
SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” za 2011r.

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 działalności Zarządu Spółdzielni w 2011r.

I. INFORMACJA DOTYCZĄCA SCHEMATU ORGANIZACYJNEGO ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2011r.

1. W okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. Zarząd Spółdzielni składał się zgodnie ze Statutem Spółdzielni z dwóch osób:
 - mgr inż. Włodzimierz Przychodzki - Prezes Zarządu
 - Mirosława Patrzek - Członek ZarząduPełnomocnikiem Zarządu ds. finansowo - księgowych w tym samym okresie była Pani Danuta Nowak.
2. W Spółdzielni zatrudnionych było:
 - w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. – 16 osób (15,60 etatu)

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia w 2011r. zarządzała nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni, w skład których wchodziły:

1. na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu:
 - a) mieszkania 390 sztuk o pow. 24.981,5m²
w tym:
 - ✓ posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 66szt. o pow. 4.285,4m²
 - ✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z niespłaconym kredytem
- 116szt. o pow. 7.810,3m²
 - ✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ze spłaconym kredytem
- 208szt. o pow. 12.885,8m²

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2011r.

b) garaże	68 sztuk	o pow. 1.086,4m ²
w tym:		
✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	- 52szt.	o pow. 851,1m ²
✓ w najmie	- 16szt.	o pow. 232,0m ²
c) miejsca postojowe pod budynkami posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa	17 sztuk	o pow. 235,3m ²
d) lokale użytkowe	21 sztuk	o pow. 1.044,8m ²
w tym:		
✓ lokale posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	- 7szt.	o pow. 383,0m ²
✓ w najmie	- 12szt.	o pow. 477,8m 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 31.12.2011r. – **15.882.806,74**

- budynki mieszkalne	13.356.247,55
- budynki zaplecza (administracja)	125.474,55
- lokale mieszkalne Spółdzielni	303.792,65
- lokale użytkowe Spółdzielni	211.808,15
- lokale użytkowe	402.952,85
- garaże wolnostojące	295.232,98
- miejsca postojowe pod budynkami	55.049,23
- garaże tymczasowe	14.750,00
- sieć wodno – kanalizacyjna	445.668,71

razem budynki i budowle 15.210.976,67

- grunty w wieczystym użytkowaniu	655.060,33
- środki trwałe nie mieszkaniowe	16.769,74

razem grunty i środki trwałe nie mieszk. 671.830,707

OGÓŁEM RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 31.12.2011r. 15.882.806,74

1. Zadłużenie z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek wynosi **21.639.220,26** i spadło na skutek spłat całkowitych kredytu.

Poza tym Spółdzielnia, wg stanu na dzień 31.12.2011r. 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,
- 43 mieszkaniami o pow. 2.703,4m² 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,
- 8 garażami o pow. 129,5m² 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 31.12.2011r. wynosiła **1.282.638,53** i na jego wysokość składają się:

1. Materiały w magazynie	12.787,94
2. Należności:	362.995,23
- z tytułu lokali mieszkalnych na mansardach bud.	44.195,18
- z tytułu dostaw i usług	30.774,91
- z tyt. czynszu lokali mieszkalnych	218.380,66
- z tyt. czynszu lokali użytkowych	29.201,07
- z tyt. rozliczeń c.o. i c.w.	35.794,84
- należności inne	4.648,57
3. Środki pieniężne	906.855,36

IV. FUNDUSZE ZASADNICZE

- fundusz zasobowy	1.740.434,12
- fundusz udziałowy	199.762,80
- fundusz wkładów mieszkaniowych	1.212.552,69
- fundusz wkładów budowlanych	12.549.456,27
- fundusz wkładów garażowych	506.300,00
- fundusz wkładów lokali użytkowych	266.215,10
- rozliczenie mieszkań wychodzących na odrębną własność	-718.633,19

OGÓLEM

15.756.087,79

V. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Obejmują kredyt mieszkaniowy wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na wartość **21.639.220,26**.

VI. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Na wartość **840.009,04zł** składają się następujące pozycje:

- kwota 36.429,06 dotyczy rozrachunków z budżetem,
- kwota 77.625,62 dotyczy kaucji,
- kwota 233.462,38zł dotyczy rozliczenia c.o., c.w.,
- pozostałe zobowiązania zostały uregulowane w styczniu 2012r. i dotyczyły faktur z 2011r. otrzymanych po 31.12.2011r. oraz rozrachunków z budżetem

VII. FUNDUSZE SPECJALNE

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2011r.	49.640,01
w tym:	
➤ nieruchomości – działka nr 7	-79.338,69
➤ nieruchomości – działki 1/115 -1/119 i 1/50 – 1/113	128.978,70
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na dzień 31.12.2011r. -	1.432,54

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

Koszty c.o. i c.w. wyniosły w 2011r.	1.065.335,43
--------------------------------------	---------------------

IX. WYKONANIE WYSOKOŚCI STAWKI EKSPLOATACYJNEJ

Wysokość stawki eksploatacyjnej w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. wynosiła:

- dla lokali mieszkalnych posiadających status spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu - 2,50zł/m² p.u.
- dla lokali mieszkalnych posiadających status odrębnej własności do lokalu - 2,30zł/m² p.u.
- dla lokali użytkowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 6,50zł/m² p.u.
- dla garaży i miejsc postojowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 1,20zł/m² p.u.
- dla garaży posiadających status odrębnej własności do lokalu - 0,50zł/m² p.u.

Wysokość stawki eksploatacyjnej wg faktycznie poniesionych kosztów w 2011r. wyniosła średnio:

- dla lokali mieszkalnych posiadających status spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu - 2,89zł/m² p.u.
- dla lokali mieszkalnych posiadających status odrębnej własności do lokalu - 2,79zł/m² p.u.
- dla lokali użytkowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 6,82zł/m² p.u.

- dla garaży i miejsc postojowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 1,47zł/m² p.u.
- dla garaży posiadających status odrębnej własności do lokalu - 0,83zł/m² p.u.

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

STATYSTYKA ZADŁUŻENIA – LOKALE MIESZKALNE
wg stanu na dzień 31.12.2011r.

Okres Zadłużenia (m-ce)	Liczba dłużników	% ogólnej liczby dłużników	Kwota zadłużenia w zł.	% ogólnej kwoty zadłużenia
0,01 – 1,00	131	62,98	29.465,67	13,49
1,01 – 2,00	34	16,35	28.699,48	13,14
2,01 – 3,00	14	6,73	26.220,07	12,01
3,01 – 5,00	16	7,69	41.274,51	18,90
Powyżej 5 m-cy	13	6,25	92.720,93	42,46
RAZEM	208		218.380,66	

Zadłużenie na dzień 31.12.2011r. wynosi 218.380,66zł. Od powyższego zadłużenia należy odjąć jednak rozliczenie zużycia wody w kwocie 36.738,18zł, które zostało dokonane w styczniu 2012r., a zaliczone do grudnia 2011r. i wpłynęło na powiększenie zadłużenia. Biorąc pod uwagę powyższe, zadłużenie w grudniu 2011r. wynosiło 181.642,48zł, co stanowi 4,2% ogólnego rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych i spłat kredytu.

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

- wysyłaniu 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,
- indywidualnych rozmowach Zarządu z dłużnikami.

W roku 2011r. złożono w sądzie pozwy o zapłatę trzem członkom.

X. PRZYCHODY FINANSOWE I OPERACYJNE

Przychody finansowe uzyskane przez Spółdzielnię w 2011r. wynoszą **75.300,54zł.** Są to odsetki od lokat terminowych i odsetki od przeterminowanych opłat czynszowych naliczonych w 2011r.

Przychody operacyjne w wysokości **686,89zł** są wynikiem wyegzekwowanych w drodze postępowania sądowego należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu użytkowego i zwrotu kosztów sądowych.

XI. WYNIK DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Działalność Spółdzielni w roku 2011 zamknęła się wynikiem ujemnym w kwocie - 36.758,34zł, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie -110.519,61zł,
- na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie netto +73.761,27zł.

Całość analizy ekonomicznej opracowano na podstawie bilansu za 2011r.

XII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2011r. Spółdzielnia nie prowadziła żadnych robót inwestycyjnych związanych z realizacją budynków i budowli, jak również małej architektury. Nie poczyniono również żadnych zakupów inwestycyjnych.

Jedynym tematem związanym z inwestycją prowadzoną przez Spółdzielnię w latach 2005 – 2007 jest ostateczne wyegzekwowanie usterek budowlanych. Zgodnie z protokołem z dnia 16.11.2011r. spisany z Generalnym Realizatorem Inwestycji UWI Inwestycje S.A., do usunięcia pozostała naprawa hydroizolacji pod budynkami nr 24 i 25. Roboty w tym zakresie winny zostać wykonane do końca marca 2012r.

XIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

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

W 2010r. stawka odpisu na fundusz remontowy, dla lokali zlokalizowanych na działce nr 7 (budynki nr 1 – 20) wynosiła 1,85zł/m² p.u. dla mieszkań i lokali użytkowych oraz 0,75zł/m² p.u. dla garaży i miejsc postojowych, a dla lokali zlokalizowanych na działkach 1/50 – 1/113 i 1/115 – 1/119 (budynki nr 22 – 26) wynosiła 0,70zł/m² p.u. lokalu mieszkalnego i 0,50zł/m² p.u. garażu.

Stan środków finansowych na funduszu remontowym w 2011r. przedstawiał się następująco:

	Stan na dzień 01.01.2011	Naliczenie na f. remont. 2011	Inne wpływy	Wykonanie f. remont. na 2011	Stan środków finansowych na f. remont. na 31.12.2011
budynki nr 1-20, garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe na działce nr 7	-11.600,69	637.332,36	0,00	705.070,36	-79.338,69
budynek nr 22	10.707,28	9.071,44	323,71	2.607,01	18.207,53
budynek nr 23	10.091,54	11.302,78	323,71	3.915,27	18.641,57
budynek nr 24	19.257,11	19.221,64	323,71	12.502,49	27.100,21
budynek nr 25	20.183,66	14.699,41	323,71	7.460,18	28.547,60
budynek nr 26	18.494,35	16.620,01	323,72	8.429,82	27.848,96
garaże G1-G7	18212,62	5.610,00	0,00	4.395,77	19.426,85
	85.345,87	713.857,64	1.618,56	744.380,83	60.434,03

Przygotowanie opracowania planu remontów dla poszczególnych nieruchomości na 2011r. zostało poprzedzone przeglądem budynków i innych zasobów Spółdzielni, które odbyły się jesienią 2010r. Poza tym, przy opracowywaniu planu rozpatrzono wszystkie wnioski mieszkańców jakie wpłynęły 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 garaży położonych na działkach nr 1/50 – 1/113 postanowiono nie przygotowywać planu remontów na 2011r., biorąc pod uwagę, że są to obiekty nowe. W przypadku konieczności wykonania jakiegokolwiek remontu na tych obiektach, decyzja o ich wykonaniu zostanie podjęta na bieżąco, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

Opracowany przez Zarząd projekt planu remontów Spółdzielni na 2011r. dla nieruchomości położonej na działce nr 7 uwzględniał, w ramach posiadanych środków finansowych, zakres robót remontowych niezbędnych do wykonania w 2011r. 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 zakresu środków robót remontowych niezbędnych do wykonania, powiększa się z roku na rok, co było już sygnalizowane na ubiegłorocznym Walnym Zgromadzeniu Członków. Do robót remontowych niezbędnych do wykonania w najbliższych latach należy zaliczyć, remonty dachów, dokończenie wymiany instalacji wodociągowych w budynkach (piony wodociągowe w budynkach nr 10 – 20), wymiany okien, przełożenie dróg i chodników osiedlowych, remonty (z robotami dociepleniowymi) elewacji i jej składników, jak balkony i cokoły, odmalowanie klatek schodowych i piwnic i cały szereg innych robót.

W nawiązaniu do dyskusji przeprowadzonej na ubiegłorocznym Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o upoważnienie Rady Nadzorczej do umożliwienia jej uchwalania funduszy celowych, których zadaniem byłoby zgromadzenie dodatkowych środków finansowych mających na celu przyspieszenie niezbędnych robót remontowych.

Drugą możliwością byłoby zaciągnięcie kredytu bankowego. Kredyt byłby spłacany w następnych latach z funduszu remontowego Spółdzielni na te lata. Wysokość spłaty kredytu w danym roku nie powinna jednak przekroczyć 50 wartości funduszu remontowego, a z pozostałych 50% realizować inne niezbędne prace remontowe.

Omówienie przykładów.

Wnioskowany uprzednio projekt planu remontów Spółdzielni na 2011r. został przeanalizowany przez Komisję Eksploatacyjno – Inwestycyjną Rady Nadzorczej i po wprowadzeniu korekt został ostatecznie przyjęty Uchwałą nr 5/2011 Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2011r. na wartość 785.000,00zł.

Wykonanie planu remontów na nieruchomości położonej na działce nr 7 zamknęło się kwotą 705.070,36zł. Jak z tego wynika, wykonanie planu remontów w zakresie finansowym było mniejsze w stosunku do założonego o 79.929,64zł. Powodem poniesienia mniejszych kosztów w stosunku do planowanych było, między innymi: nie wykonanie w pełnym zakresie remontu balkonów na budynku nr 1 (brak zgody jednego lokatora), rezygnacja z wykonania remontu cokołu budynku nr 3 i remontu podestu wejściowego i schodów zewnętrznych do klatki schodowej 4A. Wartość nie wykonanych robót szacuje się na kwotę 40.000,00zł. Pozostała oszczędność, w kwocie 40.000,00zł, to wynegocjowanie z wykonawcami robót niższych należności za wykonane roboty remontowe od planowanych.

Zakres robót remontowych wykonanych w 2011r. w rozbiu na poszczególne rodzaje robót oraz budynki, w których zostały wykonane, przedstawiono w załącznikach nr 2 i 3.

Wynika z nich, że największe wydatki z funduszu remontowego poniesiono na remonty dachów w zakresie robót dekarско – blacharskich . W ramach tego zakresu robót

wykonano remonty kapitalne znacznych połaci dachowych budynków nr 4, 7, 14, w mniejszym zakresie budynku nr 8. Poza tym wykonano remonty bieżące dachów na innych budynkach, w miejscach wystąpienia przecieków.

W ramach prowadzonych prac remontowych na dachach wymieniane były ławy kominiarskie i zakładane siatki ochronne na wylotach z kominów, zabezpieczające przed gnieźdzeniem się gołębi oraz czyszczone rynny i rury spustowe. Koszt robót dekarско – blacharskich stanowi ca 50% środków finansowych wydatkowanych przez Spółdzielnię na remonty w 2011r.

Drugim z kolei zakresem robót, który pochłonął ca 17% środków finansowych wydatkowanych na remonty, to roboty instalacyjne związane z wymianą poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji z rur stalowych ocynkowanych na rury z polipropylenu. Ten zakres robót został wykonany w budynkach nr 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

W 2011r. kontynuowana była wymiana okien w mieszkaniach. Zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokale” odpłatność za wymianę okna w mieszkaniu, 50% pokrywa Spółdzielnia, a drugie 50% pokrywa użytkownik lokalu. W sumie w 2011r. wymieniono 62 okna w mieszkaniach i lokalach oraz 6 okien w wiatrołapach wejściowych do budynków.

Kontynuowano wymianę drzwi wejściowych do budynków. W nowe, estetyczne drzwi wejściowe zostało wyposażone 10 klatek schodowych budynków. W sumie, udział kosztowy tego zakresu robót wyniósł ca 12% planu remontu na 2011r.

W ramach robót budowlanych wykonano, między innymi, remonty kapitalne schodów i podestów wejściowych do klatek schodowych w budynkach nr 5A, 10A i B, 14A, remonty bieżące balkonów i inne pomniejsze roboty.

W ramach prac remontowych prowadzonych poza budynkami wykonano przełożenie chodników dla pieszych w rejonie budynku nr 8CD, zamontowano piłkochwyty nad boiskiem sportowym.

Nie opracowano planu remontów na 2011r. dla obiektów zlokalizowanych na nieruchomościach położonych na działkach 1/115 – 1/119 i 1/50 – 1/113, obręb Kobylepole w Poznaniu (budynki nr 22 – 26 i garaże w zespołach G1 – G7) z uwagi na krótki okres eksploatacji tych obiektów. Wydatki poniesione ze środków finansowych funduszu remontowego tych nieruchomości przeznaczone zostały na drobne, niezbędne remonty bieżące, które każdorazowo uzgadniane były z Radą Nadzorczą oraz na partycypację w kosztach remontów dotyczących całości Spółdzielni (awarie sieci zewnętrznych, remont boiska sportowego, itp.).

XIV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Tematy związane z obowiązującymi w Spółdzielni wysokościami stawek eksploatacyjnych w 2011r., 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 2011r. zamykała się wynikiem ujemnym. Należy zaznaczyć, że ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był założony już w planie gospodarczym (kosztów i wpływów) Spółdzielni na 2011r., przy założeniu, że planowana strata będzie pokryta z nadwyżki bilansowej, jaką uzyska Spółdzielnia na pozostałych działalnościach oraz nadwyżkach, jakie uzyskała Spółdzielnia na działalności eksploatacyjnej w latach poprzednich. Założenie w planie gospodarczym g.z.m. planowanej straty podyktowana była głównie nie podwyższaniem stawek eksploatacyjnych.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2011r.

Nadwyżkę bilansową uzyskała Spółdzielnia na pozostałych działalnościach, tj. głównie na wynajmie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz lokatach bankowych, która po odjęciu podatku dochodowego wyniosła 73.761,27zł.

Wynik w/w omówionych działalności w 2011r., z podziałem na poszczególne nieruchomości obrazuje poniższa tabela.

L.p.	Położenie nieruchomości	Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	Nadwyżka bilansowa Spółdzielni
1	Budynki nr 1-20+lok. użytk.+garaże	-56.580,59	60.262,13
2	Budynek nr 22 – działka nr 1/117	-8.237,08	2.284,79
3	Budynek nr 23 – działka nr 1/119	-8.456,07	2.390,11
4	Budynek nr 24 – działka nr 1/116	-14.337,42	2.280,21
5	Budynek nr 25 – działka nr 1/115	-8.256,70	2.282,60
6	Budynek nr 26 – działka nr 1/118	-7.218,10	2.395,49
7	Garaże G1 – G7 – działka nr 1/50 – 1/113	-7.433,65	1.865,93
	SUMA	-110.519,61	73.761,27

Zgodnie z § 140 ust. 2 Statutu Spółdzielni, nadwyżkę bilansową dla wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię proponujemy, Uchwałą Walnego Zgromadzenia, przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tych nieruchomości.

W 2011r. wynajęte były mieszkania będące własnością Spółdzielni i większość lokali użytkowych. Należy zauważyć dalszą tendencję do zmniejszonego zainteresowania wynajmem lokali i to zarówno przez osoby prawne, jak i fizyczne.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w 2011r. 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.

W końcu 2011r., zgodnie z wnioskiem z Walnego Zgromadzenia, zostały wymienione domofony w budynkach nr 1 – 20. Poza tym, w miesiącach czerwcu i lipcu 2011r. w mieszkaniach, w których rozliczanie zużycia ciepła prowadzone jest, na zlecenie Spółdzielni, przez firmę „Techem” zostały wymienione wszystkie podzielniki zużycia ciepła na podzielniki elektroniczne, odczytywane drogą radiową. Obecnie zainstalowane podzielniki ciepła winny w znaczny sposób usprawnić ich odczytywanie i w związku z tym, skróceniu powinien ulec okres rozliczenia ciepła za dany okres grzewczy.

W sprawach dotyczących bezpieczeństwa na naszym Osiedlu, Zarząd i Administracja Spółdzielni, są nadal w kontakcie z Komisariatem Policji na ul. Polanka, dzielnicowym oraz Strażą Miejską. Na bieżąco zgłaszane są tym organom fakty dewastacji i zanieczyszczenia osiedla, podrzucania nieczystości stałych do pojemników na śmieci zlokalizowanych na terenie osiedla, nieprawidłowe parkowanie samochodów, zakłócania spokoju w godzinach nocnych i inne. Jednak nie wszystkie interwencje są skuteczne, co między innymi, jest spowodowane faktem, że osoby zgłaszające wykroczenia do Spółdzielni, nie wyrażają potem zgody na bycie świadkami w danej sprawie, w ramach dochodzenia prowadzonego przez Policję, czy w sądzie. Poza tym, prosimy mieszkańców osiedla o zgłaszanie faktów wykroczeń, a w szczególności kradzieży w piwnicach na Policję lub do Straży Miejskiej.

Z tematów nie związanych bezpośrednio z terenem naszego osiedla, jak Państwo wiedzą, został przeprowadzony przez ZDM w Poznaniu, w ubiegłym roku, remont ul. abpa. W. Dymka od stacji benzynowej do ul. Folwarcznej. Na prośbę Zarządu Dróg Miejskich, Zarząd Spółdzielni udostępnił, na czas trwania remontu, ulicę osiedlową będącą przedłużeniem ul. Żelaznej, na objazd. W zamian, za umożliwienie wykonania objazdu remontowanej ulicy, Zarząd Dróg Miejskich, za pośrednictwem Generalnego Wykonawcy Robót, wpłacił na konto Spółdzielni kwotę w wysokości 30.750,00zł, a poza tym zobowiązał się sfrezowania asfaltu na udostępnionej do objazdu ulicy osiedlowej i położenie nowego dywanika asfaltowego oraz częściową wymianę włazów kanalizacyjnych. W przypadku rezygnacji Spółdzielni z odnowienia nawierzchni ulicy, zobowiązał się do wykonania innych robót drogowych na Osiedlu Przemysława, w kwocie równoważnej. Po konsultacjach z Radą Nadzorczą, Zarząd postanowił odstąpić od renowacji ulicy osiedlowej, której stan nawierzchni nie odbiega od innych ulic na osiedlu i zaproponować do wyremontowania nawierzchnię uliczki wewnątrzosiedlowej („ronda”) w rejonie budynków nr 11, 12 i 13. Nadmienić należy, że przedmiotowa ulica, od powstania osiedla, posiadała nawierzchnię betonową, a aktualnie jej stan jest nie najlepszy. ZDM powyższą propozycję zaakceptował.

Poza tym, przedstawiciele Spółdzielni aktywnie uczestniczą w spotkaniach grupy mieszkańców z rejonu Kobylepole w sprawie wyegzekwowania od władz miejskich przedłużenia linii tramwajowej do osiedla Towarzystwa Budownictwa Społecznego przy ul. Folwarcznej. Propozycja ta związana jest z budową zajezdni tramwajowej na Franowie. Ostatnie spotkanie w tym temacie odbyło się w dniu 07.05.2012r. Z dyskusji przeprowadzonej z biorącymi udział w spotkaniu z Radnymi, Dyrektorem Zarządu Transportu Miejskiego i Z-cą Dyrektora ds. Inwestycji Zarządu Dróg Miejskich wynika, że Zarząd Miasta nie zrealizuje, przynajmniej w najbliższym czasie doprowadzenia linii tramwajowej w rejon naszego osiedla.

W zamian za to jest propozycja władz miejskich zrealizowania ulicy dojazdowej do przystanku tramwajowego przy Centrum M-1, która przebiegałaby odnowioną ul. Folwarczną od ul. abpa. Dymka do budynku administracyjnego Spółdzielni, następnie po skręceniu w prawo, pomiędzy budynkiem administracyjnym Spółdzielni a nowymi garażami, a dalej wzdłuż tych garaży w kierunku przewidywanego do realizacji szpitala dziecięcego. Ten odcinek drogi zostałby zrealizowany jako droga serwisowa stanowiąca dojazd do w/w szpitala i finansowany byłby przez Urząd Marszałkowski. Dalszy ciąg przedmiotowej ulicy, od szpitala do ul. Szwajcarskiej zostałby zrealizowany ze środków Urzędu Miasta.

Propozycja mieszkańców z rejonu Kobylegopola w sprawie doprowadzenia tramwaju w rejon naszego osiedla była przez przedstawicieli Spółdzielni w pełni akceptowana. Natomiast propozycja przedstawicieli władz miejskich spotkała się ze sprzeciwem z uwagi, że przez osiedla mieszkaniowe Spółdzielni i TBS-u przebiegałaby trasa tranzytowa z kierunku Swarzędza w kierunku centrów handlowych na Franowie i trasy katowickiej. Ulica ta przeznaczona by była również dla autobusów.

XV. WYKONANIE WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 14.06.2011r.

Zgodnie z protokołem Komisji Wnioskowej z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni: z dnia 14.06.2011r., przyjęto następujące wnioski:

1. Zarząd ma dołożyć starań do większej kontroli zużycia wody pozalicznikowej.
2. Wykonanie chodnika przy szczycie budynku nr 3.
3. Wniosek o przycięcie topól.
4. Wystąpienie do ZDM o zwiększenie bezpieczeństwa na odcinku drogi od ul. Żelaznej do browaru.
5. Wniosek o zamontowanie domofonów w kwocie około 200,00zł/mieszkanie z rozłożeniem na raty.
6. Przeglądy instalacji wentylacyjnej dokonywać w porze jesienno – zimowym (listopad – grudzień).
7. W ramach przeglądu sprawdzenie ścian w suszarniach i piwnicach.

Ad. 1.

Instalacje wodociągowe w budynkach nr 1 – 9 zostały wymienione w zakresie poziomów i pionów instalacyjnych, a w budynkach nr 10 – 20 w zakresie poziomów instalacyjnych.

Dokonano przeglądu technicznego pionów instalacyjnych w budynkach nr 10 – 20. Można z całą pewnością stwierdzić, że aktualnie na instalacjach wodociągowych nie ma żadnych wycieków wody. Pod koniec każdego roku kalendarzowego, pracownicy Spółdzielni dokonując odczytów wodomierzy sprawdzają plombę liczników i prawidłowość ich działania.

Ad. 2

Chodnik dla pieszych przy szczycie budynku nr 3 został wykonany.

Ad. 3

Topole wzdłuż ulicy od budynku nr 1 do budynku nr 8 zostały przycięte w zakresie usunięcia obumarłych konarów i gałęzi oraz jemioty. Aktualnie obowiązujące przepisy nie dopuszczają do przycinania zdrowych elementów korony drzewa.

Poza tym, Zarząd Dróg Miejskich wyciął w całości dwie topole, które były zlokalizowane na działkach będących własnością Miasta Poznania.

Ad. 4

Po rozmowach z Zarządem Dróg Miejskich ustalono, że kierowców obowiązuje na ul. Folwarcznej ograniczenie prędkości pojazdów do 40km/godz., zgodnie ze znakiem drogowym ustawionym przy wjeździe na tę ulicę.

Wykonanie progów spowalniających jest niewskazane na ulicy miejskiej. Poza tym, przebudowa ul. Folwarcznej, której zakres został omówiony w poprzednim rozdziale, uzasadnia bezsensowność montowania progów na krótki okres czasu.

Ad. 5

Nowe domofony zostały zamontowane.

Ad. 6

Przeglądy kanałów wentylacyjnych oraz instalacji gazowej będą przeprowadzane późną jesienią każdego roku.

Ad. 7

Dokonano przeglądu ścian w suszarniach i piwnicach. Nie stwierdzono wad konstrukcyjnych. Suszarnie w budynkach, w okresie zimowym, zostały w części odmalowane przez pracowników Spółdzielni. Prace związane z odmalowaniem pomieszczeń suszarni w pozostałych budynkach będą kontynuowane.

XVI. REALIZACJA ZAMIERZEŃ PRZYJĘTYCH NA 2011r.

Wszystkie zamierzenia przyjęte w 2010r. zostały zrealizowane i omówione szczegółowo w poprzednich rozdziałach niniejszego sprawozdania. Jedyńm wyjątkiem jest nieusunięcie usterek dotyczących wykonania prawidłowej hydroizolacji w budynkach nr 24 i 25 przez UWI Inwestycje S.A. Przedmiotowa usterka, zgodnie z ustaleniami z UWI Inwestycje S.A., ma być usunięta do końca czerwca 2012r.

XVII. ZAMIERZENIA NA 2011r.

1. Zrealizować plan remontów Spółdzielni na 2011r. uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Przeprowadzić, zgodnie z ustawą prawo budowlane, wymagane przeglądy zasobów Spółdzielni.
3. Prowadzić na bieżąco działalność windykacyjną.
4. Wymienić wodomierze na zimną wodę w budynkach nr 22 – 26.

Członek Zarządu

Mirosława Patrzek

Prezes Zarządu

Włodzimierz Przychodzki

Załącznik nr 3:

