

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Spółdzielni za I kwartał 2009 r  
( 1 I – 31 III 2009 r.)**

**I Działalność Zarządu**

W okresie pierwszego kwartału 2009 r. to jest od 1 stycznia do 31 marca Zarząd Spółdzielni odbył 24 posiedzenia ( łącznie z dyżurami). Tematyka posiedzeń dotyczyła spraw wynikających z przyjętego planu pracy Zarządu, jak również spraw bieżących.

Przyjęty plan pracy Zarządu, obejmował m.in.:

1. Omówienie i przyjęcie planu pracy na 2009 rok.	Plan pracy przyjęto 6.01.09 r.
2. Omówienie rozliczenia energii ciepłej – skorygowanie mocy zamówionej.	Posiedzenie Zarządu w dniu 13 stycznia 2009 roku.
3. Omówienie zagadnień związanych z realizacją planu remontowego w 2009 roku.	Posiedzenie Zarządu w dniu 22 stycznia 2009 roku.
4. Omówienie stanu zawansowania prac nad uzyskaniem odszkodowania od Gminy Wrocław w związku z niedostarczeniem lokali socjalnych.	Posiedzenie Zarządu w dniu 27 stycznia 2009 roku.
5. Zapoznanie się ze wstępnym wynikiem finansowym Spółdzielni za rok 2008.	Posiedzenie Zarządu w dniu 27 stycznia 2009 roku.
6. Przyjęcie raportu z działalności Spółdzielni za grudzień 2008 r.	Przyjęto w dniu 27 stycznia 2009 roku.

7. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni.	Ocenę przeprowadzono 27.01.2009 roku.
8. Omówienie sposobu realizacji planu remontów w 2009 roku.	Realizacja 3.02.2009 roku.
9. Omówienie realizacji wniosków z WZCz w 2008 roku.	Omówiono 3.02.2009 roku.
10. Omówienie racjonalizacji kosztów w Spółdzielni w 2009 roku.	Posiedzenie Zarządu 17.02.2009 roku.
11. Omówienie spraw wynikających z protokołów Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.	Posiedzenie Zarządu w dniu 17 lutego 2009 roku.
12. Spotkanie z dłużnikami.	Spotkanie odbyło się 17 lutego 2009 r.
13. Omówienie spraw związanych z gospodarką lokalami użytkowymi i windykacją zobowiązań.	Sprawy omówiono na posiedzeniu Zarządu 17 lutego 2009 roku.
14. Omówienie realizacji zobowiązań Spółdzielni wobec dostawców mediów, ubezpieczenia, podatków oraz opłat wynikających z zatrudnienia pracowników.	Omówienia dokonano na posiedzeniu Zarządu w dniu 24 lutego 2009 roku.
15. Sprawy organizacji WZCz.	Posiedzenie Zarządu 24.02.2009 roku.
16. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni i przyjęcie raportu za miesiąc styczeń 2009 roku.	Posiedzenie Zarządu w dniu 24 lutego 2009 roku.
17. Ocena pracy służb technicznych w zakresie utrzymania porządku i czystości w zasobach Spółdzielni.	Posiedzenie Zarządu w dniu 3 marca 2009 roku.
18. Wstępne omówienie projektu sprawozdania za 2008 rok.	Posiedzenie Zarządu 3.03.2009 roku.
19. Omówienie organizacji WZCz.	Posiedzenie Zarządu 3.03.2009 rok.
20. Zapoznanie się ze wstępnym wynikiem finansowym Spółdzielni za rok 2008 .	Posiedzenie Zarządu 10 marca 2009 roku.
21. Ocena realizacji uchwał Rady Nadzorczej.	Oceny dokonano dnia 10.03.2009 roku.
22. Spotkanie z osobami przeprowadzającymi lustrację.	Spotkanie odbyło się 10.03.2009 roku.
23. Omówienie struktury zatrudnienia i płac.	Posiedzenie Zarządu 17.03.2009 roku.
24. Przyjęcie sprawozdania finansowego, w tym bilansu i rachunku zysków i strat za 2008 rok.	Posiedzenie Zarządu w dniu 24 marca 2009 roku.
25. Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2008 rok.	Przyjęto w dniu 24.03.2009 roku.
26. Omówienie przygotowania do WZCz.	Posiedzenie Zarządu 24.03.2009 rok.
27. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni, przyjęcie raportu za miesiąc luty 2009 roku.	Posiedzenie Zarządu w dniu 24 marca 2009 roku.
28. Sprawy organizacyjne.	Posiedzenie Zarządu 31.03.2009 roku.

Wśród spraw, którymi w minionym kwartale zajmował się Zarząd Spółdzielni należy zwrócić uwagę na:

- Podjęcie uchwały nr 11 z dnia 22.01.2009 roku w sprawie zasad ewidencjonowania osób przebywających w lokalach mieszkalnych Spółdzielni;
- Podpisanie umowy ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. na przeprowadzenie lustracji za okres 1.01.2006 – 31.12.2008 rok;
- Kontynuowanie procesu podpisywania umów o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności w kontekście wcześniej podjętej przez Zarząd decyzji w związku z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z 17.12.2008 roku;
- Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2008 rok;
- Przyjęcie sprawozdania finansowego, w tym bilansu i rachunku zysków i strat za 2008 rok;
- Omówienie aktualnej sytuacji związanej ze stanem prawnym ulicy Inflanckiej
  
- Podpisanie umów lub aneksów względnie załączników do umów z firmami (osobami) :
  - Przemysław Kubiak na najem lokalu użytkowego przy ul. Inflanckiej 11,
  - Karol Kuczyński na najem lokalu użytkowego przy ul. Litewskiej 28,
  - PHU Botam na wykonanie dodatkowych prac przy ul. B. Krzywoustego 321-325,
  - Biuro Kontroli Domen Internetowych na rejestrację dwóch domen internetowych,
  - Nogales - umieszczenie nośnika reklam na ścianie budynku Przy ul. B. Krzywoustego 321-325,
  - PHU Kopro na wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych
  - Dariusz Makowiecki – najem lokalu użytkowego przy ul. Kiełczowskiej 83,

Rutynowo Zarząd rozpatrywał sprawy dotyczące członkostwa w Spółdzielni, ustanowienia prawa do lokalu, zadłużeń czynszowych, realizacji planu remontów, konserwacji zasobów, kosztów eksploatacji oraz przetargów w celu wyłonienia najemców lokali użytkowych lub dzierżawców terenu.

## **II Sprawy członkowsko – mieszkaniowe**

W okresie od 1 stycznia do 31 marca zmiany w strukturze posiadanego prawa do lokalu przedstawiały się następująco:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - z 81 na 70 zmiana o 11,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - z 1374 na 1342 zmiana o 32,
- prawo odrębnej własności - z 1248 na 1292 zmiana o 44
- najem - z 12 na 12 bez zmian,
- bez tytułu prawnego - z 31 na 29 zmiana o 2,

a w rejestrze członków odnotowano następujące zmiany ilości członków – z 2732 na 2736.

Zarząd w ramach działalności statutowej przyjął ogółem w poczet członków 25 osób, w tym : w związku z pierwotnym nabyciem prawa 13 osób; w związku pochodnym nabyciem prawa 12 osób; skreślił z rejestru członków 21 osób w tym w związku ze zgonem członka 5 osób i 16 osób w związku ze zbyciem prawa.

W stosunku do 4 osób wystąpiono z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwał o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

## **III Zadłużenia**

W pierwszym kwartale 2009 roku zadłużenie występowało wobec:

- m – c I 812 lokali na kwotę 1.104.248,17 zł,
- m – c II 821 lokali na kwotę 1.042.515,84 zł,
- m – c III 741 lokali na kwotę 985.267,94 zł

a współczynnik zadłużenia ( zadłużenie miesięczne do naliczenia liczonego narastająco) kształtował się odpowiednio:

- m – c I 98,25 %
- m – c II 46,33 %
- m – c III 29,20 %

Z kolei zadłużenie lokali użytkowych z tytułu opłat za najem lokalu lub dzierżawę terenu w okresie od 1 stycznia do 31 marca zmniejszyło się o 40.006,45 zł z 183.495,88 zł na 143.489,43 zł tj. o 21,80 %.

