

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni im. B. Krzywoustego za rok 2008.

Stosownie do postanowień art. 38 § 1 ust. 2 Ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz art. 49 ust. 1 Ustawy o rachunkowości Zarząd Spółdzielni w składzie :

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - Andrzej Tuszyński | - Prezes Zarządu, |
| - Ireneusz Tomczak | - członek Zarządu, |
| - Antoni Kluczyński | - członek Zarządu, |

przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrachunkowy 2008 .

Sprawozdanie obejmuje następujące zagadnienia będące przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Krzywoustego:

- I - sprawy członkowsko – mieszkaniowe i dyspozycja lokalami,
- II - gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- III - gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- IV - gospodarka finansowa.

W okresie sprawozdawczym funkcje członków Zarządu pełnili :

- 1. Andrzej Tuszyński
- 2. Ireneusz Tomczak
- 3. Andrzej Prokopowicz – do dnia 27.02.2008 r.
- 4. Antoni Kluczyński – od dnia 17.04.2008 r.

I Sprawy członkowsko – mieszkaniowe i dyspozycja lokalami

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku zasoby mieszkaniowe Spółdzielni obejmowały 2 746 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 131 783,28 m² zgrupowanych w 32 budynkach wybudowanych w latach 1971 – 1983, w których zamieszkiwało 7.050 osób – w stosunku do ubiegłego roku ubyło 135 osób. Rejestr członków na koniec roku wykazywał 2.732 członków Spółdzielni – ubyło 12 członków. Struktura posiadanego prawa do lokalu kształtowała się następująco:

- | | | |
|--------------------------------|----------------|-------------|
| - lokatorskie prawo do lokalu | - 81 lokali | - ubyło 783 |
| - własnościowe prawo do lokalu | - 1374 lokali | - ubyło 289 |
| - odrębna własność | - 1248 lokali, | |

Budynek	Nr bud.	Ilość mieszkań	Ilość osób	Struktura posiadanego tytułu prawnego do lokalu					
				lokatorskie		własnościowe		własność	
				Ilość	Udział	Ilość	Udział	Ilość	Udział
Kiełczowska 53-65	1	69	211	2	2,90%	42	60,87%	25	36,23%
Kiełczowska 67-73	2	60	156	1	1,67%	37	61,67%	22	36,67%
Kiełczowska 83-107	3	128	405	3	2,34%	57	44,53%	66	51,56%
Kiełczowska 111-123	4	70	207	3	4,29%	34	48,57%	31	44,29%
Kiełczowska 125-131	5	60	158	2	3,33%	31	51,67%	27	45,00%
Kiełczowska 135-139	6	90	255	5	5,56%	45	50,00%	38	42,22%
Kiełczowska 141-145	7	89	223	1	1,12%	54	60,67%	33	37,08%
Kiełczowska 155-165	8	70	189	1	1,43%	31	44,29%	38	54,29%
Poleska 2-26	9	128	402	4	3,13%	68	53,13%	55	42,97%
Poleska 28-32	10	88	223	3	3,41%	45	51,14%	40	45,45%
Poleska 36-40	11	88	230	0	0,00%	41	46,59%	46	52,27%
Poleska 42-46	12	88	233	2	2,27%	43	48,86%	43	48,86%
Poleska 48	32	8	23		0,00%		0,00%		0,00%
Inflancka 1-5	13	88	248	4	4,55%	40	45,45%	42	47,73%
Inflancka 7-11	14	87	208	2	2,30%	36	41,38%	49	56,32%
Inflancka 15-37	15	168	447	4	2,38%	70	41,67%	92	54,76%
Litewska 20	19	127	193	8	6,30%	47	37,01%	65	51,18%
Litewska 24-28	20	68	194	1	1,47%	26	38,24%	39	57,35%
Litewska 30-34	21	68	182	1	1,47%	36	52,94%	31	45,59%
Litewska 36-40	22	68	172	0	0,00%	35	51,47%	32	47,06%
Litewska 42-46	23	67	188	2	2,99%	37	55,22%	26	38,81%
Litewska 50-58	24	60	179	0	0,00%	27	45,00%	31	51,67%
Litewska 62-72	25	67	189	3	4,48%	45	67,16%	18	26,87%
Żmudzka 1-11	16	70	180	0	0,00%	39	55,71%	29	41,43%
Żmudzka 13-17	17	100	234	5	5,00%	62	62,00%	33	33,00%
Żmudzka 19-23	18	101	241	3	2,97%	51	50,50%	47	46,53%
Krzywoustego 321-325	31	206	402	10	4,85%	77	37,38%	114	55,34%
Sycowska 8-8d	26	75	180	3	4,00%	45	60,00%	27	36,00%
Sycowska 10-10d	27	75	167	4	5,33%	46	61,33%	25	33,33%
Sycowska 12-12d	28	75	192	2	2,67%	47	62,67%	26	34,67%
Sycowska 14-14d	29	75	171	1	1,33%	39	52,00%	35	46,67%
Sycowska 16-16d	30	65	168	1	1,54%	41	63,08%	23	35,38%
Razem		2746	7050	81	2,95%	1374	50,04%	1248	45,45%

Spółdzielnia posiadała także w swoich zasobach 12 lokali mieszkalnych, które są zajmowane na podstawie umów najmu oraz 31 lokali zamieszkałych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu.

W roku 2008 Zarząd Spółdzielni na swych posiedzeniach przyjął w poczet członków Spółdzielni 81 osób, w tym : w związku z pierwotnym nabyciem prawa 38 osób; w związku pochodnym nabyciem prawa 43 osoby, skreślił z rejestru członków 94 osoby, w tym w związku ze zgonem członka 40 osób i 52 osoby w związku ze zbyciem prawa. W stosunku do 5 osób Zarząd wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwał o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu, w stosunku do 6 członków o wykluczenie, a w odniesieniu do 3 osób dysponujących spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu o ich zbycie w trybie artykułu 16 ustawy o własności.

W stosunku do 4 użytkowników lokali mieszkalnych, wobec których Spółdzielnia posiada prawomocne orzeczenia sądu nakazujące eksmisję z zajmowanego lokalu z

przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego, wystąpiono do Gminy Wrocław o przedstawienie tym osobom propozycji zawarcia umowy najmu na lokal socjalny. Dotyczy to lokali:

Lp	Typ lokalu	Adres	Data wyroku	Zadłużenie 31 12 08	Ilość osób	Metraż
1	L	Litewska 28/15	29.10.07	34 962,85	7	72,20
2	L	Kiełczowska 103/9	02.01.08	28 066,48	3	53,90
3	L	Inflancka 5/8	18.02.08	0	5	32,40
4	L	Żmudzka 1/5	04.11.08	15 788,85	1	47,60
łącznie zadłużenie				92 908,22		

Zostały wykonane prawomocne wyroki eksmisyjne w stosunku do osób zajmujących następujące lokale :

1. Kiełczowska 141/26 - realizacja 28.11.2008 r.
2. Inflancka 37/8 - realizacja 3.07.2008 r.
3. Żmudzka 15/17 - realizacja 15.09.2008 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami lokale te po odzyskaniu zostały zbyte w drodze przetargu.

