

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni im. B. Krzywoustego za rok 2007.

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 2007 .

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. Andrzej Prokopowicz
3. Marek Szymański – do dnia 22.02.2007r.
4. Ireneusz Tomczak – od dnia 10.05.2007r.

I Sprawy członkowsko – mieszkaniowe i dyspozycja lokalami

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 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 7.185 osób – w stosunku do ubiegłego roku ubyło 91 osób. Rejestr członków na koniec roku wykazywał 2.744 członków Spółdzielni – ubyło 15 członków. Struktura posiadanego prawa do lokalu kształtowała się następująco:

- lokatorskie prawo do lokalu - 864 lokali - ubyło 48, o powierzchni użytkowej **43.437,84** m², w których zamieszkiwało **2.776** osób
- własnościowe prawo do lokalu - 1.663 lokali - ubyło 131, o powierzchni użytkowej **86.928,70** m², w których zamieszkiwało **4.350** osób

- odrębna własność
- 176 lokali,

Spółdzielnia posiadała 12 zawartych umów najmu, a bez tytułu prawnego zamieszkałych było, przez **124** osoby, 31 lokali.

W roku 2007 Zarząd Spółdzielni na swych posiedzeniach, których odbył 101 (łącznie z dyżurami), przyjął w poczet członków Spółdzielni 77 osoby, w tym : w związku z pierwotnym nabyciem prawa 27 osoby; w związku pochodnym nabyciem prawa 50 osób; skreślił z rejestru członków 92 osoby, w tym w związku ze zgonem członka 37 osób i 51 osób w związku ze zbyciem prawa. Wobec 5 członków podjął decyzję w sprawie skierowania wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie z rejestru członków, z czego Rada Nadzorcza wykluczyła 4 osób - z tego grona 1 osoba złożyła odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli.

Wobec 4 lokali złożono pozwy o zbyciu własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji. W stosunku do 3 użytkowników, 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 06	Ilość osób	Metraż
1	L	Poleska 36/2	02 12 09	34 962,85	3	32,40
2	L	B.Krzywoustego 323/80	04 07 07	22 557,73	3	30,95
3	L	Kiełczowska 139/13	00 10 10	40 137,88	3	35,60
łącznie zadłużenie				97 658,46		

Przeprowadzono postępowanie egzekucyjne związane z realizacją posiadanego wyroku eksmisyjnego w wyniku którego odzyskano lokal:

1. Krzywoustego 325/16 - realizacja 05.10.2007 r.

W 7 przypadkach Zarząd ustanowił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię lub wolnego w sensie prawnym

W roku 2007 przyjęto do realizacji 1054 wnioski w sprawie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, w tym 833 wnioski członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu, z czego zrealizowano 176 wniosków ustanawiając prawo odrębnej własności do lokalu.

Przyjęty plan pracy Zarządu, obejmował m.in.:

1. Przyjęcie planu pracy na I półrocze 2007 r.	Plan pracy przyjęto na posiedzeniu w dniu 2 stycznia 2007 r.
2. Omówienie harmonogramu realizacji planu remontów na rok 2007.	Omówienia dokonano w dniu 16 stycznia 2007 r.
3. Zapoznanie się ze wstępnym wynikiem finansowym Spółdzielni za rok 2006.	Zapoznania dokonano na posiedzeniu Zarządu w dniu 23 stycznia 2007 r.

4. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni.	Oceny dokonano 30 01 2007 r.
5. Przyjęcie harmonogramu realizacji planu remontów na rok 2007.	Harmonogram realizacji przyjęto w dniu 7 lutego 2007 r.
6. Omówienie gospodarki lokalami użytkowymi.	Realizacja 13 II 2007 r.
7. Spotkanie z biegłym księgowym – badanie sprawozdania finansowego za 2006 r.	Spotkanie odbyło się w dniu 13 02 07 r. Realizacja 13 lutego 2007 r.
8. Spotkanie z dłużnikami.	
9. Omówienie realizacji deklaracji spłaty zobowiązań finansowych przez osoby posiadające zadłużenie czynszowe.	Omówienia dokonano na posiedzeniu w dniu 13 II 2007 r.
10. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni.	Ocenę przeprowadzono 27 II 2007 r.
11. Zapoznanie się ze wstępnym wynikiem finansowym Spółdzielni za rok 2006.	Informacja została przyjęta na posiedzeniu w dniu 6 marca 2007 r.
12. Omówienie realizacji wniosków przyjętych na zebraniach Grup członkowskich i Zebraniu Przedstawicieli w 2006 r..	Realizację wniosków omówiono w dniu 20 marca 2007 r.
13. Ocena prac służb technicznych w zakresie utrzymania porządku i czystości na zarządzanych zasobach.	Oceny dokonano 20 III 2007 r.
14. Przyjęcie sprawozdania finansowego w tym bilansu i rachunku zysków i strat za rok 2006.	Sprawozdanie finansowe przyjęto w dniu 27 marca 2007 r.
15. Przyjęcie materiałów na zebrania Grup Członkowskich.	Materiały przyjęto 27 III 2007 r.
16. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni.	Ocenę przeprowadzono 27 marca 2007 r.
17. Spotkanie z przedstawicielami.	Realizacja: <ul style="list-style-type: none"> • 20 03 2007 r. • 22 03 2007 r. • 27 03 2007 r.
18. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni.	Oceny dokonano w dniu 24 04 2007 r.
19. Omówienie możliwości termomodernizacji pawilonu przy ul. Inflanckiej 4.	
20. Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za I kwartał 2007 r.	Sprawozdanie za I kwartał przyjęto na posiedzeniu w dniu 25 04 2007 r.
21. Omówienie przebiegu Zebrań Grup Członkowskich.	Przebieg zebrań omówiono 15 05 2007 r.
22. Przyjęcie materiałów na Zebranie Przedstawicieli Członków.	Materiały przyjęto 15 maja 2007 r.
23. Omówienie rozliczenia energii cieplnej za rok 2006.	Temat omówiono 22 maja 2007 r.
24. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni.	Oceny dokonano 29 05 2007 r.
25. Spotkanie z dłużnikami i omówienie struktury i poziomu zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych.	Tematyka ta była przedmiotem posiedzenia Zarządu w dniu 26 czerwca 2007 r.
26. Omówienie przebiegu ZPC i Zebrań Grup Członkowskich	
27. Wstępne omówienie planu pracy na II półrocze	Omówienia dokonano na posiedzeniu w dniu 26 06 2007 r.
28. Omówienie sposobu wdrażania zapisów określonych Ustawą o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	Omówiono w dniu 10.07.2007

