

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” za 2014r.

Szanowni Państwo

Dzisiejsze Walne Zgromadzenie Spółdzielni zostało zwołane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 110 ust. 1 i § 111 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” w Poznaniu. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadomiono wszystkich Członków Spółdzielni na 21 dni przed terminem.

Niniejsze sprawozdanie ma na celu przedstawienie Członkom Spółdzielni działalność Zarządu Spółdzielni w 2014r.

I. INFORMACJA DOTYCZĄCA SCHEMATU ORGANIZACYJNEGO ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2014r.

1. W okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. Zarząd Spółdzielni składał się zgodnie ze Statutem Spółdzielni z dwóch osób.

W skład Zarządu wchodził:

- Mirosława Patrzek - Prezes Zarządu
- Piotr Quandt - Członek Zarządu

Pełnomocnikiem Zarządu ds. finansowo – księgowych, była Pani Anna Stępień

2. W Spółdzielni zatrudnionych było:

- w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. – 16 osób (15,60 etatu)

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia w 2014r. zarządzała nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni, w skład których wchodziły:

1. na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu:

a) mieszkania 376 szt. o pow. 24.023,8m²

w tym:

✓ posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 58szt. o pow. 3.829,0m²

✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z niespłaconym kredytem
- 105szt. o pow. 7.050,6m²

✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ze spłaconym kredytem - 213szt. o pow. 13.144,2m²

b) garaże 68 sztuk o pow. 1.070,40m²

w tym:

✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 51szt. o pow. 835,1m²

✓ w najmie - 16szt. o pow. 232,0m²

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2014r.

| | | | |
|---|----------|--------|-----------------------|
| c) miejsca postojowe pod budynkami posiadające status spółdzielczego własnościowe prawa | 17 sztuk | o pow. | 235,3m ² |
| d) lokale użytkowe | 17 sztuk | o pow. | 1.034,0m ² |
| w tym: | | | |
| ✓ lokale posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu | - 6szt. | o pow. | 292,8m ² |
| ✓ w najmie | - 11szt. | o pow. | 467,0m ² |
| 2. na nieruchomości położonej na działce nr 1/117 (budynek nr 22) | | | |
| a) mieszkania w najmie | 3 sztuki | o pow. | 128,2m ² |
| 3. na nieruchomościach położonych na działkach nr 1/115 – 1/119 | | | |
| a) lokale użytkowe do wynajęcia | 4 sztuki | o pow. | 185,6m ² |
| b) lokale techniczne Spółdzielni | | o pow. | 309,7m ² |

Do zasobów Spółdzielni należy również zaliczyć budynek administracyjny, wiatę warsztatowo – magazynową, budowle oraz środki trwałe nie będące budynkami lub budowlami. W budynku administracyjnym zlokalizowane są biura Spółdzielni oraz 5 lokali użytkowych o pow. 212,20m².

Wartość rzeczowego majątku trwałego wynosiła na dzień 31.12.2014r. – **13.886.349,72**

| | |
|---|---------------|
| - budynki mieszkalne | 11.844.075,05 |
| - budynki zaplecza (administracja) | 109.293,81 |
| - lokale mieszkalne Spółdzielni – bud. nr 22 | 289.477,82 |
| - lokale użytkowe Spółdzielni – bud. nr 23 i 26 | 194.634,51 |
| - lokale użytkowe | 373.795,01 |
| - garaże wolnostojące | 258.271,54 |
| - miejsca postojowe pod budynkami | 47.868,91 |
| - garaże w najmie | 12.950,00 |
| - sieć wodno – kanalizacyjna | 128.887,14 |
| | <hr/> |
| | 13.259.253,79 |
| - grunty w wieczystym użytkowaniu | 621.510,67 |
| - środki trwałe nie mieszkaniowe | 5585,26 |
| | <hr/> |

OGÓŁEM RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 31.12.2014r. 13.886.349,72

Zadłużenie z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek wynosi **18.695.442,05** i spadło na skutek spłat całkowitych kredytu.

Poza tym Spółdzielnia, wg stanu na dzień 31.12.2014r. zarządzała nieruchomościami stanowiącymi, w większości, własność jej Członków, tj.:

- 120 mieszkaniami o pow. 5.704,2m² położonymi na działkach 1/115 – 1/119, obręb Kobylepole w Poznaniu, zrealizowanymi na odrębną własność,
- 54 mieszkaniami o pow. 3.374,9m² położonymi na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu, które zostały przewłaszczone na odrębną własność,
- 59 garażami o pow. 935,0m² położonymi na działkach 1/50 – 1/113, obręb Kobylepole, które zostały zrealizowane na odrębną własność,
- 9 garażami o pow. 145,5m² położonymi na działce nr 7, obręb Kobylepole, które zostały przewłaszczone na odrębną własność,
- 5 miejscami postojowymi o pow. 64,7m² położonymi na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu, które zostały przewłaszczone na odrębną własność.

III. AKTYWA OBROTOWE

Wartość majątku obrotowego na dzień 31.12.2014r. wynosiła **1.604.414,91** i na jego wysokość składają się:

| | |
|---|--------------|
| 1. Materiały w magazynie | 11.284,65 |
| 2. Należności: | 391.328,38 |
| - z tytułu lokali mieszkalnych na mansardach bud. | 37.872,50 |
| - z tytułu dostaw i usług | 34.770,08 |
| - z tyt. czynszu lokali mieszkalnych | 214.914,63 |
| - z tyt. czynszu lokali mieszkalnych (komornik) | 8.831,90 |
| - z tyt. czynszu lokali użytkowych | 41.131,51 |
| - z tyt. rozliczeń c.o. i c.w. | 45.194,34 |
| - należności inne | 8.613,42 |
| 3. Środki pieniężne | 1.201.801,88 |

IV. FUNDUSZE ZASADNICZE

| | |
|---|---------------|
| - fundusz zasobowy | 642.471,79 |
| - fundusz udziałowy | 218.963,30 |
| - fundusz wkładów mieszkaniowych | 1.181.447,33 |
| - fundusz wkładów budowlanych | 12.240.305,19 |
| - fundusz wkładów garażowych | 500.400,00 |
| - fundusz wkładów lokali użytkowych | 203.777,50 |
| - rozliczenie l. miesz., użytk i garaży wych. na odrębną własność | -926371,34 |

OGÓLEM

14.060.993,77

V. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Obejmują kredyt mieszkaniowy wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na wartość **18.695.442,05**

VI. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Na wartość 937.389,23zł składają się następujące pozycje:

- kwota 36.735,42zł dotyczy rozrachunków z budżetem,
- kwota 93.985,19zł dotyczy kaucji,
- kwota 558.439,31zł dotyczy rozliczenia c.o., c.w., oraz innych rozliczeń z mieszkańcami,
- pozostałe zobowiązania zostały uregulowane w styczniu 2015r. i dotyczyły faktur z 2014r. otrzymanych po 31.12.2014r.

VII. FUNDUSZE SPECJALNE

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2014r. **45.552,78**

w tym:

- nieruchomość – działka nr 7 -156.623,64
- nieruchomości – działki 1/115 -1/119 i 1/50 – 1/113 202.176,42

VIII. KOSZTY C.O. I C.W.

Koszty c.o. i c.w. wyniosły w 2014r. **1.107.063,92**

IX. WYKONANIE WYSOKOŚCI STAWKI EKSPLOATACYJNEJ

Wysokość stawki eksploatacyjnej, w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r., wynosiła:

1. lokale zlokalizowane na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu:
 - a) mieszkalne, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 2,48zł/m²/m-c
 - b) mieszkalne, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 2,84zł/m²/m-c
 - c) użytkowe, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 4,93zł/m²/m-c
 - d) użytkowe, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 5,39zł/m²/m-c
 - e) garaże i miejsca postojowe, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 0,61zł/m²/m-c
 - f) garaże i miejsca postojowe, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 0,91zł/m²/m-c

2. lokale zlokalizowane na nieruchomościach położonych na działkach nr 1/115 – 1/119 i 1/50 – 1/113:
 - a) lokale mieszkalne posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 2,60zł/m²/m-c
 - b) lokale mieszkalne posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 2,89zł/m²/m-c
 - c) garaże posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 0,60zł/m²/m-c
 - d) garaże posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 0,90zł/m²/m-c

Wysokość stawki eksploatacyjnej wg faktycznie poniesionych kosztów w 2014r. wyniosła średnio:

- dla lokali mieszkalnych posiadających status spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu - 2,89zł/m² p.u.
- dla lokali użytkowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 6,09zł/m² p.u.
- dla garaży i miejsc postojowych posiadających status odrębnej własności do lokalu - 0,96zł/m² p.u.