W 4 przypadkach Zarząd ustanowił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wolnego w sensie prawnym, po przeprowadzeniu przez osoby uprawnione postępowania spadkowego.

W roku 2008 Zarząd Spółdzielni kontynuował rozpoczęty w roku ubiegłym proces przekształcania spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). W tym czasie przyjęto do realizacji 139 wniosków w sprawie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, z czego 17 wniosków od członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu.

Ostatnie lata to okres wielu zmian systemowych w spółdzielczości mieszkaniowej, wśród których na uwagę zasługuje zmiana zasady związania prawa do lokalu ze stosunkiem członkostwa. Otóż członkostwo w spółdzielni nie jest już obowiązkowe (jest prawem) w przypadku odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Należy stwierdzić z zadowoleniem, że pomimo tak skonstruowanych przepisów rezygnacje z członkostwa w naszej Spółdzielni zdarzają się niezwykle rzadko (w roku 2008 tylko 7 osób, które nabyły lokale mieszkalne w naszych zasobach skorzystało z tego prawa), co zapewne świadczy w istotnym stopniu o prawidłowym funkcjonowaniu organów spółdzielni. Jest to oczywiście bardzo pozytywna tendencja bo przecież spółdzielnia mieszkaniowa nie jest jakimś abstrakcyjnym bytem tylko zbiorem osób, którym właśnie członkostwo daje prawo realnego wpływu na działania spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 101 posiedzeń (łącznie z dyżurami). Tematyka posiedzeń dotyczyła spraw wynikających z przyjętego planu pracy Zarządu, jak również obejmowała sprawy związane z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni.

Wśród wielu spraw, którymi w minionym roku zajmował się Zarząd Spółdzielni należy zwrócić uwagę na następujące zagadnienia :

- Organizacyjne i merytoryczne przygotowanie Walnego Zgromadzenia;
- Przyjęcie zasad dotyczących dochodzenia od Gminy Wrocław odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych;
- Przygotowanie projektu Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
- Przygotowanie projektu Regulaminu Walnego Zgromadzenia;
- Ustalenie zasad i kryteriów oraz przeprowadzenie naboru i wyłonienie wśród chętnych członków Spółdzielni tych osób, którym Spółdzielnia umożliwiła dokonanie adaptacji pomieszczeń magazynowych przy ul. Poleskiej 48 na garaże;
- Ustalenie strategii działania w sprawie roszczeń Gminy dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste działki przy ul. Inflanckiej;
- Podjęcie uchwały w sprawie przeprowadzenia w pierwszej połowie 2009 r. pełnej lustracji obejmującej lata 2006,2007,2008;
- Przyjęcie założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na 2009 rok
- Przygotowanie projektu planu gospodarczego Spółdzielni na 2009 rok : finansowego i remontów;
- Podjęcie uchwały w sprawie stawek opłat obowiązujących w 2009 roku.
- Realizacja wniosku Walnego Zgromadzenia o umieszczeniu dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.

Oczywiście przedstawione wyżej tematy zostały wymienione ponieważ wydają się istotne dla naszej Spółdzielni, jednakże należy zdawać sobie sprawę z tego, że stanowią tylko mały wycinek aktywności Zarządu. Niemniej kilka z nich zasługuje na krótkie przybliżenie.

- ◆ Działania podejmowane przez Zarząd zmierzające do uzyskania odszkodowania od Gminy Wrocław w związku z niedostarczeniem lokali socjalnych :
 - Zarząd przyjął metodologie wyliczania szkody z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych przez Gminę,

- ustalił jaki okres będzie obejmowało roszczenie (datę powstania szkody),
- ustalił kolejność kierowania poszczególnych spraw do sądu.

W efekcie podjętych decyzji pod koniec roku został skierowany do Sądu pozew przeciwko Gminie Wrocław o zasądzenie na rzecz Spółdzielni odszkodowania w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego dla jednej z rodzin posiadających wyrok eksmisyjny. W przypadku pozytywnego wyroku kolejne sprawy będą kierowane na drogę postępowania sądowego według wcześniej ustalonej kolejności.

- ◆ Działania podejmowane przez Zarząd zmierzające do uaktualnienia wszystkich regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Konieczność takich prac wynikała z istotnych zmian prawa, a w szczególności ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych przepisów dotyczących szeroko pojętej problematyki zarządzania nieruchomościami. Zmiany te zostały rozpoczęte od przygotowania dwóch projektów : Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia. Proces ten będzie kontynuowany w roku przyszłym.

- ◆ Działania, których ostatecznym celem jest właściwa realizacja planowanych zadań remontowych.

To cały kompleks działań, poczynając od planowania remontów, ustalenia harmonogramu wykonania robót, trybu wyłonienia wykonawcy, prowadzenia negocjacji z potencjalnymi wykonawcami, ostatecznego wyboru wykonawcy, a kończąc na odpowiednim nadzorowaniu prowadzonych robót i finalnym odbiorze zakończonych prac. Właściwy przebieg tego cyklu umożliwia z jednej strony optymalizację kosztów planowanych na poszczególne zadania remontowe, a z drugiej strony gwarantuje możliwie wysoką jakość wykonywanych robót. Wykonywane remonty pozwalają utrzymać nasze zasoby w stanie niepogorszonym i chronią nieruchomości przed utratą wartości (także walorów użytkowych i estetycznych), co w ostatecznym efekcie decyduje o komforcie zamieszkiwania naszych lokatorów. Dlatego też sprawy te są dla Zarządu Spółdzielni tak ważne i były tematem jego posiedzeń wielokrotnie w ciągu roku .

- ◆ Podjęcie rozmów z przedstawicielem Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. w sprawie zasad i kosztów związanych z umieszczeniem dłużników w krajowym rejestrze długów.

W efekcie prowadzonych negocjacji w dniu 26 sierpnia 2008 r. została zawarta stosowna umowa na preferencyjnych warunkach dzięki, której Spółdzielnia uzyskała dostęp do systemu elektronicznego biura informacji gospodarczej, umieszczając w rejestrze 13 osób, które wówczas zalegały z opłatami za lokale mieszkalne, a dług każdej z nich przewyższał 10.000 zł.

- ◆ Rok 2008 to dla Spółdzielni rok szczególny, w którym po raz pierwszy Zebranie Przedstawicieli Członków zostało zastąpione Walnym Zgromadzeniem Członków.

Zgodnie z § 22 Statutu Spółdzielni Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie na dzień 28.06.2008 r. z porządkiem obrad obejmującym między innymi :

- przyjęcie Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków,
- zatwierdzenie sprawozdania rocznego z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego za 2007 rok,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- udzielenie absolutorium członkom Rady Nadzorczej,
- wybór członków Rady Nadzorczej,
- podjęcie uchwał w sprawie udziału w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną oraz w sprawie rozliczenia kosztów związanych z przekształceniem po 21.04.2001 r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Pomimo bardzo bogatego programu obrad członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu zrealizowali wszystkie dwadzieścia dwa punkty porządku obrad.

W okresie sprawozdawczym Zarząd zajmował się także tymi sprawami, które wynikają z bieżącego funkcjonowania Spółdzielni, i tak na przykład :

- rozpatrywał sprawy dotyczące członkostwa w Spółdzielni,
- realizował szereg zadań z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi (przetargi na najem lokalu lub dzierżawę terenu, zawieranie oraz aneksowanie umów najmu i dzierżawy terenu, ustalenie nowych opłat dla najemców i dzierżawców, udzielanie zgody na przebudowę lub rozbudowę lokalu itp.),

- zawierał umowy z wykonawcami na realizację zadań remontowych,
- zajmował się problematyką zadłużeń dotyczącą zarówno mieszkańców jak i najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenów,
- nadzorował przebieg procesu przekształceń własnościowych, zawierając umowy w formie aktu notarialnego o ustanowienie prawa odrębnej własności,
- wystąpił do Wojewody Dolnośląskiego w sprawie przyspieszenia rozpoznania odwołania Spółdzielni w sprawie ustalenia odszkodowania dotyczącego ulicy Inflanckiej,
- nadzorował sprawy dotyczące realizacji obowiązkowych przeglądów okresowych naszych zasobów oraz wykonywania niezbędnych konserwacji w zarządzanym mieniu.

W ramach spraw członkowsko-mieszkaniowych mieści się również działalność Spółdzielni określana, zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako działalność społeczna, oświatowa i kulturalna. W ramach tej działalności Spółdzielnia sfinansowała koszty prowadzenia modelarni w kwocie 2.927,90zł oraz pomogła w zakupie materiałów dla modelarni przeznaczając na ten cel 788,01 zł.

Dodatkowo Zarząd dofinansował m.in.: zakup książek do biblioteki (1.000), dwukrotnie zimowiska dla dzieci (1.050 oraz 1000 zł) oraz dwukrotnie festyny osiedlowe organizowane dla dzieci z naszego osiedla (2.500 oraz 1.988).

Zasoby Spółdzielni i ich wykorzystanie

Na wstępie należałoby wyjaśnić, że procesy własnościowe zachodzące w naszej Spółdzielni tj. ustanawianie odrębnej własności lokali i przenoszenie własności na rzecz członka Spółdzielni, mają istotne znaczenie dla stanu prawnego naszych zasobów. Przestaje mieć miejsce taka oto sytuacja, że Spółdzielnia jest jedynym właścicielem budynków mieszkalnych posadowionych na gruntach, których jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym. Obecnie Spółdzielnia jest jednym z wielu użytkowników wieczystych i jednym z wielu współwłaścicieli budynków. Każda bowiem osoba, która staje się właścicielem lokalu mieszkalnego – nabywa go wraz z przynależnym udziałem (oznaczonym ułamkiem) we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu. Tak więc udziały te obecnie kształtują się następująco :

Udziały Spółdzielni w użytkowaniu wieczystym gruntów i wspólnych częściach budynku :

$$\frac{556.700}{1.000.000} \text{ co daje } 55,67 \%$$

Udziały właścicieli lokali mieszkalnych w użytkowaniu wieczystym gruntów i wspólnych częściach budynku :

$$\frac{443.300}{1.000.000} \text{ co daje } 44,33 \%$$

Reasumując można stwierdzić, że Spółdzielnia, która przestaje być jedynym użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem budynków ewoluje przejmując w większym stopniu funkcje zarządcy nieruchomości.

Zasoby Spółdzielni, oprócz lokali mieszkalnych, obejmują również lokale użytkowe (wynajmowane), lokale użytkowane na potrzeby własne jak również tereny, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny (wyzierżawiane) o łącznej powierzchni blisko 27 hektarów.

Tereny

Adres	Numer				Rodzaj użytków	Powierzchnia	Użytkowanie wieczyste termin
	Księgi wieczystej	Działki	Arkusza mapy	Rejestru gruntów			
Sycowska 8 - 16d	65474	87/8	14	G.299	tereny mieszkaniowe	16 052,00	14 01 2071 r.
Kiełczowska 53 - 73 Poleska 2 - 46 Inflancka 1 - 11 Inflancka 15 - 37 Litewska 20 Poleska 28 - 32 Poleska 36 - 40		27	24	G.299		66 737,00	
Kiełczowska 83-107 Kiełczowska 111-131 Kiełczowska 135-145 Kiełczowska 155-165 Żmudzka 1-23 Litewska 24-46 Litewska 50-58 Litewska 62-72 Żmudzka 15-23		36	25	G.52		112 578,00	
Krzywoustego 321-325		1/5	22	G.299		7 946,00	
						203 313,00	

Adres	Numer				Rodzaj użytków	Powierzchnia	Użytkowanie wieczyste termin
	Księgi wieczystej	Działki	Arkusza mapy	Rejestru gruntów			
Sycowska 6,6b	48293	87/7	14	G.299	inne tereny zabudowane	3 875,00	14 01 2071 r.
Sycowska 4	48293	87/3	14	G.299		949,00	14 01 2071 r.
Poleska 48	55492	8/11	24	G.299		9 422,00	13 03 2074 r.
Inflancka 4 Kiełczowska 77	64868	32/7	25	G.52	inne tereny zabudowane	24 494,00	16 02 2077 r.
Kiełczowska 137a,149 - 151	64868	32/2	25	G.52	inne tereny zabud.	7 444,00	16 02 2077 r.
Litewska 48	64868	32/3	25	G.52	zurb.teren niezabudowany	20 174,00	16 02 2077 r.
						66 358,00	

Łącznie	269 671,00
----------------	-------------------

Powierzchnia użytkowa

Wykorzystanie posiadanej powierzchni użytkowej lokali oraz terenów określone tak zwanym współczynnikiem obciążenia kształtowało się na koniec roku 2008 następująco:

- lokale użytkowe - **0,98**
(ilość lokali - ogółem 135, objętych umową 133)
- tereny - **0,95**
(ilość terenów – ogółem 42, objęte umową 40)

Powierzchnie zajęte pod działalność gospodarczą

Powierzchnia budynków lub ich części zajętych na działalność gospodarczą	9.805,53
Powierzchnia pozostałych budynków w tym garaże	1.538,74 257,60
Powierzchnia lokali użytkowych	10.962,99
objętych umową	10.920,75
w tym lokale na potrzeby własne	754,57
nie objętych umową	41,00
ilość umów najmu	133
Tereny zajęte pod działalność gospodarczą	17.627,16
Tereny dzierżawione	10.462,67
objęte umową	10.354,32
nie objęte umową	108,35
ilość umów dzierżawy	40
Garaże	257,60
objęte umową	257,60
ilość umów najmu	16

I I Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W roku 2008 gospodarka zasobami mieszkaniowymi regulowana była dwiema uchwałami:

- Nr 115/IV/2007 z dnia 29 listopada 2007 r. Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia planu finansowego Spółdzielni na 2008 rok
- Nr 88/2007 z dnia 04 grudnia 2007 r. Zarządu Spółdzielni w sprawie obowiązujących stawek opłat w 2008 roku.

Przyjęty plan finansowy Spółdzielni w stosunku do planu na rok 2007 wskazywał niewielkie zwiększenia zarówno po stronie kosztów jak i przychodów, co widoczne jest na poniższym zestawieniu:

	Koszty	Przychody
2007	14.361.700,- zł	14.376.300,- zł
2008	14.575.200,- zł	14.701.500,- zł

Tak więc po stronie kosztów nastąpił wzrost o 1,49 %, a po stronie przychodów o 2,26 %.

Plan i wykonanie przyjętego przez Radę Nadzorczą planu finansowego przedstawia poniższa tabela:

Koszty i przychody wg rodzaju	Plan 2008		Wykonanie	
	Koszty	Dochody	Koszty	Dochody
Dział A				
1. Eksploatacja podstawowa	5 697 000	5 746 100	5 959 769	5 821 853
a) odpis na fundusz remontowy	2 370 600		2 372 101	
b) amortyzacja	38 000		41 705	
c) materiały	74 500		69 452	
d) działalność społeczno-kulturalna i oświatowa	8 000		14 250	
e) wynagrodzenia	1 796 000		1 814 119	
f) fundusz świadczeń socjalnych	34 100		36 237	
g) wydatki samorządowe	210 000		238 454	
h) konserwacja	450 000		675 302	
i) przeglądy okresowe	22 000		93 197	
j) dezynsekcja, deratyzacja i dezynfekcja	40 700		38 805	
k) ubezpieczenia	68 500		68 531	
l) prowizje bankowe	32 000		29 886	
ł) konserwacja - tereny zewnętrzne	180 000		135 228	
m) oświetlenie terenów	23 000		22 335	
n) pozostałe	348 200		310 167	
o) czynsz - lokale mieszkalne		4 346 100		4 399 460
p) najem i dzierżawa		1 400 000		1 422 393
2. Pozostałe przychody i koszty	60 000	149 700	83 950	361 549
a) Pozostałe przychody i koszty operacyjne	60 000	40 000	83 070	71 574
b) Przychody i koszty z operacji finansowych		50 000	880	236 839
c) Pozostałe		59 700		53 135
Razem dział A	5 757 000	5 895 800	6 043 719	6 183 401
Dział B	Koszty	Dochody	Koszty	Dochody
1 Dźwigi	273 100	273 100	254 670	269 070
a) remonty	120 200		131 653	
b) eksploatacja	152 900		123 017	
2 Domofony	32 800	32 800	37 741	32 852
3 AZART	29 500	29 500	28 629	29 530
4 Energia ciepła	5 612 000	5 612 000	5 146 828	5 146 828
5 Zimna woda i kanalizacja	1 402 600	1 402 600	1 387 337	1 361 764
6 Energia elektryczna	328 000	328 000	371 465	364 325
7 Gaz	248 800	248 800	257 255	244 077
8 Wywóz nieczystości	413 500	413 500	423 923	403 134
9 Podatki i opłaty lokalne	477 900	465 400	500 718	509 157
Razem dział B	8 818 200	8 805 700	8 408 566	8 360 720
Ogółem Dział A i B	14 575 200	14 701 500	14 452 285	14 544 121

Należy wyjaśnić, że w Dziale A punkt 1 h w pozycji wykonanie kosztów konserwacji zostały ujęte także remonty w budynkach niemieszkalnych.

Podstawowymi przychodami Spółdzielni są wpływy z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. Stawka eksploatacyjna obowiązująca w 2008 r. w wysokości 2,75 zł/m² nie pokrywała poniesionych kosztów, które wyniosły 3,63 zł/m². Niedobór pokryty wpływy z najmu lokali użytkowych oraz dzierżaw terenu i powierzchni przeznaczonej pod reklamy wynoszące 1.422 393zł, innej sprzedaży - 53.135 zł () oraz pozostałe przychody takie jak wpływy z operacji finansowych – 236.839zł (odsetki od rachunków bankowych, odsetki od nieterminowych wpłat za czynsz), czy pozostałe przychody operacyjne – 71.574 zł

Tak kształtujący się wynik finansowy był możliwy m.in. dzięki codziennej konsekwentnej działalności ukierunkowanej na:

- racjonalizację kosztów działalności,
- utrzymanie wpływów Spółdzielni,

Działania w celu racjonalizacji kosztów działalności skierowane były głównie na zmniejszenie zużycia energii cieplnej, wody, energii elektrycznej, kosztów obsługi itp., zaś utrzymanie wysokości wpływów dotyczyło głównie sfery najmu, dzierżawy i reklamy jak również operacji finansowych .

Zmiany wysokości poniesionych kosztów działalności Spółdzielni w roku 2008 do roku 2007 przedstawia poniższe zestawienie

2007 - 13 283 780 zł
2008 - 14 452 286 zł

Zadłużenia

W zakresie windykacji należności czynszowych Spółdzielnia stosowała wszystkie przewidziane prawem środki t.j. :

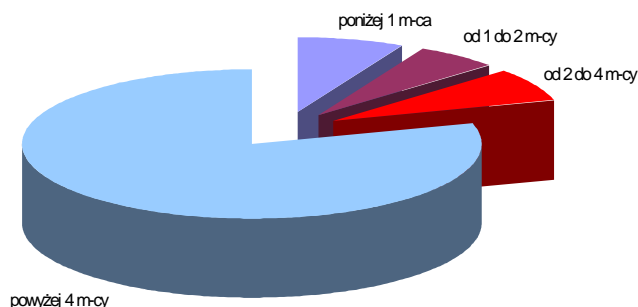
- rozmowy z zadłużonymi członkami (zaproszono na spotkania z Zarządem 35 osób – w roku 2007 – 30 osób),
- z tytułu posiadanego zadłużenia w opłatach skierowano do Sądu 6 pozwów o eksmisję - 1 dotyczył lokalu użytkowego, 5 lokali mieszkalnych oraz 19 pozwów o zapłatę – w tym 13 dotyczących lokali mieszkalnych, a 6 lokali użytkowych. Łącznie złożone w Sądzie pozwy o zapłatę (lokale mieszkalne, użytkowe i tereny)zamknęły się kwotą 204.661,87 zł
- wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z rejestru członków – 6 osób, wykluczono 3 członków.

Na koniec 2008 roku statystykę zadłużeń czynszowych na lokalach mieszkalnych przedstawiają poniższe zestawienia i wykresy:

Statystyka zadłużenia czynszowego wg struktury

Zadłużenie	Ilość lokali	Kwota
poniżej 1 m-ca	506	82 128,13
od 1 do 2 m-cy	117	62 293,93
od 2 do 4 m-cy	68	77 004,94
powyżej 4 m-cy	55	860 716,87
Razem:	746	1 082 143,87

Struktura zadłużeń



Wskaźniki zadłużeń

M-c	2008				wsk.1(%)	wsk.2(%)
	zadłużenie	naliczenie	nalicz. narast.	wpływy	1/3	4/2
	1	2	3	4	5	6
1	1 090 943,97	1 067 711,56	1 067 711,56	1 038 540,30	102,18	97,27
2	1 116 539,88	1 066 946,44	2 134 658,00	739 074,96	52,31	69,27
3	1 127 706,49	1 063 260,86	3 197 918,86	1 011 316,76	35,26	95,11
4	1 198 949,12	4 619,51	3 202 538,37	982 986,71	37,44	21 279,03
5	1 244 000,43	1 123 246,00	4 325 784,37	609 487,30	28,76	54,26
6	1 249 999,07	1 084 266,08	5 410 050,45	738 987,57	23,11	68,16
7	1 232 404,98	1 082 768,01	6 492 818,46	985 106,20	18,98	90,98
8	1 303 884,37	1 081 982,98	7 574 801,44	660 529,17	17,21	61,05
9	1 241 682,50	1 082 414,68	8 657 216,12	1 372 373,94	14,34	126,79
10	1 205 880,49	1 015 357,77	9 672 573,89	1 136 257,61	12,47	111,91
11	1 155 145,28	1 066 873,29	10 739 447,18	1 052 067,13	10,76	98,61
12	1 082 122,87	1 068 297,65	11 807 744,83	1 114 231,87	9,16	104,30

Poziom zadłużeń czynszowych w stosunku do naliczenia miesięcznego według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. na poszczególne nieruchomości (budynki) przedstawia poniższe zestawienie:

Zestawienie zadłużeń w opłatach wg budynków

Adres	Naliczenie miesięczne	Zadłużenie na dzień 31.12.2008	Zadłużenie do naliczenia za m-c %
1	2	3	4
Poleska 28-32	31 882,61	3 321,41	10,42
Sycowska 14-14d	26 557,93	4 327,92	16,30
Litewska 30-34	32 756,44	6 536,63	19,96
Poleska 2-26	56 275,50	13 584,19	24,14
Sycowska 12-12d	27 790,98	6 753,70	24,30
Sycowska 8-8d	25 113,04	6 148,00	24,48
Kiełczowska 53-65	30 072,50	7 528,70	25,04
Inflancka 7-11	32 162,31	9 339,23	29,04
Poleska 42-46	33 130,59	10 002,64	30,19
Litewska 36-40	32 604,49	9 878,48	30,30
Sycowska 16-16d	24 439,35	7 492,22	30,66
Kiełczowska 155-165	27 630,25	8 933,79	32,33
Kiełczowska 67-73	20 277,34	7 275,05	35,88
Żmudzka 19-23	39 903,14	14 890,77	37,32
Inflancka 15-37	57 492,36	21 792,10	37,90
Litewska 42-46	31 617,42	12 461,84	39,41
Kiełczowska 125-131	20 467,62	8 595,82	42,00
Kiełczowska 111-123	30 243,19	18 154,97	60,03
Litewska 20	38 083,36	24 244,01	63,66
Litewska 62-72	30 275,08	20 698,50	68,37
Żmudzka 1-11	27 463,81	23 610,18	85,97
Inflancka 1-5	33 737,48	40 261,54	119,34
Sycowska 10-10d	24 401,68	31 202,03	127,87
Kiełczowska 83-107	56 010,17	71 625,94	127,88
Poleska 36-40	32 662,36	50 218,50	153,75
Krzywoustego 321-325	74 633,93	116 961,38	156,71
Kiełczowska 141-145	35 287,08	55 583,44	157,52
Żmudzka 13-17	39 413,32	63 116,50	160,14
Litewska 50-58	25 522,78	42 645,84	167,09
Kiełczowska 135-139	36 058,11	61 891,38	171,64
Litewska 24-28	31 433,43	86 288,72	274,51
Poleska 48	2 898,00	216 758,45	7 479,59
Razem	1 068 297,65	1 082 123,87	101,29

Zadłużenia najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenów kształtowało się następująco:

2007 - 213.554,21 zł

2008 - 183.495,88 zł spadek o 16,38 %

Strukturę zadłużenia na koniec 2008 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Statystyka zadłużenia wg struktury

Lp.	Ilość miesięcy	Razem lokale i tereny	
	zalegania	Ilość dłużników	Kwota
1	<1	39	23 195,23
2	>1<2	75	100 209,11
3	>2<3	14	35 398,65
4	>3<4	4	22 539,71
5	>4	1	2 153,18
Razem:		133	183 495,88

Dodatkowo, poza wyżej wykazanymi kwotami zadłużeń, jest grupa należności Spółdzielni, na którą składają się zadłużenia byłych członków i najemców lokali. Zadłużenia te wynoszą łącznie **287.935** zł z czego kwota **195.954,70** zł objęta jest, po ostatecznym rozstrzygnięciu sądowym, postępowaniem komorniczym, a kwota **91.980,30** zł, jako roszczenie sporne oczekuje na rozstrzygnięcie sądowe.

III Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni

Uchwałą nr 116/IV/2007 z 29 listopada 2007 roku Rada Nadzorcza przyjęła, na wniosek Zarządu, plan remontów na 2008 rok. Przyjęty plan remontów przewidywał wydatkowanie środków w wysokości **2 494 600** zł na 20 zadań rzeczowych. Na wniosek Zarządu w dniu 4.09.2008 r. Rada Nadzorcza dokonała korekty planu remontów polegającej na zmianie w zakresie rzeczowym i finansowym niektórych planowanych prac remontowych oraz uzupełnieniu planu o nowe zadania remontowe. Ostatecznie plan remontów po korekcie zawiera 24 zadania rzeczowe na kwotę **2 459 933,21** zł co daje w stosunku do planu na rok 2007 zmniejszenie wydatków o 24,75 % - z 3.269.400,- zł bez zmiany wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy - 1,50 zł/m² i wpływach z tego tytułu w wysokości **2.372.100,84** zł.

Wykonanie planu remontów przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj wykonywanych prac - Adres	Planowane nakłady	Poniesione koszty
1	Wymiana wodomierzy zw i cw	8 000,00	6 865,49
a	Kiełczowska 53-65	8 000,00	6 865,49
2	Remont klatek schodowych	1 044 000,00	1 000 450,00
a	Litewska 24-28	174 000,00	165 315,00
b	Litewska 30-34	174 000,00	165 315,00
c	Litewska 36-40	174 000,00	165 315,00
d	Litewska 42-46	174 000,00	165 315,00
e	Żmudzka 13-17	174 000,00	165 315,00
f	Żmudzka 19-23	174 000,00	165 315,00
	Roboty po demontażu grzejników		8 560,00
3	Wymiana okien na klatkach schodowych	261 000,00	262 966,82
a	Litewska 24-28	43 500,00	40 826,88
b	Litewska 30-34	43 500,00	40 826,88
c	Litewska 36-40	43 500,00	47 286,30
d	Litewska 42-46	43 500,00	42 344,02
e	Żmudzka 13-17	43 500,00	45 841,37
f	Żmudzka 19-23	43 500,00	45 841,37
4	Wymiana drzwi do piwnic	30 000,00	29 384,34
a	Litewska 24-28	3 913,00	3 832,74
b	Litewska 30-34	3 913,00	3 832,74
c	Litewska 36-40	3 913,00	3 832,74
d	Litewska 42-46	3 913,00	3 832,74
e	Żmudzka 13-17	3 913,00	3 832,74
f	Żmudzka 19-23	3 913,00	3 832,74
g	Litewska 20	2 609,00	2 555,16
h	Krzywoustego 321-325	3 913,00	3 832,74
5	Remont instalacji elektrycznej klatki schodowej	60 000,00	43 571,10
a	Litewska 24-28	7 826,00	5 087,85
b	Litewska 30-34	7 826,00	5 087,85
c	Litewska 36-40	7 826,00	5 087,85
d	Litewska 42-46	7 826,00	5 087,85
e	Żmudzka 13-17	7 826,00	5 087,85
f	Żmudzka 19-23	7 826,00	5 087,85
g	Litewska 20 + Krzywoustego 321-325	13 044,00	13 044,00
6	Remont zabezpieczający budynek stołówki	96 000,00	106 620,00
a	Litewska 20	96 000,00	106 620,00
7	Remont elewacji pawilonu	143 500,00	143 500,00
a	Inflancka 4	143 500,00	143 500,00
Podsumowanie strony:		1 642 500,00	1 593 357,75

	Z przeniesienia:	1 642 500,00	1 593 357,75
8	Malowanie osłon śmietnikowych i komór zsypanych	15 000,00	24 611,07
9	Wymiana pocztowych skrzynek oddawczych	143 140,77	130 939,31
10	Remont placu zabaw	94 100,00	107 284,23
a	Litewska 50-58	94 100,00	107 284,23
11	Montaż kompensacji mocy biernej-budynki wysokie	20 000,00	2 840,85
12	Remont sieci wodno-kanalizacyjnej-awarie	80 000,00	80 433,47
13	Montaż przetwornicy częstotliwości-hydrofornia	7 500,00	23 721,68
a	Kielczowska 137a	7 500,00	23 721,68
14	Malowanie drzwi do wind	25 000,00	24 908,06
15	Roboty dekarские	45 000,00	21 727,96
a	Sycowska 6b	45 000,00	21 727,96
16	Remont placu zabaw	53 070,00	59 635,49
a	Sycowska 16-16d	53 070,00	59 635,49
17	Wymiana drzwi wewnętrznych	120 000,00	110 706,94
a	Krzywoustego 321-325	120 000,00	110 706,94
18	Remont podjazdu	10 000,00	32 281,56
a	Krzywoustego 321-325	10 000,00	32 281,56
19	Remont sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	70 000,00	68 419,34
a	Kielczowska 83-107	11 000,00	13 692,31
b	Inflancka 15-37	12 500,00	13 990,76
c	Litewska 36-40	5 000,00	5 910,31
d	Litewska 20	5 500,00	5 523,00
e	Litewska 24-28 spinka	33 000,00	25 187,90
f	Kielczowska 89	3 000,00	4 115,06
20	Remont ciągów pieszo-jezdnych	30 000,00	36 626,10
21	Modernizacja oświetlenia klatek schodowych	36 056,00	39 734,00
a	Litewska 20	16 782,00	20 460,00
b	Krzywoustego 321-325	19 274,00	19 274,00
22	Wykonanie opasek	20 000,00	15 600,18
a	Litewska 40		0,00
b	Kielczowska 123-125		0,00
23	Pozostałe	48 566,44	48 566,44
	Wymiana przycisków dzwonekowych, Krzywoustego		33 941,58
	Demontaż grzejników na klatkach schodowych		7 978,04
	Remont fontanny		2 577,82
	Dorobienie kluczy do piwnic		4 069,00
Razem:		2 459 933,21	2 421 394,43

Istotne znaczenie dla naszej Spółdzielni ma fakt, że zostały wykonane wszystkie zaplanowane remonty, a rok 2008 to kolejny rok, w którym kontynuowano kompleksowy remont klatek schodowych. Remont dwóch ostatnich budynków przy ul. Krzywoustego 321-325 oraz Litewskiej 20 zakończy ten proces w całości zasobów będących w zarządzie Spółdzielni.

Dla lepszego przedstawienia relacji pomiędzy wydatkami finansowanymi z funduszu remontowego Spółdzielni, a odpisem gromadzonym przez poszczególne nieruchomości poniżej zademonstrowano zestawienie przedstawiające wysokość odpisu i wydatków poszczególnych nieruchomości Spółdzielni w roku 2008:

	Wydatki	Odpis
Kiełczowska 53- 65	0,00	71 083,80
Kiełczowska 67 - 73	0,00	46 368,00
Kiełczowska 83 - 107	50 263,97	133 233,48
Kiełczowska 111 - 123	10 721,69	72 102,60
Kiełczowska 125 – 131	1 382,16	46 368,00
Kiełczowska 135 - 139	12 666,35	80 976,48
Kiełczowska 141 - 145	2 932,37	81 187,20
Kiełczowska 155 - 165	0,00	63 734,04
Poleska 2 - 26	7 062,62	133 270,20
Poleska 28 - 32	4 223,24	73 161,00
Poleska 36 - 40	11 363,37	73 141,20
Poleska 42 - 46	2 932,34	71 959,14
Inflancka 1 - 5	2 932,34	73 679,82
Inflancka 7 - 11	2 932,34	72 171,00
Inflancka 15 - 37	13 990,76	135 021,60
Żmudzka 1 - 11	0,00	63 383,40
Żmudzka 13 - 17	221 773,34	87 011,28
Żmudzka 19 - 23	228 623,05	87 923,16
Litewska 20	36 556,49	75 143,40
Litewska 24 - 28	239 952,53	71 501,76
Litewska 30 - 34	218 609,02	72 174,60
Litewska 36 - 40	232 642,31	72 174,60
Litewska 42 – 46	221 361,57	71 293,56
Litewska 50 - 58	107 284,23	59 734,44
Litewska 62 - 72	12 584,16	68 839,20
Sycowska 8 - 8d	1 560,92	55 845,00
Sycowska 10 - 10d	7 592,32	55 845,00
Sycowska 12 - 12d	0,00	55 845,00
Sycowska 14 - 14d	0,00	58 142,76
Sycowska 16 - 16d	112 705,49	55 246,56
Krzywoustego 321 – 325	207 956,39	130 573,44
pozostałe	248 681,59	

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2008 roku wynosił -85.043,44 zł. Poza wpływem z tytułu odpisu na fundusz remontowy Spółdzielnia uzyskała dodatkowe środki w wysokości 317.953,70 zł (w roku 2007 była to kwota 458.441,55 zł).

Zmiany środków na funduszu remontowym za rok 2008 przedstawia poniższe zestawienie:

Fundusz remontowy 2008

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	B.O.	-85 043,44
2.	Odpis na fundusz remontowy	2 372 100,84
3.	Odszkodowania	0,00
4.	Wolne środki	317 953,70
5.	Pozostałe	3 453,83
	Razem zwiększenia	2 608 464,93
1.	Remonty	2 221 286,96
2.	Regresy	1 079,54
	Razem zmniejszenia	2 222 366,50
	SALDO	386 098,43

Konserwacje

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia zobowiązana jest również, oprócz remontów, do prowadzenia prawidłowej konserwacji budynków i urządzeń w celu utrzymania ich technicznej sprawności. W ramach tych obowiązków, konserwację i bieżącą obsługę prowadzą, na podstawie zawartych umów: spółka z o.o. „ Hydro-Klim ” (instalacja wody zimnej i ciepłej, gazu, centralnego ogrzewania, elektryczna oraz roboty ogólnobudowlane); Zakład Instalatorstwa Elektrycznego (instalacja AZART i domofonowa) oraz „ DOLPOL-DŹWIG ” (konserwacja i pogotowie dźwigowe). W roku 2007 odnotowano łącznie **2.759** zgłoszeń awarii, z czego:

- 101 dotyczyło właściwego funkcjonowania instalacji AZART - spadek o 57
- 332 domofonowej - spadek o 52
- 333 dźwigów - wzrost o 45
- 499 instalacji zimnej i ciepłej wody - wzrost o 70,
- 326 instalacji kanalizacji sanitarnej - wzrost o 27
- 535 instalacji centralnego ogrzewania - spadek o 150,
- 41 instalacji gazowej - spadek 122

pozostałe 592 dotyczyło usterek ogólnobudowlanych.

W wymiarze finansowym koszty konserwacji oraz usuwania zgłoszonych awarii w roku 2008 wyniosły **423 623,66 zł** (rok 2007– **420 464,40 zł**) kwota ta dotyczy zakresu prac ogólnobudowlanych i instalacyjnych bez konserwacji instalacji AZART i domofonowej oraz dźwigów - **158 503,22 zł** (rok 2007– 107 146,84 zł).

IV Gospodarka finansowa

Sporządzony za rok 2008 bilans wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę wysokości 25.510.933,49 zł .

I. Główne pozycje wykazane po stronie aktywów to:

- 1) **Aktywa trwałe:** kwotę 19.843.519,60 zł , ujęto w wartości netto , tj. z uwzględnieniem umorzenia. Poszczególne pozycje tej grupy wykazują zmniejszenie w stosunku do 31.12.2007 roku, na co wpływ ma naliczone umorzenie (głównie środków trwałych o dużej wartości, tj. budynków) oraz częściowa likwidacja środków trwałych (budynki mieszkalne) związana z przekształceniami lokali mieszkalnych w odrębną własność. Informacja dotycząca zmian wartości środków trwałych wg poszczególnych grup oraz związane z nimi umorzenie zawarte są w załączniku nr 1 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.
- 2) Na **aktywa obrotowe** Spółdzielni, w kwocie 5.667.413,89 zł, składają się:
 - należności krótkoterminowe: 1.718.289,28 zł (wzrost o 135.012,12 zł),
 - inwestycje krótkoterminowe: 3.949.124,61 zł (spadek o 657.066,52 zł).

II. Pozycje pasywów:

- 1) **Kapitał własny** : 22.310.948,21 zł – spadek w stosunku do roku 2007 wynika z wysięgowania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z procesem przekształcania lokali mieszkalnych w odrębną własność. Na wartość tą składają się następujące fundusze:
 - fundusz udziałowy ,
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz wkładów budowlanych,
 - fundusz z przeszacowania.

Dane liczbowe dotyczące wymienionych funduszy wykazane są w załączniku nr 2 informacji dodatkowej.

2) Zobowiązania.

- o zobowiązania krótkoterminowe: 2.937.309,15 zł (spadek o 487.354,84 zł), ujęto tu m.in. nadwyżkę wpływów w stosunku do kosztów za energię ciepłą w wysokości 766.764,67zł (do rozliczenia).

- o fundusze specjalne (fundusz świadczeń socjalnych, fundusz remontowy): 412.290,03 zł, w tym nadwyżka funduszu remontowego 386.098,43
- o krótkookresowe rozliczenia międzyokresowe – 262.676,13 Na saldo końcowe rozliczeń międzyokresowych składa się:
 - o wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich: +355.941,19 zł,
 - o wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2008: - 882.367,08 zł,
 - o wynik netto (zysk) z działalności gospodarczej za rok 2008 :+789.102,02 zł

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia zamknęła rok 2008 nadwyżką kosztów nad wpływami (882.367,08 zł), co wykazane jest w rachunku zysków i strat pod pozycją „ zmiana stanów produktów ”.

Wynik całokształtu działalności Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie przychodów i kosztów za 2008 rok.

Składniki	Koszty		Przychody		Wynik
	Plan Wykonanie	Wyk %	Plan Wykonanie	Wyk. %	
Eksplotacja podstawowa	5 697 000,00 5 959 769,68	104,61	5 805 800,00 5 874 988,65	101,19	108 800,00 -84 781,03
Wywóz nieczystości	413 500,00 423 923,48	102,52	413 500,00 403 134,19	97,49	0,00 -20 789,29
Zimna woda	1 402 600,00 1 387 337,39	98,91	1 402 600,00 1 361 763,51	97,09	0,00 -25 573,88
Gaz	248 800,00 257 255,53	103,40	248 800,00 244 077,91	98,10	0,00 -13 177,62
Domofony, AZART	62 300,00 66 371,15	106,53	62 300,00 62 365,12	100,10	0,00 -4 006,03
Podatki i opłaty lokalne	477 900,00 500 718,21	104,77	465 400,00 509 157,08	109,40	-12 500,00 8 438,87
Energia elektryczna	328 000,00 371 465,17	113,25	328 000,00 364 325,11	111,07	0,00 -7 140,06
Dźwigi	273 100,00 254 669,56	93,25	273 100,00 269 070,42	98,52	0,00 14 400,86
Energia ciepła	5 612 000,00 5 146 827,93	91,71	5 612 000,00 5 146 827,93	91,71	0,00 0,00
Pozostała dział.operacyjna	60 000,00 83 070,46	138,45	40 000,00 71 573,66	178,93	-20 000,00 -11 496,80
Operacje finansowe	0 880,80		50 000,00 236 838,72	473,68	50 000,00 235 957,92
Razem	14 575 200,00 14 452 289,36	99,16	14 701 500,00 14 544 122,30	98,93	126 300,00 91 832,94

Wynik w wysokości 91.832,94 zł pomniejszyć należy o podatek dochodowy od osób prawnych, który wynosił za rok 2008: 185.098,00, zł. W związku z powyższym wynik netto stanowi niedobór w wysokości 93.265,06 zł.

W roku 2008 nastąpiło kilka zdarzeń istotnych dla naszej Spółdzielni, spośród których na szczególną uwagę zasługują dwie sprawy :

Nastąpiła istotna zmiana w zakresie funkcjonowania najwyższych organów Spółdzielni polegająca na tym, że grupy członkowskie (u nas były to trzy grupy), które wybierały swoich reprezentantów na coroczne Zebranie Przedstawicieli Członków zostały zastąpione jednym Walnym Zgromadzeniem Członków, na które zostali zaproszeni wszyscy członkowie naszej Spółdzielni. Przygotowania do Walnego Zgromadzenia koordynowane przez Zarząd Spółdzielni oraz jego przebieg należy ocenić bardzo pozytywnie, pomimo – niestety – niskiej frekwencji.

W dniu 17 grudnia 2008 r. Trybunał Konstytucyjny w wyroku P 16/08 stwierdził niekonstytucyjność m.in.:

- art. 12 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie , w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt. 1-3 tego przepisu;
- art. 17¹⁴ ust.1 ww. ustawy w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat , o których mowa w pkt. 1 i 2 tego przepisu;

Pomimo faktu stwierdzenia przez Trybunał niezgodności z Konstytucją tych przepisów na podstawie, których nasza Spółdzielnia dokonywała przekształcenia lokali mieszkalnych w odrębną własność, Zarząd Spółdzielni postanowił kontynuować proces przekształceń na dotychczasowych zasadach. Zresztą taka decyzja Zarządu jest całkowicie zgodna z intencją Trybunału Konstytucyjnego, który w punkcie II sentencji stwierdził, że zakwestionowane przepisy utracą moc obowiązującą z upływem dwunastu miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku TK w Dzienniku Ustaw (a więc przez ten okres lub do czasu ich zmiany przez ustawodawcę są przepisami, które przez wszystkie spółdzielnie powinny być w dalszym ciągu stosowane) .

Odrębnym zagadnieniem pozostaje sprawa związana z pytaniem czy wyrok TK stanowi podstawę do występowania przez spółdzielnie mieszkaniowe z powództwami przeciwko Skarbowi Państwa o zapłatę odszkodowania z tytułu bezprawia normatywnego (na podstawie art. 417¹ § 1 kodeksu cywilnego). Problem ten zapewne będzie tematem licznych dyskusji Zarządu w latach przyszłych.

Reasumując, można stwierdzić, że pomimo istotnych zmian w prawie, które przecież skutkowały realnym zmniejszeniem wpływów, także w roku 2008, kondycję finansową Spółdzielni należy uznać za dobrą. Mówiąc o zmianach przepisów mamy tu na myśli dwa akty prawne :

- ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która obowiązuje od 31.07.2007 r. i od tego czasu ma przecież realny wymiar finansowy w kolejnych latach, skutkując zmniejszeniem wpływów na fundusz remontowy ze środków uzyskiwanych w ramach przekształceń praw lokatorskich we własnościowe,
- ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych, która od 2007 roku zlikwidowała zwolnienie od podatku tej części działalności Spółdzielni, która nie jest związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. W roku 2008 była to kwota 185.098 zł, co w przeliczeniu na m² powierzchni lokali mieszkalnych stanowi kwotę 1,40 zł w skali roku.

O dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni świadczy utrzymanie wysokiej płynności finansowej, którą według stanu na 31.12.2008 r. odzwierciedlają odpowiednie wskaźniki :

- wskaźnik płynności 1 wyniósł – **1,19**,
- wskaźnik płynności 2 wyniósł – **1,77**,

Należy zwrócić także uwagę na fakt, że Zarząd Spółdzielni nie dokonuje zmian wysokości opłat czynszowych w skali roku obrachunkowego pomimo, że takie zmiany są wprowadzane wielokrotnie przez dostawców poszczególnych mediów.

Oceniając rok 2008, można stwierdzić, że pomimo trudnych, zmiennych warunków zewnętrznych, pomimo bałaganu prawnego i niejednokrotnie takich działań ustawodawcy, które są wręcz szkodliwe dla spółdzielni mieszkaniowych nasza Spółdzielnia osiągnęła zamierzone cele i zrealizowała, bez większych perturbacji, przyjęty plan gospodarczy tak w zakresie finansowym jak i rzeczowym.

Wrocław 26 marzec 2009 r.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI