

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DZIAŁALNOŚCI W 2009 ROKU

I. INFORMACJE WSTĘPNE

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą przy ul. Różyckiego 19 w Jeleniej Górze nabyła osobowość prawną w dniu 14.01.1958 roku poprzez wpisanie jej do rejestru Rs 538 ówczesnego Sądu Powiatowego w Jeleniej Górze. Od dnia 19.09.2001 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000045639.

Od dnia 1 stycznia 2009 roku jednostkami organizacyjnymi Spółdzielni są :

- 1) administracja osiedli Zabobrze I i Śródmieście z siedzibą przy ul. Różyckiego 19,
- 2) administracja osiedli Zabobrze II i Zabobrze III z siedzibą przy ul. Sygietyńskiego 1,
- 3) dział obsługi technicznej i gospodarki ciepłej z siedzibą przy ul. Różyckiego 19,
- 4) biura Zarządu Spółdzielni mieszczące się przy ul. Różyckiego 19.

Podstawowym zadaniem działalności gospodarczej Spółdzielni w roku sprawozdawczym było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym; w ramach tego zadania Spółdzielnia zobowiązana była zapewnić użytkownikom lokali :

- *w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych* – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
- *w zakresie centralnego ogrzewania* – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej oraz prawidłowe, zgodne z regulaminem, rozliczenie kosztów zużycia ciepła za okres rozliczeniowy,
- *w zakresie eksploatacji dźwigów , instalacji zbiorczych anten AIZ i domofonów* – stałe i sprawne ich funkcjonowanie,
- *w zakresie ciepłej wody, wody zimnej i odprowadzania ścieków do kanalizacji, wywozu nieczystości stałych i dzierżawy pojemników* – sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń oraz prawidłowe, zgodne z regulaminem, rozliczenie kosztów zużycia ciepła na podgrzanie wody oraz rozliczenie kosztów różnicy wody.

Spółdzielnia, według stanu na 31.12.2009r., zarządzała :

- 1) 7579 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 380 788 m², w tym :
3045 mieszkań o powierzchni 156 234 m² stanowiło własność wyodrębnioną,
- 2) 187 lokalami użytkowymi (w tym garażami) o powierzchni użytkowej 9 717 m², w tym:
28 lokali użytkowych i garaży o powierzchni 1 940 m² stanowiło własność wyodrębnioną.

Za całokształt działalności Spółdzielni odpowiedzialny jest etatowy Zarząd, który w roku 2009 pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Marian Leńko

Zastępca Prezesa Zarządu – Tadeusz Mroczek

Zastępca Prezesa Zarządu – Władysława Grecz, która pełni jednocześnie funkcję Głównego Księgowego

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o :

- ustawę Prawo spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- statut Spółdzielni,
- regulamin Zarządu.

W 2009 roku Zarząd odbył 56 protokołowanych posiedzeń podejmując 85 uchwał, w tym:

- 51 w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 13 w sprawie powołania komisji przetargowej i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na roboty, najem lokali, ubezpieczenie majątku,
- 3 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali lub zmian w tym zakresie,
- 2 w sprawie wysokości stawek roboczogodziny dla konserwatorów działu obsługi technicznej i gospodarki cieplnej,
- 2 w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 2 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego statutu Spółdzielni,
- 1 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego regulaminu Rady Nadzorczej,
- 1 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2008r.,
- 1 w sprawie przyjęcia zmian do uchwały ustalającej dokumentację opisującą przyjęte do stosowania zasady rachunkowości,
- 1 w sprawie zasad rozliczania usług DOTiGC,
- 1 w sprawie powołania komisji do ustalenia zakładowej normy zużycia paliw,
- 1 w sprawie przeprowadzenia badania lustracyjnego JSM,
- 1 w sprawie wielkości zużycia wody i odprowadzania ścieków na rok 2010 w mieszkaniach nieopomiarowanych,
- 1 w sprawie wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za najem lokali użytkowych oraz dzierżawę terenu w 2010 r.,
- 1 w sprawie wysokości opłat za najem wnęk korytarzowych oraz innych pomieszczeń w 2010r.,
- 1 w sprawie ustalenia wysokości stawek ryczałtowych i zaliczek na ciepło w 2010,
- 1 w sprawie wysokości stawek opłat za najem lokali mieszkalnych w JSM w 2010r.
- 1 w sprawie realizacji uchwał Rady Nadzorczej upoważniających Zarząd do zaciągnięcia kredytów w 2009r.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2009r. Spółdzielnia liczyła ogółem 8.157 członków, z tego:

- | | |
|---|-------------------|
| 1) członków zasiedlonych tj. posiadających lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, odrębną własność lokalu lub posiadających wyłącznie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (w tym garażu) - | 7 578 osób |
| 2) członków oczekujących na mieszkania - | 579 osób |

W roku sprawozdawczym do Spółdzielni przyjęto w poczet członków 245 osób, z tego z tytułu:

- | | |
|--|----------|
| 1) nabycia własnościowego prawa do lokalu | 118 osób |
| 2) nabycia odrębnej własności lokalu | 34 osoby |
| 3) uzyskania tytułu prawnego do mieszkania spółdzielczego po zgonie członka Spółdzielni | 66 osób |
| 3) członkostwa współmałżonka | 11 osób |
| 4) uzyskania tytułu prawnego do mieszkania po rozwiązaniu małżeństwa i w innych wypadkach określonych w statucie | 16 osób |

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała do ponownego zasiedlenia (po zgonach, eksmisjach) 11 lokali mieszkalnych. Lokale te zaproponowane zostały w pierwszej kolejności członkom oczekującym - do nabycia na odrębną własność. Zgodnie z art. 11 znowelizowanej ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 z 2003r, poz. 1116 ze zm.) o możliwości uzyskania mieszkania z ruchu ludności Zarząd Spółdzielni informował członków oczekujących poprzez ogłoszenie w lokalu siedziby Spółdzielni, w siedzibach administracji oraz w tygodniku „Nowiny Jeleniogórskie”. Z uwagi na brak chętnych w tej grupie, Spółdzielnia ogłosiła przetarg dla osób fizycznych w stosunku do 10 lokali mieszkalnych – zgodnie z § 79 Statutu Spółdzielni.

Stosownie do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 roku (Dz.U. nr 235 z 2008r., poz. 1617), który za niekonstytucyjne uznał m.in. przepisy art. 12 ust 1 i art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia realizowała wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność złożone przez uprawnione osoby do dnia 30.12.2009r. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego spowodował pod koniec roku 2009r. wzrost liczby składanych wniosków o przekształcenie. W samym grudniu 2009 roku złożono 141 wniosków.

Ustawa z dnia 18.12.2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 223 z 2009r., poz 1779), która weszła w życie z dniem 30.12.2009r. pozwoliła na dalszą realizację wniosków już złożonych i składanych na bieżąco. W stosunku do wniosków

złożonych do 30.12.2009r. wyznaczono dla Spółdzielni termin realizacji do 30 czerwca 2010 roku, natomiast w stosunku do wniosków składanych na bieżąco, termin realizacji określony został na 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez uprawnioną osobę.

Osoby uprawnione, które złożyły wnioski zapraszane są do Spółdzielni, w celu przygotowania dokumentów do notariusza, w tym podpisania protokołu uzgodnień. Skompletowane dokumenty członkowskie wraz z uzyskanymi w Urzędzie Miasta zaświadczeniami o samodzielności lokali i wypisami z rejestru gruntów przekazywane są do kancelarii notarialnych w celu przygotowania aktów notarialnych i wyznaczenia terminu stawienia się stron do notariusza.

Osoby, które nie są w stanie uregulować jednorazowo kosztów termomodernizacji budynku zrealizowanej w latach 2005-2007, w aktach notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali zabezpieczają roszczenie wobec Spółdzielni w formie hipoteki umownej zwykłej w księdze wieczystej nabytego lokalu.

Należy podkreślić, że z roku na rok przybywa współwłaścicieli nieruchomości – w roku 2009 zawarto 799 aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia lokali w odrębną własność. Od grudnia 2005 roku (od kiedy Spółdzielnia realizuje wnioski) - do 31.12.2009 roku przeniesiono we własność wyodrębnioną 3078 lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży.

III. KOSZTY EKSPLOATACJI

Plan i wykonanie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych w 2009 roku (bez co i cw)

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
		zł	zł	wykonania
1	Koszty Administracji Osiedla	737 789	745 398	101
2	Koszty utrzymania czystości	1 615 203	1 574 544	97
3	Koszty koszenia i konserwacji zieleni	274 423	216 854	79
4	Koszty energii elektrycznej	243 001	264 515	109
5	Koszty ogólne	1 907 738	1 732 477	91
6	Konserwacje i pogotowie techniczne	751 633	704 415	94
7	Koszty pozostałe	341 953	325 604	95
8	Podatek od nieruchomości	228 491	250 114	109
9	Koszty utrzymania ODK	181 691	184 032	101
10	Koszty pożytków w nieruchomości - tereny	26 072	11 617	45
11	Koszty pożytków w nieruchomości - lokale	117 210	54 230	46
	Razem	6 425 204	6 063 800	94
12	Odpis na fundusz na remonty (bez termomodernizacji i robót towarzyszących).	3 935 117	3 959 997	101
	Razem	10 360 321	10 023 797	97

Koszty zasobami mieszkaniowymi dotyczące lokali mieszkalnych w 2009 roku wykonane zostały w 97%.

Koszty GZM lokali mieszkalnych (bez co i cw , anten i domofonów) w latach 2007 - 2009

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie kosztów			Dynamika %	
		2007	2008	2009	2008/2007	2009/2008
		zł	zł	zł	%	%
1	Lokale mieszkalne	8 633 848	9 778 823	10 023 797	113	103
2	Dźwigi	869 148	937 004	1 016 137	108	108
3	Wywóz nieczystości	881 219	1 357 155	1 755 382	154	129
4	Koszty różnicy wody	280 742	355 092	430 506	126	121

1. Dynamika „kosztów różnicy wody” wynika ze wzrostu ceny za wodę o 29% od 1.07.2009r.
2. Koszty wywozu nieczystości wzrosły o 29% ze względu na znaczącą zmianę wysokości opłat za przyjęcie odpadów na składowisko.

IV. GRUNTY W LATACH 2007 – 2009

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	2007	%	2008	%	2009	%
	m ²		m ²		m ²	
Grunty własne i w zarządzaniu JSM	468 680	91	460 130	91	459 347	91
Grunty w użytkowaniu wieczystym i zarządzaniu JSM	48 999	9	45 236	9	45 025	9
Ogółem	517 679	100	505 366	100	502 449	100

1. Grunty własne i w zarządzaniu JSM zmniejszyły się w związku ze zbyciem garaży przy ul. Karłowicza i domków przy ul. Kossaka.
2. Grunty w użytkowaniu wieczystym uległy zmniejszeniu w związku ze zbyciem stacji transformatorowej przy ul. Wiejskiej oraz garaży przy ul. Transportowej.

V. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego użytkowania określone m.in. w ustawie Prawo budowlane. Prace remontowe i termomodernizacyjne są zlecane obcym wykonawcom w drodze przetargu.

Spółdzielnia posiada wyodrębnione następujące fundusze remontowe:

1. Fundusz remontowy nieruchomości ze stanem na 31.12.2009 roku wynoszącym 4 745 tys. zł.

2. Fundusz remontowy termomodernizacji zasobów mieszkaniowych ze stanem na 31.12.2009 roku wynoszącym minus 3 370 tys. zł.
3. Fundusz remontowy robót towarzyszących termomodernizacji ze stanem na 31.12.2009 roku wynoszącym minus 1 115 tys. zł.
4. Fundusz remontowy Spółdzielni ze stanem na 31.12.2009 roku wynoszącym 2 337 tys. zł.

Wykonanie w roku 2009 planu remontów w budynkach mieszkalnych, garażach i budynkach użytkowych oraz wykonanie planu remontów dźwigów przedstawia tabela nr 4.

Od 2008 roku termomodernizacja budynków mieszkalnych realizowana jest z kredytów bankowych poprzez fundusz remontowy. Kredyty, które Spółdzielnia uzyskała w 2009 roku nie świadczą o trudnej sytuacji finansowej Spółdzielni lecz o podejmowaniu skutecznych działań w celu wykorzystania korzystnych ofert kredytów termomodernizacyjnych tj. z premią termomodernizacyjną.

Poniesione nakłady na termomodernizację i na roboty towarzyszące, sfinansowane kredytem bankowym, spłacane będą przez użytkowników lokali w okresie 5 lat. W roku 2009 w 100% zrealizowano planowane roboty obejmujące ocieplenie ścian i stropodachów łącznie z robotami towarzyszącymi termomodernizacji i wymianą donic balkonowych. Koszty termomodernizacji i robót towarzyszących z wymianą donic w 2009 roku przedstawia tabela nr 5.

Od czasu rozpoczęcia programu termomodernizacji w 2005 roku do grudnia 2009 roku ocieplono łącznie 73 budynki na łączną kwotę 22 120 tys. zł (bez kosztów robót remontowych towarzyszących termomodernizacji i wymiany donic balkonowych) oraz wymieniono 1749 donic balkonowych w 22 budynkach.

Realizując uchwały Walnego Zgromadzenia w 2009 roku dokonano członkom Spółdzielni (z zysku Spółdzielni) zwrotu środków za samodzielną wymianę stolarki okiennej. Z puli środków przyznanych uchwałami Walnego Zgromadzenia do 31 marca 2010 roku zrefundowano 638 członkom kwotę 920 405 zł.

VI. GOSPODARKA CIEPŁEM

Zmianę kosztów zakupu ciepła w roku 2009 w porównaniu do roku 2008 ilustruje poniższa tabela.

Tabela nr 6

Koszty zakupu ciepła w roku 2008	Koszty zakupu ciepła w roku 2009	Zmiana w %
8.593.098	9.028.821	+ 5,1 %

Koszty zakupu ciepła i wpływy z opłat przedstawia poniższa tabela

Tabela nr 7

Koszty zakupu ciepła w r. 2009	Dochody 2008 r.	Wynik
9.028.821	11.135.258	+ 2.106.437

*/ Dodatni wynik został uwzględniony w rozliczeniach indywidualnych mieszkańców

Koszty termomodernizacji i towarzyszących robót remontowych z wymianą donic
w 2009 roku

Lp.	Budynek	Wykonawca	Termin realizacji wg umowy	Termin wykonania	Koszty w zł				
					Termomodern (bez stropodachów)	Donice i remonty	Projekty i audyty	Koszty pośrednie	Razem
1.	Karłowicza 4	Lider konsorcjum : DOMCEL Jelenia Góra	26.06.2009r. 31.10.2009r.	16.10.2009r.	222 498	106 022	8 350	5 427	342 297
2.	Różyckiego 9	KAJA Janówek Jelenia Góra	01.07.2009r. 23.10.2009r.	23.10.2009r.	352 217	6 783	7 550	6 316	372 866
3.	Noskowskiego 3 + balkony	AKRO Rzeszów	12.05.2009 20.12.2009	2.12.2009	1 452 117	840 410	18 313	32 866	2 343 706
4.	Małczewskiego 13	BEM-BUD Wrocław	01.07.2009r. 02.11.2009r.	02.10.2009r.	128 666	7 334	7 090	2 393	145 483
5.	Małczewskiego 15	BEM-BUD Wrocław	01.07.2009r. 02.11.2009r.	02.10.2009r.	128 666	7 334	6 590	2 377	144 967
6.	Małczewskiego 17	BEM-BUD Wrocław	01.07.2009r. 02.11.2009r.	19.10.2009r.	128 666	7 334	6 590	2 311	144 901
7.	Razem				2 412 830	975 217	54 483	51 690	3 494 220
8.	Docieplenie stropodachów 21 budynków	ARCH-System Strzelce Opolskie	03.08.2009r. 02.09.2009r.	02.09.2009r.	228 058	-	-	-	228 058
9.	Razem				2 640 888	975 217	54 483	51 690	3 722 278

VII. FINANSOWANIE

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo Spółdzielcze oraz statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe, funduszem zasobowym i długoterminowym kredytem bankowym.

Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego spłacane są terminowo.

Gospodarka finansowa w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej prowadzona była w roku sprawozdawczym w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane były terminowo.

W 2009 roku na termomodernizację zasobów mieszkaniowych i roboty towarzyszące wraz z wymianą donic, Spółdzielnia zaciągnęła kredyty na kwotę 2 463 tys. zł. Spłata kredytów zgodnie z umowami rozpoczęła się w 2010 roku.

VIII. SYTUACJA DOCHODOWA SPÓŁDZIELNI

Na działalności operacyjnej oraz na działalności finansowej obejmującej :

- otrzymane oprocentowanie lokat, depozytów oraz rachunków bankowych,
- otrzymane odsetki od zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych

Spółdzielnia uzyskała w 2009 roku zysk brutto w wysokości 1 216 tys. zł.

Spółdzielnia począwszy od 2007 roku jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych. Należny podatek PDOP od pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wyniósł w 2009 roku 265 tys. zł, co zmniejszyło zysk do wysokości 951 tys. zł netto. Zysk ten zostanie podzielony uchwałą Walnego Zgromadzenia.

IX. PERSONEL I ŚWIADCZENIA SOCJALNE.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej zatrudnienie na 2009 rok zaplanowano w wysokości 72,5 etatów ; przeciętne zatrudnienie wyniosło w 2009 roku 72,47 etatów, co stanowi 99,96 % planu. W stosunku do 2008 roku średnioroczne zatrudnienie zmniejszyło się o 5,89 etatów.

Średnia płaca (bez odpraw i nagród jubileuszowych) wyniosła 3 188,56 zł.

Na wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu płac wydano 241 tys. zł. Wynagrodzenia te obejmują ryczałty wypłacane organom samorządowym za udział w posiedzeniach tych organów, umowy zlecenia zawierane z własnymi konserwatorami na pełnienie dyżurów i inne.

Na szkolenia, w których wzięło udział 6 pracowników wydatkowano 9 tys. zł. Spółdzielnia nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Naliczenia składek ZUS, FP i FGSP wynoszą ogółem 468 tys. zł.

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu wypłaty ekwiwalentów za narzędzia oraz wydatków na bhp takich jak : odzież, badania itp. wynoszą za 2009 rok 27 tys. zł.

X. ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI, SPŁATY RAT KREDYTU I ODSETEK ORAZ SPŁATY RAT Z TYTUŁU TERMOMODERNIZACJI

1. Lokale mieszkalne – opłaty za używanie lokali

Do dnia **31.12.2009r.** nie wpłynęło do Spółdzielni **1 377 048 zł**, co stanowi **5,55 %** dochodów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Dłużnikami JSM w powyższym okresie było 1547 osób, z tego zalegało :

z opłatami poniżej 1 miesiąca	754 osoby na kwotę	96 334 zł
z opłatami od 1-2 miesięcy	269 osób na kwotę	113 719 zł
z opłatami od 2-3 miesięcy	126 osób na kwotę	87 612 zł
z opłatami od 3-5 miesięcy	159 osób na kwotę	173 675 zł
z opłatami powyżej 5 miesięcy	225 osób na kwotę	797 326 zł
pozostałe zaległości - byli lokatorzy	14 osób na kwotę	108 382 zł

W analogicznym okresie czasu tj. na **31.12.2008r.** z wnoszeniem opłat zalegało 1756 osób na kwotę **1 322 624 zł**, z tego :

z opłatami poniżej 1 miesiąca	851 osób na kwotę	104 528 zł
z opłatami od 1-2 miesięcy	335 osób na kwotę	125 404 zł
z opłatami od 2-3 miesięcy	178 osób na kwotę	114 002 zł
z opłatami od 3-5 miesięcy	169 osób na kwotę	169 045 zł
z opłatami powyżej 5 miesięcy	210 osób na kwotę	705 104 zł
pozostałe zaległości - byli lokatorzy	13 osób na kwotę	104 541 zł

Z powyższych danych wynika, że zaległości w 2009r. stosunku do analogicznego okresu czasu roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 54 424 zł, a wskaźnik zaległości uległ zmniejszeniu o 0,34 % . Należy zaznaczyć, że:

- 1) 7,87 % ogólnej kwoty zaległości stanowi 14 dłużników eksmitowanych z mieszkań JSM, którym nie wystarczyło wkładu mieszkaniowego na pokrycie zadłużenia. Zaległość tej grupy wynosi 108 382 zł. Egzekucje komornicze są za mało skuteczne lub bezskuteczne;
- 2) 31,20 % ogólnej kwoty zaległości w kwocie 429 654 złotych stanowią dopłaty do rozliczenia zużycia ciepła za sezon grzewczy 2008/2009, których termin zapłaty upływał w pierwszym kwartale 2010r.

Osobom o niskich dochodach, spełniającym wymogi określone w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28.12.2001r. o dodatkach mieszkaniowych przyznawane są przez Urząd Gminy dodatki mieszkaniowe. Informację o liczbie i wysokości przyznanych dodatków mieszkaniowych w latach 2006-2009 przedstawia poniższe zestawienie :

Lp.	Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009
1.	Kwota dofinansowania w zł	316 243	288 319	193 595	188 338
2.	Roczna liczba dodatków	2 863	2 496	1 768	1 553
3.	Średnia ilość osób w miesiącu otrzymujących dodatki	238	208	147	129

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w 2009 roku w porównaniu do roku 2008, w podziale na osiedla przedstawia tabela nr 8.

2. Raty kredytu mieszkaniowego i budowlanego oraz odsetki od kredytu.

Według stanu na dzień 31.12.2009r spłatą rat kredytu i odsetek objętych było 118 osób, w tym:

- spłacający wg tzw. formuły normatywnej –112 osób
 - spłacający wg tzw. formuły ilorazowej - 6 osób
- Ogółem : 118 osób

Wymagana spłata rat kredytu i odsetek za cały 2009r. wynosiła 254 779,39 zł
Dokonana spłata należnych rat przez członków wyniosła241 452,74 zł
(w tym odszkodowanie z Urzędu Miasta za brak wpłat lokatorów w roku 2009 = 5 629,57zł)
zaległość za rok 2009 -13 326,65 zł

Struktura zaległości na dzień 31.12.2009r. / bez kosztów sądowych / przedstawia się następująco :

- zaległości do 3 miesięcy.....13 osób na kwotę 2 117,11 zł
 - zaległości 6 miesięczne 5 osób na kwotę 4 280,77 zł
 - zaległości 12 miesięczne.....2 osoby na kwotę 3 448,69zł
 - zaległości powyżej 12 miesięcy.....5 osób na kwotę 40 231,26 zł
 - zaległości osób, które przeszły na mieszkania o mniejszym metrażu..... 3 osoby na kwotę 16 146,97 zł
- Razem : 46 osób na kwotę 66 224,80 zł**

Zaległości w spłacie rat kredytu za 2008 i 2009 rok prezentuje tabela nr 9.

Stan zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych wg poszczególnych osiedli

wyszczególnienie	zadłużenie do 1 miesiąca		zadłużenie od 1-2 miesięcy		zadłużenie od 2-3 miesięcy		zadłużenie od 3-5 miesięcy		zadłużenie powyżej 5 miesięcy		OGÓŁEM		wskaźnik zaległości
	liczba zaleg	stan zadłużenia zł	liczba zaleg	stan zadłużenia zł	liczba zaleg	stan zadłużenia zł	liczba zaleg	stan zadłużenia zł	liczba zaleg	stan zadłużenia zł	liczba zaleg	stan zadłużenia zł	
31 12 2009													
Zabobrze I	209	19 715	80	27 158	33	17 230	46	36 939	84	263 754	452	364 796	
byli lokatorzy											4	42 426	
Zabobrze II	281	38 981	96	42 472	48	36 237	68	79 898	88	322 181	581	519 769	
byli lokatorzy											7	43 049	
Zabobrze III	192	28 415	59	31 062	32	27 276	28	39 358	28	108 914	339	235 025	
byli lokatorzy											3	22 907	
Śródmieście	72	9 223	34	13 027	13	6 869	17	17 480	25	102 477	161	149 076	
byli lokatorzy											0	-	
JSM roczne planowane													
opłaty czynszowe	754	96 334	269	113 719	126	87 612	159	173 675	225	797 326	1547	1 377 048	5,55%
31 12 2008													
Zabobrze I	215	21 734	109	32 344	53	24 888	55	42 202	64	227 054	496	348 222	
byli lokatorzy											4	45 300	
Zabobrze II	342	43 491	110	43 994	54	34 654	68	75 132	91	292 820	665	490 091	
byli lokatorzy											6	34 607	
Zabobrze III	202	27 341	74	34 349	46	38 637	30	37 850	34	110 346	386	248 523	
byli lokatorzy											3	24 634	
Śródmieście	92	11 962	42	14 717	25	15 823	16	13 861	21	74 884	196	131 247	
byli lokatorzy											0	-	
JSM roczne planowane													
opłaty czynszowe	851	104 528	335	125 404	178	114 002	169	169 045	210	705 104	1756	1 322 624	5,89%

Tabela nr 10

Struktura zaległości w spłacie rat uzupełnienia wkładu
mieszkaniowego lub budowlanego z tytułu termomodernizacji budynków
wg stanu na dzień 31.12.2009r

Lp.	Okres zaległości	Ilość osób	Zabobrze I	Zabobrze II	Śródmieście	Ogółem	% zadłużenia
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Niedopłaty do 1 miesiąca	75	756,62	885,13	430,17	2071,92	1,91
2	1- do 3 miesięcy	202	4195,84	9785,88	4213,66	18195,38	16,75
3	powyżej 3 - do 6 miesięcy	48	4142,21	8234,72	896,78	13273,71	12,22
4	powyżej 6 -do 12 miesięcy	54	8810,31	16437,84	3198,33	28446,48	26,20
5	wyżej niż 12 miesięcy	45	18201,78	15949,79	12452,49	46604,06	42,92
	ogółem:	424	36106,76	51293,36	21191,43	108591,55	100

Bieżące zaległości czynszowe wynoszą 76 878,82 zł, co stanowi 3,79 % przychodów z lokali użytkowych, garaży i dzierżaw terenu. Zaległości z lat poprzednich wynoszą 20 284,30 zł, co stanowi 1 % przychodów .

Na ogólną liczbę 212 osób aktualnie użytkujących lokale użytkowe bądź dzierżawiących tereny 163 osoby nie posiadały żadnego zadłużenia. Na ogólną liczbę 96 użytkowników garaży 86 nie zalega z płatnością.

Na przestrzeni stycznia i lutego 2010r. zostały uregulowane zaległości z roku poprzedniego na kwotę 36 000,00 zł.

Zaległości bieżące na dzień 31.12.2009r. prezentują: na lokalach użytkowych - tabela nr 11 , a na garażach – tabela nr 12 .

Na wszystkie zaległości z lat poprzednich zostały utworzone rezerwy.

Spółdzielnia posiada prawomocne wyroki sądowe, a w celu wyegzekwowania zadłużenia sprawy te są kierowane do komornika.

5. Działania windykacyjne

W 2009r. skierowano do sądu 288 pozwów na kwotę zadłużenia 593 095 zł przeciwko dłużnikom z lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym dotyczących :

- 1) lokali mieszkalnych - 222,
- 2) lokali użytkowych (dzierżawa terenu) – 1,
- 3) spłaty rat kredytu i odsetek oraz kosztów termomodernizacji - 65

oraz 11 spraw o eksmisję z lokali mieszkalnych i 1 z lokalu użytkowego.

Sąd podjął w 2009 r. decyzje w sprawach skierowanych do sądu w 2008 i 2009r.:

- 1) w 233 sprawach dotyczących zadłużeń na kwotę 499 043 zł, w tym dotyczących : lokali mieszkalnych 177 spraw na kwotę 434 987 zł, lokali użytkowych 3 sprawy na kwotę 12 182 zł, spłaty rat kredytu i odsetek oraz kosztów termomodernizacji 53 sprawy na kwotę 51 874 zł;
- 2) w 15 sprawach eksmisyjnych.

Do komorników wysłano w 2009 roku 130 wniosków o wszczęcie egzekucji na kwotę 283 174 zł oraz 8 o eksmisje z lokali mieszkalnych.

Komornicy :

- 1) wystąpili z wnioskami o zajęcie wynagrodzenia, renty lub emerytury, kont bankowych lub innych wierzytelności w 81 sprawach na kwotę 181 456,
- 2) w 43 sprawach stwierdzili bezskuteczność egzekucji na ogólną kwotę 93 014 zł (główne przyczyny braku możliwości przeprowadzenia skutecznej egzekucji : brak stałego zatrudnienia, brak ruchomości podlegających zajęciu, wyjazd za granicę, zbieg egzekucji, zaległości alimentacyjne, patologie społeczne, zbyt niskie wynagrodzenie) ,
- 3) zrealizowali 8 eksmisji dłużników z lokali mieszkalnych.

W przypadku zwłoki z podjęciem działań, w 35 sprawach Spółdzielnia występowała do komorników z ponagleniami.

Inne podejmowane działania windykacyjne to:

- 1) przeprowadzono w 2009 roku 36 wizyt domowych,
- 2) zawarto 31 ugód pozasądowych na spłatę zadłużenia w ratach (z tego: 11 ugód zostało zrealizowanych, 7 zerwano, 3 anulowano a pozostałe są w trakcie realizacji),
- 3) zawarto 36 ugód na spłatę w ratach dopłaty powstałej po rozliczeniu kosztów ciepła,
- 4) na skutek wniosków posłanych do sądu, po podjęciu stosownych uchwał w 2008 roku przez Radę Nadzorczą, uzyskano 5 prawomocnych orzeczeń sądowych o sprzedaż spółdzielczych własnościowych praw do lokali w drodze licytacji,
- 5) bieżąco informowano dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej o możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego i udzielano pomocy w wystąpieniach o jego otrzymanie,
- 6) na mocy zawartego porozumienia pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Prezydentem Miasta Jelenia Góra Spółdzielnia otrzymała od Urzędu Miasta w 2009r. kwotę 63 058,47 zł jako odszkodowanie za nie przyznanie lokali socjalnych osobom, którym takie uprawnienie przysługuje na mocy prawomocnych wyroków sądowych,
- 7) do osób kwalifikujących się do ujęcia w Krajowym Rejestrze Długów wysłano 72 wezwania na drukach KR D. Osoby, które nie podjęły działań zostały wpisane w Krajowym Rejestrze Długów – w roku 2009 było ich 8,
- 8) przed podjęciem działań sądowych czy komorniczych wysyłane są dodatkowe wezwania do dłużników, aby ograniczyć koszty związane z ewentualnym postępowaniem . I tak w r.2009 wysłano:
 - 22 wezwania przesądowe,
 - 29 wezwań przed podjęciem uchwały o wykluczeniu z grona członków,
 - 30 wezwań przed skierowaniem spraw o eksmisje,
 - 18 wezwań przed podjęciem decyzji o wystąpieniu do sądu w sprawie sprzedaży prawa do lokalu w drodze licytacji,
- 9) na bieżąco wysyła się wezwania do zapłaty oraz nalicza odsetki za opóźnienie.

W roku 2009 Gmina wskazała 3 lokale socjalne dłużnikom Spółdzielni, którym sąd takie lokale przyznał w wyroku eksmisyjnym.

Podejmowanie różnych form oddziaływania na dłużników spowodowało, że 75 osób w okresie sprawozdawczym spłaciło całkowicie lub częściowo swoje zadłużenie na kwotę 138 878 zł.

**Zaległości bieżące na lokalach użytkowych i reklamach
na dzień 31.12.2009r.**

Tabela nr 11

	Najemcy ogółem	Bez zaległości	Ogółem zaległości		Do 1 miesiąca		1 miesięczne		2 miesięczne		3 miesięczne		i powyżej		rozliczenie c.o.	
			ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
GZ I	15	12	3	2 450,17	1	198,99	1	144,06	0	0,00	0	0,00	1	2 107,12	0	0,00
ODK	10	10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Różyckiego	23	17	6	10 394,99	2	177,52	2	4 801,57	2	5 415,90	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Wiejska	4	2	2	4 083,24	0	0,00	0	0,00	1	1 000,00	0	0,00	1	3 083,24	0	0,00
GZ II	57	42	15	16 821,81	1	699,29	2	2 903,60	4	2 768,76	1	1 239,04	6	8 716,95	1	494,17
GZIII	75	59	16	13 527,74	3	994,64	2	2 017,88	6	4 438,30	2	2 160,41	1	2 475,92	2	1 440,59
GZIV, w tym:	28	21	7	27 223,70	0	0,00	5	20 126,53	1	1 337,66	0	0,00	1	5 759,51	0	0,00
Kopernika	5	1	4	17 531,44	0	0,00	4	17 531,44	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ogółem JSM	212	163	49	74 501,65	7	2 070,44	12	29 993,64	14	14 960,62	3	3 399,45	10	22 142,74	3	1 934,76

Zaległości bieżące na garażach na dzień 31.12.2009r.

Tabela nr 12

	Najemcy ogółem	Bez zaległości	Ogółem zaległości		Do 1 miesiąca		1 miesięczne		2 miesięczne		3 miesięczne		i powyżej	
			ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
GZ I	1	1	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
GZIV	95	85	10	2 377,17	3	105,58	1	67,69	1	132,75	2	128,82	3	1 942,33
Ogółem JSM	96	86	10	2 377,17	3	105,58	1	67,69	1	132,75	2	128,82	3	1 942,33

**INFORMACJA O POSTĘPOWANIU SĄDOWYM I KOMORNICZYM
ZA 2009r.**

w złotych

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ		WARTOŚĆ		DYNAMIKA	
	30-12-08	30-12-09	30-12-08	30-12-09	Ilość	Wartość
					4:3 x 100	6:5 x 100
2	3	4	5	6	7	8
ILOŚĆ SPRAW W SĄDZIE	209	300	430.328	593.095	143,5	137,8
z tego:						
czynsze	151	223	391.620	542.901	147,7	138,6
w tym:						
lokale mieszkalne	148	222	376.963	541.792	150	143,7
lokale użytkowe	3	1	14.657	1.109	33,3	7,6
kredyt i termomodernizacja	47	65	38.708	50.194	138,3	129,7
eksmisje;	11	12			109	
w tym:						
lokale mieszkalne	11	11			100	
lokale użytkowe		1				
ILOŚĆ SPRAW U KOMORN.	103	138	223.824	283.174	133,9	126,5
z tego:						
czynsze	67	96	202.014	258.674	143,3	128
w tym:						
lokale mieszkalne	66	91	200.966	248.323	137,9	123,6
lokale użytkowe	1	5	1.048	10.351	500	987,7
kredyt i termomodernizacja	21	34	21.810	24.500	161,9	112,3
wnioski o eksmisję	15	8			53,3	
z tego:						
lokale mieszkalne	14	8			57,1	
lokale użytkowe	1					
SPRAWY ZASĄDZONE	214	248	443.967	499.043	115,9	112,4
z tego:						
czynsze	153	180	409.692	447.169	117,6	109,1
w tym:						
lokale mieszkalne	152	177	406.107	434.987	116,4	107,1
lokale użytkowe	1	3	3.585	12.182	300	339,8
kredyt i termomodernizacja	56	53	34.275	51.874	94,6	151,3
eksmisje	5	15			300	
EGZEKUCJE KOMORN.						
zajęcie poborów	55	81	124.846	181.456	147,2	145,3
bezskuteczność egzekucji	21	43	47.999	93.014	204,8	193,8
eksmisje	6	8			133,3	

XI. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW JSM

Walne Zgromadzenie w 2009 roku odbyło się w 10 częściach zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/09 z dnia 10.03.2009 r. w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia Członków JSM na części w 2009 r.

Poszczególne części Walnego Zgromadzenia odbyły się w następujących terminach :

- Część I** - obejmująca członków z budynków osiedla Śródmieście
– 01 czerwca
- Część II** – obejmująca członków z bud. przy ul. Paderewskiego, Różyckiego 10,12,25,27,19 Karłowicza 3
– 03 czerwca
- Część III** - obejmująca członków z bud. Różyckiego 1,9,13,15, Karłowicza 15,17,19,21,23,23a,27,27a,29,31
– 04 czerwca
- Część IV** – obejmująca członków z bud. Karłowicza 2,4,39,41,K.Trzcńskiego 4,8,10,12, Kolberga 3
– 08 czerwca
- Część V** – obejmująca członków z bud. przy ul. Moniuszki
– 17 czerwca
- Część VI** – obejmująca członków z ul. Elsnera, Ogińskiego 15, Bacewicz
– 15 czerwca
- Część VII** – obejmująca członków z bud. przy ul. Noskowskiego
– 09 czerwca
- Część VIII** – obejmująca członków z bud. przy ul. Kiepury 2,4,6,8,10,12, 14,16,18,20,54,56,58,60, Wilkomirskiego 1,3,15, Sygietyńskiego
– 22 czerwca
- Część IX** - obejmująca członków z bud. przy ul. Kiepury 22,24,26,28,30,32, 34,36,38,40,42,44,46,48, Wilkomirskiego 5,7,9
– 24 czerwca
- Część X** - obejmująca członków oczekujących
– 25 czerwca.

Członkowie zostali imiennie, pisemnie powiadomieni o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. W piśmie przedstawiono także miejsce wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które miały być przedmiotem obrad oraz poinformowano o tym, że każdy członek ma prawo się z tymi dokumentami zapoznać.

Frekwencję na Walnym Zgromadzeniu w porównaniu do roku ubiegłego przedstawia poniższa tabela :

Nr części WZ	Liczba obecnych		Liczba uprawnionych		%	
	2008	2009	2008	2009	2:4	3:5
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
I	39	30	830	831	4,7	4

II	45	39	723	724	6,22	4,8
III	55	24	815	817	6,75	2,94
IV	44	24	790	792	5,57	3,03
V	51	24	726	727	7,02	3,3
VI	36	36	703	702	5,12	5,13
VII	70	74	1442	1448	4,85	5,11
VIII	36	40	840	836	4,29	4,78
IX	43	21	732	725	5,87	2,90
X	12	7	733	658	1,64	1,06
R a z e m	431	319	8334	8260	5,17	3,86

Ustalony przez Zarząd porządek obrad Walnego Zgromadzenia, na żądanie członków, został uzupełniony o następujące sprawy :

1. Podjęcie uchwały w sprawie nie wyrażenia zgody na zbycie Panu Stanisławowi Sobolewskiemu nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. Kiepury w Jeleniej Górze (działka gruntu nr 26/1 o powierzchni 708 m²) – *na żądanie 25 członków Spółdzielni,*
2. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia na rzecz Pani Beaty Kozłowskiej dzierżawionego gruntu pod pawilonem gastronomicznym w części nieruchomości przy ul. Noskowskiego w Jeleniej Górze – *na żądanie 13 członków Spółdzielni.*
3. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia na rzecz Pana Mieczysława Rusieckiego dzierżawionego gruntu pod pawilonem handlowym w części nieruchomości przy ul. Noskowskiego 11,12 w Jeleniej Górze – *na żądanie 13 członków Spółdzielni.*
4. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia na rzecz Pana Sławomira Pustelnika dzierżawionego gruntu pod pawilonem usługowym w części nieruchomości przy ul. Noskowskiego w Jeleniej Górze – *na żądanie 10 członków Spółdzielni.*
5. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia na rzecz Państwa Marii i Jana Tarnowskich nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. Kiepury (pomiędzy budynkami przy ul. Kiepury 26-28) w Jeleniej Górze – *na żądanie 15 członków Spółdzielni.*
6. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia na rzecz Pana Kazimierza Schmera nieruchomości lokalowych przy ul. Kiepury i Sygietyńskiego w Jeleniej Górze – *na żądanie 20 członków Spółdzielni.*
7. Informacja o zasadach rozliczania kosztów i ustalania opłat za lokale stanowiące własność wyodrębnioną.

8. Podjęcie uchwały w sprawie skorygowania błędnie naliczonych kosztów oraz zwrotu nadpłaconych kwot z tytułu eksploatacji i funduszu remontowego dla właścicieli lokali – *na żądanie 14 członków Spółdzielni.*
9. Informacja na temat działań podejmowanych przez Spółdzielnię w celu uzyskania dofinansowania z funduszy unijnych oraz o uzyskanych korzyściach z tego tytułu – *na żądanie 14 członków Spółdzielni.*

O uzupełnionym porządku obrad członkowie zostali poinformowani poprzez wywieszenie ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych oraz w siedzibach administracji osiedlowych i biura Zarządu.

Do umieszczonych w porządku obrad projektów uchwał, także tych wniesionych na żądanie, członkowie Spółdzielni mieli prawo wносить poprawki w terminie najpóźniej na 3 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Z tego prawa skorzystało 2 członków Spółdzielni, którzy wnieśli poprawki do 2 projektów uchwał :

- 1) uchwały w sprawie zmiany statutu
- 2) uchwały w sprawie zmiany regulaminu Rady Nadzorczej.

Każda zgłoszona poprawka była poddana oddzielnie pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Na Walnym Zgromadzeniu przedłożono członkom 22 projekty uchwał. Podliczenia wyników głosowania oraz potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte, a które nie - dokonało kolegium Walnego Zgromadzenia. Na podstawie protokołu kolegium stwierdza się, co następuje :

1. **Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2008 rok została podjęta większością głosów jako uchwała nr 1.**
2. **Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2008 rok została podjęta większością głosów jako uchwała nr 2.**
3. **Uchwała nr 3 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2008 rok została podjęta większością głosów jako uchwała nr 3.**
4. **Uchwałą nr 4 udzielono absolutorium za 2008 rok Prezesowi Zarządu **Marianowi Leńko** (uchwała została podjęta większością głosów)**
5. **Uchwałą nr 5 udzielono absolutorium za 2008 rok Zastępcy Prezesa Zarządu **Tadeuszowi Mroczkowi** (uchwała została podjęta większością głosów)**
6. **Uchwałą nr 6 udzielono absolutorium za 2008 rok Zastępcy Prezesa Zarządu **Władysławie Grecz** (uchwała została podjęta większością głosów)**

7. **Uchwała nr 7 w sprawie zmiany statutu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wraz z przegłosowanymi poprawkami** została podjęta kwalifikowaną większością 2/3 głosów jako **uchwała nr 7**.
8. **Uchwała nr 8 w sprawie zmiany regulaminu Rady Nadzorczej wraz z przegłosowanymi poprawkami** została podjęta większością głosów jako **uchwała nr 8**.
9. **Uchwała nr 9 w sprawie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni** została podjęta większością głosów jako **uchwała nr 9**.
10. **Uchwała nr 10 w sprawie podziału zysku Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2008 rok** została podjęta większością głosów jako **uchwała nr 10**.
11. **Uchwała nr 11 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć** została podjęta większością głosów jako **uchwała nr 11**.
12. **Uchwała nr 12 w sprawie odpłatnego zbycia na rzecz firmy EnergiaPro Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu – adres doręczeń 58-500 Jelenia Góra ul. Bogusławskiego 32, nieruchomości gruntowej zabudowanej stacją transformatorową przy ul. Wiejskiej 2** została podjęta większością głosów jako **uchwała nr 12**.
13. **Uchwała nr 13 w sprawie odpłatnego zbycia na rzecz Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. 58-500 Jelenia Góra ul. Karola Miarki 46 nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami byłych kotłowni; budynki stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności** została podjęta większością głosów jako **uchwała nr 13**.
14. **Uchwała nr 14 w sprawie odpłatnego zbycia nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy ul. Obrońców Westerplatte w Jeleniej Górze (działka nr 38/3) na rzecz nabywcy nieruchomości zabudowanej przy ul. Obrońców Westerplatte 7a (księga wieczysta nr 25672)** została podjęta większością głosów jako **uchwała nr 14**.
15. **Uchwała nr 15 w sprawie zbycia na rzecz Pana Stanisława Sobolewskiego nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. Kiepury w Jeleniej Górze** nie została podjęta.

16. Uchwała nr 16 w sprawie nie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. Jana Kiepury w Jeleniej Górze (działka gruntu nr 26/1 o powierzchni 708 m²) została podjęta większością głosów jako uchwała nr 15.
17. Uchwała nr 17 w sprawie zbycia na rzecz Pani Beaty Kozłowskiej dzierżawionego gruntu pod pawilonem gastronomicznym w części nieruchomości przy ul. Noskowskiego w Jeleniej Górze nie została podjęta.
18. Uchwała nr 18 w sprawie zbycia na rzecz Pana Mieczysława Rusieckiego dzierżawionego gruntu pod pawilonem handlowym w części nieruchomości przy ul. Noskowskiego 11,12 w Jeleniej Górze nie została podjęta.
19. Uchwała nr 19 w sprawie zbycia na rzecz Pana Sławomira Pustelnika dzierżawionego gruntu pod pawilonem usługowym w części nieruchomości przy ul. Noskowskiego w Jeleniej Górze nie została podjęta.
20. Uchwała nr 20 w sprawie zbycia na rzecz Państwa Marii i Jana Tarnowskich nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. Kiepury (pomiędzy budynkami przy ul. Kiepury 26-28) w Jeleniej Górze nie została podjęta.
21. Uchwała nr 21 w sprawie zbycia nieruchomości lokalowych przy ul. Kiepury i ul. Sygietyńskiego w Jeleniej Górze na rzecz Pana Kazimierza Schmera nie została podjęta.
22. Uchwała nr 22 w sprawie skorygowania błędnie naliczonych kosztów oraz zwrotu nadpłaconych kwot z tytułu eksploatacji i funduszu remontowego dla właścicieli lokali nie została podjęta.

XII. OSIEDLOWY DOM KULTURY

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na podstawie § 2 ust. 4 statutu, poprzez Osiedlowy Dom Kultury na Zabobrze. Osiedlowy Dom Kultury działa od 1987 roku jako placówka kultury powstała na podstawie uchwał Miejskiej Rady Narodowej w Jeleniej Górze Nr XXII/92/87 oraz Rady Nadzorczej JSM Nr 20/87.

Program Osiedlowego Domu Kultury uwzględniający cele statutowe ODK, potrzeby lokalnej społeczności oraz możliwości finansowe i organizacyjne był realizowany poprzez:

Stale formy pracy

L.p.	Forma działalności	Liczba uczestników
1.	Ognisko Muzyczne z klasą fortepianu, keyboard, skrzypce	1
2.	Galeria „Promocje” i „Hall” - miejsce wernisaży i wystaw malarstwa, grafiki, rysunku, fotografii i rzeźby artystów plastyków oraz lekcje plastyki dla dzieci i młodzieży szkolnej	7.392
3.	Pracownia plastyczna (nauka rysunku, malarstwa i grafiki) - dla dzieci	62
4.	Pracownia filmowa dla młodzieży (AKF ZOOM – ODK)	4
5.	Pracownia Plastyczna Dorosłego Człowieka	19
6.	Klub szachowy (dla dzieci , młodzieży i dorosłych)	25
7.	Warsztaty nauki gry na gitarze, pianinie i keyboardzie	30
8.	Studio Piosenki	7
9.	Otwarta Grupa Swingująca ODK	5
10.	Dziecięcy zespół tańca i śpiewu „Groszki”	48
11.	Dziecięcy zespół tańca nowoczesnego „Power Dance”	12
12.	Młodzieżowe zespoły muzyczne (1)	5
13.	Estrada dziecięco-młodzieżowa (zajęcia wokalne dla solistów)	11
14.	Zespół teatralny „Gzygzak”	18
15.	Młodzieżowa grupa teatralna „odek”	17
16.	Świetlica socjoterapeutyczna	30
17.	Zajęcia sportowo - rekreacyjne	1.500
18.	Aerobic	13
19.	Callanetics	16
20.	Zajęcia Jogi	34
21.	Kursy języków obcych (angielskiego i niemieckiego) - 12 grup o różnym stopniu zaawansowania	160
22.	Klub brydżowy	27
23.	Klub Seniora	135
24.	Klub Wędkarski	310
25.	Zespół AGAT	8
	Ogółem:	9.889

IMPREZY KULTURALNE I REKREACYJNE

W 2009 w ODK odbyło się ponad 80 imprez kulturalnych i rekreacyjnych, m.in. wernisaże, koncerty, spektakle, prelekcje, spotkania z interesującymi ludźmi.

Ponadto Osiedlowy Dom Kultury zorganizował :

- zimowisko (z udziałem 83 dzieci),
- półkolonie letnie – lipiec (113 dzieci) z atrakcyjnym programem(m.in. zajęcia w pracowniach ODK, spektakle teatralne, wycieczki piesze i autokarowe, kulig i przejażdżki konne, ogniska z pieczeniem kielbasek, wyjścia na basen)
- akcję „Słońce w mieście” (zajęcia bezpłatne) – sierpień (43 dzieci) z programem rekreacyjnym, krajoznawczym i arteterapeutycznym.

W swojej działalności Osiedlowy Dom Kultury współpracował także z innymi placówkami kultury.

KONTAKTY MIĘDZYNARODOWE

Międzynarodowe kontakty pozwalają na stworzenie dzieciom i młodzieży warunków do urozmaiconych i atrakcyjnych form działalności artystycznej i kulturalnej.

Od dziesięciu lat ODK utrzymuje stałą współpracę z Landesvereinigung Kulturelle Jugendbildung Sachsen e.V. z Lipska, z Fédération des Maisons des Jeunes et de la Culture de Bretagne we Francji. Efektem tej współpracy jest coroczna organizacja Międzynarodowych Warsztatów Artystycznych Młodzieży, które odbywają się na przemian w Polsce, Niemczech i Francji.

Przy organizacji Międzynarodowego Festiwalu Filmowego „ZOOM - ZBLIŻENIA” ODK kontynuował współpracę z Centrum Spotkań Begegnungszentrum im Dreieck e.V. w Grosshenersdorfie, z Centrum Golf w Semily (Czechy) oraz Středisko Pro Volný Čas Děti A Mládeže Žlutá Ponorka w Turnovie (Czechy)

Od 1993 roku, na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy Spółdzielnią a Gminą Jelenia Góra, Spółdzielnia pokrywa koszty utrzymania pomieszczeń oddanych w użytkowanie ODK przy ul. K.Komedy Trzcńskiego 12 w Jeleniej Górze, a w szczególności: centralnego ogrzewania, zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci, dozoru i monitoringu, ubezpieczenia mienia, wieczystego użytkowania gruntu, remontów.

W roku 2009 koszty utrzymania pomieszczeń w pawilonie przy ul. Krzysztofa Komedy Trzcńskiego 12, przeznaczonych na działalność ODK, wyniosły 206 841,93 zł. Z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni w wysokości 0,04 zł/m² uzyskano w 2009 roku kwotę 184 032,25 zł. Ponieważ koszty

przekroczyły przychody, Zarząd proponuje niedobór w wysokości 22 809,68 zł pokryć z zysku roku 2009.

Pozostałe koszty funkcjonowania ODK pokryte zostały :

- przez Miasto Jelenia Góra, które finansuje działalność merytoryczną (w tym wynagrodzenia),
- ze środków uzyskanych z działalności prowadzonej przez ODK (uzyskano je m.in. z odpłatności uczestników za udział w kursach, klubach i pracowniach ODK, z działalności Kawiarni „Muza”, z opłat za usługi artystyczne świadczone przez ODK, z opłat za drobne usługi świadczone przez ODK)
- w formie dotacji od instytucji i sponsorów prywatnych.

Mając na uwadze rosnące koszty utrzymania pomieszczeń przeznaczonych na działalność ODK, Zarząd podjął działania zmierzające do przejęcia finansowania tych kosztów przez Miasto Jelenia Góra.

PODSUMOWANIE

W roku 2009 Zarząd kontynuował działania rozpoczęte w latach wcześniejszych, a przede wszystkim :

1. Realizował wnioski członków o przenoszenie odrębnej własności lokali.
2. Wykonał zaplanowane zadania remontowe i termomodernizacyjne.
3. Przygotował się do rozpoczęcia w 2010 roku realizacji zadania „Zmiana sposobu przygotowania c.w.u., likwidacja junkersów i montaż c.w.u.”

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach działalności Spółdzielni.

Wskaźniki płynności zabezpieczają w pełni środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni i utrzymywania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Zarząd
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

