

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” za 2012r.

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 2012r.

I. INFORMACJA DOTYCZĄCA SCHEMATU ORGANIZACYJNEGO ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2012r.

1. W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. 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 01.01.2012r. do 31.12.2012r. – 16 osób (15,60 etatu)

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia w 2012r. zarządzała nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni, w skład których wchodziły:

1. na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu:
 - a) mieszkania 381 sztuk o pow. 24.371,4m²
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 - 110szt. o pow. 7.405,0m²
 - ✓ posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ze spłaconym kredytem - 211szt. o pow. 13.039,0m²

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2012r.

b) garaże	67 sztuk	o pow. 1.067,1m 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	18 sztuk	o pow. 760,6m 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 31.12.2012r. – **15.064.419,88**

- budynki mieszkalne	12.655.834,79
- budynki zaplecza (administracja)	120.080,97
- lokale mieszkalne Spółdzielni – bud. nr 22	299.021,04
- lokale użytkowe Spółdzielni – bud. nr 23 i 26	206.083,60
- lokale użytkowe	395.026,00
- garaże wolnostojące	282.912,50
- miejsca postojowe pod budynkami	52.655,79
- garaże w najmie	14.150,00
- sieć wodno – kanalizacyjna	382.089,41

razem budynki i budowle 14.407.854,10

- grunty w wieczystym użytkowaniu	643.877,11
- środki trwałe nie mieszkaniowe	12.688,67

razem grunty i środki trwałe nie mieszk. 656.565,78

OGÓŁEM RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 31.12.2012r. 15.064.419,88

1. Zadłużenie z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek wynosi **20.252.087,47** i spadło na skutek spłat całkowitych kredytu.

Poza tym Spółdzielnia, wg stanu na dzień 31.12.2012r. 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,
- 52 mieszkaniami o pow. 3.251,1m² 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 31.12.2012r. wynosiła **1.357.941,88** i na jego wysokość składają się:

1. Materiały w magazynie	13.832,03
2. Należności:	310.262,17
- z tytułu lokali mieszkalnych na mansardach bud.	42.087,62
- z tytułu dostaw i usług	2.107,19
- z tyt. czynszu lokali mieszkalnych	209.486,05
- z tyt. czynszu lokali użytkowych	26.907,47
- z tyt. rozliczeń c.o. i c.w.	23.262,03
- należności inne	6.411,81
3. Środki pieniężne	1.033.847,68

IV. FUNDUSZE ZASADNICZE

- fundusz zasobowy	1.450.928,04
- fundusz udziałowy	207.073,80
- fundusz wkładów mieszkaniowych	1.144.743,61
- fundusz wkładów budowlanych	12.423.262,19
- fundusz wkładów garażowych	500.400,00
- fundusz wkładów lokali użytkowych	203.777,50
- rozliczenie mieszkań wychodzących na odrębną własność	-897.768,03

OGÓŁEM

15.032.417,11

V. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Obejmują kredyt mieszkaniowy wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na wartość **20.252.087,47**.

VI. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Na wartość **816.012,95zł** składają się następujące pozycje:

- kwota 36.125,75 dotyczy rozrachunków z budżetem,
- kwota 52.723,80 dotyczy kaucji,
- kwota 380.141,43zł dotyczy rozliczenia c.o., c.w., oraz innych rozliczeń z mieszkańcami,
- pozostałe zobowiązania zostały uregulowane w styczniu 2013r. i dotyczyły faktur z 2012r. otrzymanych po 31.12.2012r. oraz rozrachunków z budżetem

VII. FUNDUSZE SPECJALNE

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2012r.	58.253,67
w tym:	
➤ nieruchomości – działka nr 7	-90.450,72
➤ nieruchomości – działki 1/115 -1/119 i 1/50 – 1/113	148.704,39
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na dzień 31.12.2012r. -	1.182,11

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

Koszty c.o. i c.w. wyniosły w 2012r.	1.103.269,49
--------------------------------------	---------------------

IX. WYKONANIE WYSOKOŚCI STAWKI EKSPLOATACYJNEJ

Wysokość stawki eksploatacyjnej, w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r., wynosiła:

1. lokale zlokalizowane na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu:
 - a) mieszkalne na spółdzielczym prawie własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 2,50zł/m²/m-c
 - b) mieszkalne posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 2,42zł/m²/m-c
 - c) mieszkalne na spółdzielczym prawie, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 2,81zł/m²/m-c
 - d) mieszkalne posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 2,73zł/m²/m-c
 - e) użytkowe na spółdzielczym prawie własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 6,50zł/m²/m-c
 - f) użytkowe posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 4,82zł/m²/m-c
 - g) użytkowe na spółdzielczym prawie własności, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 6,83zł/m²/m-c
 - h) garaże i miejsca postojowe na spółdzielczym prawie własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 1,20zł/m²/m-c

- i) garaże i miejsca postojowe posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 0,62zł/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 - 2,50zł/m²/m-c
- b) lokale mieszkalne posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 2,87zł/m²/m-c
- c) garaże posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają Członkowie Spółdzielni - 0,50zł/m²/m-c
- d) garaże posiadające status odrębnej własności, do których prawo posiadają osoby nie będące Członkami Spółdzielni - 0,81zł/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 - 2,99zł/m² p.u.
- dla lokali mieszkalnych posiadających status odrębnej własności do lokalu - 2,89zł/m² p.u.
- dla lokali użytkowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 8,65zł/m² p.u.
- dla garaży i miejsc postojowych posiadających status własnościowego prawa do lokalu - 1,59zł/m² p.u.
- dla garaży posiadających status odrębnej własności do lokalu - 0,77zł/m² p.u.

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

STATYSTYKA ZADŁUŻENIA – LOKALE MIESZKALNE wg stanu na dzień 31.12.2012r.

Okres Zadłużenia (m-ce)	Liczba dłużników	% ogólnej liczby dłużników	Kwota zadłużenia w zł.	% ogólnej kwoty zadłużenia
0,01 – 1,00	150	66,67	26.272,13	12,54
1,01 – 2,00	35	15,56	31.453,14	15,01
2,01 – 3,00	11	4,89	19.078,55	9,11
3,01 – 5,00	15	6,67	34.107,25	16,28
Powyżej 5 m-cy	14	6,22	98.574,98	47,06
RAZEM	225		209.486,05	

Zadłużenie na dzień 31.12.2012r. wynosi 209.486,05zł. Od powyższego zadłużenia należy odjąć jednak rozliczenie zużycia wody w kwocie 40.913,95zł, które zostało dokonane w styczniu 2013r., a zaliczone do grudnia 2012r. i wpłynęło na powiększenie zadłużenia. Biorąc pod uwagę powyższe, zadłużenie w grudniu 2012r. wynosiło 168.572,10zł, co stanowi 3,7% 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 2012r. złożono w sądzie pozwy o zapłatę trzem członkom.

X. PRZYCHODY FINANSOWE I OPERACYJNE

Przychody finansowe uzyskane przez Spółdzielnię w 2012r. wynoszą **66.925,28zł**. Są to odsetki od lokat terminowych i odsetki od przeterminowanych opłat czynszowych naliczonych w 2012r.

Przychody operacyjne w wysokości **5.893,18zł** 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 2012 zamknęła się wynikiem ujemnym w kwocie - **8.313,26zł**, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie -75.899,98zł,
- na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie brutto +67.586,72zł
- podatek dochodowy w kwocie 12.841,00zł.

Całość analizy ekonomicznej opracowano na podstawie bilansu za 2012r.

XII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2012r. Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej, jak również nie poczyniono żadnych zakupów inwestycyjnych.

XIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

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

W 2012r. 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) – 2,00zł/m²/m-c,
- garaże i miejsca postojowe zlokalizowane na nieruchomości położonej na działce nr 7, obręb Kobylepole w Poznaniu - 0,80zł/m²/m-c,

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2012r.

- lokale mieszkalne zlokalizowane na nieruchomościach położonych na działkach nr 1/115 -1/119, obręb Kobylepole w Poznaniu (budynki nr 22 – 26) - 0,70zł/m²/m-c,
- garaże zlokalizowane na nieruchomościach nr 1/50 – 1/113 - 0,50zł/m²/m-c

Stan środków finansowych na funduszu remontowym w 2012r. przedstawiał się następująco:

	Stan środków finansowych na dzień 01.01.2012	Naliczenie na f. remont. 2012	Inne wpływy	Wykonanie f. remont. na 2012	Stan środków finansowych na f. remont. na 31.12.2012
budynki nr 1-20, garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe na działce nr 7	-79.338,69	688.841,76	0,00	699.953,79	-90.450,72
budynek nr 22	17.171,71	8.869,03	0,00	2.584,86	23.455,88
budynek nr 23	18.196,41	10.389,43	0,00	4.157,30	24.428,54
budynek nr 24	25.976,26	9.926,59	0,00	17.096,52	18.806,33
budynek nr 25	27.422,89	9.936,67	0,00	11.969,84	25.389,72
budynek nr 26	20.784,58	16.312,08	0,00	3.515,15	33.581,51
garaże G1-G7	20.428,85	5.610,00	0,00	2.996,44	23.042,41
	50.642,01	749.885,56	0,00	742.273,90	58.253,67

Przygotowanie opracowania planu remontów dla poszczególnych nieruchomości na 2012r. zostało poprzedzone przeglądami budynków i innych zasobów Spółdzielni, które odbyły się jesienią 2011r. 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 2012r., 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 2012r. dla nieruchomości położonej na działce nr 7 uwzględniał, w ramach posiadanych środków finansowych, zakres robót remontowych niezbędnych do wykonania w 2012r. 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. Poza kontynuowanymi robotami remontowymi należałoby przystąpić do remontów klatek schodowych wraz z wymianą okien, odmalowania piwnic w budynkach a w przyszłości do docieplenia budynków oraz odnowienia ich elewacji, o co postuluje znaczna część mieszkańców Osiedla. Realizacja powyższych 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 dwóch 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. Poza tym, Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia wnioski o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu, celem znacznego przyspieszenia kontynuacji prowadzonych aktualnie robót remontowych. Zaciągnięty kredyt spłacany byłby ze środków finansowych pozyskanych w ramach odpisu na fundusz remontowy w latach przyszłych.

Wzmiankowany uprzednio projekt planu remontów Spółdzielni na 2012, opracowany przez Zarząd, został przeanalizowany przez Komisję Eksploatacyjno – Inwestycyjną Rady Nadzorczej i po wprowadzeniu korekt, został ostatecznie przyjęty Uchwałą nr 2/2012 Rady Nadzorczej z dnia 17.01.2012r. na wartość 700.000,00zł.

Wykonanie planu remontów na nieruchomości położonej na działce nr 7 zamknęło się kwotą 699.953,79zł.

Zakres robót remontowych wykonanych w 2012r. 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 dokończono remont kapitalny dachu budynku nr 7, wykonano remont kapitalny dachu budynku nr 1 oraz jednej połaci dachu na budynku nr 11. 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 kominów, zabezpieczająca przed gnieźdzeniem się gołębi oraz czyszczone były rynny i rury spustowe. Koszt robót dekarско – blacharskich stanowiła ca 50% środków finansowych wydatkowanych przez Spółdzielnię na remonty w 2012r.

Drugim z kolei zakresem robót, który pochłonął ca 14% środków finansowych wydatkowanych na remonty, to wymiana drzwi i okien w budynkach.

W sumie, w 2012r., wymieniono 15 drzwi wejściowych do klatek schodowych budynków, 18 okien w wiatrołapach wejściowych do budynków oraz dofinansowano wymianę 48 okien w mieszkaniach i lokalach użytkowych.

W ramach kontynuacji wymiany instalacji wodociągowych, w 2012r. wymieniono poziomy instalacji zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją w budynkach nr 16 – 20.

Poza tym wykonano szereg drobnych prac w zakresie remontów bieżących. W sumie udział kosztowy tego zakresu robót wyniósł ca 14% wykonanego planu remontów.

W ramach robót budowlanych wykonano, między innymi, remonty podestów i schodów wejściowych do budynków nr 1, 8CD, 13A, 17A, remonty bieżące balkonów i inne pomniejsze roboty.

W zakresie robót malarskich odmalowano wszystkie wiatrołapy klatek schodowych oraz wykonano niezbędne wyprawki malarskie.

W ramach prac remontowych prowadzonych poza budynkami ułożono nawierzchnię z POZBRUKU na jezdni „ronda” w rejonie budynków nr 11 i 13 (większość kosztów tego zadania sfinansował Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu w ramach rekompensaty za udostępnienie objazdu przez Osiedle w czasie prowadzenia remontu ul. abpa W. Dymka), ułożono chodnik dla pieszych w szczycie budynku nr 3 oraz wyremontowano chodniki w rejonie budynku nr 8CD.

Na budynkach zlokalizowanych na nieruchomościach położonych na działkach nr 1/115 – 1/119 (nr 22 – 26), dla których nie opracowano planu remontów, po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, wykonano szereg remontów bieżących, a między innymi: przełożono opaski przy wszystkich budynkach, wyremontowano windę w budynku nr 25, wykonano remont części elewacji budynku nr 24, wymieniono pokrycie daszków nad oknami ostatniej

kondygnacji budynku nr 24, wyregulowano zawieszenia drzwi wejściowych do budynku nr 26.

XIV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Tematy związane z obowiązującymi w Spółdzielni wysokościami stawek eksploatacyjnych w 2012r., 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 2012r. zamknęła się wynikiem ujemnym. Należy zaznaczyć, że ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był założony już w planie gospodarczym (kosztów i wpływów) Spółdzielni na 2012r., 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 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 54.745,72zł.

Wynik w/w omówionych działalności w 2012r., z podziałem na poszczególne nieruchomości obrazuje poniższa tabela.

L.p.	Położenie nieruchomości	Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2012r.	Nadwyżka bilansowa Spółdzielni za 2012r.
1	Budynki nr 1-20+lok. użytk.+garaże	-42.494,32	44.133,42
2	Budynek nr 22 – działka nr 1/117	-6.675,22	1.843,04
3	Budynek nr 23 – działka nr 1/119	-6.969,01	1.889,94
4	Budynek nr 24 – działka nr 1/116	-2.324,67	1.812,36
5	Budynek nr 25 – działka nr 1/115	-7.778,52	1.813,23
6	Budynek nr 26 – działka nr 1/118	-6.067,00	1.886,87
7	Garaże G1 – G7 – działka nr 1/50 – 1/113	-3.591,24	1.366,86
	SUMA	-75.899,98	54.745,72

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.

Latem 2012r. wymieniono wodomierze na zimną wodę w budynkach nr 22 – 26 z uwagi na upływanie terminu ważności ich legalizacji, zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 11.05.2001r. prawo o miarach i Rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 02.04.2004r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych. Wodomierze na ciepłą wodę zostały wymienione przez DALKIĘ S.A. w Poznaniu, która prowadzi bezpośrednio rozliczenie zużycia ciepła w tych budynkach.

W dniu 17.09.2012r. Zarząd Spółdzielni zlecił Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. przeprowadzenie lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2010 – 2012. Przedmiotowa lustracja Spółdzielni została przeprowadzona w miesiącach luty – marzec 2013r. Wyniki lustracji zostaną przedstawione Państwu przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu.

W 2012r. 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.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w 2012r. 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 nawiązaniu do sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2011 informujemy, że przedstawiciele Spółdzielni nadal aktywnie uczestniczą w działalności grupy mieszkańców Kobylepole w sprawie wyegzekwowania od władz miejskich przedłużenia linii tramwajowej do TBS-u przy ul. Folwarcznej, względnie uruchomienie komunikacji miejskiej łączącej os. Przemysława i TBS-u z przystankiem tramwajowych przy nowopobudowanej zajezdni MPK, nie wyrażając jednocześnie zgody na realizację trasy przelotowej ul. Folwarczną (przez osiedla Przemysława i TBS-u) i dalej nowopobudowaną ulicą do przystanku tramwajowego przy Centrum Handlowym M-1.

XV. WYKONANIE WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 19.06.2012r.

Zgodnie z protokołem Komisji Wnioskowej z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” z dnia 19.06.2012r., przyjęto następujące wnioski:

1. Zmiana wielkości parkingu w trakcie przebudowy ulicy na większy przy budynku nr 10.
2. Nowe wyposażenie dla placu zabaw dla dzieci w bardziej bezpieczne huśtawki dla małych dzieci.

Ad. 1.

W ramach przebudowy „ronda” w rejonie budynków nr 11, 12 i 13 zwiększona zostanie ilość miejsc do parkowania.

Ad. 2

Plac zabaw przy budynku nr 17 został doposażony w nowe urządzenia zabawowe, w tym huśtawki dla małych dzieci.

XVI. REALIZACJA ZAMIERZEŃ PRZYJĘTYCH NA 2012r.

Wszystkie zamierzenia na rok 2012 przyjęte na poprzednim Walnym Zgromadzeniu zostały zrealizowane i omówione w poprzednich rozdziałach niniejszego sprawozdania.

XVII. ZAMIERZENIA NA 2013r.

1. Zrealizować plan remontów Spółdzielni na 2013r. uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Przeprowadzić, zgodnie z ustawą prawo budowlane, wymagane przeglądy zasobów Spółdzielni.
3. Wymienić wodomierze na zimną i ciepłą wodę w lokalach budynków nr 1 – 20.
4. Zgodnie z zaleceniem listu polustracyjnego znowelizować niektóre regulaminu Spółdzielni.

Członek Zarządu

Piotr Quandt

Prezes Zarządu

Mirosława Patrzek

KOSZTY

I	Zużycie materiałów i energii	106 355,00
II	Amortyzacja	4 081,00
III	Wynagrodzenia	715 170,00
IV	Świadczenia na rzecz pracownika	152 558,00
V	Podatki	149 697,00
VI	Pozostałe koszty	234 816,00
VII	Fundusz remontowy	688 842,00
	Fundusz remontowy 1/50-1/119	53 525,00
VIII	Usługi obce	1 953 072,00
	* woda i kanalizacja	410 870,00
	* woda i kanalizacja 1/115-1/119	94 150,00
	* nieczystości	97 344,00
	* nieczystości 1/115-1/119	18 011,00
	* gaz	7 530,00
	* c.o. i c.w.	1 103 269,00
	* dźwigi 1/115-1/119	23 629,00
	* domofony	43 162,00
	* wieczyste użytkowanie	147 305,00
	* wodomierze	7 802,00

RAZEM

4 058 116,00

WPŁYWY

I	Eksploatacja mieszkań	1 492 932,00
	Eksploatacja mieszkań 1/115-1/119	219 322,00
II	Lokale użytkowe własnościowe	53 847,00
III	Garaże własnościowe	29 223,00
IV	Garaże-działki 1/50-1/113	11 279,00
V	Garaże w najmie	13 920,00
VI	Lokale użytkowe w najmie	146 097,00
VII	Pozostałe przychody	126 083,00
VIII	Pozostałe wpływy:	1 957 100,00
	* woda i kanalizacja	411 263,00
	* woda i kanalizacja 1/115-1/119	93 939,00
	* nieczystości	101 577,00
	* nieczystości 1/115-1/119	18 011,00
	* gaz	7 448,00
	* c.o. i c.w.	1 100 170,00
	* dźwigi 1/115-1/119	23 899,00
	* domofony	46 257,00
	* wieczyste użytkowanie	147 305,00
	* wodomierze	7 231,00

RAZEM

4 049 803,00

**ROZLICZENIE PRZYJĘTYCH DO REALIZACJI ZADAŃ W PLANIE REMONTÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ZRZESZENI"
NIERUCHOMOŚĆ NA DZIAŁCE NR 7 - 2012r.**

Załącznik nr 2

BUDYNEK	ROBOTY INSTALACYJNE	ROBOTY DEKARSKIE	WYMIANA OKIEN I DRZWI	ROBOTY BUDOWLANE	ROBOTY DOCIEPL. I NA ELEW.	ROBOTY MALARSKIE	ROBOTY ELEKTRYCZNE	RAZEM	NALICZENIE NA FUNDUSZ REMONTOWY
1	266	120 000	2 288	5 184		2 026	2 400	132 164,00	30 830,40
2	266			1 792		1 263		3 321,00	14 239,20
3	266		894			2 576		3 736,00	29 380,80
4	266		2 163			2 576		5 005,00	34 832,16
5	266		5 565			3 335		9 166,00	35 733,60
6	266		9 887	1 571	3 520	3 335		18 579,00	34 640,16
7	266	199 976	2 747		3 212	2 576		208 777,00	47 472,48
8CD	266	2 109	11 560	33 310		3 052		50 297,00	65 613,60
9	266	2 103	7 352	2 097		2 289		14 107,00	40 982,40
10	266	1 510	3 216			1 526		6 518,00	32 376,00
11	266	24 791	6 809			1 526		33 392,00	29 424,00
12	266		3 682			1 526		5 474,00	32 260,80
13	266		4 806	5 724		1 526		12 322,00	29 328,00
14	266		6 799			3 250		10 315,00	39 801,60
15	26		430			1 526		1 982,00	37 567,20
16	22 075		9 245	1 960		1 526	2 275	37 081,00	37 574,40
17	22 075		5 109	5 940		1 526	2 275	36 925,00	39 816,00
18	24 775	1 280	10 433			1 526	2 275	40 289,00	34 128,00
19	11 037	1 378	4 217			763	1 138	18 533,00	14 505,60
20	11 037		1 990			763	1 138	14 928,00	14 505,60
BUD. ADM.				1 033				1 033,00	
GARAŻ A	824							824,00	2 304,00
GARAŻ B								0,00	1 545,60
GARAŻ C								0,00	2 918,40
GARAŻ D	750							750,00	633,60
GARAŻ E								0,00	1 267,20
GARAŻ F								0,00	744,96
PAW. 101								0,00	2 296,80
PAW. 102								0,00	2 119,20
RAZEM	96 323,00	353 147,00	99 192,00	58 611,00	6 732,00	40 012,00	11 501,00	665 518,00	688 841,76

Roboty na sieci wodociągowej	5 248,00
Roboty drogowe	24 145,00
Czyszczenie rynien	3 075,00
Opłaty + ogłoszenia	1 968,00
OGÓŁEM	699 954,00

STRUKTURA PRAC REMONTOWYCH WG RODZAJU ROBÓT

Załącznik nr 3