29. Przyjęcie planu pracy na II półroczu 2007	Przyjęto 12.07.2007
30. Przyjęcie harmonogramu prac związanych z wdrażaniem Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	Przyjęto 17.07.2007
31. Informacja radców o rozpoczęciu prac nad projektem nowego statutu, omówienie zakresu zmian statutowych	Omówiono 17.07.2007
32. Omówienie sposobu realizacji wniosków z zebrania grup członkowskich oraz ZPC	Omówiono 26.07.2007
33. Przyjęcie raportu za m-c czerwiec 2007	Przyjęto 26.07.2007
34. Przyjęcie sprawozdania za II kwartały	Przyjęto 31.07.2007
35. Spotkanie z przedstawicielami firmy Energia Pro	Odbyte 11.09.2007
36. Informacja o stanie zawansowania prac nad nowelizacją statutu	Złożona 14.08.2007
37. Omówienie racjonalizacji kosztów Spółdzielni	Omówiono 21.08.2007
38. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni	Dokonana 29.08.2007
39. Przyjęcie raportu za lipiec 2007	Przyjęto 29.08.2007
40. Ocena realizacji zadań związanych z remontem klatek schodowych , spotkanie z głównymi wykonawcami	Ocena i spotkanie w dniu 29.08.2007
41. Informacja o stanie zawansowania prac nad nowelizacją statutu	Przedstawiono informację 4.09.2007
42. Przygotowanie Spółdzielni do sezonu grzewczego	Informację przedstawiono 04.09.2007
43. Spotkanie z dłużnikami i omówienie spraw związanych z windykacją	Dokonano 11.09.2007
44. Przyjęcie materiałów na Zebrania Grup Członkowskich i ZPC	Przyjęto 11.09.2007
45. Spotkanie z przedstawicielami firmy ISTA Polska na temat sposobu liczenia współczynników LAF i indywidualnego rozliczania energii cieplnej w 2008 roku oraz podziału kosztów na c.o. i c.w.	Spotkanie odbyło się 18.09.2007
46. Omówienie aktualnego stanu wykupu gruntów	Omówiono 18.09.2007
47. Przyjęcie projektu jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni	Przyjęto 25.09.2007
48. Omówienie możliwości wykorzystania alternatywnych źródeł ciepła	Omówiono w dniu 25.09.2007
49. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni	Oceny dokonano 25.09.2007r.
50. Omówienie stanu zaplecza technicznego funkcjonującego w Spółdzielni	Omówiono 03.10.2007
51. Przyjęcie materiałów na zebrania grup członkowskich	Przyjęto 05.10.2007
52. Ocena realizacji planu remontów . Spotkanie z głównymi wykonawcami tematu „remont klatki schodowej”	Oceniono 09.10.207
53. Omówienie przygotowań do wprowadzenia indywidualnych zaliczek na c.o.	Omówiono 09.10.2007
54. Przyjęcie założeń do planu gospodarczego, finansowego i remontów Spółdzielni na rok 2008,	Przyjęto 23.10.2007
55. Przyjęcie raportu za m-c IX 2007, przyjęcie materiałów na	Przyjęto 25.10.2007

ZPC	
56. Omówienie realizacji wniosków z ZPC	Omówiono 30.10.2007
57. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni	Dokonano oceny 30.10.2007
58. Wstępne omówienie planu gospodarczego Spółdzielni, finansowego i remontów na 2008 rok	Omówiono 06.11.2007
59. Wstępne omówienie prac zmierzających do ustalenia wysokości opłat na rok 2008	Dokonano 06.11.2007
60. Przyjęcie planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2008	Przyjęto 15.11.2007
61. Omówienie gospodarki lokalami użytkowymi	Omówiono 13.11.2007
62. Podjęcie uchwały o przyjęciu stawek opłat na 2008 rok	Uchwałę podjęto 29.11.2007
63. Przyjęcie raportu za październik 2007 r.	Przyjęto 27.11.2007
64. Ocena bieżącej działalności Spółdzielni	Oceniono 27.11.2007
65. Spotkanie z dłużnikami	Spotkanie odbyło się 04.12.2007
66. Omówienie stopnia zaawansowania realizacji planu remontowego w 2007 r.	Omówiono 04.12.2007
67. Realizacja planu remontów w 2007r.	Omówiono 18.12.2007
68. Wstępna ocena pracy Spółdzielni w 2007r., ocena bieżącej pracy Spółdzielni, przyjęcie raportu za listopad 2007	Tematy omówione 27.12.2007

Wśród spraw, którymi zajmował się Zarząd Spółdzielni w omawianym okresie należy zwrócić uwagę na:

- Omówienie działalności Spółdzielni w sprawie pozyskania od Gminy Wrocław lokali socjalnych;
- Podjęcie dyskusji na temat koncepcji rozwoju Spółdzielni;
- Przyjęcie wzoru wystąpienia do Gminy Wrocław z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych;
- Odbycie 3 spotkań z przedstawicielami;
- Podjęcie uchwały o zwołaniu Grup Członkowskich;
- Bieżące monitorowanie postępu prac związanych z nabyciem nieruchomości gruntowych od Gminy;
- Zapoznanie się z opinią z badania sprawozdania finansowego;
- Omówienie toku postępowania w sprawie odszkodowania za grunt pod drogę publiczną;
- Omówienie możliwości racjonalizacji kosztów Spółdzielni;
- Przyjęcie informacji radcy prawnego w sprawie J. Libartowskiego;

- Podjęcie decyzji w sprawie zmiany stawki za energię elektryczną w budynku przy ul. Krzywoustego 321÷325;
- Omówienie spraw związanych z nabyciem nieruchomości gruntowych i podpisanie kolejnego wniosku do Sądu o przyspieszenie wpisów do księgi wieczystej;
- Omówienie zadań dotyczących realizacji zapisów ustawy zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Omówienie zmiany wynagrodzeń dla pracowników Spółdzielni wynikających z Zakładowego Regulaminu Wynagrodzeń;
- Monitorowanie sływu wniosków w sprawie zawarcia umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych;
- Odbywanie spotkań z Radczyniami w sprawie postępu prac nad nowelizacją Statutu;
- Złożenie wystąpienia do Rzecznika Praw Obywatelskich w sprawie niezgodności z Konstytucją niektórych zapisów Ustawy z dnia 14.06.2007;
- Nadzór nad uzgodnieniami z kancelariami notarialnymi w sprawie sporządzania umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- Przyjęcie porządku obrad Zebrań Grup Członkowskich,
- Podjęcie uchwały o przyjęciu projektu zmian statutowych
- Wystąpienie do Urzędu Miejskiego o wznowienie procedury wykupu gruntów
- Przyjęcie porządku obrad ZPC
- Omówienie realizacji wniosków przejętych na ZPC w czerwcu 2007
- Rozpoczęcie w dniu 03.12.2007 zawierania umów przeniesienia własności lokalu
- podpisanie umów lub aneksów względnie załączników do umów z firmami:
 - Ista Polska na prowadzenie rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej,
 - Dako sp. zo.o. na wymianę stolarki okiennej,
 - Zambud na modernizację instalacji oświetleniowej w klatkach schodowych,
 - Instalatorstwo Elektryczne na roboty elektryczne w klatkach schodowych,
 - TP s.a. na udostępnienie zasobów Spółdzielni,
 - Dolpol-Dźwig na konserwację i pogotowie dźwigowe,
 - Sp. P4 na najem części powierzchni dachowej,
 - Metier na remont klatek schodowych,
 - Inwestrem na remont klatek schodowych,
 - Studio Fryzur H&P na najem lokalu,
 - ZPHU Leader na usługi DDD,
 - City Media Group na dzierżawę powierzchni pod reklamy,
 - For-Tech na roboty ogólnobudowlane,
 - T. Deszcz na dzierżawę terenu,
 - A. Świtoń na najem lokalu,

