

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze z działalności w 2014 roku

I. INFORMACJA WSTĘPNA.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FAMPA” w Jeleniej Górze z siedzibą przy ul. XX Lecia 3 w Jeleniej Górze od dnia 19-11-1991 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000120703.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z PKD 6832Z jest ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE

Decyzje związane z działalnością Spółdzielni podejmują jej organy według zasad określonych w przyjętym w 2007 roku Statucie Spółdzielni.

Najwyższym organem jest Walne Zgromadzenie Członków, którego kompetencje zostały określone w § 27 Statutu.

Nadzór i kontrolę nad bieżącą działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza działająca w 7-dmno osobowym składzie, wypełniająca zadania wynikające z § 38 Statutu.

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu poprzez podejmowanie kolegiałnych decyzji.

Przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące iż Zarząd Spółdzielni jest jej organem wykonawczym, określa także zakres obowiązków, uzupełniony postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Skład Zarządu stanowiły niżej wymienione osoby :

- 1/ Prezes Zarządu - Zdzisław Milcarek zatrudniony na 2/5 etatu do dnia 30.06.2014 r
- 2/ Zastępca Prezesa - Czesław Wychowanek zatrudniony na pełen etat do dnia 30.06.2014 r jako Z-ca Prezesa Zarządu , a od dnia 01.07.2014 r jako Prezes Zarządu
- 3/ Zastępca Prezesa - Irena Nowak - do 10.07.2014 r pełniła funkcję społeczną a od dnia 11.07.2014 r zatrudniona na 2/5 etatu

4/ Zastępca Prezesa - Witold Urbanowicz pełnił funkcję społeczną od dnia 11.07.2014 r.

W roku 2014 zmienił się skład Rady Nadzorczej . Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26.06.2014 r wybrało nowy skład na kadencję 2014-2017 . W dniu 11.07.2014 r członkowie Rady Nadzorczej dokonali wyboru Prezydium RN i Komisji Rewizyjnej w składzie :

Prezydium Rady Nadzorczej

1. Przewodniczący - Krzysztof Marcinkowski
2. Z-ca Przewodniczącego - Wojciech Kutwin
3. Sekretarz - Mirosław Falkiewicz
4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Mirosława Gerlach
5. Członek Komisji Rewizyjnej – Bogdan Helik
6. Andrzej Szramik - Członek RN
7. Wojciech Janik - Członek Zarządu

Podstawowym zadaniem w działalności gospodarczej Spółdzielni w roku 2014 było zarządzanie zasobami mieszkaniowymi , zarządzanie majątkiem Spółdzielni i współwłaścicieli , jako zarząd powierzony.

W ramach tego zadania Spółdzielnia była zobowiązana zapewnić użytkownikom lokali :

- w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym , prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach, sprawną i efektywną obsługę administracyjną.
- w zakresie ogrzewania - utrzymanie w okresie grzewczym normatywnej temperatury co i cw zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej za sezon grzewczy.

Zarząd Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 roku zarządał :

- 1/ 59 budynkami mieszkalnymi
- 2/ 782 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 35.726,87 m², w tym 81 mieszkania o powierzchni 4.005,36 m² stanowiły własność wyodrębnioną.
- 3/ 4 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 178,52 m²
- 4/ 266 garażami o powierzchni użytkowej 5.006,60 m² w tym 17 garażami o powierzchni użytkowej 292,40m² do których ich użytkownicy dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze działał na podstawie :

- Ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1982 r. nr 30 poz.210 (z późn. zmianami)
- Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., nr 4, poz. 27 Z późniejszymi zmianami),
- Statutu Spółdzielni z 2007 roku,
- Regulaminu Zarządu SM „FAMPA” w Jeleniej Górze z 2010 roku, oraz innymi Regulaminami ustanawianymi przez Radę Nadzorczą.

W 2014 roku Zarząd odbył 62 protokółowanych posiedzeń podejmując 96 Uchwał dotyczących :

- spraw członkowsko-mieszkaniowych, najmu lokali, innych pomieszczeń,
- przyjęcia i wykluczenia z grona członków Spółdzielni,
- przygotowanie projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych i innych przedkładanych Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia,
- zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków oraz przygotowanie i składanie podczas Zebrania stosownych sprawozdań z działalności,
- analizowanie informacji opracowywanych przez komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczące bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- przygotowane oraz przedstawienie informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
- zawieranie umów, prowadzenie polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałanie z organami administracji, organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi.

Członkowie Zarządu referowali sprawozdania, informacje i inne dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i Komisji, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO –MIESZKANIOWE.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółdzielnia liczyła 757 członków tj., członków :

1/ posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	637 osób
2/ odrębną własność lokalu	81 osób
3/ prawo najmu do lokalu	24 osób
4/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (w tym garażu)	17 osób

W roku sprawozdawczym do Spółdzielni dokonano jednego przyjęcia w poczet członków, nie wykazano osób, które będąc członkami Spółdzielni nabyły kolejne lokale spółdzielcze w drodze spadku, umowy kupna-sprzedaży.

Spółdzielnia realizuje na bieżąco wnioski o przekształcenie własnościowych praw do lokali w odrębną własność zgodnie z Ustawą z 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).

W roku sprawozdawczym zostało zawartych 6 aktów notarialnych przeniesienia lokali w odrębną własność.

Na dzień 31-12-2014 roku było 81 właścicieli lokali, co stanowi 10,36 % zasobów mieszkaniowych będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze.

Powierzchnia lokali mieszkalnych Spółdzielni uległa zmniejszeniu o 4.005,36 m², natomiast powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 7.592,99 m² w latach 2011-2014. - **Załącznik 1**

III. KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

Przychody z tytułu eksploatacji, przychody finansowe oraz operacyjne na 31.12.2014 r – zawarte są w Tabeli 1

TABELA 1		
Tytuł	Wykonanie za 2013 r	Wykonanie za 2014 r
Przychody z tytułu opłat za użytk. lokali mieszkalnych	1 983 380,44	1 996 866,14
Przychody z tytułu opłat za użytk. garaży – dzierz. gruntu	60 495,45	59 177,36
Przychody z tytułu opłat za c.o i c.w	710 646,89	596 550,96
Przychody z tytułu za najem lokali użytk.dzierz. gruntu	105 527,90	113 423,43
Razem przychody z tytułu eksploatacji i utrzymania	2 860 050,68	2 766 017,89
Przychody finansowe odsetki od lokat bank	15 404,62	14 505,39
Przychody finansowe odsetki od nietermin. wpłat – l.m. i l.u.	26 386,80	28 210,26
Przychody operacyjne	23 704,52	20 018,15
Razem przychody finansowe i operacyjne	65 495,94	62 733,80
RAZEM	2 925 546,62	2 828 751,69

Koszty rodzajowe, finansowe, operacyjne na 31.12.2014 r zawarte są

w Tabeli nr 2

TABELA 2		
Treść	Wykonanie 2013 r	Wykonanie 2014 r
Amortyzacja	3 960,00	3 864,00
Zużycie materiałów ,mat dla RN , paliwo,oleje ,części zamienne,mat.biurowe	19 172,88	20 379,68
Zużycie energii	871 972,85	739 905,79
Zużycie co.	654 046,62	542 211,84
Zużycie c.w.	60 340,39	59 271,86
Zużycie energii elektrycznej	114 229,29	105 878,40
Zużycie z.w.	40 476,54	29 590,17
Zużycie gazu	2 880,01	2 953,52
Usługi obce: Konserwacja i naprawy , przeeglądy , wywóz nieczystości, usługi poczt.,bank.,inform., utrzymanie czystości,nadzór budowlany	631 815,15	624 682,82
Wynagrodzenia , w tym :	289 165,96	285 121,93
Umowy o pracę	255 380,96	261 474,93
Umowy zlecenia , o dzieło	20 105,00	7 779,00
Wynagrodzenia RN	13 680,00	15 868,00
Składki na ubezpieczenia społeczne	47 181,42	47 918,42
Świadczenia na rzecz pracowników (Szkolenia , bhp,)	11 721,19	8 431,61
Podatki i opłaty w tym:	124 722,74	134 486,60
podatek od nieruchomości	114 178,00	117 358,00
wieczyste użytkowanie	9 686,48	9 686,48
opłaty sądowe i skarbowe	858,26	7 442,12
Fundusz remontowy	759 099,86	763 427,65
Pozostałe koszty	23 800,48	34 375,60
Delegacje ,ryczałt za samochód	3 266,20	2 742,60
Związek rewizyjny,KRS ,badanie	2 284,00	2 333,00
Ubezpieczenia majątkowe	16 487,00	12 777,00
Szkolenia ,delegacje RN		769,76
Pozostałe koszty-koszty przekształcenia, koszty WZCz	1 763,28	15 753,24
Razem	2 782 612,53	2 662 594,10
Koszty finansowe	0	0
koszty operacyjne	10 554,00	52 557,80
Razem	2 793 166,53	2 715 151,90

Nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu utrzymania i eksploatacji na poszczególnych budynkach przedstawiono w Tabeli 3

TABELA 3				
Ulica	nr	pow. W m2	2 013 r	2 014 r
XX-lecia	6	986,38	-1 672,01	-3 598,05
XX-lecia	8	980,62	-11 996,35	-10 350,21
GR 1		1 967,00	-13 668,36	-13 948,26
XX-lecia	4	976,85	-10 029,78	-8 303,22
XX-lecia	5	977,68	-1 384,79	-1 759,44
XX-lecia	7	975,08	-2 114,57	-654,34
GR 2		2 929,61	-13 529,14	-10 717,00
Hiszfelda	9	369,38	-3 950,68	-2 492,95
GR 3		369,38	-3 950,68	-2 492,95
BW	10	343,65	-1 564,60	-2 309,70
BW	12	331,54	1 819,32	1 927,34
BW	14	271,28	-768,95	-1 293,62
BW	16	271,28	-454,48	-840,24
GR 4		1 217,75	-968,71	-2 516,22
BW	1	331,01	1 224,52	1 351,14
BW	3	343,62	721,60	719,35
BW	5	349,62	-999,68	-628,25
BW	7	370,48	-3 173,39	-3 913,44
GR 5		1 394,73	-2 226,95	-2 471,20
Barlickiego	6	177,48	-1 055,90	-1 818,20
Barlickiego	7	161,12	447,06	376,40
Barlickiego	8	134,10	-691,63	-984,88
Barlickiego	9	387,39	1 594,53	1 473,33
Barlickiego	10	227,78	3 258,89	3 627,42
Barlickiego	11	449,67	-25,68	-459,53
GR 7		1 537,54	3 527,27	2 214,54
Barlickiego	1	304,59	-34 013,96	-29 152,77
Barlickiego	2	228,14	425,00	1 063,71
Barlickiego	3	301,85	4 235,21	4 971,82
Barlickiego	4	221,47	-2 500,39	-2 319,36
Barlickiego	5	289,39	-908,05	-1 234,08
GR 8		1 345,44	-32 762,19	-26 670,68
BW	2	222,92	-3 496,96	-1 624,12
BW	4	326,67	-3 063,87	-2 829,86
BW	6	328,88	770,46	349,25
BW	8	349,17	723,33	768,03
BW	9	349,17	22,43	-819,88
BW	11	321,48	-3 947,65	-3 604,85
BW	13	352,04	-1 701,56	-517,90
BW	15	345,02	-250,78	742,24
GR 9		2 595,35	-10 944,60	-7 537,09
BW	17	342,53	-1 752,37	-1 525,77
BW	18	340,64	-3 119,35	-3 322,89
BW	19	335,67	-699,11	-888,05
BW	20	336,52	-331,64	-861,74
BW	21	342,50	-3 691,96	-3 847,33
BW	22	320,91	-1 144,25	-1 388,24

BW	23	321,04	402,31	-43,20
BW	24	320,65	-2 702,11	-1 771,32
BW	25	644,31	-1 889,23	-2 885,99
GR 10		3 304,77	-14 927,71	-16 534,53
XX-lecia	1	2 564,75	-12 294,94	-3 625,19
XX-lecia	2	2 580,00	16 996,28	16 800,76
XX-lecia	3	2 222,80	-9 946,79	-5 251,70
Wolności	303	2 449,00	30 199,60	30 787,39
Wolności	305	2 392,00	-6 422,50	-901,24
Wolności	307	1 436,30	3 185,05	1 084,18
Wolności	309	1 440,90	1 056,16	-1 274,10
GR 11		15 085,75	22 772,86	37 620,10
Jagiellońska	46	328,80	-3 380,07	246,96
GR 12		328,80	-3 380,07	246,96
Dworcowa	20a	343,27	-5 857,64	-5 938,38
Dworcowa	20b	338,53	-929,67	144,23
Dworcowa	20c	356,52	-6 282,41	-5 638,47
Dworcowa	20d	329,30	-3 815,24	-2 695,15
GR 13		1 367,62	-16 884,96	-14 127,77
Wojewódzka	5/1	406,77	-1 994,42	-4 555,14
Wojewódzka	5/2	476,53	16 590,15	14 311,80
Wojewódzka	5/3	463,02	-3 321,78	-7 660,54
Wojewódzka	5/4	445,37	-13 602,60	-19 615,16
Wojewódzka	5/5	491,44	19 418,67	18 500,87
GR 14		2 283,13	17 090,02	981,83

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz uregulowaniami Statutu Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane dla każdej nieruchomości – grupy.

Stosownie do zapisów ustawowych i statutu różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat z tego tytułu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

Prowadzona przez Zarząd Spółdzielni analiza stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości i budynków wskazywała, że skalkulowane stawki eksploatacyjne w roku 2013 są nie adekwatne do wynikających z faktycznie ponoszonych kosztów w 2014 roku.

W związku z powyższym Zarząd Uchwałą nr 82/2014 z dnia 12-12-2014 r. przedstawił Radzie Nadzorczej projekt aktualizacji opłat eksploatacyjnych wprowadzonych Uchwałą nr 20/12/2014 z dnia 19-12-2014 r.

IV. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Zarząd Spółdzielni wypełniając ustawowy obowiązek utrzymania w nie pogorszonym stanie będących w jego zarządzie nieruchomości prowadzi prace

remontowe. Prace remontowe były zlecane wykonawcom wyłonionym w drodze przetargu.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielnia prowadzi wyodrębniony Fundusz Remontowy zarówno dla poszczególnych budynków, jak i nieruchomości zabudowanych wieloma budynkami.

Poniżej przedstawiono rozliczenie finansowe Funduszu Remontowego. Wykonanie robót remontowych w ramach Planu Remontowego i prac awaryjnych.

Rozliczenie Funduszu remontowego za 2014 r zawarte jest w tabeli nr 4

Tabela nr 4	
Wyszczególnienie	2014 r
Stan funduszu remontowego na 1.01.2014 r	256 373,84
Odpisy na fundusz remontowy naliczony od lokali mieszkalnych	763 427,65
Kredyty bankowe	0,00
Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania (XX -Lecia 5, XX - Lecia 7)	10 062,71
Podział nadwyżki - Uchwała WZCz z dnia 26.06.2014	125 232,13
Stan funduszu w 2014 roku	1 155 096,33
Prace planowane	924 616,15
Prace awaryjne	142 253,43
Wykonane prace	1 066 869,58
Stan funduszu remontowego na 31.12.2014 r	88 226,75

Rozliczenie prac remontowych wykonanych za 2014 r
przedstawione są w tabeli nr 5

Tabela 5	
Rodzaje wykonanych robót	Wartość w zł
Roboty budowlane (wykonanie boksów na śmietniki, remont schodów, remont kominów)	111 104,93
Roboty dekarские (remonty dachów)	97 671,65
Roboty instalacyjne	51 809,79
Odnowienie elewacji	166 964,93
Stolarka budowlana	14 675,12
Docieplenie stropodachów	145 776,15
Docieplenie ścian budynków	336 613,58
Remonty awaryjne	142 253,43
Razem:	1 066 869,58

V. GOSPODARKA FINANSOWA.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FAMPA” w Jeleniej Górze jest zobowiązana do prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości (D.U z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami) z 29 września 1994 r.

Obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego wynika z art. 45 Ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie sporządza się na dzień bilansowy.

Zarząd na mocy art. 49 Ustawy wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym obowiązany jest sporządzić sprawozdanie finansowe z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe zawiera :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informację dodatkową.

Bilans za okres 1 stycznia 2014 r – 31 grudnia 2014 r zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 15.266.841,77 złotych.

Nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosła :

- w 2014 r - 55.952,27 zł

- w 2013 r - 69.853,23 zł.

Zysk netto na pozostałej działalności wyniósł w 2014 roku 86.184,83 zł, które zgodnie z § 102 Statutu podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

Przedstawione sprawozdanie finansowe zawiera zdarzenia finansowe, które miały miejsce w 2014 roku.

Informacje liczbowe przedstawione w sprawozdaniu za rok 2014 zapewniają porównywalność danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2013 rok.

Zarząd Spółdzielni prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o środki własne. Zobowiązania za dostawy, roboty remontowe i usługi regulowane są terminowo. Spółdzielnia nie posiada kredytów bankowych i zadłużeń.

VI. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Zarząd dysponował środkami pieniężnymi :

- kasa - 551,09 zł
- lokata jednodniowa - 172.352,68 zł
- lokaty terminowe - 806.733,94 zł

Dane o strukturze kapitału podstawowego **Spółdzielni zawiera Tabela nr**

Tabela 6		
Nazwa	Konto	2014
Fundusz udziałowy	801-xxxx	84 035,43
Fundusz zasobowy -wpisowe	802-1-00008	78 940,59
Fundusz zasobowy -podział nadwyżki	802-1-00010	58 347,64
Fundusz zasobowy – wieczyste użytkowanie gruntów	802	1 683 931,02
Fundusz zasobowy w SR.TR	803	249 159,66
Fundusz zasobowy Spółdzielni -wkłady mieszkaniowe	804	171 759,40
Fundusz wkładów budowlanych	805	60 151 074,38
Fundusz wkładów budowlanych - GARAŻE	807	36 252,96
Prawo własności gruntów	810	5 466 122,09
Razem kapitał podstawowy		13 879 623,17

VII. ZATRUDNIENIE, ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.

Schemat organizacyjny Spółdzielni został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej w 2014 roku. Zgodnie z nim na dzień 31 grudnia 2014 roku zatrudnionych było 6,30 pracowników.

Średnia płaca (bez odpraw i nagród jubileuszowych) w 2014 r wyniosła 3.428,50 zł - w 2013 roku wyniosła 3.219,63 zł - wzrost o 6,49 % .

Na wynagrodzenia i obsługę organu samorządowego wydatkowano 15.868,00 zł
Na szkolenia podnoszące kwalifikacje pracowników, w których wzięło udział 2 osób wydatkowano 1.242,30 złotych.

Spółdzielnia nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Stan zatrudnienia i wynagrodzenia.

Wyszczególnienie	Rok 2014
Zatrudnienie średniorocz ogółem w etatach w tym:	6,30
- prac. umysłowi	6,30
- konserwatorzy	0
Wynagrodzenia ogółem w zł w tym :	269.253,93
- ogółem osobowy fundusz płac	261.474,93
- bezosobowy. fun.płac	7.779,00

Wynagrodzenia członków Zarządu ustalane są w oparciu o Uchwały Rady Nadzorczej, natomiast pracowników według Regulaminu Wynagradzania i Uchwałami Zarządu.

VIII. ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI I ICH WINDYKACJA.

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych zmniejszyło się o 68.592,26 zł i stanowią kwotę 250.579,23 zł .

Wskaźnik zaległości czynszowych za 2014 rok stanowił 8,40 % (za rok 2013 wyniósł 10,43%)

Stan zadłużenia za 2014r zawarte są w Załączniku nr 2

W Spółdzielni podejmowane są następujące działania związane z windykacją należności :

- wezwanie do zapłaty (3 m-czna zaległość)
- ostateczne wezwanie do zapłaty (6 m-czna zaległość)

- kierowanie sprawy do Sądu
- wezwanie o zapłatę po wyroku
- skierowanie sprawy do egzekucji komorniczej

Osobom o niskich dochodach spełniających wymogi Ustawy i Rozporządzenia Rady Ministrów o dodatkach mieszkaniowych Urząd Gminy w Jeleniej Górze przyznaje dodatki mieszkaniowe.

Lp	Wyszczególnienie	2014 r
1.	Kwota dofinansowania w zł	49.456,61
2.	Ilość dodatków w roku	223
3.	Średnia ilość osób/m-c	19

W roku 2014 do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze skierowano 22 pozwów o wydanie nakazu zapłaty na kwotę 79.080,52 złotych.

Do Komorników Sądowych w 2014 roku wystąpiono z 18 wnioskami o wszczęcie postępowania egzekucyjnego na kwotę 56.305,00 złotych.

W 2014 r Spółdzielnia zwiększyła odpis aktualizacyjny na kwotę 38.771,44 zł na zadłużenie z tytułu najmu lokali mieszkalnych dla których windykacja uległa znacznemu wydłużeniu i działania komornicze mogą okazać się nieskuteczne .

W przypadku osób dysponujących spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i długo trwale zalegającymi z wnoszeniem opłat, Zarząd podejmuje działania zmierzające do sprzedaży ich lokali mieszkalnych na drodze licytacji.

W roku 2014 wystąpiono z 2 takimi wnioskami do Komornika Sądowego.

IX. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW.

Na podstawie art. 8³ ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz zgodnie z § 30a Statutu Spółdzielni w 2014 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze.

Walne Zgromadzenie Członków zgodnie z Uchwałą nr 28/2014 Zarządu z dnia 05-05-2014 r. odbyło się 26 czerwca 2014 roku.

W Walnym Zgromadzeniu Członków według listy obecności i Protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej uczestniczyło 47 członków na 780 uprawnionych tj 6,03 %

Członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu głosowali nad Uchwałami ujętymi w porządku obrad w następujący sposób :

1/ Uchwała nr I w sprawie: Regulaminu obrad WZCz SM „FAMPA”

- za Uchwałą głosowało 44 członków,
 - przeciw głosowało 2 członków
- 2/ Uchwała nr II w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej SM „FAMPA” za okres 07.2013 r. do 06.2014 r.
- za Uchwałą głosowało 45 członków,
 - przeciw głosowało 1 członków,
- 3/ Uchwała nr III w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania z działalności Zarządu SM „FAMPA” za rok 2013.
- za Uchwałą głosowało 45 członków
 - przeciw głosowało 1 członków
- 4/ Uchwała nr IV w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego SM „FAMPA” za rok 2013
- za Uchwałą głosowało 45 członków
 - przeciw głosowało 1 członków
- 5/ Uchwała nr V w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SM „FAMPA” Zdzisławowi Milcarek za rok 2013
- za Uchwałą głosowało 45 członków
 - przeciw głosowało 1 członków
- 6/ Uchwała nr VI w sprawie; udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu SM „FAMPA” Józefowi Rysickiemu za rok 2013
- za Uchwałą głosowało 32 członków
 - przeciw głosowało 13 członków
- 7/ Uchwała nr VII w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu SM „FAMPA” Czesławowi Wychowanek za okres VII-XII 2013
- za Uchwałą głosowało 46 członków
 - przeciw głosowało 0 członków
- 8/ Uchwała nr VIII w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu SM „FAMPA” Irenie Nowak za 2013 rok.
- za Uchwałą głosowało 45 członków
 - przeciw głosowało 1 członków
- 9/ Uchwała nr IX w sprawie : podziału nadwyżki bilansowej za rok 2013
- za Uchwałą głosowało 44 członków
 - przeciw głosowało 1 członków
- 10/ Uchwała nr IX w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
- za Uchwałą głosowało 44 członków
 - przeciw głosowało 1 członków
- 11/ Uchwała nr X I w sprawie: zmian w treści Statutu .
- za Uchwałą głosowało 45 członków
 - przeciw głosowało 0 członków
- 12/ Uchwała nr XII w sprawie: montażu podzielników kosztów ogrzewania w łazienkach mieszkań budynku przy ul. XX Lecia 6.
- za Uchwałą głosowało 6 członków

- przeciw głosowało 39 członków
- 13/ Uchwała nr XIII w sprawie: wywieszania flag państwowych na terenie zasobów SM „FAMPA” w Jeleniej Górze.
 - za Uchwałą głosowało 10 członków
 - przeciw głosowało 33 członków
- 14/ Uchwała nr XIV w sprawie: wyboru członków do Rady Nadzorczej SM „FAMPA” na kadencje 2014-2017
 - za Uchwałą głosowało 43 członków
 - przeciw głosowało 0 członków
- 15/ Uchwała nr XV w sprawie: przyjęcia i realizacji wniosków na WZCz.
 - za Uchwałą głosowało 24 członków
 - przeciw głosowało 0 członków

X. WOLNE WNIOSKI

1. Pani Pawłowska ul. Wojewódzka 5/3 – prosi o usunięcie gałęzi przed oknami.
2. Pani Solpa ul. Dworcowa 20c sprawa zmurszałych okienek w piwnicy i odpadających parapetów, prosi o wykonanie ocieplenia budynku , oraz prosi o sprawdzenie odpowietrzników kanalizacji.
3. Pan Bogdziewicz zwraca uwagę na obskurny wygląd wejść do budynków, zarysowane drzwi, odpadający styropian – prosi o pomalowanie wiatrołapów.
4. Pan Sperczyński w sprawie ocieplania budynków na Starym Osiedlu, prosi o zmianę mentalności o jednakowe traktowanie Starego i Nowego Osiedla.
5. Pan Bociąga ul. Barlickiego 2/2 prosi o zamontowanie wkładu kominowego.
6. Pani Rdzanek ul. Wojewódzka 5/1 twierdzi, że ma grzyb w mieszkaniu chce aby zrobić drenaż wokół budynku.
7. Pan Wocis-Krycki ul. Barlickiego 1/1 poruszył sprawę porządku na Starym Osiedlu, nie pozabierana trawa po koszeniu, oraz zalegające gałęzie. Wspomniał o zanieczyszczeniu drenażu przy budynku gołębimi kupami, prosi aby coś z tym zrobić – zamontować odstraszacze gołębi.

XI . PODSUMOWANIE.

W roku sprawozdawczym 2014 Zarząd realizował działania rozpoczęte w latach wcześniejszych :

- 1/ Wykonano zadania remontowe zawarte w Planie Remontowym, które jednakże aktualizowano w miarę potrzeb szczególnie w zakresie prac awaryjnych.
- 2/ Realizowano wnioski użytkowników lokali mieszkalnych o przeniesienie w odrębną własność.
- 3/ Prowadzono prace zmierzające do wdrażania ustawy gospodarowanie odpadami komunalnymi.

W roku 2015 Zarząd Spółdzielni planuje kontynuować rozpoczęte już prace jak :

- 1/ Remont elewacji oraz ścian i ocieplenie stropodachów.
- 2/ Realizowanie budowy altan śmietnikowych w przypadku wystąpienia takich wymogów przy wdrażaniu tzw., „ Ustawy Śmieciowej”
- 3/ Intensyfikowanie działań mających na celu zmniejszenie zadłużeń w opłatach za używanie lokali.

Sytuacja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze jest stabilna i nie występują zagrożenia dla realizacji przez jej Zarząd zadań statutowych Spółdzielni.

Poprzez aktualizację opłat na eksploatację i remonty będą zabezpieczone środki finansowe na działalność bieżącą, na realizację planowanych działań mających na celu poprawę zaspokojenia potrzeb użytkowników lokali dla zwiększenia komfortu zamieszkiwania i utrzymania zasobów Spółdzielni w nie pogorszonym stanie technicznym.

PEŁNOMOCNIK
Rady Nadzorczej SM „FAMPA”
CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”
w Jeleniej Górze
Andrzej Szramik

PEŁNOMOCNIK
Rady Nadzorczej SM „FAMPA”
CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”
w Jeleniej Górze
Wojciech Janik

Zmiany w majątku Spółdzielni związane z wyodrębnieniem lokali

Rok	Ilość lokali wyodręb.	Pow.lok wyodr.m ²	Wartość lok.wyodr. zł	Pow.gr. wydziel. m ²	Wartość grun.wydz. zł	Pow.lokali mieszkalnych po wyodrębnieniu	Wartość lokali mieszkalnych po wyodrębnieniu	Pow.gruntów po wyodrębnieniu	Wartość gruntów po wyodrębnieniu
2011	32	1 627,20	521 550,50	2 881,76	251 861,19	34071,19	10 241 373,32	117 429,24	7 989 214,63
2012	19	942,18	363 611,00	1 748,90	162 528,87	33157,49	10 057 762,32	115 680,34	7 826 685,76
2013	24	1 150,06	346 014,00	2 268,04	207 348,00	32007,07	9 711 748,32	113 412,30	7 619 337,74
2014	6	285,92	80 790,00	694,29	62 436,83	31 867,32	9 630 958,32	112 718,01	7 556 900,91
Razem:	81	4 005,36	1 311 965,50	7 592,99	684 174,89	X	X	X	X

PEŁNOMOCNIK
Rady Nadzorczej SM "FAMPA"
CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "FAMPA"
w Jeleniej Górze
Andrzej Szramik

PEŁNOMOCNIK
Rady Nadzorczej SM "FAMPA"
CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "FAMPA"
w Jeleniej Górze
Wojciech Janik

Stan zadłużenia na 31.12.2014

Wyszczególnienie	2014		2013		2014		2013	
	Wymiar opłat	Wymiar opłat	Zaległości	Zaległości	Zadłużenie w %	Zadłużenie w %	Zadłużenie w %	Zadłużenie w %
Lokale mieszkalne	2 982 784,52	3 060 453,94	250 579,23	319 171,49	8,40		10,43	
Lokale użytkowe, w tym garaże	150 833,91	138 911,56	15 945,19	20 594,65	10,57		14,83	
	3 133 618,43	3 199 365,50	266 524,42	339 766,14	8,51		10,62	

P E Ł N O M O C N I K
Rady Nadzorczej SM „FAMPA”
C Z Ł O N K Z A R Z A D U
Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”
w Jeleniej Górze
Wojciech Janik

P E Ł N O M O C N I K
Rady Nadzorczej SM „FAMPA”
C Z Ł O N K Z A R Z A D U
Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”
w Jeleniej Górze
Andrzej Szramik