

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Spółdzielni za II kwartały 2009 r
(1 I – 30 VI 2009 r.)**

I Działalność Zarządu

W okresie dwóch kwartałów 2009 r. to jest od 1 stycznia do 30 czerwca Zarząd Spółdzielni odbył 48 posiedzeń (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.
29. Omówienie przebiegu lustracji – spotkanie z lustratorem.	Posiedzenie Zarządu 7.04.2009 roku.
30. Przeprowadzenie rozmowy z przedstawicielami firm Tom-Instal oraz Brukbit w sprawie realizacji zadań z planu remontów.	Posiedzenie Zarządu 7.04.2009 roku.

31. Wstępne przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz projektu materiałów na Walne Zgromadzenie.	Posiedzenie Zarządu 7.04.2009 roku.
32. Omówienie bieżącej realizacji planu finansowego i remontowego.	Posiedzenie Zarządu 21.04.2009 roku.
33. Omówienie przebiegu przeglądów technicznych.	Posiedzenie Zarządu 21.04.2009 roku.
34. Przeprowadzenie negocjacji z przedstawicielem firmy LANet.	Posiedzenie Zarządu 28.04.2009 roku.
35. Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za I kwartał 2009 roku.	Posiedzenie Zarządu 28.04.2009 roku.
36. Przyjęcie projektu materiałów na Walne Zgromadzenie Członków.	Posiedzenie Zarządu 5.05.2009 roku.
37. Zapoznanie się z protokołem z przebiegu lustracji.	Posiedzenie Zarządu 19.05.2009 roku.
38. Przyjęcie raportu z działalności Spółdzielni za miesiąc kwiecień oraz sprawy bieżące.	Posiedzenie Zarządu 26.05.2009 roku.
39. Omówienie spraw związanych z realizacją planu remontowego na 2009 rok.	Posiedzenie Zarządu 2.06.2009 roku.
40. Podpisanie protokołu z przeprowadzonej lustracji.	Posiedzenie Zarządu 2.06.2009 roku.
41. Analiza rozliczenia energii cieplnej za lata 2007 i 2008.	Posiedzenie Zarządu 9.06.2009 roku.
42. Omówienie realizacji umowy na wykonanie świadectw energetycznych i audytów w kontekście zmniejszenia mocy zamówionej.	Posiedzenie Zarządu 9.06.2009 roku.
43. Spotkanie z dłużnikami lokali mieszkalnych.	Posiedzenie Zarządu 16.06.2009 roku.
44. Omówienie struktury i poziomu zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych.	Posiedzenie Zarządu 16.06.2009 roku.
45. Sprawy organizacyjne.	Posiedzenie Zarządu 23.06.2009 roku.
46. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia Członków.	Posiedzenie Zarządu 30.06.2009 roku.
47. Omówienie planu pracy na II półrocze 2009 roku	Posiedzenie Zarządu 30.06.2009 roku.

Wśród spraw, którymi w minionym półroczu 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;
- Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za I kwartał 2009 roku;
- Podpisanie protokołu z przeprowadzonej lustracji;
- Zwołanie i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków;
- Podjęcie uchwały w sprawie zasad ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych, należnych od spadkobierców nie będących członkami Spółdzielni, zajmujących lokal mieszkalny po zgonie członka Spółdzielni.

- 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 Kopra na wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych
 - Dariusz Makowiecki – najem lokalu użytkowego przy ul. Kiełczowskiej 83,
 - Tom-Instal na wykonanie robót instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - BOTAM na malowanie osłon śmietnikowych,
 - DAKO na wymianę okien na XI kondygnacji w budynkach przy ul. Żmudzkiej i Litewskiej,
 - Zakład Instalatorstwa Elektrycznego Marek Gliniecki na wykonanie remontu instalacji odgromowej,
 - Usługi Transportowo-Sprzętowe i Roboty Drogowe na uzupełnienie ubytków nawierzchni,

- E-Certificate sp. z o.o. na wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej budynków oraz sporządzenie bilansu mocy,
- Bank Millennium na prowadzenie rachunku bankowego,
- Longin Krawczyk na dzierżawę terenu przy ul. Litewskiej,
- Cezary Siwek na dzierżawę terenu przy ul. Kiełczowskiej 139-141,
- Inwestrem- Biuro Inżynierskie na remont wiatrołapów,
- ELPRIM Instalacje i Urządzenia – wykonanie robót projektowo-budowlano-montażowych na instalacji elektrycznej,
- Prace Projektowe – Vetter Danuta – wykonanie projektu remontu zatoki postojowej na ul. Sycowskiej 6 przed pawilonem,
- Brukbit – wykonanie remontu nawierzchni ciągów komunikacyjnych
- Barbara Tutak na dzierżawę terenu przy ul. Kiełczowskiej 67a,
- Dorota Cegłowska na dzierżawę terenu przy ul. Krzywoustego 321,
- ZOF-MAR s.c. na najem lokalu użytkowego przy ul. Litewskiej 28/1a,
- FABLE – Dariusz Wojtasik na umieszczenie tablicy reklamowej

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 30 czerwca zmiany w strukturze posiadanego prawa do lokalu przedstawiały się następująco:

- | | | |
|---|------------------|--------------|
| - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu | - z 81 na 65 | zmiana o 16, |
| - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | - z 1374 na 1289 | zmiana o 85, |
| - prawo odrębnej własności | - z 1248 na 1350 | zmiana o 102 |

- 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 2734.

Zarząd w ramach działalności statutowej przyjął ogółem w poczet członków 53 osoby w tym : w związku z pierwotnym nabyciem prawa 33 osoby; w związku pochodnym nabyciem prawa 20 osób; skreślił z rejestru członków 51 osób w tym w związku ze zgonem członka 11 osób i 40 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,
- m – c IV 791 lokali na kwotę 1.024.309,58 zł,
- m – c V 1.013 lokali na kwotę 1.256.944,56 zł,
- m – c VI 891 lokali na kwotę 1.185.084,11 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 %
- m – c IV 22,78 %
- m – c V 25,32 %
- m – c VI 17,80 %

Z kolei zadłużenie lokali użytkowych z tytułu opłat za najem lokalu lub dzierżawę terenu w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca zwiększyło się o 12.873,39 zł ze 183.495,88 zł na 196.369,27 zł tj. o 7,02 %.

Z tytułu posiadanego zadłużenia w opłatach skierowano do Sądu w pierwszym półroczu 2009 roku 3 pozwy o eksmisję z lokalu mieszkalnego oraz 17 pozwów o zapłatę : w tym 15 dotyczących lokali mieszkalnych oraz 2 dotyczące lokali użytkowych.

IV Konserwacje i remonty

W zakresie prowadzonych przez Spółdzielnię konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych odnotowano zgłoszenia awarii - łącznie za okres od stycznia do czerwca 2009 r. przyjęto 1374 zgłoszeń, z czego:

- 47 dotyczyło niewłaściwego funkcjonowania instalacji AZART,
- 224 instalacji domofonowej,
- 160 dźwigów,
- 80 instalacji zimnej wody,
- 118 instalacji ciepłej wody,
- 150 instalacji kanalizacyjnej,
- 235 centralnego ogrzewania,
- 25 gazu,

pozostałe 335 dotyczyło usterek ogólnobudowlanych.

W wymiarze finansowym koszty konserwacji (usuwanie awarii) w okresie sprawozdawczym wyniosły 200.834,98 zł - dotyczy to kosztów w zakresie prac ogólnobudowlanych i instalacyjnych. Realizacji planu remontów zamknęła się wydatkami w wysokości **850.521,52** zł t.j. na poziomie 35,88 % planowanych wydatków.

Realizację rzeczową planu remontów Spółdzielni za pierwsze półrocze przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj wykonywanych prac - Adres	Planowane nakłady	Poniesione koszty
1	Wymiana wodomierzy zw i cw	59 700,00	56 451,06
a	Poleska 36-40	8 800,00	7 951,06
b	Kielczowska 83-107	13 000,00	12 319,00
c	Kielczowska 125-131	6 000,00	5 820,00
d	Kielczowska 135-139	9 000,00	8 536,00
e	Kielczowska 141-145	8 900,00	8 439,00
f	Kielczowska 155-165	7 000,00	6 693,00
g	Żmudzka 1-11	7 000,00	6 693,00
2	Wymiana okien na klatkach schodowych	23 000,00	18 508,10
a	Krzywoustego 321-325	17 000,00	13 124,20
b	Litewska 20	6 000,00	5 383,90
3	Remont klatek schodowych	1 037 300,00	318 423,79
a	Litewska 20	389 400,00	291 953,84
b	Krzywoustego 321-325	647 900,00	26 469,95
4	Modernizacja wiatrolapów	300 000,00	0,00
a	Poleska 28-32	150 000,00	
b	Poleska 36-40	150 000,00	
5	Remont nawierzchni ciągów komunikacyjnych	217 000,00	0,00
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	
6	Remont elewacji pawilonu	143 500,00	143 500,00
a	Inflancka 4 (c.d. z 2008 r.)	143 500,00	143 500,00
7	Malowanie osłon śmietnikowych	28 000,00	26 618,00
8	Usuwanie niedrożności kanałów wentylacyjnych	35 000,00	10 813,09
9	Awarie remont sieci wod-kan	60 000,00	6 649,30
10	Montaż kompensacji mocy biernej	10 000,00	0,00
11	AZART połączenie bud. linią kablową Kielcz.83-131	25 000,00	0,00
12	Remont instalacji odgromowej	38 000,00	13 375,00
a	Żmudzka 13-17	19 000,00	13 375,00
b	Żmudzka 19-23	19 000,00	
13	Modernizacja instalacji elektrycznej	36 500,00	0,00
a	Projekt na Krzywoustego 321-325	12 000,00	
b	Wymiana opraw oświetlenia ewakuacyjnego	5 500,00	
c	Przeniesienie rozdzielnicy z "MALWA" na Ip	4 000,00	
d	Litewska 24 dodatkowe 2 pkt świetlne	15 000,00	
Podsumowanie strony:		2 013 000,00	594 338,34

	Z przeniesienia:	2 013 000,00	594 338,34
14	Remont placu zabaw	53 070,00	53 070,00
a	Sycowska 16-16d c.d. z 2008 r.	53 070,00	53 070,00
15	Remont sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	116 800,00	52 373,88
a	Poleska 42-46 przyłącze wody (3 szt.)	16 000,00	5 314,87
b	Litewska 42-46 wym.przył. wody (2 szt.)	16 400,00	7 707,96
c	Poleska 4 (1 szt.)	6 000,00	2 985,47
d	Litewska 72 wym.poziom. kan. sanit.	16 000,00	12 863,88
e	Kiełczowska 89 poziom. kan. sanit.	20 000,00	
f	Litewska 46 wym.zasuwy fi50	8 200,00	
g	Poleska 26 wym.zasuwy fi200	8 200,00	
h	Litewska 42 poziom+przyłącze kan.	26 000,00	23 501,70
16	Wymiana zaworów c.w.u. Danfoss	7 500,00	6 084,02
a	Sycowska 10-10d	7 500,00	6 084,02
17	Litewska 20 (budynek stołówki)	120 000,00	2 768,09
18	Naprawa nawierzchni asfaltowej	60 000,00	58 560,00
Pozostałe			
19	Wymiana okien na XI p.	0,00	53 500,00
a	Litewska 28-46		33 585,16
b	Żmudzka 13-23		19 914,84
20	Docieplenie kubłowni	0,00	1 923,81
a	Poleska 44		1 923,81
21	Kiełczowska 77 zawory do grzejników	0,00	4 428,53
22	Wymiana drzwi do klatek Krzywoustego 321-325	0,00	15 684,06
23	Inne drobne remonty	0,00	7 790,79
Razem:		2 370 370,00	850 521,52

V Finanse

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

	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
1	Eksploatacja	3 191 718,72	3 036 225,12	-155 493,60
2	Wywóz nieczystości	232 454,03	252 818,58	20 364,55
3	Zimna woda	695 182,68	700 335,96	5 153,28
4	Gaz	136 771,62	135 418,85	-1 352,77
5	Domofony, AZART	32 787,60	31 191,32	-1 596,28
6	Podatki i opłaty lokalne	297 099,35	220 848,36	-76 250,99
7	Podatek dochodowy	126 000,00	0,00	-126 000,00
8	Energia elektryczna	192 171,91	217 476,97	25 305,06
9	Dźwigi	191 778,50	135 807,63	-55 970,87
10	Energia cieplna	3 241 577,26	3 150 852,86	-90 724,40
11	Operacje finansowe	0,00	121 665,42	121 665,42
12	Pozostałe	45 759,05	23 728,54	-22 030,51
	RAZEM	8 383 300,72	8 026 369,61	-356 931,11

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

	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
1	BO	0,00	386 098,43	386 098,43
2	Remonty/naliczenia	506 241,03	1 186 050,42	679 809,39
3	Pozostałe	133 958,54	316,42	-133 642,12
4	Wolne środki	0,00	0,00	0,00
5	Regresy/odszkodowania	0,00	0,00	0,00
		640 199,57	1 572 465,27	932 265,70

Analizując powyższe zestawienie oraz przedstawioną na poprzednich stronach tabelę obrazującą rzeczową realizację planu remontów można zauważyć pozorną sprzeczność wynikającą z różnicy pomiędzy :

- kwotą **850.521,52** zł odzwierciedlającą już poniesione , łączne koszty na wykonanie prac remontowych w wydaniu rzeczowym
- oraz
- kwotą **640.199,57** zł odnoszoną do kosztów na funduszu remontowym.

Wydawałoby się, że obie kwoty powinny być takie same. Jednakże zaistniała różnica wynika z różnych ujęć odzwierciedlających rzeczowe oraz finansowe wykonanie planu remontów, a także z konieczności stosowania określonych zasad rachunkowości. A mianowicie :

1/ część awarii wykazanych w pozycji 9 oraz pozycja 21 planu remontów zostały zaksięgowane w ciężar kosztów eksploatacji – na kwotę **7.667,93** zł,

2/ niektóre remonty kontynuowane od 2008 roku lub wykonywane na przełomie 2008/09 (pozycje 6,14,16 planu remontów) zostały zaksięgowane po stronie wydatków roku 2008 – na kwotę **202.654,02** zł.

Wobec powyższego :

850.521,52 zł. – wykonanie rzeczowe planu remontów,
- 7.667,93 zł. – pkt. 1,
-202.654,02 zł. – pkt. 2, _____
640.199,57 zł. – koszty odnoszone na fundusz remontowy.

Zarząd Spółdzielni