

# **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni im. B. Krzywoustego za rok 2009.**

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,           |
| - Antoni Kluczyński | - Zastępca Prezesa Zarządu, |
| - Ireneusz Tomczak  | - członek Zarządu,          |

przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrachunkowy 2009 .

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. Antoni Kluczyński
3. Ireneusz Tomczak

## **I Sprawy członkowsko – mieszkaniowe i dyspozycja lokalami**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku zasoby mieszkaniowe Spółdzielni obejmowały 2 746 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 131 783,28 m<sup>2</sup> zgrupowanych w 32 budynkach wybudowanych w latach 1971 – 1983, w których zamieszkiwało 6.862 osób – w stosunku do ubiegłego roku ubyło 188 osób. Rejestr członków na koniec roku wykazywał 2.732 członków Spółdzielni – w stosunku do roku poprzedniego ich ilość nie uległa zmianie. Struktura posiadanego prawa do lokalu kształtowała się następująco:

- |                                |               |             |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| - lokatorskie prawo do lokalu  | - 55 lokali   | - ubyło 26  |
| - własnościowe prawo do lokalu | - 1208 lokali | - ubyło 166 |
| - odrębna własność             | - 1445 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	199	2	2,90%	37	53,62%	30	43,48%
Kiełczowska 67-73	2	60	146	1	1,67%	34	56,67%	25	41,67%
Kiełczowska 83-107	3	128	395	3	2,34%	51	39,84%	72	56,25%
Kiełczowska 111-123	4	70	209	3	4,29%	31	44,29%	34	48,57%
Kiełczowska 125-131	5	60	143	1	1,67%	24	40,00%	35	58,33%
Kiełczowska 135-139	6	90	246	3	3,33%	39	43,33%	46	51,11%
Kiełczowska 141-145	7	89	221	0	0,00%	44	49,44%	44	49,44%
Kiełczowska 155-165	8	70	186	1	1,43%	27	38,57%	42	60,00%
Poleska 2-26	9	128	395	2	1,56%	56	43,75%	69	53,91%
Poleska28-32	10	88	221	1	1,14%	37	42,05%	50	56,82%
Poleska 36-40	11	88	222	0	0,00%	35	39,77%	52	59,09%
Poleska 42-46	12	88	233	0	0,00%	41	46,59%	47	53,41%
Poleska 48	32	8	23		0,00%		0,00%		0,00%
Inflancka 1-5	13	88	237	3	3,41%	35	39,77%	49	55,68%
Inflancka 7-11	14	87	202	2	2,30%	33	37,93%	52	59,77%
Inflancka 15-37	15	168	429	2	1,19%	66	39,29%	99	58,93%
Litewska 20	19	127	185	4	3,15%	42	33,07%	75	59,06%
Litewska 24-28	20	68	192	1	1,47%	23	33,82%	42	61,76%
Litewska 30-34	21	68	180	0	0,00%	32	47,06%	36	52,94%
Litewska 36-40	22	68	175	0	0,00%	26	38,24%	41	60,29%
Litewska 42-46	23	67	177	1	1,49%	31	46,27%	33	49,25%
Litewska 50-58	24	60	177	0	0,00%	23	38,33%	35	58,33%
Litewska 62-72	25	67	181	3	4,48%	40	59,70%	23	34,33%
Żmudzka 1-11	16	70	176	1	1,43%	29	41,43%	39	55,71%
Żmudzka 13-17	17	100	230	5	5,00%	55	55,00%	40	40,00%
Żmudzka 19-23	18	101	236	3	2,97%	46	45,54%	52	51,49%
Krzywoustego 321-325	31	206	392	7	3,40%	74	35,92%	121	58,74%
Sycowska 8-8d	26	75	173	3	4,00%	39	52,00%	33	44,00%
Sycowska 10-10d	27	75	162	2	2,67%	45	60,00%	28	37,33%
Sycowska 12-12d	28	75	190	1	1,33%	41	54,67%	33	44,00%
Sycowska 14-14d	29	75	163	0	0,00%	34	45,33%	41	54,67%
Sycowska 16-16d	30	65	166	0	0,00%	38	58,46%	27	41,54%
<b>Razem</b>		<b>2746</b>	<b>6862</b>	<b>55</b>	<b>2,00%</b>	<b>1208</b>	<b>43,99%</b>	<b>1445</b>	<b>52,62%</b>

Spółdzielnia posiadała także w swoich zasobach 11 lokali mieszkalnych, które są zajmowane na podstawie umów najmu oraz 26 lokali zamieszkałych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu.

W roku 2009 Zarząd Spółdzielni na swych posiedzeniach przyjął w poczet członków Spółdzielni 113 osób, w tym : w związku z pierwotnym nabyciem prawa 68 osób; w związku pochodnym nabyciem prawa 45 osób, skreślił z rejestru członków 108 osób, w tym w związku ze zgonem członka 30 osób i 78 osób w związku ze zbyciem prawa. W stosunku do 3 osób Zarząd wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwał o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu, w stosunku do 8 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 oraz w odniesieniu do 8 osób wnioskował o podjęcie uchwały o wykreśleniu z rejestru członków, w związku ze zbyciem prawa do lokali.

W stosunku do 2 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 09	Data wniosku do Gminy	Metraż
1	L	Litewska 20/91	08.06.09	8 579	11.08.09	35,70
2	L	Żmudzka 1/5	04.11.08	22 979	15.01.09	47,60
łącznie zadłużenie				<b>31 558</b>		

Skutkiem systematycznie prowadzonych działań zostały wykonane prawomocne wyroki eksmisyjne w stosunku do osób zajmujących następujące lokale :

1. Inflancka 19/7 - realizacja 1.07.2009 r.
2. Kiełczowska 139/22 - realizacja 18.09.2009 r.
3. B. Krzywoustego 325/218 - realizacja 24.03.2009 r.
4. B. Krzywoustego 323/108 - realizacja 14.12.2009 r.

Stosownie do dyspozycji zawartej w § 57 ust. 1 Statutu Spółdzielni, to jest w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd podjął decyzję o ogłoszeniu ustnego, nieograniczonego przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności w stosunku do następujących lokali :

- Litewska 20/63,
- Litewska 20/3,
- B. Krzywoustego 325/218,
- Inflancka 19/7,
- Inflancka 1/23

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

W roku 2009 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 198 wniosków w sprawie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, z czego 21 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 2009 tylko 16 osób, które nabyły lokale mieszkalne w naszych zasobach skorzystało z tego prawa ), co zapewne świadczy w istotnym stopniu o prawidłowym funkcjonowaniu organów spółdzielni. Wybór dotyczący członkostwa w Spółdzielni oprócz możliwości realnego wpływania na działania spółdzielni, warunkuje także stopień partycypacji w kosztach eksploatacji co odzwierciedlają różne stawki opłat eksploatacyjnych - w 2009 roku przyjęte dla członków Spółdzielni w wysokości **2,82 zł/m<sup>2</sup>** , a dla właścicieli prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni w wysokości **3,72 zł/m<sup>2</sup>**

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 100 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;
- Monitorowanie postępowania sądowego, w którym Spółdzielnia wystąpiła przeciwko Gminie Wrocław z roszczeniem o przyznanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego;
- Przyjęcie założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na 2010 rok;
- Przygotowanie projektu planu gospodarczego Spółdzielni na 2010 rok : finansowego i remontów;
- Podjęcie uchwały w sprawie stawek opłat obowiązujących w 2010 roku;
- Przeprowadzenie pełnej lustracji obejmującej lata 2006, 2007, 2008
- Przygotowanie zmian mających na celu uaktualnienie wszystkich regulaminów wymienionych w § 34 Statutu Spółdzielni.

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.

W efekcie podjętych decyzji pod koniec roku 2008 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. Sprawa zakończyła się

wygraną Spółdzielni w pierwszej instancji, a następnie w wyniku apelacji wniesionej przez Gminę Wrocław, Sąd Okręgowy w drugiej instancji podtrzymał korzystne dla nas rozstrzygnięcie i zasądził w dniu 8 października 2009 roku na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości 16.286,81 zł. Działania w tym zakresie będą kontynuowane i kolejne pozwy o zapłatę odszkodowania zostaną wniesione w latach następnych.

- ◆ 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. Rozpoczęty w 2008 roku proces wprowadzania zmian w poszczególnych regulaminach był kontynuowany przez Zarząd Spółdzielni w 2009 roku doprowadzając do przygotowania nowych projektów następujących regulaminów :

- Regulamin Zarządu,
- Regulamin przeprowadzania nieograniczonych przetargów pisemnych i ustnych na oddanie w najem lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
- Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokalu i zamiany mieszkań,
- Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego,
- Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali,

które zostały przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 12.03.2009 roku.

Natomiast Regulamin zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku został uchylony jako zdezaktualizowany w całości.

- ◆ 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 .

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 zmiany 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,
- 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 wysokości 18 696,14 zł .

Dodatkowo Zarząd dofinansował m.in.: zakup książek do biblioteki ( 1000 zł ) zimowisko dla dzieci (1000 zł) oraz festyn osiedlowy organizowany dla mieszkańców naszego osiedla (2000 zł).

## **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 :

$\frac{484.363}{1.000.000}$  co daje 48,44 %

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

$\frac{515.634}{1.000.000}$  co daje 51,56 %

Reasumując można stwierdzić, że Spółdzielnia, która przestaje być jedynym użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem budynków ewoluuje 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 (wyzierzawiane) 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		27	24	G.299		66 737,00	
Poleska 2 - 46							
Inflancka 1 - 11							
Inflancka 15 - 37							
Litewska 20							
Poleska 28 - 32							
Poleska 36 - 40							
Kiełczowska 83-107		36	25	G.52	112 578,00		
Kiełczowska 111-131							
Kiełczowska 135-145							
Kiełczowska 155-165							
Żmudzka 1-23							
Litewska 24-46							
Litewska 50-58							
Litewska 62-72							
Żmudzka 15-23							
Krzywoustego 321-325		1/5	22	G.299	7 946,00		
<b>203 313,00</b>							

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.
						<b>66 358,00</b>	

<b>Łącznie</b>	<b>269 671,00</b>
----------------	-------------------

## Powierzchnia użytkowa

Wykorzystanie posiadanej powierzchni użytkowej lokali oraz terenów określone tak zwanym współczynnikiem obciążenia kształtowało się na koniec roku 2009 następująco:

- lokale użytkowe - **0,99**  
( ilość lokali - ogółem 135, objętych umową 134)
- tereny - **0,95**  
( ilość terenów – ogółem 44, objęte umową 42)

## Powierzchnie zajęte pod działalność gospodarczą

Powierzchnia budynków lub ich części zajętych na działalność gospodarczą	9.595,91
Powierzchnia pozostałych budynków w tym garaże	1.428,09 257,60
<b>Powierzchnia lokali użytkowych</b>	<b>10.949,67</b>
objętych umową w tym lokale na potrzeby własne	10.887,79 754,57
nie objętych umową	61,88
ilość umów najmu	134
<b>Tereny zajęte pod działalność gospodarczą</b>	<b>17.627,16</b>
<b>Tereny dzierżawione</b>	<b>10.508,67</b>
objęte umową	10.400,32
nie objęte umową	108,35
ilość umów dzierżawy	42
<b>Garaże</b>	<b>257,60</b>
objęte umową	257,60
ilość umów najmu	16

## I I Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W roku 2009 gospodarka zasobami mieszkaniowymi regulowana była dwiema uchwałami:

- Nr 12/V/2008 z dnia 27 listopada 2008 r. Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia planu finansowego Spółdzielni na 2009 rok
- Nr 92/2008 z dnia 02 grudnia 2008 r. Zarządu Spółdzielni w sprawie obowiązujących stawek opłat w 2009 roku.

Przyjęty plan finansowy Spółdzielni w stosunku do planu na rok 2008 wskazywał niewielkie zwiększenie zarówno po stronie kosztów jak i przychodów, co widoczne jest na poniższym zestawieniu:

	<b>Koszty</b>	<b>Przychody</b>
<b>2008</b>	14.575.200,- zł	14.701.500,- zł
<b>2009</b>	15.457.750,- zł	15.468.770,- zł

Tak więc po stronie kosztów nastąpił wzrost o 1,06 %, a po stronie przychodów o 1,05 %.

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

Koszty i przychody wg rodzaju	Plan 2009		Wykonanie	
	Koszty	Dochody	Koszty	Dochody
<b>Dział A</b>				
<b>1. Eksploatacja podstawowa</b>	<b>5 886 880</b>	<b>6 047 900</b>	<b>6 135 369,93</b>	<b>6 065 566,76</b>
a) odpis na fundusz remontowy	2 370 600		2 372 100,84	
b) amortyzacja	40 000		41 105,85	
c) materiały	76 000		71 072,28	
d) działalność społeczno-kulturalna i oświatowa	9 350		22 896,14	
e) wynagrodzenia	1 915 800		1 875 581,25	
f) fundusz świadczeń socjalnych	38 300		40 361,60	
g) wydatki samorządowe	255 300		274 622,55	
h) konserwacja	445 000		414 644,07	
i) konserwacja i remonty- lokale użytkowe			268 006,84	
j) przeglądy okresowe	31 000		25 013,23	
k) dezynsekcja, deratyzacja i dezynfekcja	45 000		34 972,56	
l) ubezpieczenia	75 030		70 593	
ł) prowizje bankowe	30 000		17 958,92	
m) konserwacja - tereny zewnętrzne	190 000		185 925,02	
n) oświetlenie terenów	23 000		19 758,21	
o) pozostałe	342 500		400 757,57	
p) czynsz - lokale mieszkalne		4 456 700		4 477 072,48
r) najem i dzierżawa		1 500 000		1 481 321,79
s) pozostała sprzedaż		91 200		107 172,49
<b>2. Pozostałe przychody i koszty</b>	<b>50 000</b>	<b>130 000</b>	<b>168 321,18</b>	<b>301 701,75</b>
a) Pozostałe przychody i koszty operacyjne	50 000	30 000	168 185,97	52 696,85
b) Przychody i koszty z operacji finansowych		100 000	135,21	249 004,90
<b>Razem dział A</b>	<b>5 936 880</b>	<b>6 177 900</b>	<b>6 303 691,11</b>	<b>6 367 268,51</b>

<b>Dział B</b>	<b>Koszty</b>	<b>Dochody</b>	<b>Koszty</b>	<b>Dochody</b>
<b>1 Dźwigi</b>	<b>274 370</b>	<b>274 370</b>	<b>247 492,68</b>	<b>270 171,44</b>
a) remonty	118 000		104 584,07	
b) eksploatacja	156 400		142 908,61	
<b>2 Domofony</b>	<b>32 800</b>	<b>32 800</b>	<b>37 946</b>	<b>32 843,15</b>
<b>3 AZART</b>	<b>29 500</b>	<b>29 500</b>	<b>29 274,87</b>	<b>29 548,04</b>
<b>4 Energia cieplna</b>	<b>5 785 000</b>	<b>5 785 000</b>	<b>5 898 706,16</b>	<b>5 898 706,16</b>
<b>5 Zimna woda i kanalizacja</b>	<b>1 580 000</b>	<b>1 580 000</b>	<b>1 378 366,21</b>	<b>1 421 882,77</b>
<b>6 Energia elektryczna</b>	<b>398 000</b>	<b>398 000</b>	<b>410 048,95</b>	<b>440 123,88</b>
<b>7 Gaz</b>	<b>255 000</b>	<b>255 000</b>	<b>271 739,65</b>	<b>269 397,12</b>
<b>8 Wywóz nieczystości</b>	<b>496 200</b>	<b>496 200</b>	<b>475 235,03</b>	<b>502 382,95</b>
<b>9 Podatki i opłaty lokalne</b>	<b>440 000</b>	<b>440 000</b>	<b>426 830,35</b>	<b>439 199,56</b>
<b>Razem dział B</b>	<b>9 290 870</b>	<b>9 290 870</b>	<b>9 175 639,90</b>	<b>9 304 255,07</b>
<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>	<b>230 000</b>		<b>191 803</b>	
<b>Ogółem Dział A i B</b>	<b>15 457 750</b>	<b>15 468 770</b>	<b>15 671 134,01</b>	<b>15 671 523,58</b>

Podstawowymi przychodami Spółdzielni są wpływy z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. Stawka eksploatacyjna obowiązująca w 2009 r. w wysokości 2,82 zł/m<sup>2</sup> nie pokrywała poniesionych kosztów, które wyniosły 3,71 zł/m<sup>2</sup>. Niedobór pokryły wpływy z najmu lokali użytkowych oraz dzierżaw terenu i powierzchni przeznaczonej pod reklamy wynoszące 1.481.321,79 zł, pozostałej sprzedaży - 107 172,49 zł oraz pozostałe przychody takie jak wpływy z operacji finansowych – 249.004,90 zł (odsetki od rachunków bankowych, odsetki od nieterminowych wpłat za czynsz), czy pozostałe przychody operacyjne – 52.696,85 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.,

Tego typu działania dotyczyły przykładowo wywozu nieczystości stałych. Spółdzielnia w roku 2009 doprowadziła do umieszczenia nieodpłatnie 12 pojemników do zbiórki odpadów selektywnych : przy ulicach Inflanckiej 4, Poleskiej 32, Inflanckiej 15, Żmudzkiej 17 oraz Litewskiej 40. Pozwoliło to w kilku sytuacjach zmniejszyć częstotliwość wywozu nieczystości stałych, a w efekcie koszty wywozu tych nieczystości. Oprócz realnych oszczędności należy na to spojrzeć także przez pryzmat pozytywnych działań proekologicznych.

Natomiast utrzymanie wysokości wpływów dotyczyło głównie sfery najmu, dzierżawy i reklamy jak również operacji finansowych .

Zmiany wysokości poniesionych kosztów działalności Spółdzielni w roku 2009 do roku 2008 przedstawia poniższe zestawienie

2008 - 14 452 286 zł  
2009 - 15 671 134 zł

## Zadłużenia

Należy stwierdzić, że Zarząd Spółdzielni uaktualnił zasady windykacji dotyczące osób posiadających zaległości w opłatach czynszowych z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych podejmując w dniu 28 kwietnia 2009 roku uchwałę w sprawie zasad postępowania wobec osób zalegających w opłacie czynszowej. Zarówno w zakresie windykacji prowadzonej w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych jak i najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenu, Spółdzielnia stosowała wszystkie możliwe środki wynikające z regulacji wewnętrznych, jak i z obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności :

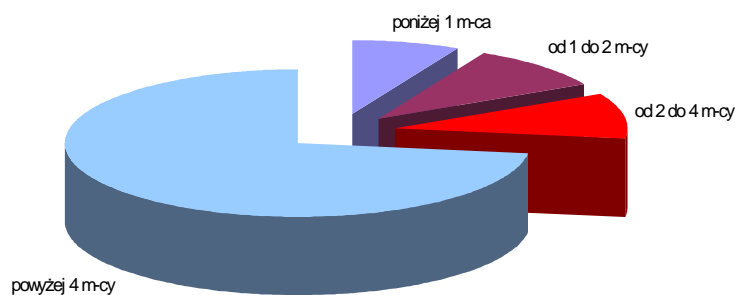
- rozmowy z zadłużonymi członkami ( zaproszono na spotkania z Zarządem 49 osób – w roku 2008 – 35 osób ),
- z tytułu posiadanego zadłużenia w opłatach skierowano do Sądu 4 pozwy o eksmisję - wszystkie dotyczyły lokali mieszkalnych oraz 37 pozwów o zapłatę – w tym 35 dotyczących lokali mieszkalnych, a 2 lokali użytkowych. Łączna wartość złożonych w Sądzie pozwów o zapłatę (lokale mieszkalne, użytkowe i tereny) zamknęła się kwotą 303.186,92 zł,
- wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z rejestru członków – 8 osób, wykluczono 1 członka,
- wniosek Zarządu do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały w przedmiocie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 22 przy ul. Kiełczowskiej 139 w trybie artykułu 16 ust. 1 ustawy o własności. Taka możliwość windykacji zadłużenia poprzez zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także prawa odrębnej własności została niejako przeniesiona do spółdzielczości z przepisów ustawy o własności, która to ustawa pozwala na sprzedaż lokalu dłużnika w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Jest to procedura długa i skomplikowana, ale mimo tego takie działania są i będą przez Zarząd podejmowane w stosunku do osób długotrwale zalegających z opłatami.

Na koniec 2009 roku statystykę zadłużeń czynszowych na lokalach mieszkalnych przedstawiają poniższe zestawienia i wykresy:

### Statystyka zadłużenia czynszowego wg struktury

<b>Zadłużenie</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Kwota</b>
poniżej 1 m-ca	522	77 790,62
od 1 do 2 m-cy	171	102 191,71
od 2 do 4 m-cy	88	105 755,28
powyżej 4 m-cy	66	763 072,86
<b>Razem:</b>	<b>847</b>	<b>1 048 810,47</b>

## Struktura zadłużeń



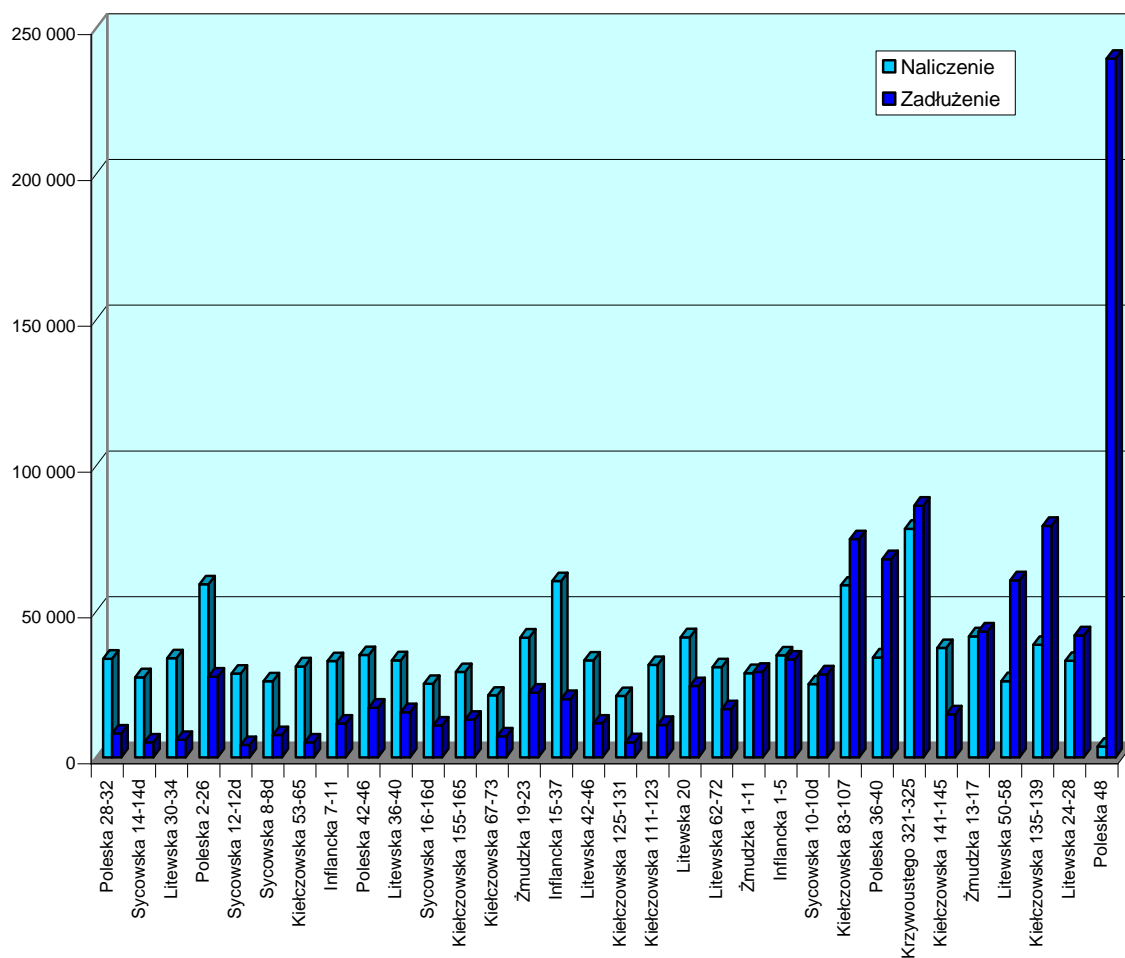
## Wskaźniki zadłużeń

M-c	2009				wsk.1(%)	wsk.2(%)
	zadłużenie	naliczenie	nalicz. narast.	wpływy	1/3	4/2
	1	2	3	4	5	6
1	1 104 248,17	1 123 933,10	1 123 933,10	1 091 634,41	98,25	97,13
2	1 042 515,84	1 126 178,36	2 250 111,46	1 144 331,91	46,33	101,61
3	985 267,94	1 123 727,27	3 373 838,73	1 181 193,90	29,20	105,11
4	1 024 309,58	1 123 068,51	4 496 907,24	1 073 860,70	22,78	95,62
5	1 256 943,56	467 983,93	4 964 891,17	752 257,69	25,32	160,74
6	1 185 084,11	1 132 476,17	6 097 367,34	884 561,88	19,44	78,11
7	1 136 041,89	1 135 462,76	7 232 830,10	1 103 340,06	15,71	97,17
8	1 423 678,45	1 137 019,82	8 369 849,92	735 326,66	17,01	64,67
9	1 183 502,41	1 136 951,58	9 506 801,50	1 379 179,85	12,45	121,31
10	1 129 579,92	1 046 533,69	10 553 335,19	1 218 383,18	10,70	116,42
11	1 091 509,75	1 117 040,86	11 670 376,05	1 091 686,27	9,35	97,73
12	1 048 810,47	1 117 241,04	12 787 617,09	1 130 239,71	8,20	101,16

Poziom zadłużeń czynszowych w stosunku do naliczenia miesięcznego według stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. na poszczególne nieruchomości ( budynki) przedstawia poniższe zestawienie i wykres:

### Zestawienie zadłużeń w opłatach wg budynków

Adres	Naliczenie miesięczne	Zadłużenie na dzień 31.12.2009	Zadłużenie do naliczenia za m-c %
1	2	3	4
Poleska 28-32	33 819,83	8 161,81	24,13
Sycowska 14-14d	27 378,80	5 091,63	18,60
Litewska 30-34	33 944,96	5 938,11	17,49
Poleska 2-26	59 347,67	27 608,40	46,52
Sycowska 12-12d	28 724,50	4 210,02	14,66
Sycowska 8-8d	26 011,12	7 634,86	29,35
Kiełczowska 53-65	31 177,18	5 089,43	16,32
Inflancka 7-11	32 960,05	11 525,67	34,97
Poleska 42-46	34 994,71	17 016,60	48,63
Litewska 36-40	33 286,80	15 409,43	46,29
Sycowska 16-16d	25 162,30	10 870,13	43,20
Kiełczowska 155-165	29 242,56	12 838,47	43,90
Kiełczowska 67-73	21 140,89	7 177,88	33,95
Żmudzka 19-23	41 020,67	22 127,41	53,94
Inflancka 15-37	60 395,25	19 958,03	33,05
Litewska 42-46	33 242,82	11 599,35	34,89
Kiełczowska 125-131	20 999,36	5 147,22	24,51
Kiełczowska 111-123	31 641,54	11 004,78	34,78
Litewska 20	41 155,72	24 409,86	59,31
Litewska 62-72	30 927,73	16 483,25	53,30
Żmudzka 1-11	28 855,88	29 306,70	101,56
Inflancka 1-5	34 904,92	33 549,00	96,12
Sycowska 10-10d	25 050,21	28 417,44	113,44
Kiełczowska 83-107	58 916,56	74 791,36	126,94
Poleska 36-40	34 197,62	67 900,54	198,55
Krzywoustego 321-325	78 433,56	86 293,71	110,02
Kiełczowska 141-145	37 462,49	14 727,50	39,31
Żmudzka 13-17	41 495,00	43 142,93	103,97
Litewska 50-58	26 112,78	60 665,77	232,32
Kiełczowska 135-139	38 561,83	79 321,76	205,70
Litewska 24-28	33 051,88	41 761,38	126,35
Poleska 48	3 623,85	239 630,04	6 612,58
<b>Razem</b>	<b>1 117 241,04</b>	<b>1 048 810,47</b>	<b>93,88</b>



Tak więc zadłużenie dotyczące lokali mieszkalnych systematycznie zmniejsza się na przestrzeni ostatnich kilku lat. Cieszy szczególnie znacznie niższe zadłużenie w grupie dużych zaległości, to jest powyżej czterech miesięcy, które w roku 2009 zmniejszyło się w stosunku do roku poprzedniego o 97 644,01 zł .

#### **Zadłużenia najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenów kształtowało się następująco:**

**2008** - 183.495,88 zł

**2009** - 107.646,26 zł      spadek o 41,34 %

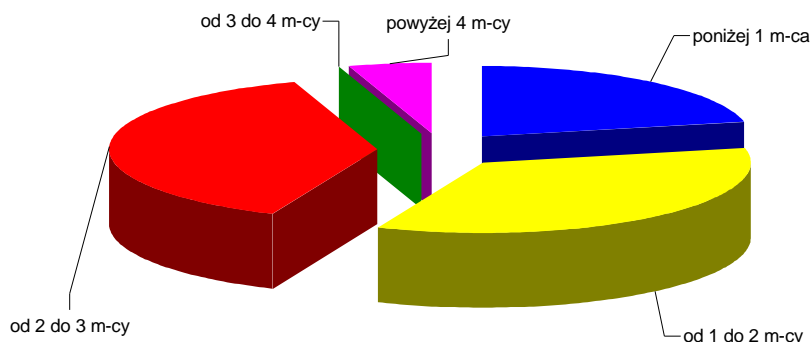
Warto więc podkreślić spadek zadłużenia najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenu aż o 41,34 %.

Strukturę zadłużenia na koniec 2009 roku przedstawia poniższe zestawienie:

### Statystyka zadłużenia wg struktury

Lp.	Ilość miesięcy zalegania	Razem lokale i tereny	
		Ilość dłużników	Kwota
1	<1	38	23 387,99
2	>1<2	27	37 390,29
3	>2<3	16	41 613,78
4	>3<4	0	0
5	>4	1	5 254,29
<b>Razem:</b>		<b>82</b>	<b>107 646,26</b>

### Struktura zadłużeń



Dodatkowo, poza wyżej wykazanymi kwotami zadłużeń, jest grupa należności Spółdzielni, na którą składają się zadłużenia byłych członków i najemców lokali. Zadłużenia te wynoszą łącznie **292.980,59** zł z czego kwota **288.180,59** zł objęta jest, po ostatecznym rozstrzygnięciu sądowym, postępowaniem komorniczym, a kwota **4.800** zł, jako roszczenie sporne oczekuje na rozstrzygnięcie sądowe.

**Reasumując, należy stwierdzić, że profesjonalnie prowadzona windykacja we wszystkich grupach dłużników ( lokale mieszkalne, użytkowe i tereny ) jest skuteczna i przynosi wymierne efekty w postaci stałej tendencji zmniejszenia zadłużenia.**

Uchwałą nr 13/V/2008 z 27 listopada 2008 roku Rada Nadzorcza przyjęła, na wniosek Zarządu, plan remontów na 2009 rok. Przyjęty plan remontów przewidywał wydatkowanie środków w wysokości **2 370 370** zł co daje w stosunku do planu na rok 2008 zmniejszenie wydatków o 3,6%

- z **2 459 933,21** zł - bez zmiany wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy - 1,50 zł/m<sup>2</sup> i wpływach z tego tytułu w wysokości **2 370 600** zł.

Wykonanie planu remontów przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj wykonywanych prac - Adres	Planowane nakłady	Poniesione koszty
<b>1</b>	<b>Wymiana wodomierzy zw i cw</b>	<b>59 700,00</b>	<b>56 451,06</b>
a	Poleska 36-40	8 800,00	7 951,06
b	Kiełczowska 83-107	13 000,00	12 319,00
c	Kiełczowska 125-131	6 000,00	5 820,00
d	Kiełczowska 135-139	9 000,00	8 536,00
e	Kiełczowska 141-145	8 900,00	8 439,00
f	Kiełczowska 155-165	7 000,00	6 693,00
g	Żmudzka 1-11	7 000,00	6 693,00
<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>1 047 871,89</b>
a	Litewska 20	389 400,00	291 953,84
b	Krzywoustego 321-325	647 900,00	755 918,05
<b>4</b>	<b>Modernizacja wiatrolapów</b>	<b>300 000,00</b>	<b>415 695,00</b>
a	Poleska 28-32 i 36-40	300 000,00	298 530,00
c	Poleska 42-46		117 165,00
<b>5</b>	<b>Remont nawierzchni ciągów komunikacyjnych</b>	<b>217 000,00</b>	<b>201 900,37</b>
a	Sycowska 6 Pawilon (przód)	148 000,00	94 423,88
b	Kiełczowska 149 (miejsca postojowe)	21 000,00	48 238,56
c	Inflancka 4 chodnik	36 000,00	38 197,18
d	Litewska 20 Remont podjazdu dla niepełnosprawnych	12 000,00	21 040,75
<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>26 618,00</b>
<b>8</b>	<b>Usuwanie niedrożności kanałów wentylacyjnych</b>	<b>35 000,00</b>	<b>15 153,15</b>
<b>9</b>	<b>Awarie remont sieci wod-kan</b>	<b>60 000,00</b>	<b>77 505,83</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 Kiełcz.83-131</b>	<b>25 000,00</b>	<b>25 927,00</b>
<b>12</b>	<b>Remont instalacji odgromowej</b>	<b>38 000,00</b>	<b>26 750,00</b>
a	Żmudzka 13-17	19 000,00	13 375,00
b	Żmudzka 19-23	19 000,00	13 375,00
<b>13</b>	<b>Modernizacja instalacji elektrycznej</b>	<b>36 500,00</b>	<b>19 276,00</b>
a	Projekt	12 000,00	3 660,00
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	15 616,00
	Podsumowanie strony:	2 013 000,00	2 075 156,40

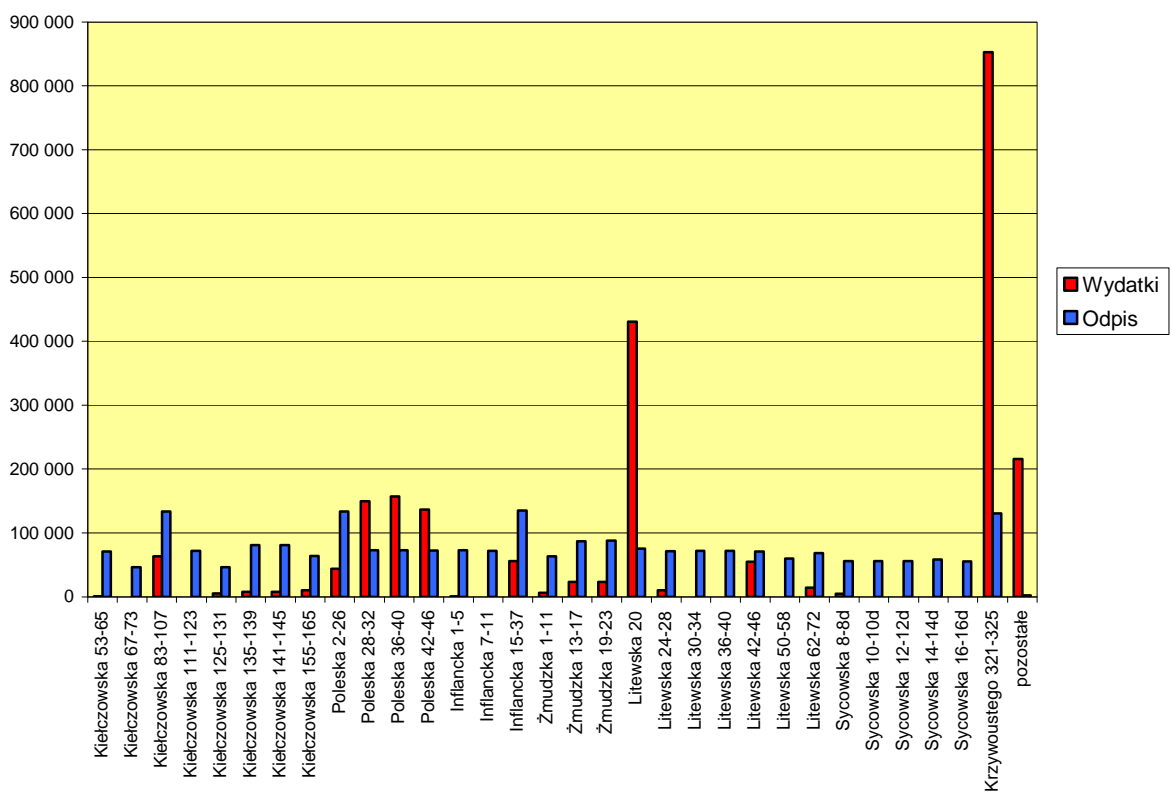
	Z przeniesienia:	2 013 000,00	2 075 156,40
<b>14</b>	<b>Remont placu zabaw</b>	<b>53 070,00</b>	<b>53 070,00</b>
a	Sycowska 16-16d c.d. z 2008 r.	53 070,00	53 070,00
<b>15</b>	<b>Remont sieci wodociągowej i kanalizacyjnej</b>	<b>116 800,00</b>	<b>101 504,80</b>
<b>16</b>	<b>Wymiana zaworów c.w.u. Danfoss</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>112 568,09</b>
<b>18</b>	<b>Naprawa nawierzchni asfaltowej</b>	<b>60 000,00</b>	<b>58 560,00</b>
<b>Razem:</b>		<b>2 370 370,00</b>	<b>2 406 943,31</b>
<b>Pozostałe</b>			
<b>19</b>	<b>Wymiana okien na XI p.</b>	<b>0,00</b>	<b>53 500,00</b>
a	Litewska 28-46		33 585,16
b	Żmudzka 13-23		19 914,84
<b>20</b>	<b>Docieplenie kubłowni</b>	<b>0,00</b>	<b>1 923,81</b>
a	Poleska 44		1 923,81
<b>21</b>	<b>Kielczowska 77 zawory do grzejników</b>	<b>0,00</b>	<b>4 428,53</b>
<b>22</b>	<b>Wymiana drzwi do klatek Krzywoustego 321-325</b>	<b>0,00</b>	<b>15 684,06</b>
<b>23</b>	<b>Inne drobne remonty</b>	<b>0,00</b>	<b>14 021,38</b>
<b>24</b>	<b>Odkrywka docieplenia ściany Poleska 16</b>	<b>0,00</b>	<b>5 778,00</b>
<b>25</b>	<b>Wymiana docieplenia Poleska 16</b>	<b>0,00</b>	<b>31 696,34</b>
<b>26</b>	<b>Wymiana docieplenia Inflancka 15</b>	<b>0,00</b>	<b>24 031,99</b>
<b>27</b>	<b>Wymiana docieplenia Inflancka 21, Kielczowska 95</b>	<b>0,00</b>	<b>63 392,68</b>
<b>28</b>	<b>Dokumentacja projekt. Kielcz. 155, B.Krzyw.321-325</b>	<b>0,00</b>	<b>10 126,00</b>
<b>29</b>	<b>Remont schodów i balustrad B.Krzywoustego 321-325</b>	<b>0,00</b>	<b>9 969,85</b>
<b>30</b>	<b>Montaż lamp</b>	<b>0,00</b>	<b>1 380,00</b>
<b>Razem:</b>		<b>0,00</b>	<b>235 932,64</b>
<b>Ogółem:</b>			<b>2 642 875,95</b>

Należy stwierdzić, że zakres rzeczowy wykonywanych w poszczególnych latach prac remontowych opiera się na długofalowym planowaniu przez Zarząd Spółdzielni określonych remontów, które często wykonywane są stopniowo we wszystkich budynkach będących w zarządzie Spółdzielni. Taka sytuacja dotyczyła między innymi kompleksowego remontu klatek schodowych - remont w dwóch ostatnich budynkach przy ul. Krzywoustego 321-325 oraz Litewskiej 20 wykonany w 2009 roku zakończył ten proces we wszystkich zasobach będących w zarządzie Spółdzielni. Podobnie jest z modernizacją wiatrołapów, która została rozpoczęta w 2009 roku od budynków przy ul. Poleskiej 28-32, 34-40, 42-46 i w latach następnych będzie kontynuowana w pozostałych zasobach Spółdzielni.

Warto także wspomnieć, że w 2011 roku upłynie dziesięcioletni okres użytkowania w naszych zasobach elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania Doprimo I co oznacza konieczność ich wymiany właśnie w tym roku. Pomimo tego, że do wymiany podzielników pozostało stosunkowo dużo czasu Zarząd Spółdzielni już w drugiej połowie 2009 roku podjął konkretne działania planistyczne zmierzające do wyboru właściwego produktu i optymalnej technologii rozliczenia ciepła.

Dla lepszego przedstawienia relacji pomiędzy wydatkami finansowanymi z funduszu remontowego Spółdzielni, a odpisem gromadzonym przez poszczególne nieruchomości zademonstrowano zestawienie oraz wykres obrazujące wysokość odpisu i wydatków poszczególnych nieruchomości Spółdzielni w roku 2009:

	Wydatki	Odpis
Kielczowska 53- 65	774,70	71 083,80
Kielczowska 67 - 73	0,00	46 368,00
Kielczowska 83 - 107	63 225,82	133 233,48
Kielczowska 111 - 123	0,00	72 102,60
Kielczowska 125 – 131	5 519,92	46 368,00
Kielczowska 135 - 139	8 095,88	80 976,48
Kielczowska 141 - 145	8 003,88	81 187,20
Kielczowska 155 - 165	10 403,90	63 734,04
Poleska 2 - 26	43 865,54	133 270,20
Poleska 28 - 32	149 955,00	73 161,00
Poleska 36 - 40	157 406,89	73 141,20
Poleska 42 - 46	136 767,39	72 584,16
Inflancka 1 - 5	366,00	73 054,80
Inflancka 7 - 11	0,00	72 171,00
Inflancka 15 - 37	55728,33	135 021,60
Żmudzka 1 - 11	6255,90	63 383,40
Żmudzka 13 - 17	23 332,42	87 011,28
Żmudzka 19 - 23	23 332,42	87 923,16
Litewska 20	430 946,58	75 618,72
Litewska 24 - 28	10 410,66	71 501,76
Litewska 30 - 34	0,00	72 174,60
Litewska 36 - 40	0,00	72 174,60
Litewska 42 – 46	54 971,71	71 293,56
Litewska 50 - 58	0,00	59 734,44
Litewska 62 - 72	14 388,88	68 839,20
Sycowska 8 - 8d	5 205,34	55 845,00
Sycowska 10 - 10d	0,00	55 845,00
Sycowska 12 - 12d	0,00	55 845,00
Sycowska 14 - 14d	0,00	58 142,76
Sycowska 16 - 16d	0,00	55 246,56
Krzywoustego 321 – 325	852 776,71	130 573,44
pozostałe	216 025,81	2714,71



Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2009 roku wynosił 386.098,43 zł. Poza wpływem z tytułu odpisu na fundusz remontowy Spółdzielnia uzyskała dodatkowe środki w wysokości 261.708,83 zł ( w roku 2008 była to kwota 317.953,70 zł).

Zmiany środków na funduszu remontowym za rok 2009 przedstawia poniższe zestawienie:

### Fundusz remontowy 2009

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	B.O.	386 098,43
2.	Odpis na fundusz remontowy	2 372 100,84
3.	Odszkodowania	1 500,00
4.	Wolne środki	261 708,83
5.	Pozostałe	2 293,06
	<b>Razem zwiększenia</b>	<b>3 023 701,16</b>
1.	Remonty	2 281 516,53
2.	Regresy	0,00
	<b>Razem zmniejszenia</b>	<b>2 281 516,53</b>
	<b>SALDO</b>	<b>742 184,63</b>

### 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 2009 odnotowano łącznie **2.974** zgłoszeń awarii, z czego:

- 100 dotyczyło właściwego funkcjonowania instalacji AZART - spadek o 1
- 470 domofonowej - wzrost o 138
- 345 dźwigów - wzrost o 12
- 444 instalacji zimnej i ciepłej wody - spadek o 55
- 297 instalacji kanalizacji sanitarnej - spadek o 29
- 630 instalacji centralnego ogrzewania - wzrost o 95
- 91 instalacji gazowej - wzrost o 50

pozostałe 597 dotyczyło usterek ogólnobudowlanych.

W wymiarze finansowym koszty konserwacji oraz usuwania zgłoszonych awarii w roku 2009 wyniosły **414 644,07 zł** ( rok 2008 – **423 623,66 zł** ) kwota ta dotyczy zakresu prac ogólnobudowlanych i instalacyjnych bez konserwacji instalacji AZART i domofonowej oraz dźwigów - **178 368,53 zł** (rok 2008– 158 503,22 zł ).

## **IV Gospodarka finansowa**

Sporządzony za rok 2009 bilans wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę wysokości 23 501 163,63 zł .

### **I. Główne pozycje wykazane po stronie aktywów to:**

- 1) **Aktywa trwałe:** kwotę 17 204 501,33 zł , ujęto w wartości netto , tj. z uwzględnieniem umorzenia. Poszczególne pozycje tej grupy wykazują zmniejszenie w stosunku do 31.12.2008 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 6 296 662,30 zł, składają się:
  - należności krótkoterminowe: 1 500 889,79 zł ( spadek o 217 399,49 zł ),
  - inwestycje krótkoterminowe: 4 795 772,51 zł ( wzrost o 846 647,90 zł ).

### **II. Pozycje pasywów:**

- 1) **Kapitał własny** : 19 825 111,87 zł – spadek w stosunku do roku 2008 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: 3 412 986,06 zł ( wzrost o 475 676,91 zł ), ujęto tu między innymi nadwyżkę wpływów w stosunku do kosztów za energię ciepłą w wysokości 278466,92 zł ( do rozliczenia).
- o fundusze specjalne ( fundusz świadczeń socjalnych, fundusz remontowy): 770 291,15 zł, w tym nadwyżka funduszu remontowego 742 184,63 .
- o krótkookresowe rozliczenia międzyokresowe – 263 065,70 na saldo końcowe rozliczeń międzyokresowych składa się:
  - o wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich: +262 676,13 zł,
  - o wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2009: - 764 747,16 zł,
  - o wynik netto (zysk ) z działalności gospodarczej za rok 2009 : +765 136,73 zł

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia zamknęła rok 2009 nadwyżką kosztów nad wpływami (764 747,16 zł ), co wykazane jest w rachunku zysków i strat pod pozycją „ zmiana stanów produktów ”.

Wynik całokształtu działalności Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

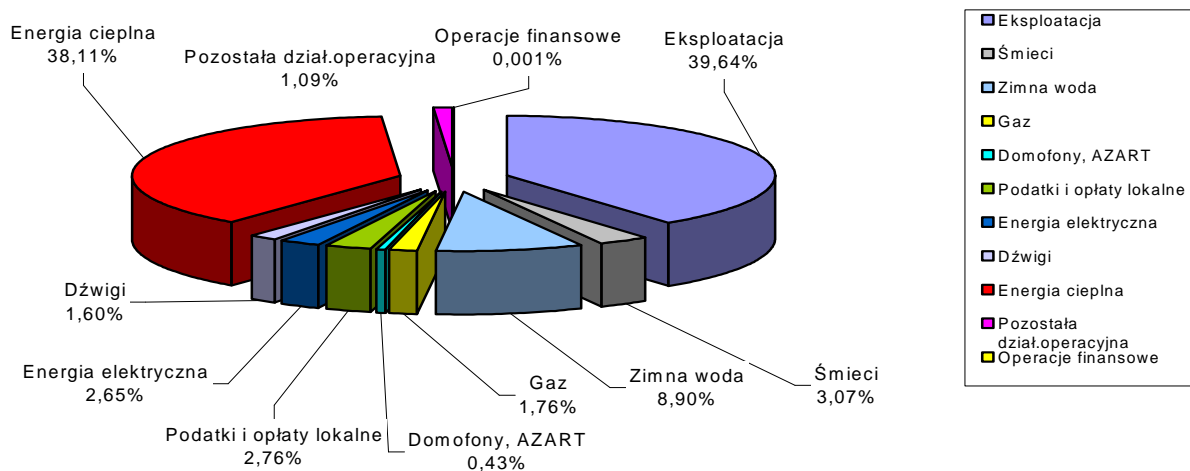
### Zestawienie przychodów i kosztów za 2009 rok.

Składniki	Koszty		Przychody		Wynik
	Plan Wykonanie	Wyk %	Plan Wykonanie	Wyk. %	
Eksploatacja podstawowa	5 886 880,00	104,22	5 956 700,00	100,03	69 820,00
	6 135 369,93		5 958 394,27		-176 975,66
Wywóz nieczystości	496 200,00	95,77	496 200,00	101,25	0,00
	475 235,03		502 382,95		27 147,92
Zimna woda	1 580 000,00	87,24	1 580 000,00	89,99	0,00
	1 378 366,21		1 421 882,77		43 516,56
Gaz	255 000,00	106,56	255 000,00	105,65	0,00
	271 739,65		269 397,12		-2 342,53
Domofony, AZART	62 300,00	107,90	62 300,00	100,15	0,00
	67 220,87		62 391,19		-4 829,68
Podatki i opłaty lokalne	440 000,00	97,01	440 000,00	99,82	0,00
	426 830,35		439 199,56		12 369,21
Energia elektryczna	398 000,00	103,03	398 000,00	110,58	0,00
	410 048,95		440 123,88		30 074,93
Dźwigi	274 370,00	90,20	274 370,00	98,47	0,00
	247 492,68		270 171,44		22 678,76
Energia ciepła	5 785 000,00	101,97	5 785 000,00	101,97	0,00
	5 898 706,16		5 898 706,16		0,00
Pozostała sprzedaż	0,00		91 200,00	117,51	91 200,00
	0,00		107 172,49		107 172,49
Pozostała dział.operacyjna			30 000,00	175,66	30 000,00
	168 185,97		52 696,85		-115 489,12
Operacje finansowe	50 000,00		100 000,00	249,00	50 000,00
	135,21		249 004,90		248 869,69
<b>Razem</b>	<b>15 227 750,00</b>	<b>101,65</b>	<b>15 468 770,00</b>	<b>101,31</b>	<b>241 020,00</b>
	<b>15 479 331,01</b>		<b>15 671 523,58</b>		<b>192 192,57</b>

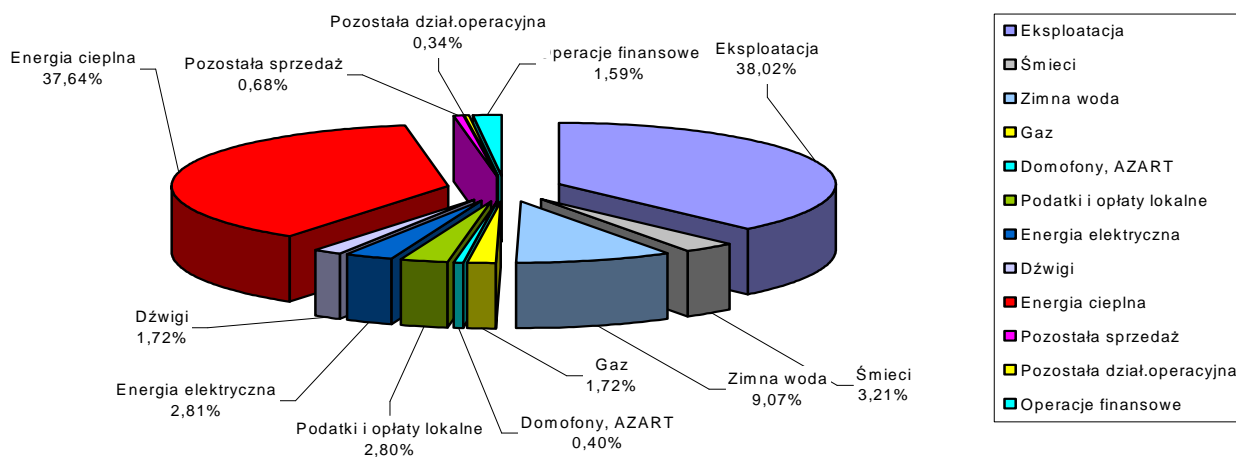
Wynik w wysokości 192 192,57 zł pomniejszyć należy o podatek dochodowy od osób prawnych, który wynosił za rok 2009: 191 803,00, zł. W związku z powyższym wynik netto stanowi nadwyżkę w wysokości 389,57 zł.

Informacja o strukturze kosztów i przychodów Spółdzielni w roku 2009 jest przedstawiona na poniższych wykresach.

### Struktura kosztów Spółdzielni w 2009 r.



### Struktura przychodów Spółdzielni w 2009 r.



W roku 2009 nastąpiło kilka zdarzeń istotnych dla naszej Spółdzielni, spośród których na szczególną uwagę zasługują trzy sprawy :

1/ Już po raz drugi w dniu 20 czerwca 2009 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków, na które zostali zaproszeni wszyscy członkowie naszej Spółdzielni. Niestety zaangażowanie Zarządu w przygotowanie i przebieg WZC nie zawsze znajduje odzwierciedlenie w zainteresowaniu ze strony członków Spółdzielni. Kilkuprocentowy udział członków w dwóch kolejnych Zebraniach (2008 i 2009 rok) wydaje się być stałą tendencją świadcząca o tym, że ustawodawca może jednak zbyt pochopnie zlikwidował system zebrań grup członkowskich i Zebrania Przedstawicieli Członków zastępując go jednym Walnym Zgromadzeniem Członków.

2/ W dniach od 23.03.2009 do 27.05.2009 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01. 2006 do 31.12.2008 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

- organizacja Spółdzielni,
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni ( i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania ),
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- gospodarka finansowa,
- ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości, ani w zakresie pracy Zarządu Spółdzielni, ani w zakresie merytorycznej oceny wyżej wymienionych zagadnień, które były przedmiotem lustracji.

3/ Po raz kolejny nastąpiła zmiana przepisów regulujących funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych, a mianowicie w dniu 30.12.2009 roku weszła w życie ustawa z dnia 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw ( Dz. U. nr 223 poz. 1779 ), która wprowadziła zmiany w następujących przepisach :

- ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
- ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Dla przypomnienia zmiana ta jest konsekwencją wyroku Trybunału Konstytucyjnego, który w grudniu 2008 r. wyrokiem P 16/08 stwierdził niekonstytucyjność niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dając niejako ustawodawcy rok czasu na ich poprawienie .

Można w zasadzie stwierdzić, że nowe uregulowania nie wprowadziły zmian istotnych dla funkcjonowania naszej Spółdzielni, utrzymując na dotychczasowych zasadach możliwość przekształcenia spółdzielczych praw do lokalu ( lokatorskiego i własnościowego ) w odrębną własność. Warto może jeszcze zwrócić uwagę na nowy przepis wprowadzony do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie, z którym „Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, a w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali”.

Reasumując, można stwierdzić, że pomimo istotnych zmian w prawie, które przecież skutkowały realnym zmniejszeniem wpływów, także w roku 2009, 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 2009 była to kwota 191 803 zł, co w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych stanowi kwotę 1,46 zł w skali roku.

**O dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni świadczy utrzymanie wysokiej płynności finansowej, którą według stanu na 31.12.2009 r. odzwierciedlają odpowiednie wskaźniki :**

- wskaźnik płynności 1 wyniósł – **1,84,**
- wskaźnik płynności 2 wyniósł – **1,40,**

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

Oceniając rok 2009, można stwierdzić, że pomimo trudnych, zmiennych warunków zewnętrznych, pomimo wielokrotnych zmian przepisów prawnych 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, 30 marzec 2010 r.**

**ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**