

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” za 2010r.

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 2010r.

I. INFORMACJA DOTYCZĄCA SCHEMATU ORGANIZACYJNEGO ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2010r.

1. W okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2010r. 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 01.01.2010r. do 31.12.2010r. – 16 osób (15,60 etatu)

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia w 2010r. zarządzała nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni, w skład których wchodziły:

1. na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu:
 - a) mieszkania 398 sztuk o pow. 25.427,2m²
w tym:
 - ✓ posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 68szt. o pow. 4.172,9m²
 - ✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z niespłaconym kredytem - 120szt. o pow. 8.036,5m²
 - ✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ze spłaconym kredytem - 210szt. o pow. 13.217,8m²

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2010r.

b) garaże	69 sztuk	o pow. 1.099,1m ²
w tym:		
✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	- 53szt.	o pow. 867,1m 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	- 9szt.	o pow. 567,0m 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 31.12.2010r. – **15.986.644,08**

- budynki mieszkalne	14.029.205,15
- budynki zaplecza (administracja)	130.868,13
- lokale mieszkalne Spółdzielni	308.564,26
- lokale użytkowe Spółdzielni	217.532,70
- lokale użytkowe	410.879,70
- garaże wolnostojące	307.553,46
- miejsca postojowe pod budynkami	57.442,67
- garaże tymczasowe	15.350,00
- sieć wodno – kanalizacyjna	509.248,01

razem budynki i budowle 15.986.644,08

- grunty w wieczystym użytkowaniu	666.243,55
- środki trwałe nie mieszkaniowe	23.004,19

Razem 689.247,74

OGÓŁEM 16.675.891,82

1. Zadłużenie z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek wynosi **22.694.204,46** i spadło na skutek spłat całkowitych kredytu.

Poza tym Spółdzielnia, wg stanu na dzień 31.12.2009r. 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,
- 35 mieszkaniami o pow. 2.195,3m² 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,
- 7 garażami o pow. 113,5m² 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 31.12.2010r. wynosiła **1.091.829,04** i na jego wysokość składają się:

1. Materiały w magazynie	11.432,39
2. Należności:	290.134,96
- z tytułu lokali mieszkalnych na mansardach bud.	46.302,74
- z tytułu dostaw i usług	1.680,78
- z tyt. czynszu lokali mieszkalnych	203.790,03
- z tyt. czynszu lokali użytkowych	31.411,60
- należności inne	6.949,81
3. Środki pieniężne	790.261,69

IV. FUNDUSZE ZASADNICZE

- fundusz zasobowy	2.032.356,57
- fundusz udziałowy	196.126,30
- fundusz wkładów mieszkaniowych	1.184.849,68
- fundusz wkładów budowlanych	12.621.889,70
- fundusz wkładów garażowych	512.200,00
- fundusz wkładów lokali użytkowych	457.421,10
- rozliczenie mieszkań wychodzących na odrębną własność	-640.267,01

OGÓŁEM

16.364.576,34

V. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Obejmują kredyt mieszkaniowy wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na wartość **22.694.204,46**.

VI. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Na wartość **601.629,96zł** składają się następujące pozycje:

- kwota 39.889,16zł regulowana zostaje zgodnie z umową w systemie ratalnym (dotyczy podzielników ciepła),
- kwota 37.889,53 dotyczy rozrachunków z budżetem,
- kwota 52.745,97 dotyczy kaucji,
- kwota 168.577,41zł dotyczy rozliczenia c.o., c.w.,
- pozostałe zobowiązania zostały uregulowane w styczniu 2011r. i dotyczyły faktur z 2010r. otrzymanych po 31.12.2010r. oraz rozrachunków z budżetem

VII. FUNDUSZE SPECJALNE

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2010r.	85.345,87
w tym:	
➤ nieruchomości – działka nr 7	-11.600,69
➤ nieruchomości – działki 1/115 -1/119 i 1/50 – 1/113	96.946,56
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na dzień 31.12.2010r. -	864,68

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

Koszty c.o. i c.w. wyniosły w 2010r.	1.151.411,45
--------------------------------------	---------------------

IX. WYKONANIE WYSOKOŚCI STAWKI EKSPLOATACYJNEJ

Wysokość stawki eksploatacyjnej w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2010r. wynosiła:

- dla lokali mieszkalnych posiadających status spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu
 - ✓ od 01.01.2010r. do 30.06.2010r. - 2,40zł/m² p.u.
 - ✓ od 01.07.2010r. do 31.12.2010r. - 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 2010r. wyniosła średnio:

- dla lokali mieszkalnych posiadających status spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu - 2,88zł/m² p.u.
- dla lokali mieszkalnych posiadających status odrębnej własności do lokalu - 2,78zł/m² p.u.
- dla lokali użytkowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 7,02zł/m² p.u.
- dla garaży i miejsc postojowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 1,71zł/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 31.12.2010r.

Okres Zadłużenia (m-ce)	Liczba dłużników	% ogólnej liczby dłużników	Kwota zadłużenia w zł.	% ogólnej kwoty zadłużenia
0,01 – 1,00	227	72,99	33.233,47	16,31
1,01 – 2,00	44	14,15	42.899,84	21,05
2,01 – 3,00	17	5,47	17.410,96	8,54
3,01 – 5,00	12	3,86	31.445,19	15,43
Powyżej 5 m-cy	11	3,54	78.800,57	38,67
RAZEM	311		203.790,03	

Zadłużenie na dzień 31.12.2010r. wynosi 203.790,03zł. Od powyższego zadłużenia należy odjąć jednak rozliczenie zużycia wody w kwocie 36.847,07zł, które zostało dokonane w styczniu 2011r., a zaliczone do grudnia 2010r. i wpłynęło na powiększenie zadłużenia. Biorąc pod uwagę powyższe, zadłużenie w grudniu 2010r. wynosiło 166.942,96zł, co stanowi 4,1% 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 2010r. złożono w sądzie pozwы o zapłatę trzem członkom.

X. PRZYCHODY FINANSOWE I OPERACYJNE

Przychody finansowe uzyskane przez Spółdzielnię w 2010r. wynoszą **65.562,80zł.** Są to odsetki od lokat terminowych i odsetki od przeterminowanych opłat czynszowych naliczonych w 2010r.

Przychody operacyjne w wysokości **43.071,25zł** 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 2010 zamknęła się wynikiem ujemnym w kwocie - 31.545,48zł, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie -107.470,85zł,
- na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie netto +75.925,37zł.

Całość analizy ekonomicznej opracowano na podstawie bilansu za 2010r.

XII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Spółdzielnia nie prowadziła w 2010r. żadnych robót inwestycyjnych związanych z realizacją budynków i budowli, jak również małej architektury.

Jedynymi tematami związanymi z działalnością inwestycyjną Spółdzielni w latach 2004 – 2007 było:

- przeprowadzenie w 2010r. przeglądów pogwarancyjnych budynków nr 22, 23 i 23 oraz garaży,
- egzekwowanie od Generalnego Realizatora Inwestycji UWI Inwestycje S.A. usunięcia, w ramach gwarancji, stwierdzonych usterek budowlanych.

O terminie przeglądu pogwarancyjnego danego budynku, został powiadomiony, na piśmie, każdy właściciel mieszkania. W ramach przeglądu mógł wnieść do protokołu usterki, które stwierdził w swoim mieszkaniu i jego zdaniem winny być usunięte przez wykonawcę robót. Poza tym, w trakcie przeglądu stwierdzono czy usterki, zgłaszane uprzednio, zostały skutecznie usunięte. Należy stwierdzić, że znacząca część usterek budowlanych, zgłoszonych w latach 2006 – 2010, na całości robót inwestycyjnych, została przez G.R.I. UWI Inwestycje S.A. usunięta. Pozostałe do usunięcia niedoróbki, zgłoszone w ramach przeglądów w końcu 2010r. oraz dotychczas nie usunięte, względnie, których usunięcie okazało się nieskuteczne, będą naprawiane w I półroczu 2011r. Zakres robót koniecznych do wykonania, celem ostatecznego wyeliminowania wszystkich niedoróbek budowlanych, uzgodniony został pomiędzy Zarządem Spółdzielni a UWI Inwestycja S.A. protokołami z dnia 12.01.2011r. i 30.03.2011r.

XIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Roboty remontowe w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię realizowane były głównie ze środków finansowych gromadzonych w ramach odpisu na fundusz remontowy oraz , w przypadku nieruchomości zlokalizowanej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu, również z nadwyżki bilansowej za 2009r., którą Uchwałą Walnego Zgromadzenia została przeznaczona na dofinansowanie funduszu remontowego.

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

Stan środków finansowych na funduszu remontowym w 2010r. przedstawiał się następująco:

	Stan na dzień 01.01.2010	Naliczenie na f. remont. 2010	Nadwyżka bilansowa + inne	Wykonanie f. remont. na 2010	Stan środków finansowych na f. remont. na 31.12.2010
budynki nr 1-20, garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe na działce nr 7	-80.191,24	585.822,84	45.000,00	562.232,29	-11.600,69
budynek nr 22	7.379,85	6.103,80	0,00	2.776,37	10.707,28
budynek nr 23	8.587,89	7.189,80	0,00	5.686,15	10.091,54
budynek nr 24	22.054,74	6.859,20	0,00	9.656,83	19.257,11
budynek nr 25	19.587,28	6.866,40	0,00	6.270,02	20.183,66
budynek nr 26	15.361,43	7.206,00	0,00	4.073,08	18.494,35
garaże G1-G7	13.498,99	5.610,00	0,00	896,37	18.212,62
	6.278,94	625.658,04	45.000,00	591.591,11	85.345,87

Przygotowanie opracowania planu remontów dla nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu na 2010r. zostało poprzedzone przeglądem budynków i innych zasobów Spółdzielni, który odbył się jesienią 2009r. W oparciu o dokonany przegląd i wnioski użytkowników lokali, Zarząd przygotował projekt planu remontów tej nieruchomości na 2010r., w którym, w ramach posiadanych środków finansowych, ujęto tylko zakres robót remontowych niezwłocznych do wykonania. Natomiast w projekcie planu remontów nie ujęto, z uwagi na brak środków finansowych, wielu prac remontowych zgłaszanych przez użytkowników, które zdaniem Zarządu były słuszne i winny być jak najwcześniej wykonane. Niedobór środków finansowych funduszu remontowego w stosunku do zakresu robót remontowych niezbędnych do wykonania powiększa się z roku na rok. Do robót remontowych niezbędnych do wykonania w najbliższych latach należy zaliczyć remonty dachów w zdecydowanie największym zakresie, dokończenie wymiany instalacji wodociągowych w budynkach, wymianę okien i drzwi wejściowych do budynków, naprawę dróg i chodników osiedlowych, remonty elewacji i jej składników jak balkony i cokoły, odmalowanie klatek schodowych i piwnic, uzupełnienie nasadzeń na terenach zielonych i cały szereg innych robót. W związku powyższym, po raz kolejny, wnioskujemy do Walnego

Zgromadzenia o przeprowadzenie dyskusji i podjęcie uchwały zwiększającej wysokość odpisu na fundusz remontowy.

Wzmiankowany wyżej projekt planu remontów na 2010r. został przeanalizowany przez Komisję Eksploatacyjną – Inwestycyjną Rady Nadzorczej i po wprowadzeniu paru korekt, został ostatecznie przyjęty Uchwałą nr 3/2010 Rady Nadzorczej z dnia 26.01.2010r. na wartość 550.000,00zł.

Ostatecznie, wykonanie planu remontów na nieruchomości na działce nr 7 zamknęło się kwotą 562.232,29zł. Plan remontów w zakresie finansowych został przekroczony o 12.232,29zł, a poza tym, w zakresie rzeczowym nie zostały wykonane następujące prace: remont cokołu budynku nr 3 na kwotę ca 26.000,00zł i naprawa schodów wejściowych do klatki schodowej A budynku nr 17 wraz z położeniem płytek chodnikowych w ich sąsiedztwie, na kwotę ca 5.000,00zł oraz częściowo ograniczono zakres remontu kapitalnego dachu budynku nr 14. Przekroczenie planowanego funduszu remontowego i rezygnacja z w/w zakresów robót związane było z koniecznością natychmiastowego wykonania napraw części połączeń dachowych budynków nr 11 i 20.

Zakres robót remontowych, wykonanych w 2010r., w rozbiciu 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 połączeń dachowych budynków nr 14 i 15, w mniejszym zakresie budynków nr 4 i 5 oraz wyżej wspomnianych budynków nr 11 i 20. Poza tym, wykonano remonty bieżące dachów na innych budynkach, w miejscach wystąpienia przecieków. W ramach prowadzonych prac remontowych na dachach wymienione 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 stanowił 47% środków finansowych wydatkowanych przez Spółdzielnię na remonty w 2010r.

Drugim, z kolei zakresem robót, który pochłonął 20% środków finansowych wydatkowanych na remonty, to roboty instalacyjne związane z wymianą poziomów i pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji na rury z polipropylenu. Kompleksowo wymieniono poziomy i pionowy instalacyjne w budynku nr 6 i pionowy w budynku nr 8AB oraz dokonano wymiany zaworów podpionowych w budynku nr 8CD, który od powstania był wyposażony w instalacje wodociągowe ze sztucznego tworzywa.

W 2010r. nadal 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 2010r. wymieniono 79 okien w mieszkaniach i 3 okna w wiatrołapach wejściowych do budynków. Poza tym, przystąpiono do wymiany drzwi wejściowych do wiatrołapów klatek schodowych budynków. W nowe, estetyczne drzwi wejściowe zostało wyposażone 13 klatek schodowych budynków. W sumie, udział kosztowy tego zakresu robót wyniósł 15% planu remontów na 2010r.

W ramach robót budowlanych wykonano, między innymi, remont kapitalny schodów i podestu wejściowego do klatki schodowej C budynku nr 7, remonty kapitalne 4 balkonów budynków nr 4 i 8AB i napraw bieżących paru balkonów budynków nr 5 i 6. Udział w całości planu remontów wyniósł 8%.

Poza tym, z innych większych, wykonanych robót remontowych należy wspomnieć częściowe odnowienie elewacji budynku nr 8CD przy aptece, docieplenie parteru budynku nr 20 oraz częściowe wykonanie nowej elewacji budynku nr 20 wraz z wymianą opierzenia blacharskiego.

Remont instalacji elektrycznych to głównie przepięcia uziomów z uwagi na wymianę instalacji wodociągowych z rur stalowych na rury z polipropylenu.

Nie opracowano planu remontów na 2010r. dla obiektów zlokalizowanych na nieruchomościach położonych na działkach nr 1/115 – 1/119 i 1/50- 1/113, obręb Kobylepole w Poznaniu (budynki mieszkalne nr 22 – 26 i garaże w zespołach G1 – G7), z uwagi na krótki okres eksploatacji tych obiektów, z których część była jeszcze w okresie gwarancyjnym. Wydatki poniesione ze środków finansowych funduszu remontowego tych nieruchomości przeznaczone zostały na drobne, niezbędne remonty bieżące, które każdorazowo uzgadniane były z Radą Nadzorczą.

XIV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Tematy związane z obowiązującymi w Spółdzielni wysokościami stawek eksploatacyjnych w 2010r. zaległościami osób posiadających prawo do lokali w opłatach za użytkowanie lokali, działalnością Zarządu w zakresie windykacji należności, zostały omówione uprzednio w dziale IX niniejszego sprawozdania.

Różnica między faktycznymi przychodami, a faktycznymi kosztami gospodarki zasobami mieszkalnymi w całej Spółdzielni w 2010r. zamknęła się wynikiem ujemnym w wysokości – 107.470,85zł. Należy zaznaczyć, że ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był założony już w planie gospodarczym (kosztów i wpływów) Spółdzielni na 2010r., przy założeniu, że planowana strata będzie pokryta z nadwyżki bilansowej jaką uzyska Spółdzielnia na pozostałych działalnościach oraz nadwyżek, jakie uzyskała Spółdzielnia na działalności eksploatacyjnej w latach poprzednich. Założenie w planie gospodarczym g.z.m. planowanej straty podyktowane było głównie celem nie podwyższania 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 +75.925,37zł.

Wynik w/w omówionych działalności w 2010r., 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	-59.776,96	62.030,18
2	Budynek nr 22 – działka nr 1/117	-9.373,37	2.351,83
3	Budynek nr 23 – działka nr 1/119	-9.270,57	2.460,23
4	Budynek nr 24 – działka nr 1/116	-10.005,54	2.347,11
5	Budynek nr 25 – działka nr 1/115	-11.389,48	2.349,57
6	Budynek nr 26 – działka nr 1/118	-7.960,42	2.465,77
7	Garaże G1 – G7 – działka nr 1/50 – 1/113	+305,49	1.920,68
	SUMA	-107.470,85	75.925,37

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 2010r. wynajęte były mieszkania i większość lokali użytkowych, będących własnością Spółdzielni. Od 2010r. należy zauważyć tendencję zmniejszonego zainteresowania wynajmem lokali i to zarówno przez osoby prawne, jak i fizyczne. Od dłuższego czasu nie możemy pozyskać najemców na lokale w budynkach nr 23 i 26.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w 2010r. zostały przeprowadzone wszystkie wymagane przeglądy zasobów naszej Spółdzielni, tj:

- roczny przegląd instalacji gazowej,
- roczny przegląd kanałów wentylacyjnych,
- roczny przegląd budynków i budowli.

O przeglądach użytkownicy lokali zostali powiadomieni z wyprzedzeniem, w związku z czym, mieli możliwość złożenia wniosków w sprawie zasadnych usterek do usunięcia w swoich 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, prowadzili prace związane z utrzymaniem terenów zielonych.

Zarząd chciałby, w 2011r., przystąpić do wymiany wszystkich domofonów w klatkach schodowych budynków mieszkalnych nr 1 – 20. Aktualnie eksploatowane instalacje domofonowe są przestarzałe, awaryjne, a koszty ich utrzymania są coraz większe. Koszt wymiany przedmiotowych instalacji wyniósłby ca 200,00zł/mieszkanie. Proponujemy Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie wniosku Zarządu Spółdzielni, który uprawniałby go do wymiany instalacji domofonowych w wyżej wymienionych budynkach w 2011r., za dodatkową odpłatnością poniesioną przez użytkowników lokali, w czynszu, w wysokości ca 200,00zł/lokal, płatną w czterech miesięcznych ratach.

Jednocześnie informujemy, że w miesiącu czerwcu 2011r. i lipcu 2011r. w mieszkaniach, w których rozliczanie zużycia ciepła prowadzone jest, na zlecenie Spółdzielni, przez firmę „Techem”, zostaną wymienione wszystkie podzielniki zużycia ciepła. Obecnie zainstalowane elektroniczne podzielniki ciepła zostaną wymienione na elektroniczne podzielniki ciepła, odczytywane drogą radiową. Usprawni to odczytywanie podzielników, ponieważ osoba odczytująca je nie będzie musiała wchodzić do mieszkań. Dotychczas, niektóre mieszkania, celem dokonania odczytów podzielników, udostępniane były po półtora miesięcznym umawianiu się. W związku z tym, skróceniu ulegnie również całość okresu rozliczania ciepła za dany okres grzewczy. Z tytułu zmiany podzielników nie poniosą Państwo żadnych dodatkowych kosztów.

W 2011r. zamierzamy uporządkować również temat związany z rozliczeniem zużycia wody. Różnica pomiędzy kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnię, a przychodami od użytkowników lokali za zużycie wody wynosiła w 2010r. – 37.256,00zł. Jest to jedynym powodem, że wynik działalności Spółdzielni w 2010r. był ujemny i wyniósł, jak to już zostało

podane w dziale XI sprawozdania -31.545,00zł. Dlatego zakładamy wprowadzenie nowej pozycji do kosztów ponoszonych przez użytkowników lokali zwaną „rozliczeniem różnic wskazań wodomierzy”. W tej pozycji będzie rozliczana różnica pomiędzy wodą zużytą przez użytkowników danej nieruchomości i wykazana przez wodomierz (wodomierze) główny, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach tej nieruchomości. Zakłada się przyjęcie zasady, że przedmiotowa różnica występująca w danej nieruchomości będzie rozliczana z każdym użytkownikiem wody proporcjonalnie do ilości zużytej przez niego wody i wykazywana po danym okresie rozliczeniowym.

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 zanieczyszczania osiedla, podrzucania nieczystości stałych do pojemników na śmieci zlokalizowanych na terenie osiedla, nieprawidłowego parkowania samochodów, zakłócania spokoju mieszkańców w godzinach nocnych i inne.

Jednak nie wszystkie nasze 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, bezpośrednio na Policję lub do Straży Miejskiej.

Z tematów nie związanych bezpośrednio z terenem naszego osiedla informujemy, że zgodnie z wiadomością jaką przekazaliśmy Państwu w naszym sprawozdaniu za 2009r., z początkiem 2011r. będą rozpoczęte roboty związane z przebudową ul. abpa W. Dymka. Remont ma być zakończony na początku miesiąca sierpnia 2011r.

Niestety, zakres prac remontowych nie spełnia naszych oczekiwań, ponieważ jezdnia ulicy zostanie poszerzona nieznacznie, co na pewno nie usprawni znacznie ruchu pojazdów mechanicznych. Natomiast, plusem przebudowy będzie pobudowanie chodników dla osób pieszych i drogi rowerowej oraz montaż sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ul. abpa W. Dymka i Franowo.

XV. WYKONANIE WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 08.06.2010r.

Zgodnie z protokołem Komisji Wnioskowej z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni: z dnia 08.06.2010r., przyjęto następujące wnioski:

1. Przeprowadzanie odczytów liczników wody i związanych z tym rozliczeń zużycia wody, dwa razy w roku.
2. Informowanie mieszkańców bloku o planowanej w nim lokalizacji, np. sklepu spożywczego.
3. Zlikwidowanie miejsca parkingowego przy bloku nr 11 i nr 10.
4. Złożenie wniosku do Rady Miasta i Dyrekcji Szpitala o umożliwienie przejścia wzdłuż płotu do osiedla ratajskiego.

Ad. 1.

W oparciu o przyjęty przez Walne Zgromadzenie wniosek, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 13/2010 z dnia 22.09.2010r. zmieniła zapis pkt 2.3.2. i pkt 2.3.3. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni”, które aktualnie określają, że koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych oraz Uchwałą nr 14/2010

z dnia 22.09.2010r zmieniła zapis pkt 3.3. Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Poznaniu, który aktualnie określa, że koszty podgrzania wody są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych.

Uchwały weszły w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2011r.

Ad. 2

Wniosek będzie przez Zarząd przestrzegany.

Ad. 3

Miejsce parkingowe zostało zlikwidowane.

Ad. 4

W przedmiotowej sprawie, Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni, wystąpiły na piśmie do Prezydenta Miasta Poznania w dniu 22.09.2010r. i Zarządu Dróg Miejskich w dniu 24.09.2010r. Ostatecznie, pismem z dnia 13.10.2010r. Zarząd Dróg Miejskich powiadomił na, że „w ramach planowanych inwestycji nie jest przewidziana budowa chodnika wzdłuż płotu Szpitala Zakaźnego, gdyż przedmiotowy teren nie jest administrowany przez tutejszy Zarząd”. Nie kontynuowano dalszej korespondencji w tym temacie, ponieważ, w między czasie, Dyrekcja Szpitala udostępniła, osobom pieszym, przejście przez teren szpitala.

XVI. REALIZACJA ZAMIERZEŃ PRZYJĘTYCH NA 2010r.

Wszystkie zamierzenia przyjęte w 2010r. zostały zrealizowane i omówione szczegółowo w poprzednich rozdziałach niniejszego sprawozdania. Jedynym wyjątkiem jest niedokończenie usuwania usterek budowlanych, w ramach gwarancji, dotyczących zadania inwestycyjnego – rozbudowa Osiedla Przemysława.

Zgodnie z rozmowami przeprowadzonymi z przedstawicielami Generalnego Realizatora Inwestycji UWI Inwestycje S.A., wszystkie zgłoszone dotychczas usterki zostaną usunięte do 30.06.2011r.

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. Doprowadzić do ostatecznego usunięcia wszelkich, zgłoszonych w ramach gwarancji, usterek budowlanych dotyczących inwestycji – rozbudowa Osiedla Przemysława.
5. Wymienić podzielniki ciepła, na elektroniczne z odczytem radiowym, w lokalach budynków zlokalizowanych w nieruchomości położonej na działce nr 7 Kobylepole w Poznaniu.
6. W przypadku pozytywnej opinii Walnego Zgromadzenia, wymienić domofony w klatkach schodowych budynków, na nieruchomości jak wyżej.

Załącznik nr1:

KOSZTY

I	Zużycie materiałów i energii	103 630,00
II	Amortyzacja	6 683,00
III	Wynagrodzenia	695 909,00
IV	Świadczenia na rzecz pracownika	134 519,00
V	Podatki	135 159,00
VI	Pozostałe koszty	209 832,00
VII	Fundusz remontowy	585 523,00
	Fundusz remontowy 1/50-1/119	39 835,00
VIII	Usługi obce	1 830 166,00
	* woda i kanalizacja	393 793,00
	* woda i kanalizacja 1/115-1/119	83 534,00
	* nieczystości	102 895,00
	* nieczystości 1/115-1/119	17 897,00
	* gaz	6 631,00
	* c.o. i c.w.	1 151 411,00
	* dźwigi 1/115-1/119	24 481,00
	* wieczyste użytkowanie	49 524,00
RAZEM		3 741 256,00

WPŁYWY

I	Eksploatacja mieszkań	1 373 808,00
	Eksploatacja mieszkań 1/115-1/119	185 909,00
II	Lokale użytkowe własnościowe	55 793,00
III	Garaże własnościowe	28 729,00
IV	Garaże-działki 1/50-1/113	11 331,00
V	Garaże w najmie	13 543,00
VI	Lokale użytkowe w najmie	150 242,00
VII	Pozostałe przychody	119 261,00
VIII	Pozostałe wpływy:	1 788 904,00
	* woda i kanalizacja	361 497,00
	* woda i kanalizacja 1/115-1/119	78 574,00
	* nieczystości	103 705,00
	* nieczystości 1/115-1/119	17 898,00
	* gaz	5 475,00
	* c.o. i c.w.	1 148 440,00
	* dźwigi 1/115-1/119	23 822,00
	* wieczyste użytkowanie	49 493,00
RAZEM		3 727 520,00

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2010r.

Załącznik nr 3:

BUDYNEK	INSTALACYJNE	DEKARSKIE	OKIEN I DRZWI	BUDOWLANE	DOCIEPL. I NA ELEW.	MALARSKIE	ELEKTRYCZNE		NA FUNDUSZ REMONTOWY
1		789	5 894					6 683,00	26 205,84
2		350	998					1 348,00	12 103,32
3		1 087	7 244	214		540		9 085,00	24 986,16
4		29 446		16 320				45 766,00	29 622,48
5		31 833		520				32 353,00	30 385,44
6	75 572	1 550	1 932	1 620			1 000	81 674,00	29 455,92
7	75	3 158	19 956	4 615				27 804,00	40 372,32
8AB	32 024	5 600		12 840		2 140	1 000	53 604,00	
8CD	4 280	2 400	6 250		5 941			18 871,00	55 771,56
9	25	2 569	200					2 794,00	34 835,04
10		4 500	580			10		5 090,00	27 519,60
11		26 211	880					27 091,00	25 010,40
12		1 476	6 947				1 000	9 423,00	27 421,68
13		1 476	8 258				1 000	10 734,00	24 928,80
14		47 611	2 648					50 259,00	33 831,36
15		79 983	8 080					88 063,00	31 932,12
16				217		428		645,00	31 938,24
17		5 500	1 577					7 077,00	33 843,60
18		1 473	2 380			2 211		6 064,00	29 008,80
19		170	1 680					1 850,00	12 329,76
20		15 240	7 257		13 032			35 529,00	12 329,76
BUD. ADM.		2 502	410		9 540			12 452,00	0,00
GARAŻ A								0,00	2 016,00
GARAŻ B				2 021				2 021,00	1 352,40
GARAŻ C		809		2 027				2 836,00	2 553,60
GARAŻ D								0,00	554,40
GARAŻ E								0,00	1 108,80
GARAŻ F								0,00	651,84
PAW. 101								0,00	1 952,28
PAW. 102				4 040,00				4 040,00	1 801,32
RAZEM	111 976,00	265 733,00	83 171,00	44 434,00	28 513,00	5 329,00	4 000,00	543 156,00	585 822,84

Roboty drogowe i place zabaw	13 377,00
Roboty inst. - siec.	5 699,00
OGÓLEM	562 232,00

Załącznik nr 4:

