. Dalsze szczegóły dotyczące poszczególnych nieruchomości podane są w tabeli 4c.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni za rok 2014 wyniosły 2.887,7tys.zł i były wyższe od poniesionych w 2013 roku o 2,7% (2.812,8tys.zł), natomiast nieznacznie niższe od roku 2012 (2.888,5tys.zł); z tego na gospodarke zasobami mieszkaniowymi przypadło 2.393,6tys.zł, a na działalność gospodarczą 494,1tys.zł. Koszty pozostałej działalności Zarządu wyniosły 654,9tys.zł i w całości obciążły działalność gospodarczą Zarządu. Przychody Zarządu wyniosły 1.977,2tys.zł, i w zdecydowanej większości pochodziły z działalności gospodarczej (z wyjątkiem kwoty 22,4tys.zł, która dotyczyła wydawanych odpłatnie zaświadczeń).

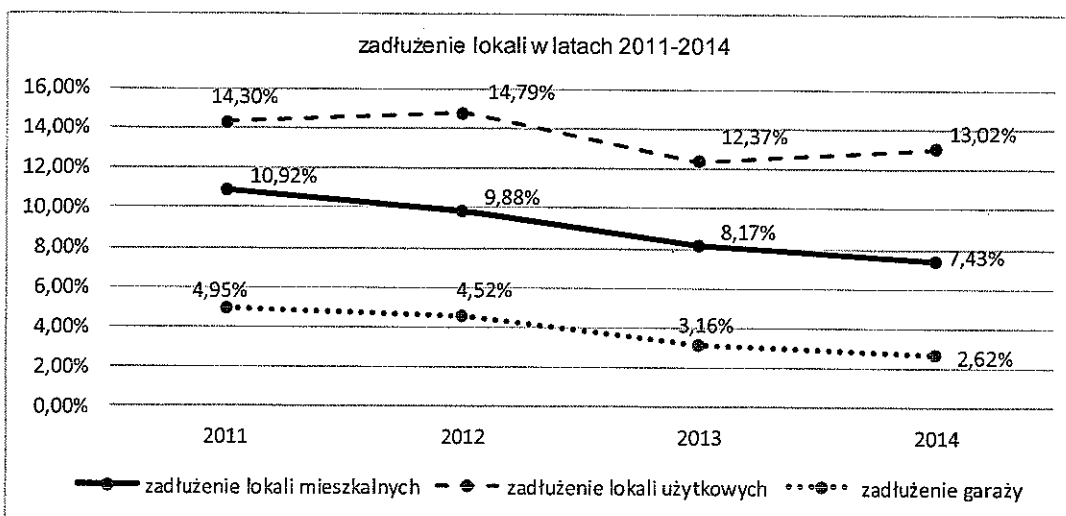
Koszty działalności operacyjnej związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zostały rozdzielone na Osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych (lokali mieszkalnych i garaży) w Osiedlach. Koszty działalności operacyjnej Zarządu związane z działalnością gospodarczą zostały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

Szczegółowe zestawienie kosztów Zarządu za rok 2014 zawiera tab.5, rozliczenie kosztów i przychody Zarządu za rok 2014 zawiera tab.6.

Saldo zadłużeń w latach 2011-2014 w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zostało przedstawione w tabeli poniżej:

rok	zadłużenie lokali mieszkalnych					zadłużenie lokali użytkowych		zadłużenie garaży		razem lokale mieszkalne, użytkowe, garaże	
	do 1-go miesiąca	od 1 m-ca do 6-ciu miesięcy	powyżej 6-ciu miesięcy	ogółem	% do naliczeń rocznych	Ogółem	% do naliczeń rocznych	Ogółem	% do naliczeń rocznych	Ogółem	% do naliczeń rocznych
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2011	705,9	984,7	3 303,6	4 994,2	10,92%	1 456,5	14,30%	42,5	4,95%	6 493,2	11,43%
2012	682,5	734,4	3 064,4	4 481,3	9,88%	1 555,1	14,79%	40,9	4,52%	6 077,3	10,71%
2013	621,9	569,4	2 758,2	3 949,5	8,17%	1 340,1	12,37%	32,9	3,16%	5 322,5	8,84%
2014	685,1	612,7	2 257,9	3 555,8	7,43%	1 382,6	13,02%	26,8	2,62%	4 965,2	8,35%

Naliczenia za rok:	2011r.	2012r.	2013r.	2014r.
lokali mieszkalnych	45 738,7	45 340,6	48 338,1	47 840,2
lokali użytkowych	10 186,8	10 515,8	10 834,3	10 619,9
garaży	859,0	903,9	1 041,5	1 024,0
ogółem	56 784,5	56 760,3	60 214,0	59 484,0



Od roku 2011 dzięki wzmożonym działaniom windykacyjnym Spółdzielnia znacznie obniżyła wskaźnik zadłużenia mierzony kwotą zadłużenia w stosunku do naliczeń rocznych. Przykładowo wskaźnik ten dla lokali mieszkalnych za rok 2011 wyniósł 10,92%, w kolejnych latach 9,88%, 8,17%, a w 2014 już tylko 7,14%.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokale za rok 2014 w stosunku do roku 2013 zmalało o kwotę 357,3tys.zł (0,6% do naliczeń rocznych), w tym:

- za lokale mieszkalne zmalało o 393,7 tys. zł (0,8%),
- za lokale użytkowe wzrosło o 42,5 tys. zł (0,40%),
- za garaże zmalało o 6,1 tys. zł (0,60%).

Zaległości związane z nieregulowaniem opłat za lokale są przedmiotem systematycznych ocen Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. Tak wysoki spadek ogółu zadłużeń (ponad 357,3tys.zł, tj. 6,7% w stosunku do roku 2013) to przede wszystkim efekt wprowadzenia 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, wdrożone zostały odpowiednie procedury na każdym szczeblu egzekwowania należności. Procedury te uwzględniają wielkość zadłużenia jak i charakter lokalu (np. użytkowy, mieszkalny własnościowy, lokatorski czy bez tytułu prawnego). Dla porównania ogół zadłużeń w kraju wzrósł w ostatnim roku o 2,8% (dotyczy zobowiązań Polaków, które nie są spłacane przez więcej niż 60 dni – źródło: BIG InfoMonitor), gdzie od dwóch lat słabnie tempo wzrostu zaległych zobowiązań (w latach 2010-12 przyrost ten sięgał od 15 do 40% proc. rocznie).

W roku 2014 oprócz zaległości podstawowych wyegzekwowano odsetki od nieterminowo płaconych należności na łączną kwotę 578tys.zł.

W stosunku do dłużników uporczywie uchylających się od opłat egzekwowanie należności następuje poprzez kierowanie spraw do sądu i komornika. W roku ubiegłym podejmowano szereg działań windykacyjnych, wysłano łącznie 1796 wezwań do zapłaty, 179 spraw oddano do sądu. Ponadto Zarząd na swoich posiedzeniach rozpatrywał wnioski o rozłożenie zadłużenia na raty i w uzasadnionych przypadkach zawierał umowy ugody o spłatę zadłużenia. W roku 2014 zawarto 69 takich umów. Dodatkowo Spółdzielnia udzielała informacji o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego, w roku 2014 z pomocy MOPS-u skorzystało 255 osób, w tym: na Osiedlu Bolkowsko-Kruszwickim aż 187, na Osiedlu Staromiejskim 63, a na Osiedlu Muchobór zaledwie 5.

W odniesieniu do lokali z lokatorskim prawem stawiane były wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni w celu umożliwienia rozpoczęcia procedury eksmisyjnej. W roku 2014 wykonano 6 eksmisji, a w ostatnich latach (od 1996 r.) skutecznie dokonano 143 eksmisje 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 płaconia 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). W niektórych przypadkach działania w kierunku eksmisji powodują spłatę długu przez dłużnika na kilka dni przed wyznaczoną datą eksmisji.

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 2014

Treść	w tys. zł.				
	Osiedle Bołkowsko-Kruszwickie	Osiedle Staromiejskie	Osiedle Muchobór	Zarząd	Razem Spółdzielnia
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi (GZM):					
Przychody	30 626,3	17 695,0	3 486,6	22,4	51 830,4
Koszty	32 314,2	18 593,3	3 681,6	22,4	54 611,6
Wynik	-1 687,9	-898,3	-195,0	0,0	-2 781,2
Działalność Gospodarcza (DG):					
Przychody	4 988,7	4 840,5	348,4	1 954,8	12 132,3
Koszty	3 617,0	1 809,3	201,9	675,6	6 303,9
Zysk brutto	1 371,6	3 031,1	146,4	1 279,2	5 828,4
Podatek dochodowy	306,1	584,3	25,2	88,8	1 004,3
Zysk netto	1 065,6	2 446,9	121,3	1 190,4	4 824,1

TAB. 1a PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU BILANSOWEGO ZA ROK 2014

	w tys. zł.				
	Osiedle Bołkowsko-Kruszwickie	Osiedle Staromiejskie	Osiedle Muchobór	Zarząd	Razem Spółdzielnia
na pokrycie części kosztów eksploatacji LM za 2014r.	1 788,8	1 082,5	237,3	0,0	3 108,6
na fundusz remontowy nieruchomości	177,3	254,1	1,4	0,0	432,7
na fundusz remontowy Spółdzielni	0,0	0,0	0,0	982,8	982,8
na fundusz zasobowy	0,0	0,0	0,0	300,0	300,0
Razem zysk netto do podziału	1 966,1	1 336,5	238,7	1 282,8	4 824,1

TAB. 2 ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES I - XII. 2014R.

treść	eksploatacja podstawowa			media			pozostałe			razem			
	koszty	przychody	wynik	koszty	przychody	wynik	koszty	przychody	wynik	koszty	przychody	wynik	
GZM	Ostie Bolkowsko-Kruszwickie	12 815,53	11 277,37	-1 538,16	14 375,99	14 375,99	0,00	5 122,68	4 972,92	-149,76	32 314,20	30 626,28	-1 687,92
	Ostie Staromiejskie	7 994,60	7 178,81	-815,79	7 913,58	7 913,58	0,00	2 685,16	2 602,62	-82,54	18 593,34	17 695,01	-898,33
	Ostie Muchobór	1 388,74	1 194,30	-194,44	1 837,69	1 837,69	0,00	455,18	454,64	-0,54	3 681,61	3 486,63	-194,98
	Zarząd	22,45	22,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,45	22,45	0,00
	razem GZM	22 221,31	19 672,93	-2 548,39	24 127,26	24 127,26	0,00	8 263,02	8 030,18	-232,84	54 611,60	51 830,37	-2 781,22
DG	Ostie Bolkowsko-Kruszwickie	1 643,94	3 060,44	1 416,50	596,52	596,52	0,00	1 376,56	1 331,70	-44,86	3 617,02	4 988,66	1 371,64
	Ostie Staromiejskie	1 163,54	3 562,74	2 399,20	234,19	234,19	0,00	411,59	1 043,53	631,93	1 809,33	4 840,45	3 031,13
	Ostie Muchobór	137,49	201,69	64,19	25,16	25,16	0,00	39,28	121,53	82,25	201,94	348,38	146,44
	Zarząd	565,02	800,89	235,87	26,87	26,87	0,00	83,69	1 127,00	1 043,31	675,59	1 954,77	1 279,18
	podatek dochodowy												
razem DG	3 509,99	7 625,75	4 115,76	882,75	882,75	0,00	1 911,13	3 623,76	1 712,63	6 303,87	12 132,26	4 824,12	
OGÓLEM SPÓŁDZIELNIA	25 731,31	27 298,68	1 567,37	25 010,01	25 010,01	0,00	10 174,15	11 653,94	1 479,79	60 915,47	63 962,63	2 042,90	

TAB.3 KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI MIESZKALNYCH W UKŁADZIE OSIEDLOWYM ZA OKRES I - XII. 2014 r.

Lp.	Treść	koszty Osiedla w tys. zł				koszty Osiedla w zł/m ² /m-c				struktura kosztów Osiedla w %				rok 2013 koszty w zł/m ²
		Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiejskie	Muchobór	Razem Osiedla	Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiejskie	Muchobór	Razem Osiedla	Bolkowsko - Kruszwickie	Staromiejskie	Muchobór	Muchobór	
1	plac i narzut	1 093,8	741,9	230,1	2 065,8	0,3328	0,3764	0,5401	0,3634	3,44	4,07	6,28	0,3572	
2	materiały i energia	54,9	85,9	36,8	177,7	0,0167	0,0436	0,0864	0,0313	0,17	0,47	1,00	0,0382	
3	eksploatacja i utrzymanie mienia ogólnego spółdzielni	1 335,9	801,1	173,2	2 310,2	0,4064	0,4064	0,4064	0,4064	4,21	4,39	4,73	0,4012	
4	podatek od nieruchomości - imienie niepodlegające wyodrębnieniu	44,1	28,0	5,3	77,3	0,0134	0,0142	0,0124	0,0136	0,14	0,15	0,14	0,0135	
5	materiały biurowe	24,7	25,8	1,7	52,1	0,0075	0,0131	0,0039	0,0092	0,08	0,14	0,05	0,0094	
6	konserwacja budynków	1 817,0	1 153,7	153,2	3 123,9	0,5528	0,5853	0,3595	0,5266	5,72	6,32	4,18	0,5938	
7	ubezpieczenie budynków i innych środków trwałych	105,2	66,5	13,6	185,2	0,0320	0,0337	0,0319	0,0326	0,33	0,36	0,37	0,0335	
8	usługi bankowe (prowinzje)	41,7	15,9	2,8	60,4	0,0127	0,0081	0,0065	0,0106	0,13	0,09	0,08	0,0113	
9	opłaty pocztowe i telefoni., opt. sądowe i skarb., k. przelazgow	16,2	28,5	1,9	46,6	0,0049	0,0145	0,0045	0,0082	0,05	0,16	0,05	0,0081	
10	koszty obsługi Rady Osiedla	100,6	71,7	0,0	172,3	0,0306	0,0364	0,0000	0,0303	0,32	0,39	0,00	0,0318	
11	sprzątanie wewnątrz budynków, dezynfekcje	1 237,3	792,4	215,7	2 245,3	0,3765	0,4020	0,5062	0,3950	3,90	4,34	5,88	0,3850	
12	sprzątanie pow. wokół budynków, konserwacja zieleni	950,7	700,4	170,1	1 821,2	0,2893	0,3553	0,3993	0,3204	2,99	3,84	4,64	0,3112	
13	koszty pracownicze (szkolenia, odzież, elw. za pranie, bad. lekarskie, BHP, odpis na ZFSS)	46,7	37,5	8,5	92,7	0,0142	0,0190	0,0199	0,0163	0,15	0,21	0,23	0,0172	
14	obsługa informatyczna, prawna, rzeczoznawcy	112,9	65,3	25,5	203,7	0,0343	0,0331	0,0600	0,0358	0,36	0,36	0,70	0,0340	
15	ochrona mienia	75,1	100,7	0,0	175,8	0,0228	0,0511	0,0000	0,0309	0,24	0,55	0,00	0,0307	
16	amortyzacja środków trwałych	107,4	51,9	5,2	164,6	0,0327	0,0284	0,0123	0,0290	0,34	0,28	0,14	0,0235	
17	inne	39,2	14,0	7,3	60,5	0,0119	0,0071	0,0171	0,0106	0,12	0,08	0,20	0,0130	
18	złonna woda i kanalizacja - różnica między wodomierzem gt. a sumą wskazań wodom. indywidual.	355,7	100,1	18,5	474,4	0,1082	0,0508	0,0434	0,0835	1,12	0,55	0,50	0,1114	
	razem eksploatacja podstawowa poz. 1-18	7 559,0	4 881,4	1 069,3	13 509,7	2,2998	2,4766	2,5096	2,3768	23,81	26,76	29,18	2,4239	
19	remonty	4 310,8	2 527,3	213,4	7 051,5	1,3116	1,2822	0,5010	1,2406	13,58	13,85	5,82	1,2548	
20	wywóz nieczystości	3 383,8	1 972,8	432,5	5 789,1	1,0295	1,0009	1,0150	1,0185	10,66	10,81	11,80	0,3236	
21	gźwigi	321,6	64,1	0,0	385,7	0,1710	0,1421	0,0000	0,0679	1,01	0,35	0,00	0,0667	
22	wieczyste użytkowanie gruntów	561,2	373,9	0,0	935,2	0,1708	0,1897	0,0000	0,1645	1,77	2,05	0,00	0,1577	
23	podatek od nieruchomości - imienie podlegające wyodrębnieniu	206,7	146,3	35,5	388,5	0,0629	0,0742	0,0832	0,0683	0,65	0,80	0,97	0,0692	
24	energia elektryczna	604,5	180,4	22,5	807,3	0,1839	0,0915	0,0527	0,1420	1,90	0,99	0,61	0,1606	
25	koszty rozliczenia CO	218,7	112,3	33,6	364,5	0,0665	0,0570	0,0788	0,0641	0,69	0,62	0,92	0,0641	
26	opłaty za zaświadczenia	9,7	12,2	1,4	23,3	0,0030	0,0062	0,0033	0,0041	0,03	0,07	0,04	0,0041	
27	domofony i anteny	198,3	107,2	19,2	324,7	0,0603	0,0544	0,0451	0,0571	0,62	0,59	0,52	0,0480	
	razem eksploatacja pozostała poz. 19-27	9 815,4	5 496,5	758,0	16 069,9	3,0595	2,8951	1,7790	2,8273	30,91	30,13	20,68	2,1489	
28	CO i CW	10 112,6	5 449,9	1 301,8	16 864,2	3,0768	2,7649	3,0552	2,9670	31,85	29,87	35,52	3,1039	
29	ZWi i kanalizacja	4 119,9	2 408,1	535,9	7 063,9	1,2535	1,2217	1,2579	1,2428	12,98	13,20	14,62	1,1995	
30	gaz	143,5	9,1	0,0	152,6	0,0437	0,0046	0,0000	0,0268	0,45	0,05	0,00	0,0284	
	razem media poz. 28-30	14 376,0	7 867,0	1 837,7	24 080,7	4,3795	3,9913	4,3131	4,2367	45,28	43,12	50,14	4,3315	
	ogółem koszty poz. 1-30	31 750,4	18 244,9	3 665,0	53 660,3	9,7333	9,3660	8,6017	9,4408	100,00	100,00	100,00	8,9045	

Osiedle	pow. lok. miesz. w m ²	pow. lok. miesz. z działkami w m ²
Os. Bolk.-Kruszwickie	273 897	156 687
Os. Staromiejskie	164 255	37 616
Os. Muchobór	35 506	0
Razem Osiedla	473 658	194 303

Tab. 4a Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (bez mediów) za rok 2014

- w podziale na nieruchomości LOKALE MIESZKALNE

w tys. zł.

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI				
nr	adres	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)
1	2	3	4	5	6	7
Osiedle Staromiejskie:						
1	Biskupia 1-5	4,8	74,2	65,6	9,6	5,8
2	Biskupia 2-10	12,9	224,1	204,4	27,7	21,0
3	Biskupia 7	2,3	48,7	50,7	5,8	10,1
4	Grabiszyńska 11-23	4,2	244,6	213,6	36,9	10,0
5	Grabiszyńska 18	7,3	95,8	77,8	13,0	2,2
6	Grab.2, Lelew.1, pl.Leg.9-14	13,1	246,4	206,0	37,5	10,1
7	Grabiszyńska 27-33	0,2	116,8	104,2	14,0	1,6
8	Grabiszyńska 36	3,6	93,1	82,5	14,5	7,5
9	Grabiszyńska 43-49	17,9	104,7	84,0	15,2	12,3
10	Grabiszyńska 52	15,2	98,8	79,6	12,4	8,3
11	Grabiszyńska 54	12,2	97,4	83,7	14,2	12,7
12	Grabiszyńska 9	22,5	316,8	277,0	53,9	36,6
13	Jęczmienna 12-16	3,0	69,2	59,8	12,1	5,6
14	Jęczmienna 13-19	5,5	85,5	79,6	13,4	13,0
15	K.Wielkiego 69-75	1,8	96,6	85,5	12,7	3,5
16	K.Wielkiego 79-89	11,0	139,8	131,2	20,9	23,3
17	Kolejowa 30	7,1	94,4	83,0	14,5	10,1
18	Kolejowa 22	6,2	101,9	88,8	14,5	7,6
19	Kolejowa 24-28a	6,1	100,9	91,8	14,8	11,7
20	Kolejowa 27-33	6,8	92,8	78,6	15,4	8,0
21	Kolejowa 32-34a	0,2	104,3	91,8	13,9	1,7
22	Kolejowa 35-41	8,1	100,1	84,5	15,2	7,7
23	Kolejowa 42-48	6,0	105,1	93,0	13,0	6,8
24	Kolejowa 50-56	4,4	97,7	90,9	14,9	12,4
25	Kolejowa 57-61	1,7	82,7	70,3	11,3	0,7
26	Kołątaja 27/28, 29/30	11,8	222,4	203,9	27,8	21,2
27	Kołąt.34-35, Podwale 58-60	16,8	172,5	153,6	21,2	19,1
28	Kościuszki 22-24	0,5	44,7	36,2	7,4	-0,6
29	Kościuszki 25-27	-4,5	56,9	46,0	7,5	-7,9
30	Kościuszki 28/Czysta 9	-7,1	45,2	53,1	9,2	10,0
31	Kotłarska 2-18	2,9	154,8	143,3	19,8	11,1
32	Kraińskiego 3	0,5	64,1	54,5	7,7	-1,5
33	Kraińskiego 5	0,2	62,5	54,9	9,2	1,8
34	Krawiecka 10-14	9,1	128,8	107,5	16,2	4,0
35	Łaciarska 5	0,7	32,7	28,9	4,1	1,0
36	Łaciarska 59-59b	8,5	65,8	58,4	9,8	11,0
37	Łaciarska 7-11	10,8	84,8	74,5	11,7	12,2
38	Łąkowa 2-6, Podwale 34-35	8,5	162,5	139,5	24,9	10,4
39	Modrzewskiego 12	-1,1	64,7	57,1	8,1	-0,5

NIERUCHOMOŚCI		EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI				
		wynik na eksploatacji na początek roku (-niedopłata/ +nadpłata)	koszty eksploatacji i utrzymania	opłaty naliczone za eksploatację i utrzymanie	pozytki 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	0,3	66,1	58,6	7,7	0,6
41	Oławska 22-28	6,9	89,1	78,3	11,4	7,5
42	Pawłowa 1-5	-4,7	108,5	97,1	17,3	1,3
43	Pawłowa 7-13	3,1	131,8	116,8	19,7	7,8
44	P.Skargi 13-17	5,5	101,1	90,1	12,7	7,2
45	pl.Muzealny 3-7, pl.Legion.6	27,9	216,5	193,9	36,5	41,9
46	Podwale 51-56	7,7	187,0	169,8	27,5	17,9
47	Prosta 2-6	10,4	92,7	77,9	15,3	10,9
48	Prosta 31	-2,9	93,0	91,5	14,8	10,5
49	Prosta 38-44	18,3	90,0	73,4	13,3	15,0
50	Prosta 8-14	14,5	133,3	113,3	19,7	14,2
51	Szewska 18	-1,5	62,5	57,4	7,2	0,6
52	Szewska 22/23	0,4	15,3	13,7	1,5	0,3
53	Szpitalna 2	10,3	120,8	102,2	12,4	4,1
54	Szpitalna 4	-6,2	123,6	110,2	12,6	-6,9
55	Szpitalna 6	5,1	111,6	94,5	14,2	2,3
56	Świdnicka 30/32	5,2	54,5	49,2	7,2	7,1
57	Teatralna 22-26	0,7	100,4	84,2	13,7	-1,8
58	Tęczowa 24-28	7,5	109,6	96,1	15,8	9,7
59	Widok 1	4,6	51,7	47,3	7,2	7,4
60	Widok 12-16, Teatral.2/4-8	13,4	227,8	202,5	32,2	20,3
61	Widok 3	3,4	52,7	47,3	7,0	5,1
62	Widok 5	0,5	51,8	48,9	7,3	4,9
63	W.Stwoża 12a-14	1,2	53,4	49,4	6,2	3,5
64	Zaporoska 2-8	5,2	127,7	129,0	13,0	19,4
65	Zdrowa 15-21	-1,6	113,0	99,8	11,2	-3,6
66	Zdrowa 23-29	-2,9	111,4	100,9	10,1	-3,3
67	Zdrowa 2-16	0,3	182,3	157,2	25,3	0,4
68	Zdrowa 7-13	9,2	106,9	93,9	11,1	7,3
69	Żytńia 10-16	6,3	105,4	93,2	13,7	7,8
70	Żytńia 1-7	-4,5	108,8	101,3	14,2	2,2
71	Żytńia 9-15	2,6	101,0	91,6	13,2	6,4
158	Oławska 18	-0,3	42,3	43,3	4,6	5,2
Razem Osiedle Staromiejskie		387,6	7 838,5	6 943,1	1 082,5	574,6
Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie:						
72	Czarneckiego 2-14	-2,5	166,6	142,4	24,8	-1,8
73	Czarneckiego 16-28	8,0	150,6	134,1	26,5	18,0
74	Czarneckiego 30-38	-0,6	103,7	92,7	17,4	5,9
75	Czarneckiego 40-50	2,2	156,9	132,7	21,6	-0,4
76	Czarneckiego 52-58	0,6	98,3	86,7	17,2	6,2
77	Czarneckiego 60-70	3,4	183,2	159,5	25,0	4,7
78	Czarneckiego 74-80	6,3	95,4	72,0	13,8	-3,3
79	Czarneckiego 33-41	8,4	138,8	118,8	21,2	9,7
80	Czarneckiego 5	15,4	323,3	259,6	45,5	-2,8

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	17,3	316,1	273,3	42,0	16,4
82	Długa 18-20	2,4	54,2	48,6	7,7	4,4
83	Długa 22-24	0,9	49,5	44,9	7,1	3,4
84	Długa 26-28	2,9	56,3	50,6	6,7	3,8
85	Długa 30-32	1,2	52,9	48,8	6,6	3,8
86	Długa 34-36	1,2	53,6	46,9	6,6	1,1
87	Długa 38-40	3,2	49,8	43,9	7,5	4,8
88	Długa 42-44	7,2	55,2	46,3	6,2	4,6
89	Długa 46-48	5,3	48,9	40,6	7,4	4,4
90	Długa 50-52	2,1	51,7	46,0	6,9	3,3
91	Długa 54-56	-0,5	50,7	46,5	7,5	2,7
92	Głogowska 1-7	3,1	154,9	133,5	22,1	3,9
93	Głogowska 2-4	13,1	320,1	288,0	44,0	25,0
94	Głogowska 9-11	9,3	328,6	283,6	44,6	8,8
95	Inowrocławska 1-3	0,2	187,2	170,1	27,1	10,3
96	Inowrocławska 5-7	-7,5	204,2	181,9	27,7	-2,1
97	Inowrocławska 23-25	9,4	189,1	156,0	27,4	3,7
98	Inowrocławska 27-29	10,6	194,4	162,3	25,9	4,4
99	Inowrocławska 48-50	0,5	88,6	75,8	11,4	-0,8
100	Inowrocławska 52-54	2,9	81,7	63,3	12,2	-3,3
101	Kruszwicka 6-8	-13,4	387,7	364,5	45,2	8,6
102	Kruszwicka 10-12	-2,6	360,4	335,9	44,7	17,7
103	Kruszwicka 5-7-17	9,5	173,4	145,5	25,4	7,1
104	Kruszwicka 19-31	15,0	148,9	123,3	26,1	15,4
105	Kruszwicka 33-41	6,8	107,1	94,9	17,9	12,4
106	Kruszwicka 43-53	-0,8	146,5	126,2	21,1	0,0
107	Legnicka 26	3,2	208,5	174,8	27,6	-2,9
108	Legnicka 28	11,3	207,2	176,1	26,2	6,4
109	Legnicka 30	6,3	200,1	166,0	25,4	-2,4
110	Litomska 3-5-7-9	9,6	87,5	75,3	14,4	11,8
111	Litomska 17-19	3,2	60,8	52,4	9,5	4,2
112	Lubińska 2-4	10,5	361,1	305,5	43,7	-1,4
113	Lubińska 6-16	-5,7	169,2	142,3	21,8	-10,8
114	Lubińska 18-26	7,8	125,4	106,3	17,5	6,1
115	Lubińska 28-30	11,2	324,4	278,7	41,8	7,4
116	Mł.Techników 2-4	15,8	333,1	293,4	44,3	20,4
117	Mł.Techników 6-14	-1,5	120,2	104,1	17,4	-0,2
118	Mł.Techników 47-49	-7,7	82,2	77,8	11,7	-0,4
119	Mł.Techników 51-53	-1,4	83,3	70,5	12,3	-1,9
120	Poznańska 1-3	16,2	321,6	277,9	44,3	16,8
121	Poznańska 5-13	-1,2	126,9	113,4	18,0	3,3

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	7,3	274,9	245,6	36,2	14,2
123	Rybacka 6-8	0,3	209,0	170,8	25,4	-12,5
124	Słubicka 37-39-49	-2,4	178,3	152,8	27,1	-0,7
125	Szczepińska 2-4	-0,6	196,8	177,0	26,5	6,0
126	Szczepińska 6-8	-4,3	194,1	178,7	27,9	8,3
127	Szczepińska 10-24	7,8	176,1	147,4	26,7	5,7
128	Szprotawska 1-7	1,9	97,2	83,3	13,5	1,4
129	Szprotawska 9-17	-2,7	123,8	107,0	18,1	-1,5
130	Ścinawska 2-8	3,5	293,9	255,2	37,0	1,8
131	Ścinawska 12-18	17,2	290,1	252,4	37,2	16,7
132	Ścinawska 22-28	18,9	278,3	253,1	36,7	30,4
133	Ścinawska 30-34	4,3	87,3	73,6	14,1	4,7
134	Zachodnia 7-19	8,0	167,0	141,5	25,1	7,6
135	Zachodnia 10	1,4	341,2	301,0	43,2	4,4
136	Zachodnia 21-31	23,7	186,3	154,8	24,9	17,1
137	Zachodnia 26-34	3,0	153,9	127,8	19,8	-3,3
138	Zachodnia 33-39	0,3	112,3	101,2	17,2	6,4
139	Zachodnia 36-44	-0,6	154,5	127,5	21,3	-6,4
140	Zachodnia 41-55	3,3	184,4	162,3	27,6	8,8
141	Zachodnia 50-52	10,7	331,9	284,0	42,6	5,4
142	Złotoryjska 3-5	3,1	173,7	156,4	17,9	3,6
143	Zachodnia 14-18, Czarn.11-11d, Litomska 20-24	27,9	520,7	466,5	72,0	45,7
144	Zachodnia 20	11,7	188,2	158,0	26,9	8,4
Razem Osiedle Bolkowski-Kruszwickie		361,9	13 053,9	11 332,0	1 788,8	428,9
Osiedle Muchobór:						
145	Mińska, Rodziew., Hłaski, Tyrmanda 1-5	20,6	389,8	340,8	56,6	28,2
146	Tyrmanda 2-10	-0,3	171,2	153,3	26,0	7,7
147	Tyrmanda 12-20	3,9	169,6	143,0	27,3	4,6
148	Tyrmanda 22-30	6,4	164,3	140,2	25,0	7,3
149	Tyrmanda 32-34	1,0	70,4	61,6	10,3	2,4
150	Tyrmanda 36-40	1,6	89,4	78,6	13,3	4,2
151	Tyrmanda 42-44	1,2	72,3	64,4	8,7	2,1
152	K-Szczuckiej 1, Tyrmanda 21-37	7,9	256,8	221,8	36,7	9,6
153	Tyrmanda 9-11a	-0,7	91,9	83,6	13,9	5,0
154	Tyrmanda 13-19a	3,9	136,6	127,3	19,4	14,0
Razem Osiedle Muchobór		45,6	1 612,5	1 414,7	237,3	85,1
Razem Spółdzielnia		795,1	22 504,8	19 689,8	3 108,6	1 088,6

Tab. 4b Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (bez mediów) za rok 2014
- 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	-0,4	1,3	1,7	0,0	0,0
32	Kraińskiego 3	-0,4	1,7	2,2	0,0	0,0
33	Kraińskiego 5	-0,4	1,7	2,1	0,0	0,0
39	Modrzewskiego 12	-0,4	1,7	2,1	0,0	0,0
40	Modrzewskiego 14	-0,1	1,8	2,1	0,0	0,2
45	pl.Muzealny 3-7, pl.Legionów 6	-0,3	0,6	0,9	0,0	0,0
46	Podwale 51-56	-1,3	1,7	2,3	0,0	-0,7
59	Widok 1	-0,3	0,9	1,1	0,0	0,0
61	Widok 3	-0,3	0,8	1,1	0,0	-0,1
62	Widok 5	-0,2	0,8	1,0	0,0	0,0
158	Oławska 18	-2,1	6,2	5,5	0,0	-2,8
201	Lelewela 3	-1,7	16,1	17,7	0,0	-0,1
202	Jęczmienna 12	-0,9	4,9	5,3	0,0	-0,5
203	K.Wielkiego 87-89	-0,2	9,8	10,1	0,0	0,1
204	Kolejowa 57-61	-0,7	9,0	9,5	0,0	-0,1
205	Kołątaja 34	-2,3	16,8	17,6	0,0	-1,5
206	Prosta 21-25	-3,8	14,3	14,2	0,0	-3,9
207	Teatralna 2-8	-0,7	4,0	4,7	0,0	0,0
208	Zaporoska 2-8	-2,2	12,9	13,9	0,0	-1,2
209	Zdrowa 2-16	-1,2	7,6	8,5	0,0	-0,3
210	Żytnia 19-23	-11,9	33,0	37,4	0,0	-7,5
Razem Osiedle Staromiejskie		-31,8	147,4	160,8	0,0	-18,4
Osiedle Bołkowsko - Kruszwickie:						
72	Czarneckiego 2-14	0,1	1,3	1,6	0,0	0,3
73	Czarneckiego 16-28	0,5	0,9	1,3	0,0	0,9
74	Czarneckiego 30-38	0,3	2,0	2,6	0,0	0,9
77	Czarneckiego 60-70	0,1	0,6	0,7	0,0	0,2
78	Czarneckiego 74-80	0,2	1,2	1,4	0,0	0,4
92	Głogowska 1-7	0,0	1,7	1,9	0,0	0,3
103	Kruszwicka 5-7-17	0,1	1,4	1,5	0,0	0,3
104	Kruszwicka 19-31	-0,7	1,0	1,9	0,0	0,2
105	Kruszwicka 33-41	0,2	1,1	1,4	0,0	0,4
106	Kruszwicka 43-53	0,1	1,3	1,5	0,0	0,3
111	Litomska 17-19	-1,6	2,6	3,5	0,0	-0,8
113	Lubińska 6-16	-0,4	1,1	1,7	0,0	0,2
114	Lubińska 18-26	3,1	0,8	2,5	0,0	4,8
139	Zachodnia 36-44	0,1	0,5	0,6	0,0	0,2
143	Zach.14-18, Czar.11-11d,Lit 20-24	1,3	6,1	7,7	0,0	2,9
144	Zachodnia 20	6,6	13,5	13,6	0,0	6,7

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
301	Inowrocławska 15	-5,5	25,7	28,4	0,0	-2,8
302	Ścinawska 1-19	-11,3	96,9	107,2	0,0	-1,0
303	Zachodnia 12	9,4	168,3	169,0	0,0	10,0
304	Zachodnia 18A	-1,4	107,5	112,6	0,0	3,7
305	Głogowska 6	-1,2	8,2	9,9	0,0	0,5
306	Kruszwicka 8A	-5,7	14,9	17,8	0,0	-2,9
307	Inowrocławska 63/65	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,3
Razem Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie		-6,0	458,8	490,2	0,0	25,5
Osiedle Muchobór:						
152	K-Szczuckiej 1, Tyrmanda 21-37	-0,1	8,8	11,1	0,0	2,2
153	Tyrmanda 9-11a	0,0	1,4	1,6	0,0	0,1
154	Tyrmanda 13-19a	-0,1	3,1	3,4	0,0	0,2
Razem Osiedle Muchobór		-0,3	13,3	16,1	0,0	2,5
Razem Spółdzielnia		-38,1	619,5	667,1	0,0	9,5

Tab. 4c Wyniki na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych za rok 2014

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	3	4	5	6	7
Osiedle Staromiejskie:						
1	Biskupia 1-5	4,9	9,1	20,8	1,0	17,6
2	Biskupia 2-10	159,3	177,3	60,4	2,6	45,0
3	Biskupia 7	30,4	2,6	12,8	0,0	40,5
4	Grabiszyńska 11-23	219,5	13,9	80,1	2,0	287,8
5	Grabiszyńska 18	131,2	164,5	42,2	2,0	10,9
6	Grab.2, Lelew.1, pl.Leg.9-14	-1,9	83,4	93,6	13,7	22,0
7	Grabiszyńska 27-33	46,7	33,2	33,0	18,0	64,5
8	Grabiszyńska 36	151,5	171,4	30,5	0,1	10,7
9	Grabiszyńska 43-49	13,0	33,2	33,4	2,0	15,2
10	Grabiszyńska 52	129,6	158,1	42,5	0,2	14,2
11	Grabiszyńska 54	130,6	165,4	51,1	0,2	16,6
12	Grabiszyńska 9	-45,7	32,4	123,0	78,8	123,7
13	Jęczmienna 12-16	71,0	16,3	24,0	0,5	79,3
14	Jęczmienna 13-19	27,2	39,1	28,8	0,0	17,0
15	K.Wielkiego 69-75	12,6	32,7	31,2	0,0	11,0
16	K.Wielkiego 79-89	-2,3	32,2	46,1	0,6	12,2
17	Kolejowa 30	21,2	34,9	30,5	0,0	16,8
18	Kolejowa 22	0,1	19,7	30,5	0,0	10,9
19	Kolejowa 24-28a	1,2	23,8	31,4	0,0	8,8
20	Kolejowa 27-33	-8,5	19,8	33,1	0,0	4,8
21	Kolejowa 32-34a	23,5	10,9	31,4	0,0	44,1
22	Kolejowa 35-41	8,5	24,1	33,1	0,1	17,5
23	Kolejowa 42-48	5,9	25,4	31,4	0,0	11,9
24	Kolejowa 50-56	-6,0	20,8	31,4	7,5	12,1
25	Kolejowa 57-61	12,0	44,0	25,2	0,0	-6,8
26	Kołątaja 27/28, 29/30	35,9	131,1	99,9	5,0	9,7
27	Kołąt.34-35, Podwałe 58-60	77,9	10,8	50,4	10,9	128,4
28	Kościuszki 22-24	-17,0	20,0	18,7	0,0	-18,3
29	Kościuszki 25-27	20,6	7,4	17,9	4,5	35,7
30	Kościuszki 28/Czysta 9	11,0	17,8	19,4	0,0	12,5
31	Kotlarska 2-18	11,8	42,9	45,2	3,0	17,0
32	Kraińskiego 3	7,0	3,1	18,1	0,0	22,0
33	Kraińskiego 5	20,0	3,2	19,3	0,0	36,0
34	Krawiecka 10-14	19,6	59,4	35,5	0,0	-4,3
35	Łaciarska 5	14,4	2,6	9,3	3,1	24,3
36	Łaciarska 59-59b	55,1	5,3	21,5	11,7	83,0
37	Łaciarska 7-11	60,7	49,4	26,4	3,1	40,8
38	Łąkowa 2-6, Podwałe 34-35	-42,7	10,1	54,0	1,2	2,4
39	Modrzewskiego 12	15,5	3,9	19,3	0,7	31,6
40	Modrzewskiego 14	21,1	4,7	19,5	0,0	35,9

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
41	Oławska 22-28	19,5	28,2	25,1	0,0	16,4
42	Pawłowa 1-5	42,7	45,2	37,1	0,0	34,6
43	Pawłowa 7-13	7,0	53,0	43,7	0,0	-2,2
44	P.Skargi 13-17	67,9	53,3	29,4	38,9	82,9
45	pl.Muzealny 3-7, pl.Legion.6	11,8	81,2	78,7	1,4	10,7
46	Podwale 51-56	-2,9	63,1	62,0	0,8	-3,3
47	Prosta 2-6	0,4	27,8	32,7	0,0	5,3
48	Prosta 31	32,9	41,1	30,4	0,1	22,4
49	Prosta 38-44	11,8	27,0	29,2	3,3	17,3
50	Prosta 8-14	34,4	33,7	43,8	0,1	44,6
51	Szewska 18	4,9	19,2	19,8	0,0	5,5
52	Szewska 22/23	3,8	9,9	4,0	0,1	-1,9
53	Szpitalna 2	28,5	49,5	30,7	0,3	10,1
54	Szpitalna 4	18,1	36,5	30,6	0,0	12,2
55	Szpitalna 6	48,9	76,6	30,5	0,0	2,7
56	Świdnicka 30/32	53,2	22,2	17,2	5,0	53,2
57	Teatralna 22-26	39,1	51,6	28,5	8,3	24,3
58	Tęczowa 24-28	-42,0	31,4	81,7	0,3	8,6
59	Widok 1	41,6	14,9	14,9	1,2	42,7
60	Widok 12-16, Teatral.2/4-8	28,6	103,4	72,2	1,3	-1,2
61	Widok 3	28,4	14,6	14,9	1,0	29,7
62	Widok 5	48,2	30,7	16,5	4,6	38,6
63	W.Stwoża 12a-14	11,3	4,5	14,2	0,5	21,4
64	Zaporoska 2-8	18,8	6,7	30,3	10,1	52,5
65	Zdrowa 15-21	-2,9	30,2	26,2	0,1	-6,8
66	Zdrowa 23-29	9,6	7,0	26,0	1,2	29,9
67	Zdrowa 2-16	8,7	42,1	53,4	1,0	21,0
68	Zdrowa 7-13	6,7	28,2	25,5	0,6	4,7
69	Żytnia 10-16	8,0	29,2	31,0	0,1	9,9
70	Żytnia 1-7	54,3	28,3	30,7	0,9	57,6
71	Żytnia 9-15	43,0	29,1	30,6	0,0	44,5
158	Oławska 18	1,3	6,2	10,9	0,0	5,9
201	Lelewela 3	8,8	0,0	10,0	0,0	18,8
202	Jęczmienna 12	0,5	0,0	1,3	0,0	1,8
203	K.Wielkiego 87-89	2,4	0,0	2,4	0,0	4,8
204	Kolejowa 57-61	3,8	1,1	3,8	0,0	6,5
205	Kołątaja 34	5,9	2,0	6,6	0,0	10,5
206	Prosta 21-25	7,4	3,2	7,4	0,0	11,5
207	Teatralna 2-8	3,8	0,0	3,8	0,0	7,7
208	Zaporoska 2-8	3,2	6,0	4,9	0,0	2,1
209	Zdrowa 2-16	4,0	0,5	4,0	0,0	7,6
210	Żytnia 19-23	2,9	2,8	7,5	0,0	7,5
Razem Osiedle Staromiejskie		2 174,9	2 901,6	2 609,9	254,1	2 137,3

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 Bolkowsko - Kruszwickie:						
72	Czarneckiego 2-14	65,8	98,4	45,5	0,1	13,0
73	Czarneckiego 16-28	25,8	72,4	45,5	0,3	-0,8
74	Czarneckiego 30-38	44,4	9,8	33,5	0,0	68,1
75	Czarneckiego 40-50	10,0	37,3	38,4	1,5	12,6
76	Czarneckiego 52-58	59,1	12,7	29,0	1,5	76,9
77	Czarneckiego 60-70	64,4	3,2	46,4	0,0	107,7
78	Czarneckiego 74-80	42,7	4,6	26,1	0,0	64,1
79	Czarneckiego 33-41	47,7	4,4	38,3	0,0	81,5
80	Czarneckiego 5	-41,0	112,0	160,1	2,8	9,9
81	Czarneckiego 9	-59,8	129,0	156,0	9,0	-23,7
82	Długa 18-20	11,9	24,5	13,3	6,7	7,5
83	Długa 22-24	21,6	24,4	13,3	0,6	11,1
84	Długa 26-28	24,8	37,0	13,3	1,5	2,5
85	Długa 30-32	-1,3	13,3	13,3	0,0	-1,3
86	Długa 34-36	41,3	24,5	13,3	1,5	31,6
87	Długa 38-40	6,2	21,4	13,3	0,0	-1,9
88	Długa 42-44	10,7	25,5	13,3	0,0	-1,5
89	Długa 46-48	25,2	24,9	13,3	0,0	13,6
90	Długa 50-52	69,2	24,9	13,3	8,4	66,1
91	Długa 54-56	23,0	24,7	13,3	0,3	12,0
92	Głogowska 1-7	19,5	4,9	55,2	0,5	70,3
93	Głogowska 2-4	83,0	108,7	127,7	2,5	104,6
94	Głogowska 9-11	58,3	62,0	113,9	3,2	113,4
95	Inowrocławska 1-3	47,0	9,7	74,8	2,5	114,6
96	Inowrocławska 5-7	34,1	13,0	74,3	3,7	99,1
97	Inowrocławska 23-25	104,8	65,7	50,2	0,8	90,1
98	Inowrocławska 27-29	83,3	77,6	51,8	1,1	58,6
99	Inowrocławska 48-50	-7,0	20,3	22,3	0,0	-4,9
100	Inowrocławska 52-54	-8,9	16,5	22,3	0,0	-3,1
101	Kruszwicka 6-8	91,9	121,2	129,9	0,0	100,7
102	Kruszwicka 10-12	28,6	142,1	128,3	0,0	14,8
103	Kruszwicka 5-7-17	-5,5	5,0	45,1	1,8	36,4
104	Kruszwicka 19-31	136,6	43,2	45,1	0,3	138,7
105	Kruszwicka 33-41	58,5	11,1	46,6	0,3	94,4
106	Kruszwicka 43-53	10,6	12,7	38,8	0,0	36,7
107	Legnicka 26	-14,6	27,5	66,6	0,2	24,7
108	Legnicka 28	37,4	37,2	66,6	1,7	68,4
109	Legnicka 30	-3,9	26,5	77,3	0,2	47,2
110	Litomska 3-5-7-9	30,9	3,5	26,3	0,0	53,8
111	Litomska 17-19	26,6	18,7	17,1	0,0	25,0
112	Lubińska 2-4	-7,3	106,8	112,7	6,4	5,0
113	Lubińska 6-16	67,7	111,6	41,5	0,0	-2,4

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
114	Lubińska 18-26	79,2	89,1	34,9	0,0	25,1
115	Lubińska 28-30	12,5	183,1	123,6	2,9	-44,0
116	Mł.Techników 2-4	41,2	66,4	144,6	5,9	125,3
117	Mł.Techników 6-14	47,7	7,9	31,7	1,4	72,9
118	Mł.Techników 47-49	24,5	34,1	22,4	1,2	13,9
119	Mł.Techników 51-53	2,7	45,3	22,4	0,0	-20,3
120	Poznańska 1-3	25,1	123,5	104,2	18,7	24,5
121	Poznańska 5-13	33,6	53,9	31,7	0,0	11,5
122	Poznańska 19-25	74,7	162,5	91,1	4,8	8,1
123	Rybacka 6-8	-6,3	37,7	75,4	1,1	32,5
124	Słubicka 37-39-49	95,1	11,8	47,1	0,5	130,8
125	Szczepińska 2-4	59,8	23,2	52,2	1,9	90,6
126	Szczepińska 6-8	79,6	36,3	52,0	2,9	98,2
127	Szczepińska 10-24	112,5	151,7	49,3	0,1	10,2
128	Szprotawska 1-7	1,6	1,9	25,6	0,0	25,3
129	Szprotawska 9-17	59,6	17,5	33,4	0,0	75,5
130	Ścinawska 2-8	67,2	171,6	106,2	7,3	9,1
131	Ścinawska 12-18	31,0	155,6	124,8	5,1	5,3
132	Ścinawska 22-28	17,1	161,8	132,7	5,0	-7,1
133	Ścinawska 30-34	0,1	4,7	23,4	2,0	20,8
134	Zachodnia 7-19	66,5	86,4	47,0	2,9	30,0
135	Zachodnia 10	-75,5	125,6	160,8	4,5	-35,8
136	Zachodnia 21-31	108,5	69,4	46,0	0,0	85,1
137	Zachodnia 26-34	70,6	55,6	38,1	1,4	54,6
138	Zachodnia 33-39	40,7	38,1	30,5	0,3	33,5
139	Zachodnia 36-44	71,1	53,6	38,6	0,2	56,3
140	Zachodnia 41-55	95,4	104,6	51,4	1,5	43,6
141	Zachodnia 50-52	156,1	304,9	164,8	10,0	26,0
142	Złotoryjska 3-5	62,7	17,5	61,7	0,4	107,3
143	Zach.14-18, Czarn.11-11d,Lit.20-24	182,1	280,5	159,7	22,8	84,1
144	Zachodnia 20	106,5	8,1	55,6	1,7	155,6
301	Inowrocławska 15	0,0	0,0	1,9	2,7	4,7
302	Ścinawska 1-19	24,0	26,5	32,5	6,8	36,8
303	Zachodnia 12	12,6	2,8	18,9	0,0	28,6
304	Zachodnia 18A	13,3	1,4	15,7	1,6	29,2
305	Głogowska 6	0,5	0,0	3,8	0,3	4,6
306	Kruszwicka 8A	1,5	0,0	3,2	0,0	4,8
Razem Osiedle Bolkowski-Kruszwickie		3 158,8	4 488,8	4 445,3	177,3	3 292,5

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 Muchobór:						
145	Mińska, Rodziew. Hłaski, Tyrm. 1-5	88,7	31,0	71,1	0,0	128,7
146	Tyrmanda 2-10	-0,5	3,0	30,3	0,0	26,8
147	Tyrmanda 12-20	7,7	9,0	32,9	0,0	31,6
148	Tyrmanda 22-30	50,5	5,2	41,3	0,2	86,8
149	Tyrmanda 32-34	6,5	1,2	12,2	0,0	17,5
150	Tyrmanda 36-40	-11,1	4,2	17,2	0,0	1,8
151	Tyrmanda 42-44	-4,6	0,6	12,8	0,0	7,6
152	K-Szczuckiej 1, Tyrmanda 21-37	1,9	5,3	49,8	0,9	47,2
153	Tyrmanda 9-11a	43,1	4,1	17,4	0,2	56,6
154	Tyrmanda 13-19a	76,3	3,2	25,9	0,2	99,2
Razem Osiedle Muchobór		258,4	66,9	310,9	1,4	503,8
Razem Spółdzielnia		5 592,1	7 457,3	7 366,1	432,7	5 933,6

**TAB. 5 KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA OGÓLNEGO SPÓŁDZIELNI
ZA OKRES I - XII. 2014 R.**

w zł.

Lp.	Treść	wykonanie	struktura w %
I.	Koszty działalności operacyjnej:		
1.	płace i narzuty	2 287 607,95	64,57
	w tym Rady Nadzorczej	231 084,00	6,52
2.	materiały i energia, materiały biurowe	61 050,93	1,72
3.	podatek od nieruchomości	6 725,75	0,19
4.	konserwacje budynków	10 331,77	0,29
5.	ubezpieczenia	9 327,00	0,26
6.	usługi bankowe (prowizje)	4 846,06	0,14
7.	opłaty pocztowe i telefoniczne, bilety MPK, opłaty sądowe i skarbowe	21 280,62	0,60
8.	koszty obsługi Zarządu i Rady Nadzorczej	2 792,43	0,08
9.	sprzątanie wewnątrz budynków, dezynfekcje	24 793,00	0,70
10.	sprzątanie pow. wokół budynków, konserwacja zieleni, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	10 161,81	0,29
11.	koszty pracownicze (szkolenia, odzież, ekw. za pranie, badania lekarskie, BHP, odpis na ZFSS)	108 130,31	3,05
12.	obsługa informatyczna, prawna, rzeczoznawcy	80 533,84	2,27
13.	ochrona mienia	52 982,35	1,50
14.	amortyzacja środków trwałych	25 546,67	0,72
15.	inne, w tym:	181 610,04	5,13
	konserwacje, naprawy ŚT	1 314,63	0,04
	wieczyste użytkowanie gruntów	10 791,84	0,30
	PFRON	79 096,00	2,23
	ogłoszenia dot. przetargów, sprawozdań finansowych, innych zawiadomień	52 930,73	1,49
	badanie bilansu, lustracja	24 232,36	0,68
	składki członkowskie	6 360,00	0,18
	pozostałe	6 884,48	0,19
	Razem koszty działalności operacyjnej:	2 887 720,53	81,51
II.	Pozostałe koszty:		
1.	koszty eksploatacji (najem lokali użytkowych)	607 279,84	17,14
2.	pozostałe koszty finansowe	9 039,24	0,26
3.	pozostałe koszty operacyjne	26 848,67	0,76
4.	koszt własny sprzedaży i likwidacji majątku trwałego	11 760,65	0,33
	Razem pozostałe koszty:	654 928,40	18,49
	Ogółem koszty: (I+II)	3 542 648,93	100,00

TAB. 6 ROZLICZENIE KOSZTÓW / PRZYCHODY ZARZĄDU ZA OKRES I - XII. 2014 R.

w zł.

Lp.	Treść	GZM	DG	Razem GZM+DG
1.	Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni za 12 m-cy 2014r. w tym:			
1.	Osiedle Bolkowsko-Kruszwickie	1 373 717,85	293 408,86	1 667 126,71
2.	Osiedle Staromiejskie	821 372,36	164 058,82	985 431,18
3.	Osiedle Muchobór	176 095,55	15 961,98	192 057,53
4.	Zarząd	22 445,79	20 659,32	43 105,11
5.	Razem rozliczenie kosztów operacyjnych Zarządu:	2 393 631,55	494 088,98	2 887 720,53
6.	Razem pozostałe koszty:	0,00	654 928,40	654 928,40
7.	Razem koszty Osiedli + Zarząd:	2 393 631,55	1 149 017,38	3 542 648,93
II.	Przychody Zarządu:			
1.	przychody z działalności pozostałej (701-709)	22 445,79	872 104,73	894 550,52
2.	pozostałe przychody finansowe	0,00	629 585,33	629 585,33
3.	pozostałe przychody operacyjne	0,00	35 760,79	35 760,79
4.	przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego	0,00	417 318,50	417 318,50
5.	Razem przychody:	22 445,79	1 964 769,35	1 977 215,14
	Ogółem wynik (II.5 - I.4 - I.6)		1 279 181,63	1 279 181,63

Wrocław, dnia 31.03.2014r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny księgowy

Ewa Fabijan
mgr Ewa Fabijan

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr inż. Włodzisław Zordys
mgr inż. Włodzisław Zordys

Przewodniczący Zarządu
DYREKTOR

mgr inż. Ryszard Domara
mgr inż. Ryszard Domara