Tabela przedstawiająca koszty i wpływy Spółdzielni stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

STATYSTYKA ZADŁUŻENIA – LOKALE MIESZKALNE
wg stanu na dzień 31.12.2014r.

| Okres Zadłużenia (m-ce) | Liczba dłużników | % ogólnej liczby dłużników | Kwota zadłużenia w zł. | % ogólnej kwoty zadłużenia |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 0,01 – 1,00 | 180 | 73,47 | 31.892,29 | 14,84 |
| 1,01 – 2,00 | 25 | 10,2 | 26.472,48 | 12,32 |
| 2,01 – 3,00 | 13 | 5,31 | 21.079,09 | 9,81 |
| 3,01 – 5,00 | 20 | 8,16 | 61.562,29 | 28,64 |
| Powyżej 5 m-cy | 7 | 2,86 | 73.908,48 | 34,39 |
| RAZEM | 245 | | 214.914,63 | |

Zadłużenie na dzień 31.12.2014r. Wynosi 214.914,63zł. Od powyższego zadłużenia należy odjąć jednak rozliczenie zużycia wody w kwocie 54.749,42zł, które zostało dokonane w styczniu 2015r., a zaliczone do grudnia 2014r. i wpłynęło na powiększenie zadłużenia. Biorąc pod uwagę powyższe, zadłużenie w grudniu 2014r. stanowi 4,4% ogólnego rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych i spłat kredytu.

Działania Zarządu na odcinku windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, polegały głównie na:

- wysłaniu wezwań, wezwań ostatecznych, upomnień,
- rozkładaniu zadłużenia na raty,
- informowaniu o możliwości otrzymania dodatków mieszkaniowych oraz innych możliwościach otrzymania pomocy z Ośrodka Pomocy Społecznej,
- monitorowaniu zalegających z opłatami,
- propozycjach zamiany na mniejszy lokal,
- kierowaniu spraw do sądu, w przypadku nie wywiązywania się z postanowień sądu kierowaniu spraw do komornika,
- indywidualnych rozmowach Zarządu z dłużnikami.

W roku 2014r. złożono w sądzie pozwы o zapłatę 8 członkom.

X. PRZYCHODY FINANSOWE I OPERACYJNE

Przychody finansowe uzyskane przez Spółdzielnię w 2014r. wynoszą **66.035,09zł.** Są to odsetki od lokat terminowych i odsetki od przeterminowanych opłat czynszowych naliczonych w 2014r.

Przychody operacyjne w wysokości **14.831,63zł** są wynikiem wyegzekwowanych w drodze postępowania sądowego należności Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i zwrotu kosztów sądowych.

XI. WYNIK DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Działalność Spółdzielni w roku 2014r. zamknęła się wynikiem dodatnim w kwocie **41.070,54zł,** w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie -19.970,73zł,
- na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie brutto +61.041,27zł
- od pozostałej działalności należny podatek dochodowy w wysokości 11.598,00zł.

Całość analizy ekonomicznej opracowano na podstawie bilansu za 2014r.

XII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2014r. Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej. Poczyniono zakup inwestycyjny w postaci 1 komputera z oprogramowaniem, spawarki półautomatycznej i kosi spalinowej.

XIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Roboty remontowe w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię realizowane były wyłącznie ze środków finansowych gromadzonych w ramach odpisu na fundusz remontowy.

W 2014r. wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy wynosiła:

- lokale mieszkalne i użytkowe zlokalizowane na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu (budynki nr 1 – 20) - 2,30 zł/m²/m-c,
- garaże i miejsca postojowe zlokalizowane na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu - 0,95 zł/m²/m-c,
- lokale mieszkalne zlokalizowane na nieruchomościach położonych na działkach nr 1/115 – 1/119, obręb Kobylepole w Poznaniu (budynki nr 22 – 26) - 1,00 zł/m²/m-c,
- garaże zlokalizowane na nieruchomościach nr 1/50 – 1/113 - 0,65 zł/m²/m-c

Stan środków finansowych na funduszu remontowym w 2014r. przedstawiał się następująco:

| | Stan środków finansowych na dzień 01.01.2014 | Naliczenie na f. remont. 2014 | Inne wpływy | Wykonanie f. remont. na 2014 | Stan środków finansowych na f. remont. na 31.12.2014 |
|--|--|-------------------------------|-------------------|------------------------------|--|
| budynki nr 1-20, garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe na działce nr 7 | 797,62 | 792.629,09 | 270.000,00 | 1.220.050,30 | -156.623,64 |
| budynek nr 22 | 29.915,80 | 12.207,60 | | 13.322,77 | 28.800,63 |
| budynek nr 23 | 30.572,21 | 14.379,60 | | 5.236,47 | 39.715,34 |
| budynek nr 24 | 24.271,74 | 13.718,40 | | 4.005,74 | 33.984,40 |
| budynek nr 25 | 34.335,58 | 13.732,80 | | 2.928,60 | 45.139,78 |
| budynek nr 26 | 32.196,63 | 14.412,00 | | 22.190,89 | 24.417,74 |
| garaże G1-G7 | 26.860,55 | 7.293,00 | | 4.035,02 | 30.118,53 |
| | 178.950,13 | 868.372,49 | 270.000,00 | 1.271.769,79 | 45.552,78 |

Przygotowanie opracowania planu remontów dla poszczególnych nieruchomości na 2014r. zostało poprzedzone przeglądami budynków i innych zasobów Spółdzielni, które odbyły się jesienią 2013r. Poza tym, przy opracowywaniu planu rozpatrzono wszystkie wnioski mieszkańców jakie wpłynęły w 2013r. do Zarządu dotyczące wykonania niezbędnych prac remontowych. W oparciu o dokonany przegląd i wnioski użytkowników lokali, Zarząd przygotował projekt planu remontów dla nieruchomości położonej na działce nr 7 (budynki nr 1 – 20), dla nieruchomości położonych na działkach 1/115 – 1/119 (budynki nr 22 – 26) i dla nieruchomości położonych na działkach nr 1/50 – 1/113 (garaże G1- G7).

Opracowany przez Zarząd projekt planu remontów Spółdzielni na 2014r. uwzględniał, w ramach posiadanych środków finansowych, zakres robót remontowych niezbędnych do

wykonania w 2014r. Nie ujęto w projekcie planu remontów, z uwagi na brak środków finansowych, wielu prac remontowych zgłaszanych przez mieszkańców Osiedla Przemysława, które zdaniem Zarządu, w wielu przypadkach, były słuszne i winny być jak najwcześniej wykonane. Należy stwierdzić, że niedobór środków finansowych na funduszu remontowym, w stosunku do wielkości środków potrzebnych do wykonania niezbędnych robót remontowych powiększa się z roku na rok, co było już sygnalizowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Członków.

Zarząd Spółdzielni uważa, że aktualna wysokość funduszu remontowego umożliwia wykonanie tylko części niezbędnych aktualnie do wykonania robót remontowych, takich jak kontynuacja: remontów dachów, wymianę okien, częściowe ocieplenie ścian, remontów balkonów, remontów cokołów budynków, itp. Realizacja innych zamierzeń remontowych nie będzie mogła być realizowana w ciągu najbliższych paru lat przy aktualnej wysokości odpisu na fundusz remontowy.

Dlatego Zarząd postuluje kontynuację dyskusji prowadzonej na poprzednich Walnych Zgromadzeniach, której wynikiem winno być podjęcie wniosku o upoważnieniu Rady Nadzorczej do uchwalenia funduszy celowych, których zadaniem byłoby zgromadzenie dodatkowych środków finansowych mających na celu przyspieszenie realizacji określonych, niezbędnych prac remontowych.

Opracowany przez Zarząd projekt planu remontów Spółdzielni na 2014r., został przeanalizowany przez Komisję Eksploatacyjno - Inwestycyjną Rady Nadzorczej i po wprowadzeniu korekt, został ostatecznie przyjęty Uchwałą nr 1/2014 Rady Nadzorczej z dnia 15.01.2014r. na kwotę 2.243.963,00zł dla nieruchomości położonej na działce nr 7 (budynki nr 1 – 20) oraz na kwotę 86.700,00zł dla nieruchomości położonych na działkach 1/115 – 1/119 (budynki nr 22 – 26) i dla nieruchomości położonych na działkach nr 1/50 – 1/113 (garaże G1- G7).

Po przeanalizowaniu kosztów spłacenia ewentualnego kredytu na przewidywane planem remonty dachów Zarząd Spółdzielni nie zdecydował się na zaciągnięcie kredytu bankowego. Raty kredytu wraz z odsetkami znacznie zmniejszyłyby kwotę funduszu remontowego w następnych latach. Dbając o płynność finansową Spółdzielni Zarząd postanowił wykorzystać posiadane środki w ramach własnego kredytowania, co umożliwiło wykonanie remontów na kwotę wyższą niż wynikającą z rocznego wymiaru funduszu remontowego.

Powyższe stanowisko Zarządu pozwoliło zrealizować większy zakres robót remontowych niż wynikający ze środków funduszu remontowego, co wymagało aktualizacji zatwierdzonego planu remontów. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 15/2014 Rady Nadzorczej z dnia 14.10.2014r. zatwierdziła aktualizację planu remontów. Przyjęto zatem wartość przewidzianych remontów na kwotę 1.411.363,00zł dla nieruchomości położonej na działce nr 7 (budynki nr 1 – 20) oraz na kwotę 100.700,00zł dla nieruchomości położonych na działkach 1/115 – 1/119 (budynki nr 22 – 26) i dla nieruchomości położonych na działkach nr 1/50 – 1/113 (garaże G1- G7).

W związku z powyższym wykonanie planu remontów w 2014 roku zamknęło się kwotą 1.220.050,30zł dla nieruchomości położonej na działce nr 7 (budynki nr 1 – 20) oraz kwotą 51.719,49zł dla nieruchomości położonych na działkach 1/115 – 1/119 (budynki nr 22 – 26) i dla nieruchomości położonych na działkach nr 1/50 – 1/113 (garaże G1- G7).

W tym wykonano m.in.:

- remont dachów na budynkach nr 5, 8 i 17,
- remont zadaszeń wiatrołapów na budynkach nr 2, 3, 8, 9 i 11,
- docieplenia ścian szczytowych i ścian zewnętrznych w poziomie poddaszy wraz z dociepleniem lukarn (kaferków) na budynkach nr 15B i 16A,
- wymieniono częściowo zniszczone opłotowanie boiska sportowego,
- ogrodzono plac zabaw zlokalizowany pomiędzy budynkami nr 16, 17, 18, 19 i 20,
- wymianę stolarki okiennej zewnętrznej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnych w ilości 56 sztuk,
- zakończono wymianę pionów zimnej i ciepłej wody w budynkach od nr 10 do nr 20.

Zakres robót remontowych wykonanych w 2014 r. w rozbiciu na poszczególne rodzaje robót oraz budynki, w których zostały wykonane, przedstawiono w załącznikach nr 2 i 3.

XIV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Tematy związane z obowiązującymi w Spółdzielni wysokościami stawek eksploatacyjnych w 2014r., zaległościami użytkowników lokali w opłatach za użytkowanie lokali, działalnością Zarządu w zakresie windykacji należności, zostały omówione uprzednio w dziale IX niniejszego sprawozdania.

Różnica pomiędzy przychodami, a faktycznymi kosztami gospodarki zasobami mieszkalnymi w całej Spółdzielni w 2014r. zamknęła się wynikiem dodatnim. Należy zaznaczyć, że w planie gospodarczym (kosztów i wpływów) Spółdzielni na 2014r. był założony ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przy założeniu, że planowana strata będzie pokryta z nadwyżki bilansowej, jaką uzyska Spółdzielnia na pozostałych działalnościach. Założenie w planie gospodarczym g.z.m. planowanej straty podyktowana była głównie maksymalnym ograniczeniem ewentualnej podwyżki stawek eksploatacyjnych.

Nadwyżkę bilansową uzyskała Spółdzielnia na pozostałych działalnościach, tj. głównie na wynajmie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz lokatach bankowych, która po odjęciu podatku dochodowego wyniosła 49.443,27zł.

Wynik w/w omówionych działalności w 2014r., z podziałem na poszczególne nieruchomości obrazuje poniższa tabela.

| L.p. | Położenie nieruchomości | Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2014 r. | Nadwyżka bilansowa Spółdzielni za 2014 r. |
|------|--|---|---|
| 1 | Budynki nr 1-20+lok. użytk.+garaże | -12.240,76 | 39.858,82 |
| 2 | Budynek nr 22 – działka nr 1/117 | -1.570,49 | 1.664,53 |
| 3 | Budynek nr 23 – działka nr 1/119 | -1.067,62 | 1.706,89 |
| 4 | Budynek nr 24 – działka nr 1/116 | -1.520,74 | 1.636,82 |
| 5 | Budynek nr 25 – działka nr 1/115 | -2.048,33 | 1.637,61 |
| 6 | Budynek nr 26 – działka nr 1/118 | -1.246,01 | 1.704,12 |
| 7 | Garaże G1 – G7 – działka nr 1/50 – 1/113 | -276,78 | 1.234,48 |
| | SUMA | -19.970,73 | 49.443,27 |

Zgodnie z § 140 ust. 2 Statutu Spółdzielni, nadwyżkę bilansową dla wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię proponujemy, Uchwałą Walnego Zgromadzenia przeznaczyć w następujący sposób: dla nieruchomości położonej na działce nr 7 kwotę 12.240,76zł na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją oraz kwotę 27.618,06zł na fundusz remontowy, a dla pozostałych nieruchomości nadwyżkę bilansową przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tych nieruchomości.

W 2014r. wynajęte były wszystkie mieszkania będące własnością Spółdzielni i większość lokali użytkowych. Należy zauważyć dalszą tendencję do zmniejszonego zainteresowania wynajmem lokali użytkowych i to zarówno przez osoby prawne, jak i fizyczne, stąd proponujemy kontynuację sprzedaży przedmiotowych lokali.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w 2014r. zostały przeprowadzone wszystkie wymagane przeglądy zasobów naszej Spółdzielni, tj:

- przegląd instalacji gazowej,
- przegląd kanałów wentylacyjnych,

- przegląd budynków i budowli,
- przegląd instalacji elektrycznej (w budynkach, w których była wymagana).

O przeglądach użytkownicy lokali zostali powiadomieni z wyprzedzeniem, w związku z czym, mieli możliwość złożenia wniosków w sprawie zasadnych usterek do usunięcia w częściach wspólnych budynków, względnie użytkowanych przez siebie lokalach.

Spółdzielnia nadal ubezpieczona jest w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA” S.A., w następujących zakresach:

- od ognia i zdarzeń losowych,
- od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- odpowiedzialności cywilnej,
- odpowiedzialności cywilnej szczegółowej z tytułu zalań,
- odpowiedzialności cywilnej szczegółowej z tytułu przepięć prądowych,
- odpowiedzialności cywilnej Członków Zarządu.

Przypominamy Państwu, że istnieje możliwość ubezpieczenia swojego lokalu w czynszu w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA” S.A. Zawarcie umowy ubezpieczenia w czynszu można załatwić poprzez Zarząd Spółdzielni.

W ramach eksploatacji zasobów Spółdzielni wykonywane były prace konserwacyjne i naprawy bieżące w zakresie robót instalacyjnych, ślusarskich, stolarskich, murarskich, malarskich, porządkowych i innych. Prace te wykonywane były na bieżąco, przez cały rok, przez pracowników technicznych Spółdzielni. Poza tym, przez cały sezon wegetacji roślin, pracownicy Spółdzielni prowadzili prace związane z utrzymaniem terenów zielonych.

XV. WYKONANIE WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 11.06.2014 r.

Zgodnie z protokołem Komisji Wnioskowej z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” z dnia 11.06.2014r., przyjęto następujące wnioski:

1. Przywrócenie prowadnic dla wózków na schodach zewnętrznych przy wejściu do klatki budynku nr 8C.
2. Wnioskowanie do Zarządy Dróg Miejskich w Poznaniu o ustawienie znaku zakazu zatrzymywania się wzdłuż ul. Folwarcznej , po stronie TBS-ów, dla samochodów ciężarowych.

Ad. 1.

Po przeanalizowaniu możliwości zrealizowania wniosku stwierdzono sprzeczność wykonania proponowanych prowadnic z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z § 70 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, maksymalne nachylenie pochylni związanych z budynkiem nie może przekraczać na zewnątrz budynku bez przykrycia 6% nachylenia dla ruchu pieszego i dla osób niepełnosprawnych poruszających się przy użyciu wózka inwalidzkiego, przy wysokości pochylni ponad 0,5m. Wobec powyższego, przedmiotowego wniosku nie można zrealizować, a istniejąca obok pochylnia spełnia powyższe wymogi.

Ad. 2.

Ponieważ ul. Folwarczna jest ulicą miejską, wystąpiono do Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu o założenie znaku zakazu zatrzymywania się wzdłuż ul. Folwarcznej , po stronie TBS-ów, dla samochodów ciężarowych. Ze względu na brak jakiegokolwiek odpowiedzi ze strony ZDM wystosowano w m-cu kwietniu monit w tej sprawie.

XVI. REALIZACJA ZAMIERZEŃ PRZYJĘTYCH NA 2014 r.

Wszystkie zamierzenia na rok 2014 przyjęte na poprzednim Walnym Zgromadzeniu zostały zrealizowane i omówione w poprzednich rozdziałach niniejszego sprawozdania.

XVII. ZAMIERZENIA NA 2015 r.

1. Bieżąca realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegająca na przygotowywaniu dokumentów niezbędnych do zawierania umów przeniesienia własności lokali, zawieraniu aktów notarialnych celem ustanowienia odrębnej własności lokali dla Członków ubiegających się o ustanowienie takiego prawa, oraz zmianach w ewidencji.
2. Dalsza intensyfikacja działań zmierzających do obniżenia zadłużeń czynszowych, poprzez stosowanie dopuszczalnych prawem form windykacyjnych.
3. Kontynuowanie działań zmierzających do wykupu gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.
4. Zrealizować plan remontów Spółdzielni na 2015r. uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Przeprowadzić, zgodnie z ustawą prawo budowlane, wymagane przeglądy zasobów Spółdzielni.

Członek Zarządu

Piotr Quandt

Prezes Zarządu

Mirosława Patrzek

Załącznik nr 1

KOSZTY

| | | |
|------|----------------------------------|--------------|
| I | Zużycie materiałów i energii | 95 376,00 |
| II | Amortyzacja | 8 819,00 |
| III | Wynagrodzenia | 780 304,00 |
| IV | Świadczenia na rzecz pracownika | 155 988,00 |
| V | Podatki | 147 809,00 |
| VI | Pozostałe koszty | 184 722,00 |
| VII | Fundusz remontowy | 792 629,00 |
| | Fundusz remontowy 1/50-1/119 | 75 743,00 |
| VIII | Usługi obce | 2 080 927,00 |
| | * woda i kanalizacja | 446 924,00 |
| | * woda i kanalizacja 1/115-1/119 | 104 305,00 |
| | * nieczystości | 160 729,00 |
| | * nieczystości 1/115-1/119 | 35 385,00 |
| | * gaz | 7 087,00 |
| | * c.o. i c.w. | 1 107 063,00 |
| | * dźwigi 1/115-1/119 | 24 191,00 |
| | * wieczyste użytkowanie | 195 243,00 |

| | |
|--------------|---------------------|
| RAZEM | 4 322 317,00 |
|--------------|---------------------|

WPŁYWY

| | | |
|------|----------------------------------|--------------|
| I | Eksploracja mieszkań | 1 688 102,00 |
| | Eksploracja mieszkań 1/115-1/119 | 247 100,00 |
| II | Lokale użytkowe własnościowe | 57 247,00 |
| III | Garaże własnościowe | 33 031,00 |
| IV | Garaże-działki 1/50-1/113 | 14 103,00 |
| V | Garaże w najmie | 16 704,00 |
| VI | Lokale użytkowe w najmie | 104 980,00 |
| VII | Pozostałe przychody | 123 824,00 |
| VIII | Pozostałe wpływy: | 2 078 296,00 |
| | * woda i kanalizacja | 447 579,00 |
| | * woda i kanalizacja 1/115-1/119 | 104 752,00 |
| | * nieczystości | 160 501,00 |
| | * nieczystości 1/115-1/119 | 35 385,00 |
| | * gaz | 7 607,00 |
| | * c.o. i c.w. | 1 103 331,00 |
| | * dźwigi 1/115-1/119 | 23 898,00 |
| | * wieczyste użytkowanie | 195 243,00 |

| | |
|--------------|---------------------|
| RAZEM | 4 363 387,00 |
|--------------|---------------------|

Załącznik nr 3