- Oz Bud na remont dachu,
- J. Terlecki na najem lokalu,
- W. Bomba na umieszczenie reklamy,
- C. Siwek na dzierżawę terenu,
- J.Jajdelskiej na najem lokalu użytkowego ul.Sycowska 6,
- TP S.A. dotyczące dzierżawy części ściany przy ul. B.Krzywoustego 32-325 Inflanckiej 4,
- W. Tołkin na najem lokalu użytkowego Ul.Inflancka 4,
- S.Gmerek na najem lokalu użytkowego ul.Sycowska 6,
- FOR – TECH aneks do umowy 26/2007,
- M.M.Kochanowscy na najem lokalu użytkowego przy ul.Inflanckiej 4,
- DAKO- aneks nr 3 do umowy 7/2007,
- Cyrk Safari na dzierżawę terenu,
- Wł.Błoński – na wykonanie modernizacji oświetlenia klatek schodowych, ul.B.Krzywoustego 321 - 325,
- Kancelaria Prawna, K.Józefowicz – opracowanie projektu zmian statutowych,
- BP Rusak Sp. z o.o. wykonawstwo i konserwacji, drobnych napraw i dyżurów,
- P.Dorosz, Sp. z o.o. – dzierżawa terenu ul.Kiełczowska 67 a
- Wł. Błoński – aneks do umowy nr 10/2007,
- ROW PLAST – wykonanie przeglądów instalacji gazowej wentylacji w obiektach Spółdzielni
- Tele- Media na najem części powierzchni dachu Ul.Żmudzka 19/23
- Metrona Polska- aneks do umowy nr 51
- WPO Alba – aneks do umowy z 27.12.2005
- Polska Telefonii Cyfrowa sp. z o.o. –aneks do umowy z 14.11.96
- W. Bomba – najem lokalu użytkowego ul.Krzywoustego 321
- K.Supranionek – lokal użytkowy Litewska 28
- KAWIKS – dzierżawa terenu ul.B.Krzywoustego .

Rutynowo Zarząd rozpatrywał sprawy dotyczące członkostwa w Spółdzielni, ustanowienia prawa lub zamiany mieszkań, zadłużeń czynszowych, realizacji planu remontów, konserwacji zasobów, kosztów eksploatacji, przetargów w celu wyłonienia wykonawców prac remontowych lub konserwacyjnych, najemców lokali użytkowych lub dzierżawy terenu

Stosownie do postanowień Statutu, Zarząd zwołał i przeprowadził coroczne Zebrania Grup Członkowskich, które odbyły się w następujących terminach:

- I Grupa 19 04 2007 r. uprawnionych 571 członków - obecnych 34,
- II Grupa 11 05 2007 r. uprawnionych 1008 członków - obecnych 33,

- III Grupa 16 05 2007 r. uprawnionych 1176 członków - obecnych 39.

Zgodnie z § 75 i § 76 Statutu, Zarząd zwołał na dzień 16 czerwca 2007 roku coroczne Zebranie Przedstawicieli Członków, którego porządek obrad obejmował 14 punktów m.in. :

- ❑ Zatwierdzenie sprawozdania rocznego z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego za rok 2006,
- ❑ Udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- ❑ Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni,
- ❑ Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej,
- ❑ Uzupełnienie składu Rady Nadzorczej,

Kolejne Zebranie Przedstawicieli Członków odbyło się w dniu 17.11.2007 roku, podczas którego podjęto Uchwałę o przyjęciu zmian do Statutu Spółdzielni. ZPC poprzedzone było Zebraniem Grup Członkowskich, które odbyły się w dniach:

- I Grupa 17 10 2007 r. - obecnych 32,
- II Grupa 15 10 2007 r. - obecnych 50,
- III Grupa 16 10 2007 r. - obecnych 45.

Realizując wnioski zgłaszane przez przedstawicieli członków, Zarząd przeprowadził okresowe spotkania informacyjno-konsultacyjne z grupami przedstawicieli. Odbyły się one w następujących terminach :

- » 20 marzec,
- » 22 marzec
- » 27 marzec.

Na spotkaniach tych przedstawiono i omówiono nowe unormowania prawne i uwarunkowania gospodarcze działalności Spółdzielni jak również bieżącą pracę Zarządu.

Z pozostałych spraw członkowsko – mieszkaniowych, Zarząd na wnioski 5 członków podjął decyzje o przekształceniu prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe.

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 5.772, 60zł.

Dodatkowo Zarząd dofinansował m.in.: dożywianie dzieci z Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 3 przy ul. Inflanckiej (500 zł), zakup książek do biblioteki (1.000) klub Alto (16.931,34 zł), kolonie organizowane przez parafię Psie Pole (3.500 zł). Łączna kwota wydatków z tego tytułu wyniosły w roku 2007 - 25.203,94 zł.

Zasoby Spółdzielni i ich wykorzystanie

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.
Kielczowska 53 - 73 Poleska 2 - 46 Inflancka 1 - 11 Inflancka 15 - 37 Litewska 20 Poleska 28 - 32 Poleska 36 - 40		27	24	G.299		66 221,00	
Kielczowska 83-107 Kielczowska 111-131 Kielczowska 135-145 Kielczowska 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 Kielczowska 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 obłożenia kształtowało się na koniec roku 2007 następująco:

- lokale użytkowe - **0,98**
(ilość lokali - ogółem 134, objętych umową 132)
- tereny - **0,93**
(ilość terenów – ogółem 42, objęte umową 39)

Powierzchnie zajęte pod działalność gospodarczą

Powierzchnia budynków lub ich części zajętych na działalność gospodarczą	9.853,34
Powierzchnia pozostałych budynków w tym garaże	1.496,82 257,60
Powierzchnia lokali użytkowych	10.961,75
objętych umową	10.463,18
w tym lokale na potrzeby własne	754,57
nie objętych umową	498,57
ilość umów najmu	132
Tereny zajęte pod działalność gospodarczą	17.697,16
Tereny dzierżawione	10.474,67
objęte umową	10.063,52
nie objęte umową	411,15
ilość umów dzierżawy	39
Garaże	257,60
objęte umową	257,60
ilość umów najmu	16

I Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W roku 2007 gospodarka zasobami mieszkaniowymi regulowana była dwiema uchwałami:

- Nr 88/IV/2006 z dnia 30 listopada 2006 r. Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia planu finansowego Spółdzielni na 2007 rok
- Nr 162/2006 z dnia 05 grudnia 2006 r. Zarządu Spółdzielni w sprawie obowiązujących stawek opłat w 2007 roku.

