

Rozliczenie inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ustronie” za okres 1994 – 2010 r.

Sprawozdanie i rozliczenie poszczególnych inwestycji od początku istnienia Spółdzielni do końca 2004 r. przedstawiono na walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 22.06.2005 r. zgodnie z zatwierdzonym porządkiem obrad.

W tych latach rozliczono budowy budynków mieszkalno usługowych :

- Wybrzeże Wyspiańskiego 19, 20, Wrońskiego 14b, 14c, 14d
- Wrońskiego 14, 15b, 16
- Wandy 6
- Główna 91, 93, Osmańczyka 1, 3, Juszczaka 2, 4
- Kamieniec Wrocławski – 5 domków jednorodzinnych przy ul. Kolejowej
- Badury 28, 30, 32, 34
- Badury 36

Na koniec roku 2004 na funduszu zasobowo- inwestycyjnym zgromadzono 1.814.471,07 zł..

W latach 2005-2010 po wybudowaniu i rozliczeniu 4 budynków przy ul. Lipskiej 2 – 24 stan funduszu wzrósł do 4.000.275,10 zł.

Załącznik :

- informacja dot. zasad finansowania inwestycji, umów, rozliczeń obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w latach 1992 – 2004.
- stan funduszu inwestycyjno - zasobowego w latach 2000-2004
- stan funduszu inwestycyjno – zasobowego w latach 2005 - 2011

Wrocław, dnia 17.06.2005r.

Informacja dot. zasad finansowania inwestycji, umów, rozliczeń obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” tj. budynków mieszkalnych przy :

1. ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 19, 20, ul. Wrońskiego 14b, 14c, 14d,
2. ul. Wrońskiego 14, 15, 16,
3. ul. Wandy 6
4. ul. Główna 91, 93, ul. Osmańczyka 1, 3, ul. Juszcza 2, 4
5. ul. Badury 28, 30, 32, 34
6. ul. Badury 36
7. ul. Lipska 8, 10, 12

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ustronie” powstała 10.05.1992r z inicjatywy 10 członków założycieli i w dniu 30.09.1992 r została zarejestrowana w Sądzie Gospodarczym we Wrocławiu pod numerem S 955.

Podstawowym celem działania było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni w ramach budowy domów mieszkalno-usługowych i domków jednorodzinnych na terenie Wrocławia i województwa dolnośląskiego.

Zgodnie z § 3 statutu „majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków”.

Z wkładów własnych i udziałów członków założycieli zakupiono w drodze przetargu organizowanego przez Urząd Miasta Wrocławia grunt w dzierżawie wieczystej pod zabudowę mieszkalną przy ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 19,20, Wrońskiego 14b, 14c, 14d za kwotę 106.050,- zł. (stare 1.065.000.000,- zł.) na podstawie aktu notarialnego z dnia 12.04.1994 r.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa finansowego osób wpłacających wkłady budowlane stworzono „regulamin finansowania mieszkań” i z każdym Przyszłym Użytkownikiem spisywano umowę określającą wzajemne zobowiązania przy realizacji inwestycji.

Umowy określały : lokalizację mieszkania, jego metraż, wartość początkową mieszkania i jego wartość uwzględniającą roboty zaniechane i zamienne zgodnie z regulaminem finansowania mieszkań. Każdorazowo wszystkie zmiany powodujące zmiany ceny (np. zmiany terminów płatności, dodatkowe rezygnacje lub roboty dodatkowe, a także dewaluacja pieniądza) musiały być wprowadzane aneksami podpisanymi przez obie strony umowy.

Zarząd Spółdzielni mając już doświadczenie w organizacji i tworzeniu spółdzielni (wcześniej jedna z pierwszych Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Eliza” i powstałe przy niej przez podział spółdzielnie „Bednarska” i Nad

Stawem") nie miał problemów z naborem członków i pierwsze umowy podpisano już 22.04.1994 r. Należy przy tym wspomnieć, że budowane przez nas mieszkania własnościowe były w tamtym czasie szokiem cenowym w porównaniu z oferowanymi przez duże spółdzielnie mieszkaniami lokatorskimi za 10% wartości lub pseudo-własnościowymi za 20% wartości. Metr kwadratowy naszych mieszkań został skalkulowany na 600,00 zł.

Pomimo kłopotów z płynnością finansową spółdzielni nie zaciągnięto kredytu i dzięki umowie z Przedsiębiorstwem Budownictwa Uprzemysłowionego – wykonawcy stanu surowego – stwarzającej dogodne terminy płatności oraz zaangażowaniu całego Zarządu spółdzielni w organizowaniu i zlecaniu robót wykończeniowych mniejszym firmom budowę ukończono w terminie i przy zapewnieniu założonych kosztów. Z powstałej nadwyżki finansowej na koniec 1996 r. + 954,74 zł utworzono fundusz remontowy, pomimo nie sprzedanych jeszcze części lokali i garaży podziemnych. Kapitał własny spółdzielni na koniec 1996 r. wynosił 6.434.418,93 zł. Pozostałe lokale i garaże sprzedano w 1997 r. zwiększając fundusz wkładów budowlanych.

W międzyczasie 19.01.1995 r. ze środków obrotowych spółdzielni i jej udziałów zakupiono w drodze przetargu organizowanego przez „DOLMEL” we Wrocławiu budynek hotelowy do adaptacji za kwotę 165.000,- zł. (grunt w dzierżawie wieczystej Skarbu Państwa) i wykonano projekt adaptacji budynku na budynek mieszkalno-usługowy. Pierwsze umowy na mieszkania spisano już 15.05.1995 r. przy cenie 1.100,- zł/m² stosując takie same umowy i zasady finansowania jak przy pierwszym budynku.

Inwestycję zakończono w terminie, utworzono środek trwały o wartości 781.774,05 zł., a nadwyżka finansowa w 1996 r. + 8.016,18 zł, powiększyła fundusz remontowy.

Wiarygodność spółdzielni i zapewnienie bezpieczeństwa finansowego sprawiły, że mieliśmy już chętnych oczekujących na nowe mieszkania, pomimo tego, że biura spółdzielni mieściły się początkowo w piwnicy przy ul. Orzeszkowej.

Wystąpiliśmy z projektem koncepcyjnym budynku przy ul. Wrońskiego 14-16 w przetargu ograniczonym Urzędu Miasta i wygraliśmy ten przetarg spośród 8 złożonych ofert. W dniu 20.10.1995 r. dokonaliśmy zakupu działki w dzierżawie wieczystej Gminy Wrocław za kwotę 87.305,40 zł. W tym samym dniu podpisano też pierwsze umowy na budowę mieszkań. Metr kwadratowy mieszkania kosztował średnio 1.100,- zł.

Wykonawcą stanu surowego budynku było Przedsiębiorstwo Budowlane „Awbud” sp. z o.o. Terminy wykonania i gwarantowana cena mieszkań zostały dotrzymane.

31.12.1997 r. utworzono środek trwały a powstała nadwyżka w 1997 r. + 12.968,63 zł. zwiększyła fundusz remontowy. Część garaży podziemnych z tego budynku sprzedano w 1998 r., a także uzyskano od Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” partycypację kosztów wykonanej sieci energetycznej od Mostu Grunwaldzkiego do budynków przy ul. Wybrzeże Wyspiańskiego i Wrońskiego (ok. 56 tys. zł.). Wpłacone pieniądze zasiły fundusz wkładów budowlanych

Dzięki tym operacjom finansowym i utworzeniu funduszu remontowego do dnia dzisiejszego nie ma potrzeby podwyższania czynszu i tworzenia dodatkowych odpisów na fundusz remontowy.

W 1997 roku zaangażowano środki obrotowe z eksploatacji i środki funduszu remontowego, aby zakupić grunt na Stabłowicach w ramach przetargu organizowanego przez Przedsiębiorstwo Weltex. Uznano bowiem, że postępująca inflacja, a także eksploatacja małych zasobów nie pozwoli na dłuższe utrzymywanie niskiego poziomu czynszów. Jedynie zaangażowanie środków w fundusz inwestycyjny pozwoli na zapewnienie odpowiedniej rezerwy finansowej mogącej w przyszłości zasilić fundusz remontowy w przypadku niespodziewanych awarii. Koszty utrzymania spółdzielni podczas prowadzenia inwestycji tylko w części obciążają fundusz eksploatacyjny.

22.04.1997 r. zakupiono teren na Stabłowicach za kwotę 205.492,00 zł. jako użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa. Wykonano dokumentację projektową, dokonano nowego podziału geodezyjnego w celu odsprzedania zbędnej części Gminie Wrocław, wycięto rosnące tam drzewa – prawie wszystkie „samosiejki” (opłata za wycinkę to koszt 42.000,- zł. czyli ponad 20% wartości terenu) oraz podpisano porozumienie o wspólnym inwestowaniu z Urzędem Miasta w sieci i drogi na tym osiedlu. Należy zaznaczyć, że teren został zakupiony po atrakcyjnej cenie (ok. 20,- zł/m²) i zaprojektowano tam budynek na 80 mieszkań. Pozwoliło to zagwarantować cenę 1.900 zł/m² p.u. przy średniej cenie mieszkań w tym czasie we Wrocławiu 2.100 – 2.500 zł/m².

W marcu 1998 roku rozpoczęto roboty budowlane na obiekcie i w tym czasie rozpoczęto podpisywanie umów na finansowanie mieszkań.

Ponieważ w ul. Głównej nie było sieci wody i kanalizacji a dojazd od strony miasta odbywał się przez Maślice, gdzie było zlokalizowane miejskie wysypisko śmieci, dlatego też nabór członków następował bardzo powoli. Dzięki wykonawcy czyli Przedsiębiorstwu Budowlanemu „Awbud” fakturacja robót odbywała się z opóźnieniem w miarę posiadanych środków.

Podpisywane umowy z Kandydatami na Członków o ustalenie wzajemnych zobowiązań przy realizacji mieszkań na warunkach indywidualnego finansowania mieszkania przez przyszłego lokatora zawierały wartość ryczałtową mieszkania dla każdej osoby odrębnie wyliczoną, zależną od : położenia mieszkania (współczynniki zmniejszające za parter i poddasze i

zwiększające za I piętro), wartości początkowej zależnej od daty podpisania umowy i wpłaty I raty (od 1.890,- zł/m² w marcu 1998 r. do 2.500,- zł/m² w listopadzie 2000 r.), od rozłożenia płatności w czasie oraz od wartości robót zaniechanych, zamiennych lub dodatkowych.

Paragraf 6 umowy gwarantował Kandydatowi na Członka, który dokona całkowitej spłaty wymaganego wkładu budowlanego i spełnienia wymagań przewidzianych statutem odnośnie przyjęcia w poczet członków – otrzymanie przydziału na mieszkanie na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

Paragraf 7 tej umowy stanowił, że wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony. Gwarantował więc Kupującemu niezmiennosc ceny jako wartości ryczałtowej. Również przypadki nieprzewidziane, nie występujące w momencie podpisywania umowy np. gwałtowna inflacja ponad 30% w skali roku lub zmiany systemu podatkowego w zakresie podatku VAT nie mogły być wykorzystane automatycznie i wymagały podpisania aneksu.

W miarę zasiedlania wybudowanych mieszkań, w terminach zgodnych z umową, kolejne osoby przystępowały do umów w momencie gdy zaawansowanie inwestycji wynosiło już 60%.

Systematycznie co roku na Walnych Zebraniach członków oraz na zebraniach z mieszkańcami osiedla Stabłowice informowano na bieżąco o kosztach budowy zapewniając, że przewidywane wpływy i wydatki zapewniają bezpieczeństwo finansowe spółdzielni.

Według stanu na 31.12.1999 r. saldo na inwestycji Stabłowice wynosiło + 1.321.192,91 zł.

W roku 2000 przychody na Stabłowicach zwiększyły się o 443.088,90 zł. (sprzedaż kolejnych mieszkań i garaży, odsetki od kapitału) a wydatki wyniosły 705.302,52 zł. (m.inn. montaż podzielników ciepła, dzierżawa stacji trafo, roboty drogowe – dojścia do budynków, roboty elewacyjne – cokół wokół budynku, podatki, ubezpieczenia, montaż zaworów i przebudowa węzła cieplnego – pompy, rozbudowa sieci TV, roboty budowlane w biurze i usługach). Saldo na 31.12.2000 r. wynosiło + 1.059.715,29 zł. W tym czasie podjęto decyzję o przeznaczeniu kwoty odsetek od kapitału w wysokości 99.058,- zł. na fundusz inwestycyjno-zapasowy.

W roku 2001 na osiedlu Stabłowice wykonywano jeszcze prace związane z drugostronnym zasilaniem w energię elektryczną od ul. Stabłowickiej i do chwili podłączenia rezerwowego opłaty do Zakładów Energetycznych za dzierżawę transformatora, roboty drogowe i likwidacja drogi prowizorycznej, sadzonki drzew, obróbki blacharskie, prace geodezyjne, przyłącza sieci deszczowej od strony podwórza. Na dzień 31.12.2001 r. utworzono środek trwały o wartości 9.206.140,32 zł., a kwotę 800.656,74 zł. przeksięgowano na fundusz inwestycyjno – zapasowy. Z tego funduszu, już po rozliczeniu inwestycji w 2002 r. wydatkowano kwotę 22.577,- zł. na wykonanie daszków na

wejściami i montażu urządzeń do uzdatniania wody w kotłowni. W 2003 r. z tygo funduszu sfinansowano montaż drzwi aluminiowych na kwotę 23.400,- zł.

W miesiącu październiku 1999 r. zakupiono 5 działek w Kamieńcu Wrocławskim pod budowę domków jednorodzinnych. Za kwotę 97.000,- zł. Po wybudowaniu domów w stanie surowym zostały przeniesione prawa własności nieruchomości wraz z prawem własności gruntu na rzecz Przyszłego Użytkownika. Do końca 2004 r. przeniesiono własność 4 domków i uzyskano nadwyżkę 314.559,98 zł., a w 2005 r. przeniesiono własność 5 domku ze zobowiązaniem dokończenia robót stanu surowego zamkniętego w terminie do września 2005 r. Planowana nadwyżka w roku 2005 z tej inwestycji wyniesie 280.000,- zł., a sumarycznie 594.559,98 zł.

W październiku 2000 r. zakupiono za kwotę 365.000,- zł. działkę własnościową przy ul. Badury w ramach przetargu zorganizowanego przez Urząd Miasta.

Spisywane umowy były na podobnych warunkach jak przy poprzednich inwestycjach, gwarantowały terminy, ceny (2.500,- zł/m² przy budynku czteroklatkowym i 2.700,- zł/m² przy budynku jednoklatkowym) oraz w związku z nowym Prawem Spółdzielczym wyodrębnienie własności lokalu wraz z ułamkową własnością gruntu i części wspólnych budynku aktem notarialnym. 31.12.2003 r. ustanowiono środek trwały o wartości 4.624.807,80 zł. i nadwyżkę 387.191,05 zł. przeksięgowano na fundusz inwestycyjno-zapasowy.

W maju 2003 r. zakupiono własność działki 39/10 przy ul. Lipskiej za kwotę 366.500,- zł., a w sierpniu 2003 działkę 39/9 przy ul. Lipskiej za kwotę 398.760,- zł. W I kwartale dokupiono własność działek 39/7 i 39/8 za kwotę 586.370,- zł.

Zakup wszystkich czterech działek o średniej cenie 110,- zł/m² był zagwarantowany umową przedwstępną z 26.03.2003 r. (przed majem 2004 r. VAT do gruntu nie występował – dzisiaj = 22%).

Na tym terenie zostaną wybudowane cztery domy mieszkalne trzykondygnacyjne, trzyklatkowe o dzisiejszej cenie mieszkań brutto = 3.060,- zł/m². Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej zaangażowane środki spółdzielni muszą być odzyskane z uwzględnieniem co najmniej odsetek od lokat bankowych. Systematycznie na zebraniach Rady Nadzorczej są przedstawiane wyniki finansowe tej inwestycji.

W miesiącu maju 2005 r. rozpoczęto roboty budowlane na obiekcie A-I. Wykonawcą jest Przedsiębiorstwo Budowlano-Inwestycyjne, a podpisana umowa przewiduje zapłatę pierwszej faktury dopiero po zaawansowaniu inwestycji równym co najmniej 1 mln. zł.

Do dnia dzisiejszego na 33 mieszkania podpisano 25 umów na podobnych warunkach jak poprzednie inwestycje, ustalając cenę ryczałtową brutto mieszkania wykończonego „pod klucz” z terminem wykonania na 31

października 2005 r., gwarantujących wyodrębnienie i przeniesienie własności mieszkań aktem notarialnym.

W okresie od założenia Spółdzielni do dnia dzisiejszego kilkakrotnie zmieniano się Prawo Spółdzielcze i Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Opracowano 3 statuty zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie tj. w latach 1992, 1997 i 2002 r. Obecnie najnowsza Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych zaskarżana wcześniej w Trybunale Konstytucyjnym czeka w podpisie u Prezydenta.

Również zmieniające się przepisy finansowe i skarbowe powodowały kilkakrotne zmiany w planach kont i nazewnictwach poszczególnych kont, funduszy, składnikach czynszów, a ostatnio podatkach VAT, gdzie część przychodów jest obciążona tym podatkiem np. wkłady budowlane, opłaty za garaże, lokale, a inne np. czynsze – nie. Stwarza to dodatkowe problemy z księgowaniem kosztów aby nie zrobić błędów z powodu niezbyt precyzyjnej Ustawy o podatku VAT.

Spółdzielnia w latach 1997, 2002 i 2005 została poddana lustracji pełnej przeprowadzanej na wniosek Zarządu przez rzeczoznawców skierowanych przez Krajową Radę Spółdzielczości w Warszawie. Oprócz wydanych zaleceń dot. uporządkowania spraw formalnych nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej spółdzielni. Ostatnia lustracja przeprowadzona przez mgr Jerzego Czyżewskiego oceniła bilans pozytywnie i zaleciła przyjęcie go na Walnym Zebraniu.

Wszystkie protokoły z lustracji były przedstawiane przez Radę Nadzorczą na Walnych Zebraniach. W okresie przejściowym w grudniu 2000 r. kontrolę finansową i statutową spółdzielni przeprowadził rzeczoznawca z uprawnieniami lustratora mgr Michał Błaszko.

Załączone do niniejszego sprawozdania wyniki bilansów z poszczególnych lat wykazują coroczne podwyższanie kapitału (funduszu) własnego. Kapitał (fundusz) własny wg stanu na 31.12.2004 r. wynosi 20.198.872,57 zł. i składa się z kapitału (funduszu) podstawowego o wartości 18.348.149,04 zł. (jest to wartość budynków i budowli), z kapitału (funduszu) zapasowego o wartości 1.824.901,04 zł. (jest to wartość środków w budowie tj. wartość gruntów pod budowę i kosztów poniesionych na realizację nowej inwestycji oraz wartość środków pieniężnych na funduszu inwestycyjno zapasowym). Liczba członków wg stanu na 31.12.2004 wynosi 231 więc na każdego członka sp-ni przypada 7.900,- zł.

Fundusz remontowy = 133.672,04 zł. czyli 578,67 zł/członka sp-ni.

Fundusz eksploatacyjny = 340.639,42 zł. czyli 1.474,63 zł/członka sp-ni.

PREZES
Spółdzielni Mieszkaniowej
USTRONIE

inż. Waldemar Kwitkiewicz

Fundusz zapasowo-inwestycyjny

Fundusze	Data powstania	Treść	kwota zł
f. inwestycyjny	31.12.2000	rozł. odsetek 1999-2000	99.058,51zł
f. inwestycyjno-zapasowy	31.12.2001	rozł. inwest. Stabłowice	440.270,54zł
stan	31.12.2001	rozł. odsetek 2001	360.386,20 zł
	31.12.2001		899.715,25 zł
f. inwestycyjno-zapasowy	2002 r	uzdatnianie wody w kotłowni Stabłowice	- 9.630,00 zł
			- 4.815,00 zł
			- 3.852,00 zł
			- 4.260,00 zł
stan	2002 r	przychód z obligacji	213.454,98 zł
	31.12.2002 r		1.090.190,14 zł
f. inwestycyjno-zapasowy	2003 r	drzwi aluminiowe Stabłowice	- 23.400,00 zł
		płace	- 51.935,03 zł
		różnice kursowe	36.003,00 zł
		rozliczenie Kamieniec Wr.	4.559,98 zł
		rozł. inwest. Badury	387.191,95 zł
		rozł. odsetek	5.017,89 zł
		rozł. komórek Stabłowice	36.079,46 zł
stan	31.12.2003 r		1.453.657,34 zł
f. zapasowo-inwestycyjny	2004 r	rozł. komórek, garaży dom - Kamieniec Wr.	30.757,26 zł
		odsetki	310.000,00 zł
stan	31.12.2004r		20.056,47 zł
			1.814.471,07 zł

W bilansie - po stronie Pasywa poz. IV f.zapasowy 2004 r

PREZES
 Spółdzielni Mieszkaniowej
 "URBONIE"
 Inż. Waldemar Kwieciec

FUNDUSZ ZASOBOWY w latach 2005 - 2011

fundusze	data powstania	treść	kwota zł
fundusz zapasowo-inwestycyjny (fundusz zasobowy)	31.12.2004	stan na dzień 31 grudnia 2004	1 814 471,07
	09.03.2005	dom Kamieniec Wr.	263 088,35
	31.12.2005	stan na dzień 31 grudnia 2005	2 077 559,42

fundusz inwestycyjno-zasobowy	01.01.2006	stan na dzień 01.01.2006	2 077 559,42
	22.11.2006	rozl.odsetek	263 694,63
	31.12.2006	rozl.Lipska 8-12	118 252,42
	31.12.2006	garaż Badury	31 479,28
	31.12.2006	piwnica Stabłowice	-331,91
	31.12.2006	przek.s.zg z uchwałą 3/2006 WZCz na f-sz moderniz.	220 000,00
	31.12.2006	stan na 31.12.2006	2 270 653,84

fundusz inwestycyjno-zasobowy	01.01.2007	stan na dzień 01.01.2007	2 270 653,84
	31.12.2007	rozl.Badury	126 523,99
	31.12.2007	rozl.Lipska 20-24	520 716,37
	31.12.2007	rozl. Lipska 2-6	295 567,78
	31.12.2007	rozl.Lipska 14-18	704 765,04
	31.12.2007	stan na 31.12.2007	3 918 227,02

Fundusz zasobowy	01.01.2008	stan na 01.01.2008	3 918 227,02
	31.12.2008	stan na 31.12.2008	3 918 227,02

fundusz zasobowy	01.01.2009	stan na 01.01.2009	3 918 227,02
	31.12.2009	stan na 31.12.2009	3 918 227,02

fundusz zasobowy	01.01.2010	stan na 01.01.2010	3 918 227,02
	31.12.2010	rozl.lokali na wykup	81 187,40
	31.12.2010	stan na 31.12.2010	3 999 414,42

fundusz zasobowy	01.01.2011	stan na 01.01.2011	3 999 414,42
	31.12.2011	zwiększenie wart. splat lokali	859,68
	31.12.2011	stan na 31.12.2011	4 000 274,10