

# **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie**

## **Sprawozdanie Zarządu**

**z działalności w 2014 roku,  
realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia,  
oraz zamierzenia na 2015 rok.**

**Nowa Ruda, maj 2015 roku.**

## Sprawozdanie z działalności w 2014 roku.

### I. Zatrudnienie i płace.

W 2014 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 22 osoby, w tym 21 osób było zatrudnionych na pełnych etatach i jedna osoba na pół etatu:

- na stanowiskach robotniczych 9,5 etatu,
- na stanowiskach nierobotniczych 12,0 etatów.

Fundusz płac w 2014 roku wykonany został w kwocie 788.520,47 zł to jest na poziomie wyższym od 2013 roku o 16.560,14 zł co stanowi 2,1%.

Średnie wynagrodzenie brutto pracowników Spółdzielni w 2014 roku wyniosło 3.056,28 zł i stanowiło ono 81% średniego wynagrodzenia w kraju, które wynosiło 3.783,00 zł

W rozbiciu średnie wynagrodzenia brutto wynosiły:

- pracowników fizycznych - 2.683,01 zł,
- pracowników umysłowych - 2.972,91 zł.
- pracowników zarządu - 4.615,02 zł.

Na diety dla członków Rady Nadzorczej wypłacono w 2014 roku kwotę 28.224 zł to jest na poziomie niższym od 2013 roku o kwotę 1.344 zł, co stanowi 5%.

Dieta miesięczna przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosiła 336 zł tj. 20% minimalnego wynagrodzenia a członków Rady Nadzorczej 252 zł tj. 15% minimalnego wynagrodzenia wynoszącego 1.680 zł.

### II. Sprawy członkowsko-mieszaniowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku	
		2013	2014
1	Ilość kandydatów na członków	0	0
2	Ilość członków ogółem	1893	1789
	w tym: - oczekujących	4	4
	- zamieszkałych	1850	1785
	- posiadających własn. prawo do garażu	39	38
3	Ilość osób posiadających własnościowe prawa do mieszkania niebędących członkami	327	384
4	Ilość osób posiadających odrębną własność mieszkania niebędących członkami	120	163
5	Ilość osób posiadających własnościowe prawa do garażu niebędących członkami	21	25
6	Ilość osób posiadających odrębną własność garażu niebędących członkami	3	3

Zmiany w ilości członków w ciągu 2014 roku:

• przyjęcia w poczet członków	- 0 osób,
• skreślenia z listy członków	- 0 osób,
• wykluczenia z członkowskiego	- 1 osób,
• rezygnacje z członkowskiego	- 15 osób.

Obroty mieszkaniowe:

• ustanowienie praw do lokali z ruchu ludności	- 4 szt.
• zamiana mieszkań	- 1 szt.

Zasiedlenie mieszkań z tytułu nabycia praw:	
• do mieszkań własnościowych - z wolnego rynku	- 22 szt.
• do mieszkań stanowiących odrębną własność - z wolnego rynku	- 14 szt.
• ustanowienia odrębnej własności lokalu	- 7 szt.
• darowizny	- 6 szt.
• spadki (postanowienia sądowe)	- 14 szt.

Na koniec 2014 roku członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni w ilości 1785 zajmowali 1551 mieszkania, natomiast 543 mieszkania były zamieszkiwane przez osoby niebędące członkami Spółdzielni, co stanowi 25,9% z ogólnej ilości mieszkań wynoszącej 2094.

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie ze wskazaniem powierzchni użytkowych tych budynków oraz ilości lokali (mieszkalnych i użytkowych), z podziałem na lokale niewyodrębnione oraz lokale, dla których ustanowiona została odrębna własność, według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Lp.	Adres	Pow. użytkowa	Ilość lokali			
			niewyodr.	wyodrębn.	razem	udział % lokali wyodrębn.
1	Nowa Ruda os. Piastowskie 1	1 598,01	23	8	31	25,81%
2	Nowa Ruda os. Piastowskie 2	2 034,87	36	10	46	21,74%
3	Nowa Ruda os. Piastowskie 3	3 168,11	55	23	78	29,49%
4	Nowa Ruda os. Piastowskie 4	3 193,19	52	26	78	33,33%
5	Nowa Ruda os. Piastowskie 5	2 893,31	44	18	62	29,03%
6	Nowa Ruda os. Piastowskie 6	2 896,48	41	21	62	33,87%
7	Nowa Ruda os. Piastowskie 7	2 106,34	24	22	46	47,83%
8	Nowa Ruda os. Piastowskie 11	1 930,70	28	13	41	31,71%
9	Nowa Ruda os. Piastowskie 12	1 919,13	28	14	42	33,33%
10	Nowa Ruda os. Piastowskie 16	2 150,47	36	10	46	21,74%
11	Nowa Ruda os. Nowe A	3 013,98	30	16	46	34,78%
12	Nowa Ruda ul. Krańcowa 2-4-6	1 913,05	37	10	47	21,28%
13	Nowa Ruda ul. Krańcowa 8-10	1 355,13	25	5	30	16,67%
14	Nowa Ruda ul. Szpitalna 3	2 407,59	37	24	61	39,34%
15	Nowa Ruda ul. Szpitalna 4	2 433,14	35	26	61	42,62%
16	Nowa Ruda ul. Fredry 55	1 339,23	15	15	30	50,00%
17	Nowa Ruda ul. Przechodnia 4-6-8	1 586,80	18	8	26	30,77%
18	Nowa Ruda ul. A. Krajowej 6-8	781,22	11	4	15	26,67%
19	Radków ul. Kolejowa 13	2 175,38	4	30	34	88,24%
20	Radków ul. Rynek 29	2 336,94	8	29	37	78,38%
21	Słupiec os. Wojska Polskiego 1	4 528,67	73	34	107	31,78%
22	Słupiec os. Wojska Polskiego 2	2 671,61	43	18	61	29,51%
23	Słupiec os. Wojska Polskiego 3	2 658,18	49	12	61	19,67%
24	Słupiec os. Wojska Polskiego 4	4 549,54	71	37	108	34,26%
25	Słupiec os. Wojska Polskiego 5	2 833,27	43	18	61	29,51%
26	Słupiec os. Wojska Polskiego 6	2 838,59	38	23	61	37,70%
27	Słupiec os. Wojska Polskiego 7	4 909,54	70	38	108	35,19%
28	Słupiec os. XXX-lecia 1	1 024,17	6	14	20	70,00%
29	Słupiec os. XXX-lecia 2	1 011,79	9	11	20	55,00%
30	Słupiec os. XXX-lecia 3	1 038,77	8	13	21	61,90%
31	Słupiec os. XXX-lecia 4	1 041,78	6	15	21	71,43%

Lp.	Adres		Pow. użytkowa	Ilość lokali			
				niewyodr.	wyodrębn.	razem	udział % lokali wyodrębn.
32	Słupiec	os. XXX-lecia 5	3 627,25	23	38	61	62,30%
33	Słupiec	os. XXX-lecia 6	4 009,93	43	35	78	44,87%
34	Słupiec	os. XXX-lecia 7	3 495,63	30	31	61	50,82%
35	Słupiec	os. XXX-lecia 8	5 670,71	49	52	101	51,49%
36	Słupiec	os. XXX-lecia 11	994,78	9	11	20	55,00%
37	Słupiec	os. XXX-lecia 12	1 025,99	12	9	21	42,86%
38	Słupiec	os. XXX-lecia 13	5 639,55	55	46	101	45,54%
39	Słupiec	os. XXX-lecia 14	5 701,09	47	53	100	53,00%
40	Słupiec	os. XXX-lecia 15	2 478,02	17	26	43	60,47%
<b>Razem</b>			<b>104 981,93</b>	<b>1 288</b>	<b>866</b>	<b>2 154</b>	<b>40,20%</b>

### III. Zaległości czynszowe.

#### Stan zaległości lokali ogółem.

- na koniec 2013 roku wyniósł 558.718,04 zł, co stanowiło 4,59% rocznych obciążeń.
- na koniec 2014 roku wyniósł 617.260,61 zł, co stanowiło 4,95% rocznych obciążeń.

#### Stan zaległości lokali mieszkalnych.

- na koniec 2013 roku wyniósł 522.210,05 zł, co stanowiło 4,65% rocznych obciążeń.
- na koniec 2014 roku wyniósł 588.425,58 zł, co stanowiło 5,08% rocznych obciążeń.

#### Stan zaległości lokali użytkowych.

- na koniec 2013 roku wyniósł 35.222,45 zł, co stanowiło 4,35% rocznych obciążeń.
- na koniec 2014 roku wyniósł 27.724,89 zł, co stanowiło 3,68% rocznych obciążeń.

#### Stan zaległości lokali garażowych.

- na koniec 2013 roku wyniósł 1.285,54 zł, co stanowiło 0,98% rocznych obciążeń.
- na koniec 2014 roku wyniósł 1.110,14 zł, co stanowiło 0,84% rocznych obciążeń.

Z powyższego wynika, że nieznacznie wzrósł wskaźnik zaległości lokali – wskaźnik zaległości lokali mieszkalnych wzrósł a zmalały wskaźniki zaległości lokali użytkowych i garażowych.

Ten utrzymujący się od wielu lat, na mniej więcej jednakowym poziomie, stan zaległości czynszowych wynika z faktu, iż z jednej strony prowadzi się działania zmierzające do odzyskiwania należności (rozmowy z dłużnikami, działania windykacyjne, pozwy do sądu o nakazy zapłaty, egzmisje i egzekucje komornicze), co ma znaczny wpływ na ściągalność długów, ale z drugiej strony pojawiają się coraz to nowi dłużnicy.

Zaległości czynszowe w Spółdzielni jednakże nie powodują już od wielu lat jakichkolwiek negatywnych skutków finansowych a wręcz przeciwnie Spółdzielnia na dłużnikach zarabia gdyż długi są spłacane wraz z odsetkami ustawowymi, które do grudnia 2014 roku wynosiły w skali roku 13% a obecnie wynoszą 8%.

W 2014 roku do kasy Spółdzielni z tytułu odsetek wpłynęło 48.182,27 zł co stanowi 7,8% z ogólnej kwoty zaległości czynszowych.

W sumie, przez okres ostatnich dziesięciu lat, Spółdzielnia uzyskała od dłużników z tytułu samych odsetek kwotę 274.381,97 zł.

Uzyskiwane corocznie wpływy z tytułu odsetek nie pomniejszają kwoty zadłużeń czynszowych, lecz zasilają fundusze eksploatacyjne budynków mieszkalnych proporcjonalnie do ich powierzchni.

**IV. Gospodarka nieruchomościami Spółdzielni.****1. Struktura ilościowa gruntów.**

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia gruntów w hektarach na koniec roku	
		2013	2014
1	Mieszkania	10,2293	10,2293
2	Garáže	2,3016	2,3016
3	Pawilony i budynki handlowo-usługowe	0,7038	0,7038
4	Budynki zaplecza techniczno-gospodarczego	0,6706	0,6706
5	Drogi i chodniki ogólnosiedlowe	0,8968	0,8968
6	Działki niezabudowane	1,0896	1,0896
	<b>Razem</b>	<b>15,8917</b>	<b>15,8917</b>

**2. Stan prawny gruntów.**

Stan na koniec roku	Powierzchnia gruntów w ha			
	własność	użytkowanie wieczyste	nieuregulowany	razem
2013	13,7992	1,5015	0,5910	15,8917
2014	13,7992	1,5015	0,5910	15,8917

Wszystkie grunty znajdujące się w zasobach Spółdzielni posiadają urządzone księgi wieczyste.

Wszystkie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i garażami stanowią własność Spółdzielni. Spółdzielnia posiada na własność również niektóre nieruchomości zabudowane drogami i chodnikami ogólnosiedlowymi.

Nieruchomości zabudowane obiektami handlowo-usługowymi, budynkami zaplecza techniczno-gospodarczego, działki niezabudowane oraz część nieruchomości zabudowanych drogami i chodnikami, znajdują się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Jedyną nieruchomością, która nie posiadała na koniec 2014 roku uregulowanego stanu prawnego była baza biurowo-magazynowa Spółdzielni w Nowej Rudzie – Słupcu przy ul. Wojska Polskiego 2a.

Z uwagi na nieponoszenie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości gruntowej do końca 2012 roku nie były podejmowane przez Zarząd Spółdzielni żadne działania związane z uregulowaniem stanu prawnego tej nieruchomości.

W 2013 roku skierowany został do Sądu Rejonowego w Kłodzku wniosek o stwierdzenie nabycia z mocy prawa przez Spółdzielnię, prawa własności gruntu, na którym znajduje się ww. baza biurowo-magazynowa, poprzez zasiedzenie w złej wierze przez okres 30 lat.

W maju 2014 roku zapadł w powyższej sprawie wyrok oddalający wniosek Spółdzielni. Sąd w uzasadnieniu wskazał, że istotnie Spółdzielnia w złej wierze władała przedmiotowym gruntem, jednakże nie była ona posiadaczem samoistnym lecz posiadaczem zależnym.

**3. Zmiany stanu ilościowego gruntów.**

W 2014 roku nie dokonano wyzbycia się żadnych nieruchomości gruntowych ani też nie została nabyta żadna nieruchomość.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowy wykaz wszystkich nieruchomości, które stanowiły na koniec 2014 roku własność Spółdzielni.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m <sup>2</sup> ]
1	Przechodnia 4-6-8	garaże	5 275	3-Nowa Ruda	16	167/1	348
2	Przechodnia 4-6-8	budynek mieszkalny	20 150	3-Nowa Ruda	16	167/4	915
3	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/3	113
4	Polna	garaż k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/5	20
5	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/6	227
6	Polna	plac garażowy	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/7	848
7	Polna	podjazd do garażu	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/8	11
8	Polna	teren niezab. przy garażu	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/9	8
9	Polna	garaż k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/11	26
10	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/12	186
11	Szpitalna 4	nie zabudowana	4 713	3-Nowa Ruda	17	193/1	809
12	Szpitalna 4	budynek mieszkalny	22 076	3-Nowa Ruda	17	193/2	2 238
13	Szpitalna 3	budynek mieszkalny	22 077	3-Nowa Ruda	17	193/3	1 469
14	Krańcowa	garaże	4 527	3-Nowa Ruda	17	200/9	161
15	Krańcowa 2-4-6	budynek mieszkalny	21 326	3-Nowa Ruda	17	200/11	1 582
16	Krańcowa 2-4-6	plac pomiędzy budynk.	20 210	3-Nowa Ruda	17	200/12	106
17	Krańcowa 8-10	budynek mieszkalny	21 327	3-Nowa Ruda	17	200/13	1 002
18	Piastowskie 4	budynek mieszkalny	21 319	3-Nowa Ruda	17	230/6	3 076
19	Piastowskie 3	budynek mieszkalny	21 318	3-Nowa Ruda	17	230/7	3 334
20	Piastowskie 2	budynek mieszkalny	21 317	3-Nowa Ruda	17	230/8	1 973
21	Piastowskie 2	niezabud. k. bud. nr 2	20 175	3-Nowa Ruda	17	230/9	1 076
22	Piastowskie 1	budynek mieszkalny	21 316	3-Nowa Ruda	17	230/10	1 756
23	Piastowskie 1-4	chodnik pieszy	20 175	3-Nowa Ruda	17	230/11	200
24	Piastowskie 6	budynek mieszkalny	19 211	3-Nowa Ruda	17	232/9	2 626
25	Piastowskie 5	budynek mieszkalny	21 744	3-Nowa Ruda	17	232/10	2 667
26	Piastowskie 16	budynek mieszkalny	6 392	3-Nowa Ruda	17	239	1 042
27	Nowe A	budynek mieszkalny	21 202	3-Nowa Ruda	17	877	4 490
28	Piastowskie 7	budynek mieszkalny	16 046	3-Nowa Ruda	17	878	2 394
29	Piastowskie 11	budynek mieszkalny	6 849	3-Nowa Ruda	17	879	2 075
30	Piastowskie 12	budynek mieszkalny	21 373	3-Nowa Ruda	17	880	1 159
31	A. Fredry 55	garaże	4 559	3-Nowa Ruda	18	264/1	200
32	A. Fredry 55	budynek mieszkalny	20 208	3-Nowa Ruda	18	264/2	3 039
33	A. Fredry	garaże	4 559	3-Nowa Ruda	18	264/3	620
34	A. Krajowej	garaże	22 260	3-Nowa Ruda	20	416/1	84
35	A. Krajowej 6-8	budynek mieszkalny	20 138	3-Nowa Ruda	20	416/2	717
36	A. Krajowej	garaże	3 883	3-Nowa Ruda	20	416/3	118
37	XXX-lecia 6	budynek mieszkalny	20 192	7-Słupiec	6	53/11	4 405
38	XXX-lecia 14	budynek mieszkalny	20 191	7-Słupiec	6	53/19	5 910
39	XXX-lecia 8	budynek mieszkalny	20 423	7-Słupiec	6	53/44	5 635
40	XXX-lecia 11	budynek mieszkalny	20 188	7-Słupiec	6	53/60	1 185
41	XXX-lecia 5	budynek mieszkalny	21 348	7-Słupiec	6	53/79	3 495
42	XXX-lecia 1	budynek mieszkalny	21 344	7-Słupiec	6	53/80	839
43	XXX-lecia 2	budynek mieszkalny	21 345	7-Słupiec	6	53/81	1 490
44	XXX-lecia 1-5	chodnik pieszy	20 190	7-Słupiec	6	53/82	2 092
45	XXX-lecia 3	budynek mieszkalny	21 346	7-Słupiec	6	53/83	1 185
46	XXX-lecia 4	budynek mieszkalny	21 347	7-Słupiec	6	53/84	929

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2015 ROK

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m <sup>2</sup> ]
47	XXX-lecia 7	budynek mieszkalny	21 914	7-Słupiec	6	86/2	3 201
48	XXX-lecia 13	budynek mieszkalny	21 765	7-Słupiec	6	86/3	4 884
49	XXX-lecia 15	budynek mieszkalny	21 325	7-Słupiec	6	89/1	2 575
50	XXX-lecia 12, 15	chodnik i klomb przy budynkach nr 12 i 15	20 189	7-Słupiec	6	89/2	976
51	XXX-lecia 12	budynek mieszkalny	21 324	7-Słupiec	6	89/3	569
52	XXX-lecia 15	chodnik pieszy przed budynkiem - przy ulicy	20 189	7-Słupiec	6	89/4	387
53	XXX-lecia	garaże za punktowcami	18 216	7-Słupiec	6	95	5 429
54	XXX-lecia	garaże przy bud. nr 14	8 743	7-Słupiec	6	96	693
55	XXX-lecia	garaże koło torów	21 759	7-Słupiec	6	97/1	7 343
56	XXX-lecia	garaże koło parkingu	21 759	7-Słupiec	6	97/2	1 043
57	XXX-lecia	garaż-koło parkingu	21 759	7-Słupiec	6	97,3	39
58	Woj. Polskiego	garaże pod nasypem	22 262	7-Słupiec	13	17/13	3 822
59	Woj. Polskiego	garaże przy drodze	22 263	7-Słupiec	13	17/16	566
60	Woj. Polskiego	drogi i chodniki	22 024	7-Słupiec	13	17/19	5 303
61	Woj. Polskiego	stragan koło bud. nr 7	22 025	7-Słupiec	13	17/20	106
62	Woj. Polskiego	niezabudowana koło budynku nr 5	22 026	7-Słupiec	13	17/21	635
63	Woj. Polskiego 7	budynek mieszkalny	22 027	7-Słupiec	13	17/22	3 779
64	Woj. Polskiego 5	budynek mieszkalny	22 028	7-Słupiec	13	17/23	3 378
65	Woj. Polskiego 4	budynek mieszkalny	22 029	7-Słupiec	13	17/24	3 240
66	Woj. Polskiego 2	budynek mieszkalny	22 030	7-Słupiec	13	17/25	2 224
67	Woj. Polskiego 1	budynek mieszkalny	19 870	7-Słupiec	13	17/26	2 816
68	Woj. Polskiego 6	budynek mieszkalny	22 031	7-Słupiec	13	17/27	3 682
69	Woj. Polskiego 3	budynek mieszkalny	22 032	7-Słupiec	13	17/28	3 502
70	Woj. Polskiego	ogródki działkowe	22 261	7-Słupiec	13	17/29	520
71	Woj. Polskiego	garaże przy działkach	22 261	7-Słupiec	13	17/30	863
72	Woj. Polskiego	garaż przy działkach	22 261	7-Słupiec	13	17/31	42
73	Woj. Polskiego	chodnik koło pawilonu handlowego	18 555	7-Słupiec	13	68/2	96
74	Woj. Polskiego	niezabudowana koło budynku nr 7	18 555	7-Słupiec	13	68/4	279
75	Woj. Polskiego	skarpa za pawilonem handlowym	18 555	7-Słupiec	13	68/5	98
76	Woj. Polskiego	garaże	4 907	7-Słupiec	13	207	206
77	Rynek 29	budynek mieszkalny	8 203	1-Radków	17	464	2 768
78	Kolejowa 13	budynek mieszkalny	8 202	1-Radków	17	473	3 048
<b>Razem</b>							<b>137 992</b>

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowy wykaz wszystkich nieruchomości, które na koniec 2014 roku znajdowały się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m <sup>2</sup> ]
1	ul. Teatralna 11	pawilon handlowy	4 825	3-Nowa Ruda	17	230/16	2 869
2	os. XXX-lecja 16	pawilon handlowy	18 299	7-Słupiec	6	53/94	993
3	os. XXX-lecia	niezabud. k. bud. nr 13	7 873	7-Słupiec	6	87	4 230
4	os. XXX-lecia	niezabud. k. bud. nr 13	7 873	7-Słupiec	6	88	3 473
5	os. Woj. Polskiego 1	pawilon handlowy	21 853	7-Słupiec	13	17/9	194

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [ m <sup>2</sup> ]
6	os Woj. Polskiego	wymiennikownia	21 854	7-Słupiec	13	17/17	796
7	ul. Woj. Polskiego 2	pawilon handlowy	17 906	7-Słupiec	13	21/26	2 460
<b>Razem</b>							<b>15 0515</b>

W poniższej tabeli przedstawiono nieruchomości, która na koniec 2014 roku nie posiadała uregulowanego stanu prawnego.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [ m <sup>2</sup> ]
1	Woj. Polskiego 2a	baza SM + łąka	10 272	7-Słupiec	13	68/6	5 910
<b>Razem</b>							<b>5 910</b>

#### 4. Struktura ilościowa budynków mieszkalnych i lokali użytkowych.

- Przez cały 2014 rok Spółdzielnia zarządzała 40 budynkami mieszkalnymi, w których znajdowały się 2094 mieszkania o łącznej powierzchni 93.458,31 m<sup>2</sup>.

WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH				
Lp.	Adres	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkań
1	os. Piastowskie	10	515	21 608,31
2	ul. Krańcowa	2	75	2 887,94
3	ul. Szpitalna	2	120	4 554,04
4	os. Nowe A	1	45	2 515,91
5	ul. Przechodnia	1	24	1 384,17
6	ul. A. Krajowej	1	15	696,52
7	ul. Fredry	1	30	1 263,28
8	os. Wojska Polskiego	7	555	22 026,93
9	os. XXX-lecia	13	650	33 366,39
10	ul. Kolejowa 13 w Radkowie	1	32	1 748,78
11	ul. Rynek 29 w Radkowie	1	33	1 406,04
<b>Razem</b>		<b>40</b>	<b>2 094</b>	<b>93 458,31</b>

Stan na koniec roku	2013	2014
Ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni	3769	3699
Średnia ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym	1,80	1,77

Pow. mieszkania [ m <sup>2</sup> ]	Ilość mieszkań	Średnia ilość osób zamieszkałych
20-30	180	1,1
30-40	498	1,6
40-50	881	1,8
50-60	380	2,0
60-70	140	2,1
70-80	10	2,7
80-90	5	1,6
<b>Razem</b>	<b>2094</b>	<b>1,8</b>

Ilość osób zamieszkałych	Ilość mieszkań
0	108
1	777
2	836
3	263
4	91
5	17
6	2
<b>Razem</b>	<b>2094</b>



- W budynkach mieszkalnych znajduje się 13 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.035,11 m<sup>2</sup>.

WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH			
Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
1	os. Wojska Polskiego 4	1	26,21
2	os. Wojska Polskiego 7	1	11,50
3	os. XXX-lecia 6	1	20,79
4	os. XXX-lecia 8	1	54,44
5	os. XXX-lecia 13	1	54,48
6	os. XXX-lecia 14	2	184,10
7	os. XXX-lecia 15	2	27,60
8	Radków, Rynek 29	4	655,99
<b>Razem</b>		<b>13</b>	<b>1 035,11</b>

- Spółdzielnia posiada w swych zasobach ponadto cztery pawilony handlowe, w których znajduje się 24 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 2.662,74 m<sup>2</sup>.

WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH W PAWILONACH HANDLOWYCH			
Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
1.	ul. Teatralna 11	12	1 259,38
2.	ul. Wojska Polskiego 1	1	110,40
3.	ul. Wojska Polskiego 2	8	986,05
4.	os. XXX-lecia 16	3	306,91
<b>Razem</b>		<b>24</b>	<b>2 662,74</b>

Ogółem w zasobach Spółdzielni znajduje się 37 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 3.697,85 m<sup>2</sup>.

## V. Działania Zarządu w 2014 roku.

- W roku sprawozdawczym 2014 Zarząd odbył 25 posiedzeń, na których były podejmowane decyzje dotyczące:
  - przyjmowania nowych członków oraz kierowania do Rady Nadzorczej wniosków o wykreślenie i wykluczenie członków niespełniających wymogów Statutu,
  - ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, garażowych i użytkowych,
  - sporządzania projektów planów gospodarczych oraz prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
  - opracowania sprawozdań i informacji o realizacji planów finansowo-gospodarczych,
  - zgłaszania do Sądu Rejestrowego zmian Statutu oraz innych danych wymagających zmian w rejestrze Spółdzielni,
  - windykacji należności Spółdzielni oraz przygotowywania i kierowania do sądów stosownych dokumentacji,
  - analizowania kosztów mających wpływ na wysokość opłat czynszowych i gospodarkę finansową Spółdzielni.
  - organizowania przetargów na dostawy i usługi zlecone przez Spółdzielnię,
  - organizowania przetargów na wynajem lokali użytkowych,

- zawierania umów na dostawy i usługi oraz wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - negocjowania cen za usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni przez obcych wykonawców,
  - współpracy z Radą Nadzorczą i jej komisjami,
  - sprawowania kontroli i nadzoru nad wykonywaniem przez pracowników powierzonych zadań oraz podejmowania decyzji osobowych wobec pracowników Spółdzielni.
2. W trakcie 2014 roku dokonano sprzedaży w trybie przetargowym lokali mieszkalnych na os. XXX-lecia 7/6/3 o pow. 58,43 m<sup>2</sup> za 108.100 zł, na os. Wojska Polskiego 4/6/5 o pow. 26,73 m<sup>2</sup> za 38.200 zł oraz na os. Nowym A/5/2 o pow. 61,14 m<sup>2</sup> za 75.000 zł oraz podpisano umowę najmu lokalu mieszkalnego na osiedlu Nowym A/1/7 o pow. 44,66 m<sup>2</sup> z czynszem najmu 7,23 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
  3. W drodze przetargu wyłoniono firmę OPTIMUM z Reska, z którą podpisana została umowa najmu lokalu użytkowego (o powierzchni użytkowej 143,0 m<sup>2</sup>), położonego w pawilonie handlowym na osiedlu Wojska Polskiego. W lokalu tym znajduje się apteka a czynsz najmu wynosi 12,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
  4. Przeprowadzono przetarg na wymianę domofonów analogowych na cyfrowe w całych zasobach Spółdzielni. Wybrana została oferta firmy Miwi-Urmet Sp. z o.o. z Łodzi, która wykonała zlecone prace za łączną kwotę 258.454 zł. Koszt wymiany domofonów sfinansowany został z funduszu eksploatacyjnego bez konieczności dopłat przez lokatorów. Bieżąca obsługa i konserwacja instalacji domofonowych wykonywana jest przez konserwatorów Spółdzielni, co pozwoliło zaoszczędzić rocznie ok. 40.680 zł.
  5. Podpisano z firmą Techem umowę na dostawę wodomierzy dla całych zasobów Spółdzielni, w formie dzierżawy pięcioletniej (73,80 zł/szt. – rata miesięczna 1,23 zł/szt.). Wymiana wodomierzy dokonana została w godzinach pracy przez konserwatorów co dało oszczędność ok. 44.000 zł.
  6. Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Marszałkowskiego we Wrocławiu dofinansowanie do termomodernizacji budynków w Radkowie w kwocie 435.243 zł, z czego 208.638 zł przypadło na budynek Rynek 29 i 226.605 zł na budynek Kolejowa 13. Całkowity koszt prac termomodernizacyjnych budynku Rynek 29 wyniósł 436.493 zł a po odliczeniu dofinansowania nakłady własne mieszkańców wyniosły 227.854 zł. Całkowity koszt prac termomodernizacyjnych budynku Kolejowa 13 wyniósł 326.283 zł a po odliczeniu dofinansowania nakłady własne mieszkańców wyniosły 99.678 zł.
  7. Po odbytym w czerwcu 2014 roku Walnym Zgromadzeniu Zarząd przeprowadził referendum, w formie indywidualnego zbierania podpisów, wśród mieszkańców budynków os. XXX-lecia 11 i 12 oraz ul. Przechodnia 4-6-8. Celem referendum było uzyskanie opinii mieszkańców odnośnie przeprowadzenia w 2015 roku docieplenia ścian ich budynków. Większość mieszkańców budynku XXX-lecia 11 nie zgodziła się na prace dociepleniowe, natomiast zdecydowana większość mieszkańców budynku XXX-lecia 12 i Przechodnia 4-6-8 wyraziła zgodę, dlatego też prace dociepleniowe tych budynków ujęte zostały w planie remontów na 2015 rok.
  8. Przeprowadzono referendum wśród mieszkańców budynku na osiedlu XXX-lecia 15 dotyczące wyrażenia zgody na montaż indywidualnych liczników gazowych (jako podliczniki) w ramach funduszu remontowego nieruchomości. Zdecydowana większość mieszkańców wyraziła zgodę, dlatego też powyższe prace ujęte zostały w planie remontów na 2015 rok.
  9. W wyniku referendum przeprowadzonego wśród mieszkańców osiedla XXX-lecia i Wojska Polskiego, dotyczącego zaprzestania ogrzewania pomieszczeń suszarni, dokonano

wyłączenia ogrzewania tych pomieszczeń w budynku XXX-lecia 7, 8 i 14 oraz Wojska Polskiego 4, 6 i 7.

10. Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej UNIQA za zniszczenia spowodowane gradobiciem w kwotach: budynek XXX-lecia 7 – 41.142,53 zł, XXX-lecia 8 – 30.297,75 zł, XXX-lecia 13 – 53.853,70 zł i XXX-lecia 14 – 57.552,71 zł.
11. W związku z awarią rurociągu ciepłej wody z węzła XXX-lecia 6 i awarii rurociągu c.o. z węzła XXX-lecia 12 Zarząd wystąpił do Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Nowej Rudzie z wnioskiem o zwrot kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za ścieki, które w związku z awariami nie powstały gdyż utracona w wyniku awarii czysta woda przedostała się bezpośrednio do gruntu. ZWiK uwzględnił pozytywnie wniosek Spółdzielni i dokonane zostały korekty wcześniej wystawionych faktur dla węzła XXX-lecia 6 o kwotę 7.031 zł (za 1302 m<sup>3</sup> ścieków) i dla węzła XXX-lecia 12 o kwotę 5.492 zł (za 1017 m<sup>3</sup> ścieków).
12. Pod koniec grudnia 2014 roku Zarząd dokonał podziału kwoty oszczędności wynikającej z realizacji umowy z Panem Ryszardem Śnieżykiem, a dotyczącej obniżenia opłat za zamówioną moc energii cieplnej dostarczanej z kotłowni firmy Ciepłownictwo i firmy Fortum. Łączna kwota oszczędności w wysokości 282.324 zł rozdysponowana została na poszczególne nieruchomości na zasilenie funduszy remontowych tych nieruchomości z przeznaczeniem na termomodernizację.
13. W związku z przystąpieniem Gminy Miejskiej Nowa Ruda do realizacji zadania pod nazwą „Plan Gospodarki Niskoemisyjnej na lata 2014-2020” z perspektywą do roku 2030, w ramach opracowania zbiorczego dla Aglomeracji Wałbrzyskiej dokonano, w oparciu o otrzymane zaproszenie, wypełnienia elektronicznych ankiet zawierających niezbędne dane dotyczące wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Głównym celem ww. ankiet było wpisanie przedsięwzięć do Wieloletniego Planu Finansowego, co daje podstawę do ich finansowania ze środków przewidzianych w nowej perspektywie finansowej UE na lata 2014-2020.

## VI. Wykonanie planu remontów za 2014 rok.

Plan remontów na 2014 rok przewidywał wydatkowanie kwoty 3.028.400 zł, wykonany został w kwocie 2.070.236 zł i wykonane zostały następujące prace:

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót	
			planowany	wykonany
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE W NOWEJ RUDZIE</b>				
1	ul. A. Krajowej 6-8	Brak planowanych robót	0	0,00
2	ul. Fredry 55	Remont pieców kaflowych	4 000	3 288,29
		Ocieplenie ścian zewnętrznych ok.1400m <sup>2</sup>	320 000	255 744,00
		Remont balkonów	130 000	
3	ul. Przechodnia 4-6-8	Remont pieców kaflowych	4 000	0,00
4	ul. Szpitalna 3	Remont pieców kaflowych	8 000	0,00
		Wymiana ocieplenia szczytów budynku ok. 345m <sup>2</sup>	69 000	46 181,77
5	ul. Szpitalna 4	Remont pieców kaflowych	8 000	0,00
		Wymiana ocieplenia szczytów budynku ok. 345m <sup>2</sup>	69 000	46 181,77
6	ul. Krańcowa 2-4-6	Zabudowa gzymsu z wymianą obróbek blacharskich ok.45 mb	24 000	207 443,00
		Ocieplenie ścian zewnętrznych ok.1800m <sup>2</sup>	360 000	
7	ul. Krańcowa 8-10	Ocieplenie ścian zewnętrznych ok.1400m <sup>2</sup>	280 000	142 281,00
8	os. Nowe A	Brak planowanych robót	0	0,00
9	os. Piastowskie 1	Wymiana okien na klatkach schodowych 12 szt. oraz parapetów zewnętrznych	20 000	13 452,12
		Ocieplenie ścian szczytowych	50 000	45 723,58

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2015 ROK

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót	
			planowany	wykonany
10	os. Piastowskie 2	Brak planowanych robót	0	0,00
11	os. Piastowskie 3	Brak planowanych robót	0	0,00
12	os. Piastowskie 4	Wymiana ocieplenia szczytów budynku - 340m <sup>2</sup>	68 000	47 089,00
13	os. Piastowskie 5	Zabudowa gzymsu z wymianą obróbek blacharskich ok.58 mb	17 000	11 628,95
		Wymiana okien piwnicznych 0,85*0,45*29szt.+1,2*1,1*8szt.	16 000	12 211,77
14	os. Piastowskie 6	Wymiana okien piwnicznych 0,85*0,45*29szt.+1,2*1,1*8szt.	16 000	30 147,94
		Wymiana okien na klatkach schodowych 16 szt. oraz parapetów zewnętrznych	28 000	
15	os. Piastowskie 7	Wymiana ocieplenia szczytów budynku ok. 360 m <sup>2</sup>	72 000	47 089,00
16	os. Piastowskie 11	Remont wiatrołapów	7 000	6 786,02
17	os. Piastowskie 12	Zabudowa gzymsu z wymianą obróbek blacharskich ok.42 mb	12 000	10 181,46
		Remont wiatrołapów	9 000	6 786,02
		Ocieplenie ścian szczytowych	50 000	48 417,12
18	os. Piastowskie 16	Wymiana okien na klatkach schodowych 12 szt. oraz parapetów zewnętrznych	21 000	13 452,11
		Ocieplenie ścian szczytowych	50 000	55 025,14
19	Tereny wspólne ul. Szpitalnej 3 i 4	Rozbudowa stanowiska pod pojemniki na odpady stałe	8 000	8 526,46
20	Tereny wspólne ul. Krańcowej 2-10	Remont śmietnika przy ul. Krańcowej 2	5 000	3 421,17
		Rozbudowa stanowiska pod pojemniki na odpady stałe przy ul. Krańcowej 10	10 000	9 578,18
21	Tereny wspólne os. Piastowskiego	Remont śmietników przy budynkach nr 2, 4, 6 i 12	47 000	41 747,28
<b>RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE W NOWEJ RUDZIE</b>			<b>1 782 000</b>	<b>1 112 383,15</b>
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE W RADKOWIE</b>				
22	Radków, ul. Rynek 29	Zabudowa gzymsu z wymianą obróbek blacharskich ok.63 mb	17 000	13 835,26
23	Radków, ul. Kolejowa 13	Remont kotłowni w zakresie naprawy schodów wejściowych, wymiany okien, zabezpieczenia nieczynnego wyciągu	20 000	5 798,56
<b>RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE W RADKOWIE</b>			<b>37 000</b>	<b>19 633,82</b>
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - os. XXX-LECIA</b>				
24	os. XXX-lecia 1	Brak planowanych robót	0	0,00
25	os. XXX-lecia 2	Brak planowanych robót	0	0,00
26	os. XXX-lecia 3	Brak planowanych robót	0	0,00
27	os. XXX-lecia 4	Brak planowanych robót	0	0,00
28	os. XXX-lecia 5	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych w piwnicy	84 000	67 508,92
		Wymiana okien na klatkach schodowych 48 szt.	25 000	16 951,68
29	os. XXX-lecia 6	Remont opaski wokół budynku ok. 190 mb	26 000	12 121,98
		Wymiana okien na klatkach schodowych 48 szt.	25 000	16 951,68
30	os. XXX-lecia 7	Wymiana nawierzchni chodnika dojścia do klatek schodowych nr 1-6 ok. 140m <sup>2</sup>	35 000	16 529,87
		Wymiana ocieplenia szczytów budynku 336 m <sup>2</sup>	68 000	49 130,79
31	os. XXX-lecia 8	Brak planowanych robót	0	0,00
32	os. XXX-lecia 11	Brak planowanych robót	0	0,00
33	os. XXX-lecia 12	Wymiana rur spustowych	7 000	6 354,33
34	os. XXX-lecia 13	Wymiana ocieplenia szczytów budynku 336 m <sup>2</sup>	68 000	49 130,79
		Wymiana okien na klatkach schodowych 2,32x1,45x40szt.	55 000	39 484,80

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2015 ROK

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót	
			planowany	wykonany
35	os. XXX-lecia 14	Wymiana ocieplenia szczytów budynku 336 m <sup>2</sup>	68 000	49 130,79
		Remont schodów terenowych (na skarpie) od strony klatek nr 7-10	3 400	0,00
36	os. XXX-lecia 15	Brak planowanych robót	0	0,00
37	Tereny wspólne budynków os. XXX-lecia	Remont schodów terenowych na skarpie w kierunku budynku nr 13 (3 szt.)	15 000	10 313,92
		Przeniesienie - budowa stanowiska pod pojemniki na odpady stałe przy budynku nr 8/1 a 15 ok.40m <sup>2</sup>	14 000	6 705,55
		Przygotowanie terenu pod urządzenie placu zabaw wraz z wykonaniem ogrodzenia i remontem muru wokół placu, pomiędzy budynkami 11,12 i 15	20 000	25 029,50
		Wyposażenie placu zabaw w urządzenia zabawowe	35 000	32 342,11
		Wymiana nawierzchni chodnika przy placu zabaw i stanowiska pod trzepak	16 000	12 792,00
		Wykonanie parkingu	198 000	171 350,00
		Budowa chodnika z kostki betonowej os. XXX-lecia 7 a 14 (skomunikowanie ciągów pieszych)	19 000	13 739,52
<b>RAZEM ZASOBY MIESZK. W SŁUPCU - os. XXX-LECIA</b>			<b>781 400</b>	<b>595 568,23</b>
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - os. WOJSKA POLSKIEGO</b>				
38	os. Woj. Polsk. 1	Brak planowanych robót	0	0,00
39	os. Woj. Polsk. 2	Ocieplenie ścian szczytowych	55 000	47 894,72
40	os. Woj. Polsk. 3	Brak planowanych robót	0	0,00
41	os. Woj. Polsk. 4	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych w piwnicy (ostatnie malowanie 1996)	85 000	75 313,14
		Wymiana okien na klatkach schodowych 2,4x0,85x28szt.	25 000	20 472,48
42	os. Woj. Polsk. 5	Ocieplenie ścian szczytowych	55 000	49 790,79
43	os. Woj. Polsk. 6	Wymiana ocieplenia szczytów budynku 369 m <sup>2</sup>	74 000	53 728,87
		Remont cokołów	15 000	
44	os. Woj. Polsk. 7	Wymiana ocieplenia szczytów budynku 369 m <sup>2</sup>	74 000	53 728,87
		Remont cokołów	25 000	
45	Tereny wspólne budynków os. Woj. Polskiego	Brak planowanych robót	0	0,00
<b>RAZEM ZASOBY MIESZK. W SŁUPCU - os. WOJ. POLSK.</b>			<b>408 000</b>	<b>300 928,87</b>
46	Całość zasobów mieszkaniowych	Roboty nieprzewidziane, regresy	20 000	41 721,46
<b>RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE SM</b>			<b>3 028 400</b>	<b>2 070 235,53</b>
<b>Roboty z 2013 roku rozliczone w 2014 roku</b>			<b>0</b>	<b>25 481,67</b>
<b>OGÓŁEM ZASOBY MIESZKANIOWE SM</b>			<b>3 028 400</b>	<b>2 095 717,20</b>
<b>w tym prace termomodernizacja budynków</b>			<b>960 000</b>	<b>607 468,00</b>

**VII. Rozliczenie kosztów prac remontowych wykonanych w 2014 roku na poszczególne budynki mieszkalne.**

Lp.	Adres budynku	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Saldo początkowe	Koszty remontów			Przychody	Zaliczki	Saldo końcowe
				budynek	osiedle	ogólne SM			
1	Nowe A	2 516	62 861	-9 078	0	0	15 662	45 288	114 733
2	Piastowskie 1	1 437	20 556	-61 679	-2 805	0	6 350	23 278	-14 300
3	Piastowskie 2	1 817	-17 032	0	-3 547	0	7 337	29 430	16 189
4	Piastowskie 3	2 931	8 414	0	-5 722	0	16 375	47 476	66 543
5	Piastowskie 4	2 956	20 333	-48 406	-5 770	0	14 085	47 882	28 123
6	Piastowskie 5	2 588	-15 539	-23 841	-5 053	0	12 768	41 932	10 268
7	Piastowskie 6	2 593	-1 002	-30 148	-5 062	0	9 833	42 006	15 628
8	Piastowskie 7	1 890	21 217	-48 374	-3 690	0	10 766	30 614	10 534
9	Piastowskie 11	1 740	-53 550	-8 784	-3 396	0	8 928	28 182	-28 620
10	Piastowskie 12	1 725	-6 170	-69 537	-3 367	0	9 202	27 940	-41 932

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2015 ROK**

Lp.	Adres budynku	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Saldo początkowe	Koszty remontów			Przychody	Zaliczki	Saldo końcowe
				budynek	osiedle	ogólne SM			
11	Piastowskie 16	1 933	31 610	-70 490	-3 774	0	9 244	31 315	-2 095
12	Krańcowa 2-6	1 669	-16 708	-214 624	0	0	2 893	41 064	-187 375
13	Krańcowa 8-10	1 219	8 940	-151 859	0	0	2 112	29 980	-110 827
14	Szpitalna 3	2 266	19 354	-47 572	0	0	0	36 711	8 492
15	Szpitalna 4	2 288	63 323	-55 513	0	0	0	37 066	44 876
16	Przechodnia 2-6	1 400	31 641	-10 431	0	0	0	34 051	55 261
17	A. Krajowej 6-8	697	-56 008	0	0	0	0	19 642	-36 366
18	Fredry 55	1 263	26 167	-261 556	0	0	0	31 077	-204 312
19	Kolejowa 13	1 777	-261 003	-7 258	0	0	226 605	54 562	12 906
20	Rynek 29	2 064	-305 994	-16 579	0	0	208 638	75 958	-37 977
21	XXX-lecia 1	943	15 916	0	-7 661	0	2 511	16 981	27 747
22	XXX-lecia 2	941	209	0	-7 643	0	2 505	16 940	12 011
23	XXX-lecia 3	951	-10 214	-100	-7 722	0	2 531	17 116	1 611
24	XXX-lecia 4	948	38 861	0	-7 702	0	2 524	17 071	50 754
25	XXX-lecia 5	3 324	-1 144	-84 561	-26 993	0	9 051	59 830	-43 816
26	XXX-lecia 6	3 619	-14 438	-29 074	-29 389	0	9 632	65 142	1 873
27	XXX-lecia 7	3 222	36 976	-65 661	-26 164	0	49 920	52 193	47 264
28	XXX-lecia 8	5 205	-122 201	-17 051	-42 271	0	46 231	84 322	-50 970
29	XXX-lecia 11	914	24 558	0	-7 425	0	2 959	16 459	36 549
30	XXX-lecia 12	915	8 958	-6 454	-7 431	0	2 961	22 511	20 543
31	XXX-lecia 13	5 209	-3 132	-88 616	-42 302	0	70 532	84 383	20 867
32	XXX-lecia 14	5 258	-7 543	-49 131	-42 699	0	74 536	83 182	58 345
33	XXX-lecia 15	2 239	34 195	0	-18 180	0	8 862	39 626	64 503
34	Woj. Polsk. 1	4 000	-76 062	0	-80	0	7 601	64 796	-3 745
35	Woj. Polsk. 2	2 370	2 544	-47 895	-47	0	5 057	38 390	-1 951
36	Woj. Polsk. 3	2 369	-4 813	0	-47	0	4 501	38 376	38 018
37	Woj. Polsk. 4	4 022	-11 290	-97 991	-80	0	7 591	64 712	-37 059
38	Woj. Polsk. 5	2 483	-5 990	-49 791	-49	0	4 719	40 225	-10 886
39	Woj. Polsk. 6	2 488	39 430	-53 729	-50	0	4 729	40 310	30 690
40	Woj. Polsk. 7	4 334	74 949	-53 729	-86	0	8 215	70 036	99 385
	<b>Ogółem</b>	<b>94 520</b>	<b>-398 822</b>	<b>-1 779 509</b>	<b>-316 209</b>	<b>0</b>	<b>887 966</b>	<b>1 688 055</b>	<b>81 481</b>

**VIII. Rozliczenie kosztów prac eksploatacyjnych wykonanych w 2014 roku na poszczególne budynki mieszkalne.**

Lp.	Adres budynku	Saldo początkowe	Koszty eksploatacji				Przychody		Zaliczki	Saldo końcowe
			budynek	osiedle	wymiennik.	ogólne SM	pozostałe	pom. wsp. użytku		
1	Nowe A	6 279	-29 403	0	0	-25 166	3 133	119	56 958	11 920
2	Piastowskie 1	5 679	-19 662	-1 206	0	-14 373	2 087	129	30 520	3 174
3	Piastowskie 2	7 114	-19 884	-1 525	0	-18 172	2 262	151	32 919	2 864
4	Piastowskie 3	24 470	-27 709	-2 460	0	-29 314	3 649	203	57 673	26 512
5	Piastowskie 4	22 197	-25 098	-2 481	0	-29 565	3 681	92	53 557	22 383
6	Piastowskie 5	8 824	-23 341	-2 173	0	-25 891	3 223	394	49 697	10 732
7	Piastowskie 6	12 760	-24 043	-2 177	0	-25 936	3 229	138	46 675	10 646
8	Piastowskie 7	8 033	-19 553	-1 587	0	-18 903	2 353	155	33 789	4 287
9	Piastowskie 11	7 177	-18 358	-1 461	0	-17 401	3 964	0	33 610	7 532
10	Piastowskie 12	2 881	-21 990	-1 448	0	-17 252	2 148	121	34 149	-1 392
11	Piastowskie 16	12 323	-20 263	-1 623	0	-19 335	2 407	68	36 650	10 227
12	Krańcowa 2-6	9 512	-17 790	-278	0	-16 697	2 079	199	29 847	6 871
13	Krańcowa 8-10	7 998	-14 279	-203	0	-12 190	1 518	42	21 497	4 383
14	Szpitalna 3	11 757	-18 502	-535	0	-22 667	1 617	251	39 430	11 351
15	Szpitalna 4	14 091	-22 050	-540	0	-22 886	1 632	335	41 733	12 316
16	Przechodnia 2-6	11 336	-10 190	0	0	-14 002	999	208	24 251	12 601
17	A. Krajowej 6-8	5 245	-7 501	0	0	-6 967	497	272	12 203	3 749
18	Fredry 55	7 053	-16 424	0	0	-12 636	901	72	26 074	5 040
19	Kolejowa 13	6 890	-11 767	0	0	-17 779	11 762	197	39 873	29 175
20	Rynek 29	10 308	-16 748	0	0	-20 641	1 297	745	45 575	20 537

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2015 ROK

Lp.	Adres budynku	Saldo początkowe	Koszty eksploatacji				Przychody		Zaliczki	Saldo końcowe
			budynek	osiedle	wymiennik.	ogólne SM	pozostałe	pom. wsp. użytku		
21	XXX-lecia 1	1 610	-5 894	-2 198	-1 619	-9 436	658	0	20 037	3 158
22	XXX-lecia 2	4 492	-10 909	-2 193	-1 615	-9 413	1 412	0	20 779	2 553
23	XXX-lecia 3	5 113	-8 309	-2 215	-1 632	-9 511	2 349	224	19 854	5 873
24	XXX-lecia 4	7 499	-8 367	-2 210	-1 628	-9 486	661	42	19 005	5 517
25	XXX-lecia 5	20 644	-37 474	-7 744	-5 704	-33 247	7 890	132	72 991	17 488
26	XXX-lecia 6	11 814	-45 664	-8 431	-6 211	-36 199	10 838	0	78 168	4 315
27	XXX-lecia 7	18 281	-33 306	-7 506	-5 529	-32 227	2 246	85	66 884	8 929
28	XXX-lecia 8	46 230	-51 384	-12 127	-3 503	-52 065	3 629	213	114 928	45 921
29	XXX-lecia 11	7 114	-9 998	-2 130	-1 760	-9 146	1 147	41	21 615	6 882
30	XXX-lecia 12	6 023	-12 671	-2 132	-1 761	-9 153	1 147	312	20 424	2 189
31	XXX-lecia 13	40 723	-49 991	-12 136	-10 026	-52 103	6 532	118	117 512	40 629
32	XXX-lecia 14	44 909	-52 993	-12 250	-10 120	-52 592	6 593	996	120 151	44 695
33	XXX-lecia 15	9 427	-21 761	-5 216	-14 461	-22 393	8 219	476	49 398	3 690
34	Woj. Polsk. 1	21 175	-44 190	-9 111	-7 643	-40 007	2 939	192	79 191	2 545
35	Woj. Polsk. 2	11 833	-25 678	-5 398	-4 528	-23 703	1 741	0	47 204	1 470
36	Woj. Polsk. 3	15 973	-27 841	-5 396	-4 526	-23 694	3 407	269	51 163	9 354
37	Woj. Polsk. 4	31 590	-46 445	-9 162	-7 685	-40 229	2 955	0	76 213	7 237
38	Woj. Polsk. 5	14 870	-23 926	-5 657	-4 745	-24 837	1 825	24	53 634	11 189
39	Woj. Polsk. 6	19 546	-26 938	-5 668	-4 755	-24 890	1 828	36	50 164	9 322
40	Woj. Polsk. 7	31 006	-39 478	-9 873	-8 282	-43 353	3 185	448	84 042	17 695
	Ogółem	571 796	-967 771	-148 449	-107 733	-945 457	125 638	7 499	1 930 037	465 560

**IX. Realizacja wniosków zgłoszonych podczas obrad Walnego Zgromadzenia SM w Nowej Rudzie z dnia 07 czerwca 2014 roku.**

1. Wyszczególnić sposób rozliczania centralnego ogrzewania i ciepłej wody - oddzielnie dla Słupca i Nowej Rudy z Radkowem.

*Sposób rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody został zróżnicowany dla zasobów Nowej Rudy i Słupca. System rozliczania normują przepisy zawarte w „Regulaminie rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody” zatwierdzonym Uchwałą nr 11/2014 Rady Nadzorczej z dnia 24 czerwca 2014 roku.*

2. Zobowiązać Zarząd do organizowania obrad Walnego Zgromadzenia z podziałem na części – osobno dla Słupca i osobno dla Nowej Rudy z Radkowem.

*Zarząd przygotował projekt nowego Statutu, w którym zawarte są szczegółowe uregulowania zasad odbywania obrad Walnego Zgromadzenia z podziałem na części. Nowy Statut został uchwalony przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 12 grudnia 2014 roku i obecnie ma moc obowiązującą.*

3. Zobowiązać Zarząd i Radę Nadzorczą do niedokonywania żadnych zmian Regulaminu rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody w części dotyczącej osiedla XXX-lecia i Wojska Polskiego na sezon grzewczy 2014/2015.

*Regulamin określający system rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody za sezon grzewczy 2014/2015, w części dotyczącej osiedla XXX-lecia i Wojska Polskiego nie uległ zmianie.*

4. Zobowiązać Zarząd do bieżącego przeglądu drożności rynien odprowadzających deszczówkę.

*Rynny i rury spustowe czyszczone są minimum dwa razy w roku. Są jednak przypadki wykonywania tych czynności częściej z uwagi na to, że ptaki upodobały sobie rynny na gniazdowanie.*

5. Zlikwidować zbędne ogrzewanie pomieszczeń suszarni w bloku os. XXX-lecia 13, klatka 5 i 7.

*W sprawie ogrzewania pomieszczeń suszarni w roku 2014 zostało przeprowadzone referendum. Mieszkańcy składali oświadczenia czy są za czy przeciw ogrzewaniu suszarni. W przypadku budynku nr 13 za likwidacją ogrzewania opowiedziało się 48 rodzin, przy czym wymagana większość to 51. Wobec powyższego ogrzewanie suszarni jest utrzymane.*

6. Dołożyć starań o przyznanie środków unijnych na docieplenie budynków na osiedlu XXX-lecia, Wojska Polskiego i osiedla Piastowskiego.

*Aktualnie nie ma możliwości uzyskania przez spółdzielnie dotacji ze środków europejskich. Do chwili obecnej nadal nie jest też jasna sprawa dotycząca charakteru finansowania dotyczącego termomodernizacji budynków spółdzielczych w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych i najprawdopodobniej spółdzielnie mogą zostać wykluczone z grona beneficjentów wsparcia bezzwrotnego (dotacji), a zaproponowana zostanie im ścieżka kredytowa, czyli pomoc zwrotna. Dlatego, w ślad za innymi spółdzielniami, Zarząd wystąpił ze stosownym zapytaniem do Marszałka Województwa Dolnośląskiego.*

7. Przeprowadzać konsultacje z lokatorami w przypadku planowania dużych remontów.

*Remonty, w ramach funduszu remontowego są planowane i uzgadniane z przedstawicielami Rady Nadzorczej. Duże remonty, które wymagają zwiększenia stawki odpisu na fundusz remontowy jak np. ocieplenie budynku, uzgadniane są z mieszkańcami poprzez referendum.*

8. Wykonać odgrózenie terenu os. XXX-lecia od ul. Wiejskiej.

*Przedmiotowe ogrodzenie zostało wykonane siłami własnymi tj. przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni. Koszt materiałów zamknął się w kwocie 596,57 zł w części od strony pijalni i 1.388,52 zł w części przy placu zabaw wraz z naprawą ogrodzenia placu zabaw.*

9. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzać proporcjonalnie do liczby członków z danego osiedla.

*Wybór członków do Rady Nadzorczej reguluje §57 ust. 2 nowego Statutu, zgodnie z którym podział mandatów jest następujący: osiedle Wojska Polskiego - 2 mandaty, osiedle XXX-lecia - 3 mandaty, pozostałe zasoby mieszkaniowe - 4 mandaty.*

10. Zamieszczać na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Rada Nadzorcza” uchwały Rady Nadzorczej a w zakładce „Zarząd” – uchwały Zarządu Spółdzielni.

*Uchwały są zamieszczane zgodnie z zaleceniem.*

11. Zobowiązać Zarząd do wstrzymania prac termomodernizacyjnych budynków (inwestycji nierozpoczętych) do czasu przedstawienia przez Zarząd kosztów termomodernizacji przypadających na poszczególne lokale mieszkalne, spodziewanych oszczędności w ponoszonych opłatach za c.o., terminu zwrotu poniesionych nakładów oraz uzyskania zgody ponad połowy mieszkańców danej nieruchomości.

*Prace termomodernizacyjne prowadzone są tylko w tych nieruchomościach, w których mieszkańcy większością głosów dokonali wyboru godząc się na ocieplenie budynku i zwiększenie składki na fundusz remontowy.*

## **X. Zamierzenia przewidziane do wykonania w 2015 roku.**

### **1. Plan remontów na 2015 rok.**

Plan remontów na 2015 rok przewiduje wydatkowanie kwoty 2.251.000 zł na następujące prace:



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2015 ROK

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót	
			poszcz.	razem
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE W NOWEJ RUDZIE</b>				
1	ul. A. Krajowej 6-8	Brak zaplanowanych robót	0	0
2	ul. Fredry 55	Ułożenie posadzek na balkonach z płytek gresowych	25 000	25 000
3	ul. Przechodnia 4-6-8	Ocieplenie ścian zewnętrznych ok. 1800 m <sup>2</sup>	360 000	429 000
		Remont balkonów i remont opaski betonowe – 100m	69 000	
4	ul. Szpitalna 3	Wymiana poziomów wody zimnej	15 000	15 000
5	ul. Szpitalna 4	Wymiana poziomów wody zimnej	15 000	21 000
		Montaż zaworów gazowych podpionowych 12 szt.	6 000	
6	ul. Krańcowa 2-4-6	Brak zaplanowanych robót	0	0
7	ul. Krańcowa 8-10	Brak zaplanowanych robót	0	0
8	os. Nowe A	Wymiana okien na kl. schodowych 19 szt.	8 000	100 000
		Wymiana okienek piwnicznych 52 szt.	11 000	
		Wymiana drzwi na galerii 8 szt.	15 000	
		Montaż zaworów gazowych podpionowych 12 szt.	6 000	
		Ocieplenie stropu na poddaszu ok. 600 m <sup>2</sup>	60 000	
9	os. Piastowskie 1	Wymiana poziomów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji	18 000	18 000
10	os. Piastowskie 2	Wymiana ocieplenia szczytów budynku ok. 370 m <sup>2</sup>	74 000	74 000
11	os. Piastowskie 3	Utwardzenie gruntu kostką betonową ok. 20 m	7 000	7 000
12	os. Piastowskie 4	Wymiana pokrycia dachowego z papy z wymianą obróbek blach. ok. 800 m <sup>2</sup>	95 000	95 000
13	os. Piastowskie 5	Wymiana okien na klatkach schodowych 16 szt. oraz parapetów zewnętrznych	28 000	100 000
		Wymiana ocieplenia szczytów budynku ok. 360 m <sup>2</sup>	72 000	
14	os. Piastowskie 6	Wymiana ocieplenia szczytów budynku ok. 360 m <sup>2</sup>	72 000	72 000
15	os. Piastowskie 7	Wymiana poziomów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji	18 000	18 000
16	os. Piastowskie 11	Krycie dachu papą z wymianą obróbek blach., remontem kominów i wymianą instalacji odgromowej ok. 500 m <sup>2</sup>	65 000	65 000
17	os. Piastowskie 12	Brak zaplanowanych robót	0	0
18	os. Piastowskie 16	Brak zaplanowanych robót	0	0
19	Tereny wspólne ul. Szpitalnej 3 i 4	Brak zaplanowanych robót	0	0
20	Tereny wspólne ul. Krańcowej 2-10	Brak zaplanowanych robót	0	0
21	Tereny wspólne os. Piastowskiego	Brak zaplanowanych robót	0	0
<b>RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE W NOWEJ RUDZIE</b>			<b>1 039 000</b>	<b>1 039 000</b>
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - os. XXX-LECIA</b>				
22	os. XXX-lecia 1	Brak zaplanowanych robót	0	0
23	os. XXX-lecia 2	Brak zaplanowanych robót	0	0
24	os. XXX-lecia 3	Brak zaplanowanych robót	0	0
25	os. XXX-lecia 4	Brak zaplanowanych robót	0	0
26	os. XXX-lecia 5	Brak zaplanowanych robót	0	0
27	os. XXX-lecia 6	Uszczelnienie dylatacji	15 000	15 000
28	os. XXX-lecia 7	Remont elewacji jednej ściany podłużnej (naprawa uszkodzeń po gradobiciu)	100 000	100 000
29	os. XXX-lecia 8	Brak zaplanowanych robót	0	0
30	os. XXX-lecia 11	Remont posadzek na balkonach z wymianą obróbek blacharskich i wymianą balustrad	54 000	54 000
31	os. XXX-lecia 12	Ocieplenie ścian zewnętrznych ok. 1200 m <sup>2</sup>	240 000	294 000
		Remont posadzek na balkonach z wymianą obróbek blacharskich i wymianą balustrad	54 000	

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2015 ROK

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót	
			poszcz.	razem
32	os. XXX-lecia 13	Brak zaplanowanych robót	0	0
33	os. XXX-lecia 14	Remont elewacji jednej ściany podłużnej (naprawa uszkodzeń po gradobiciu)	200 000	330 000
		Remont posadzek na balkonach z wymianą obróbek blacharskich i wymianą balustrad - klatki nr 7-10	130 000	
34	os. XXX-lecia 15	Wykonanie instalacji gazowej celem indywidualnego opomiarowania zużycia gazu	40 000	45 000
		Montaż zaworów gazowych podpionowych 8 szt.	5 000	
35	Tereny wspólne budynków os. XXX-lecia	Wymiana nawierzchni chodników plac pomiędzy budynkami 1-4 ok.130 m <sup>2</sup>	56 000	56 000
<b>RAZEM ZASOBY MIESZK. W SŁUPCU - os. XXX-LECIA</b>			<b>894 000</b>	<b>894 000</b>
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - os. WOJSKA POLSKIEGO</b>				
36	os. Woj. Polsk. 1	Wymiana ocieplenia szczytów budynku 342 m <sup>2</sup>	70 000	94 000
		Remont cokołów	24 000	
37	os. Woj. Polsk. 2	Brak zaplanowanych robót	0	0
38	os. Woj. Polsk. 3	Wymiana ocieplenia szczytów budynku 342 m <sup>2</sup>	70 000	85 000
		Remont cokołów	15 000	
39	os. Woj. Polsk. 4	Wymiana ocieplenia szczytów budynku 342 m <sup>2</sup>	70 000	94 000
		Remont cokołów	24 000	
40	os. Woj. Polsk. 5	Brak zaplanowanych robót	0	0
41	os. Woj. Polsk. 6	Remont kominów	25 000	25 000
42	os. Woj. Polsk. 7	Brak zaplanowanych robót	0	0
43	Tereny wspólne budynków os. Woj. Polskiego	Brak zaplanowanych robót	0	0
<b>RAZEM ZASOBY MIESZK. W SŁUPCU - OS. WOJ. POLSK.</b>			<b>298 000</b>	<b>298 000</b>
44	Całość zasobów mieszkaniowych	Roboty nieprzewidziane, regresy	20 000	20 000
<b>RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE</b>			<b>2 251 000</b>	<b>2 251 000</b>

## 2. Pozostałe zamierzenia planowane do zrealizowania w 2015 roku.

Oprócz podstawowych działań wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz działań wynikających z realizacji prac ujętych w planie remontów na 2015 rok i działań wynikających z bieżącej realizacji prac konserwacyjnych w zasobach Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni w 2015 roku prowadzi intensywne czynności związane z pozyskaniem środków pochodzących z Unii Europejskiej na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem prac termomodernizacyjnych budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Zarząd wystąpił z zapytaniem do Marszałka Województwa Dolnośląskiego z zapytaniem czy spółdzielczość mieszkaniowa będzie beneficjentem bezzwrotnych środków unijnych, będących w jego dyspozycji, w ramach działania 3.3 Regionalnego Programu Operacyjnego dla województwa dolnośląskiego w formie wsparcia bezzwrotnego czy też po raz kolejny spółdzielnie mieszkaniowe pominięte będą jako beneficjenci RPO.

Kopia powyższego pisma skierowana została również do Dyrektora Departamentu Funduszy Europejskich i Dyrektora Departamentu ds. Wdrażania EFR we Wrocławiu.

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Józefa Barańska

Z-ca PREZESA  
ds. Ekonomicznych

  
Danuta Szumay

PREZES ZARZĄDU

  
mgr inż. Wiktor Muszyński