Przyjęty plan finansowy Spółdzielni w stosunku do planu na rok 2006 wskazywał niewielkie zmniejszenia zarówno po stronie kosztów jak i przychodów, co widoczne jest na poniższym zestawieniu:

	Koszty	Przychody
2006	14.445.400,- zł	14.446.148,- zł
2007	14.361.700,- zł	14.376.300,- zł

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

Koszty i przychody wg rodzaju	Plan 2007		Wykonanie	
	Koszty	Dochody	Koszty	Dochody
Dział A				
1. Eksploatacja podstawowa	5 747 100	5 663 500	5 526 194	5 720 952
a) odpis na fundusz remontowy	2 370 600		2 371 526	
b) amortyzacja	35 000		38 233	
c) materiały	84 500		70 381	
d) działalność społeczno-kulturalna i oświatowa	32 500		25 204	
e) wynagrodzenia	1 693 000		1 645 137	
f) fundusz świadczeń socjalnych	33 500		32 723	
g) wydatki samorządowe	210 000		241 908	
h) konserwacja	600 000		458 495	
i) przeglądy okresowe	98 000		21 314	
j) dezynsekcja, deratyzacja i dezynfekcja	39 500		26 101	
k) ubezpieczenia	69 500		58 706	
l) prowizje bankowe	41 000		30 183	
ł) konserwacja - tereny zewnętrzne	144 500		121 159	
m) oświetlenie terenów	22 500		22 335	
n) pozostałe	273 000		362 790	
o) czynsz - lokale mieszkalne		4 267 100		4 321 733
p) najem i dzierżawa		1 396 400		1 399 219
2. Pozostałe przychody i koszty	50 000	148 200	96 227	313 078
a) Pozostałe przychody i koszty operacyjne	50 000	20 000	88 609	60 749

b) Przychody i koszty z operacji finansowych		90 000	7 618	200 671
c) Pozostałe		38 200		51 658
Razem dział A	5 797 100	5 811 700	5 622 421	6 034 031
Dział B	Koszty	Dochody	Koszty	Dochody
1 Dźwigi	281 000	281 000	262 125	266 484
a) remonty	124 500		126 852	
b) eksploatacja	156 500		135 274	
2 Domofony	32 800	32 800	40 447	32 852
3 AZART	29 600	29 600	31 907	27 235
4 Energia ciepła	5 448 500	5 448 500	4 560 652	4 560 652
6 Energia elektryczna	328 000	328 000	327 603	367 093
7 Gaz	268 500	268 500	243 084	265 836
8 Wywóz nieczystości	291 500	291 500	278 230	289 163
9 Podatki i opłaty lokalne	477 500	477 500	551 490	557 070
Razem dział B	8 564 600	8 564 600	7 661 359	7 752 227
Ogółem Dział A i B	14 361 700	14 376 300	13 283 780	13 786 257

Podstawowymi przychodami Spółdzielni są wpływy z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. Stawka eksploatacyjna obowiązująca w 2007 r. w wysokości 2,70 zł/m² nie pokrywała poniesionych kosztów, które wyniosły 3,50 zł/m². Niedobór pokryły wpływy z najmu lokali użytkowych oraz dzierżaw terenu i powierzchni przeznaczonej pod reklamy wynoszące 1.399.219zł, innej sprzedaży - 51.658 zł oraz pozostałe przychody takie jak wpływy z operacji finansowych – 200.671zł (odsetki od rachunków bankowych, odsetki od nieterminowych wpłat za czynsz), czy pozostałe przychody operacyjne – 60.749 zł

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

- racjonalizacji kosztów działalności,
- utrzymaniu wpływów Spółdzielni,

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

Zmiany wysokości poniesionych kosztów działalności Spółdzielni w roku 2007 do roku 2006 przedstawia poniższe zestawienie

2006 - 13 025 762 zł
2007 - 13 283 780 zł

Zadłużenia

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

- rozmowy z zadłużonymi członkami (zaproszono na spotkania z Zarządem 30 osób – w roku 2006 – 26 osób),

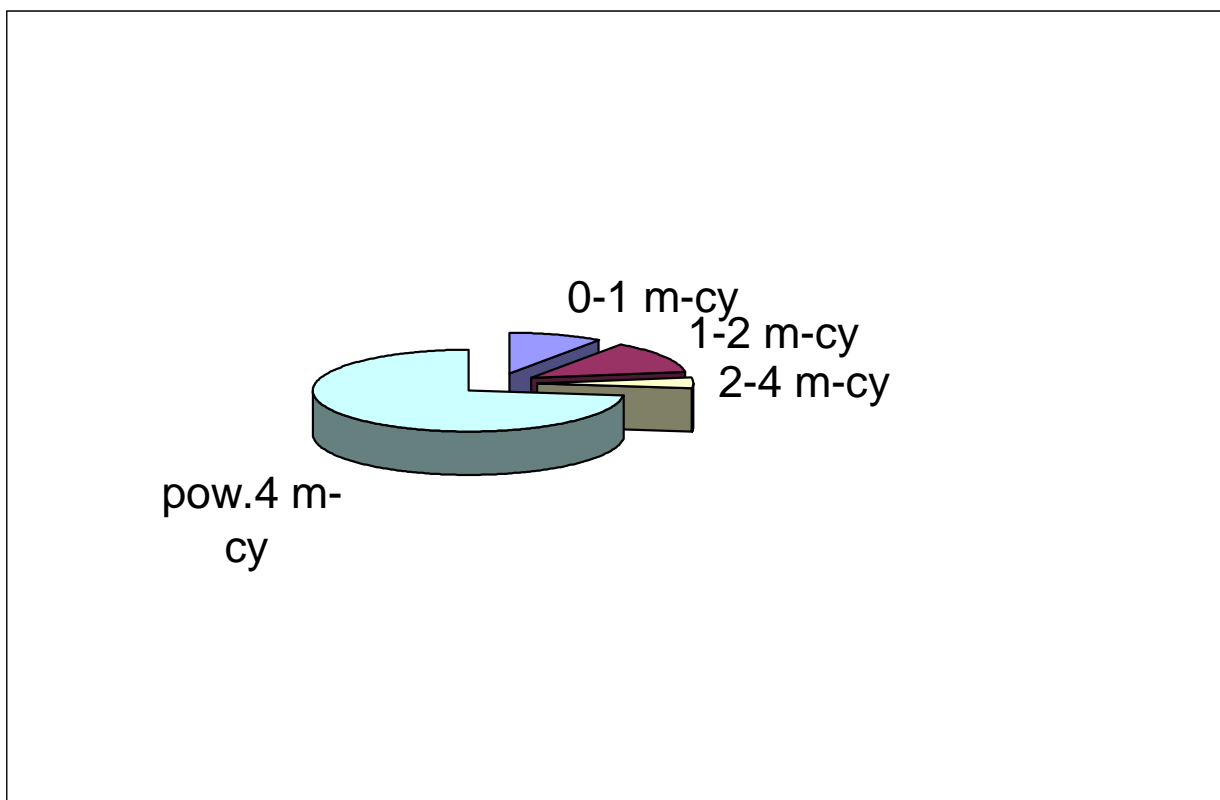
- pozwy do Sądu o zapłatę – prowadzono łącznie w 2007 roku 2 sprawy (w roku 2006 – 49 pozwów) na kwotę 11.148,25 zł z czego 2 dotyczyły lokali użytkowych,
- wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z rejestru członków – 5 osób, wykluczono 4 członków.

Na koniec 2007 roku statystykę zadłużeń czynszowych na lokalach mieszkalnych przedstawiają poniższe zestawienia i wykresy:

Statystyka zadłużenia czynszowego wg struktury

M -c	Rok 2007			
	0 -1	1 - 2	2 - 4	> 4
1	106 867,06	143 126,76	91 676,65	814 210,72
2	97 577,52	168 906,62	114 843,68	819 858,98
3	101 705,54	160 894,30	120 640,60	810 602,74
4	93 785,96	158 001,98	130 396,21	830 134,16
5	91 636,77	101 009,41	117 820,12	883 955,23
6	91 094,15	139 344,99	106 092,73	882 277,68
7	88 1190,64	125 490,73	127 108,51	879 218,43
8	169 009,89	249 018,12	159 349,96	904 495,79
9	111 224,94	145 882,14	136 407,72	900 457,95
10	114 093,06	113 817,67	111 841,82	914 132,61
11	88 594,76	97 490,17	91 755,65	922 028,97
12	56 317,77	50 822,56	73 132,80	907 992,01

Struktura zadłużeń



Wskaźniki zadłużeń

M-c	2007				wsk.1(%)	wsk.2(%)
	zadłużenie	naliczenie	nalicz. narast.	wpływy	1/3	4/2
	1	2	3	4	5	6
1	1 155 881,19	1 057 364,04	1 057 364,04	990 345,94	109,32	93,66
2	1 200 286,80	1 057 072,45	2 114 436,49	989 166,42	56,77	93,58
3	1 193 843,18	1 057 358,82	3 171 795,31	1 060 901,99	37,64	100,34
4	1 211 868,31	1 057 611,02	4 229 406,33	1 039 030,24	28,65	98,24
5	1 194 421,53	-120 371,82	4 109 034,51	550 620,97	29,07	-457,43
6	1 218 809,55	1 073 523,99	5 182 558,50	973 800,52	23,52	90,71
7	1 219 937,31	1 067 949,07	6 250 507,57	946 739,43	19,52	88,65
8	1 481 873,76	1 072 688,00	7 323 195,57	717 891,49	20,24	66,92
9	1 290 467,00	1 072 922,30	8 396 117,87	1 255 863,10	15,37	117,05
10	1 253 885,16	959 508,23	9 355 626,10	1 105 880,59	13,40	115,25
11	1 199 869,55	1 036 054,45	10 391 680,55	1 027 107,74	11,55	99,14
12	1 085 930,96	1 046 462,02	11 438 142,57	1 545 262,33	9,49	147,66

Poziom zadłużeń czynszowych w stosunku do naliczenia miesięcznego według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. na poszczególne nieruchomości (budynki) przedstawia poniższe zestawienie:

Zestawienie zadłużeń w opłatach wg budynków

Adres	Naliczenie miesięczne	Zadłużenie na dzień 31.12.2007	Zadłużenie do naliczenia za m-c %
1	2	3	4
Sycowska 16-16d	23 419,91	2 254,19	9,63
Kiełczowska 53-65	29 172,48	3 886,93	13,32
Sycowska 8-8d	24 005,59	3 225,98	13,44
Inflancka 7-11	31 664,06	4 830,30	15,25
Sycowska 14-14d	25 473,01	4 036,24	15,85
Poleska 28-32	31 371,61	6 270,93	19,99
Sycowska 12-12d	27 089,28	6 298,71	23,25
Kiełczowska 155-165	27 458,67	6 861,02	24,99
Litewska 30-34	31 880,08	8 310,30	26,07
Żmudzka 19-23	39 114,01	10 699,36	27,35
Poleska 42-46	32 307,83	10 315,67	31,93
Kiełczowska 125-131	19 934,87	7 376,96	37,01
Kiełczowska 67-73	19 891,95	7 959,36	40,01
Poleska 2-26	55 010,98	23 491,16	42,70

Litewska 20	37 404,27	17 915,56	47,90
Żmudzka 1-11	27 378,23	13 182,45	48,15
Litewska 36-40	31 120,25	15 019,62	48,26
Litewska 42-46	31 406,99	16 150,22	51,42
Litewska 62-72	29 176,34	15 750,97	53,99
Kiełczowska 111-123	29 660,44	16 452,39	55,47
Sycowska 10-10d	23 862,08	27 181,28	113,91
Kiełczowska 83-107	55 287,48	64 413,02	116,51
Inflancka 1-5	32 578,56	40 276,31	123,63
Poleska 36-40	32 457,03	43 436,65	133,83
Litewska 50-58	25 255,54	33 872,53	134,12
Inflancka 15-37	55 713,08	74 812,26	134,28
Kiełczowska 141-145	34 813,15	56 433,98	162,11
Żmudzka 13-17	38 670,92	64 918,84	167,88
Kiełczowska 135-139	35 533,18	66 518,47	187,20
Krzywoustego 321-325	73 294,95	144 569,10	197,24
Litewska 24-28	31 946,14	74 172,97	232,18
Poleska 48	3 109,06	195 037,23	6 273,19
Razem	1 046 464,02	1 085 933,96	103,77

Zadłużenia najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenów kształtowało się następująco:

2006 - 182.271,62 zł

2007 - 213.554,21 zł wzrost o 17,16 %

Strukturę zadłużenia na koniec 2007 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Statystyka zadłużenia wg struktury

Lp.	Ilość miesięcy zalegania	Razem lokale i tereny	
		Ilość dłużników	Kwota
1	<1	52	48 498,07
2	>1<2	78	104 011,78
3	>2<4	14	34 523,78
4	>2<4	3	26 520,58
Razem:		147	213 554,21

Dodatkowo, poza wyżej wykazanymi kwotami zadłużeń, jest grupa należności Spółdzielni, na którą składają się zadłużenia byłych członków i najemców lokali. Zadłużenia te wynoszą łącznie **391.731,08** zł z czego kwota **255.505,75** zł jest objęta, po ostatecznym rozstrzygnięciu sądowym, postępowaniem komorniczym, a kwota **136.225,33** zł, jako roszczenie sporne oczekuje na rozstrzygnięcie sądowe.

III Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni

Uchwałą nr 86/IV/2006 z 30 listopada 2006 roku Rada Nadzorcza przyjęła, na wniosek Zarządu, plan remontów na 2007 rok. Przyjęty plan remontów przewidywał wydatkowanie środków w wysokości **3 269 400** zł na 24 zadania rzeczowe, co daje w stosunku do planu na rok 2006 zmniejszenie wydatków o 15,72 % - z 3.783.300,- zł bez zmiany wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy - 1,50 zł/m² i wpływach z tego tytułu w wysokości **2.379.018,71** zł.

Wykonanie planu remontów przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj wykonywanych prac - Adres	Planowane nakłady	Poniesione koszty
1	Wymiana wodomierzy ZW i CW	45 600,00	45 710,40
a	Poleska 2-26	13 000,00	12 994,08
b	Inflancka 1-5	8 800,00	16 897,44
c	Inflancka 15-37	16 800,00	7 087,68
d	Kiełczowska 111-123	7 000,00	8 731,20
2	Montaż zaworów regulacyjnych podpionowych CW.	15 000,00	17 371,55
a	Kiełczowska 53-65	4 900,00	5 868,74
b	Kiełczowska 67-73	4 500,00	5 023,52
c	Poleska 36-40	2 800,00	3 205,70
d	Poleska 42-46	2 800,00	3 273,59
3	Awarie sieci wodociągowej - Osiedle S-6b,K-95,L-30,P-12,P-26,L-20,L-20,K-97,	50 000,00	54 853,30
4	Remont sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	163 300,00	165 412,23
a	Sycowska 8-16 - kratki deszczowe	15 000,00	16 515,95
b	Kiełczowska 77	3 000,00	3 326,59
c	Kiełczowska 135	3 000,00	2 937,02
d	Poleska 16	3 000,00	2 958,19
e	Litewska 38(wpust deszczowy)	3 000,00	3 130,32
f	Kiełczowska 107 - kanalizacja sanitarna	14 000,00	13 706,52
g	Inflancka 33 - 37	14 000,00	14 924,32
h	Inflancka 23-37 kanalizacja sanitarna (Przyłącze)	20 500,00	17 204,43
i	Litewska 36	10 000,00	8 176,95
j	Inflancka 11- Poleska 26 kanalizacja deszczowa	21 000,00	21 451,42
k	Litewska 20	14 000,00	13 713,15
l	Litewska 20 wykonanie spięcia instalacji ZW	2 800,00	5 219,11

ł	Kiełczowska 111-123 wymiana przyłączy ZW	4 000,00	4 284,33
m	Kiełczowska 83-107	3 000,00	4 374,67
n	Kiełczowska 125-131	4 000,00	4 457,38
o	Kiełczowska 67-73	4 000,00	4 484,64
p	Poleska 2-26	13 000,00	11 664,73
r	Inflancka 1-5	12 000,00	12 882,51
5	Roboty dekarские Sycowska 8-8d włazy dachowe	100 000,00	128 740,29
6	Remont klatek schodowych	1 367 700,00	1 411 972,00
a	Kiełczowska 83-107	202 900,00	205 868,00
b	Kiełczowska 111-123	109 500,00	110 852,00
c	Kiełczowska 125-131	62 500,00	63 344,00
d	Kiełczowska 135-139	153 000,00	163 710,00
e	Kiełczowska 141-145	153 000,00	162 747,00
f	Kiełczowska 155-165	93 700,00	95 016,00
g	Inflancka 27-37	93 700,00	95 016,00
h	Litewska 50-58	78 000,00	79 180,00
i	Litewska 62-72	93 700,00	96 942,00
j	Żmudzka 1-11	93 700,00	96 942,00
k	Sycowska 12-12d	78 000,00	80 785,00
l	Sycowska 14-14d	78 000,00	80 785,00
ł	Sycowska 16-16d dokumentacja tech. doboru grzejników	78 000,00	80 785,00
7	Wymiana okien na klatkach schodowych	345 600,00	365 758,10
a	Kiełczowska 83-107		34 079,50
b	Kiełczowska 111-123		22 395,10
c	Kiełczowska 125-131		3 894,80
d	Kiełczowska 135-139		39 397,40
e	Kiełczowska 141-145		44 833,00
f	Kiełczowska 155-165		19 944,80
g	Inflancka 27-37		22 395,10
h	Litewska 50-58		15 450,80
i	Litewska 62-72		19 516,80
j	Żmudzka 1-11		15 450,80
k	Sycowska 12-12d		22 470,00
l	Sycowska 14-14d		22 470,00
ł	Sycowska 16-16d wymiana okien na klatkach schodowych I 1-11 wymiana okien na klatkach schodowych P 28-40		22 470,00 24 396,00 20 330,00
			16 264,00
8	Wymiana drzwi do piwnic (na przeciwpożarowe) klucze	81 600,00	83 376,54
9	Wymiana oświetlenia klatek schodowych	120 000,00	122 450,80

10	Wymiana przycisków dzwonkowych	61 000,00	51 424,20
11	Wymiana zabezpieczeń dźwigów osobowych	15 000,00	17 066,20
12	Remont instalacji elektrycznej klatki schodowej	153 700,00	134 225,08
a	Kiełczowska 83-107	27 600,00	27 373,81
b	Kiełczowska 111-123	14 500,00	12 612,09
c	Kiełczowska 125-131	8 700,00	8 617,78
d	Kiełczowska 135-139	4 600,00	4 721,91
e	Kiełczowska 141-145	4 600,00	4 721,91
f	Kiełczowska 155-165	13 300,00	11 658,72
g	Inflancka 27-37	13 000,00	11 658,72
h	Litewska 50-58	10 200,00	10 138,25
i	Litewska 62-72	13 300,00	11 658,72
j	Żmudzka 1-11	13 300,00	11 658,72
k	Sycowska 12-12d	10 200,00	6 468,15
l	Sycowska 14-14d	10 200,00	6 468,15
ł	Sycowska 16-16d	10 200,00	6 468,15
13	Demontaż drzwi balkonowych, montaż okien Krzywoustego 321-325	44 000,00	20 294,69
14	Remont ciągów pieszojezdnych	50 000,00	55 147,80
15	Malowanie osłon śmietnikowych i komór zsympowch	14 000,00	16 194,84
16	Remont opasek	132 900,00	129 208,95
a	Kiełczowska 53-65	18 500,00	20 855,08
b	Kiełczowska 155-165	18 500,00	15 078,53
c	Litewska 36-40	4 900,00	5 969,23
d	Litewska 42-46	9 900,00	5 969,23
e	Żmudzka 1-11	22 000,00	19 389,71
f	Sycowska 8-8d	19 700,00	20 944,60
g	Sycowska 10-10d	19 700,00	20 188,79
h	Sycowska 12-12d	19 700,00	20 813,79
17	Remont placów zabaw Litewska 50-58	150 000,00	221 595,36
		150 000,00	221 595,36
18	Remont elewacji osłony śmietnikowej Kiełczowska 65	8 000,00	7 182,06
19	Remont ścieku - rozbiórka istniejącego, montaż kształtek ściekowych	11 600,00	18 886,92
	Inflancka 15-21		

20	Remont kanałów wentylacji grawitacyjnej	10 000,00	
21	Nasadzenia - drzewa, krzewy	25 000,00	23 943,00
22	Przebudowa chodnika i jezdni Inflancka 4 - część wschodnia	173 000,00	213 572,57
23	Mała architektura - tereny zewnętrzne	84 400,00	108 060,64
a	Kiełczowska 73 - chodnik z kostki betonowej	27 700,00	18 867,92
b	Litewska 20 - chodnik i placyk z kostki betonowej	11 700,00	12 151,81
c	montaż ławek parkowych 20 szt.	15 000,00	21 923,02
d	montaż koszy 20 szt.	20 000,00	21 993,10
e	uzupełnienie niesortu - ścieżki, parkingi	10 000,00	18 115,27
	remont ławek		15 009,52
24	Wymiana mechanizmów zamykających w oknach na klatkach schodowych	48 000,00	48 096,50
	Roboty dodatkowe		110 066,28
	remont dachu - Sycowska 4		9 630,51
	odwodnienie I-19		2 676,84
	wpust deszczowy I-19		2 503,92
	uszczelnienie ościeży okiennych P-28-46		1 980,21
	prace alpinistyczna		2 084,03
	obróbki blacharskie S-16		2 177,12
	roboty dekarские - awarie		929,94
	klucze do drzwi do piwnic		5 314,50
	remont opasek S-14d		1 542,00
	remont opasek S-16-16d		9 791,84
	projekt doboru grzejników na klatkach schodowych		8 784,00
	wymiana wodomierza I-4		3 657,33
	przemontowanie grzejników		34 579,66
	pomieszczenie socjalne oleska 48		11 860,99
	remont suszarni K-69		9 351,33
	podjazd dla niepełnosprawnych S-12		939,62
	osłona na piasek		2 262,44
	Razem	3 269 400	3 570 610

W roku 2007 wykonano remont 66 klatek schodowych.

Ze środków uzyskiwanych z tytułu opłat za dźwigi wyremontowano 6 sztuk dźwigów osobowych (126.851,63 - zł) – ul. Poleska 30, Kiełczowska 135,141,143,145, Inflancka 5.

Dla lepszego przedstawienia relacji pomiędzy wydatkami finansowanymi z funduszu remontowego Spółdzielni, a odpisem gromadzonym przez poszczególne nieruchomości poniżej

przedstawione jest zestawienie przedstawiające wysokość odpisu i wydatków poszczególnych nieruchomości Spółdzielni w roku 2007:

	Wydatki	Odpis
Kiełczowska 53- 65	35 987,71	71 083,81
Kiełczowska 67 - 73	39 004,59	46 368,00
Kiełczowska 83 - 107	306 326,20	133 233,48
Kiełczowska 111 - 123	186 230,27	72 102,60
Kiełczowska 125 – 131	92 838,96	46 368,00
Kiełczowska 135 - 139	225 048,07	80 976,48
Kiełczowska 141 - 145	229 109,86	81 187,20
Kiełczowska 155 - 165	160 697,52	63 734,04
Poleska 2 - 26	34 731,30	133 270,20
Poleska 28 - 32	15 586,33	73 161,00
Poleska 36 - 40	18 792,03	73 141,20
Poleska 42 - 46	16 472,49	71 959,14
Inflancka 1 - 5	25 987,62	73 679,82
Inflancka 7 - 11	46 609,15	72 171,00
Inflancka 15 - 37	262 970,50	135 021,60
Żmudzka 1 - 11	162 925,54	63 383,40
Żmudzka 13 - 17	10 031,25	87 011,28
Żmudzka 19 - 23	10 063,35	87 923,16
Litewska 20	41 830,33	75 143,40
Litewska 24 - 28	17 317,10	71 501,76
Litewska 30 - 34	20 377,79	72 174,60
Litewska 36 - 40	32 209,25	72 174,60
Litewska 42 - 46	14 941,18	71 293,56
Litewska 50 - 58	346 557,23	59 734,44
Litewska 62 - 72	148 977,96	68 839,20
Sycowska 8 - 8d	145 390,28	55 845,00
Sycowska 10 - 10d	28 705,56	55 845,00
Sycowska 12 - 12d	154 785,18	55 845,00
Sycowska 14 - 14d	131 567,63	58 142,76
Sycowska 16 - 16d	139 659,09	55 246,56
Krzywoustego 321 – 325	36 676,39	130 573,44
pozostałe	425 248,51	

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2007 roku wykazywał wartość zgromadzonych środków z poprzedniego okresu na kwotę 656.593,39 zł. Poza wpływem z tytułu odpisu na fundusz remontowy Spółdzielnia uzyskała dodatkowe środki w wysokości 458.441,55 zł (w roku 2006 była to kwota 1.659.378,54 zł).

Zmiany środków na funduszu remontowym za rok 2007 przedstawia poniższe zestawienie:

Fundusz remontowy 2007

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	B.O.	656 593,39
2.	Odpis na fundusz remontowy	2 371 525,52
3.	Odszkodowania	4 869,86
4.	Wolne środki	458 441,55
5.	Pozostałe	5 450,29
	Razem zwiększenia	3 496 880,61
1.	Remonty	3 577 779,65
2.	Regresy	4 144,40
	Razem zmniejszenia	3 581 924,05
	SALDO	-85 043,44

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 **2.984** zgłoszeń awarii, z czego:

- 158 dotyczyło niewłaściwego funkcjonowania instalacji AZART
- 384 domofonowej
- 288 dźwigów - wzrost o 19,
- 429 instalacji zimnej i ciepłej wody - spadek o 42,
- 299 instalacji kanalizacji sanitarnej - spadek o 128,
- 685 instalacji centralnego ogrzewania - spadek o 9,
- 163 instalacji gazowej - wzrost o 19.

pozostałe 578 dotyczyło usterek ogólnobudowlanych.

W wymiarze finansowym koszty konserwacji oraz usuwania zgłoszonych awarii w roku 2007 wyniosły **420 464,40 zł** (rok 2006 – **467.032,43 zł**), kwota ta dotyczy zakresu prac ogólnobudowlanych i instalacyjnych bez konserwacji instalacji AZART i domofonowej oraz dźwigów - **107 146,84 zł** (rok 2006 – 101 368,63 zł).

IV Gospodarka finansowa

Sporządzony za rok 2007 bilans wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę wysokości 40.251.901,07 zł.

I. Główne pozycje wykazane po stronie aktywów to:

- 1) **Aktywa trwałe:** kwotę 34.062.432,78 zł, ujęto w wartości netto, tj. z uwzględnieniem umorzenia. Poszczególne pozycje tej grupy wykazują zmniejszenie w stosunku do 31.12.2006 roku, na co wpływ ma naliczone umorzenie (głównie środków trwałych o dużej wartości, tj. budynków). 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 6.189.468,29 zł, składają się:
 - należności krótkoterminowe: 1.583.277,16 zł – (spadek o 145.603,73 zł),
 - inwestycje krótkoterminowe: 4.606.191,1337 zł (spadek o 670.929,97 zł).

II. Pozycje pasywów:

- 1) **Kapitał własny** : 37.919.336,68 zł. 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: 3.424.663,99 zł (spadek o 290.377,00 zł), ujęto tu m.in. nadwyżkę wpływów w stosunku do kosztów za energię ciepłą w wysokości 1.162.716,58zł (do rozliczenia).
- o fundusze specjalne (fundusz świadczeń socjalnych, fundusz remontowy): niedobór 57.827,25 zł, w tym niedobór funduszu remontowego na kwotę 85.043,44 zł.
- o krótkookresowe rozliczenia międzyokresowe – 355.941,19. Na saldo końcowe rozliczeń międzyokresowych składa się:
 - o wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich: +73.027,16 zł,
 - o wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2007: - 653.116,01 zł,
 - o wynik netto (zysk) z działalności gospodarczej za rok 2007 :+936.030,04 zł

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zamknęła rok 2007 nadwyżką kosztów nad wpływami (653.116,01 zł 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 2007 rok.

Składniki	Koszty		Przychody		Wynik
	Plan Wykonanie	Wyk %	Plan Wykonanie	Wyk. %	
Eksplatacja podstawowa	5 747 100,00 5 526 194,00	96,16	5 701 700,00 5 772 610,00	101,24	-45 400,00 246 416,00
Wywóz nieczystości	291 500,00 278 230,00	95,45	291 500,00 289 163,00	99,20	0,00 10 933,00
Zimna woda	1 381 000,00 1 365 819,00	98,90	1 381 000,00 1 385 842,00	100,35	0,00 20 023,00
Gaz	268 500,00 243 084,00	90,53	268 500,00 265 836,00	99,01	0,00 22 752,00
Domofony, AZART	62 400,00 72 354,00	115,95	62 400,00 60 087,00	96,29	0,00 -12 267,00
Podatki i opłaty lokalne	477 500,00 551 490,00	115,50	477 500,00 557 070,00	116,66	0,00 5 580,00
Energia elektryczna	354 000,00 327 603,00	92,54	354 200,00 367 093,00	103,64	200,00 39 490,00
Dźwigi	281 000,00 262 125,00	93,28	281 000,00 266 484,00	94,83	0,00 4 359,00
Energia ciepła	5 448 500,00 4 560 652,00	83,70	5 448 500,00 4 560 652,00	83,70	0,00 0,00
Pozostała dział.operacyjna	50 000,00 88 609,00	177,22 0,00	20 000,00 60 749,00	303,75	-30 000,00 -27 860,00
Operacje finansowe	0,00 7 618,00		90 000,00 200 671,00	222,97	90 000,00 193 053,00
Razem	14 361 500,00 13 283 778,00	92,50	14 376 300,00 13 786 257,00	95,90	14 800,00 502 479,00

Wynik w wysokości 502.477,03 zł pomniejszyć należy o podatek dochodowy od osób prawnych, który wynosił za rok 2007: 219.563, zł. W związku z powyższym wynik netto wynosił 282.914,03 zł.

Z istotnych zdarzeń, które wystąpiły w roku 2007 wymienić należy:

- podjęcie decyzji o rezygnacji z nabycia własności nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
- rozpoczęcie w miesiącu grudniu realizacji wniosków o przeniesienie własności lokalu (zawarto 176 umów).

Osobnym zagadnieniem mającym lub mogącym mieć wpływ na działalność Spółdzielni są zmiany w przepisach odnoszących się do zakresu działalności Spółdzielni, takie jak:

- ustawa z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązująca od dnia 31.07.2007 r. Wprowadzone zapisy tej ustawy mają wymiar finansowy, wpłynęły na zmniejszenie wpływów na fundusz remontowy ze środków uzyskiwanych w ramach przekształceń praw z lokatorskich na własnościowe w roku 2007r. Jednocześnie w związku z zapisem art. 6.1 wymienionej ustawy istnieje możliwość dalszego zmniejszenia wpływów na fundusz remontowy (rozliczenie wpłat wniesionych w związku z przekształceniem po dniu 23.04.2001 r.).
- ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych likwidująca z dniem 01.01.2007 r. zwolnienie z podatku działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Oznacza to, że od dochodu uzyskanego z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklam a także np. z odsetek z lokat wolnych środków spółdzielnia nalicza i odprowadza podatek dochodowy w wysokości 19%. W roku 2007 była to kwota 219.563 zł, co w przeliczeniu na m² powierzchni lokali mieszkalnych stanowi kwotę 1,66 zł w skali roku.

Z ważniejszych osiągnięć Spółdzielni należy zwrócić uwagę na m.in.:

- ▶ utrzymanie wysokiej płynności finansowej, na 31 XII 2007 r wskaźnik:
 - wskaźnik płynności 1 wyniósł – **1,80,**
 - wskaźnik płynności 2 wyniósł – **1,80,**
 - wskaźnik płynności 3 wyniósł – **1,34.**
- ▶ niedokonywanie zmian wysokości opłat czynszowych w skali roku obrachunkowego,
- ▶ kontynuacja prac związanych z remontem klatek schodowych.
- Oceniając rok 2007, można stwierdzić, że pomimo trudnych, zmiennych warunków zewnętrznych Spółdzielnia osiągnęła zamierzone cele i zrealizowała, bez większych perturbacji, przyjęty plan gospodarczy tak w zakresie finansowym jak i rzeczowym.

Wrocław 31 marzec 2008 r.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI