

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Spółdzielni za I kwartał 2010 r  
( 1 I – 31 III 2010 r.)**

**I Działalność Zarządu**

W okresie pierwszego kwartału 2010 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 I półrocze 2010 rok.	Plan pracy przyjęto 5.01.10 r.
2. Omówienie zagadnień związanych z zarządzaniem wspólnotami.	Posiedzenie Zarządu w dniu 12.01.2010.
3. Omówienie spraw dotyczących przekształceń praw do lokali mieszkalnych.	Posiedzenie w dniu 12.01.2010 r.
4. Omówienie zagadnień związanych z realizacją planu remontowego w 2010 r.	Posiedzenie w dniu 19.01.2010 r.
5. Zapoznanie się ze wstępnym wynikiem finansowym za rok 2009	Posiedzenie w dniu 26.01.2010 r.
6. Przyjęcie raport z działalności Spółdzielni za grudzień 2009 r.	Posiedzenie w dniu 26.01.2010 r.
7. Omówienie realizacji wniosków WZC z 2009 r.	Posiedzenie w dniu 2.02.2010
8. Omówienie gospodarki lokalami użytkowymi oraz windykacji zobowiązań.	Posiedzenie w dniu 16.02.2010 r.

9. Spotkanie z dłużnikami lokali mieszkalnych.	Posiedzenie w dniu 16.02.2010 r.
10. Spotkanie z biegłym rewidentem badającym sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2009.	Posiedzenie Zarządu w dniu 23 lutego 2010 roku.
11. Sprawy organizacyjne Walnego Zgromadzenia.	Posiedzenie w dniu 23..02.2010 r.
12. Przyjęcie raportu z działalności Spółdzielni za styczeń 2010 r.	Posiedzenie w dniu 23..02.2010 r.
13. Ocena pracy służb technicznych w zakresie utrzymania porządku i czystości na zarządzanych zasobach.	Posiedzenie w dniu 2.03.2010 r.
14. Wstępne omówienie projektu sprawozdania za rok 2009.	Posiedzenie w dniu 2.03.2010 r.
15. Omówienie spraw dotyczących organizacji WZC.	Posiedzenie w dniu 2.03.2010 r.
16. Zapoznanie się ze wstępnym wynikiem finansowym Spółdzielni za 2009 rok.	Posiedzenie Zarządu w dniu 9 marca 2010 roku.
17. Ocena realizacji uchwał Rady Nadzorczej.	Posiedzenie w dniu 9.03.2010 r.
18. Przyjęcie harmonogramu realizacji planu remontów.	Posiedzenie w dniu 16.03.2010 r.
19. Omówienie spraw związanych z ponoszeniem kosztów na utrzymanie terenów zielonych.	Posiedzenie w dniu 16.03.2010 r.
20. Omówienie przygotowań do WZC.	Posiedzenie w dniu 23.03.2010 r.
21. Przyjęcie raportu za miesiąc luty 2010.	Posiedzenie w dniu 23.03.2010 r.
22. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni.	Posiedzenie w dniu 23.03.2010 r.
23. Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2009.	Posiedzenie w dniu 30.03.2010 r.
24. Przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2009.	Posiedzenie w dniu 30.03.2010 r.

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

- Sprawę rozpoczętego postępowania sądowego przeciwko Gminie Wrocław o odszkodowanie w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego dla rodziny zamieszkałej przy ul. Kielczowskiej 103/2,
- Przyjęcie sprawozdania finansowego , w tym bilansu oraz rachunku zysku i strat za 2009 rok,

➤ Podpisanie umów lub aneksów względnie załączników do umów z firmami (osobami) :

- DOLPOLDŹWIG na wymianę windy przy ul. Litewskiej 20,
- JARO-BUD na remont stropodachu przy ul. Swycowskiej 8,
- umowę dzierżawy terenu przy ul. Kiełczowskiej 149,
- B.O.B M. Fabjanowski na projekt termomodernizacji budynku przy ul. B. Krzywoustego 321-325,
- architektem C. Matuszewskim na projekt przebudowy istniejących wiatrołapów w 10 budynkach wysokich,
- PBU OZBUD na wymianę 10 sztuk wyłazów dachowych.

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 55 na 48     | zmiana o 7,  |
| - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | - z 1208 na 1174 | zmiana o 34, |
| - prawo odrębnej własności                  | - z 1445 na 1487 | zmiana o 42  |
| - najem                                     | - z 11 na 11     | bez zmian,   |
| - bez tytułu prawnego                       | - z 26 na 26     | bez zmian,   |

a w rejestrze członków odnotowano następujące zmiany ilości członków – z 2732 na 2730.

Zarząd w ramach działalności statutowej przyjął ogółem w poczet członków 25 osób, w tym : w związku z pierwotnym nabyciem prawa 15 osób; w związku pochodnym nabyciem prawa 10 osób; skreślił z rejestru członków 27 osób w tym w związku ze zgonem członka 8 osób i 19 osób w związku ze zbyciem prawa.

W stosunku do 1 osoby wystąpiono z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o wykluczenie z grona członków Spółdzielni.

### **III Zadłużenia**

W pierwszym kwartale 2010 roku zadłużenie występowało wobec:

- m – c I                889 lokali na kwotę    1.074.958,71 zł,
- m – c II                881 lokali na kwotę    1.074.160,05 zł,
- m – c III                872 lokali na kwotę    1.023.783,97 zł

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

- m – c I                94,51 %
- m – c II                31,49 %
- m – c III                15,03 %

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 16.634,20 zł z 107.646,26 zł na 91.012,06 zł tj. o 15,45 %.

Z tytułu posiadanego zadłużenia w opłatach skierowano do Sądu w pierwszym kwartale 2010 roku 1 pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego oraz 17 pozwów o zapłatę, w tym 16 dotyczących lokali mieszkalnych, a 1 dotyczący lokalu użytkowego.

## **IV Konserwacje i remonty**

W zakresie prowadzonych przez Spółdzielnię konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych odnotowano zgłoszenia awarii - łącznie za okres od stycznia do marca 2010 r. przyjęto 801 zgłoszeń, z czego:

- 54 dotyczyło niewłaściwego funkcjonowania instalacji AZART,
- 173 instalacji domofonowej,
- 87 dźwigów,
- 31 instalacji zimnej wody,
- 65 instalacji ciepłej wody,
- 58 instalacji kanalizacyjnej,
- 171 centralnego ogrzewania,
- 27 gazu,

pozostałe 135 dotyczyło usterek ogólnobudowlanych.

W wymiarze finansowym koszty konserwacji (usuwanie awarii) w okresie sprawozdawczym wyniosły 97.023,85 zł - dotyczy to kosztów w zakresie prac ogólnobudowlanych i instalacyjnych. W ramach odpisu na fundusz remontowy realizacja planu remontów zamknęła się wydatkami w wysokości 55.776,75 zł. Natomiast w ramach kosztów eksploatacji wydatkowano 15.982,07 zł. Łącznie koszty remontów w I kwartale wyniosły **71.758,82 zł**, a więc kształtowały się na poziomie 2,25 % planowanych wydatków.

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

Lp	Rodzaj wykonywanych prac - adres	Planowane nakłady w zł	Poniesione koszty
<b>I. W ramach odpisu na fundusz remontowy</b>			
<b>1</b>	<b>Wymiana wodomierzy zw i cw</b>	<b>58 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Litewska 20		
b	Litewska 24-28		
c	Litewska 30-34		
d	Litewska 36-40		
e	Litewska 42-46		
f	Litewska 50-58		
g	Litewska 62-72		
h	Sycowska 8 - 8D		
<b>2</b>	<b>Modernizacja wiatrołapów</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Inflancka 1-5		
b	Inflancka 7-11		
c	Kielczowska 135-139		
d	Kielczowska 141-145		
e	Żmudzka 13-17		
f	Żmudzka 19-23		
g	Litewska 24 - 28		
h	Litewska 30 - 34		
i	Litewska 36 - 40		
j	Litewska 42 - 46		
<b>3</b>	<b>Malowanie osłon śmietnikowych + kubłowni</b>	<b>13 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Usuwanie niedrożności i czyszczenie kanałów wentylacyjnych</b>	<b>30 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>Awarie sieci wod- kan</b>	<b>50 000,00</b>	<b>23 704,18</b>
<b>6</b>	<b>Utwardzenie terenu</b>	<b>220 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Kielczowska 155		
<b>7</b>	<b>AZART połączenie bud. linią kablową.</b>	<b>30 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Litewska 50-72		
b	Kielczowska 155-165		
<b>8</b>	<b>Remont instal. odgromowej</b>	<b>55 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Sycowska 12, 16		
<b>9</b>	<b>Remont sieci wod. - kan.</b>	<b>51 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Inflancka 11 wym.zas		
b	Litewska 24wym.przy.wod		
c	Żmudzka 3 mon.wpust. deszcz.		
d	Poleska 18wym.przył.fekal.		
e	Litewska 28 reg.wpustu deszcz		
<b>10</b>	<b>Wymiana zaworów regulacyjnych c.w.u.</b>	<b>7 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Sycowska 12-12D wym.zaw.termost. cwu		
<b>11</b>	<b>Wymiana okien</b>	<b>8 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Litewska 20 - łącznik		
<i>Podsumowanie strony:</i>		<i>2 022 000,00</i>	<i>23 704,18</i>

<i>Z przeniesienia:</i>		2 022 000,00	23 704,18
<b>12</b>	<b>Modernizacja kubłowni</b>	<b>30 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	B. Krzywoustego 321-325		
<b>13</b>	<b>Wymiana opasek izolacyjnych przy budynkach</b>	<b>63 600,00</b>	<b>0,00</b>
a	Litewska 24-28		
b	Litewska 30-34 (przód+szczyt)		
c	Kielczowska 135-139		
d	Sycowska 14		
<b>14</b>	<b>Naprawa nawierzchni asfaltowej</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>15</b>	<b>Uzupełnienie poligramu na placach zabaw</b>	<b>12 800,00</b>	<b>0,00</b>
a	Kielczowska 87		
b	Litewska 42-46		
c	Żmudzka 21		
<b>16</b>	<b>Uzupełnienie niesortu</b>	<b>36 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Poleska 28-44		
b	Poleska 16-26 pl. zabaw		
<b>17</b>	<b>Wykonania chodników z kostki betonowej</b>	<b>32 300,00</b>	<b>0,00</b>
a	Poleska 14		
b	Litewska 20 wzdłuż parkingu za skarpią		
c	Litewska 24-28		
d	nowy chodnik przez ter. zielony w kierunku szkoły		
<b>18</b>	<b>Remont instalacji elektrycznej wyrównawczej</b>	<b>38 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>19</b>	<b>Wymiana ocieplenia</b>	<b>700 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	B. Krzywoustego 321-325		
<b>20</b>	<b>Remont naw. pieszojazdnej Kielczowska 137a-147</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Razem:</b>		<b>3 034 700,00</b>	<b>23 704,18</b>
<b>II . W ramach kosztów eksploatacji</b>			
<b>1</b>	<b>Remont dachu</b>	<b>86 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Litewska 20 stołówka		
<b>2</b>	<b>Litewska 20 (budynek stołówki)</b>	<b>60 000,00</b>	<b>0,00</b>
a	Zagospodarowanie terenu c.d. z 2009		
<b>Razem:</b>		<b>146 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III . Pozostałe</b>			
<b>1</b>	<b>Przeniesienie rozdzielnic z "MALWA" na lp</b>	<b>0,00</b>	<b>10 004,00</b>
<b>2</b>	<b>Modernizacja wiatrolapów Poleska 42-46, f-ra końc.</b>	<b>0,00</b>	<b>32 100,00</b>
<b>3</b>	<b>Opinia techniczna - stropodach ul. Sycowska 8</b>	<b>0,00</b>	<b>3 050,00</b>
<b>4</b>	<b>Remont lokalu mieszkalnego ul. Poleska 48</b>	<b>0,00</b>	<b>2 488,69</b>
<b>5</b>	<b>Inne drobne remonty</b>	<b>0,00</b>	<b>411,95</b>
<b>Razem:</b>		<b>0,00</b>	<b>48 054,64</b>
<b>Ogółem plan remontów:</b>		<b>3 180 700,00</b>	<b>71 758,82</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	Eksploatacja	1 452 887,15	1 518 582,89	65 695,74
2	Wywóz nieczystości	115 431,16	126 644,79	11 213,63
3	Zimna woda	361 889,55	345 574,95	-16 314,60
4	Gaz	81 880,59	69 188,62	-12 691,97
5	Domofony, AZART	19 355,49	15 600,23	-3 755,26
6	Podatki i opłaty lokalne	209 988,70	112 450,05	-97 538,65
7	Podatek dochodowy	58 000,00	0,00	-58 000,00
8	Energia elektryczna	97 964,90	101 210,83	3 245,93
9	Dźwigi	44 010,80	77 013,44	33 002,64
10	Energia cieplna	2 259 094,77	1 585 022,70	-674 072,07
11	Operacje finansowe	7,74	84 501,85	84 494,11
12	Pozostałe	15 531,36	26 022,25	10 490,89
	<b>RAZEM</b>	<b>4 716 042,21</b>	<b>4 061 812,60</b>	<b>-654 229,61</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	742 184,63	742 184,63
2	Remonty/naliczenia	55 776,75	557 443,62	501 666,87
3	Pozostałe	-27,72	769,70	797,42
4	Wolne środki	1 402,03	88 000,00	86 597,97
5	Regresy/odszkodowania	0,00	8 469,85	8 469,85
		<b>57 151,06</b>	<b>1 396 867,80</b>	<b>1 339 716,74</b>

**Zarząd Spółdzielni**