Z tytułu posiadanego zadłużenia w opłatach skierowano do Sądu w pierwszym kwartale 2009 roku 2 pozwy o eksmisję z lokalu mieszkalnego oraz 12 pozwów o zapłatę dotyczących lokali mieszkalnych.

#### **IV Konserwacje i remonty**

W zakresie prowadzonych przez Spółdzielnię konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych odnotowano zgłoszenia awarii - łącznie za okres od stycznia do marca 2009 r. przyjęto 749 zgłoszeń, z czego:

- 30 dotyczyło niewłaściwego funkcjonowania instalacji AZART,
- 124 instalacji domofonowej,
- 84 dźwigów,
- 41 instalacji zimnej wody,
- 69 instalacji ciepłej wody,
- 64 instalacji kanalizacyjnej,
- 195 centralnego ogrzewania,
- 9 gazu,

pozostałe 133 dotyczyło usterek ogólnobudowlanych.

W wymiarze finansowym koszty konserwacji (usuwanie awarii) w okresie sprawozdawczym wyniosły 91.433,19 zł - dotyczy to kosztów w zakresie prac ogólnobudowlanych i instalacyjnych. Realizacji planu remontów zamknęła się wydatkami w wysokości **259.957,60** zł tj. na poziomie 10,97 % planowanych wydatków.

Realizację rzeczową planu remontów Spółdzielni za pierwszy kwartał przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Lp</b>	<b>Rodzaj wykonywanych prac - Adres</b>	<b>Planowane nakłady</b>	<b>Poniesione koszty</b>
<b>1</b>	<b>Wymiana wodomierzy zw i cw</b>	<b>59 700,00</b>	<b>0,00</b>
a	Poleska 36-40	8 800,00	
b	Kielczowska 83-107	13 000,00	
c	Kielczowska 125-131	6 000,00	
d	Kielczowska 135-139	9 000,00	
e	Kielczowska 141-145	8 900,00	
f	Kielczowska 155-165	7 000,00	
g	Żmudzka 1-11	7 000,00	
<b>2</b>	<b>Wymiana okien na klatkach schodowych</b>	<b>23 000,00</b>	<b>18 508,10</b>
a	Krzywoustego 321-325	17 000,00	13 124,20
b	Litewska 20	6 000,00	5 383,90
<b>3</b>	<b>Remont klatek schodowych</b>	<b>1 037 300,00</b>	<b>20 000,00</b>
a	Litewska 20	389 400,00	20 000,00
b	Krzywoustego 321-325	647 900,00	
<b>4</b>	<b>Modernizacja wiatrolapów</b>	<b>300 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Poleska 28-32	150 000,00	
b	Poleska 36-40	150 000,00	
<b>5</b>	<b>Remont nawierzchni ciągów komunikacyjnych</b>	<b>217 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Sycowska 6 Pawilon (przód)	148 000,00	
b	Kielczowska 149 (miejsca postojowe)	21 000,00	
c	Inflancka 4 chodnik	36 000,00	
d	Litewska 20 Remont podjazdu dla niepełnosprawnych	12 000,00	
<b>6</b>	<b>Remont elewacji pawilonu</b>	<b>143 500,00</b>	<b>143 500,00</b>
a	Inflancka 4 (c.d. z 2008 r.)	143 500,00	143 500,00
<b>7</b>	<b>Malowanie osłon śmietnikowych</b>	<b>28 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8</b>	<b>Usuwanie niedrożności kanałów wentylacyjnych</b>	<b>35 000,00</b>	<b>10 813,09</b>
<b>9</b>	<b>Awarie remont sieci wod-kan</b>	<b>60 000,00</b>	<b>5 214,30</b>
<b>10</b>	<b>Montaż kompensacji mocy biernej</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11</b>	<b>AZART połączenie bud. linią kablową Kielcz.83-131</b>	<b>25 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>12</b>	<b>Remont instalacji odgromowej</b>	<b>38 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Żmudzka 13-17	19 000,00	
b	Żmudzka 19-23	19 000,00	
<b>13</b>	<b>Modernizacja instalacji elektrycznej</b>	<b>36 500,00</b>	<b>0,00</b>
a	Projekt na Krzywoustego 321-325	12 000,00	
b	Wymiana opraw oświetlenia ewakuacyjnego	5 500,00	
c	Przeniesienie rozdzielnic z "MALWA" na Ip	4 000,00	
d	Litewska 24 dodatkowe 2 pkt świetlne	15 000,00	
Podsumowanie strony:		2 013 000,00	198 035,49

	Z przeniesienia:	2 013 000,00	198 035,49
<b>14</b>	<b>Remont placu zabaw</b>	<b>53 070,00</b>	<b>53 070,00</b>
a	Sycowska 16-16d c.d. z 2008 r.	53 070,00	53 070,00
<b>15</b>	<b>Remont sieci wodociągowej i kanalizacyjnej</b>	<b>116 800,00</b>	<b>0,00</b>
a	Poleska 42-46 przyłącze wody (3 szt.)	16 000,00	
b	Litewska 42-46 wym.przył. wody (2 szt.)	16 400,00	
c	Poleska 4 (1 szt.)	6 000,00	
d	Litewska 72 wym.poziom. kan. sanit.	16 000,00	
e	Kiełczowska 89 poziom. kan. sanit.	20 000,00	
f	Litewska 46 wym.zasuwy fi150	8 200,00	
g	Poleska 26 wym.zasuwy fi200	8 200,00	
h	Litewska 42 poziom+przyłącze kan.	26 000,00	
<b>16</b>	<b>Wymiana zaworów c.w.u. Danfoss</b>	<b>7 500,00</b>	<b>6 084,02</b>
a	Sycowska 10-10d	7 500,00	6 084,02
<b>17</b>	<b>Litewska 20 (budynek stołówki)</b>	<b>120 000,00</b>	<b>2 768,09</b>
<b>18</b>	<b>Naprawa nawierzchni asfaltowej</b>	<b>60 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Razem:</b>		<b>2 370 370,00</b>	<b>259 957,60</b>

## V Finanse

Koszty i przychody związane z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością GZM w okresie sprawozdawczym bieżącego roku przedstawia poniższe zestawienie:

	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Koszty</b>	<b>Wpływy</b>	<b>Wynik</b>
1	Eksploracja	1 540 885,85	1 519 155,80	-21 730,05
2	Wywóz nieczystości	115 277,07	126 658,25	11 381,18
3	Zimna woda	324 184,79	340 038,93	15 854,14
4	Gaz	78 772,64	67 849,46	-10 923,18
5	Domofony, AZART	16 661,02	15 593,12	-1 067,90
6	Podatki i opłaty lokalne	222 099,35	111 576,35	-110 523,00
7	Podatek dochodowy	68 000,00	0,00	-68 000,00
8	Energia elektryczna	99 061,37	104 485,99	5 424,62
9	Dźwigi	126 304,99	67 944,62	-58 360,37
10	Energia ciepła	2 212 080,78	1 580 732,55	-631 348,23
11	Operacje finansowe	0,00	80 789,21	80 789,21
12	Pozostałe	21 456,53	23 006,85	1 550,32
	<b>RAZEM</b>	<b>4 824 784,39</b>	<b>4 037 831,13</b>	<b>-786 953,26</b>

zaś wpływy i koszty odnoszone na fundusz remontowy kształtowały się następująco:

	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Koszty</b>	<b>Wpływy</b>	<b>Wynik</b>
1	BO	0,00	386 098,43	386 098,43
2	Remonty/naliczenia	58 692,12	593 025,21	534 333,09
3	Pozostałe	14 919,38	316,42	-14 602,96
4	Wolne środki	0,00	0,00	0,00
5	Regresy/odszkodowania	0,00	0,00	0,00
		<b>73 611,50</b>	<b>979 440,06</b>	<b>905 828,56</b>

**Zarząd Spółdzielni**