

**Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik”  
w Toruniu za rok 2004 składa się z następujących części:**

<b>I. Zagadnienia samorządowe</b>	<b>str. 2</b>
<b>II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe</b>	<b>str. 2</b>
<b>III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz użytkowymi – dane ekonomiczne</b>	<b>str. 4</b>
<b>IV. Zagadnienia finansowe</b>	<b>str. 41</b>
<b>V. Zagadnienia inwestycyjne</b>	<b>str. 51</b>
<b>VI. Zatrudnienie i fundusz płac</b>	<b>str. 56</b>
<b>VII. Działalność społeczno-kulturalno- owiatowa</b>	<b>str. 56</b>

**Sprawozdanie za rok 2004 liczy 58 stron.**

## **I. ZAGADNIENIA SAMORZ DOWE**

1. W roku 2004 miało miejsce jedno Zebranie Przedstawicieli Członków - zwołane i odbyte zgodnie z postanowieniami Statutu w dniu 17 kwietnia. Zebranie rozpatrzyło roczne sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarz du, sprawozdanie finansowe oraz inne sprawy nale ce do wyłącznej wła ciwo ci Z.P.Cz., w tym wprowadziło zmiany i uzupełnienia do Sta tutu oraz podj to uchwał w sprawie zwi kszenia bezpiecze stwa na terenach Spółdzielni.
2. Wymienione w punkcie 1 Zebranie Przedstawicieli zostało poprzedzone odbyciem wszystkich 12-tu Zebra Grup Członkowskich w dniach od 19 do 26 marca 2004r. Powy sze zebrania zostały zwołane i przeprowadzone zgodnie z tre ci § 88-90 wówczas obowi zuj cego Statutu SM „Kopernik”.
3. W okresie sprawozdawczym odbyło si :
  - 15 posiedze plenarnych Rady Nadzorczej,
  - 15 posiedze Prezydium Rady Nadzorczej,
  - 13 posiedze Komisji Rewizyjnej,
  - 5 posiedze Komisji Technicznej,
  - 6 posiedze Komisji Gospodarki Zasobami,
  - 3 posiedzenia Komisji ds. Bezpiecze stwa.

**W w/w okresie Rada Nadzorcza podj ła 225 uchwał.**

4. W roku 2004 Zarz d Spółdzielni odbył 105 protokołowanych posiedze podejmuj c 1.977 decyzji niezastrze onych w ustawie lub statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni. W 2004 roku Zarz d Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” pracował w nast puj cym składzie:
 

Andrzej Bez	- Prezes Zarz du
Marek óltowski	- Zast pca Prezesa Zarz du ds. Techniczno-Inwestycyjnych
Czesław Degórski	- Zast pca Prezesa Zarz du ds. Eksploatacyjnych.
5. Rady Osiedli odbyły nast puj c ilo posiedze :
  - „Wschód” - 10
  - „Zachód” - 10
  - „Tysi cecia” - 10.

## **II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE**

Wg stanu na 31.12.2004 r. Spółdzielni stanowili członkowie ogółem 9.072 osób, w tym:

- zamieszkali 7.907 osób,
- współczłonkowie ( mał onkowie członków Spółdzielni ) 855 osób,
- oczekuj cy na otrzymanie mieszkania 202 osoby,
- posiadaj cy tytuł prawny tylko do gara u 72 osoby,
- posiadaj cy tytuł prawny tylko do lokalu u ytkowego 30 osób,
- osoby prawne posiadaj ce lokal u ytkowy 6 osób.

Zarz d Spółdzielni w 2004 r. przyj ł 272 osoby w poczet członków w zwi zku z:

- kupnem na wolnym rynku, darowizn i spadkobranie własno ciowych lokali spółdzielczych 218 osób,
- wst pieniem w prawa członkowskie osób bliskich wspólnie zamieszkałych na zasadzie statutowego prawa pierwsze stwa 6 osób,
- współczłonkostwem 28 osób,
- zawarciem umów o wybudowanie i ustanowienie prawa do lokalu w budynku przy ul. wi topełka 24 f -g i 28 b -c-d realizowanym za rodki własne przyszłych u ytkowników 12 osób,
- innymi postanowieniami statutowymi ( np. zamiany wzajemne, po rozwodzie) 8 osób.

Jednocześnie nie zostało wykreślonych 366 członków z powodu:

- rezygnacji z członkostwa w związku ze zbyciem lokalu własnościowego i skreśleniem skutkiem zgonu członka Spółdzielni, który posiadał taki lokal 208 osób,
- rezygnacji z członkostwa małżonka członka Spółdzielni w związku z wykreśleniem z powodu jak wyżej 17 osób,
- przejścia uprawnień członka Spółdzielni na zasadzie statutowego pierwszeństwa 6 osób,
- rezygnacji na własną prośbę (wykreślenie z rejestru członków oczekujących) 8 osób,
- rezygnacji w związku z przekształceniem prawa do domku jednorodzinnego na odrębnie własny 119 osób,
- pozostałych przyczyn (np. zamiany wzajemne, po rozwodzie) 8 osób.

W minionym roku Spółdzielnia oddała do użytku 2 budynki mieszkalne:

- przy ul. Wiłkopy 24 f - g z 24 mieszkaniami i 16 miejscami postojowymi,
- przy ul. Wiłkopy 28 b - d z 25 mieszkaniami, 4 garażami i 14 miejscami postojowymi, zrealizowane za środki własne przyszłych użytkowników.

Lokale mieszkalne w powyższym budynku członkowie otrzymali na zasadzie:

- własnościowego prawa do lokalu - 37 osób,
- ekspektatywy „odrębnie własnościowego lokalu” - 12 osób.

Ponadto Zarząd przydzielił 10 mieszkań z odzysku, w tym 4 mieszkania o statusie lokatorskim oraz 6 mieszkań o statusie własnościowym. Mieszkania z odzysku o statusie lokatorskim Spółdzielnia przejęła: po zgonie członka Spółdzielni – 3 mieszkania i 1 mieszkanie po eksmisji, natomiast mieszkania o statusie własnościowym – 3 mieszkania po eksmisji i 3 mieszkania po adaptacji części lokalu użytkowego na cele mieszkalne. Spółdzielnia również wybudowała 2 obiekty garażowe za środki przyszłych użytkowników przy ul. Morcinka 23 i 27 z 10 garażami na rzecz członków zamieszkałych na osiedlu przy ul. Bema w kolejności złożonego wniosku o otrzymanie garażu.

W minionym roku zostało zawartych 126 aktów notarialnych w sprawie ustanowienia i przeniesienia na odrębnie własnościowych praw do segmentu domku jednorodzinnego z tego 119 osób zostało skreślonych na własną prośbę a 7 osób nadal pozostało członkiem Spółdzielni ze względu na posiadanie prawa do innego lokalu w zasobach Spółdzielni.

W związku z ustawą z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zasoby mieszkaniowe stanowiące budynki wielorodzinne zostały podzielone na 76 nieruchomości – łącznie 7.936 mieszkań wg stanu na 31.12.2004r. Do końca 2004r. Zarząd Spółdzielni podjął 41 uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnie własnościowych lokali a tym samym dotyczących 41 nieruchomości oraz na początku 2005r. podjął 5 uchwał dotyczących przyjęcia projektu uchwały w tej samej sprawie. Łączna liczba mieszkań w nieruchomościach na które zostały podjęte uchwały dotyczy 5.068 mieszkań, co stanowi 64 % ogólnej liczby mieszkań w budynkach wielorodzinnych.

W roku sprawozdawczym na wniosek członków Zarząd podjął 72 uchwały o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe w tym 11 uchwał na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych pozostałe 61 uchwał z udzieleniem 75% umorzenia brakującego wkładu budowlanego.

W zakresie prowadzonej gospodarki finansowej Zarząd m.in. na bieżąco analizował wnoszenie przez członków opłaty za zajmowane lokale mieszkalne i użytkowe i w stosunku do osób, które tych opłat nie wносиły w wymaganej wysokości czynił starania o ich wyegzekwowanie.

W stosunku do 30 członków Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie ze Spółdzielni, gdy zastosowane wyżej wymienione starania o uregulowanie zaległości okazały się bezskuteczne. W wyniku rozpatrzenia wniosków Rada Nadzorcza podjęła uchwały o wykluczenie 21 członków, a w stosunku do 9 członków podjęła uchwałę o terminowym zawieszeniu uchwały o wykluczenie ze względu na złożoną deklarację i realnie niemożliwość spłaty zadłużenia w podanym przez członka terminie.

Jednocześnie na wniosek osób, które zostały wykluczone i spłaciły zadłużenie w całości wobec Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchylła 4 swoje wcześniejsze uchwały. Zarząd na bieżąco analizuje regulowanie opłat przez członków oraz prowadzi wyżej wymienione czynności celem skutecznego egzekwowania należności Spółdzielni z tego tytułu.

### **III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ U YTKOWYMI - DANE EKONOMICZNE .**

Na dzie 31.12.2004 r. ogólna powierzchnia u ytkowa zasobów Spółdzielni wynosiła **416.466 m<sup>2</sup>**, z tego **382.244 m<sup>2</sup>** powierzchni u ytkowej lokali mieszkalnych oraz **34.222 m<sup>2</sup>** lokali u ytkowych (w tym: lokale wykorzystywane na potrzeby własne Spółdzielni 2.045 m<sup>2</sup>, lokale u ytkowe wynajmowane o pow. 18.143 m<sup>2</sup>, lokale u ytkowe z własno ciowym prawem do lokalu 3.334 m<sup>2</sup>, gara e 8.613 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe w budynkach wielorodzinnych 2.087 m<sup>2</sup>).

W stosunku do stanu na dzie 31.12.2003 r. powierzchnia u ytkowa zasobów Spółdzielni zmieniła si o 11.248 m<sup>2</sup> – przede wszystkim w wyniku:

- przeniesienia odr bnej własno ci domów jednorodzinnych o pow. u ytkowej 13.203 m<sup>2</sup> oraz gara y przynale nych do tych domów 1.824,92 m<sup>2</sup>,
- zlikwidowania pawilonu u ytkowego przy ul. wi topełka 26 o pow. u ytkowej 312,1 m<sup>2</sup>, w której m.innymi była siedziba Adm. Osiedla „Wschód”(obecnie siedzib „AW’ jest lokal ul. wi topełka 28) z uwagi na realizacj inwestycji mieszkaniowych przy ul. wi topełka,
- oddania do eksploatacji dwóch budynków wielorodzinnych przy ul. wi topełka 28 b-c-d oraz 24 f-g: lokale mieszkalne o pow. u ytkowej 2.845,81 m<sup>2</sup>, gara e o pow. 63,84 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe o pow. 480,62 m<sup>2</sup>,
- adaptacji lokali u ytkowych na lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych ul. Mickiewicza 83 i Bydgoska 88 – pow. u ytkowa trzech mieszka wynosi 180,52 m<sup>2</sup>,
- wybudowania gara y przy ul. Krasi skiego 19 oraz przy ul. Morcinka/Sportowa o ł cznej pow. u ytkowej 251,55 m<sup>2</sup>,
- dokonania niezb dnych korekt w powierzchniach u ytkowych niektórych lokali mieszkalnych i u ytkowych.

Z podziałem na poszczególne Osiedla Spółdzielni - powierzchnia u ytkowa zasobów wg stanu na 31.12.2004. , jak równie ilo budynków mieszkalnych oraz mieszka w budynkach wielorodzinnych przedstawia si nast puj co:

**TABELA NR 1.**

L.p	Nazwa osiedla	Powierzchnia u ytkowa w m <sup>2</sup>				
		Ogółem zasoby SM „Kopernik”	Zasoby mieszkaniowe w budynkach wielorodzinnych	Zasoby mieszkaniowe w segmentach jednorodzinnych	Zasoby mieszkaniowe ł cznie (4+5)	Zasoby u ytkowe
1	2	3	4	5	6	7
1.	„Wschód”	139.420	123.329	X	123.329	16.091
2.	„Zachód”	143.513	136.116	X	136.116	7.397
3.	„Tysi ciecica”	133.533	114.138	8.661	122.799	10.734
4.	<b>RAZEM</b>	<b>416.466</b>	<b>373.583</b>	<b>8.661</b>	<b>382.244</b>	<b>34.222</b>

**TABELA NR 2.**

L.p.	Nazwa osiedla	Ilo budynków wielorodzinnych	Ilo mieszka w budynkach wielorodzinnych	Ilo domów jednorodzinnych
1	2	3	4	5
1.	„Wschód”	39	2.834	X
2.	„Zachód”	68	2.853	X
3.	„Tysi ciecica”	58	2.249	84
4.	<b>RAZEM</b>	<b>165</b>	<b>7.936</b>	<b>84</b>

Na 7.936 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w SM "Kopernik":

- mieszka o statusie z lokatorskim prawem jest 954, tj. 12 % ogółu lokali mieszkalnych ( w roku 2004 było 72 przekształce ),
- mieszka o statusie własno ciowym (z ograniczonym prawem rzeczowym) jest 6.933, tj. 87,4 % ogółu lokali mieszkalnych,
- mieszka w budynkach wielorodzinnych z przeniesionym prawem odr bnej własno ci jest 49, tj. 0,6 % ogółu mieszka .

W roku 2004 przeniesiono prawo odr bnej własno ci do 126 domów jednorodzinnych, które przestały stanowi zasób SM „Kopernik” ( w roku 2003 przeniesiono prawo do 1-ego domu jednorodzinnego).

Budynki przedstawione w tabeli nr 2 obejmuj zasoby o bardzo zró nicowanym wieku, a tym samym charakteryzuj si ró nym okresem eksploatacji i stanem technicznym. Najstarszy budynek S.M. "Kopernik" jest z roku 1906.

W dniu 11.03.2004r. Rada Nadzorcza S.M. "Kopernik" na wniosek Zarz du zatwierdziła plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2004. Zgodnie z planem gospodarczym :

**a/ stawka opłaty mieszkaniowej w budynkach wielorodzinnych została utrzymana na**

**niezmienionym poziomie w wys. 2,59 zł/m<sup>2</sup>** (obowi zuje od 1.04.2003r.). Miesi czna stawka w wysoko ci 2,59 zł/m<sup>2</sup> dotyczyła wył cznie członków SM i obejmowała:

- **koszty eksploatacji i utrzymania w wys. 0,62 zł/m<sup>2</sup>**, na które składaj si koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych, koszty usług porz dkowych, koszty zarz du ( w tym utrzymania lokali własnych, amortyzacj maj tku trwałego, koszty wynagrodze z narzutami, itp.), koszty usług materialnych ( deratyzacji, dezynsekcji, przegl dów instalacji gazowych, wentylacyjnych, od nie ania, itp.), ubezpieczenia budynków i mienia Spółdzielni, opłaty bankowe od opłat mieszkaniowych,
- **podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste u ytkowanie gruntu 0,18 zł/m<sup>2</sup>**,
- **odpis na fundusz remontowy w wys. 1,24 zł/m<sup>2</sup>**, który był przeznaczony na remonty zasobów, dofinansowanie wymiany stolarki okiennej, wymian instalacji, pokry dachowych, malowanie klatek schodowych, itp. Zakres prac był wykonywany w oparciu o plan zatwierdzony przez Rad Nadzorc . Zaplanowane wydatki na remonty w roku 2004 stanowiły tylko cz potrzeb remontowych zasobów Spółdzielni okre lonych w wyniku corocznego przegl du stanu technicznego budynków i ich urz dze oraz instalacji. Opłata na fundusz nie uległa zmianie w stosunku do opłaty obowi zyjcej od 1.04.2002r. Jedynie dla najnowszych budynków – oddanych do eksploatacji po 1.01.2000r. opłata na fundusz została zmniejszona od 1.04.2003r. z 1,24 do 1,00 zł/m<sup>2</sup> i w tej kwocie obowi zywała w całym roku 2004.
- **opłat na cele termomodernizacyjne w wys. 0,20 zł/m<sup>2</sup>**, która weszła w ycie od 1.01.1999r. i jej wysoko nie uległa zmianie. Opłata ta obowi zuje na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli w SM „Kopernik” z 30.05.1998r. Opłata jest przeznaczona na kontynuacj prac termomodernizacyjnych. Jedynie dla najnowszych budynków – oddanych do eksploatacji po 1.01.2000r. opłata na ten fundusz 1.04.2003r. nie jest naliczana.
- **opłat na konserwacj bie c zasobów w wys. 0,30 zł/m<sup>2</sup>**. Opłata ta była przeznaczona na konserwacj instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, ciepłej, domofonowej, obsług pogotowia technicznego Sp-ni, utrzymanie i rekultywacj zieleni. Zakres prac konserwacyjnych wynika z przegl dów stanu technicznego zasobów, z bie cych zgłosze mieszka ców, jak równie z sytuacji awaryjnych i maj cej miejsce dewastacji zasobów (uszkodzone samozamykacze, powybijane szyby w drzwiach wej ciowych, w okienkach piwnicznych, itp.). Opłata nie uległa zmianie w 2004 r.
- **koszty działalno ci społeczno-o wiatowo-kulturalnej 0,05 zł/m<sup>2</sup>**.

**W najnowszych budynkach Sp-ni – oddanych do eksploatacji po 1.01.2000r. stawka była ni sza i wynosiła 2,15 zł/m<sup>2</sup>.**



**b/ opłata za d wigi wzrosła od 1.04.2004r. z 7,74 zł/osob do 7,84 zł/osob miesi cznie , co stanowiło 1,3 % wzrostu**

Z opłaty tej Sp-nia pokrywa koszty energii elektrycznej, bie cej konserwacji d wigów, opłat roczn dla Urz du Dozoru Technicznego, jak równie koszty remontów i modernizacji d wigów.

**c/ opłata za eksploatacj pojemników i wywóz nieczysto ci pozostała bez zmian i wynosiła 3,53 zł/osob miesi cznie. Ceny eksploatacji pojemników i wywozu nieczysto ci jako umowne s negocjowane z MPO Sp. z o.o.**

**d/ opłata za gara e b d miejsca postojowe z własno ciowym prawem:**

- **wolnostoj ce wzrosły z 1,02 zł/m<sup>2</sup> do 1,04 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesi cznie od 1.04.2004r., a wobec zmian w ustawie o podatku VAT od 1.05.2004r. do 1,24 zł/m<sup>2</sup> ,**
- **w budynkach wielorodzinnych oddanych do eksploatacji do 31.12.1999r. od 1.04.2004r. nie uległa zmianie i pozostała w wys. 2,07 zł/m<sup>2</sup>, od 1.05.2004r. wobec zmian w ustawie o podatku VAT wzrosła do 2,44 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesi cznie.**
- **w budynkach wielorodzinnych oddanych do eksploatacji po 1.01.2000r. od 1.04.2004r. nie uległa zmianie i pozostała w wys. 1,83 zł/m<sup>2</sup>, od 1.05.2004r. wobec zmian w ustawie o podatku VAT wzrosła do 2,14 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesi cznie.**

**e/ opłata eksploatacyjna dla domów jednorodzinnych wzrosła od 1.04.2004r. z 0,44 zł/m<sup>2</sup> do 0,45 zł/m<sup>2</sup> p.u.m-cznie ( zmiana ta wynikała m.in. ze wzrostu podatków od nieruchomości i opłat lokalnych).**

**W SM „Kopernik” pocz wszy od 1.04.2002r. funkcjonuje zasada zró nicowania w stawce opłaty mieszkaniowej dla osób nie b d cych członkami naszej Spółdzielni w stosunku do członków SM „Kopernik”.**

**Dla osób nie b d cych członkami Sp-ni w miejsce stawki opłaty mieszkaniowej 2,59 zł/m<sup>2</sup> stosowano stawki w wys. 2,92 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2004r., za od 1.04.2004r. 2,94 zł/m<sup>2</sup> , gdy udział w przychodach z wynajmu lokali u ytkowych Sp-ni dotyczy wył cznie członków SM „Kopernik”. Zró nicowanie dotyczy równie opłaty za gara e i w przypadku osób nie b d cych członkami SM „Kopernik” opłata jest odpowiednio wy sza i wynosi 1,70 zł/m<sup>2</sup> (gara wolnostoj cy) oraz 2,89 zł/m<sup>2</sup> (gara lub miejsce postojowe w budynku wielorodzinnym).**

W omawianym okresie sprawozdawczym roku 2004, oprócz wcze niej wymienionych zmian miały miejsce nast puj ce zmiany składników opłaty mieszkaniowej:

- **za dostaw zimnej wody i odprowadzanie cieków** w zwi zku z uchwał Rady Miasta Torunia nr 376/04 z dnia 4.03.2004r. , pocz wszy **od 1.04.2004r.** wzrosła cena z **3,74 zł/m<sup>3</sup> do 3,88 zł/m<sup>3</sup>** (wzrost ceny o 3,7 %), co było przyczyn zmiany opłaty za dostaw zimnej wody i odprowadzania cieków w zasobach Sp-ni,
- **za gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem :**  
W zwi zku z dokonaniem rozliczenia kosztów zu ycia gazu w poszczególnych budynkach mieszkalnych za okres od miesi ca XII 2002r. do XI 2003r. , ustalono nowe przedpłaty dla mieszka ców z budynków, gdzie jest tzw. „zbiorczy gazomierz” (28 budynków w naszych zasobach), które obowi zywały od 1.02.2004r.  
Naliczone przedpłaty rozliczono na koniec grudnia 2004r. (członkowie Spółdzielni otrzymali informacj o nadpłacie b d dopłacie w styczniu 2005r.) w stosunku do poniesionych kosztów zu ycia gazu w okresie XII 2003-XI 2004r.
- **za podgrzanie wody** opłata była u redniona dla wszystkich zasobów naszej Spółdzielni.  
W całym roku 2004 obowi zywała opłata w wys. **13,50 zł/m<sup>3</sup>** – w przypadku mieszka opomiarowanych, a dla mieszka bez wodomierzy **58,00 zł/osob miesi cznie.** Opłaty na pokrycie kosztów podgrzania wody nie były zmieniane od 1.04.2003r.

Rozliczanie kosztów energii ciepłej następuje na poziomie danego budynku, z uwzględnieniem tego, czy jest on zasilany z źródła ciepłego indywidualnego czy grupowego. Stawki PEC Toru jako dostawcy ciepła wynikają z zatwierdzonej taryfy przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

W Spółdzielni koszty energii ciepłej były rozliczane w 2004r. w oparciu o:

- 1) regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych w SM „Kopernik” w Toruniu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.09.2002r. wraz z późniejszymi zmianami (aneks nr 1 z dnia 27.05.2004r. i aneks nr 2 z dnia 30.09.2004r.) – dotyczy on lokali rozliczanych w „systemie podzielnikowym”,
- 2) regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne ciepłomierze w SM „Kopernik” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.11.2002r. wraz z późniejszymi zmianami (aneks nr 1 z dnia 30.09.2004r.).

Dla mieszkań bez podzielników naliczana przedpłata na poczet kosztów centralnego wynosiła w okresie od I-V/2004 - 2,97 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej miesięcznie, za okres od 1.06.2004r. była ustalana dla nowo rozpoczynających się okresów rozliczeniowych w oparciu o wysokość kosztów ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy liczona wg średniej z trzech najwyższych zużyć z mieszkań opomiarowanych w danym budynku.

Dla mieszkań opomiarowanych tj. z ciepłomierzami bez podzielnikami zaliczka na poczet kosztów ogrzewania ustalana była indywidualnie dla każdego z budynków i mieszkań, w zależności od kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów w przyszłym okresie rozliczeniowym. System rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku obejmuje okres 12 miesięcy.

Wyniki w wartościach należnych z gospodarki zasobami Spółdzielni za rok 2004 przedstawiamy w tabeli nr 3 i 4, natomiast dane z tabeli nr 5 obrazują koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w układzie rodzajowym.

Dane ekonomiczne, o których wyżej mowa podano w stosunku do wielkości zaplanowanych na rok 2004 dla celów porównawczych.

Zarząd Spółdzielni realizując Uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” z dnia 17.04.2004r. złożył do Rady Nadzorczej wnioski o wprowadzenie opłaty miesięcznej w wysokości 2,00 zł od mieszkania i lokalu użytkowego z własnościowym prawem z przeznaczeniem na stworzenie systemu poprawy bezpieczeństwa na terenach Spółdzielni. Przedmiotowa sprawa była szeroko omawiana na Zebraniach Grup Członkowskich SM „Kopernik” w marcu 2004r. W dniu 3.11.2004r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o wprowadzeniu w/w opłaty z mocą od 1.01.2005r.

SM „Kopernik” oprócz zarządzania zasobami stanowi mienie Spółdzielni (zarówno budynki mieszkalne, jak i obiekty użytkowe) w roku 2004 zajmowała się administrowaniem nieruchomości 6 Wspólnot Mieszkaniowych w oparciu o zawarte umowy cywilno-prawne. Dzięki wykonywaniu tych prac w zakresie administrowania obcymi nieruchomościami uzyskano dodatkowy przychód operacyjny dla Spółdzielni w wysokości 42.019,47 zł.

Tabela nr 3

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi SM "KOPERNIK" za rok 2004  
(bez uwzględnienia funduszu na inwestycje termomodernizacyjne w lokalach mieszkalnych)

Lp.	Treść	KOSZTY			WPŁYWY			WYNIK	
		wg planu na rok 2004	Poniesione w roku 2004	% realizacji planu (4:3)	wg planu na rok 2004	Za rok 2004 (wg.nalicze )	% realizacji planu (7:6)	Wg planu na 2004 w zł (6-3)	Za rok 2004 w zł (7-4)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
<b>I LOKALE MIESZKALNE</b>									
1.	Eksploatacja i utrzymanie	16 100 120,00	15 929 194,28	98,9%	14 575 995,13	14 497 686,93	99,5%	-1 524 124,87	-1 431 507,35
2.	Użytkowanie dźwigów	387 550,00	388 492,77	100,2%	387 550,00	383 879,63	99,1%	0,00	-4 613,14
3.	Ogółem	16 487 670,00	16 317 687,05	99,0%	14 963 545,13	14 881 566,56	99,5%	-1 524 124,87	-1 436 120,49
<b>II LOKALE UŻYTKOWE</b>									
1	Eksploatacja i utrzymanie- jako poz.ogółem w tym:	1 743 028,00	1 682 784,11	96,5%	3 242 758,00	3 184 187,85	98,2%	1 499 730,00	1 501 403,74
a	lokale wynajmowane	1 330 000,00	1 294 236,83	97,3%	2 860 000,00	2 853 383,46	99,8%	1 530 000,00	1 559 146,63
b	Lokale z własnym prawem	219 700,00	209 464,16	95,3%	206 220,00	197 611,49	95,8%	-13 480,00	-11 852,67
c	Garaże i miejsca postojowe	193 328,00	179 083,12	92,6%	176 538,00	133 192,90	75,4%	-16 790,00	-45 890,22
<b>III RAZEM I+II</b>									
1.	Eksploatacja i utrzymanie	17 843 148,00	17 611 978,39	98,7%	17 818 753,13	17 681 874,78	99,2%	-24 394,87	69 896,39
2.	Użytkowanie dźwigów	387 550,00	388 492,77	100,2%	387 550,00	383 879,63	99,1%	0,00	-4 613,14
3.	Ogółem	18 230 698,00	18 000 471,16	98,74	18 206 303,13	18 065 754,41	99,2%	-24 394,87	65 283,25



Tabela nr 4

Analiza wyniku na eksploatacji lokali mieszkalnych na 31.13.2004 r. z tabeli nr 3

Lp.	Tre	KOSZTY			WPLYWY			WYNIK	
		wg zało e planu gospodarczego na rok 2004	Poniesione w roku 2004	% realizacji planu (4:3)	wg zało e planu gospodarczego na rok 2004	Za rok 2004 (wg.nalicze )	% realizacji planu (7:6)	Wg planu na 2004 w zł (6-3)	wykonanie za rok.2004 (7-4)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	Eksploatacja i utrzymanie (bez zimnej wody oraz wywozu smieci)	12 360 120,00	12 204 336,57	98,7%	10 835 995,13	10 763 899,41	99,3%	-1 524 124,87	-1 440 437,16
2.	Wywóz nieczysto ci	768 000,00	774 049,43	100,8%	768 000,00	760 243,60	99,0%	0,00	-13 805,83
3.	Zimna woda i kanalizacja, w tym:	2 972 000,00	2 950 808,28	99,3%	2 972 000,00	2 973 543,92	100,1%	0,00	22 735,64
a	koszty dostawy wody	2 875 000,00	2 853 473,87	99,3%	2 875 000,00	2 876 209,51	100,0%	0,00	22 735,64
b	koszty odczytów i rozlicze wg indywidualnych liczników- pokrywane w cz ci z naliczanej opłaty stałej	97 000,00	97 334,41	100,3%	97 000,00	97 334,41	100,3%	0,00	0,00
4	Ogółem eksploatacja i utrzymanie	16 100 120,00	15 929 194,28	98,9%	14 575 995,13	14 497 686,93	99,5%	-1 524 124,87	-1 431 507,35

### **Wyjaśnienia do danych z tabeli nr 3 do poz.I.1. „Uytowanie d wigów”**

Na koszty w 2004r. w wys. 388.492,77 zł (planowane na rok 2004 w wys. 387.550,00 zł, wskaźnik wykonania kosztów do planu 100,2 %) składają się :

- koszty energii elektrycznej 82.408,04 zł (przy planowanych 79.500,00 zł)
- koszty konserwacji bieżącej 129.298,80 zł (przy planowanych 130.000,00 zł)
- koszty dozoru technicznego 32.660,00 zł (przy planowanych 32.760,00 zł)
- koszty ubezpieczenia d wigów 2.516,00 zł (przy planowanych 2.290,00 zł)
- odpis na remonty 141.609,93 zł (przy planowanym 143.000,00 zł).

Naliczone wpływy do mieszkańców z budynków wyposażonych w d wigi osobowe wyniosły 383.879,63 zł nie pokryły kosztów. Saldo w tej pozycji na 31.12.2004r. jest ujemne -/ 4.613,14 zł. Jednostek rozliczeniów kosztów d wigów jest ilość osób zamieszkałych w tych budynkach (bez mieszkań z parterów, za z lokali na I p. mieszkańcy płac 50 % opłaty). Przy planowaniu opłaty za d wigi na 2004r. brano pod uwagę ilość osób ze stycznia 2004r. (meldunki z adm. osiedli oraz o wiadczenia składane przez osoby posiadające tytuł prawny do mieszkania), która wynosiła 4.345 osób, w tym z mieszkań na Ip. 408 osób, natomiast na 31.12.2004r. ilość osób była mniejsza i wynosiła 4.279 osób, w tym 405 os. płaciło 50 % opłaty, gdy mają mieszkania na Ip. Zmiany w ilości osób s praktycznie w każdym m-cu roku (członkowie Sp-ni składają o wiadczenia). Zmniejszenie ilości osób faktycznie wnoszących opłat za d wigi oraz wyższe koszty energii elektrycznej niż planowano na 2004r. poskutkowało ujemnym saldem j/w.

### **Wyjaśnienia do danych z tabeli nr 4:**

Ad. pozycji 1 W dalszej części niniejszego sprawozdania, w tabeli nr 5 przedstawiono koszty rodzajowe składające się na koszty eksploatacji i utrzymania we właściwym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych.

Ad. pozycji 2: Opłaty członków za wywóz nieczystości oraz eksploatację pojemników za rok 2004 nie pokryły kosztów z tego tytułu. Saldo ujemne w tej pozycji wyniosło -/13.805,83 zł. Opłata dla mieszkańców w roku 2004 nie była podwyższana i wynosiła 3,53 zł/os. miesięcznie. Konieczność zwiększenia kosztów wywozu nieczystości z niektórych boksów Mietnikowych b.d dostawa pojemników, jak również zmiany w ilości osób regulujących opłaty za wywóz nieczystości (wg stanu na 1.01.2004r. –18.111 osób, wg stanu na 31.12.2004r. 17.890 osób) poskutkowało tym, że w tej pozycji kosztów wystąpiło saldo ujemne.

Ad. pozycji 3: Za rok 2004 koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji oraz rozliczeń kwartalnych zużycia wg wskaza wodomierzy mieszkaniowych w łącznej wys. 2.950.808,28 zł zostały pokryte wpływami należnymi od członków z mieszkań opomiarowanych i z mieszkań bez wodomierzy w wys. 2.632.886,43 zł oraz z naliczanej opłaty stałej do wody w wys. 340.657,49 zł. W końcowym rezultacie w tej pozycji rodzajowej kosztów wystąpiło saldo dodatnie w wysokości 22.735,64 zł.

SM „Kopernik” rozlicza się z Toruńskimi Wodociągami Sp. z o.o. wg wskaza wodomierzy głównych w budynkach, a w przypadku zasilania z hydroforni - wg wskaza wodomierza w danej hydroforni. Odczyty tych urządzeń pomiarowych mają miejsce na koniec każdego kwartału. Suma wskaza wodomierzy mieszkaniowych w budynku nie różni się od wskaza wodomierza głównego.

Za 2004r. wpływy za wodę z mieszkań opomiarowanych i nieopomiarowanych (bez brania pod uwagę opłaty stałej naliczanej do wody) pokryły koszty dostawy z.w. (bez kosztów rozliczenia przez „Keram”) w 92,3 %. Z naliczanej opłaty stałej do wody Sp-nia pokryła koszty kwartalnych odczytów wodomierzy w mieszkaniach i rozliczeń wg zużycia, jak również koszty wynikające z różnic we wskazaniach urządzeń pomiarowych. Wg stanu na dzień 31.12.2004r. ilość mieszkań Spółdzielni wyposażona w wodomierze indywidualne wynosiła 7.501 szt., co stanowiło 94,5 % mieszkań w budynkach wielorodzinnych. W stosunku do stanu na dzień 31.12.2003r. (7.313 mieszkań opomiarowanych) odnotowano i potwierdzono protokołem odbioru zamontowanie liczników zimnej wody w 188 mieszkaniach, co niewątpliwie ma wpływ na prowadzenie bardziej racjonalnej gospodarki wodą w poszczególnych lokalach mieszkalnych. średnio miesięczne zużycie zimnej wody w mieszkaniach opomiarowanych kształtuje się w granicach od 3,0 do 4,5 m<sup>3</sup>/osob. Biorąc pod uwagę ilość osób zamieszkałych w naszych zasobach na 31.12.2004r. w budynkach wielorodzinnych, na 17.890 mieszkańców 17.243 osoby mieszkają w lokalach wyposażonych w wodomierze zimnej wody. Tak więc 3,6 % mieszkańców tj. 647os. stanowi grupę osób, która była obciążona opłatami w

granicach od 8 do 15 m<sup>3</sup>/osob miesi cznie – opłata jest zróżnicowana w zależności od zużycia wody w danym budynku. Dla zwiększenia ilości mieszkań wyposażonych w wodomierze Spółdzielnia apeluje na bieżąco do członków, aby dokonywali uzupełniającego montażu liczników. W Spółdzielni istnieje możliwość regulowania w 12 ratach należności za montaż wodomierzy.

Dane liczbowe z tabel nr 3 i 4 zawierają między innymi naliczone rodki na fundusz remontowy (w wysokości odpisu), będący podstawowym składnikiem opłaty mieszkaniowej, nie uwzględniają natomiast faktycznych wydatków Spółdzielni na remonty zasobów, które podlegają ewidencji na wyodrębnionym **funduszu remontowym**.

Saldo otwarcia na fundusz remontowy na 01.01.2004r. wynosiło 1.406.988,42 zł.

Wpływy na fundusz remontowy w roku 2004 wyniosły 6.423.544,43 zł (składają się na nie: odpisy od lokali mieszkalnych 5.468.000,25 zł, wpływy z lokali użytkowych 344.493,84 zł, odpisy na fundusz remontowy dźwigów 141.609,93 zł, wpływy z tyt. naliczonego zużycia urządzeń sanitarno-technicznych w zwalnianych lokalach 7.511,33 zł, rodki z tytułu przekształcenia prawa do mieszkania oraz różnic w wysokości wkładów uzyskanych w drodze przetargu 459.295,28 zł, zwrot z KU „Filar” z tyt. odszkodowania 2.633,80 zł).

Wydatki z funduszu remontowego wyniosły w 2004r. 6.643.548,98 zł i przekroczyły wartość planowaną (w wys. 6.430.534,22 zł) o kwotę 213.014,76 zł, która wpłynęła na zmniejszenie dodatniego salda na funduszu remontowym. Powstała różnica wynika głównie ze zwiększonych wypłat na dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej w kwocie 201 965,96 zł.

**Saldo funduszu remontowego wg stanu na 31.12.2004 r. wyniosło 1.186.983,87 zł.** Stanowi ono bieżące saldo otwarcia tego funduszu na dzień 1.01.2005r.

Wydatki na roboty remontowe w roku 2004 były realizowane w oparciu o plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni 11.03.2004r.

W oparciu o uchwałę Zebrania Przedstawicieli SM „Kopernik” 30.05.1998r., jak również zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 19.11.1998r., począwszy od 1.01.1999r. weszła w życie miesięczna opłata na inwestycje termomodernizacyjne w wys. 0,20 zł/m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych i 0,40 zł/m<sup>2</sup> p.u. lokali użytkowych. Zgodnie z obowiązującym Statutem, SM „Kopernik” tworzy odrębny **fundusz na przyszłe inwestycje termomodernizacyjne**.

Wartość kosztów robót termomodernizacyjnych wykonanych w 2004 roku wyniosła 1 264 038,95 zł i była niższa o 30 461,05 zł od planowanych w wysokości 1 294 500,00 zł.

Saldo na funduszu termomodernizacji na 31.12.2004r. wyniosło 2.601.511,41 zł (na 31.12.2003r. wynosiło 2.572.474,39 zł).

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu widząc konieczność określenia precyzyjnych, jednolitych zasad gospodarowania majątkiem Spółdzielni w zakresie modernizacji budynków a w szczególności w celu obniżenia zużycia energii cieplnej w budynkach, w sytuacji zaciągania przez Spółdzielnię kredytów na finansowanie realizacji tych celów, pragnąc zabezpieczyć interesy wszystkich członków Sp-ni w dniu 1.09.2004r. uchwaliła „regulamin tworzenia rodków funduszu na przyszłe inwestycje termomodernizacyjne zasobów SM „Kopernik” i gospodarowania tymi rodkami”. Tym samym, z dniem 1.09.2004r. utracił moc „regulamin tworzenia rodków funduszu na przyszłe inwestycje termomodernizacyjne zasobów SM „Kopernik” i gospodarowania tymi rodkami” z dnia 29.03.2001r. Dla kontynuowania oraz zapieszenia prac w zakresie termomodernizacji Spółdzielnia zacięgnęła w latach 2000 i 2001 kredyt. W roku 2004r. Sp-nia spłaciła rat kapitałową w wys. 1.550.758,20 zł. Odsetki od kredytu obciążły koszty finansowe Sp-ni (zgodnie z planem gospodarczym na rok 2004) – w roku 2004 była to kwota 221.256,34 zł (w roku 2003 była to kwota 316.823,32 zł). Kredyt wraz z odsetkami bieżąco spłacany do października 2006r.

Odrębnie prowadzona jest w Spółdzielni **ewidencja wydatków i wpływów na TVK**. **Saldo na funduszu TVK na 31.12.2004r. wyniosło 6.971,50 zł.** Stanowi ono bieżące saldo otwarcia tego funduszu na dzień 1.01.2005r.

W dalszym ciągu sprawozdania przedstawiamy rzeczowy i wartościowy zakres wykonanych w 2004r. prac remontowych w zakresie robót budowlanych, sanitarnych, elektrycznych i dźwigowych w Spółdzielni z podziałem na poszczególne osiedla. Ponadto, podajemy wartość robót termomodernizacyjnych i zrealizowane płatności w roku 2004.

## Rozliczenie rodków na funduszach remontowym i termomodernizacyjnym w 2004 r.

L.p.	TRE	PLAN 2004	Wykonanie 2004r.	Wska niki % (wykonanie do planu)
1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Stan na 31.12.2003r ( 1+2)</b>	<b>3 979 462,81</b>	<b>3 979 462,81</b>	100,0%
1	Fundusz remontowy	1 406 988,42	1 406 988,42	100,0%
2	Fundusz termomodernizacji	2 572 474,39	2 572 474,39	100,0%
<b>B</b>	<b>Wpływy na 31.12.2004r (1+2)</b>	<b>7 267 144,79</b>	<b>7 371 075,65</b>	101,4%
1.	Fundusz remontowy	<b>6 313 704,79</b>	<b>6 423 544,43</b>	101,7%
	od lokali mieszkalnych	5 466 700,00	5 468 000,25	100,0%
	od lokali u ytkowych	370 750,00	344 493,84	92,9%
	od u ytkowników d wigów	143 000,00	141 609,93	99,0%
	z amortyzacji zwalnianych lokali	-	7 511,33	
	wolne rodk z przekształce prawa lokatorskiego na własno ciowe	333 254,79	459 295,28	
	Odszkodowanie K.U. "FILAR"	-	2 633,80	
2.	Fundusz termomodernizacji tworzony z opłat członków	<b>953 440,00</b>	<b>947 531,22</b>	99,4%
	od lokali mieszkalnych	846 840,00	847 026,42	100,0%
	od lokali u ytkowych	106 600,00	100 504,80	94,3%
<b>C</b>	<b>Planowane wykorzystanie funduszy:</b>	<b>6 970 534,22</b>	<b>7 562 043,19</b>	108,5%
1.	Warto nakładów na roboty remontowe ( tabela na str.2)	<b>6 430 534,22</b>	<b>6 643 548,98</b>	103,3%
	lokale mieszkalne	6 060 534,22	6 258 039,34	103,3%
	lokale u ytkowe	370 000,00	385 509,64	104,2%
2.	Uzupełnienie wkładu budowlanego przez członków i u ytkowników lokali w budynkach na których wykonano roboty termomodernizacyjne	540 000,00	918 494,21	170,1%
<b>D</b>	<b>STAN FUNDUSZY NA 31.12.2004 (A+B-C)</b>	<b>4 276 073,38</b>	<b>3 788 495,27</b>	
	w tym:			
	saldo funduszu remontowego	1 290 158,99	1 186 983,87	
	saldo funduszu termomodernizacyjnego	2 985 914,39	2 601 511,40	
<b>E</b>	<b>Pozostałe wydatki nie odniesione w ci ar funduszy:</b>	<b>2 845 258,20</b>	<b>2 814 797,15</b>	
	spłata kredytu	1 550 758,20	1 550 758,20	100,0%
	płatno ci przypadaj ce w 2004r za roboty termomodernizacyjne	1 294 500,00	1 264 038,95	97,6%

## Zestawienie zbiorcze robót obj tych planem remontów i wykonanie w 2004 r.

L.p.	TRE	Plan 2004r.	Wykonanie 2004r.	Wska nik % (wykonanie do planu)
1	2	3	4	5
1.	<b>Warto robót remontowych obj tych planem remontów- lokale mieszkalne (podział na osiedla - Tabele AW,AZ,AT)</b>	<b>5 276 578,10</b>	<b>5 402 141,25</b>	102,4%
	Tabela str. 3-4 <b>AW</b>	1 490 159,82	1 538 769,13	103,3%
	Tabela str. 5-7 <b>AZ</b>	1 983 199,07	2 050 226,47	103,4%
	Tabela str.8-10 <b>AT</b>	1 803 219,21	1 813 145,65	100,6%
2.	<b>Warto robót remontowych obj tych planem remontów - lokale u ytkowe ( podział na osiedla )</b>	<b>370 000,00</b>	<b>385 509,64</b>	104,2%
	<b>AW</b>	130 000,00	159 068,31	122,4%
	<b>AZ</b>	175 000,00	175 850,19	100,5%
	<b>AT</b>	65 000,00	50 591,14	77,8%
3.	<b>Roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego w dyspozycji administracji osiedli</b>	<b>534 070,00</b>	<b>539 294,73</b>	101,0%
	<b>AW</b>	174 050,00	174 346,39	100,2%
	<b>AZ</b>	195 650,00	200 562,85	102,5%
	<b>AT</b>	164 370,00	164 385,49	100,0%
4.	<b>Rezerwa na roboty nieprzewidziane</b>	<b>161 157,00</b>	<b>233 470,44</b>	144,9%
5.	<b>Dokumentacja i ekspertyzy dot. robot termomodernizacyjnych.</b>	<b>64 411,24</b>	<b>66 631,64</b>	103,4%
8.	<b>Usuwanie skutków stosowania ksylamitu w mieszkaniach</b>	<b>20 000,00</b>	<b>12 183,40</b>	60,9%
	<b>razem</b>	<b>6 426 216,34</b>	<b>6 639 231,10</b>	103,3%
	w tym lokale mieszkalne	6 056 216,34	6 253 721,46	103,3%
	lokale u ytkowe	370 000,00	385 509,64	104,2%
	roboty remontowe w wyodr bnionych nieruchomo ciach			
	Ł kowa 34-43e		-	
	Hurynowicz 5-5a		-	
	Mohna 50e-50k	4 317,88	4 317,88	
	<b>Ogółem:</b>	<b>6 430 534,22</b>	<b>6 643 548,98</b>	103,3%

## Realizacja planu remontów Osiedla Wschód za rok 2004

		Plan 2004	Wykonanie 2004r.	Wskaźnik % (wykonanie do planu)
<b>I.ROBOTY DEKARSKO-BLACHARSKIE</b>				
Wymiana dachówki ( 160m <sup>2</sup> ) -mansarda Batorego 9-11		17 654,13	17 654,13	100,0%
	<b>razem</b>	<b>17 654,13</b>	<b>17 654,13</b>	100,0%
<b>II. ROBOTY MALARSKIE</b>				
<b>Malowanie klatek schodowych</b>				
Sucharskiego 6-6d		16 764,60	16 764,60	100,0%
Sucharskiego 10-10d		19 000,00	15 078,72	79,4%
Ba y skich 33-33c		14 873,00	14 873,00	100,0%
	<b>Razem</b>	<b>50 637,60</b>	<b>46 716,32</b>	92,3%
<b>III. ROBOTY STOLARSKIE</b>				
Wymiana stolarki okiennej, drzwi balkonowych na Osiedlu na podstawie rejestru i bie cych zgłosze		325 000,00	425 502,38	130,9%
	<b>Razem</b>	<b>325 000,00</b>	<b>425 502,38</b>	130,9%
<b>IV. ROBOTY MURARSKIE</b>				
<b>Dobudowa wiatrołapów</b>				
	szt.			
wi topełka 20-20C	4	67 200,00	69 667,77	103,7%
wi topełka 22-22c	4	67 200,00	70 049,76	104,2%
wi topełka 24-24c,	4	67 200,00	78 883,72	117,4%
Szczanieckiego18-24	4	74 200,00	77 513,75	104,5%
Szczanieckiego 10-16	4	74 200,00	81 171,64	109,4%
<b>Podjazd dla wózków</b>				
Kosciuszki 36		9 787,78	9 788,36	100,0%
<b>naprawa i malowanie elewacji</b>				
Chrobrego 3	712	24 085,10	24 085,10	100,0%
Chrobrego 11	712	23 008,21	23 008,21	100,0%
<b>Remont wiatrołapów + wymiana drzwi</b>				
Ł kowa 36-36c	4	84 050,00	77 090,25	91,7%
<b>Monta bocznych osłon przy wej ciach do budynków</b>				
Chrobrego 5-7-9		4 494,00	4 494,00	100,0%
<b>Wymiana drzwi wej ciowych</b>				
	szt.			
Batorego 9-11 - od strony podwórza	2	8 000,00	10 428,10	130,4%
	<b>Razem</b>	<b>503 425,09</b>	<b>526 180,66</b>	104,5%
<b>V. ROBOTY INNE</b>				
Odgrzybianie mieszka		15 000,00	7 027,65	46,9%
<b>Daszki nad balkonami ostatnich kond. wg pism lokatorów</b>				
Szczanieckiego 2 - 8	4	696,00	324,28	46,6%
Ł kowa 2-12	4	696,00	324,28	46,6%
Sucharskiego 4-4d	8	1 392,00	1 392,00	100,0%
Sucharskiego 8-8d	4	696,00	696,00	100,0%
Sucharskiego 6-6d	9	1 044,00	1 044,00	100,0%
Sucharskiego 10-10d	10	1 740,00	1 740,00	100,0%
<b>Dofinansowanie do wymiany podłóg</b>				
Sucharskiego 4-4d		25 152,65	26 365,00	104,8%
<b>Uło enie nowych chodników</b>				
Chrobrego 13-17		28 632,75	28 632,75	100,0%
Remont mieszka z odzysku (koszty obci ajace Spółdzielni )	3	14 952,07	14 952,07	100,0%
Dobudowa balkonów Chrobrego (koszty obci aj ce Spółdzielni )		58 890,88	40 905,28	69,5%
	<b>Razem</b>	<b>148 892,35</b>	<b>123 403,31</b>	82,9%



<b>VI.ROBOTY SANITARNE</b>				
<b>monta zaworów regul. na inst. cyrkul. c. w.</b>				
wi top łka 20-20c		4 990,00	4 990,00	100,0%
wi top łka 22-22c		4 990,00	4 990,00	100,0%
wi top łka 24-24c		4 990,00	4 990,00	100,0%
Szczanieckiego 18-24		4 990,00	4 990,00	100,0%
Szczanieckiego 10-16		4 990,00	4 990,00	100,0%
<b>Wymiana inst. z.w., i c.w. oraz cyrkulacji</b>				
Chrobrego 13-17		99 358,38	99 358,38	100,0%
<b>Wymiana poziomych rozprowadze z.w., c.w. i cyrkulacji</b>				
Ko ciuszki 11b-11e		31 242,74	31 242,74	100,0%
Ł kowa 26-32		31 242,74	31 242,74	100,0%
<b>Wymiana izolacji na inst. c. w. i cyrkulacji</b>				
Ł kowa 1-11		8 327,13	8 327,13	100,0%
<b>Remont hydrofornii Je manowicza 2 i wi topełka 18 i przygotowanie sieci wodoci gowej do przekazania na maj tek Toru skim Wodoci gom</b>				
	<b>Razem</b>	<b>255 120,99</b>	<b>229 568,35</b>	90,0%
<b>VII.ROBOTY ELEKTRYCZNE</b>				
Naprawa inst.elekt. i odgromowej po badaniach -wg prot.pomiarów				
		20 000,00	9 284,47	46,4%
<b>Naprawa inst.elektrycznych w piwnicach i uporz dkowanie inst.elekt.</b>				
Chrobrego 3		2 778,17	2 778,17	100,0%
Chrobrego 11		3 000,00	2 867,52	95,6%
Chrobrego 19		2 819,36	2 819,36	100,0%
Chrobrego 27		3 000,00	2 943,28	98,1%
<b>Wymiana WLz</b>				
Sucharskiego 10-10d		29 749,20	29 749,20	100,0%
	<b>Razem</b>	<b>61 346,73</b>	<b>50 442,00</b>	82,2%
<b>VIII.ROBOTY D WIGOWE</b>				
<b>Wymiana tablic sterowych</b>				
wi topełka 20a i 20b	2	37 368,60	37 368,60	100,0%
wi topełka 22 i 22c	2	39 539,03	39 539,03	100,0%
Chrobrego 27-(po kradzie y)-		21 175,30	21 175,30	100,0%
Naprawy bie ce		30 000,00	21 219,05	70,7%
	razem	<b>128 082,93</b>	<b>119 301,98</b>	93,1%
w tym:				
- z odpisu remontowego w opłacie za d wigi		33 000,00	33 000,00	100,0%
- z funduszu remontowego ogólnego		95 082,93	86 301,98	90,8%
<b>Roboty budowlane</b>		<b>1 045 609,17</b>	<b>1 139 456,80</b>	109,0%
w tym:				
roboty dekarско-blacharskie		17 654,13	17 654,13	100,0%
roboty malarskie		50 637,60	46 716,32	92,3%
roboty stolarskie		325 000,00	425 502,38	130,9%
roboty murarskie		503 425,09	526 180,66	104,5%
roboty inne		148 892,35	123 403,31	82,9%
<b>Roboty sanitarne</b>		<b>255 120,99</b>	<b>229 568,35</b>	90,0%
<b>Roboty elektryczne</b>		<b>61 346,73</b>	<b>50 442,00</b>	82,2%
<b>Roboty d wigowe</b>		<b>128 082,93</b>	<b>119 301,98</b>	93,1%
	<b>Ogółem:</b>	<b>1 490 159,82</b>	<b>1 538 769,13</b>	103,3%

## Realizacja planu remontów Osiedla Zachód za rok 2004

		Plan 2004r.	Wykonanie 2004r.	Wskaźnik % (wykonanie do planu)
<b>I. ROBOTY DEKARSKO-BLACHARSKIE</b>				
<b>Krycie dachów pap termozgrzewaln</b>	m2			
Bydgoska 86-88a	603	19 824,61	19 824,61	100,0%
Krasińskiego 116-116a	274	11 963,88	11 963,88	100,0%
<b>Wymiana dachówki</b>	m2			
Kujota 2-4, Bydgoska 43, Konopnickiej 6	746	81 659,22	81 659,22	100,0%
Rybaki 34	286	30 052,02	30 052,02	100,0%
	<b>ogółem</b>	<b>143 499,73</b>	<b>143 499,73</b>	100,0%
<b>II. ROBOTY MALARSKIE</b>				
<b>Malowanie klatek schodowych</b>				
Słowackiego 27-31	3 kl	18 159,94	21 864,92	120,4%
Mickiewicza 97, Kochanowskiego 14-16	3 kl	16 780,00	17 199,18	102,5%
Fałata 54-58	3 kl	17 386,38	17 386,38	100,0%
Fałata 68-72	3 kl	17 399,23	17 399,23	100,0%
Krasińskiego 94-94a	2 kl	8 000,00	8 143,12	101,8%
Krasińskiego 101	1kl	7 165,43	7 165,43	100,0%
Bema 18	1 kl	38 000,00	38 063,31	100,2%
Kochanowskiego 4-4a	2 kl	7 676,60	7 676,60	100,0%
Kochanowskiego 8	1 kl	3 211,28	3 211,28	100,0%
Mickiewicza 130a-b	2 kl	14 000,00	17 810,45	127,2%
Rybaki 40-40a	2 kl	10 244,60	10 244,60	100,0%
Rybaki 28-28c	4 kl	20 472,06	20 472,06	100,0%
Rybaki 30-32b	5 kl	20 000,00	21 599,00	108,0%
	<b>razem</b>	<b>198 495,52</b>	<b>208 235,56</b>	104,9%
<b>Malowanie i naprawa okien na klatkach schodowych</b>				
Konopnickiej 4-4a		2 599,18	2 599,18	100,0%
Matejki 5-7-9		3 900,00	3 900,00	100,0%
	<b>razem</b>	<b>6 499,18</b>	<b>6 499,18</b>	100,0%
	<b>ogółem</b>	<b>204 994,70</b>	<b>214 734,74</b>	104,8%
<b>III. ROBOTY STOLARSKIE</b>				
Wymiana stolarki okiennej, drzwi balkonowych na Osiedlu na podstawie rejestru i bieżących zgłoszeń		<b>320 000,00</b>	<b>412 461,37</b>	128,9%
<b>Wymiana okien na klatkach schodowych</b>				
Kochanowskiego 8		1 594,65	1 594,65	100,0%
Rybaki 32b		1 586,00	1 586,00	100,0%
	<b>ogółem</b>	<b>323 180,65</b>	<b>415 642,02</b>	128,6%
<b>IV. ROBOTY MURARSKIE</b>				
<b>roboty budowlane towarzyszące dociepleniu budynków Krasińskiego 21/23, Krasińskiego 116-116a</b>		<b>300 350,00</b>	<b>294 686,37</b>	98,1%
<b>Wymiana podestów (wejście do budynków)</b>				
Mickiewicza 134-136(od strony Stomodu)		80 440,00	81 566,93	101,4%
Broniewskiego 72		7 091,00	7 091,13	100,0%
Kochanowskiego 4-4a		6 000,00	6 000,00	100,0%
Derdowskiego 4-6 (podjazdy dla wózków)		17 662,00	17 662,14	100,0%
	<b>razem</b>	<b>111 193,00</b>	<b>112 320,20</b>	101,0%

<b>Monta bocznych osłon przy wej ciach do budynków</b>				
Gagarina 18-32		9 416,00	9 416,00	100,0%
Gagarina 44-58		9 416,00	9 416,00	100,0%
	<b>razem</b>	<b>18 832,00</b>	<b>18 832,00</b>	100,0%
<b>Naprawa- remont balkonów</b>				
Bydgoska 86-88a		30 000,00	32 755,30	109,2%
Gagarina 38-42		122 952,15	122 944,40	100,0%
Sz.Chełmi ska 16-22		111 744,10	111 744,10	100,0%
	<b>razem</b>	<b>264 696,25</b>	<b>267 443,80</b>	101,0%
	<b>ogółem</b>	<b>695 071,25</b>	<b>693 282,37</b>	99,7%
<b>V. ROBOTY INNE</b>				
Odgrzybianie mieszka		12 000,00	7 861,69	65,5%
<b>Wymiana drzwi wej ciowych do budynków</b>	szt.			
Bema 38-38c	4	8 820,55	8 820,55	100,0%
Matejki 84a	1	2 052,55	2 052,55	100,0%
Bema 42a	1	1 935,27	1 935,27	100,0%
Bema 36	1	2 809,24	2 809,24	100,0%
Krasi skiego 21/23	4	10 371,00	10 371,00	100,0%
Krasi skiego 112-112a	4	7 265,12	7 265,12	100,0%
Krasi skiego 116-116a	4	10 119,63	10 119,63	100,0%
Gagarina 44-58	8	24 714,55	24 714,55	100,0%
Gagarina 60-74	8	24 862,23	24 862,23	100,0%
Bema 18	2	5 623,21	5 623,21	100,0%
Bema 20	2	5 598,82	5 598,82	100,0%
Bema 22	2	5 598,83	5 598,83	100,0%
Bema 24	2	5 598,82	5 598,82	100,0%
<b>wykonanie izolacji pionowej na cianach piwnic</b>				
ul.Broniewskiego 40-46		20 398,49	20 398,49	100,0%
<b>Remont chodnika</b>	m2			
Kochanowskiego 4-4a		3 761,00	3 760,78	100,0%
<b>Remont jezdni i chodników przy budynkach</b>	m <sup>2</sup>			
droga dojazdowa od ul.Matejki- dokumentacja		2 000,00	1 900,00	95,0%
Bema 4-8		9 722,48	9 722,02	100,0%
Broniewskiego 48-54 i 40-46		14 940,14	14 940,14	100,0%
<b>Daszki nad balkonami ostatnich kond. wg pism lokatorów</b>	szt.			
Bydgoska 86-88a	6	2 022,00	2 022,56	100,0%
Broniewskiego 72	1	337,00	337,00	100,0%
Fałata 54-58	3	522,00	243,00	46,6%
	<b>ogółem</b>	<b>181 072,93</b>	<b>176 555,50</b>	97,5%
<b>VI.ROBOTY SANITARNE</b>				
<b>Wymiana pionów w.c i w.z.</b>				
Bema 18		133 975,78	133 975,78	100,0%
<b>Wymiana kanalizacji</b>				
Kochanowskiego 4-4a		4 590,32	4 590,32	100,0%
<b>Zamontowanie skrzynek na liczniki gazowe</b>				
Słowackiego 27-31	3kl	9 000,00	6 749,98	75,0%
Mickiewicza 97, Kochanowskiego 14-16	1kl	3 000,00	1 797,60	59,9%
Kochanowskiego 4-4a		4 100,00	-	0,0%
	<b>razem</b>	<b>154 666,10</b>	<b>147 113,68</b>	95,1%

<b>VII.ROBOTY ELEKTRYCZNE</b>				
Naprawa inst.elekt. i odgromowej po badaniach -wg prot.pomiarów		40 000,00	37 975,40	94,9%
<b>Wymiana WLz</b>				
Bydgoska 86-88a		19 474,00	19 474,00	100,0%
Kochanowskiego 8		8 782,80	8 782,80	100,0%
Krasińskiego 94-94a		13 095,80	13 095,80	100,0%
Mickiewicza 97, Kochanowskiego 14-16		22 555,60	22 555,60	100,0%
Mickiewicza 130a-b		19 230,82	19 230,82	100,0%
<b>Modernizacja inst.domofonowej</b>				
Bema 42a		1 476,00	1 476,00	100,0%
Bydgoska 86-88a		2 880,00	2 880,00	100,0%
<b>Zamontowanie skrzynek na liczniki energ.elekt.i uporządkowanie inst.elekt.na klatkach</b>				
Fałata 54-58		8 340,00	8 340,00	100,0%
Fałata 68-72		8 350,00	8 350,00	100,0%
Kochanowskiego 4-4a		7 510,00	7 510,00	100,0%
<b>Roboty dodatkowe</b>				
Bema 20a-o wietlenie terenu		1 567,97	1 281,12	81,7%
Kochanowskiego14/16,Mickiewicza97-przeróbka o wietlenia kl.schodowej		1 185,57	1 185,57	100,0%
Kochanowskiego 8-wykonanie zasilania pralni		661,35	661,35	100,0%
wymiana instal.elekt. w mieszkaniach z odzysku		509,57	509,57	100,0%
Mickiewicza 134-136, Kochanowskiego14/16, Mickiewicza 97-przebudowa instalacji domofonowej w budynkach w związku z wykonaniem ogrodzenia posesji		6 762,23	6 762,23	100,0%
	<b>razem</b>	<b>162 381,71</b>	<b>160 070,26</b>	98,6%
<b>VIII.ROBOTY D WIGOWE</b>				
<b>Modernizacja d wigów</b>				
Gagarina 136	1	88 332,00	88 332,00	100,0%
Gagarina 138 *				
Naprawy bieżące		30 000,00	10 996,17	36,7%
	<b>razem</b>	<b>118 332,00</b>	<b>99 328,17</b>	83,9%
w tym:				
- z odpisu remontowego w opłacie za d wigi		88 332,00	88 332,00	100,0%
- z funduszu remontowego ogólnego		30 000,00	1 374,00	4,6%

<b>Roboty budowlane</b>		<b>1 547 819,26</b>	<b>1 643 714,36</b>	106,2%
w tym				
roboty dekarско-błacharskie		143 499,73	143 499,73	100,0%
roboty malarskie		204 994,70	214 734,74	104,8%
roboty stolarskie		323 180,65	415 642,02	128,6%
roboty murarskie		695 071,25	693 282,37	99,7%
roboty inne		181 072,93	176 555,50	97,5%
<b>Roboty sanitarne</b>		<b>154 666,10</b>	<b>147 113,68</b>	95,1%
<b>Roboty elektryczne</b>		<b>162 381,71</b>	<b>160 070,26</b>	98,6%
<b>Roboty d wigowe</b>		<b>118 332,00</b>	<b>99 328,17</b>	83,9%
	<b>ogółem</b>	<b>1 983 199,07</b>	<b>2 050 226,47</b>	103,4%

Legenda

\* - koszt prac wyniósł 86.000zł i finansuje go Polkomtel-operator telefonii komórkowej

## Realizacja planu remontów Osiedla Tysiąclecia za rok 2004

		Plan 2004r.	Wykonanie 2004r.	Wskaźnik % (wykonanie do planu)
<b>I.ROBOTY DEKARSKO-BLACHARSKIE</b>				
<b>Krycie dachów pap termozgrzewaln</b>	m2			
Rusa 9-11	285	10 295,33	10 295,33	100,0%
<b>wymiana rur spustowych</b>				
Popieła 9		2 600,00	2 600,00	100,0%
	<b>OGÓLEM</b>	<b>12 895,33</b>	<b>12 895,33</b>	100,0%
<b>II.ROBOTY MALARSKIE</b>				
<b>Malowanie klatek schodowych</b>				
Popieła 11+wymiana luksferów	1kl.	11 000,00	10 607,21	96,4%
Popieła 14+ wymiana luksferów	1kl.	11 000,00	10 648,55	96,8%
Popieła 10+ wymiana luksferów	1kl.	15 500,00	15 616,10	100,7%
Popieła 12 + wymiana luksferów	1kl.	15 500,00	15 487,65	99,9%
Popieła 6 + wymiana luksferów	1kl.	15 500,00	15 616,10	100,7%
Sz.Chełmi ska 125-129	3kl.	11 497,78	11 497,78	100,0%
Legionów 212-212c	4kl.	18 753,48	18 753,48	100,0%
	<b>Razem</b>	<b>98 751,26</b>	<b>98 226,87</b>	99,5%
<b>III.ROBOTY STOLARSKIE</b>				
Wymiana stolarki okiennej drzwi balkonowych na Osiedlu na podstawie rejestru i bieżących zgłoszeń		160 000,00	169 002,21	105,6%
<b>wymiana przeszklenia kl.schod.</b>				
Popieła 11		4 534,20	4 534,20	100,0%
Popieła 6		3 505,06	3 505,06	100,0%
	<b>Razem</b>	<b>168 039,26</b>	<b>177 041,47</b>	105,4%
<b>IV.ROBOTY MURARSKIE</b>				
<b>roboty budowlane towarzyszące dociepleniom budynków Boboli 33-35 i Boboli 39-41</b>		71 932,67	71 932,67	100,0%
<b>Remont balkonów</b>				
Popieła 12		28 450,00	28 360,30	99,7%
Popieła 10		30 000,00	29 724,82	99,1%
Popieła 8		31 300,00	30 999,43	99,0%
Popieła 6		30 000,00	29 867,94	99,6%
Popieła 14		25 000,00	24 570,69	98,3%
<b>remont lub nadbudowa kominów</b>				
Rusa 9-11		7 994,04	7 994,04	100,0%
Rusa 6-8		4 796,84	4 796,84	100,0%
	<b>Razem</b>	<b>229 473,55</b>	<b>228 246,73</b>	99,5%
<b>V.ROBOTY INNE</b>				
Odgrzybianie mieszka		20 000,00	14 974,66	74,9%
<b>Wymiana drzwi wejściowych do budynków + remont wiatrołapów i wykonanie izolacji poziomej wiatrołapów</b>	szt.			
Kaliskiego 5-5c	8	65 600,00	69 251,88	105,6%
Kaliskiego 3 -3C	8	65 600,00	69 251,89	105,6%
Kaliskiego 1-1C	8	65 600,00	69 251,89	105,6%
Kaliskiego 7 – 7B	6	49 450,00	52 004,29	105,2%
Legionów 165 – 165C	8	65 600,00	69 251,88	105,6%

<b>Remont daszków nad balkonami IVp.</b>				
Harcerska 7 - 7C		10 900,00	10 900,00	100,0%
Kaliskiego 3 -3C		10 900,00	10 900,00	100,0%
Kaliskiego 7 – 7B		8 200,00	8 175,50	99,7%
<b>Daszki nad balkonami ostatnich kond. wg pism lokatorów</b>				
Popiela 6	1	337,00	337,00	100,0%
Popiela 7	1	337,00	337,00	100,0%
Popiela 9	1	337,00	337,00	100,0%
Popiela 10	2	674,00	674,00	100,0%
Popiela 12	2	674,00	674,00	100,0%
Popiela 14	2	674,00	674,00	100,0%
<b>remont chodnika wraz z odwodnieniem</b>				
Rusa 13-19		12 000,00	11 727,51	97,7%
<b>wykonanie izolacji pionowej na cianach piwnic</b>				
Sz.Chełmi ska 125-129		2 468,10	2 468,10	100,0%
Popiela 9		8 871,91	8 871,91	100,0%
	<b>Razem</b>	<b>388 223,01</b>	<b>400 062,51</b>	103,0%
<b>VI.ROBOTY SANITARNE</b>				
<b>remont instalacji gazowej</b>				
Popiela 6		15 082,44	15 082,44	100,0%
Długa 47-47E		97 234,87	97 234,87	100,0%
Długa 49-49E		95 964,58	95 964,58	100,0%
wirki i Wigury 58-60		34 000,00	33 861,59	99,6%
	<b>razem</b>	<b>242 281,89</b>	<b>242 143,48</b>	99,9%
<b>remont wewn. Inst. wod-kan</b>				
Boboli 1-5		49 629,75	44 661,47	90,0%
Boboli 11-13		48 766,90	44 591,66	91,4%
Boboli 33-35		15 030,99	15 030,99	100,0%
Rusa 14-16-budowa przył cza kan.deszczowej		21 941,00	21 941,00	100,0%
	<b>razem</b>	<b>135 368,64</b>	<b>126 225,12</b>	93,2%
<b>zabez. kanaliz. przed cof. si wód opad.</b>				
Popiela 8		31 050,00	31 006,79	99,9%
Popiela 10		31 050,00	31 006,79	99,9%
	<b>razem</b>	<b>62 100,00</b>	<b>62 013,58</b>	99,9%
<b>wymiana ciepłomierzy indywidualnych</b>				
Sz.Chełmi ska 129a		6 619,60	6 619,60	100,0%
<b>wymiana zaworów podpion. i odpowietrzników aut. w inst.c.o.</b>				
Legionów 121-131		41 670,37	41 670,37	100,0%
Legionów 133-151		66 350,94	66 350,94	100,0%
Kaliskiego 1-1C		27 089,83	27 089,83	100,0%
Harcerska 1-1c		31 938,40	31 938,40	100,0%
Harcerska 16 - 16C		30 627,82	30 627,82	100,0%
<b>wymiana zaworów w inst.wodoci gowej</b>				
Legionów 214-214c		6 168,72	6 168,72	100,0%
Legionów 212-212c		9 055,37	9 055,37	100,0%
Legionów 218-218c		6 168,72	6 168,72	100,0%
<b>wymiana inst. wodoci gowej</b>				
Długa 47-47E		27 856,90	27 856,90	100,0%
Długa 49-49E		28 153,13	28 153,13	100,0%
Długa 51-51E		33 497,65	33 497,65	100,0%
<b>naprawa izolacji ciepłych</b>				
Legionów 212-212C		5 611,64	5 611,64	100,0%
Legionów 214-214C		2 208,95	2 208,95	100,0%
Legionów 218-218C		1 898,06	1 898,06	100,0%



<b>likwidacja hydroforni</b>				
Lecha 10-16		7 995,83	7 995,83	100,0%
Awaria sieci wodociągowej Legionów 133-151		14 131,59	14 131,59	100,0%
Montaż szafek gaz. Popiela 5,10,11,12 i 14		3 531,00	3 300,09	93,5%
	<b>Razem</b>	<b>350 574,52</b>	<b>350 343,61</b>	99,9%
	<b>Ogółem</b>	<b>790 325,05</b>	<b>780 725,79</b>	98,8%
<b>VII.ROBOTY ELEKTRYCZNE</b>				
<b>Wymiana WLz</b>				
Popiela 11		11 903,80	11 903,80	100,0%
Popiela 14		11 903,80	11 903,80	100,0%
Popiela 10		11 903,80	11 903,80	100,0%
Popiela 12		11 903,80	11 903,80	100,0%
Popiela 6		11 903,80	11 903,80	100,0%
<b>Zamontowanie skrzynek na liczniki energ.elekt.i uporządkowanie inst.elekt.na kłatkach</b>				
Sz.Chełmska 125-129		25 992,75	25 992,75	100,0%
Naprawa inst.elekt. I odgromowej po badaniach -wg protokołów pomiarów		30 000,00	30 435,20	101,5%
	<b>Razem</b>	<b>115 511,75</b>	<b>115 946,95</b>	100,4%

<b>Roboty budowlane</b>		<b>897 382,41</b>	<b>916 472,91</b>	102,1%
w tym:				
roboty dekarско-błacharskie		12 895,33	<b>12 895,33</b>	100,0%
roboty malarskie		98 751,26	<b>98 226,87</b>	99,5%
roboty stolarskie		168 039,26	<b>177 041,47</b>	105,4%
roboty murarskie		229 473,55	<b>228 246,73</b>	99,5%
roboty inne		388 223,01	<b>400 062,51</b>	103,0%
<b>Roboty sanitarne</b>		<b>790 325,05</b>	<b>780 725,79</b>	98,8%
<b>Roboty elektryczne</b>		<b>115 511,75</b>	<b>115 946,95</b>	100,4%
	<b>Ogółem</b>	<b>1 803 219,21</b>	<b>1 813 145,65</b>	100,6%

## Realizacja planu remontów lokali użytkowych za rok 2004 na poszczególnych osiedlach

OSIEDLE WSCHÓD		plan 2004	Wykonanie 2004r.	Wskaźnik % (wykonania do planu)
<b>III. ROBOTY STOLARSKIE</b>				
Wymiana okien				
Kociuszki 41/47 UHRG		100 000,00	148 706,54	148,7%
<b>VI. ROBOTY SANITARNE</b>				
Kociuszki 41/47 -modernizacja inst. kanalizacyjnej - wymiana lub dodatkowy montaż zasuw burzowych		30 000,00	10 361,77	34,5%
<b>Roboty budowlane</b>				
		<b>100 000,00</b>	<b>148 706,54</b>	148,7%
w tym:				
roboty stolarskie		100 000,00	148 706,54	148,7%
Roboty sanitarne		<b>30 000,00</b>	10 361,77	34,5%
<b>Ogółem:</b>		<b>130 000,00</b>	<b>159 068,31</b>	122,4%

OSIEDLE ZACHÓD				
<b>I. ROBOTY DEKARSKO-BLACHARSKIE</b>				
Krycie dachów pap termozgrzewaln		m <sup>2</sup>		
Morcinka 17- pawilon		183	10 000,00	6 587,21
65,9%				
<b>III. ROBOTY STOLARSKIE</b>				
Wymiana okien i drzwi				
Matejki 94/96			50 000,00	52 400,47
104,8%				
<b>IV. ROBOTY MURARSKIE</b>				
Remont pomieszczeń zlokalizowanych na parterze pawilonu i adaptacja pomieszczeń dla Poczty				
Matejki 94/96			115 000,00	116 862,51
101,6%				
<b>Roboty budowlane</b>				
			<b>175 000,00</b>	<b>175 850,19</b>
100,5%				
w tym				
roboty dekarско-blacharskie			10 000,00	6 587,21
65,9%				
roboty stolarskie			50 000,00	52 400,47
104,8%				
roboty murarskie			115 000,00	116 862,51
101,6%				

OSIEDLE TYSI CLECIA				
<b>I. ROBOTY DEKARSKO-BLACHARSKIE</b>				
Remont dachu				
Mohna 46-50c- pawilony handlowe			15 000,00	15 172,01
101,1%				
<b>III. ROBOTY STOLARSKIE</b>				
wymiana drzwi i okien				
Lecha 5 – 7			35 000,00	11 795,71
33,7%				
<b>IV. ROBOTY MURARSKIE</b>				
Remont tarasu				
ul. Lecha 5-7			15 000,00	23 623,42
157,5%				
<b>Roboty budowlane</b>				
			<b>65 000,00</b>	<b>50 591,14</b>
77,8%				
w tym:				
roboty dekarско-blacharskie			15 000,00	15 172,01
101,1%				
roboty stolarskie			35 000,00	11 795,71
33,7%				
roboty murarskie			15 000,00	23 623,42
157,5%				

## Wartość robót termomodernizacyjnych wykonanych w 2004 r.

		Plan 2004	Wykonanie 2004r.	Wskaźnik procentowy wykonania do planu (4/3)	
	<b>Docieplenia stropodachów budynków</b>	<b>pow. docieplenia m2</b>			
	<b>AT</b>				
	Rusa 9-11	285	13 200,00	11 414,55	86,5%
	Harcerska 7-7c	680	10 000,00	10 158,32	101,6%
	Harcerska 9-9c	680	10 000,00	10 158,32	101,6%
	Legionów 171-171c	680	10 000,00	10 158,32	101,6%
	Boboli 33-35	373	6 000,00	5 376,60	89,6%
	Boboli 39-41	339	5 000,00	4 913,06	98,3%
	Długa 47-47e			11 747,16	
	<b>Razem</b>		<b>54 200,00</b>	<b>63 926,33</b>	117,9%
	<b>AW</b>				
	ul.Szczanieckiego 10-16	491	7 000,00	8 702,24	124,3%
	ul.Chrobrego 3	391	5 500,00	6 031,36	109,7%
1.	ul.Chrobrego 11	391	5 500,00	6 031,36	109,7%
	ul.Chrobrego 27	391	5 500,00	6 031,36	109,7%
	ul.Grudzińska 80-84a	798	11 000,00	11 747,16	106,8%
	ul.Łódzka 1-11	798	11 000,00	11 747,16	106,8%
	ul. Włocławska 20-20c	491	7 000,00	8 702,24	124,3%
	ul.Jędrzejowskiego 16-26	798	11 000,00	11 732,81	106,7%
	ul.Kościuszki 15-15e	798	11 000,00	11 747,16	106,8%
	ul.Batorego 9- mansarda		7 000,00	3 779,22	54,0%
	<b>Razem</b>		<b>81 500,00</b>	<b>86 252,07</b>	105,8%
	<b>AZ</b>				
	Bydgoska 86-88a	603	8 000,00	9 110,98	113,9%
	Krajskiego 112-112a	245	4 000,00	3 421,39	85,5%
	Krajskiego 116-116a	274	4 000,00	5 359,61	134,0%
	<b>Razem</b>		<b>16 000,00</b>	<b>17 891,98</b>	111,8%
	<b>Ogółem</b>		<b>151 700,00</b>	<b>168 070,38</b>	110,8%
	<b>Dobudowa wiatrołapów</b>				
	<b>AW</b>				
	włocławska 20-20c	4	74 400,00	74 399,41	100,0%
	włocławska 22-22c	4	74 400,00	74 399,41	100,0%
	włocławska 24-24c	4	74 400,00	74 399,41	100,0%
	Szczanieckiego 18-24	4	41 800,00	41 795,91	100,0%
	Szczanieckiego 10-16	4	41 800,00	41 795,20	100,0%
	<b>razem</b>		<b>306 800,00</b>	<b>306 789,34</b>	100,0%
	<b>3. docieplenia cian budynków</b>				
	<b>AW</b>				
	Sucharskiego 10d - szczyt		16 000,00	15 238,82	95,2%
	Sucharskiego 6d - szczyt		16 000,00	15 238,82	95,2%
	Sucharskiego 8 - szczyt		16 000,00	15 238,82	95,2%
	Sucharskiego 4d - szczyt		16 000,00	15 238,82	95,2%
	<b>Razem</b>		<b>64 000,00</b>	<b>60 955,28</b>	95,2%
	<b>AT</b>				
	Boboli 39-41- ciana płd.		70 000,00	48 530,75	69,3%
	Boboli 33-35- ciana płd		65 000,00	49 859,57	76,7%
	Legionów 171-171c- szczyty		34 000,00	31 886,00	93,8%
	Harcerska 5-5- szczyty		34 000,00	31 886,00	93,8%
	Legionów 169-169c- szczyty		34 000,00	31 886,00	93,8%
	Harcerska 3-3c- szczyty		31 000,00	32 635,00	105,3%
	Harcerska 9-9c- szczyty		34 000,00	31 886,00	93,8%
	Kaliskiego 3-3c- szczyty		34 000,00	31 886,00	93,8%
	Harcerska 7-7c- szczyty		34 000,00	31 886,00	93,8%
	Kaliskiego 1-1c- szczyty		34 000,00	31 886,00	93,8%
	<b>Razem</b>		<b>404 000,00</b>	<b>354 227,32</b>	87,7%
	<b>AZ</b>				
	Krajskiego 21/23-II etap		210 000,00	237 299,51	113,0%
	Krajskiego 116-a	1065	150 000,00	132 968,92	88,6%
	<b>razem</b>		<b>360 000,00</b>	<b>370 268,43</b>	102,9%
	<b>ogółem</b>		<b>828 000,00</b>	<b>785 451,03</b>	94,9%
	<b>razem budynki mieszkalne</b>		<b>1 286 500,00</b>	<b>1 260 310,75</b>	98,0%
	<b>4. Docieplenia stropodachów lokali użytkowych</b>				
	<b>AZ</b>				
	Morcinka 17	183	8 000,00	3 728,20	46,6%
	<b>Razem</b>		<b>8 000,00</b>	<b>3 728,20</b>	46,6%
	<b>Ogółem</b>		<b>8 000,00</b>	<b>3 728,20</b>	46,6%
	<b>razem lokale użytkowe</b>		<b>8 000,00</b>	<b>3 728,20</b>	46,6%
	<b>ogółem roboty termomodernizacyjne</b>		<b>1 294 500,00</b>	<b>1 264 038,95</b>	97,6%

Oprócz robót obj tych planem remontów 2004 roku wykonano roboty, które zostały sfinansowane z rezerwy na roboty nieprzewidziane w wysokości 161.157,00zł i z części dodatniego salda na funduszu remontowym 2004 w wysokości 72.313,44 zł. Łączna wartość tych robót wyniosła 233.470,44 zł z zastosowaniem § 41 regulaminu zamówienia na dostawy, usługi i roboty budowlane.

1. W ramach rezerwy funduszu remontowego sfinansowano podwyższenie 5 szt kominów wentylacyjnych ponad dachem budynku przy ul. Krasińskiego 112-112a. Podwyższenie na wysokość około 2m w formie nasadów dwu płaszczyznowych, docieplonych wełną mineralną, znajdujących się między płaszczyznami zewnętrznymi z blachy trapezowej oraz wykonanie zaduszek nad wylotami kominów z blach ocynk. Roboty wykonano w oparciu o wyniki opinii kominiarskiej z dnia 24.01.2004r. stwierdzającej zakłócenia w 5 kominach wentylacyjnych pomieszczenia łazienek i kuchni w mieszkaniach ostatniej kondygnacji. Roboty te opiewały na kwotę 4.788,32 zł.
2. Usunięcie awarii instalacji gazowej w budynku Szanieckiego klatka schodowa 30 i 32 na kwotę brutto 10.746,54zł. Na interwencji lokatora z mieszkania Nr 32 klatka Szanieckiego 32 Pogotowie Gazownicze w dniu 03.06.2004r. odcięto dopływ gazu do budynku. Uszczelnienia instalacji dokonano za pomocą płynnego polimeru. Prace zlecone przez Administrację osiedla.
3. Wskutek włamania do maszynowni dźwigów w budynku Kościuszki 36 w dniu 03.04.2004r. skradziono tablicę sterowniczą dla dźwigu osobowego 320kg. W związku z tym zaszła konieczność pilnej wymiany tablicy sterowej wraz z wymianą drzwi. Koszt wyniósł 21.991,39zł. Firma Ubezpieczeniowa „FILAR” odmówiła przyznania odszkodowania, gdy zgodnie z zawartym ubezpieczeniem mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku ochrona ubezpieczeniowa nie służyła do urzędzenia i wyposażenia znajdujących się w budynkach mieszkalnych.
4. Roboty w mieszkaniach z odzysku obciążone Spółdzielni zgodnie z regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni, członków i najemców w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz rozliczeń SM „Kopernik” z członkami zwalnianymi lokale. Ogółem kwota ta wynosi 20.313,60zł.
5. W związku z awarią w piwnicy budynku przy ul. Chrobrego 19 polegającą na rozszczelnieniu poziomego kanalizacyjnego w części piwnic, zapadnięciu uległy posadzki i zniszczeniu uległy cianki działowe. Wystąpiła konieczność odtworzenia tych elementów. Wartość tych robót wyniosła 27.740,52zł. i została sfinansowana z rezerwy.
6. Malowanie klatek schodowych w budynku Bydgoska 86-88a. Konieczność pilnego remontu klatek wynikała po przeprowadzeniu przebudowy Włz i tablic głównych w budynku w związku z adaptacją pomieszczeń magazynowych na mieszkania. Koszt remontu wyniósł 16.317,63zł.
7. Kwota 11.573,06zł z tytułu kosztów remontu mieszkania nr 2 przy ul. Matejki 88, po zgodnie, która nie miała pokrycia w rodkach wkładu mieszkaniowego i udziału.
8. Remont pieszojezdni od ulicy Sportowej do Szosy Chełmińskiej na kwotę 15.704,90zł. Prace zlecone przez Administrację osiedla.
9. Rozebranie rampy przy budynku Mickiewicza 83-83c ze względu na bezpieczeństwo (łatwy dostęp do okien - w wyniku prac adaptacyjnych w kierunku do której przylegała rampa powstały otwory okienne) mieszkania na parterze po adaptacji pomieszczeń magazynowych. Rampa istniała dla potrzeb funkcjonowania pomieszczeń magazynowych. Wartość robót wyniosła 3.146,59zł.
10. Koszty niezbędnych prac remontowych w mieszkaniu Odrodzenia 7/12 koniecznych do wykonania w celu spełnienia warunków wymaganych do uzyskania za wiadczenia o odrębności lokalu mieszkalnego w związku z wdrożeniem ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Koszt prac 10.387,44zł. Do czasu wykonania tych prac nie było możliwości przygotowania projektu uchwały o przedmiocie odrębności własności lokali w budynku Odrodzenia 7-9.
11. Wykonanie izolacji rur instalacji centralnego ogrzewania na klatkach schodowych celem ograniczenia strat ciepła w budynkach Lecha 9-11, Popiela 1-3b, Rusa 6-8, 9-1, 10-12, 14-16, 13-19. Wartość tych robót wyniosła 3.109,69zł.
12. Czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynku Broniewskiego 40-46. Zarówno te rury powodowały niedrobnienie pionów co było przyczyną wypływu nieczystości i zalewania mieszkań. Z wnioskami mieszkańcy wystąpili pisemnie oraz na zebraniu grupowym. Wartość tych robót wyniosła 3.091,60zł. Prace zlecone przez administrację osiedla.
13. Remont budynku hydroforni przy ul. Bema 20 – 6.757,44zł. Prace zlecone przez administrację osiedla.

14. Wykonano modernizację rozdzielni głównej obejmującej zbiorcze obwody zasilania w pawilonie przy ul. Matejki 94/96. Między innymi wyprowadzono przewody kablowe na zewnętrznej stronie budynku z możliwością bezproblemowego wyłączenia obiektów w sytuacjach kryzysowych. Bardzo zły stan techniczny poszczególnych elementów rozdzielni groził w każdej chwili wystąpieniem przerw w dopływie prądu do poszczególnych obwodów w budynku. Wykonano nowe oświetlenie zmodernizowanego tarasu pawilonu. Łączny koszt tych robót wyniósł 13.653,33zł.
15. Z funduszu remontowego sfinansowano koszty robót dodatkowych w wysokości 15.037,72zł, które wynikły podczas prac związanych z modernizacją tarasu przy pawilonie SM „Kopernik” przy ul. Matejki 94/96 tj. usunięcie całego zalegającego gruzu (który przemieszczając się powodował zniszczenie nawierzchni lastrykowej) do warstwy rodzimej podłoża, a następnie nawiezienie w to miejsce piasku.
16. Prace remontowe w klubie osiedlowym „Kacper” finansowane częściowo z rezerwy na nieprzewidziane w planie wydatki z lokali wynajmowanych, która wynosiła w 2004r. 25.000,00zł za pozostała kwota w wysokości 23.990,86zł obciąża koszty funduszu remontowego budżetu tego w dyspozycji pionu technicznego.
17. W koszty funduszu odniesiono rozliczenie wkładu mieszkaniowego z związku z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 86 przy ul. Legionów 147 - 10.114,93zł.
18. Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych w mieszkaniach z odzysku – koszty w wysokości 15.014,88zł. refundowane przez członków przed zasiedleniem (dot. mieszkania przy ul. Legionów 139/40 i Łódźska 1/6)

Administracje trzech osiedli SM „Kopernik” miały w roku 2004 do dyspozycji częściowo środki z funduszu remontowego zasobów Sp. ni. Wydatki na cele remontowe w 2004r. realizowane przez osiedla wyniosły **539.294,73 zł** ( tj. 101 % w stosunku do planowanych wydatków w wys. 534.070,00 zł).

**Wydatki na cele remontowe poniesione z tego funduszu remontowego przedstawiają się następująco w stosunku do limitu środków dla danego osiedla:**

**AW 174.346,39 zł** ( 100,2 % limitu środków na rok 2004 wynoszącego 174.050,00 zł)

**AZ 200.562,85 zł** ( 102,5 % limitu środków na rok 2004 wynoszącego 195.650,00 zł)

**AT 164.385,49 zł** ( 100,0 % limitu środków na rok 2004 wynoszącego 164.370,00 zł).

Rodzajowo wydatki z funduszu remontowego w poszczególnych administracjach były następujące:

**„AW”:**

- czyszczenie i płukanie pionów kanalizacyjnych oraz poziomów podpodłogowych w budynkach przy ul. Chrobrego 3 i 11 - 33.608,70 zł,
- malowanie parterów klatek schodowych w budynku Sczanieckiego 2-8 - 4.280,00 zł,
- przebudowa piaskownicy przy Batorego 9-11 oraz koszty projektu przebudowy i zagospodarowania placu asfaltowego przy budynku Bazyliki 33-33c (wspólne finansowanie z SM „Geofizyka”) – 2.298,01 zł,
- wykonanie i montaż włazów na dach budynku Bazyliki 33-33c – 590,25 zł,
- wykonanie opaski od strony zachodniej budynku Sczanieckiego 2-8, naprawa chodników przy budynku w topielcu 34-34e i 36-36c – 6.401,62 zł,
- wykonanie i montaż ławek – 1.872,50 zł,
- malowanie pasów przebiegających przez ulice, oddzielających miejsca parkingowe, kopert – 5.610,22 zł,
- wymiana domofonów w topielcu 30a, Grudzińska 80, 84a – 3.852,00 zł,
- wykonanie ogrodzenia w celu zabezpieczenia trawnika po rekultywacji między budynkami w topielcu 34-34e/36-36c - 3.359,54 zł,
- naprawa nawierzchni ulic i chodników – 1.156,27 zł,
- rekultywacja terenu przy placu zabaw Sucharskiego 4-4d/6-6d - 8.256,34 zł,
- remont boksów metrowych Łódźska 1-11/2-12 oraz Kociuszki 11b-11e/15-15e – 23.049,46 zł,

- prace remontowe po zgłoszeniach lokatorów (prace interwencyjne) w bran ach:
  - luszarsko spawalniczych – 48.379,93 zł,
  - stolarsko-szklarskich – 11.545,46 zł,
  - instalacyjno-hydraulicznych – 13.332,23 zł,
  - blacharsko-dekarskich – 6.753,86 zł.

#### „AZ” :

- remont przewodów kominowych w budynku ul. Mickiewicza 111 – 14.878,35 zł,
- podwyższenie przewodów kominowych budynek Kochanowskiego 27-27a – 7.511,56 zł,
- usunięcie usterek po przebiegu dach kominiarskich - 2.392,52 zł,
- wykonanie wejściowych włazów (ich wymiana w ilości 67 szt) na dachy 38-stu budynków – 18.592,69 zł,
- wykonanie utwardzenia przy trzepaku Bydgoska 43 i Bema 20 - 2.606,26 zł,
- partycypacja w kosztach placu zabaw przy ul. Gagarina – 4.272,21 zł,
- czyszczenie instalacji kanalizacyjnej w budynku ul. Broniewskiego 48-54 – 3.081,60 zł,
- ogrodzenie nieruchomości Mickiewicza 134-136, Bydgoska 86-88a - 25.593,23 zł,
- remont boksów mieszkaniowych Bydgoska 88 i Matejki 84a – 31.099,60 zł,
- remont podestów przed wejściami do budynków Bema 18, 20, 22 i 24 – 3.666,68 zł,
- wykonanie prac remontowych instalacji c.o. w budynku Morcinka 1-7 i Bema 20 – 1.379,51 zł,
- prace remontowe po zgłoszeniach od lokatorów (prace interwencyjne) w bran ach:
  - instalacyjnych wod.-kan., gaz - 35.425,09 zł,
  - luszarsko-metalowych - 44.963,91 zł,
  - blacharsko-dekarskich – 5.099,64 zł.

#### AT :

- wymiana domofonów w budynku Rusa 10-12, Wirki i Wigury 58-60, Rusa 9-11, Lecha 9-11 - 14.445,00 zł,
- wykonanie włazów w budynkach przy ul. Mohna 50, Długa 47, 49 i 51, Boboli 33 – 2.735,74 zł,
- remont mieszkania przy budynku Rusa 6-8, Popiela 3 b,i 9, Kaliskiego 7, Legionów 133, Długa 47 i 49, Lecha 9-11, rozbiórka starych mieszkań od strony cmentarza - Rusa - 51.588,60 zł,
- remont chodnika na szczycie budynku Popiela 1, od strony cmentarza od Popiela 1 do Rusa 6-8 oraz Rusa 14-16, 6-8 (wraz z odwodnieniem), Lecha 9-11 i 10, Legionów 131 (przy boksie) - 38.096,95 zł,
- remont placu zabaw i pom. gospodarczego Popiela 1 – 6.826,04 zł,
- montaż kratki wentylacyjnych na otworach stropodachu oraz malowanie deflektorów Harcerska 7 i 9 - 2.921,84 zł,
- wymiana korków grzejnikowych 2.603,31 zł,
- remont podestów, wymiana pochwytów ul. Legionów 212-212c – 11.366,82 zł,
- wykonanie murka wzdłuż budynku Legionów 218-218c – 9.532,54 zł,
- adaptacja pomieszczenia na suszarni Hurynowicz 7 – 1.571,97 zł,
- remont i wymiana okien, m.inn. w budynku Rusa 6-8 i Sz. Chełmska 125-129 - 8.820,82 zł,
- wymiana ogrodzenia Popiela 1-3b, Boboli 19-23 oraz przestawienie części płotków – 10.278,29 zł,
- remont kominów ul. Popiela 11 – 2.024,49 zł,
- montaż lampy na dachu ul. Kaliskiego 3 – 1.573,08 zł



TABELA NR 5 - Planowane na 2004r. koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, gdzie jedn. rozliczeniowy jest 1 m<sup>2</sup> pow. u ytk., koszty wg wykonania za 2004r. oraz wysoko opłat dla członków SM „Kopernik” w 2004r.

Lp	Koszty wg rodzaju	Planowane koszty na rok 2004		Koszty za rok 2004 – wg wykonania				Opłaty dla członków SM „Kopernik” w zł/m <sup>2</sup> m-cznie w 2004r.		
		w zł	w zł/m <sup>2</sup> m-cznie	w zł	w zł/m <sup>2</sup>	Struktura kosztów w %	Wskaźnik wykonania kosztów w % do planu na rok 2004	w I kw. 2004.	Od 1.04.2004r.	rednia w 2004r.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1..	<b>EKSPLLOATACJA I UTRZYMANIE</b> <i>w tym:</i>	<b>6.656.900</b>	<b>1,475</b>	<b>6.501.290,06</b>	<b>1,432</b>	<b>49,2</b>	<b>97,7</b>	<b>1,091</b>	<b>1,104</b>	<b>1,101</b>
a)	Energia elektryczna	245.000	0,055	242.874,26	0,055	1,9	99,1	0,053	0,056	0,055
b)	Konserwacja	1.335.000	0,30	1.346.186,54	0,302	10,4	100,8	0,30	0,30	0,30
c)	Usługi porz dkowe	512.000	0,115	490.613,63	0,11	3,8	95,8	0,108	0,117	0,115
d)	Koszty zarz du	2.650.000*	0,587	2.603.874,80	0,571	19,6	98,3	0,25 (d)	0,25 (d)	0,25 (dofinans. w wys. 0,337 zł/m2)
e)	Podatki od nieruchomości i opłaty lokalne	844.000	0,18	859.579,25	0,184	6,3	101,8	0,176	0,181	0,18
f)	Usługi materialne i niematerialne	533.900	0,119	495.892,81	0,111	3,8	92,9	0,14	0,112	0,119
g)	Pozostałe koszty eksploatacji	537.000 *	0,119	462.268,77	0,099	3,4	86,1	0,064 (d)	0,088 (d)	0,082 (dofinans. w wys. 0,037 zł/m2)
2.	<b>FUNDUSZ REMONTOWY</b> (redni odpis, w i kszo budynków 1,24 zł/m <sup>2</sup> , najnowsze 1,00 zł/m <sup>2</sup> )	<b>5.466.700</b>	<b>1,228</b>	<b>5.468.000,25</b>	<b>1,228</b>	<b>42,2</b>	<b>100</b>	<b>1,24</b>	<b>1,24</b>	<b>1,24</b>
3	<b>FUNDUSZ NA INWESTYCJE TERMOMODERNIZACYJNE **</b>	<b>846.840</b>	<b>0,20</b>	<b>X</b>	<b>0,20</b>	<b>6,9</b>	<b>X</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
4.	<b>DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ., O WIATOWA, KULTURALNA *</b>	<b>236.520</b>	<b>0,052</b>	<b>235.046,26</b>	<b>0,05</b>	<b>1,7</b>	<b>99,4</b>	<b>0,055 (d)</b>	<b>0,05 (d)</b>	<b>0,051 (dofinans. w wys. 0,001 zł/m2)</b>
5	<b>RAZEM KOSZTY (1+2+3+4)</b>	<b>13.206.960</b>	<b>2,955</b>	<b>X</b>	<b>2,91</b>	<b>100 %</b>	<b>X</b>	<b>2,586 po ~ 2,59</b>	<b>2,594 po ~ 2,59</b>	<b>2,592 po ~ 2,59</b>
6.	<b>RAZEM KOSZTY (1 + 2 + 4) – tj. bez funduszu na termomodernizację</b>	<b>12.360.120</b>	<b>2,755</b>	<b>12.204.336,57</b>	<b>2,71</b>	<b>X</b>	<b>98,7 %</b>	<b>2,39</b> (budynki oddane po 1.01.2000r. nie płac opłaty na fundusz termomodernizacji i mają ni szy fundusz remontowy 1,00 zł/m <sup>2</sup> )		

**Dodatkowe wyjaśnienia do danych z tabeli nr 5:**

\* Działki przychodów z gospodarki lokalami użytkowymi, koszty zarządcze, jak również „pozostałe” koszty eksploatacji (pkt 1 d i 1 g) oraz koszty działalności statutowej z pkt 4 rozliczane w opłatach mieszkaniowych dla członków SM „Kopernik” były niskie. Osoby nie będące członkami SM „Kopernik” nie korzystają z przychodów z najmu lokali użytkowych Sp-ni i obowiązują ich wyższe stawki eksploatacyjne średnio w 2004r. o 0,35 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie : w I kw. 2004r. 2,92 zł/m<sup>2</sup>, od 1.04.2004r. 2,94 zł/m<sup>2</sup> (członków SM „Kopernik” obowiązują stawki 2,59 zł/m<sup>2</sup>).

\*\* Wobec postanowień „regulaminu tworzenia rezerwów funduszu na przyszłe inwestycje termomodernizacyjne zasobów SM „Kopernik”, fundusz ten jest tworzony z opłat od mieszkańców (ale nie poprzez odpis w koszty). W tabeli nr 5 podano planowane koszty na 2004r. ale wyłącznie by pokazać, że mieszkańcy obowiązują opłatą 0,20 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie (w budynkach oddanych do eksploatacji po 1.01.2000r. nie nalicza się tej opłaty od 1.04.2003r.). Nie ma natomiast podanych kosztów za 2004r., gdyż w prowadzonej ewidencji jest to ujęte jako zobowiązania członków z tytułu nie wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z wykonanymi pracami termomodernizacyjnymi. W przypadku budynków, gdzie nie było wykonanych prac w/w zakresie ewidencja jest prowadzona na funduszu na przyszłe inwestycje termomodernizacyjne.

**Ad. pozycja 1b**

W kosztach w wys.: **1.346.186,54 zł** (plan na 2004r. 1.335.000,00 zł, wskaźnik wykonania 100,8%) znajdują się następujące **koszty konserwacji i napraw bieżących zasobów mieszkaniowych:**

- instalacji c.o., c.w., gaz, wod.-kan. i prac pozostałych (łusarskich, stolarskich, malarskich) 798.397,19 zł, z czego na osiedlach:

Nazwa osiedla	wielkość kosztów w zł za 2004 r.	Limit rezerwów na 2004r. w zł	Wskaźnik wykonania 2004r. do limitu rocznego w %
„Wschód”	262.622,55	259.100	101,4
„Zachód”	295.891,12	278.890	106,9
„Tysi clecia”	239.883,52	224.800	106,7
Razem	798.397,19	762.790	104,7

- instalacji elektrycznej, domofonowej, odgromowej 199.558,30 zł, z czego na osiedlach:

Nazwa osiedla	wielkość kosztów w zł za 2004r.	Limit rezerwów na 2004r. w zł	Wskaźnik wykonania 2004 r. do limitu rocznego w %
„Wschód”	68.509,92	70.970	96,5
„Zachód”	71.303,90	79.680	89,5
„Tysi clecia”	59.744,48	67.050	89,1
Razem	199.558,30	217.700	91,7

- pogotowia technicznego 53.893,90 zł, z czego na osiedlach:

Nazwa osiedla	Wielkość kosztów w zł za 2004r.	Limit rezerwów na 2004r. w zł	Wskaźnik wykonania 2004r. do limitu rocznego w %
„Wschód”	17.546,59	17.110	102,6
„Zachód”	19.757,92	19.220	102,8
„Tysi clecia”	16.589,39	16.170	102,6
Razem	53.893,90	52.500	102,7

- utrzymania i rekultywacji zieleni 292.062,75 zł, z czego na osiedlach:

Nazwa osiedla	Wielkość kosztów w zł za 2004r.	Limit środków na 2004r. w zł	Wskaźnik wykonania 2004r. do limitu rocznego w %
„Wschód”	90.109,02	90.780	99,3
„Zachód”	113.098,00	116.660	96,9
„Tysi clecia”	88.855,73	91.560	97,0
Razem	292.062,75	299.000	97,7

- przegląd dów 5 –letnich 2.274,40 zł, z czego na poszczególnych osiedlach:

Nazwa osiedla	Wielkość kosztów w zł za 2004r.	Limit środków na 2004r. w zł	Wskaźnik wykonania 2004 r. do limitu rocznego w %
„Zachód”	1.705,80	1.940	87,9
„Tysi clecia”	568,60	1.070	53,1
Razem	2.274,40	3.010	75,6

- razem koszty 1.346.186,54 zł , z czego na poszczególnych osiedlach:

Nazwa osiedla	Wielkość kosztów w zł za 2004r.	Limit środków na 2004r. w zł	Wskaźnik wykonania 2004r. do limitu rocznego w %
„Wschód”	438.788,08	437.960	100,2
„Zachód”	501.756,74	496.390	101,1
„Tysi clecia”	405.641,72	400.650	101,2
Razem	1.346.186,54	1.335.000	100,8

Po przeliczeniu kosztów w wys. 1.346.186,54 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. , redni koszt za rok 2004 wyniósł 0,302 zł/m<sup>2</sup> zł/m<sup>2</sup> miesi cznie, przy planowanym 0,30 zł/m<sup>2</sup> m-cznie.

Za rok 2003 koszty konserwacji wynosiły 1.305.810,18 zł tj. 0,295 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesi cznie.

#### **Ad. pozycja 1 c**

Za 2004 r. **koszty usług porz dkowych** wyniosły **543.732,86 zł**, z tego przypadło na:

- zasoby mieszkaniowe 490.613,63 zł
- zasoby u ytkowe 53.119,23 zł.

W stosunku do wielko ci zaplanowanych z tego tytułu (na zasoby mieszkaniowe i u ytkowe ł cznie) na rok 2004 wynosz cych w planie gospodarczym Spółdzielni 555.000,00 zł, **poniesione koszty w 2004 r. stosunku do planu na rok wyniosły 98,0 %**. W 2003r. koszty te wynosiły 530.251,44 zł.

#### **Ad. pozycja 1d**

**Koszty zarz du odniesione w koszty zasobów mieszkaniowych za rok 2004 wyniosły 2.603.874,80 zł** (za rok 2003r. wynosiły 2.571.124,83 zł), przy planowanych na rok 2004 na poziomie 2.650.000,00 zł, wskaźnik wykonania **98,3 %**, **w tym:**

- amortyzacja majątku trwałego : za 2004r. koszty w wys. 49.423,56 zł (plan na rok 2004 62.500,00 zł, wskaźnik wykonania 79 %), za 2003r. koszty wynosiły 62.215,88 zł,
- zuycie materiałów (biurowych – papier, taśmy do drukarek, toner do kserokopiarek, tusz oraz rodki czysto ci, itp. ), zakup publikacji zawodowych, zakup art. dla potrzeb organów statutowych. Koszty za 2004r. 85.412,12 zł, przy planowanych na 2004r., w wys. 89.000,00 zł, wskaźnik wykonania 96 %. Za 2003r. koszty wynosiły 87.662,11 zł,

- usługi materialne obce: 124.934,50 zł (przy planowanych na 2004r. w wys. 150.300,00 zł, wska nik wykonania 83,1 %), w tym:
  - serwis sprz tu komputer. i oprogramowania 2.963,12 zł (w planie na 2004r. 3.000,00 zł)
  - koszty słu bowych rozmów telefonicznych 50.151,37 zł (w planie na 2004r. 74.500,00 zł)
  - usługi porz dkowe w pawilonie ul. Matejki 94/96 oraz w siedzibach adm. osiedli oraz koszty ochrony mienia Sp-ni - 20.079,49 zł (planowane na rok 2004 18.800,00 zł)
  - inne, w tym konserwacja kserokopiarek, centrali telefonicznej, koszty drukowania informacji dla mieszka ców, ogłoszenia w prasie, pozostałe usługi materialne 51.740,52 zł (planowane na 2004r. 54.000,00 zł).

Za 2003r. koszty usług materialnych obcych wynosiły 152.021,19 zł.

- szkolenia słu bowe pracowników i organów statutowych Sp-ni : 22.472,76 zł (plan na 2004r. 22.500,0 zł, wska nik wykonania 99,9 %), za 2003r. koszty wynosiły 22.146,22 zł,
- diety Rady Nadzorczej : 78.574,79 zł (plan na 2004 78.600 zł, wska nik wykonania 100 %), za 2003r. diety odniesione w koszty zasobów mieszkaniowych wynosiły 76.377,70 zł,
- koszty utrzymania lokali – siedziby administracji ogólnej i administracji osiedli (gł. energia cieplna, elektryczna, zimna woda i odprowadzanie cieków, podatek od nieruchomości, odpis na fundusz remontowy, termomodernizacyjny) 94.103,11 zł (w planie na rok 2004 97.000,00 zł, wska nik wykonania 99,9 %), za 2003r. koszty wyniosły 94.229,24 zł,
- odpis na Zakładowy F. wiadcze Socjalnych, ekwiwalenty, PFRON, ubezpieczenie majtku w cz ci adm. ogólnej i w lokalach adm. osiedli, koszty bada lekarskich, zwrot kosztów z tyt. wykorzystania z samochodów prywatnych dla celów słu bowych oraz rozliczenia za bilety MPK, umowy zlecenia, o dzieło, itp. - 142.219,77 zł ( w planie na 2004r. 137.000,00 zł, wska nik wykonania 103,8 %). Za 2003r. koszty wyniosły 135.733,17 zł,
- fundusz osobowy płac z narzutami ( bez pracowników działalno ci społeczno-o wiatowo-kulturalnej) 2.116.629,86 zł (w planie na 2004r. 2.123.100,00 zł, wska nik wykonania 99,7 %). Koszty płac z narzutami w całej Sp-ni odnoszone proporcjonalnie do pow. u ytk. zasobów mieszkaniowych oraz u ytkowych za rok 2004 nie przekroczyły planowanego osobowego funduszu płac, co omawiamy w dalszej cz ci sprawozdania w cz ci VI. ).  
Z uwagi na prowadzone w roku 2004 inwestycje mieszkaniowe, naliczone koszty Zarz du z tego tytułu wyniosły 109.895,67 zł (przy zało eniach w planie o naliczeniu kosztów Zarz du w wys. 110.000,00 zł) i pomniejszyły one wydatki na fundusz płac z narzutami. Tak wi c w ko cowym rezultacie koszty płac z narzutami odniesione w lokale mieszkalne wyniosły 2.006.734,19 zł ( 2.116.629,86 zł minus 109.895,67 zł).  
Za 2003r. koszty płac z narzutami odniesione w koszty zasobów mieszkaniowych wyniosły 1.940.739,42 zł, przy czym naliczone koszty z racji inwestycji wyniosły 100.199,36 zł.

**Ad. pozycja 1e : Podatki i opłaty lokalne:** Na koszty w wys. 859.579,25 zł (plan na 2004r. 844.000,00 zł, wska nik wykonania 101,8 %) składaj si :

- a) podatek od pow. u ytk. bud. mieszkalnych 170.387,45 zł ( w planie na 2004r. 173.200,00 zł)
  - b) podatek od budowli 114.188,87 zł (w planie na 2004r. 108.000,00 zł)
  - c) podatek od gruntu 35.882,08 zł (w planie na 2004r. 38.000,00 zł)
  - d) podatek od lokali (z cz ci mieszka , gdzie jest prowadzona dział. gospodarcza) 6.714,15 zł.
- Razem podatki od nieruchomości tj. od a) do d) = 327.172,55 zł, przy planowanym na rok 2004 319.200,00 zł (102,5 % wska nik wykonania). Podatek z pozycji d) członkowie płac w dodatkowej pozycji opłaty mieszkaniowej, poza stawk eksploatacyjn . Za 2003r. podatki wynosiły 321.428,73 zł.
- e) opłata za wieczyste u ytkowanie terenów w 2004r. 532.406,70 zł , przy planowanej na rok 2004 w wys. 524.800,00 zł (wska nik wykonania 101,4 %). Za 2003r. opłata wynosiła 466.401,00 zł.
- Wg stanu na 1.01.2004r. pow. gruntu w wieczystym u ytkowaniu Sp-ni wynosiła 670.725,85 m<sup>2</sup>, w wyniku wykupu cz ci gruntu przez Sp-ni na własno – stan gruntów na 31.12.2004r. b d cych we wieczystym u ytkowaniu wynosi 478.699,11 m<sup>2</sup>. W roku 2005 i w latach kolejnych, mieszka cy nieruchomości, gdzie został teren wykupiony przez Sp-ni na własno , b d ponosi spłaca koszty dokonanego wykupu – poprzez wnoszenie opłaty ok. 0,11 zł/m<sup>2</sup> miesi cznie ( w miejsce dotychczas obowi zuj cej opłaty za wieczyste u ytkowanie terenu).

**Ad. pozycja 1f**

**Na koszty usług materialnych i niematerialnych** w wys. **495.892,81 zł brutto** (plan na rok 2004 533.900,00 zł, wska. wyk. 92,9%, za 2003r. 498.507,32 zł netto) składały si :

- a) usługi kominiarskie (przeł. dy oraz prace wg zalece ) 73.145,65 zł, przy planie na rok 2004 73.900,00 zł, wska. wyk. 99%. Za 2003r. koszty wyniosły 72.954,61 zł.
- b) koszty dezynfekcji, dezynfekcji i deratyzacji 61.259,04 zł, przy planie na rok 2004 66.000,00 zł, wska. wyk. 92,8%. Za 2003r. koszty wyniosły 68.677,21 zł,
- c) przeł. dy instalacji gazowej 48.053,66 zł, przy planie na rok 2004 57.000,00 zł, wska. wyk. 84,3%. Za 2003r. koszty w wys. 53.089,90 zł,
- d) wymiana i legalizacja wodomierzy mieszkaniowych 114.370,25 zł, przy planie na rok 2004 153.000,00 zł, wska. wyk. 74,8%. Za 2003r. koszty w wys. 141.768,72 zł,
- e) odnie anie i uszorstnianie oraz gotowo do akcji Zima 108.740,49 zł, przy planowanych na rok 2004 kosztach 90.000,00 zł (koszty s uzale nione od aury pogodowej), wska. wyk. 120,8%. Za 2003 koszty w wys. 78.472,97 zł,
- f) prace pomiarowe inst. elektrycznych i odgromowych w wys. 3.971,52 zł, przy planowanych wydatkach na rok 2004 5.000,00 zł, wska. wyk. 79,4%. Koszty za 2003r. 3.261,51 zł,
- g) wymiana piasku w piaskownicach 18.270,52 zł, przy planie na rok 2004 w wys. 19.000,00 zł, wska. wyk. 96,2%. W 2003r. 18.916,77 zł.
- h) sporz dzanie dokumentacji technicznej niezbd nej dla prawidłowej eksploatacji budynków 19.680,41 zł, przy planowanych wydatkach na rok 2004 w wys. 20.000,00 zł, wska. wyk. 98,4%. Za 2003r. koszty w wys. 12.915,47 zł,
- i) inne np. wydruk ksi eczek mieszkaniowych, dora ny dozór obiektów, ogłoszenia prasowe dot. przetargów czy naborów ofert, opłaty notarialne, znaki skarbowe, wywoływanie zdj na potrzeby słu bowe, koszty czyszczenia kanalizacji przez Toru skie Wodoci gi, koszty dozoru technicznego dot. pojemników ci nieniowych, itp. 48.401,27 zł, przy planie na rok 2004 w wys. 50.000,00 zł, wska. wyk. 96,8%. Za 2003r. koszty wyniosły 48.450,16 zł.

**Ad. pozycja 1g**

Na "**pozostałe koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych**" w wysoko ci **462.268,77 zł** (plan na rok 2004 537.000,00 zł, wska. wyk. 86,1%, koszty za 2003r. 559.798,91 zł) składaj si przede wszystkim:

- opłaty bankowe : 166.267,23 zł (w planie na 2004r. 263.000,00 zł, wska. wyk. 63,2%). Za 2003r. opłaty wyniosły 262.964,05 zł.
- ubezpieczenie budynków i mienia Sp-ni: 84.829,95 zł (w planie na 2004r. 95.000,00 zł, wska. wyk. 89,3%). Za 2003r. koszty wyniosły 120.539,34 zł.
- koszty zwi zane z badaniem sprawozdania finansowego za 2003r. oraz jego ogłoszeniem 12.229,32 zł (w planie na 2004 12.000,00 zł), wska. wyk. 101,9%. Koszty za 2003r. 10.863,79 zł,
- składki członkowskie do Regionalnego Zwi zku Rewizyjnego, Regionalnej Agencji Poszanowania Energii, Krajowej Rady Sp-ni tj. ł cznie 11.169,28 zł (w planie na rok 2004 11.500,00 zł), wska. wyk. 97,1%. Koszty za 2003r. 11.300,06 zł,
- wydatki na sprz t komputerowy w Sp-ni i oprogramowanie 38.012,39 zł, w planie na rok 2004 46.000 zł), wska. wyk. 82,6%. Za 2003r. koszty 37.072,41 zł,
- podatek VAT nie podlegaj cy odliczeniu (z deklaracji ) 70.208,09 zł, w planie na rok 2004 76.000,00 zł, wska. wyk. 92,4%. Za 2003r. podatek w wys. 74.838,72 zł.
- opłaty za przesyłki pocztowe : 32.238,16 zł, przy planowanych na rok 2004 33.500,00 zł, wska. wyk. 96,2%. Za 2003r. opłaty w wys. 31.881,02 zł,
- koszty lustracji za 2004r. 0,00 zł (nie było plan. na 2004r.), w roku 2003 koszty 10.339,52 zł,
- koszty wdra nia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 47.314,35 zł. SM „Kopernik” na przestrzeni lat 2002-2004 poniosła wydatki w wys. 113.450,00 zł (głównie dotyczyły prac geodezyjnych, podziału i scalania gruntów, sporz dzania map, uzyskania wypisów i wyrysów z rejestru zmian gruntowych), z czego Skarb Pa stwa dokonał refundacji cz ci kosztów w wys. 62.385,16 zł (refundacja dotyczyła uzasadnionych kosztów, poniesionych przez Sp-ni przy realizacji postanowie ustawy o zamówieniach publicznych).



Mieszkańcy SM „Kopernik” nie byli obciążeni dodatkowymi opłatami na pokrycie w/w kosztów. Decyzją Zarządu Spółki pozostała kwota kosztów w wysokości 51.064,84 zł (różnica między 113.450,00 zł a 62.385,16 zł) została odniesiona w koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych i użytkowych Spółki.

**Tabela nr 6**

**Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w układzie rodzajowym, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> pow. użytk. - koszty wg wykonania za 2004r. oraz za 2003r.**

Lp	Koszty wg rodzaju	Koszty za 2003r.		Koszty za 2004 r.		
		w zł	w zł/m <sup>2</sup> m-cznie	w zł	w zł/m <sup>2</sup> m-cznie	Wskaźnik wzrostu : koszty 2004r. do kosztów 2003r. (5: 3)
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE</b> <i>w tym:</i>	<b>6.449.816,03</b> (99 % planowanych kosztów)	<b>1,423</b>	<b>6.501.290,06</b> ( 97,7% planowanych kosztów)	<b>1,432</b>	<b>100,8</b>
a)	Energia elektryczna	237.214,52	0,054	242.874,26	0,055	102,4
b)	Konserwacja	1.305.810,18	0,295	1.346.186,54	0,302	103,1
c)	Usługi porządkowe	489.530,54	0,111	490.613,63	0,11	100,2
d)	Koszty zarządu	2.571.124,83	0,564	2.603.874,80	0,571	101,3
e)	Podatki i opłaty lokalne	787.829,73	0,168	859.579,25	0,184	109,1
f)	Usługi materialne i niematerialne	498.507,32	0,112	495.892,81	0,111	99,5
g)	Pozostałe koszty eksploatacji	559.798,91	0,119	462.268,77	0,099	82,6
<b>2.</b>	<b>FUNDUSZ REMONTOWY (w wysokości odpisu)</b>	<b>5.447.732,14</b>	<b>1,231</b>	<b>5.468.000,25</b>	<b>1,228</b>	<b>99,7</b>
<b>3</b>	<b>FUNDUSZ NA INWESTYCJE TERMOMODERNIZACYJNE</b>	<b>X</b>	<b>0,20</b>	<b>X</b>	<b>0,20</b>	<b>100,0</b>
<b>4.</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ., O WIATOWA, KULTURALNA</b>	<b>249.741,99</b>	<b>0,053</b>	<b>235.046,26</b>	<b>0,05</b>	<b>94,3</b>
<b>5</b>	<b>RAZEM KOSZTY (1+2+3+4)</b>	<b>X</b>	<b>2,907</b>	<b>X</b>	<b>2,91</b>	<b>100,1</b>
<b>6.</b>	<b>RAZEM KOSZTY (1 + 2 + 4) – tj. bez funduszu na termomodernizację</b>	<b>12.147.290,16</b> (99,3 % planow. kosztów na 2002r.)	2,707 po ~ <b>2,71</b>	<b>12.204.336,57</b>	<b>2,71</b>	<b>100,1</b>
<b>7.</b>	<b>Opłata dla członków SM „Kopernik” (razem z opłatami na fundusz inwestycji termomodernizacyjnych)</b>	<b>2,58</b> (2,55 x 3m-ce + 2,59 x 9 m-cy)		<b>2,59 *</b> ( w roku 2004 nie było zmiany opłaty)		<b>100,4</b>

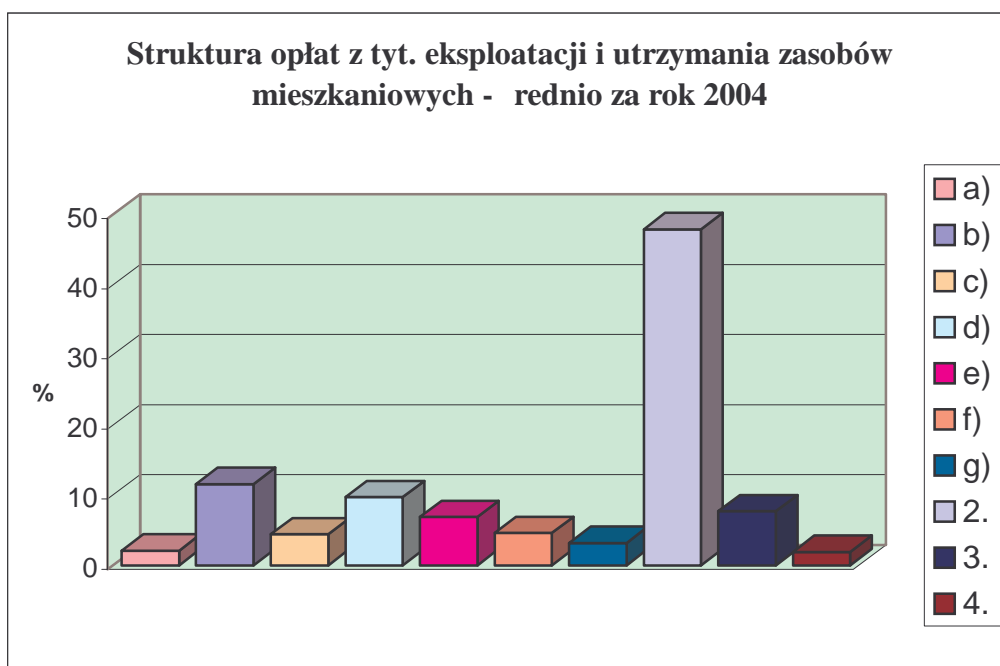
\* w przypadku budynków oddanych do eksploatacji po 1.01.2000r. opłata na fundusz remontowy od 1.04.2003r. wynosi 1,00 zł/m<sup>2</sup> (w pozostałych budynkach jest 1,24 zł/m<sup>2</sup>) i nie nalicza się opłaty na f. termomodernizacji (w pozostałych budynkach opłata wynosi 0,20 zł/m<sup>2</sup>). Tak więc w roku 2004 opłata w miejsce 2,59 w najnowszych budynkach była niższa i wynosiła 2,15 zł/m<sup>2</sup>.



Tendencja utrzymywania wysokiego udziału funduszu remontowego, funduszu na inwestycje termomodernizacyjne oraz opłaty na konserwację bieżących zasobów w łącznej stawce eksploatacyjnej jest tendencją jak najbardziej pozytywną dla utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i wykonywania prac w zakresie termomodernizacji. Za rok 2004 udział ten wynosił 67,2 % (za rok 2003 wynosił on 67,5 %).

W świetle zapisów Prawa Budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkownika obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Poniżej przedstawiamy wykres słupkowy odzwierciedlający strukturę opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych dla członków SM „Kopernik” - średnio za rok 2004.



**Legenda:**

<b>1. Eksploatacja i utrzymanie</b> , w tym:	<b>42,5 %</b>
a) energia elektryczna	2,1 %
b) konserwacja	11,6 %
c) usługi porządkowe	4,4 %
d) koszty zarządu	9,7 %
e) podatki od nieruchomości i opłaty lokalne	6,9 %
f) usługi materialne i niematerialne	4,6 %
g) pozostałe koszty eksploatacji (opłaty bankowe, ubezpieczenia budynków, itp.)	3,2 %
<b>2. Fundusz remontowy (przy opłacie 1,24 zł/m<sup>2</sup>)</b>	<b>47,9 %</b>
<b>3. Fundusz na inwestycje termomodernizacyjne</b>	<b>7,7 %</b>
<b>4. Działalność spół., o wiatowa, kulturalna</b>	<b>1,9 %</b>

Oprócz opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych - dla których jednostk rozliczeniow jest 1 m<sup>2</sup> pow. u ytkowej mieszkania (szczegółowo wymienionych w tabeli nr 5 i wyja nieniach do niej ), członkowie Spółdzielni w comiesi cznej opłacie mieszkaniowej reguluj opłat za media tj. centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, wywóz nieczysto ci, jak równie za zimn wod i kanalizacj . Opłata za TVK jest płacona w wi kszo ci przypadków bezpo rednio do operatora sieci tj. MSM w Toruniu.

Struktura wnoszonej miesi cznie opłaty mieszkaniowej, rednio w roku 2004, bior c pod uwag przykładowe mieszkanie w S.M "Kopernik" o powierzchni u ytkowej 64 m<sup>2</sup>, przy 4 osobach zamieszkałych przedstawia si w sposób nast puj cy:

**a/ nie wyposa one w urz dzenia pomiarowe:**

l.p.	Wyszczególnienie składników opłaty	Wysoko miesi cznej opłaty miesi cznej w zł		Struktura opłaty w %	
		rednio w 2003r.	rednio 2004r.	2003r.	2004r.
1.	Eksploatacja i utrzymanie	165,12	165,76	23,1	22,9
2.	Zimna woda i kanalizacja (za 8 m <sup>3</sup> /os.)	117,44	123,04	16,4	17,0
3.	Wywóz nieczysto ci	14,20	14,12	2,0	1,9
4.	Podgrzanie wody	229,50	232,00	32,0	32,0
5.	Centralne ogrzewania	190,08	190,08	26,5	26,2
6.	RAZEM	<b>716,34</b>	<b>725,00</b>	100	100

**b/ wyposa one w wodomierze na z.w. i c.w., lecz bez ciepłomierzy lub podzielników kosztów c.o. :**

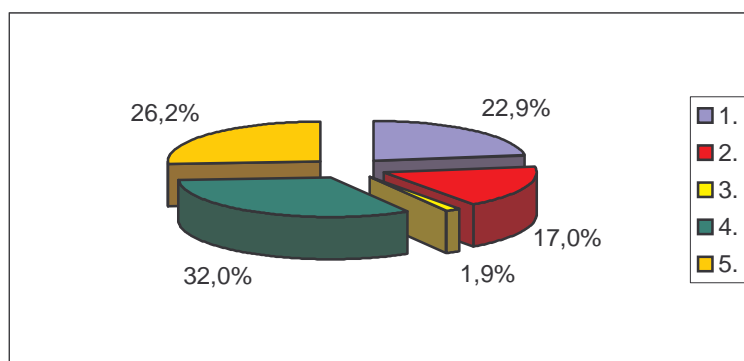
l.p.	Wyszczególnienie składników opłaty	Wysoko miesi cznej opłaty miesi cznej w zł		Struktura opłaty w %	
		rednio w 2003r.	rednio w 2004r.	2003r.	2004r.
1.	Eksploatacja i utrzymanie	165,12	165,76	31,7	31,5
2.	Zimna woda i kanalizacja (za 3,8 m <sup>3</sup> /os.)	55,78	58,44	10,7	11,1
3.	Wywóz nieczysto ci	14,20	14,12	2,7	2,7
4.	Podgrzanie wody (za 1,8 m <sup>3</sup> /os.)	96,30	97,20	18,5	18,5
5.	Centralne ogrzewania	190,08	190,08	36,4	36,2
6.	RAZEM	<b>521,48</b>	<b>525,60</b>	100	100

**c/ wyposa one w wodomierze na z.w. i c.w., z ciepłomierzami lub z podzielnikami kosztów c.o. :**

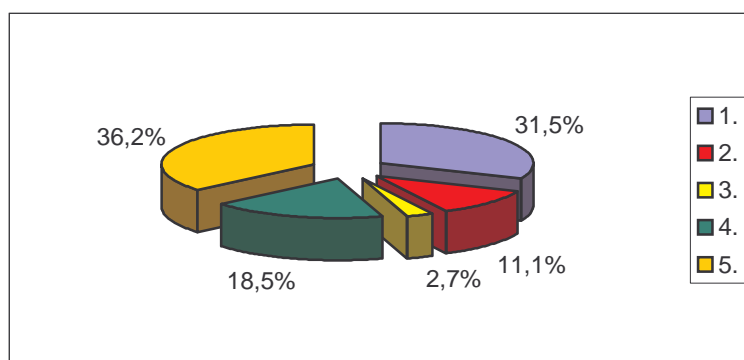
l.p.	Wyszczególnienie składników opłaty	Wysoko miesi cznej opłaty miesi cznej w zł		Struktura opłaty w %	
		rednio w 2003r.	rednio w 2004r.	2003r.	2004r.
1.	Eksploatacja i utrzymanie	165,12	165,76	36,2	36,0
2.	Zimna woda i kanalizacja (za 3,8 m <sup>3</sup> /os.)	55,78	58,44	12,2	12,7
3.	Wywóz nieczysto ci	14,20	14,12	3,1	3,1
4.	Podgrzanie wody (za 1,8 m <sup>3</sup> /os.)	96,30	97,20	21,1	21,1
5.	Centralne ogrzewania	125,00	125,00	27,4	27,1
6.	RAZEM	<b>456,40</b>	<b>460,52</b>	100	100

W dalszym ci gu przedstawiamy w sposób graficzny składniki miesi cznej opłaty mieszkaniowej – redniej za 2004 rok dla w/wymienionych przykładowych lokali mieszkalnych.

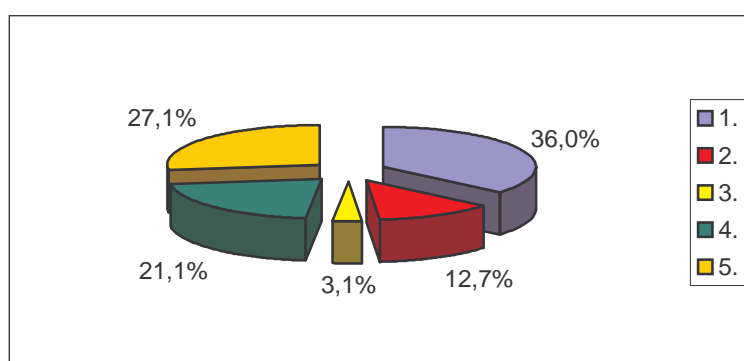
ad. a/ mieszkanie nie wyposażone w urządzenia pomiarowe



ad. b/ mieszkanie wyposażone w wodomierze na z.w. i c.w. , lecz bez podzielników kosztów c.o.



ad. c/ mieszkanie wyposażone w wodomierze na z.w. i c.w. , z podzielnikami kosztów c.o.



### Legenda

1. eksploatacja i utrzymanie
2. zimna woda i kanalizacja
3. wywóz nieczystości
4. podgrzanie wody
5. centralne ogrzewanie



Wg stanu na dzie 31.12.2004r. wszystkie budynki mieszkalne SM „Kopernik” znajduj si w systemie rozliczania kosztów energii cieplnej z uwzgl dnieniem wskaza podzielników ciepła, a w nowo oddawanych inwestycjach w mieszkaniach s zamontowane ciepłomierze mieszkaniowe. Członkowie Sp-ni reguluj zaliczki na poczet centralnego ogrzewania, które nast pnie s rozliczane po 12 –stu miesi cach w stosunku kosztów ciepła w poszczególnych budynkach. W wietle Prawa Energetycznego w rozliczeniach mi dzy sprzedawc a odbiorc ciepła obowi zuje opłata wielocłonowa (zatwierdza j Prezes Urz du Regulacji Energetyki) zawieraj ca:

- opłat stał i zmienn za usługi przesyłowe
- opłat za zamówion moc ciepln
- opłat za ciepło
- opłat za no nik ciepła i opłat abonamentow .

W opłacie mieszkaniowej koszty energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody stanowi ok. 48-58 % (w zale no ci od zakresu opomiarowania w mieszkaniu.) Prawidłowe korzystanie z zaworów termostatycznych, racjonalne gospodarowanie ciepłem przez ka dego z mieszka ców oraz kontynuowanie przez spółdzielni prac termomodernizacyjnych s tymi elementami, które przynosz bezpo rednie, wymierne efekty finansowe.

**TABELA NR 7 – Wielko ci zu ycia energii cieplnej oraz koszty w latach 1996-2004 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych SM „Kopernik”.**

ROK	Zu ycie ciepła GJ (c.o. + c.w.)	Koszty ciepła(c.o. + c.w.) w złotych	Uwagi
1996	398.643	9.925.030,08	członkowie Sp-ni płacili za ciepło wg cen urz dowych, do faktycznych kosztów wg PEC była dotacja z bud etu Pa stwa.
1997	341.383	10.297.412,80	spadek zu ycia o 14% do 1996r., członków Sp-ni obowi zywały ceny urz dowe ciepła i była dotacja z bud etu Pa stwa.
1998	297.341	10.188.652,98	spadek zu ycia o 13 % do roku 1997, o 25 % do 1996r., ceny ciepła dla członków Sp-ni przestały by od 1.01.98r. urz dowymi (brak dotacji z bud etu Pa stwa).
1999	255.290	8.994.845,95	spadek zu ycia o 14,2 % do 1998r.,o 25 % do 1997r., o 36 % do 1996r., ceny ciepła uwolnione (brak dotacji z bud etu Pa stwa), w roku 1999 odnotowano spadek kosztów ciepła o 12 % w stosunku do 1998 r.
2000	234.076	9.148.643,57	od 1.01.2000r. rozliczanie z PEC Toru wg opłaty dwuczłonowej (za ilo zu ytych GJ oraz moc zamówion dla ka dej nieruchomości.) W roku 2000 spadek zu ycia o 8,3 % do 1999r. (wzrost kosztów o 1,7 %), za w stosunku do 1996r. spadek zu ycia o 41 %, a kosztów o 7,8 %.
2001	239.637	9.546.130,48	od 1.10.2001r. rozliczanie z PEC Toru wg taryfy ciepła (wielocłonowej). W roku 2001 wzrost zu ycia do roku 2000 o 2,4 % oraz wzrost kosztów o 4,3 %. Natomiast w stosunku do 1996r., spadek zu ycia o 40 % i zmniejszenie kosztów o 3,8 %.
2002	223.030,93	9.583.048,31	spadek zu ycia w 2002r. do 2001r. o 6,9 %, ale wzrost kosztów o 0,4 % (zmieniła si struktura ceny, znacznie wzrosła cena 1 GJ, natomiast zmniejszyła si opłata za moc zamówion w MW. Rozliczenie z PEC Toru wg taryfy zatwierdzonej przez Prezesa URE. W stosunku do 1996r. spadek zu ycia o 44 %, a koszty ni sze o 3,4 %.
2003	210.677,07	9.356.194,63	spadek zu ycia w 2003r. do 2002r. o 5,5 % i koszty ni sze o 2,4 %. W stosunku do 1996r. spadek zu ycia o 47 % a koszty ni sze o 5,8 %.
2004	207.111,16	9.560.626,27	spadek zu ycia w 2004r. do 2003r. o 1,7 %, przy wzro cie kosztów o 2,2 %. W stosunku do 1996r. spadek zu ycia o 48 %, a koszty ni sze o 3,7 %.

**redni miesi czny koszt centralnego ogrzewania w zasobach mieszkaniowych SM „Kopernik” (bez kosztów podgrzania wody i salda w tej pozycji) w roku 2004 wyniósł ok. 1,53 zł/ 1m<sup>2</sup> powierzchni u ytkowej mieszkania (za rok 2003 wynosił 1,55 zł/ 1 m<sup>2</sup>).**

**Tabela nr 8 KOSZTY EKSPLOATACJI WYNAJMOWANYCH LOKALI U YTKOWYCH**

	<i>Koszty wg rodzaju</i>	<b>Planowane koszty na rok 2004</b>	<b>Koszty za 2004r.- wg wykonania</b>	<b>Wska niki wykonania w %</b>
<b>1.</b>	<b><i>EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE, w tym:</i></b>	<b>643.450,00</b>	<b>627.347,29</b>	<b>97,5</b>
a)	Zimna woda i kanalizacja	85.000,00	65.090,67	
b)	Wywóz nieczystości	88.500,00	79.205,72	
c)	Koszty zarządu	143.500,00	137.720,53	
d)	Usługi porządkowe	25.000,00	30.779,21	
e)	Prace konserwacyjne zasobów użytkowych	65.000,00	75.552,59	
f)	Podatki i opłaty lokalne (od budowli, od gruntu, wieczyste użytk. terenu)	42.800,00	46.552,28	
g)	Usługi materialne i niematerialne	119.950,00	103.664,65	
h)	Pozostałe koszty eksploatacji podstawowej (ubezpieczenie majątku, koszty obsługi bankowej, opłaty pocztowe, partycypacja w wydatkach na sprzęt komputerowy i oprogramowanie, energia elektryczna refakturowana na najemców lokali, w których nie ma liczników energii, itp.)	73.700,00	88.781,64	
<b>2.</b>	<b><i>FUNDUSZ REMONTOWY (odpis)</i></b>	<b>228.690,00</b>	<b>229.887,74</b>	<b>100,5</b>
<b>3</b>	<b><i>FUNDUSZ NA INWESTYCJE TERMOMODERNIZACYJNE. (w wys. opłaty)</i></b>	<b>83.160,00</b>	<b>80.052,44</b>	<b>96,3</b>
<b>4.</b>	<b><i>DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ., O WIAT., KULTURALNA</i></b>	<b>29.700,00</b>	<b>29.813,83</b>	<b>100,4</b>
<b>5.</b>	Podatek od nieruchomości z dział. gospod.	<b>276.000,00</b>	<b>262.893,28</b>	<b>95,3</b>
<b>6.</b>	Koszty utrzymania lokali nie wynajmowanych	<b>44.000,00</b>	<b>39.242,25</b>	<b>89,2</b>
<b>7.</b>	Rezerwa na nieprzewidziane w planie wydatki	<b>25.000,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>100</b>
<b>8.</b>	<b>RAZEM KOSZTY (od 1 do 7)</b>	<b>1.330.000,00</b>	<b>1.294.236,83</b>	<b>97,3</b>

**Tabela nr 9****KOSZTY EKSPLOATACJI LOKALI U YTKOWYCH Z WŁASNOŚCIOWYM PRAWEM.**

	<i>Koszty wg rodzaju</i>	<b>Planowane koszty na 2004r.</b>	<b>Koszty za 2004r.- wg wykonania</b>	<b>Wska niki wykonania w %</b>
<b>1.</b>	<b><i>EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE, w tym:</i></b>	<b>97.030,00</b>	<b>92.867,91</b>	<b>95,7</b>
a)	Zimna woda i kanalizacja	12.500,00	10.691,79	
b)	Wywóz nieczystości	18.500,00	18.134,34	
c)	Koszty zarządu	24.780,00	23.799,65	
d)	Usługi porządkowe	6.000,00	7.614,48	
e)	Prace konserwacyjne zasobów użytkowych	12.000,00	5.724,13	
f)	Podatki i opłaty lokalne (od budowli, od gruntu, wieczyste użytk. terenu)	7.000,00	7.477,29	
g)	Usługi materialne i niematerialne (usługi kominiarskie, koszty „akcji zima”, inne)	1.300,00	6.571,34	
h)	Pozostałe koszty eksploatacji podstawowej (ubezpieczenie majątku, koszty obsługi bankowej, opłaty pocztowe, partycypacja w wydatkach na sprzęt komputerowy i oprogramowanie, podatek VAT niepodlegający odliczeniu, koszty wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, itp.)	14.950,00	12.854,89	
<b>2.</b>	<b><i>FUNDUSZ REMONTOWY (odpis)</i></b>	<b>49.350,00</b>	<b>49.355,71</b>	<b>100</b>
<b>3</b>	<b><i>FUNDUSZ NA INWESTYCJE TERMOMODERNIZACYJNE (w wys. opłaty)</i></b>	<b>15.580,00</b>	<b>15.581,71</b>	<b>100</b>
<b>4.</b>	<b><i>DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ., O WIAT., KULTURALNA</i></b>	<b>2.600,00</b>	<b>2.014,92</b>	<b>77,5</b>
<b>5.</b>	Podatek od nieruchomości z dział. gospod.	<b>49.940,00</b>	<b>49.643,91</b>	<b>99,4</b>
<b>6.</b>	Rezerwa na nieprzewidziane w planie wydatki	<b>5.200,00</b>		
<b>7.</b>	<b>RAZEM KOSZTY (od 1 do 6)</b>	<b>219.700,00</b>	<b>209.464,16</b>	<b>95,3</b>



**Tabela nr 10 KOSZTY EKSPLOATACJI GARA Y I MIEJSC POSTOJOWYCH**

	<i>Koszty wg rodzaju</i>	<b>Planowane koszty na 2004r.</b>	<b>Koszty za 2004r.- wg wykonania</b>	<b>Wskaźnik wykonania w %</b>
<b>1.</b>	<b><i>EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE,</i></b> <i>w tym:</i>	<b>84.178,00</b>	<b>81.032,60</b>	
a)	Wywóz nieczysto ci	15.500,00	13.476,82	
b)	Koszty zarz du	29.598,00	27.506,35	
c)	Usługi porz dkowe	12.000,00	14.725,54	
d)	Koszty konserwacji (dot. gara y i m. postoj. w budynkach mieszkalnych)	12.850,00	11.011,47	
e)	Pozostałe koszty eksploatacji podstawowej ( ubezpieczenie gara y, koszty obsługi bankowej, opłaty pocztowe, koszty od nie ania, partycypacja w wydatkach na sprz t komputerowy i oprogram. itp.)	14.230,00	14.312,42	
<b>1a</b>	<b>Koszty ochrony hal gara owych (dot. Ł kowej 34-34e)</b>	<b>2.340,00</b>	<b>2.667,10</b>	<b>114,0</b>
<b>2.</b>	<b><i>FUNDUSZ REMONTOWY</i></b> (odpis od gara y i m. postoj. w budynkach mieszkalnych)	<b>43.910,00</b>	<b>35.133,27</b>	<b>80,0</b>
<b>3.</b>	Energia elektryczna	<b>11.050,00</b>	<b>9.851,56</b>	<b>89,2</b>
<b>4.</b>	Koszty przegl dów stanu technicznego zespołów gara y wolnostoj cych ( w ramach przegl dów 5 – letnich)	<b>4.200,00</b>	<b>2.580,00</b>	<b>61,4</b>
<b>5.</b>	Podatki i opłaty lokalne (od gara y, od gruntu, od budowli, wieczyste u ytk. terenu)	<b>47.650,00</b>	<b>47.818,59</b>	<b>100,4</b>
<b>6.</b>	<b>RAZEM KOSZTY (od 1 do 6)</b>	<b>193.328,00</b>	<b>179.083,12</b>	<b>92,6</b>

*Dodatkowe wyja nienie do gara y i m. postojowych w budynkach wielorodzinnych:*

Cz gara y i miejsc postojowych w budynkach wielorodzinnych do czasu ich sprzeda y jest przedmiotem wynajmu. W II kw. 2004r. dokonano stosownych zmian w ewidencji i zarówno koszty, jak i wpływy z wynajmu gara y i m. postojowych w w/w budynkach, w tym odpis na f. remontowy zostały zaksi gowane od pocz tku 2004r. w cz ci : koszty i wpływy z lokali u ytkowych wynajmowanych. W planie na rok 2004 przyj to koszty i wpływy dla gara y i m. postojowych zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych, niezale nie czy ich status był własno ciowy, czy były one w najmie (dane przyj to w oparciu o wykonanie za 2003r.). Najemcy gara y i miejsc postojowych stanowi cych mienie Sp-ni reguluj opłat miesi czn powy ej kosztów utrzymania, a wi c z tego tytułu s dodatkowe przychody dla Sp-ni i jej członków, za po skorygowaniu ewidencji s one traktowane jako wpływy z najmu lokali u ytkowych.

W zwi zku z powy szym, wpływy za gara e i m. postojowe wykazane w tabeli nr 3 niniejszego sprawozdania wyniosły jedynie 75,4 % w stosunku do planu na rok, gdy wykazane wpływy dotycz wył cznie gara y i miejsc postojowych ze spółdzielczym własno ciowym prawem lub z odr bn własno ci .

Wg stanu na 31.12.2004r. gara y i miejsc postojowych w budynkach i przeznaczonych czasowo do wynajmu było 53 szt, w tym:

- w budynku Legionów 218 d – i 19 szt m. postojowych,
- w budynku Ł kowa 34-34e 8 szt m. postojowych,
- w budynku Mohna 50e-k 6 szt m. postojowych i 7 gara y,
- w budynku Hurynowicz 5-5a 3 szt m. postojowych i 6 gara y,
- w budynku wi topełka 24f-g 4 szt m. postojowych.

Najemcy wnosili w 2004r. opłat miesi czn za najem w wys. 100,00 zł netto + 22 % podatku VAT, jedynie w budynku przy ul. Ł kowej 34-34e opłata od 1.10.2004r. wzrosła do 110,00 zł netto. Wpływy z tego tyt. zasilły w omawianym okresie wpływy z lokali u ytkowych wynajmowanych w kwocie ok. 54.000,00 zł.

Tabela nr 11 – Zestawienie planowanych kosztów i wpływów : planowanych na rok 2004 oraz wykonania za rok 2004 – w ujęciu ekonomicznym.

Lp	Wyszczególnienie	Planowane koszty na rok 2004 /w zł/	Koszty za rok 2004 - wykonanie	Planowane wpływy na rok 2004 /w zł/	Wpływy za rok 2004 - wg nalicze	Planowany wynik na rok 2004 /w zł/	Wynik na 31.12.2004r.
<b>I</b>	<b>GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI</b>	<b>27272986,00</b>	<b>26903025,16</b>	<b>25759491,13</b>	<b>25471374,90</b>	<b>-1513494,87</b>	<b>-1431650,26</b>
1.	Eksploatacja i utrzymanie, w tym:	6656900,00	6501290,06	5138975,13	5062822,16	-1517924,87	-1438467,90
	<b>rodki z wyniku Sp-ni na 31.12.2003r.</b>	<b>x</b>		<b>168673,13</b>			
1.1.	<i>Energia elektryczna</i>	<i>245000,00</i>	<i>242874,26</i>				
1.2.	<i>Konserwacja, w tym:</i>	<i>1335000,00</i>	<i>1346186,54</i>				
	-utrzymanie zieleni	299000,00	292062,75				
	-inst. wod-kan, c.o., c.w., gaz i w zakresie pozostałym	762790,00	798397,19				
	-inst. elektrycznej, domofonowej	217700,00	199558,30				
	-obsługa pogotowia technicznego	52500,00	53893,90				
	-koszty przegl. dów pi cioletnich	3010,00	2274,40				
1.3.	<i>Usługi porz dkowe</i>	<i>512000,00</i>	<i>490613,63</i>				
1.4.	<i>Koszty zarz du</i>	<i>2650000,00</i>	<i>2603874,80</i>				
1.5.	<i>Podatki i opłaty lokalne</i>	<i>844000,00</i>	<i>859579,25</i>				
1.6.	<i>Usługi materialne i niematerialne</i>	<i>533900,00</i>	<i>495892,81</i>				
1.7.	<i>Pozostałe koszty eksploatacji</i>	<i>537000,00</i>	<i>462268,77</i>				
2.	Odpis na fundusz remontowy od l. mieszkalnych	5466700,00	5468000,25	5466700,00	5468000,25	0,00	0,00
3.	Fundusz na inwest. termomodernizacyjne (w wys. opłaty)	846840,00	847026,42	846840,00	847026,42	0,00	0,00
4.	Dział. społ.-o wiat.-kulturalna	236520,00	235046,26	230320,00	233077,00	-6200,00	-1969,26
5.	Wywóz nieczysto ci	768000,00	774049,43	768000,00	760243,60	0,00	-13805,83
6.	Zimna woda i kanalizacja	2972000,00	2950808,28	2972000,00	2973543,92	0,00	22735,64
7.	D wigi osobowe	387550,00	388492,77	387550,00	383879,63	0,00	-4613,14
8.	Gaz /budynki ze zbiorczym gazom./	166000,00	157272,58	166000,00	154771,31	0,00	-2501,27
9.	TVK	22476,00	20412,84	33106,00	27384,34	10630,00	6971,50
10.	Energia cieplna /c.o. i c.w./	9750000,00	9560626,27	9750000,00	9560626,27	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>GOSPODARKA LOKALAMI U YTKOWYMI</b>	<b>2146028,00</b>	<b>2054478,03</b>	<b>3645758,00</b>	<b>3555881,77</b>	<b>1499730,00</b>	<b>1501403,74</b>
1.	Eksploatacja i utrzymanie, Odpis na f. remont. i termomodernizacyjny, działalno społ.-o w.-kulturalna	<b>1743028,00</b>	<b>1682784,11</b>	<b>3242758,00</b>	<b>3184187,85</b>	<b>1499730,00</b>	<b>1501403,74</b>
A.	WYNAJMOWANYMI	1330000,00	1294236,83	2860000,00	2853383,46	1530000,00	1559146,63
B.	Z WŁASNO CIOWYM PRAWEM, w tym:	219700,00	209464,16	206220,00	197611,49	-13480,00	-11852,67
	<b>rodki z wyniku Sp-ni na 31.12.2003r.</b>			1520,00			
C.	GARA E I MIEJSCA POSTOJOWE, w tym:	193328,00	179083,12	176538,00	133192,90	-16790,00	-45890,22
	<b>rodki z wyniku Sp-ni na 31.12.2003r.</b>			1880,00			
2.	Energia cieplna /c.o. i c.w./ dla lokali z punktu A. I B.	<b>403000,00</b>	<b>371693,92</b>	<b>403000,00</b>	<b>371693,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>KOSZTY, WPŁYWY OPERACYJNE I FINANSOWE, w tym:</b>	<b>330300,00</b>	<b>411199,61</b>	<b>387300,00</b>	<b>803685,37</b>	<b>57000,00</b>	<b>392485,76</b>
1.	koszty i wpływy operacyjne	97500,00	187371,96	206300,00	400266,51	108800,00	212894,55
2.	koszty i wpływy finansowe	232800,00	221347,65	181000,00	400420,88	-51800,00	179073,23
3.	zyski i straty		2480,00		2997,98		517,98
<b>IV</b>	<b>RAZEM I+II+III</b>	<b>29749314,00</b>	<b>29368702,80</b>	<b>29792549,13</b>	<b>29830942,04</b>	<b>43235,13</b>	<b>462239,24</b>
<b>V</b>	<b>KOSZTY Z TYT. WDRA ANIA USTAWY O SP-NIACH MIESZKANIOWYCH *</b>	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>-63101,69</b>	<b>0</b>

ad. Wyniku za 2004 podanego w tabeli w wysokości 462239,24 zł: wynik z ewidencji finansowej - sprawozdawczej Sp-ni wyniósł 457769,01 zł /patrz rozdz. IV sprawozdania/ różnica w tabeli wynika z wyliczenia jak niżej:

462239,24 zł - /- 2501,27 zł (pozycja gaz nie wpływa na wynik Sp-ni, kwota na rozrachunkach) = 464740,51 zł - 6971,50 zł (saldo TVK nie ma wpływu na wynik Sp-ni, ewidencja na odrębnym funduszu) = 457769,01 zł

\* Szczegółowe wyjaśnienie na str. 27

## **IV. ZAGADNIENIA FINANSOWE**

Sprawozdanie finansowe z przychodów i kosztów poniesionych w działalności SM „Kopernik” w roku 2004 zostało sporządzone zgodnie z art.45 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ( tj. Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.) i składa się z :

1. Bilansu,
2. Rachunku zysków i strat,
3. Wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
4. Dodatkowych informacji i objaśnień,
5. Zestawienia zmian w kapitale ( funduszu ) własnym,
6. Rachunku przepływów pieniężnych,
7. Sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym.

**Bilans sporządzony na dzień 21.12.2004 roku** po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 232.023.394,93 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 roku, z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności zamyka się wynikiem zerowym, ponieważ nadwyżka przychodów nad kosztami rozliczona jest poprzez konto Rozliczenia międzyokresowe i zwiększy przychody w roku następnym.

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego** zawiera nazwę i siedzibę jednostki oraz opis przyjętych zasad rachunkowości, w tym opis metod wyceny i sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa o rachunkowości pozostawia jednostce prawo wyboru oraz przedstawienie przyczyn i skutków ich ewentualnych zmian w stosunku do roku poprzedniego.

**Dodatkowe informacje i objaśnienia** stanowi obowiązkowy opis do pozycji Bilansu, Rachunku zysków i strat, Zestawienia zmian w kapitale ( funduszu ) własnym oraz omówienie Rachunku przepływów pieniężnych za okres sprawozdawczy objęty sprawozdaniem finansowym, podstawowe informacje dotyczące pracowników i organów jednostki i inne istotne informacje będące pomocne w analizowaniu danych zawartych w sprawozdaniu finansowym. Zakres informacji dodatkowej został sporządzony według zagadnień zawartych w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości.

**Zestawienie zmian w kapitale ( funduszu ) własnym** obejmuje informacje o zmianach poszczególnych składników kapitału ( funduszu ) własnego za bieżący i poprzedni rok.

**Rachunek przepływów pieniężnych** sporządzony jest metodą pośrednią, wykazuje dane za bieżący i poprzedni rok obrotowy, uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej Spółdzielni z wyjątkiem wpływów i wydatków będących rezultatem zakupu lub sprzedaży środków pieniężnych, przy czym dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych:

- 1/ przez działalność operacyjną rozumie się podstawowy rodzaj działalności, oraz inne nie zaliczone do działalności inwestycyjnej ( lokacyjnej ) lub finansowej,
- 2/ przez działalność inwestycyjną ( lokacyjną ) rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane koszty i korzyści,
- 3/ przez działalność finansową rozumie się pozyskiwanie lub utratę środków finansowania oraz wszystkie z nimi związane koszty i korzyści.

Zarząd Spółdzielni informuje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, oraz istotne zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym i przewidywany jej dalszy rozwój ujmując opisowo w „Sprawozdaniu z działalności Spółdzielni”.

Badanie sprawozdania finansowego za 2004 rok przeprowadził Biegły Rewident Pani Barbara Rydziska na podstawie umowy Nr 2/B/04/05 z dnia 08.11.2004 r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, nr ewidencyjny KIBR 2475.

Wyniki badania zostaną przedstawione Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni w Opinii i Raporcie z badania sprawozdania finansowego.

Główne elementy sprawozdania finansowego tj. Bilans, Rachunek zysków i strat oraz Rachunek przepływów pieniężnych zawarte są w poniższych tabelach.

**Uproszczony bilans SM „Kopernik w Toruniu na dzie 31.12.2004 r. ( w zł )**

Aktywa	Stan na		Pasywa	Stan na	
	pocz tek	koniec		pocz tek	Koniec
	roku			Roku	
	1	2		1	2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>208.258.772,89</b>	<b>224.373.792,31</b>	<b>A. Kapitał ( fundusz ) własny.</b>	<b>174.948.508,95</b>	<b>192.104.041,54</b>
I. Warto ci niematerialne i prawne.	18.723,00	9.041,97	I. Kapitał ( fundusz ) podstawowy.	135.073.521,89	153.355.726,04
II. Rzeczowe aktywa trwałe.	189.361.986,42	205.772.997,30	II. Nale ne wpłaty na kapitał ( fundusz ) podstawowy ( wielko ujemna ).	- 16.274.662,46	-17.217.534,21
III. Nale no ci długoterminowe.	18.864.693,47	18.578.383,04	III. Udziały ( akcje ) własne ( wielko ujemna ).	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:	13.370,00	13.370,00	IV. Kapitał ( fundusz ) zapasowy.	0,00	0,00
długoterminowe aktywa finansowe.	13.370,00	13.370,00	V. Kapitał ( fundusz ) z aktualizacji wyceny.	56.149.649,52	55.965.849,71
V. Długoterminowe rozliczenia mi dzyokresowe.	0,00	0,00	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe.	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>9.793.706,47</b>	<b>7.649.602,62</b>	VII. Zysk ( strata ) z lat ubiegłych.	0,00	0,00
I. Zapasy.	0,00	0,00	VIII. Zysk ( strata ) netto.	0,00	0,00
II. Nale no ci krótkoterminowe.	1.728.108,73	1.928.812,51	IX. Odpisy z zysku netto w ci gu roku obrotowego ( wielko ujemna ).	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe w tym:	8.059.701,02	5.716.993,61	<b>B. Zobowi zania i rezerwy na zobowi zania.</b>	<b>43.103.970,41</b>	<b>39.919.353,39</b>
udziały lub akcje, rodki pieni ne i inne aktywa pieni ne.	8.059.701,02	5.716.993,61	I. Rezerwy na zobowi zania.	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia mi dzyokresowe.	5.896,72	3.796,50	II. Zobowi zania długoterminowe.	29.969.705,22	27.122.317,21
			III. Zobowi zania krótkoterminowe.	12.730.508,93	11.863.141,25
			IV. Rozliczenia mi dzyokresowe.	403.756,26	933.894,93
<b>Aktywa razem</b>	<b>218.052.479,36</b>	<b>232.023.394,93</b>	<b>Pasywa razem</b>	<b>218.052.479,36</b>	<b>232.023.394,93</b>

**Rachunek przepływów pieniężnych za 2004 rok.**

<b>Treść</b>	<b>kwota w zł.</b>
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	3.847.421,28
I. Zysk ( strata ) netto.	
II. Korekty razem	3.847.421,28
1. Amortyzacja	60.378,87
2. Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	
3. Odsetki i udziały w zyskach ( dywidendy )	/-/ 179.073,23
4. Zysk ( strata ) z działalności inwestycyjnej	
5. Zmiana stanu rezerw	
6. Zmiana stanu zapasów	
7. Zmiana stanu należności	85.606,65
8. zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	/-/ 854.137,41
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	532.238,89
10. Inne korekty	4.202.407,51
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ( I +/- II )	3.847.421,28
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	9.680.085,00
I. Wpływy	9.680.085,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	
a) w jednostkach powiązanych	
b) w pozostałych jednostkach	
- zbycie aktywów finansowych	
- dywidendy i udziały w zyskach	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	
- odsetki	
- inne wpływy z aktywów finansowych	
4. Inne wpływy inwestycyjne	
II. Wydatki	9.680.085,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9.680.085,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	
a) w jednostkach powiązanych	
b) w pozostałych jednostkach	
- nabycie aktywów finansowych	
- udzielone pożyczki długoterminowe	
4. Inne wydatki inwestycyjne	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ( I – II )	/-/ 9.680.085,00
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	11.480.671,37
I. Wpływy	7.485.313,84
1. Wpływy netto z wydania udziałów ( emisji akcji ) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	6.172.193,32
2. Kredyty i pożyczki	912.699,64
3. Emisja papierów wartościowych	
4. Inne wpływy finansowe	400.420,88
II. Wydatki	3.995.357,53
1. Nabycie udziałów ( akcji ) własnych	
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	
3. Inne wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	
4. Spłaty kredytów i pożyczek	3.774.009,88
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	
7. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	
8. Odsetki	221.347,65
9. Inne wydatki finansowe	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I – II )	3.489.956,31
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem ( A. III +/- B.III +/- C. III )</b>	/-/ 2.342.707,41
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	/-/ 2.342.707,41
<b>F. Rodziki pieniężne na początek okresu</b>	8.059.701,02
<b>G. Rodziki pieniężne na koniec okresu ( F +/- D )</b>	5.716.993,61

**Uproszczony Rachunek zysków i strat na dzie 31.12.2004 roku ( w zł )**

Tre	31.12.2003 r.	31.12.2004 r.
<b>A. Przychody netto ze sprzeda y i zrównane z nimi, w tym: - od jednostek powi zanych</b>	<b>27.693.495,86 0</b>	<b>27.648.101,04 0</b>
I. Przychody netto ze sprzeda y produktów	27.573.748,65	27.998.074,60
II. Zmiana stanu produktów	/ - / 860.601,54	/ - / 459.869,23
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	980.348,75	109.895,67
IV. Przychody netto ze sprzeda y towarów i materiałów	0	0
<b>B. Koszty działalno ci operacyjnej</b>	<b>27.652.083,79</b>	<b>28.040.586,80</b>
<b>C. Zysk ( strata ) ze sprzeda y ( A – B )</b>	<b>41.412,07</b>	<b>/ - / 392.485,76</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	203.646,20	400.266,51
E. Pozostałe koszty operacyjne	150.582,60	187.371,96
<b>F. Zysk ( strata ) z działalno ci operacyjnej ( C + D + E )</b>	<b>94.475,67</b>	<b>/ - / 179.591,21</b>
G. Przychody finansowe	225.117,36	400.420,88
H. Koszty finansowe	319.593,03	221.347,65
<b>I. Zysk ( strata ) z działalno ci gospodarczej ( F + G – H )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
J. Wynik zdarze nadzwyczajnych	0	0
<b>K. Zysk ( strata ) brutto ( I. +/- J )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
L. Podatek dochodowy	7.348,00	5.403,00
M. Pozostałe obowi zkowe zmniejszenia zysku ( zwi kszenia straty )	0	0
<b>N. Zysk ( strata ) netto ( K – L – M )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**2. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.**

Spółdzielnia działalno okre lon statutem i ustaw z dnia 16 wrze nia 1982 r. Prawo spółdzielcze ( tj. Dz. U. z 1994 r. nr 54 poz.288 z pó n. zm. ) oraz ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z pó n. zm. ) prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego, d c do zapewnienia korzy ci swoim członkom.

Ró nica mi dzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwi ksza odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku nast pnym.

Działalno finansowa za rok 2004 zamyka si nadwy k przychodów nad kosztami w wysoko ci 457.769,01 zł, a po zwi kszeniu przychodów o ich nadwy k z roku poprzedniego (172.073,13 zł) 629.842,14 zł i podlega rozliczeniu poprzez konto „ 647” Rozliczenia mi dzyokresowe. Nadwy ka przychodów nad kosztami działalno ci Spółdzielni analitycznie powstała w wyniku rozliczenia:

- statutowej działalno ci Spółdzielni dotycz cej zasobów mieszkaniowych i lokali u ytkowych w kwocie 65.283,25 zł ( nale ne wpływy wy sze od kosztów ), na 31.12.2003 r. wynosiła (+) 22.038,51 zł.,
- ró nicy pomi dzy pozostałymi przychodami i kosztami operacyjnymi w kwocie 212.894,55 zł ( przychody wy sze od kosztów ), na 31.12.2003 r. wynosiła (+) 53.063,60 zł.,
- ró nicy pomi dzy przychodami i kosztami finansowymi w kwocie 179.073,23 zł ( przychody wy sze od kosztów ), na 31.12.2003 r. (-) 94.475,67 zł ( koszty wy sze od przychodów ),
- zdarze nadzwyczajnych w kwocie 517,98 zł ( zyski nadzwyczajne wy sze od strat ), na 31.12.2003 r. wynik zdarze nadzwyczajnych nie wyst pował.



**Wskazane w rachunku zysków i strat na 31.12.2004 r. „Przychody finansowe”**w kwocie **400.420,88 zł** ( na 31.12.2003 r. 225.117,36 zł. ), stanowi :

- odsetki od rodków na bie cych rachunkach bankowych 457,49 zł (na 31.12.2003 r. 1.143,93 zł),
- odsetki od lokat okresowych nadwy ek rodków 361.510,30 zł (na 31.12.2003 r. 169.649,87 zł),
- odsetki za zwłok w zapłacie 15.734,82 zł ( na 31.12.2003 r. 20.546,03 zł ),
- naliczone na 31.12.2004 r., a nie otrzymane odsetki od lokat 22.718,27 zł ( na 31.12.2003 r. 33.777,53 zł).

**„Koszty finansowe” w kwocie 221.347,65 zł** ( na 31.12.2003 r. 319.593,03 zł. ) stanowi zapłacone :

- odsetki od kredytu inwestycyjnego zaci gni tego w Banku Pocztowym SA O Toru na prace termomodernizacyjne 219.875,27 zł.,( na 31.12.2003 r. zapłacone odsetki wynosiły 316.823,32 zł),
- naliczone, a zapłacone w styczniu 2005 r. odsetki od kredytu jw. 526,66 zł ( w 2004 r. nie wyst powały),
- odsetki od leasingu sprz tu komputerowego 420,40 zł( na 31.12.2003 r. 2.526,71 zł ),
- odsetki od po yczki inwestycyjnej z Urz du Miasta Torunia na remont budynku mieszkalnego przy ul. Gagarina 38-42 170,97 zł ( w 2003 r. zapłacone 243,00 zł ),
- odsetki od zobowi za 354,35 zł ( na 31.12.2003 r. nie wyst powały ).

**Przychody i koszty finansowe**

	Tre	Wielko ci uzyskane w 2003 r. w zł.	Wielko ci planowane na 2004 r. w zł.	Wielko ci uzyskane w 2004 r. w zł.	Wska nik wykonania w %
<b>1.</b>	<b>Przychody finansowe ogółem, w tym:</b>	<b>225.117,36</b>	<b>181.000,00</b>	<b>400.420,88</b>	<b>221,2</b>
a	odsetki od rodków na rachunkach bankowych	1.143,93	1.000,00	457,49	45,8
b	odsetki od lokat otrzymane	169.649,87	140.000,00	361.510,30	258,2
c	otrzymane odsetki za zwłok w zapłacie	20.546,03	15.000,00	15.734,82	104,9
d	naliczone, nie otrzymane odsetki od lokat	33.777,53	25.000,00	22.718,27	90,9
<b>2.</b>	<b>Koszty finansowe ogółem, w tym:</b>	<b>319.593,03</b>	<b>232.800,00</b>	<b>221.347,65</b>	<b>95,1</b>
a	odsetki od kredytu inwestycyjnego	316.823,32	230.000,00	219.875,27	95,6
b	pozostałe koszty finansowe	2.526,71	2.800,00	1.472,38	51,0

Uzyskanie znacznie wy szych przychodów finansowych ni zakładano w planie gospodarczym na 2004 r. ma zwi zek ze wzrostem oprocentowania depozytów, a w przypadku Spółdzielni oprocentowanie to jest negocjowane, co dodatkowo wpływa na jego wysoko . W okresie II i III kwartału 2004 r. na rachunkach Spółdzielni znajdowały si rodky na wkłady budowlane zwi zane z realizacj zadania inwestycyjnego w zakresie budowy dwóch budynków mieszkalnych przy ul. wi topełka w Toruniu, wniesione wcze niej ni wynikało to z terminów umownych i zaawansowania robót. Osoby finansuj ce realizacj inwestycji dokonywały wcze niejszych wpłat z uwagi na mo liwo unikni cia obj cia podatkiem VAT wkładów budowlanych, je eli zostały wniesione przed 01.05.2004 r. tj. przed dniem wej cia w ycie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług ( Dz. U. nr 54, poz. 535 ), co gwarantuje art.153 ust. 1 tej ustawy.

**„Pozostałe przychody operacyjne” w kwocie 400.266,51 zł.**, (na 31.12.2003 r. 203.646,20 zł) stanowi :

- zysk ze zbycia rodków trwałych 0,00 ( na 31.12.2003 r. 14.211,80 zł ),
- zwrócone Spółdzielni koszty s dowe ( spłata ) 40.369,28 zł ( na 31.12.2003 r. 24.537,71 zł ),
- zmniejszenie odpisów aktualizuj cych warto nale no ci 1.319,50 zł ( na 31.12.2003 r. 612,04 zł),
- prowizja za obsług kompleksowego ubezpieczenia mieszka 5.315,55 zł( na.31.12.2003r. 5.517,45 zł ),
- wpływy za reklamy na budynkach 20.783,02 zł ( na 31.12.2003 r. 22.526,10 zł ),
- wpływy ze sprzeda y materiałów specyfikacji przetargowych 1.647,81 zł ( na 31.12.2003 r. 2.147,31 zł ),
- wpływy z tytułu wynagrodzenia płatnika 513,80 zł ( na 31.12.2003 r. 514,50 zł ),
- wpływy z tytułu administrowania wspólnot mieszkaniowych na zlecenie 42.019,47 zł ( na 31.12.2003 r. 31.933,68 zł.),
- obsługa inwestorska 103.841,69 zł.( na 31.12.2003 r. 100.199,38 zł ),
- wpływy ze sprzeda y złomu 1.853,00 zł ( na 31.12.2003 r. 484,20 zł),
- uzyskane odszkodowanie za grunty zaj te pod drogi publiczne 176.830,00 zł ( w 2003 r. nie wyst powały ),
- pozostałe przychody operacyjne 5.773,39 zł( na 31.12.2003 r. 962,03 zł).

„Pozostałe koszty operacyjne” w kwocie **187.371,96 zł** (na 31.12.2003 r. 150.582,60 zł) stanowi :

- zapłacone koszty s dowe 41.460,64 zł ( na 31.12.2003 r. 32.559,09 zł ),
- koszty zast pstwa procesowego 53.183,20 zł ( na 31.12.2003 r. 27.337,21 zł ),
- odpisy aktualizuj ce warto nale no ci 61.032,27 zł ( na 31.12.2003 r. 83.496,35 zł ),
- umorzone nale no ci 0,00 ( na 31.12.2003 r. 2.665,44 zł ),
- koszty utrzymania 4 domków rekreacyjnych w OW „Kamionki” 2.329,06 zł( na 31.12.2003 r. 1.815,10 zł),
- przekazane darowizny 2.850,00 zł ( na 31.12.2003 r. 1.665,61 zł),
- nakłady na rodki trwałe w budowie nie zako czone efektem 25.638,60 zł ( w 2003 r. nie wyst powały ),
- pozostałe koszty operacyjne 878,19 zł ( na 31.12.2003 r. 1.043,80 zł ).

## Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Tre	Wielko ci uzyskane w 2003 r. w zł.	Planowane wielko ci na 2004 r. w zł.	Wielko ci uzyskane W 2004 r. w zł.	Wska nik wykonania w %
<b>1.</b>	<b>Pozostałe przychody operac. og, w tym:</b>	<b>203.646,20</b>	<b>206.300,00</b>	<b>400.266,81</b>	<b>194,0</b>
a	zysk ze zbycia rodków trwałych	14.211,00	0	0	0
b	wpływy za reklamy	22.526,10	19.000,00	20.783,02	109,4
c	Wpływy z tytułu admin. wspólnot mieszkaniowych	31.933,68	41.800,00	42.019,47	100,5
d	wpływy z tytułu obsługi inwestorskiej	100.199,38	110.000,00	103.841,69	94,4
e	zwrócone koszty s dowe	24.537,71	25.000,00	40.369,28	161,5
f	odszkodowanie za przeję te grunty	0	0	176.830,00	x
g	Pozostałe przychody, w tym obsł. kompleks. ubezp. mieszka	10.238,33	10.500,00	16.423,35	156,4
<b>2.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne og, w tym:</b>	<b>150.582,60</b>	<b>97.500,00</b>	<b>187.371,96</b>	<b>192,2</b>
a	koszty s dowe i zast. procesowego	59.896,30	65.000,00	94.643,84	145,6
b	odpisy aktualizuj ce nale no ci	83.496,35	25.000,00	61.062,27	244,2
c	nale no ci nie ci galne	2.665,44	3.000,00	0	x
d	koszty inwestycji zaniechanych	0	0	25.638,60	x
e	pozostałe koszty operacyjne	4.524,51	4.500,00	6.027,25	133,9

Wysoko pozostałych przychodów jak i kosztów operacyjnych w stosunku do planu gospodarczego została wykonana z podobnym poziomem przekroczenia.

Na odchylenie od planu miały wpływ:

- wysze ni zakładano zwrócone koszty s dowe jak i poniesione, ich wysoko trudno dokładnie okre li na etapie konstrukcji planu gospodarczego z uwagi na zło ono procesów egzekucyjnych,
- otrzymane odszkodowanie od Gminy Miasta Toru za spółdzielcze grunty przy ul. Zdrojowej, Kolejowej, Miodowej, Pszczelej i Wi niowej w Toruniu ( Łódzka ), zaję te pod drogi publiczne,
- dokonane na wysz warto ni zakładano odpisy aktualizuj ce nale no ci z tytułu najmu lokali u ytkowych, w stosunku do których została stwierdzona przez komornika bezskuteczno egzekucji,
- odpisane w koszty poniesione nakłady na rodki trwałe w budowie, które z uzasadnionych przyczyn nie b d realizowane.

**Straty nadzwyczajne** stanowi warto dwóch monitorów skradzionych podczas włamania do pomieszcze biurowych Spółdzielni w wynosz 2.480,00 zł, zyski nadzwyczajne natomiast, to warto odszkodowania za utracone mienie, wynosz tego 2.997,98 zł.

Spółdzielnia rozlicza działalno statutow bezwynikowo, st d wynik finansowy rozliczany mi dz yokresowo mówi jedynie o efektywno ci prowadzonej działalno ci gospodarczej. Nieznaczna nadwy ka przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (65.283,25 zł. ) wiadczy o wła ciwie skalkulowanej wysoko ci stawki eksploatacyjnej i du ej dyscyplinie w utrzymaniu zaplanowanego poziomu kosztów. Przewa aj ca wielko nadwy ki przychodów nad kosztami w działalno ci Spółdzielni pochodzi z zakresu pozostałej działalno ci operacyjnej i działalno ci finansowej.

**Dochód ustalony do zeznania podatkowego CIT – 8 za 2004 rok wynosi ogółem 601.510,42 zł.**

Dochód ten do wysokości 573.074,09 zł został na podstawie art. 17 ust.1 pkt 4f ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych ( tj. Dz. U z 2000 r. nr 54 , poz.654 z późn. zm. ) utrzymanym w mocy wg art.5 ust. 1 ustawy z dnia 12 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U. z 2003 r. nr 202, poz.1957 ) zwolniony od podatku dochodowego od osób prawnych warunkowo w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, natomiast pozostała kwota tj.28.436,33 zł. podlega opodatkowaniu stawką 19 %. Podatek dochodowy do odprowadzenia do Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Skarbowego wynosi 5.403,00 zł.

**Suma bilansowa w 2004 roku w kwocie 232.023.394,93 zł.** oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie pasywów źródła pokrycia tego majątku w postaci funduszy własnych, kredytów mieszkaniowych, zobowiązań. Suma bilansowa w stosunku do 2003 roku zwiększyła się o kwotę 13.970.915,57 zł.

**Aktywa bilansu na dzień 31.12.2004 roku stanowią:**

- a) aktywa trwałe o wartości 224.373.792,31 zł, nastąpił wzrost wartości w stosunku do roku ubiegłego o 16.115.019,42 zł, tj. o 7,74 %, stanowi na 31.12.2004 r. 96,7 % sumy bilansowej,
- b) aktywa obrotowe o wartości 7.649.602,62 zł, nastąpił spadek wartości w stosunku do roku 2003 o 2.144.103,85 zł., stanowi 3,3 % sumy bilansowej.

Najbardziej płynne aktywa ( należności i środki pieniężne ) pokrywają wymagalne zobowiązania krótkoterminowe 1,26 raza, co jest wielkością prawidłową i świadczy o zachowaniu zdolności do regulowania zobowiązań. W analogicznym okresie roku ubiegłego wskaźnik ten wynosił 1,63 raza ( do wyliczenia wskaźnika zostały przyjęte zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań z tytułu rat kredytu przypadających do spłaty w 2004 r., oraz funduszy specjalnych ).

Na dzień 31.12.2004 r. stan księgowy poszczególnych aktywów i pasywów został uzgodniony ze stanem rzeczywistym poprzez potwierdzenie sald, weryfikację stanów i wartości oraz spis z natury.

**Aktywa Spółdzielni na 31.12.2004 roku w grupach rodzajowych w porównaniu do roku ubiegłego kształtują się w sposób następujący:****Grupa A. Aktywa trwałe,**

I. Wartości niematerialne i prawne – nastąpił spadek o kwotę 9.681,03 zł.

II. Rzeczowe aktywa trwałe – nastąpił wzrost wartości o kwotę 16.411.010,88 zł, w tym w grupie środki trwałe o kwotę 17.410.259,04 zł.

III. Należności długoterminowe – nastąpił spadek wartości o kwotę 286.310,43 zł. ( należności dotyczą odsetek od kredytów mieszkaniowych w spłacie, odsetki te spłacają członkowie Spółdzielni posiadający mieszkania spółdzielcze o statusie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obciążone kredytem, w tym wybudowane przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ).

IV. Inwestycje długoterminowe - wartości bez zmian, składają się na nie:

- udziały Spółdzielni w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu na kwotę 370,00 zł.,
- akcje Korporacji Ubezpieczeniowej „Filar” Oddz. W Toruniu o wartości 13.000,00 według ceny nabycia, ustalenie ich wartości rynkowej nastąpi w momencie sprzedaży.

**Grupa B. Aktywa obrotowe.**

I. Zapasy – nie występują, Spółdzielnia obecnie nie prowadzi własnego wykonawstwa, a przy tym i gospodarki magazynowej.

II. Należności krótkoterminowe – wzrost wartości o kwotę 200.703,78 zł., analitycznie zmiany przedstawiają się następująco:

- a) należności z tytułu dostaw i usług – wzrost wartości o kwotę 114.434,35 zł,
- b) należności dochodzone przez Spółdzielnię na drodze sądowej – spadek wartości o kwotę 10.728,37 zł,
- c) należności pozostałe – spadek wartości o kwotę 96.997,80 zł,

Powyższe należności przedstawione są po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące ich wartości na kwotę 191.497,55 zł.

Wartości należności krótkoterminowych ogółem, bez uwzględnienia odpisów aktualizujących ich wartości wynosi 2.120.310,06 zł.

Struktura wiekowa należności przedstawia się następująco:

- do 3 miesięcy 1.378.274,12 zł,
- od 3 do 6 miesięcy 339.126,48 zł,
- od 6 do 12 miesięcy 167.766,02 zł,
- powyżej 12 miesięcy 235.143,44 zł.

III. Inwestycje krótkoterminowe 5.716.993,61 zł., spadek wartości o kwotę 2.342.707,41 zł., są to środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ( lokaty ), w tym:

- środki pieniężne w kasie 2.638,89 zł.,
- środki pieniężne na rachunkach bankowych, płatne na dzień 593.752,85 zł.,
- środki pieniężne na lokatach terminowych 5.120.601,87 zł.

Stan inwestycji krótkoterminowych ogółem na 31.12.2004 roku jest niższy od stanu na 31.12.2003 r. o 29 %.

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w wysokości 3.796,50 zł., składają się z:

- zapłaconych prenumerat czasopism na 2005 r. 2.946,50 zł.,
- wniesionej przedpłaty na szkolenie pracownika 850,00 zł.

**Charakterystyka poszczególnych składników pasywów bilansu.**

Pasywa, czyli źródła finansowania majątku Spółdzielni w kwocie 232.023.394,93 zł. stanowią :

- A. Kapitał ( fundusz ) własny w kwocie 192.104.041,54 zł., nastąpił wzrost wartości w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 17.155.532,59 zł tj. o 9,81 %, stanowi na 31.12.2004 r. 82,80 % sumy bilansowej.
- B. Zobowiązania, fundusze specjalne i rozliczenia międzyokresowe w kwocie 39.919.353,39 zł., nastąpił spadek wartości w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 3.184.617,02 zł., stanowi 17,20 % sumy bilansowej.

Kapitał podstawowy Spółdzielni w kwocie 209.321.575,75 zł ( na 31.12.2003 r. 191.223.171,41 zł. ) stanowi :

- fundusz udziałowy 689.993,29 zł ( na 31.12.2003 r. 633.842,19 zł ),
- fundusz zasobowy 53.691.378,78 zł( na 31.12.2003 r. 37.907.191,48 zł ),
- fundusz wkładów zaliczkowych.172,09 zł ( na 31.12.2003 r. 165,87 zł ),
- fundusz wkładów mieszkaniowych 13.747.110,58 zł( na 31.12.2003 r. 13.413.873,01 zł ),
- fundusz wkładów budowlanych 107.159.391,99 zł ( na 31.12.2003 r. 94.683.067,87 zł ),
- fundusz z aktualizacji zasobów mieszkaniowych pomniejszony o umorzenie tych zasobów w wysokości 34.033.529,02 zł ( na 31.12.2003 r. 44.585.030,99 zł).

Kapitał podstawowy w bilansie został ujęty w poz. A.I i A.V, po pomniejszeniu o poz. A.II bilansu, czyli o należne wpłaty na kapitał podstawowy w kwocie 17.217.534,21 zł.

Należne wpłaty na kapitał podstawowy obejmują :

- nie wniesione wkłady mieszkaniowe i budowlane w związku z termomodernizacją budynków na kwotę 10.393.286,30 zł,
- wkłady związane ze spłatą kredytów mieszkaniowych zacięgniętych w latach 2000 – 2003, z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w kwocie 5.445.051,58 zł,
- bonifikaty udzielone przy zmianie statusu, zawieszono na okres przewidziany w Statucie tj. 5 lat 1.180.883,52 zł,
- pozostałe wkłady wnoszone w ratach 198.312,81 zł.

W stosunku do 2003 roku nastąpił wzrost należności z tytułu należnych wpłat na kapitał podstawowy o kwotę 942.871,75 zł.

**Fundusz rezerwy z aktualizacji wyceny aktywów i pasywów Spółdzielni** w stosunku do roku 2003 uległ zmniejszeniu o kwotę 183.799,81 zł na skutek likwidacji lokali użytkowych, w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych przy ul. Wiłkowska, a także adaptacji na cele mieszkalne - ul. Bydgoska 86a-88, ul. Mickiewicza 83 (fundusz ten jest składnikiem kapitału podstawowego).

**Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe oraz fundusze specjalne i rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 39.919.353,39 zł.**

Składają się na nie :

**1. zobowiązania długoterminowe :**

- długoterminowe kredyty mieszkaniowe w okresie spłaty 26.188.674,81 zł:
  - a) udzielone przez PKO BP SA na inwestycje mieszkaniowe, łącznie 20.410.166,40 zł ( na 31.12.2003 r. 21.215.918,61 zł. ),
  - b) udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na kwotę 5.778.508,41 zł ( na 31.12.2003 r. 6.284.584,74 zł),
- długoterminowy kredyt inwestycyjny na termomodernizację na kwotę 2.843.583,36 zł zacięgnięty w Banku Pocztowym SA O Toru ( na 31.12.2003 r. 4.393.814,90 zł ),
- długoterminowa pożyczka mieszkaniowa udzielona pracownikom Policji – członkom Spółdzielni na wkłady mieszkaniowe 1.016,83 zł( na 31.12.2003 r. 1.040,35 zł ),
- długoterminowa pożyczka od Gminy Miasta Toru na wykonanie robót budowlanych 6.000,00 zł ( podczas wizyty Papieża w Toruniu ) na 31.12.2003 r. 7.200,00 zł,
- długoterminowe zabezpieczenia z tytułu wykonania robót 36.115,64 zł ( na 31.12.2003 r. 33.450,32 zł ).

Powyższe pozycje w bilansie zostały przedstawione w poz. B.II oraz B. III 2 a.

**2. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne** ( poz. B.III Pasywa bilansu, bez

poz. B.III 2 a ), w kwocie 9.910.062,82 zł ( na 31.12.2003 r. 10.764.205,23 zł ), to

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług 4.443.770,34 zł( spadek w stosunku do 2003 r. o kwotę 1.546.336,89 zł),
- zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno – prawnych 171.107,63 zł ( wzrost do 2003 r. o kwotę 5.958,13 zł),
- pozostałe zobowiązania 1.451.118,82 zł ( wzrost w stosunku do 2003 r. o 876.719,79 zł),
- fundusze specjalne 3.844.071,03 zł ( w stosunku do 2003 r. spadek o 185.322,30 zł ).

Na fundusze specjalne składają się :

- Zakładowy Fundusz świadczeń Socjalnych 48.604,25 zł ( na 31.12.2003 r. 44.570,91 zł ),
- fundusz remontowy 1.186.983,87 zł ( na 31.12.2003 r. 1.406.988,42 zł),
- fundusz termomodernizacyjny 2.601.511,41 zł ( na 31.12.2003 r. 2.572.474,39 zł ),
- fundusz TVK 6.971,50 zł ( na 31.12.2003 r. 5.359,61 zł ).



### 3. Rozliczenia mi dz yokresowe i przychody przyszłych okresów ( poz. B.IV Pasywa bilansu )

w kwocie 933.894,93 zł ( na 31.12.2003 r. 403.756,26 zł ), to:

- nadwy ka przychodów nad kosztami 629.842,14 zł z działalno ci statutowej ( na 31.12.2003 r. 172.073,13 zł),
- rozliczenie mi dz yokresowe przychodów 304.052,79 zł( na 31.12.2003 r. 231.683,13 zł).

Z przedstawionych wy ej i opisanych pozycji aktywów i pasywów bilansu za 2004 rok wynika, e sytuacja maj tkowa i finansowa Spółdzielni jest dobra, wykazuje stabilno i płynno finansow . Spółdzielnia poprawnie realizuje swoje zobowi zania i prowadzi skuteczn windykacj nale no ci. Koszty działalno ci operacyjnej s równowa one wpływami, a uzyskana nadwy ka wpływów nad kosztami zwi ksz y wpływ roku 2005.

W rozwini ciu zagadnie finansowych nale y wskaza , e dominuj c pozycj w nale no ciach krótkoterminowych Spółdzielni s zaległo ci w opłatach za u ytkowanie lokali spółdzielczych, oraz z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych. Ł czna warto tych zaległo ci na 31.12.2004 r. wynosi 1.389.508,97 zł, co stanowi 4,60 % nalicze rocznych ogółem ( według stanu na 31.12.2003 r. wynosiły 1.313.772,86 zł i stanowiły 4,20 % nalicze ).

Na zaległo ci w opłatach w kwocie 1.389.508,97zł składaj si :

- zaległo ci bie ce od lokali mieszkalnych i u ytkowych 823.843,66 zł( na 31.12.2003 r. wynosiły 772.328,72 zł ), nast pił wzrost zaległo ci o 51.514,94 zł,
- zaległo ci zas dzone ( po wydanych postanowieniach i wyrokach s dowych ) od lokali mieszkalnych i u ytkowych 490.426,81 zł ( na 31.12.2003 r. 421.325,71 zł ), nast pił wzrost zaległo ci o 69.101,10 zł,
- zaległo ci skierowane na drog post powania s dowego od lokali mieszkalnych i u ytkowych 59.633,54 zł. ( na 31.12.2003 r. wynosiły 102.060,49 zł ) nast pił spadek zaległo ci o 42.426,95 zł,
- zaległo ci kredytowo – odsetkowe 15.604,96 zł ( na 31.12.2003 r. wynosiły 18.057,94 zł ), został odnotowany wzrost zaległo ci o kwot 2.452,98 zł. W rozbiciu analitycznym zaległo ci te ksztaltuj si nast puj co:
  - zaległo ci bie ce 14.080,10 zł ( na 31.12.2003 r. 12.722,65 zł ),
  - zaległo ci zas dzone 1.524,86 zł ( na 31.12.2003 r. 5.335,29 zł ).

Przy analizie zaległo ci bie cych nale y uwzgl dni fakt, e;

1. około 40 % zaległo ci, o których mowa wy ej, to opłaty wnoszone z opó nieniem, czyli pod koniec miesi ca, co jest ci le zwi zane z terminami otrzymywania rent i emerytur,
2. najemcy lokali u ytkowych otrzymali w połowie stycznia 2005 roku faktury wystawione z dat 31.12.2004 r.za energi ciepln zu yt w grudniu 2004 r. z terminem płatno ci do 25.01.2005 r. na ł czn kwot 48.981,45 zł brutto. Kwota ta jest zawarta w zaległo ciach bie cych. Termin wystawienia faktur dla najemców był uzale niony od otrzymania z PEC Toru faktur za zu yt energi ciepln w grudniu 2004 r. (faktury wpłyn ły do Spółdzielni w dniu 7.01.2005r.). Wystawienie z dat 31.12.2004 r. faktur dla najemców jest konieczne dla zachowania współmierno ci kosztów i przychodów ze sprzeda y w roku rozliczeniowym.

Do 31.01.2005 roku zadłu enie bie ce na 31.12.2004 r. zostało spłacone w wysoko ci 405.629,21 zł.

#### Struktura zaległo ci w opłatach za lokale na 31.12.2004 r.

( bez zaległo ci w spłacie kredytów mieszkaniowych )

Etap zaległo ci w procesie windykacji	Zaległo ci razem w zł.	Zaległo ci dot. lokali mieszkalnych w zł.	Udział w %	Zaległo ci dot. lokali u ytkowych w zł.	Udział w %
1	2	3	4	5	6
zaległo ci bie ce	823.843,66	600.806,11	72,9	223.037,55	27,1
zaległo ci skierowane do post powania s dowego	59.633,54	44.566,94	74,7	15.066,60	25,3
zaległo ci zas dzone	490.426,81	272.040,14	55,5	218.386,67	44,5
zaległo ci ogółem	1.373.904,01	917.413,19	66,8	456.490,82	33,2

Spółdzielnia prowadzi na bie co analiz zaległo ci w opłatach i w zale no ci od wysoko ci zobowi za , jak i sytuacji materialnej zalegaj cego w opłatach, podejmuje przewidziane prawem działania: rozkłada spłat zaległo ci na dogodne raty, prolonguje terminy płatno ci, a w przypadku notorycznych dłu ników składa do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie z członkostwa oraz prowadzi egzekucj na drodze s dowo – komorniczej do eksmisji z lokalu wł cznie.

W 2004 roku, po uprzednim wysłaniu przypomnie o zaległo ciach, a nast pnie wezwa do zapłaty zostało przekazanych do radców prawnych w celu prowadzenia windykacji nale no ci na drodze post powania s dowego ł cznie 216 wniosków o zapłat nale no ci ( w 2003 roku takich wniosków było 255 ). W tym samym okresie post powanie zostało zako czone w 252 sprawach obejmuj cych wnioski z prezentowanego obecnie roku bilansowego i poprzedniego.

Istotną pomoc dla wielu rodzin w zakresie realizowania zobowiązań z tytułu opłat mieszkaniowych miały dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Urząd Miasta na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2001 r. nr 71, poz.734 z późn. zmianami ). Organ gminny w 2004 roku przyznał dodatki mieszkaniowe dla 859 osób zamieszkałych w zasobach naszej Spółdzielni, co stanowi około 10,8 % w odniesieniu do liczby lokali mieszkalnych. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 956.017,38 zł., co stanowi 3,20 % ogółu opłat naliczonych za 2004 rok, przy czym średnia kwota dodatku mieszkaniowego przyznana na jedno mieszkanie miesięcznie wynosiła około 119,20 zł.

Członkowie Spółdzielni spłacający kredyty mieszkaniowe zacięgnięte do 31 maja 1992 roku przez Spółdzielnię na budownictwo mieszkaniowe i odsetki od tych kredytów, mogli skorzystać z pomocy państwa w ich spłacie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 30 listopada 1995 roku (tj. Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1115 z późn. zmianami). W 2004 roku na podstawie tej ustawy częściowej, bądź całkowitej spłaty zadłużenia obciążonego lokalem mieszkalnym dokonało 13 osób na łączną kwotę 315.108,57 zł. W oparciu o tę samą ustawę osoby posiadające niskie dochody mogły skorzystać z całkowitego, bądź częściowego zawieszenia spłaty kredytów. W Spółdzielni, z tego udogodnienia w 2004 roku skorzystało 5 osób.



## **V. ZAGADNIENIA INWESTYCYJNE**

1. **Budynki mieszkalne przy ul. wi topelka 24f-24g i 28b-28c-28d** – zadanie inwestycyjne zrealizowane w całości i oddane do użytkowania. W skład zadania inwestycyjnego wchodzi dwa budynki:
  - 1) budynek **ul. wi topelka 24g-24f**
    - pow. użytkowa 1.203,84m<sup>2</sup>
    - 24 mieszkania
    - 16 miejsc parkingowych w części piwnicznej
    - komórki lokatorskie na poddaszu
  - 2) budynek **ul. wi topelka 28b-28d**
    - pow. użytkowa 1.641,97m<sup>2</sup>
    - 25 mieszkań
    - 14 miejsc parkingowych w części piwnicznej 4 garaże
    - komórki lokatorskie częściowo w piwnicy, częściowo na poddaszu

Rzeczywisty koszt budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla :

  - lokali mieszkalnych – 2.224,94,-zł/m<sup>2</sup> (przy planowanym w wys. 2.300,00 zł/m<sup>2</sup>)
  - garaży - 1.305,94,-zł/m<sup>2</sup>
  - miejsc postojowych – 870,63,-zł/m<sup>2</sup>.
2. **Zespół 10-ciu garaży przy ul.Morcinka/Sportowej** – zadanie inwestycyjne zrealizowane w całości i oddane do użytkowania. Powierzchnia użytkowa 200,30m<sup>2</sup>. Rzeczywiste koszty budowy wyniosły ogółem 182 006,28zł.
3. **Krasińskiego 19 - garaż podziemny 3-stanowiskowy - zadanie** inwestycyjne zrealizowane w całości i oddane do użytkowania.  
Powierzchnia użytkowa garaży ogółem – 45,77m<sup>2</sup>  
Rzeczywisty koszt budowy jednego stanowiska garażowego – 26.790,67zł.
4. **Bydgoska 86-88a – adaptacja** – w roku 2004 zakończono prace związane z adaptacją pomieszczeń biurowych na dwa lokale mieszkalne. W wyniku adaptacji powstały dwa mieszkania:
  - Bydgoska 86a/1a - pow.użytk. 47,29m<sup>2</sup>
  - Bydgoska 88/1a - pow.użytk. 51,14m<sup>2</sup>

Rzeczywisty koszt adaptacji wyniósł 1.658,42zł/m<sup>2</sup>  
Mieszkania zostały zasiedlone a wymagany wkład budowlany został w całości wniesiony przez nabywców mieszkań .
5. **Mickiewicza 83-83c adaptacja** – w roku 2004 zostały wykonane prace związane z adaptacją pomieszczeń zaplecza magazynowego lokalu użytkowego na lokal mieszkalny. W wyniku adaptacji powstał lokal mieszkalny o pow. użytkowej 82,09m<sup>2</sup>. Rzeczywisty koszt adaptacji wyniósł 1.456,68zł/m<sup>2</sup>. Mieszkanie zostało zasiedlone a wymagany wkład budowlany został w całości wniesiony przez nabywców mieszkań.
6. **Odrodzenia 7 – adaptacja** – w 2004 roku zostały wykonane prace związane z adaptacją pomieszczeń suszarni i pralni znajdujących się na poddaszu budynku przy ul.Odrodzenia 7, na lokal mieszkalny. W wyniku adaptacji powstał lokal mieszkalny. Rzeczywisty koszt adaptacji wyniósł 11.707,-zł. Wykonanie adaptacji było konieczne w celu spełnienia warunków wymaganych do uzyskania za wiadczenia o odrębności lokalu mieszkalnego w związku z wdrożeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. **Dobudowa balkonów** do budynków Chrobrego 5-25 – w roku 2004 zrealizowano dobudowę 40szt. balkonów w budynkach:
  - przy ul. Chrobrego 5-7-9 – 5 szt.
  - przy ul. Chrobrego 13-15-17 – 15 szt.
  - przy ul. Chrobrego 21-23-25 – 20 szt.

Prace związane z dobudową kolejnych pionów balkonów będą kontynuowane w latach następnych. Dobudowa balkonów zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30.09.2003 r była finansowana przez mieszkańców w/w budynków do kwoty 3.372,-zł/szt.

- 8. wi topełka - ogrody – inwestycja w przygotowaniu** – w 2004 roku zorganizowano przetarg nieograniczony na wykonanie koncepcji i projektu budowlanego czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. W wyniku postępowania przetargowego wybrano wykonawcę projektu. W 2004r zorganizowano także przetarg nieograniczony na wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla budynku wi topełka 38. na wykonawcę wybrano Przedsiębiorstwo Inwestycyjne „Bud-Tech” Sp.z o.o. Dotychczas poniesiono nakłady na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, projektu zagospodarowania terenu wraz z zewnętrznymi sieciami wod-kan oraz na realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
- 9. Modernizacja budynków – docieplenia** – w roku 2004 zrealizowano roboty dociepleniowe na 16 budynkach, w tym na jednym budynku zrealizowano pełen zakres robót. Krasińskiego 116-116a, na jednym zakończono kolejny etap rozpoczęty w 2002r, na 2-ach budynkach zrealizowano kolejny etap rozpoczęty w 2001r, na 13-tu budynkach wykonano częściowy zakres docieplenia (szczyty - Harcerska 3-3c, 5-5c, 7-7c, 9-9c, Kaliskiego 1-1,-c, 3-3c, Legionów 169-169c, 171-171c, Sucharskiego 4d, 6d, 8, 10d. Docieplono stropodachy w 20 budynkach mieszkalnych oraz docieplono stropodachy w lokalu użytkowym przy ul. Morcinka 17. W 5-ciu budynkach dobudowano wiatrołapy w ilości 20 szt. Szczegółowe dane przedstawione są w rozdziale III – Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- 10. Modernizacja dźwigów** – w minionym roku dokonano modernizacji 2-ach dźwigów w budynku mieszkalnym przy ul. Gagarina 136 i 138.
- 11. Modernizacja budynku i podestu wejściowego do pawilonu przy ul. Matejki 94/96** – w roku 2004 zrealizowano roboty dociepleniowe ścian szczytowych i ściany wejściowej budynku, docieplenie dachu oraz modernizację podestu.
- 12. Modernizacja instalacji c.w. w budynkach przy ul. Długiej 47-47e, 49-49e, 51-51e** - w br. wybudowanej instalacji centralnej wody ciepłej w 3-ach budynkach mieszkalnych przy ul. Długiej. Realizacja modernizacji systemu ogrzewania ciepłej wody została sfinansowana przez mieszkańców w/w budynków i ze środków Gminnego Funduszu Ochrony środowiska i Gospodarki Wodnej.
- 13. Modernizacja instalacji c.o. Boboli 11/4** – poniesiono koszty przyłączenia mieszkania do instalacji centralnego ogrzewania. Prace sfinansowane w 100% przez mieszkańców.
- 14. Modernizacja instalacji elektrycznej ul. Długa 47e/6/10** – koszty poniesione w związku z zamianą kuchni gazowych na elektryczne w dwóch mieszkaniach. Prace sfinansowane w 100% przez mieszkańców.
- 15. Modernizacja instalacji c.o. Popiela 9/4** – koszty poniesione na przyłączenie mieszkania do instalacji centralnego ogrzewania. Prace sfinansowane w 100% przez mieszkańców.
- 16. Ogrodzenie Kochanowskiego 14, Mickiewicza 97** - koszty poniesione na wykonanie i montaż bramy i ogrodzenia w/w posesji. Prace zostały sfinansowane ze środków mieszkańców w/w budynku i funduszu remontowego.
- 17. Ogrodzenie Mickiewicza 134-136** – koszty poniesione na wykonanie bramy z napędem i ogrodzenia w/w posesji. Prace finansowane ze środków mieszkańców w/w budynku i funduszu remontowego.
- 18. Zadaszenia nad balkonami** – w 2004r wykonano 55 szt. daszków nad balkonami ostatnich pięter w 14-tu budynkach mieszkalnych (Sucharskiego 4-10d, Łkowej 2-12, Popiela 6-14, Bydgoska 86-88, Szczanieckiego 4, Fałata 56, Broniewskiego 72). Prace finansowane ze środków mieszkańców w/w budynków i funduszu remontowego.
- 19. Zagospodarowanie terenu przy ul. Legionów - MZK** – poniesiono koszty wykonania koncepcji programowo-przestrzennej pawilonu handlowo-usługowego. teren przyszłej inwestycji.
- 20. Modernizacja instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach Odrodzenia 7-9, Sz. Chełmińska 16-22, Boboli 1-5, 11-13, 19-23, Mickiewicza 130-130b, Kochanowskiego 19-21a i 27-27a** – w związku z dużym zainteresowaniem mieszkańców wykonaniem instalacji ciepłej wody użytkowej i likwidacją termogazowych w w/w budynkach, podjęto działania związane z przygotowaniem inwestycji..

W roku 2004 poniesiono nakłady na inwentaryzację instalacji i urządzeń gazowych oraz opracowanie części dokumentacji technicznej. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji 2005r.

- 21. Nabycie prawa własności gruntów** – w roku 2004 nabyto od Gminy Miasta Toru prawo własności gruntów budowlanych dotychczas w wiecznym użytkowaniu Spółdzielni o łącznej powierzchni 187.329m<sup>2</sup>. Jest to I etap realizacji wniosków członków Spółdzielni zgłaszanych na Zebraniach Grup Członkowskich w tej sprawie. Wykup prawa własności pozostałych terenów planuje się zrealizować w latach 2005-2006.
- 22. Zakupy inwestycyjne** – poniesione w roku 2004 nakłady dotyczą zakupu sprzętu komputerowego.
- 23. ul. Wybickiego 70-74**- koszty poniesione na opłat przył czeniów do Zakładu Energetycznego – budynek mieszkalny wielorodzinny, teren przyszłej inwestycji.
- 24. ul. Wybickiego 66-68** - koszty poniesione na opłat przył czeniów do Zakładu Energetycznego -budynek mieszkalny wielorodzinny, teren przyszłej inwestycji.
- 25. Budynek przy ul. Legionów 218d-218i** – zadanie inwestycyjne zrealizowane w całości na dzień 12.09.2003r. W roku 2004 nastąpiło uzupełnienie rozliczenia nakładów.
- 26. Budynek mieszkalny przy ul. Ł. kowej 34-34e** – zadanie inwestycyjne zrealizowane w całości na dzień 01.06.2001r. W roku 2004 nastąpiło uzupełnienie rozliczenia nakładów.
- 27. Budynek mieszkalny przy ul. Hurynowicz 5-5c** – zadanie inwestycyjne zrealizowane w całości na dzień 04.04.2001r. W roku 2004 nastąpiło uzupełnienie rozliczenia nakładów.
- 28. Czerniewice-Łódzka** - koszty poniesione na wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu, zespół budynków mieszkalnych, przyszły teren inwestycyjny po zrealizowaniu przez gminę programu ISPA w zakresie sieci kanalizacyjnej.
- 29. Adaptacja strychu na mieszkania Kujota 6/Rybaki 38** - Koszty wykonania projektu koncepcyjnego adaptacji poddasza na cele mieszkaniowe, do rozliczenia przy remoncie dachu w kolejnych latach.
- 30. Szanieckiego-gara e** – wykonanie dokumentacji budowlanej do rozliczenia po realizacji zadania do końca 2006r. Aktualnie trwa spór w sądzie administracyjnym pomiędzy Spółdzielnią a Gminą Miasta Toru w sprawie budowy garaży.
- 31. Budynek wirki i Wigury** - koszty poniesione na wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu-budynek mieszkalny wielorodzinny, w związku z odmową ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przez Wydział Architektury i Budownictwa UM w Toruniu, poniesione koszty zostały spisane w części pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni.
- 32. Dobudowa Krasińskiego 21/23** – zmiana kwalifikacji i sposobu rozliczenia poniesionych kosztów na wykonanie koncepcji architektonicznej.
- 33. Domki – Kaliskiego** - zmiana kwalifikacji i sposobu rozliczenia poniesionych kosztów na wykonanie badań kominiarskich i projektów budowlanych zamiany sposobu zaopatrzenia w energię ciepłą budynków jednorodzinnych.
- 34. Kujota 4-przejście** - koszty poniesione na wykonanie dokumentacji projektowej wygradzenia przejścia pod klatkę schodową budynku przy ul. Kujota 4 w celu jego adaptacji na pomieszczenia socjalno-magazynowe, odstąpiono od realizacji, poniesione koszty zostały spisane w części pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni.
- 35. Parking Szanieckiego** - poniesione koszty dotyczą wykonanej dokumentacji parkingu i zostały spisane w części pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni ze względu na odstąpienie od finansowania tego zadania ze środków funduszu remontowego.
- 36. Poprzeczna 4** - poniesione koszty dotyczą wykonanej koncepcji zagospodarowania terenu oraz koncepcji architektonicznej zabudowy na terenie przyległym do nieruchomości Spółdzielni w związku z ofertą na zakup gruntu. Ze względu na niezgodzenie z właścicielami ceny zakupu gruntu nie jest możliwe kontynuowanie prac nad realizacją tej inwestycji wobec czego poniesione koszty zostały spisane w części pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni.
- 37. Przebudowa ul. Kaliskiego** - koszty poniesione dotyczą dokumentacji modernizacji ulicy Kaliskiego.

Dokumentacja techniczna została przekazana do MZK w związku z przejęciem przez Gminę Miasta Toru prawa własności gruntów pod ulicą Kaliskiego. Dokumentacja została przekazana nieodpłatnie jako udział Spółdzielni w kosztach remontu w/w ulicy. W związku z powyższymi kosztami poniesionymi na wykonanie dokumentacji, zostały spisane w ciarze pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni.

**38. ul. Spółdzielcza** - koszty poniesione dotyczące koncepcji zagospodarowania terenu. Ze względu na protesty mieszkańców i ograniczenie przez MZK zakresu prac przy budowie ulicy Spółdzielczej konieczne było odstąpienie od dalszych prac w tym zakresie i spisanie poniesionych kosztów w ciarze pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni.

**Ogółem nakłady inwestycyjne w roku 2004 zamknęły się kwotą 9 896 333,95zł.**

Szczegółowy wykaz wraz z nakładami przedstawia poniższa tabela nr 12.

Lp.	Adres	Nakłady BO	Nakłady poniesione na 31.12.2004	OT	PT	Nakłady do rozliczenia
1.	wi topełka 24g-24f i 28b-28d	884 532,90	5 788 876,16	6 574 709,67	34 474,21	64 225,18
2.	Morcinka/Sportowa -gara e	15 085,40	163 607,13	177 887,76		804,77
3.	Krasińskiego 19- gara e	7 133,09	73 238,93	80 372,02		-
4.	Bydgoska 86-88a-adaptacja	-	163 238,38	163 238,38		-
5.	Mickiewicza 83a-adaptacja	7 304,00	112 274,91	119 578,91		-
6.	Odrodzenia 7- adaptacja	-	11 707,00	11 707,00		-
7.	Dobudowa balkonów Chrobrego 5-25	449,40	200 892,58	167 457,13		33 884,85
8.	wi topełka -ogrody		78 159,36	-		78 159,36
9.	Modernizacja budynków - docieplenia	48 150,00	1 567 771,86	1 615 921,86		-
10.	Modernizacja dachów	-	167 043,83	167 043,83		-
11.	Modernizacja budynku i podestu Matejki 94/96	193,00	275 031,36	275 224,36		-
12.	modernizacja inst. cwu Długa 47-51	9 852,40	91 955,13	101 807,53		-
13.	modernizacja inst.c.o. Boboli 11/4		2 093,40	2 093,40		-
14.	modernizacja inst.elekt. ul.Długa 47e/6/10		3 908,00	3 908,00		-
15.	Popiela 9/4		1 647,02	1 647,02		-
16.	ogrodzenie Kochanowskiego 14/ Mickiewicza 97		16 860,01	16 860,01		-
17.	Ogrodzenie Mickiewicza 134-136		28 898,02	28 898,02		-
18.	Zadaszenia nad balkonami		55 651,57	55 651,57		-
19.	Zagospodarowanie terenu przy ul.Legionów MZK-pawilon	18 310,31	1 654,81			19 965,12
20.	modernizacja inst. cwu Odrodzenia 7-9		9 128,04			9 128,04
	modernizacja inst. cwu Sz.Chełmińska 16-22		15 284,16			15 284,16
	modernizacja inst. cwu ul.Boboli 1-5		14 923,54			14 923,54
	modernizacja inst. cwu Boboli 11-13		12 815,37			12 815,37
	modernizacja inst. cwu Boboli 19-23		2 754,18			2 754,18
	modernizacja inst. cwu Mickiewicza 130a-130b		1 093,12			1 093,12
20.	modernizacja inst. cwu Kochanowskiego 19-21a		1 912,96			1 912,96
	modernizacja inst. cwu Kochanowskiego 27-27a		1 366,40			1 366,40
21.	nabycie prawa własności gruntów		1 038 042,62	1 038 042,62		-
22.	Zakupy inwestycyjne	-	31 504,98	31 504,98		-
23.	ul.Wybickiego 70-74	1 066,73	98,36			1 165,09
24.	ul.Wybickiego 66-68	1 361,79	98,36			1 460,15

25.	Legionów 218d-i	181 774,73	-		181 774,73	-
26.	ul.Ł kowa 34-34e	36 308,52	-	36 308,52		-
27.	Hurynowicz 5-5c	9 470,58	-	9 470,58		-
28.	Czerniewice-Łódzka	2 728,96	-			2 728,96
29.	Adaptacja strychu na mieszkania Kujota 6 / Rybaki 38	6 500,00	-			6 500,00
30.	Szanieckiego-gara e	19 290,88				19 290,88
31.	Budynek wirki i Wigury	2 908,00	-2 908,00			-
32.	Dobud. Krasińskiego 19/21	4 454,00	-4 454,00	-		-
33.	Domki - kaliskiego	7 105,00	-7 105,00			-
34.	Kujota 4-przej cie	3 551,10	-3 551,10			-
35.	Parking Szanieckiego	3 214,50	-3 214,50			-
36.	Poprzeczna 4	1 830,00	-1 830,00			-
37.	Przebudowa ul.Kaliskiego	13 635,00	-13 635,00			-
38.	ul.Spółdzielcza	500,00	-500,00			-
	<b>Razem</b>	<b>1 286 710,29</b>	<b>9 896 333,95</b>	<b>10 679 333,17</b>	<b>216 248,94</b>	<b>287 462,13</b>

W kolejnej tabeli przedstawiamy działalność inwestycyjną za rok 2004, która stanowi podstawowy składnik nakładów inwestycyjnych.

### Działalność inwestycyjna w roku 2004

Nazwa i adres inwestycji	Ilo lokali	Pow. w m <sup>2</sup>	Termin rozpoczęcia	termin zakończenia	Planowany koszt całkowity	Warto wykonanych robót do 31.12.2003	Planowane do poniesienia koszty w 2004r	Poniesione koszty na dzień 31.12.04r	Stan zaawansowania robót na 31.12.2004r	Opis zadania inwestycyjnego według stanu na 31.12.2004r
wi topełka 24f-24h i 28b-28c-28d - dwa budynki mieszkalne	49 mieszk. 4 gara e 30m.postoj	2.845,81	2003	2004	7.000.000,	884.532,90	6.115.500,00	5.788.876,16	zako czone	budynek wi topełka 28b-d- zasiedlony - rozliczony budynek wi topełka 24 f-h – zasiedlony- rozliczony
gara e przy ul. Morcinka / Sportowa	10 gara y	200,30	2004	2004	240.000,00,-	15.085,40	219.300,00	163.607,13	zako czone	Inwestycja zako czona , przekazana u ytkownikom, rozliczona
gara e przy ul.Krasińskiego 19	3 gara e	45,77	2004	2004	85.000,-	7.133,09	77.866,91	73.238,93	zako czone	Inwestycja zako czona , przekazana u ytkownikom, rozliczona.
wykonanie instalacji c.w. ul.Długa 51, 47, 49	214		2004	2004	128.400,-	9.852,40	118.547,60	91.955,13	zako czone	Inwestycja zako czona , przekazana i rozliczona.
Bydgoska 86-88a- adaptacja biur na mieszkania	2 mieszk.	47,29 51,14	2004	2004	70.000,-	0	70.000,00	163.238,38	zako czone	Inwestycja zako czona , przekazana u ytkownikom, rozliczona,
Mickiewicza 83-83c – adaptacja magazynu na mieszkanie	1 mieszk.	82,09	2004	2004	95.000,-	7.304,00	87.696,00	112.274,91	zako czone	Inwestycja zako czona , przekazana u ytkownikom, rozliczona
<b>Inwestycja w przygotowaniu:</b> wi topełka-Ogrody cztery budynki mieszkalne	Ok.100 mieszk.		2004	2006	12.300.000	0	300.000,00	78.159,36	6%	Wykonana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, projekt zagospodarowania terenu, zrealizowano sieci wod-kan
<b>Razem</b>								<b>6.471.350,00</b>		



## VI. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Stan zatrudnienia na dzie 31.12.2004 roku wynosił 56 pracowników na 54,25 etatach. Przeci tne zatrudnienie za rok 2004 wyniosło 55,6 etatu.

Planowana wielko kosztów osobowych z narzutami na rok 2004, zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczym przez Rad Nadzorc w dniu 11.03.2004r. wynosiła **2.337.800,00 złotych**.

Koszty osobowe z narzutami za rok 2004 wyniosły jak ni ej:

1. Wynagrodzenia osobowe wraz ze wiadczeniami zwi zanyymi z prac 1.968.562,57 zł
2. Narzuty 20,06 % 362.844,69 zł
  - w tym:
  - składka na ubezpieczenie społeczne 17,46% 313.811,96 zł  
(ZUS pracodawcy)
  - składka na Fundusz Pracy 2,45 i na Fundusz wiadcze Gwarantowanych 0,15 % 49.032,73 zł
3. Wynagrodzenie osobowe z narzutami (1+2) **2.331.407,26 zł.**
4. Przeci tne miesi czne wynagrodzenie brutto w spółdzielni za 2004r.:
  - a) wraz ze wiadczeniami zwi zanyymi z prac 2.950,48 zł
  - b) bez wiadcze zwi zanych z prac 2.830,93 zł.

Przeci tne wynagrodzenie brutto w spółdzielni za 2003r. wraz ze wiadczeniami zwi zanyymi z prac wynosiło 2.833,92 zł, a bez tych wiadcze 2.775,23 zł.

Wykorzystanie płac z narzutami za rok 2004 w stosunku do planu na ten rok wyniosło 99,7 %.

rednioroczne przeci tne zatrudnienie w 2004r. w etatach	Planowane Koszty osobowe z narzutami na 2004 rok w złotych	Koszty osobowe z narzutami wykonanie 2004 rok w złotych	Wska nik poniesionych kosztów w 2004 w stosunku do planu rocznego w %
55,6	2.337.800,00	2.331.407,26	99,7

## VII. DZIAŁALNO SPOŁECZNO-O WIATOWO-KULTURALNA.

Działalno społeczna, o wiatowa i kulturalna w roku 2004 była prowadzona w ni ej wymienionych placówkach:

### Na osiedlu „Wschód”:

Powierzchnia terenu Stadionu przy ul. **wi topelka 15/23** obejmuje : płyt boiska piłki no nej, boisko treningowe, korty tenisowe, pasy zieleni, pawilon socjalno-biurowy : 12.237 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia u ytkowa całego pawilonu wynosi 691 m<sup>2</sup>. Wg stanu na 31.12.2004r. na działalno społeczno-o wiatowo-kulturaln wykorzystywali my **305,8m<sup>2</sup>**, za pomieszczenia o pow. **337 m<sup>2</sup>** były wynajmowane jako lokale u ytkowe w drodze umów cywilno-prawnych.

Ponadto, w pawilonie jest jeden lokal mieszkalny o pow. **48,2 m<sup>2</sup>**.

### Na osiedlu „Zachód”:

Placówka znajduje si w budynku :

- przy ul. **Bema 38a** i jej powierzchnia u ytkowa wynosi **108 m<sup>2</sup>**,
- przy ul. **Bema 12** i jej powierzchnia u ytkowa wynosi **45 m<sup>2</sup>**.

### Na osiedlu „Tysi clecia”:

Placówka znajduje si w pawilonie przy ul. przy ul. **Kaliskiego 9** o powierzchni u ytkowej **65,24 m<sup>2</sup>**. Ponadto, przy ul. **Legionów 218** funkcjonuje wielofunkcyjne boisko sportowe ze sztuczna nawierzchni .



**Koszty działalności za rok 2004** wyniosły **266.875,01 zł**, na które składają się :

- Koszty związane z działalnością merytoryczną w wys. 174.645,10 zł, w tym:
  - a) koszty osobowe z narzutami w wysokości 67.341,36 zł,
  - b) koszty bezosobowe z narzutami (instruktorów prowadzących zajęcia plastyczne, modelarni, zajęcia z Zielonym Zakładem, sekcje sportowe, kluby Seniora, itp.) w wys. 42.510,67 zł,
  - c) koszty organizacji imprez sportowych, rekreacyjnych, kulturalnych, konkursów, turniejów, festynów osiedlowych, wigilii dla osób samotnych - 43.520,15 zł,
  - d) koszty bieżącej działalności klubów Seniora, wietlic dla dzieci, sekcji brydżowej, modelarni 21.272,92 zł.
- Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem placówek działalności 92.229,91 zł, w tym:
  - a) dostawa zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywóz nieczystości, energia cieplna i elektryczna, podatek od nieruchomości, wieczyste użytk. gruntów 37.002,63 zł
  - b) odpis na fundusz remontowy 8.204,98,00 zł (wg stawki jak dla lok. mieszkalnych tj. 1,24 zł/m<sup>2</sup>)
  - c) termomodernizacyjny 1.336,44 zł (wg stawki jak dla lok. mieszkalnych tj. 0,20 zł/m<sup>2</sup>)
  - d) pozostałe koszty materialne: ochrona pomieszczeń stadionu i mienia Sp-ni, usługi porządkowe, „akcja zima”, zakup mączki ceglanej na bieżąco, konserwacja bieżąca, w tym utrzymanie zieleni - 30.930,89 zł
  - e) amortyzacja środków trwałych 4.537,91 zł
  - f) słuchawki rozmowy telefoniczne 4.827,18 zł
  - g) ubezpieczenie majątku 525,86 zł
  - h) zwrot kosztów za użytkowanie do pracy samochodu służbowego, koszt biletów MZK 2.110,44 zł
  - i) inne koszty np. składka na PFRON, abonament RTV, odpis na Z.F. „S.”, pozostałe świadczenia 2.753,58 zł

Koszty poniesione w roku 2004 na działalność społeczno, oświatową i kulturalną w stosunku do zaplanowanych wyniosły 99,3 % (planowane na rok 2004 w wys. 268.820,00 zł).

Koszty roku 2004 stosownie do zapisów w planie gospodarczym SM „Kopernik” odniesione zostały:

- na zasoby mieszkaniowe w wysokości 235.046,26 zł (pokrywane z opłaty od członków w stawce eksploatacyjnej w wysokości 0,05 zł/m<sup>2</sup> p.u. średnio miesięcznie w roku 2004),
- na lokale użytkowe z własnym prawem 2.014,92 zł,
- na zasoby użytkowe w najmie w wysokości 29.813,83 zł

Głównymi celami i zadaniami działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej na trzech osiedlach przez Sp-ni są :

1/ Integracja mieszkańców osiedli jako czynnik organizowania środowiska społeczno-wychowawczego.

2/ Aktywizacja mieszkańców osiedli poprzez:

- kształtowanie i rozwój zainteresowań artystycznych, kulturalnych, technicznych i sportowych,
- organizację czasu wolnego (udział w imprezach)
- udział dzieci i młodzieży w zajęciach wietlicowych, wypoczynku letnim i zimowym.

3/ Rozwój amatorskiej twórczości artystycznej.

Dzieci i młodzież mogą rozwijać swoje zainteresowania poprzez udział w różnego rodzaju zajęciach.

**W Osiedlu „Tysięclecia”**, w wietlicy „Kacper” przy ul. Kaliskiego 9, dzieci uczą się różnego rodzaju technik plastycznych, gier i zabaw planszowych, mają możliwość odrabiania lekcji pod fachowym okiem pedagoga, a te bardziej uzdolnione aktorsko tworzą Teatrzyk Cieni pn. „Kacper”, uczą się recytacji, wykonywania dekoracji i lalek do przedstawień. W wietlicy funkcjonuje sekcja tańca towarzyskiego dla dzieci do 12 lat.

**W osiedlu „Zachód”**, dzieci mogą rozwijać umiejętności techniczne w modelarni lotniczej przy ul.

Bema 12, poprzez naukę budowy modeli napędzanych gumą, budowy latawców i balonów na ciepłe powietrze, klejenie prostych modeli kartonowych itp. Członkowie Spółdzielni i ich rodziny, którzy pragną poprawić swoją sylwetkę mogą nieodpłatnie korzystać z sali gimnastycznej przy ul. Bema 38a.

**W Osiedlu „Wschód”, Klub „Stadion”** mieszczą się w obiekcie Ośrodka Sportowego przy ul. Wiłkowska 15/23 organizuje wiele ciekawych turniejów np. tenisowe „Grand Prix Torunia”, turnieje piłkarskie, szachowe, brydżowe, zawody latawcowe i balonowe, pokazy modeli latających, Międzynarodowy Turniej Piłki Nożnej o Puchar Prezydenta Torunia i wiele innych. Prowadzone są zajęcia piłkarskie z młodzieżą współpracując z MKS „Włókniarz-SM „Kopernik”. Organizowane są festyny rodzinne, imprezy plenerowe, wycieczki rowerowe. Niezwykle popularno cieszą się również organizowane półkolonie letnie i zimowe. W Ośrodku Sportowym im. T. Długoskiego organizowanych jest wiele imprez sportowych z udziałem szkół, stowarzyszeń, instytucji, przedszkoli, które wrosły na trwałe do kalendarza imprez jak: „Puchar Radości” czy Wystawa Psów Rasowych. Zajęcia rekreacyjno-sportowe odbywają się również **na boisku sportowym przy ulicy Legionów 216 f.** Boisko przystosowane jest do gry w piłkę ręczną, koszykówkę, tenisa oraz mini piłkę nożną.

Ludzie starsi, emeryci, renciści chcą być aktywnymi mogą spotkać się z ciekawymi ludźmi, odbyć wspólne wycieczki, zaspokoić w znacznym stopniu swoje potrzeby towarzysko-rozrywkowe korzystając z działalności w sposób zorganizowany w trzech klubach seniora, które mieszczą się w zasobach trzech naszych osiedli.

Spółdzielnia jest organizatorem konkursów „Najładniej ukwiecony balkon”, „Nasz ogródek przydomowy”, oraz „Witajna dekoracja”, które cieszą się dużym zainteresowaniem wielu naszych mieszkańców.

Wszystkie te inicjatywy opierają się na społecznym zaangażowaniu mieszkańców, przy ciślejszej współpracy z organizacjami i instytucjami miejskimi.