

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” za 2013r.

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 2013r.

I. INFORMACJA DOTYCZĄCA SCHEMATU ORGANIZACYJNEGO ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2013r.

1. W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. Zarząd Spółdzielni składał się zgodnie ze Statutem Spółdzielni z dwóch osób.

W okresie od 01.01.2013r. do 30.04.2013r. w skład Zarządu wchodził:

- mgr inż. Włodzimierz Przychodzki - Prezes Zarządu
- Mirosława Patrzek - Członek Zarządu

Pełnomocnikiem Zarządu ds. finansowo – księgowych, do dnia 31.05.2013r., była Pani Danuta Nowak.

W okresie od 01.05.2013r. do 31.12.2013r. w skład Zarządu wchodził:

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

Pełnomocnikiem Zarządu ds. finansowo – księgowych, od dnia 01.06.2013r., była Pani Anna Stępień.

2. W Spółdzielni zatrudnionych było:

- w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. – 16 osób (15,60 etatu)

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia w 2013r. zarządzała nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni, w skład których wchodziły:

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

a) mieszkania 380sztuk o pow. 24.247,6m²

w tym:

- ✓ posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 60szt. o pow. 3.927,4m²
- ✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z niespłaconym kredytem
- 108szt. o pow. 7.259,9m²
- ✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ze spłaconym kredytem
- 212szt. o pow. 13.060,3m²

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2013r.

b) garaże	68 sztuk	o pow. 1.086,4m ²
w tym:		
✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	- 51szt.	o pow. 835,1m 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	- 6szt.	o pow. 292,8m 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 31.12.2013r. – **14.414.562,52**

- budynki mieszkalne	12.274.877,17
- budynki zaplecza (administracja)	114.687,39
- lokale mieszkalne Spółdzielni – bud. nr 22	294.249,43
- lokale użytkowe Spółdzielni – bud. nr 23 i 26	200.359,06
- lokale użytkowe	387.099,15
- garaże wolnostojące	270.592,02
- miejsca postojowe pod budynkami	50.262,35
- garaże w najmie	13.550,00
- sieć wodno – kanalizacyjna	167.306,27

razem budynki i budowle 13.772.983,22

- grunty w wieczystym użytkowaniu	632.693,89
- środki trwałe nie mieszkaniowe	8.885,79

razem grunty i środki trwałe nie mieszk. 641.579,68

OGÓŁEM RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 31.12.2013r. 14.414.562,52

1. Zadłużenie z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek wynosi **19.647.343,68** i spadło na skutek spłat całkowitych kredytu.

Poza tym Spółdzielnia, wg stanu na dzień 31.12.2013r. 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 31.12.2013r. wynosiła **1.831.980,38** i na jego wysokość składają się:

1. Materiały w magazynie	12.780,87
2. Należności:	423.647,83
- z tytułu lokali mieszkalnych na mansardach bud.	39.980,06
- z tytułu dostaw i usług	1.438,40
- z tyt. czynszu lokali mieszkalnych	287.003,68
- z tyt. czynszu lokali mieszkalnych (komornik)	21.643,54
- z tyt. czynszu lokali użytkowych	29.285,58
- z tyt. rozliczeń c.o. i c.w.	30.589,39
- należności inne	13.707,21
3. Środki pieniężne	1.395.551,68

IV. FUNDUSZE ZASADNICZE

- fundusz zasobowy	1.229.313,92
- fundusz udziałowy	209.805,80
- fundusz wkładów mieszkaniowych	1.185.566,88
- fundusz wkładów budowlanych	12.342.341,18
- fundusz wkładów garażowych	500.400,00
- fundusz wkładów lokali użytkowych	203.777,50
- rozliczenie l. miesz., użytk i garaży wych. na odrębną własność	-904.941,44

OGÓLEM

14.766.263,84

V. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Obejmują kredyt mieszkaniowy wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na wartość **19.647.343,68**.

VI. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Na wartość **832.089,92zł** składają się następujące pozycje:

- kwota 37.869,43 dotyczy rozrachunków z budżetem,
- kwota 62.667,54 dotyczy kaucji,
- kwota 506.464,77zł dotyczy rozliczenia c.o., c.w., oraz innych rozliczeń z mieszkańcami,
- pozostałe zobowiązania zostały uregulowane w styczniu 2014r. i dotyczyły faktur z 2013r. otrzymanych po 31.12.2013r.

VII. FUNDUSZE SPECJALNE

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2013r.	178.950,13
w tym:	
➤ nieruchomości – działka nr 7	797,62
➤ nieruchomości – działki 1/115 -1/119 i 1/50 – 1/113	178.152,51

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

Koszty c.o. i c.w. wyniosły w 2013r.	1.215.505,43
--------------------------------------	---------------------

IX. WYKONANIE WYSOKOŚCI STAWKI EKSPLOATACYJNEJ

Wysokość stawki eksploatacyjnej, w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r., 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 - 0,90zł/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 2012r. 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 - 5,03zł/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 31.12.2013r.

Okres Zadłużenia (m-ce)	Liczba dłużników	% ogólnej liczby dłużników	Kwota zadłużenia w zł.	% ogólnej kwoty zadłużenia
0,01 – 1,00	216	69,90	33 750,95	-14,32
1,01 – 2,00	42	13,59	37 247,98	-75,14
2,01 – 3,00	21	6,80	40 397,20	-151,60
3,01 – 5,00	16	5,18	40 835,63	-240,11
Powyżej 5 m-cy	14	4,53	134 771,92	-3 278,15
RAZEM	309		287 003,68	

Zadłużenie na dzień 31.12.2013r. wynosi 287.003,68zł. Od powyższego zadłużenia należy odjąć jednak rozliczenie zużycia wody w kwocie 60.945,67zł, które zostało dokonane w styczniu 2014r., a zaliczone do grudnia 2013r. i wpłynęło na powiększenie zadłużenia. Biorąc pod uwagę powyższe, zadłużenie w grudniu 2013r. stanowi 4,8% 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,
- indywidualnych rozmowach Zarządu z dłużnikami.

W roku 2013r. złożono w sądzie pozwy o zapłatę 2 członkom.

X. PRZYCHODY FINANSOWE I OPERACYJNE

Przychody finansowe uzyskane przez Spółdzielnię w 2013r. wynoszą **72.981,76zł**. Są to odsetki od lokat terminowych i odsetki od przeterminowanych opłat czynszowych naliczonych w 2013r.

Przychody operacyjne w wysokości **2.922,16zł** 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 2013 zamknęła się wynikiem dodatnim w kwocie **10.467,30zł**, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie -44.156,30zł,
- na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie brutto +54.623,60zł
- od pozostałej działalności należny podatek dochodowy w wysokości 10.378,00zł.

Całość analizy ekonomicznej opracowano na podstawie bilansu za 2013r.

XII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2013 r. Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej. Poczyniono zakup inwestycyjny w postaci 2 komputerów przenośnych.

XIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

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

W 2013 r. 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) - 2,15 zł/m²/m-c,
- garaże i miejsca postojowe zlokalizowane na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu - 0,90 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) - 0,85 zł/m²/m-c,
- garaże zlokalizowane na nieruchomościach nr 1/50 – 1/113 - 0,60 zł/m²/m-c

Stan środków finansowych na funduszu remontowym w 2013 r. przedstawiał się następująco:

	Stan środków finansowych na dzień 01.01.2013	Naliczenie na f. remont. 2013	Inne wpływy	Wykonanie f. remont. na 2013	Stan środków finansowych na f. remont. na 31.12.2013
budynki nr 1-20, garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe na działce nr 7	-90.450,72	741.119,64	0,00	649.871,30	797,62
budynek nr 22	23.455,88	10.376,52	0,00	3.916,60	29.915,80
budynek nr 23	24.428,54	12.222,72	0,00	6.079,05	30.572,21
budynek nr 24	18.806,33	11.660,64	0,00	6.195,23	24.271,74
budynek nr 25	25.389,72	11.672,88	0,00	2.727,02	34.335,58
budynek nr 26	33.581,51	12.250,20	0,00	13.635,08	32.196,63
garaże G1-G7	23.042,41	6.732,00	0,00	2.913,86	26.860,55
	58.253,67	806.034,60	0,00	685.338,14	178.950,13

Przygotowanie opracowania planu remontów dla poszczególnych nieruchomości na 2013 r. zostało poprzedzone przeglądami budynków i innych zasobów Spółdzielni, które odbyły się jesienią 2012 r. 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 2013 r., biorąc pod uwagę, że są to obiekty nowe. W przypadku konieczności wykonania jakiegokolwiek remontu innego niż bieżącego na tych obiektach, decyzja o ich wykonaniu zostanie podjęta na bieżąco, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

Opracowany przez Zarząd projekt planu remontów Spółdzielni na 2013 r. dla nieruchomości położonej na działce nr 7 uwzględniał, w ramach posiadanych środków finansowych, zakres robót remontowych niezbędnych do wykonania w 2013 r. 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, wymiany instalacji wodociągowych, wymianę okien, przełożenie dróg i chodników osiedlowych, 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.

Zarząd ponownie wnosi do Walnego Zgromadzenia wnioski o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu w wysokości 3,0 mln. zł, celem realizacji remontów dachów na budynkach nr 5, 8, 9, 10, 12, 17, 18, 19 i 20, na który ubiegłoroczne Walne Zgromadzenie wyraziło już zgodę. Zaciągnięty kredyt spłacany byłby ze środków finansowych pozyskanych w ramach odpisu na fundusz remontowy w latach przyszłych.

Przedstawiony uprzednio projekt planu remontów Spółdzielni na 2013, opracowany przez Zarząd, został przeanalizowany przez Komisję Eksploatacyjno - Inwestycyjną Rady Nadzorczej i po wprowadzeniu korekt, został ostatecznie przyjęty Uchwałą nr 3/2013 Rady Nadzorczej z dnia 23.01.2013 r. na wartość 700.000,00zł.

Wykonanie planu remontów w 2013 roku, na nieruchomości położonej na działce nr 7, zamknęło się kwotą 649.871,30 zł.

Zakres robót remontowych wykonanych w 2013 r. w rozbiciu na poszczególne rodzaje robót oraz budynki, w których zostały wykonane, przedstawiono w załącznikach nr 2 i 3.

Na budynkach zlokalizowanych na nieruchomościach położonych na działkach nr 1/115 – 1/119 (budynki nr 22 - 26), dla których nie opracowano planu remontów, po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, wykonano szereg remontów bieżących na łączną kwotę 32.552,98 zł.

XIV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Tematy związane z obowiązującymi w Spółdzielni wysokościami stawek eksploatacyjnych w 2013r., 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 2013r. zamknęła się wynikiem ujemnym. Należy zaznaczyć, że ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był założony już w planie gospodarczym (kosztów i wpływów) Spółdzielni na 2013r., 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 44.245,60zł.

Wynik w/w omówionych działalności w 2013 r., z podziałem na poszczególne nieruchomości obrazuje poniższa tabela.

L.p.	Położenie nieruchomości	Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2013 r.	Nadwyżka bilansowa Spółdzielni za 2013 r.
1	Budynki nr 1-20+lok. użytk.+garaże	-25.571,42	35.668,72
2	Budynek nr 22 – działka nr 1/117	-2.797,89	1.489,55
3	Budynek nr 23 – działka nr 1/119	-3.096,94	1.527,45
4	Budynek nr 24 – działka nr 1/116	-4.494,36	1.464,75
5	Budynek nr 25 – działka nr 1/115	-3.687,24	1.465,46
6	Budynek nr 26 – działka nr 1/118	-2.688,94	1.524,97
7	Garaże G1 – G7 – działka nr 1/50 – 1/113	-1.819,51	1.104,70
	SUMA	-44.156,30	44.245,60

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 2013 r. wynajęte były wszystkie 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, stąd proponujemy sprzedaż przedmiotowych lokali.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w 2013 r. 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 11.06.2013 r.

Zgodnie z protokołem Komisji Wnioskowej z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” z dnia 11.06.2013 r., przyjęto następujące wnioski:

1. Zwiększenie bezpieczeństwa na ul. Folwarcznej.
2. Wykonanie ogrodzenia śmietników osiedlowych.
3. Likwidacja ławek usytuowanych wzdłuż uliczki przy zespole garaży - w sąsiedztwie budynków nr 15B i 16A.

Ad. 1.

Ponieważ ul. Folwarczna jest ulicą miejską, wystąpiono do Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu o założenie znaków drogowych zmniejszających dopuszczalną prędkość. Na w/w wniosek Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu, na wjeździe w ul. Folwarczną z ul. Dymka, ustawił odpowiedni znak ograniczający prędkość.

Ad. 2.

Zarząd poinformował zebranych członków, po przyjęciu wniosku, że ewentualne ogrodzenie dotychczasowych śmietników będzie można wykonać dopiero po ustaleniu ilości i wielkości pojemników na śmieci przyznanych naszej Spółdzielni w ramach działania Międzygminnego Związku Gospodarki Odpadami Aglomeracji Poznańskiej. Ponieważ do dnia dzisiejszego GOAP nie ustalił powyższego, zrealizowanie niniejszego wniosku nadal jest niemożliwe. W przypadku dokonania powyższego przez GOAP Zarząd podejmie odpowiednie działania.

Ad. 3.

Zdemontowano ławki usytuowane wzdłuż uliczki przy zespole garaży - w sąsiedztwie budynków nr 15B i 16A.

XVI. REALIZACJA ZAMIERZEŃ PRZYJĘTYCH NA 2013 r.

Wszystkie zamierzenia na rok 2013 przyjęte na poprzednim Walnym Zgromadzeniu zostały zrealizowane i omówione w poprzednich rozdziałach niniejszego sprawozdania.

XVII. ZAMIERZENIA NA 2014 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 2014 r. uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Przeprowadzić, zgodnie z ustawą prawo budowlane, wymagane przeglądy zasobów Spółdzielni.
6. Wymienić wodomierze na zimną i ciepłą wodę w lokalach budynków nr 1 – 20.

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

Piotr Quandt

Mirosława Patrzek

KOSZTY

I	Zużycie materiałów i energii	107 494,00
II	Amortyzacja	6 752,00
III	Wynagrodzenia	756 315,00
IV	Świadczenia na rzecz pracownika	160 946,00
V	Podatki	147 784,00
VI	Pozostałe koszty	182 864,00
VII	Fundusz remontowy	741 119,00
	Fundusz remontowy 1/50-1/119	64 914,00
VIII	Usługi obce	2 159 255,00
	* woda i kanalizacja	445 591,00
	* woda i kanalizacja 1/115-1/119	101 807,00
	* nieczystości	143 731,00
	* nieczystości 1/115-1/119	24 756,00
	* gaz	7 417,00
	* c.o. i c.w.	1 215 505,00
	* dźwigi 1/115-1/119	25 204,00
	* wieczyste użytkowanie	195 244,00

RAZEM

4 327 443,00

WPŁYWY

I	Eksploatacja mieszkań	1 560 198,00
	Eksploatacja mieszkań 1/115-1/119	234 147,00
II	Lokale użytkowe własnościowe	54 903,00
III	Garaże własnościowe	32 079,00
IV	Garaże-działki 1/50-1/113	12 401,00
V	Garaże w najmie	15 312,00
VI	Lokale użytkowe w najmie	132 682,00
VII	Pozostałe przychody	136 553,00
VIII	Pozostałe wpływy:	2 159 635,00
	* woda i kanalizacja	445 355,00
	* woda i kanalizacja 1/115-1/119	101 780,00
	* nieczystości	142 543,00
	* nieczystości 1/115-1/119	27 022,00
	* gaz	7 286,00
	* c.o. i c.w.	1 216 506,00
	* dźwigi 1/115-1/119	23 899,00
* wieczyste użytkowanie	195 244,00	

RAZEM

4 337 910,00

**ROZLICZENIE PRZYJĘTYCH DO REALIZACJI ZADAŃ W PLANIE REMONTÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ZRZESZENI"
NIERUCHOMOŚĆ NA DZIAŁCE NR 7 – 2013r.**

Załącznik nr 2

BUDYNEK	ROBOTY INSTALACYJNE	ROBOTY DEKARSKIE	WYMIANA OKIEN I DRZWI	ROBOTY BUDOWLANE	ROBOTY DOCIEPL. I NA ELEW.	ROBOTY MALARSKIE	ELEKTRYCZNE	RAZEM	NALICZENIE NA FUNDUSZ REMONTOWY
1	215	32 868	6 499			315	37	39 934,00	35 454,96
2	301		3 174			315	37	3 827,00	16 375,08
3	11		1 007		5 230	315	37	6 600,00	33 806,64
4	33		410	1 644		315	37	2 439,00	40 079,70
5	151	47 198	535		1 353	315	37	49 589,00	41 111,46
6	3 372		359	245		315	37	4 328,00	39 853,86
7	320		769	1 005		315	37	2 446,00	54 624,42
8AB		21 640	6 348			315	37	28 340,00	75 455,64
8CD		11 362	5 141	9 648	20 156	315	37	46 659,00	47 129,76
9	182		460			315	37	994,00	
10	16	324	4 615	22 340	2 203	1 942	37	31 477,00	37 232,40
11	188	114 552	4 829	11 412	4 871	315	37	136 204,00	33 837,60
12	12	1 059	834			315	37	2 257,00	37 099,92
13	33		1 073	5 700		315	37	7 158,00	33 727,20
14	14	122 415	3 232	1 319		315	37	127 332,00	45 771,84
15	18		1 438			315	37	1 808,00	43 202,28
16	61	9 481	1 939	1 733	9 934	315	37	23 500,00	43 210,56
17	24		1 404		153	315	37	1 933,00	45 788,40
18	22		939	1 800		315	37	3 113,00	39 247,20
19	31		480	11 446		315	37	12 309,00	16 681,44
20	31			6 803		315	37	7 186,00	16 681,44
BUD. ADM.	49		2 503	2 651		725	121	6 049,00	
GARAŻ A		790					16	806,00	2 736,00
GARAŻ B		1 640					16	1 656,00	1 835,40
GARAŻ C							16	16,00	3 465,60
GARAŻ D				4 345			5 862	10 207,00	752,40
GARAŻ E				1 250,00				1 250,00	1 504,80
GARAŻ F								0,00	884,64
PAW. 101							5,00	5,00	2 641,32
PAW. 102							5,00	5,00	2 437,08
RAZEM	5 084,00	363 329,00	47 988,00	83 341,00	43 900,00	8 967,00	6 818,00	559 427,00	792 629,04

Zieleń	6 952,00
Roboty drogowe i place zabaw	53 670,00
Roboty inst. - siec.	22 957,00
Usługi sprzętowo – transportowe	6 865,00
OGÓŁEM	649 871,00

STRUKTURA PRAC REMONTOWYCH WG RODZAJU ROBÓT

Załącznik nr 3

