

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” w Elblągu z działalności w roku 2009

I. Organizacja i zarządzanie Spółdzielnią

Kierowaniem Spółdzielnią i reprezentowaniem Spółdzielni na zewnątrz zajmował się w 2009 r. Zarząd w trzyosobowym składzie jn.:

1. mgr Urszula Orłowska-Budo - Prezes Zarządu, a zarazem Kierownik Spółdzielni,
2. mgr inż. Grzegorz Kluczewski – Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych, Z-ca Kierownika Spółdzielni
3. mgr Czesław Walas - Członek Zarządu, zatrudniony w Spółdzielni na etacie Kierownika Zakładu Konserwacyjno-Remontowego.

Wszyscy członkowie Zarządu posiadają odpowiednie do pełnionych funkcji kwalifikacje i przygotowanie zawodowe.

Zarząd odbył w 2009 roku 45 posiedzeń, odbywanych z reguły w odstępach tygodniowych. Przebieg wszystkich posiedzeń ma odzwierciedlenie w protokołach znajdujących się w prowadzonym w formie książkowej protokolarzu. W posiedzeniach Zarządu uczestniczyła także Główna Księgowa Spółdzielni, z głosem doradczym w sprawach gospodarki finansowej Spółdzielni oraz realizacji planów gospodarczych.

Prace Zarządu koncentrowały się w okresie sprawozdawczym w szczególności na:

- 1) prowadzeniu adekwatnej do możliwości Spółdzielni i zgodnej z unormowaniami prawnymi polityki finansowej,
- 2) cokwartalnych analizach działalności społeczno-gospodarczej Spółdzielni,
- 3) windykacji opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawy terenów,
- 4) zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni,
- 5) strategii remontowej zasobów Spółdzielni opartej o wyniki przeglądów technicznych,
- 6) realizacji wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami dotyczącymi ustanawiania odrębnych własności lokali,
- 7) sprawach członkowsko-mieszkaniowych,
- 8) działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielczy Dom Kultury.

Na dziennik podawczy Spółdzielni wpłynęło w 2009 r. 3 137 pism i podań od lokatorów oraz instytucji, 1 146 faktur i rachunków zewnętrznych. Poza tym lokatorzy wnosili interwencje telefonicznie oraz przybywali osobiście. Wszystkie pisma i interwencje ustne wymagały wnikliwego rozpatrzenia w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, administracyjnego, sądowego (cywilnego i karnego), skarbowego, notarialnego, egzekucyjnego oraz wieczystoksięgowego.

Dla realizacji bieżących zadań Prezes Zarządu wydał w 2009 r. – 15 poleceń oraz 3 zarządzenia wewnętrzne.

Prezes i Zastępca Prezesa Zarządu przyjmowali interesantów w poniedziałki w godzinach 15⁰⁰ – 17⁰⁰ oraz w każdym innym czasie, kiedy nie byli absorbowani ważnymi czynnościami służbowymi.

W 2009 r. Spółdzielnia poddana została 12 kontrolom przez jednostki specjalistyczne z zewnątrz. Dotyczyły one:

- przestrzegania porządku i wymogów sanitarnych w Spółdzielczym Domu Kultury podczas organizowania wypoczynku letniego i zimowego dla dzieci i młodzieży (9),
- prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych (1),
- prowadzenia książki obiektu budowlanego SDH „Jantar” (1),
- utrzymania należytego stanu higienicznego placów zabaw i pomieszczeń zsypowych (1).

Z przeprowadzonych kontroli pozostawiono w Spółdzielni protokoły. Dwa drobne zalecenia pokontrolne Spółdzielnia wykonała w wyznaczonych terminach.

W Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r. zatrudniano 66 osób, z tego 60 osób na pełnych etatach i 6 w niepełnym wymiarze czasu pracy. Wykazany poziom zatrudnienia stanowił stan niezbędny dla zapewnienia efektywnego zarządzania i administrowania posiadaną substancją mieszkaniową.

II. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r. obejmowały:

- 54 budynki mieszkalne o 176 klatkach schodowych, zamieszkałe przez ok. 10,5 tys. osób,
- 11 obiektów użytkowych o charakterze handlowo-usługowym oraz administracyjno-gospodarczym. Są one zlokalizowane przy ulicach:
 - 1) Wiejska 18 (przychodnia zdrowia, biura, zakład fryzjerski, solarium),
 - 2) Szarych Szeregów 21 (sklep ogólnospożywczy),
 - 3) Podgórna 12 (sieć sklepów wielobranżowych i punktów usługowych),
 - 4) Al. Odrodzenia 10 (Spółdzielczy Dom Handlowy „Jantar”),
 - 5) Kasprzaka 12 (pawilon handlowo-usługowy),
 - 6) Kasprzaka 15 (lokale biurowe i usługowe),
 - 7) Kasprzaka 15 (myjnia samochodowa),
 - 8) Al. Odrodzenia 8 (praktyka lekarza rodzinnego), przeniesiona w I kwartale 2010 r. do lokalu przy ul. Podgórznej 12,
 - 9) Plk. Dąbka 213 (Zakład Konserwacyjno-Remontowy Spółdzielni),
 - 10) Plk. Dąbka 213 (garaże i magazyny Zakładu Konserwacyjno-Remontowego),
 - 11) Robotnicza 246 (biura Zarządu Spółdzielni, pomieszczenia do działalności społeczno-kulturalnej, posterunek policji, agencja PKO, bar).

Zgodnie z księgą zasobów, Spółdzielnia na dzień 31.12.2009 r. zarządzała budynkami o łącznej powierzchni 236.866,89 m². Są to:

- budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 222 582,50 m²,
- budynki niemieszkalne o powierzchni 13 046,26 m²,
- garaże o powierzchni 1 238,13 m².

Utrzymanie obiektów na właściwym poziomie sprawności techniczno-użytkowej wymagało stałej fachowej obsługi konserwacyjno-remontowej. Realizacją prac konserwacyjnych oraz drobnymi doraźnymi remontami zajmował się Zakład Konserwacyjno-Remontowy Spółdzielni, natomiast remonty o dużym zakresie prac wykonywały firmy zewnętrzne.

Wyboru firm zewnętrznych realizujących prace remontowo-budowlane dokonywano za każdym razem w drodze otwartych postępowań przetargowych. W sumie w 2009 r. przeprowadzono 19 przetargów, w których uczestniczyli m.in. członkowie komisji eksploatacji i remontów zasobów Rady Nadzorczej.

W roku 2009 odnotowano dużą dynamikę działań w zakresie polityki remontowej. Wykonano szereg prac mających na celu zapewnienie ekonomicznej żywotności budynków oraz zabezpieczenie budynków przed utratą ich wartości. W ramach tych działań wykonano następujące prace remontowe:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
Roboty ogólnobudowlane		
1.	Remont kominów ponad dachami budynków mieszkalnych, wymiana czapek kominowych, przebudowa wywiewów kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul. Robotniczej 248, 250, 252.	17 512,62 zł
2.	Likwidacja studni przyokiennych piwnicznych, częściowe zamurowanie otworów okiennych, wstawienie okien do pomieszczeń go-	172 535,91 zł

	spodarczych wspólnego użytku – budynku przy ul. Robotniczej 248,250,252, Rodziny Nalazków 1 – 18.	
3.	Remont opasek betonowych wokół budynków mieszkalnych przy ul. Robotniczej 248,250,252, Rodziny Nalazków 1 – 18, Sz. Szeregów 1 – 2, 12 – 23, 24 – 30, Topolowej 15, 17, Wiejskiej 19 – 28.	249 065,13 zł
4.	Malowanie klatek schodowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Armii Ludowej 10 – 12, Robotniczej 242, Szarych Szeregów 27 – 30, Wiejskiej 3B.	308 239,83 zł
5.	Wymiana docieplenia szczytów budynków mieszkalnych w połączeniu z demontażem i utylizacją wyrobów zawierających azbest (płyty okładzinowe ACEKOL) na budynkach przy ul. Rodziny Nalazków 3, 4, 11, 15, 16, Wiejskiej 34.	500 969,01 zł
6.	Remont elewacji przybudówek wejściowych do budynków mieszkalnych wysokich przy ul. Armii Ludowej 1 – 5, 6 – 12, Kasprzaka 1 – 6, 7 – 9, Okulickiego 1 – 9, 13 – 14, Robotniczej 248,250,252, Wiejskiej 3B.	121 893,02 zł
7.	Remont podjazdów do pomieszczeń na pojemniki na śmieci do budynków mieszkalnych przy ul. Kalenkiewicza 1 – 20, Rodziny Nalazków 1 – 18, Szarych Szeregów 3 – 11.	82 262,14 zł
8.	Remont schodów wejściowych do przybudówek do budynków mieszkalnych przy ul. Armii Ludowej 2 – 4, 6, 10 – 12, Kasprzaka 1, 2, 3, 7, Okulickiego 1, 2, 4, 5 – 9.	26 304,20 zł
9.	Remont elewacji z wykonaniem nowej kolorystki od strony północnej budynków mieszkalnych przy ul. Wiejskiej 19, 20, 24.	137 585,75 zł
Roboty sanitarne		
10.	Wymiana pionów deszczowych w budynkach wysokich przy ul. Kalenkiewicza 1, 4, Kasprzaka 7, 9, Okulickiego 5, 7, 8, 10, 11, Rodziny Nalazków 6, 7, 9, 10, 11 – 14.	13 791,65 zł
11.	Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych.	112 293,23 zł
Lokale użytkowe		
12.	Remont sklepu ul. Szarych Szeregów 21 polegający na częściowym zamurowaniu otworów witryn, wstawienie małych okien, wykonanie elewacji frontowej.	19 965,76 zł
13.	W pawilonie handlowo – usługowym przy ul. Podgórznej 12 demontaż starych schodów zewnętrznych wejściowych, wykonanie klatki schodowej, budowa windy osobowej, na poziom patio (I piętro), wymiana okien.	311 164,94 zł
14.	Roboty remontowe w SDS.	73 344,40 zł

Tytułem ekwiwalentów za wymianę stolarki okiennej wydatkowano w 2009 r. kwotę 50 208,99 zł, a na opinie techniczne, orzeczenia i projekty techniczne – 19 642,00 zł.

Realizując przepisy art. 62 ustawy Prawo budowlane Spółdzielnia przeprowadziła w 2009 r. przeglądy roczne instalacji gazowych oraz przewodów wentylacyjnych obiektów budowlanych, tj. budynków mieszkalnych i użytkowych w zakresie sprawdzenia stanu technicznego.

W 2009 roku przyjęto ogółem 9 213 zgłoszenia dotyczące awarii instalacyjnych i związanych z bieżącym utrzymaniem zasobów we właściwym stanie porządkowym.

Zgodnie z założeniami planu remontów Spółdzielnia w 2009 r. realizowała działania związane z prawidłową eksploatacją dźwigów. Ponadto kontynuowano modernizację dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych. W oparciu o obowiązujące przepisy oraz uzgodnioną dokumentację techniczną przez Dozór Techniczny w Gdańsku wymieniono aparaturę sterową wraz z instalacją sterowniczą i przyzywową w 5 dźwigach osobowych, a w przypadku 5 dźwigów wymieniono zasilenia maszynowni wraz z wyłącznikami dźwigu (WLZ).

W ramach konserwacji w 2009 roku przyjęto 1619 zgłoszeń związanych z bieżącą eksploatacją dźwigów osobowych, uwalnianiem osób i napraw po dewastacjach. Koszty utrzymania dźwigów kształtowały się w 2009 r. następująco:

▪ konserwacja	228.155,64 zł
▪ wymiana części i podzespołów	132.381,49 zł
▪ remonty aparatury sterowej WES i WLZ	263.063,90 zł
▪ obowiązkowe badania UDT, i dokumentacja techniczna	63.976,10 zł
Razem:	687.577,13 zł

W budynku handlowo-usługowym przy ul. Podgórznej 12 wybudowano szyb windy wraz z dźwigiem spełniającym wymogi dla osób niepełnosprawnych za kwotę 144 078,87 zł. W 2009 r. z tego tytułu wydatkowano kwotę 109 450 zł.

Na konserwację domofonów wydatkowano w 2009 r. kwotę 62 275,32 zł, na usuwanie skutków dewastacji domofonów 449,66 zł, zaś na wymianę uszkodzonych kaset analogowych na cyfrowe kwotę 3 347,62 zł. W sumie przyjęto 930 zgłoszeń awarii domofonów.

Na wnioski mieszkańców w 2009 r.:

- wykonano nowe instalacje elektroniczne domofonów w 6 klatkach budynków mieszkalnych przy ul. Robotniczej 248 i 252, Wiejskiej 3B/I i II, Rodz.Nalazków 6, Sz.Szeregów 4,
- wymieniono instalacje domofonowe analogowe na cyfrowe w 5 klatkach budynków mieszkalnych przy ul. Sz. Szeregów 9, 13, 22, Robotniczej 230/III., Rodz.Nalazków 18 - z dofinansowaniem Spółdzielni w kwocie łącznie 3 360,60 zł.

W 2009 r. na wnioski ponad 75% mieszkańców danej klatki dokonano zamknięcia 6 pomieszczeń zsypowych z pojemnikami na odpady komunalne w budynkach przy ul. Kalenkiewicza 5, Rodz. Nalazków 15 i 17, Kasprzaka 1, Robotniczej 248 i 250.

Zieleń osiedlowa w 2009 roku została zinwentaryzowana wraz z określeniem stanu jej zdrowotności. W trakcie sezonu poddawana była ona systematycznej pielęgnacji poprzez stosowanie m.in. zabiegów przycinania drzew i krzewów, uzupełnienia drzewostanu po wycinkach topól, koszenia trawników, pielenia i nawożenia rabat oraz opryski p/szkodnikiem.

W ramach powyższych działań wykonano:

- nasady drzew po wycinkach topól (Podgórzna 12, Okulickiego 1-6, Sz.Szeregów 8-11),
- nasady krzewów (Sz.Szeregów 15; Topolowa 15,17),
- redukcje koron drzew na terenie całego osiedla po wichurze w październiku 2009,
- redukcje koron drzew wokół budynku przy ul. Wiejskiej 46B oraz cięcie pielęgnacyjne krzewów (Sz.Szeregów 33, Robotnicza-Kasprzaka, Topolowa 17),
- pielenie i nawożenie skupin drzew i krzewów (ul. Sz.Szeregów 33, Topolowa 17, Kasprzaka-Robotnicza),
- opryski krzewów na terenie całego osiedla,
- wycinkę drzew (Sz.Szeregów 1-2, Rodz.Nalazków 6-9, Wiejska-parking).

Łącznie w 2009 r. wydatkowano na pielęgnację zieleni kwotę 24 742,42 zł.

Za stan sanitarno-porządkowego w budynkach mieszkalnych oraz na terenach osiedla Zawada odpowiada firma Clar System.

Spółdzielnia od 2001 r. do chwili obecnej posiada w administracji zleconej budynek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Barona 6, z czego czerpie korzyści w kwocie 6 791,76 zł.

III. Funkcjonowanie Zakładu Konserwacyjno-Remontowego

Zakład Konserwacyjno-Remontowy w 2009 r. prowadził działalność usługową na podstawie planu remontu zasobów uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz zleceń wynikających z bieżących zgłoszeń, pochodzących głównie z administracji osiedla.

Obowiązków związanych z utrzymaniem mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym – eksploatacyjnym stale przybywa. Wynika to z faktu, że budynki i cała infrastruktura w zasobach „Zakrzewo” na skutek ponad 30-letniej eksploatacji ulegają starzeniu, a to oznacza potrzebę prowadzenia coraz intensywniejszej konserwacji, usuwania awarii i usterek. Do tego

dochodzą częste przypadki kradzieży i dewastacji mienia. Wszystko to powoduje potrzebę angażowania zwiększonych nakładów robocizny i materiałów.

W obsłudze techniczno-administracyjnej Zakładu zatrudnionych było 6 osób (kierownik, 2 mistrzowie, stanowisko ds. rozliczeń, magazynierka, sprzątaczką). Grupa konserwacyjno-remontowa w roku 2009 liczyła 19 konserwatorów. Roczne ich wynagrodzenie wyniosło w sumie 868 412,72 zł brutto. W przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych daje to kwotę 0,32 zł miesięcznie. W ramach tej opłaty pracownicy realizowali zarówno roboty planowe, jak też usuwali awarie, prowadzili konserwacje, dokonywali przeglądów, porządkowali osiedle i pielęgowali zieleń. Do tych prac doliczyć należy też część zleceń robót kompleksowych (szczególnie elektrycznych - wymiana WLZ) i hydraulicznych (wymiana wodomierzy).

Omówienie zakresu prac poszczególnych grup pracowników ZKR

Grupa hydraulików składała się z 3 osób. Do ich zadań należały (pochodzące w szczególności ze zgłoszeń lokatorskich) naprawy nagminnie psujących się spłuczek i baterii, ustalanie i usuwanie przyczyn zalewań mieszkań, usuwanie usterek po przeglądach instalacji gazowej, wymiany wodomierzy oraz częściowo też wymiany pionów kanalizacyjnych.

Grupa 4 elektryków realizowała wymianę WLZ (wewnętrznych linii zasilających). Zadanie to obejmowało wymiany całych pionów zasilających mieszkania wraz z przeniesieniem liczników elektrycznych do szaf w piwnicach (48 szt. pionów) oraz zmiany w oświetleniu klatek schodowych poprzez montaż opraw z czujnikiem ruchu (5 szt. klatek schodowych) celem zmniejszenia opłat za energię elektryczną. Poza tym elektrycy wymieniali skrzynki rozdzielcze w mieszkaniach, remontowali instalacje elektryczne (szczególnie dewastowane w piwnicach), uzupełniali żarówki (5 130 szt), naprawiali oświetlenie zewnętrzne osiedla.

Grupa stolarzy składała się z 2 osób. Do zakresu ich obowiązków należały naprawy i szklenie okien na klatkach i w pomieszczeniach zsykowych, naprawy drzwi piwnicznych i do pomieszczeń zsykowych.

W grupie ślusarzy zatrudnione były 3 osoby. Zajmowali się oni naprawą i regulacją drzwi wejściowych i samozamykaczy, krat okiennych, wycieraków, likwidacją pionów zsykowych (5 klatek), montażami znaków drogowych i koszy na śmieci, naprawą skrzynek pocztowych, poręczy, wymianą zamków w skrzynkach.

W grupie malarsko-murarskiej pracują 3 osoby. Ich zakres obejmuje wszelkie naprawy ścian na klatkach i w piwnicach, szczególnie po przepchaniach zsyków, po wymianie burzówek, naprawy schodów, znakowanie miejsc parkingowych dla inwalidów, odgrzybianie mieszkań, udrażnianie pionów wentylacyjnych, remont pomieszczeń suszarni, pralni, maszynowni, remonty lokali dla osób eksmitowanych (6 szt.) oraz lokali po eksmisji do sprzedaży (3 szt.).

Grupa sanitarna w roku 2009 liczyła 2 osoby, a od 1.03.2010 r. - 1 osobę. Grupa ta uzupełniała się w wykonywaniu zadań z grupą zieleni, w której zatrudnionych jest 2 konserwatorów. Do ich wspólnych zadań należała pielęgnacja zieleni, wywóz wszelkich śmieci wielkogabarytowych i gruzu gromadzonych przez lokatorów przy kontenerach i pojemnikach, wywózki z piwnic i wszelkich innych pomieszczeń wspólnego użytku różnego rodzaju rupieci pozostawionych przez lokatorów, uprzątanie i dezynfekcja piwnic po wybiciach kanalizy, porządkowanie mieszkań po eksmisjach i przygotowanie ich do remontu (w 2009 r. 6 mieszkań), zbieranie wygrabin z trawników, udrażnianie zsyków, a w okresie wiosennym - wymianie piasku w osiedlowych piaskownicach. W okresie zimowym grupy sanitarna i konserwatorów zieleni zajmowały się odśnieżaniem osiedla i usuwaniem skutków gołoledzi. Na terenie osiedla zasadzonych jest 7 187 m² żywopłotów. Żywopłoty te są przycinane co najmniej 2 razy w roku. Poza tym oddelegowywano je w miarę wolnych mocy przerobowych do wspierania pozostałych grup zawodowych, zgodnie z aktualnymi pilnymi potrzebami.

Do zadań Zakładu Konserwacyjno-Remontowego należała też obsługa potrzeb transportowych Spółdzielni. W 2009 r. Spółdzielnia dysponowała 2 ciągnikami i 1 samochodem dostawczym, służącym do realizacji zadań zakresu utrzymania na osiedlu porządku i zaopatrzenia.

Rozliczanie wykonanych robót przez konserwatorów i pracowników transportu następowo w formie sprzedaży wewnętrznej Spółdzielni. Pod tym kątem prowadzona była bieżąca kontrola czasu pracy i efektywności poszczególnych pracowników. Odzwierciedleniem pracy każdego pracownika są indywidualne kontrolki pracy konserwatora. Zgodnie z aktualnymi wymogami rozliczanie wykonanych prac (zarówno robocizny jak i materiałów) dokonywane było z podziałem na poszczególne nieruchomości.

Na terenie Zakładu funkcjonuje monitorowany i dozorowany parking ze 104 miejscami postojowymi, w tym 74 miejscami na wolnym powietrzu, 8 miejscami postojowymi pod wiatą i w garażach oraz cztery garaże. Ponadto wynajmowano innym podmiotom gospodarczym 8 pomieszczeń o łącznej powierzchni 295,55 m². Z tytułu tej działalności uzyskano dochód w wysokości 93 551,56 zł.

Zauważyć należy, iż każdy lokator zasobów Spółdzielni ma możliwość w godz. 7⁰⁰ – 22⁰⁰ zgłosić i mieć usuniętą (lub przynajmniej zabezpieczoną) awarię hydrauliczną i elektryczną, i to zarówno wynikającą z obowiązków Spółdzielni, jak i należącą do obowiązków lokatora.

W ramach świadczenia przez Zakład Konserwacyjno - Remontowy usług lokatorskich Spółdzielnia uzyskała w 2009 r. dochód w wysokości 41 025,71 zł.

IV.Sprawy członkowsko-mieszkanie

Rok 2009 był kolejnym rokiem realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przekazywaniu na własność spółdzielców lokali, które dotychczas użytkowali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa lub spółdzielczego własnościowego prawa. Na przestrzeni 12 miesięcy 2009 roku Spółdzielnia zrealizowała 266 wniosków o przeniesienie własności lokali mieszkalnych, z czego 105 były to wnioski członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i 161 wniosków osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lokalu mieszkalnego. W sumie na przestrzeni lat 2004 – 2009 z majątku Spółdzielni zostało wyodrębnionych 2 267 lokali, co stanowi 53% ogółu lokali SM „Zakrzewo”. Na koniec roku sprawozdawczego pozostały jako niewyodrębnione 232 lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 24 lokale z ustanowionym najmem oraz 1 722 o statusie spółdzielczego własnościowego prawa.

Spółdzielnia w 2009 r. zorganizowała 7 przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych na lokale, które zostały odzyskane głównie w wyniku wykonanych eksmisji. Przedmiotem tych przetargów było 7 lokali, z czego 1 lokal pozostał z roku 2008. Poza tym Spółdzielnia odzyskała jeszcze jeden lokal po zgonie członka, ale nie był on przedmiotem przetargu, ponieważ trwało (i nadal trwa) postępowanie administracyjne w sprawie wymeldowania syna zmarłego członka. Na 2010 rok przeszło do rozdysponowania 7 lokali mieszkalnych, na które w roku sprawozdawczym nie udało się pozyskać kandydatów do ich zasiedlenia.

Na dzień 31.12.2009 r. Spółdzielnia zrzeszała 4 080 członków.

V. Działalność społeczno-kulturalna

Jednym z podstawowych zadań stojących przed Spółdzielnią jest prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej. Sprawa ta umocowana jest w Statucie Spółdzielni i jest wizytówką SM „Zakrzewo” na zewnątrz. Prowadzeniem działalności społeczno-kulturalnej zajmuje się Spółdzielczy Dom Kultury SM „Zakrzewo”. Oferta programowa SDK SM „Zakrzewo” w roku 2009 była zróżnicowana. Obejmowała ona cykliczne imprezy kulturalne, dydaktyczne i sportowo-rekreacyjne oraz zajęcia stałe prowadzone w sekcjach i klubach. Wśród wielokierunkowej działalności SDK szczególnego zwrócenia uwagi wymagały następujące formy pracy:

1. Sekcja plastyczna dla dzieci.

Zajęcia odbywały się w czasie roku szkolnego, natomiast w okresie wakacji i ferii zimowych funkcjonowało Otwarte Studio Plastyczne. Podczas zajęć dzieci poznawały podsta-

wowe zagadnienia plastyczne i malarskie, takie jak: perspektywa, proporcje, światłocien, zjawiska barwne, przyswajały różne techniki plastyczne: rysunek węglem, pastel i kredki ołówkowe, malowanie farbami plakatowymi i akwarelowymi, kolaż, batik, formowanie z podklejanego papieru, formowanie z gliny i gipsu.

W 2009 roku zorganizowano następujące przedsięwzięcia plastyczne: konkurs rodziny pt. „Palmy i pisanki wielkanocne”, konkurs z okazji Międzynarodowego Roku Astronomii dla dzieci szkół podstawowych i młodzieży gimnazjalnej pt. „Blżej gwiazd”, konkurs dla dzieci z klas I-III pt. „Ilustracja baśni Wioletty Piaseckiej. W maju miała miejsce XXI edycja Otwartego Salonu Plastycznego Wiosna'2009, podczas której swoje prace zaprezentowało 24 artystów z Elbląga i okolicznych miejscowości.

2. Sekcja teatralna dla dzieci.

Zajęcia odbywały się dwa razy w tygodniu, podczas których dzieci otrzymywały pierwsze szlify aktorskie, kształciły wyraźną mowę i ruch sceniczny. Z małymi aktorami przygotowano scenki teatralne, prezentowane podczas zabaw okolicznościowych, Dnia Dziecka, spotkań świąteczno-noworocznych w SDK i innych placówkach oświatowo-wychowawczych, takie jak: „Śmiechoterapia”, „Śpiąca królewna”, „Królewna Śnieżka”, „Kopciuszek”, „Jaś i Małgosia”, „Gdzie jest Mikołaj”. Podkreślić należy fakt wyróżnienia Ani Cichockiej za rolę babci podczas I Festiwalu Amatorskich Zespołów Teatralnych „Deska” w Elblągu.

3. Zajęcia korekcyjno-kompensacyjne.

Skierowane były do dzieci z zaburzeniami edukacyjnymi. Celem tych zajęć jest by poprzez ćwiczenia czytania i pisania, koncentrację uwagi, rozwijanie spostrzegawczości, usprawnianie koordynacji wzrokowo-słuchowej i sprawności manualnej dzieci z dysfunkcjami dorównywały do swoich grup rówieśniczych i osiągały sukcesy w nauce. Efekty tych działań wielokrotnie przynoszą pozytywne skutki.

4. Klub Seniora.

W środowiskowych spotkaniach seniorów każdorazowo brało udział ponad 100 osób. Seniorzy uczestniczyli w wielu uroczystościach, np.: Dzień Babci i Dziadka, Walentynki, Dzień Seniora, Mikołajki, wigilijne spotkanie opłatkowe. Poza tym bardzo aktywnie włączali się w organizację wszystkich spotkań, pogadanek i wycieczek. Wielką atrakcją okazały się przygotowywane przez seniorów scenki rodzajowe z okazji Dnia Seniora i Świąt Bożego Narodzenia. Spotkania seniorów umilał występami zespół wokalny-muzyczny „Zakrzewiaczy”.

5. Zajęcia komputerowe.

Były one skierowane do osób dorosłych. Indywidualne lekcje prowadzono w pracowni komputerowej, a niekiedy też w domach naszych mieszkańców. Program zajęć dostosowano do potrzeb każdego uczestnika. W szczególności uczyli się oni obsługi programów Word i Excel, obsługi poczty internetowej, konta internetowego, skanowania i obróbki zdjęć.

6. Zajęcia szachowe.

Ta forma pracy cieszy się od lat szczególnym powodzeniem zarówno wśród początkujących, jak i doświadczonych szachistów. W roku ubiegłym zorganizowano między innymi następujące rozgrywki szachowe: X Turniej Szachowy o Puchar Dyrektora Zakładu KNAUF-INDUSTRIES w Kwidzynie, VIII Turniej Szachowy o Puchar Prezesa Grupy LOTOS, Szachowe Mistrzostwa Elbląga, V Turniej Szachowy „Elbląg w Europie”, II Turniej Szachowy z okazji Dnia Niepodległości, Mikołajkowy Turniej Szachowy.

7. Działania ekologiczne.

Prowadził je Spółdzielczy Dom Kultury wspólnie ze Szkołą Podstawową nr 18. Odbyły się one szerokim echem w naszym mieście. Zawarte porozumienie pod nazwą „Zielona Nić Porozumienia” to szereg akcji ekologicznych m.in: „Mikołajkowy prezent dla ziemi”, „Energia zaklęta w kolorach”, „Dzień wierzby” czy „Zielony festiwal”. Wszystkie inicjatywy ekologiczne podsumowano na mini – konferencji, w której uczestniczyły wspierające SDK instytucje miejskie, placówki kulturalne, media oraz osoby prywatne. Za podjęcie wspólnych działań ekologicznych wszyscy sprzymierzeńcy otrzymali Zielony Certyfikat.

8. Różne imprezy kulturalne.

Były nimi: konkurs na najciekawszą świąteczno-noworoczną dekorację okna i balkonu, zabawa noworoczna dla przedszkoli z osiedla Zawada, bal karnawałowy dla dzieci pt. „W krainie bajek”, koncert kolęd i pastorałek w wykonaniu elbląskiego chóru CANTATA, spotkanie dla kobiet pt. „Być kobietą”, konkurs plastyczny dla uczniów szkół podstawowych pt. „Wierzba królową Żuław”, konkurs ortograficzny dla dorosłych pt. „Mistrz ortografii”, XI Festiwal Piosenki Przedszkolaka, wiosenny bal dla dzieci pt. „Uśmiech dla każdego”, IX Elbląska i Powiatowa Olimpiada Sportowa Przedszkolaków, plenerowe festyny kulturalno-rekreacyjne z okazji Święta Sąsiada, Dnia Dziecka oraz Biesiada u Kupców, gry i zabawy dla dzieci pt. „Podróż w krainę bajek i baśni”, bal kartoflany dla dzieci w wieku przedszkolnym, wieczór muzyczny pt. „Piosenka jest dobra na wszystko” – utwory z repertuaru Kabaretu Starszych Panów, zabawa andrzejkowa oraz zabawa mikołajkowa dla dzieci.

9. Zajęcia dla dzieci i młodzieży w okresie ferii zimowych i wakacji.

Podczas ferii zimowych udostępniono dzieciom i młodzieży bazę lokalową SDK w celu zapewnienia wolnego czasu uczestnikom w różnego rodzaju zajęcia sportowo-rekreacyjne. Z kolei w czasie wakacji zorganizowano (tak jak i w poprzednich latach) dwa turnusy półkolonii i otwarte studio plastyczne.

Różnorodność form działalności Spółdzielczego Domu Kultury i szeroka oferta programowa SDK dla osób w różnym wieku sprawiają, iż działalność kulturalna cieszy się dużym powodzeniem, ożywiając szarość życia skupisk ludności w blokowiskach. Zakres tej działalności wzbogacany jest co roku o nowe inicjatywy, uwzględniające wnioski mieszkańców. Przykładem ostatniej inicjatywy, która została wprowadzona w bieżącym roku i śmiemy przypuszczać, iż znajdzie ona trwałe umiejscowienie w kalendarzu form pracy SDK, jest wystawa kolekcjonerska od A do Z.

W strukturze opłat za mieszkanie fundusz społeczno-kulturalny stanowi 1,05 % w kosztach ogólnych.. Relatywnie nie jest on wygórowaną pozycją (0,13 zł/m²). Działalność społeczno-kulturalna prowadzona jest od powstania SM „Zakrzewo”. Początki jej były trudne. Dziś po 33 latach funkcjonowania Spółdzielnia szczyli się tą formą pracy. Praktycznie co tydzień w gazetach i periodykach lokalnych zamieszczane są informacje o organizowanych imprezach przez SDK SM „Zakrzewo”. Tutejszy dom kultury jest jedną z zaledwie kilku placówek instytucjonalnie wydzielonych do propagowania działalności społeczno-kulturalnej w mieście Elblągu liczącym ponad 130 tys. ludności.

Wystarczy choć raz zajrzeć do Spółdzielczego Domu Kultury SM „Zakrzewo” by przekonać się, że jest on przyjaznym miejscem i występuje potrzeba kontynuowania tej działalności w kolejnych latach.

Wyrazem docenienia form pracy SDK SM „Zakrzewo” są od lat przyznawane nagrody przez władze miejskie dla pracowników SDK z okazji Dnia Kultury. Ukoronowaniem działalności SDK było w podsumowaniu roku 2009 przyznanie dorocznej prestiżowej Nagrody przez Prezydenta Miasta Elbląga dla Kierownika SDK pani Anny Tomczak. Na efekty pracy SDK składa się zaangażowanie i oddanie ze strony pracowników. Bez ich udziału działalność ta straciłaby wiele na swej atrakcyjności, a przede wszystkim - na użyteczności.

Spółdzielczość mieszkaniowa XXI wieku szuka swojej nowej drogi. Działa w trudnych warunkach, wśród rzeczywistości o wysokim stopniu zubożenia społeczeństwa.

W niektórych środowiskach działalność społeczno-kulturalna jest bagatelizowana i sprowadzana do funkcji zbędnej. Łatwo jest coś zlikwidować, trudniej potem będzie to odtworzyć. Jak na razie nie ma propozycji alternatywnej na powszechnie dostępną kulturę i rekreację w dużych osiedlach mieszkaniowych.

VII. Wyniki działalności ekonomiczno-finansowej Spółdzielni

Działalność gospodarcza Spółdzielni w 2009 r. prowadzona była w oparciu o plan społeczno – gospodarczy zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Podstawowym źródłem finansowania Spółdzielni są wpływy z opłat za eksploatację lokali mieszkalnych i z czynszów najmu lokali użytkowych. W strukturze opłat na działalność Spółdzielni pozostawało w 2009 r. jedynie 29,72 % wpływów za mieszkania, które przezna-

czono na zapewnienie sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania zasobów: na konserwacje i remonty budynków, konserwacje i remonty dźwigów, utrzymanie prawie 37 ha terenów zielonych, dróg wewnątrzsiedlowych, chodników, ich oświetlenie i utrzymanie zimowe, koszty administracyjne itp.

Pozostałe 70,28 % wpływów przekazywane było na zewnątrz w formie zapłaty za dostawę energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, za wywóz nieczystości i ich składowanie na wysypisku, opłatę podatków od gruntu i nieruchomości, opłaty do Urzędu Marszałkowskiego za ochronę środowiska itp.

Zestawienie opłat niezależnych i zależnych od działalności Spółdzielni w 2009 roku przedstawia się następująco:

1. Opłaty niezależne od Spółdzielni – 70,28%:

- Stawki ustalone na podst. ustawy Prawo Energetyczne z 10.04.1997 r. (Dz.U. z 2006, nr 89, poz. 625 z póź.zm):
 - 1) Centralne ogrzewanie – 26,6%
 - 2) Ciepła woda – 16,99%
 - 3) Energia elektryczna – 1,62%
 - 4) Gaz – 3,72%
 - 5) Konserwacja c.o. i c.w. – 0,48%
- Stawki ustalane na podst. Uchwał Rady Miejskiej:
 - 1) Zimna woda i odprowadzanie ścieków – 14,95%
 - 2) Wywóz nieczystości – 4,86%
 - 3) Podatek od nieruchomości – 0,81%

49,42%

20,86 %

2. Opłaty zależne od Spółdzielni – 29,72%:

- 1) Koszty eksploatacji – 8,87%
- 2) Konserwacja zasobów – 1,44%
- 3) Fundusz remontowy – 12,09%
- 4) Działalność społeczno-kulturalna – 1,05%
- 5) Remont i konserwacja dźwigów – 4,14%
- 6) Abonament sieci telewizji kablowej – 1,48%
- 7) Konserwacja domofonów – 0,28%
- 8) Legalizacja wodomierzy – 0,36%

29,72%

Koszty działalności operacyjnej ogółem wyniosły 28 982 1465,16 zł, natomiast przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi - 29 165 693,83 zł.

Na działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielnia uzyskała w okresie sprawozdawczym wynik finansowy dodatni w wysokości 487 320,05 zł.

Analiza węzłowych wskaźników ekonomicznych oraz sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, która została przeprowadzona przez biegłych rewidentów, pozwoliła stwierdzić, że nie wystąpiły istotne zjawiska lub zdarzenia zagrażające kontynuacji działalności.

Nastąpiła poprawa terminowości egzekwowania należności. W 2009 r. szybkość obrotu należności wyniosła 46 dni przy 50 dniach w roku 2008 i 66 dniach w 2007 r.

Skrócony został okres spłaty zobowiązań z 36 dni w 2008 r. do 31 dni w 2009 r.

Aktywa trwale są finansowane kapitałem własnym w 100%.

W granicach norm mieszczą się wskaźniki płynności określające możliwości sfinansowania zobowiązań krótkoterminowych majątkiem obrotowym.

Na wysokim poziomie utrzymuje się wskaźnik trwałości struktury finansowania, który określa, że w roku 2009 majątek Spółdzielni jest finansowany w 93% kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi.

Zestawienia tabelaryczne przychodów i kosztów za 2009 r. załączono do niniejszego sprawozdania (załączniki nr 1 - 3).

VIII. Stan zaległości w płatnościach za lokale mieszkalne oraz działania windykacyjne

Zaległości w płatnościach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2009 r. przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r.
Zadłużenie podstawowe, w tym: <i>objęte ugodami</i>	3 950 478,81 305 658,50	3 848 584,62 402 807,36
2. Odsetki + koszty sądowe, w tym: <i>odsetki objęte ugodami</i>	474 685,43 38 965,49	433 484,86 52 714,83
3. Zadłużenie ogółem w tym: <i>objęte ugodami</i>	4 425 164,24 344 623,99	4 282 069,48 455 522,99

Z powyższych danych wynika, że zaległości ogółem na dzień 31.12.2009 r. w porównaniu ze stanem z końca poprzedniego roku kalendarzowego zmniejszyły się o kwotę 143 094,76 zł, tj. o 3,23%, w tym zadłużenie podstawowe - o kwotę 101 894,19 zł, tj. o 2,58 %.

Należy zaznaczyć, że wykazany w tabeli powyżej stan zadłużenia jest pomniejszony o kwotę 297 680,31 zł stanowiącą rozliczenie wody z licznika głównego. Jakimi środkami zostanie pokryty ten niedobór rozstrzygnie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w czerwcu 2010 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zakrzewo” w 2009 roku podejmowała różnorodne działania windykacyjne. Prowadzone były one zgodnie z obowiązującym prawem w trybie postępowań: wewnątrzspółdzielczych, sądowych, egzekucyjnych.

W 2009 roku podjęto następujące działania windykacyjne:

- Skierowano do sądu 129 pozwów o zapłatę na łączną kwotę 905 227,52 zł, w tym:
 - 819 481,09 zł - należności główne,
 - 85 746,43 zł – odsetki.
- Przekazano do organów egzekucyjnych 145 nakazów zapłaty i wyroków sądowych o egzekucję należności na łączną kwotę 1 164 842,04 zł.
- Wniesiono do sądu 6 pozwów o eksmisję z lokali - przy ul. Szarych Szeregów 30/5, Kasprzaka 2/6, Rodziny Nalazków 13/10, Robotniczej 250/27, Kasprzaka 1/10, Kalenkiewicza 9/17. W czterech sprawach eksmisje zostały orzeczone prawomocnymi wyrokami. Jedna sprawa jest w toku, natomiast w jednym przypadku pozew został cofnięty z tego względu, że dłużnicy spłacili całość zadłużenia w okresie pomiędzy datą skierowania pozwu a terminem pierwszej rozprawy.
- Komornik sądowy na wniosek Spółdzielni prowadził egzekucje należności ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stosunku do 10 dłużników. W 2009 roku na licytacji komornik sprzedał 2 lokale mieszkalne, w wyniku czego na konto Spółdzielni wpłynęło 50 013,10 zł. Trzech dłużników po wszczęciu egzekucji komorniczej z lokalu sprzedało swoje mieszkania. Sprzedaż odbyła się za zgodą Spółdzielni z udziałem komornika, a uzyskane pieniądze w kwocie 50 522,07 zł zostały przekazane za pośrednictwem komornika na rzecz Spółdzielni. W toku są trzy sprawy egzekucyjne, a jedną zawieszono w związku z prowadzonym postępowaniem ugodowym z dłużnikami. W jednej ze spraw egzekucja toczy się już od 2007 r. i jest bezskuteczna. W tym przypadku postępowanie egzekucyjne zostało umorzone przez komornika z uwagi na brak licytantów w drugiej licytacji.
- Wykonano 7 eksmisji z lokali spółdzielczych (przy ul. Wiejskiej 3B/71, Kalenkiewicza 11/32, Kalenkiewicza 3/28, Okulickiego 11/2, Rodziny Nalazków 7/20, Rodziny Nalazków 6/16, Kalenkiewicza 15/11) do lokali komunalnych. W wyniku tych działań odzyskano zaległości w kwocie 189 787,84 zł.

6. W wyniku różnorodnych działań windykacyjnych doprowadzono do dobrowolnych zamian 6 zadłużonych lokali. Obejmujący te lokale nowi lokatorzy dokonali spłaty zaległości w łącznej kwocie 84 765,82 zł.
7. Zawarto 103 ugody na spłatę zaległości na lokalach mieszkalnych na łączną kwotę 455 522,99 zł, w tym: należności zasądzone, bieżące, koszty sądowe i egzekucyjne - 402 807,36 zł oraz odsetki zasądzone + bieżące - 52 714,83 zł. W okresie od stycznia do grudnia 2009 r. zaległości podstawowe określone w ugodach zostały spłacone na kwotę 149 621,19 zł. Zaległości objęte ugodami uregulowało w całości 28 dłużników. W stosunku do 23 dłużników niewywiązujących się z warunków ugód wszczęto postępowanie sądowe lub egzekucyjne. Pozostali dłużnicy wywiązują się z warunków ugód. Należy zaznaczyć, że w ugodach zawieranych w 2009 r. w większości przypadków końcowe terminy ich realizacji przypadają na lata 2010 i 2011.
8. Umożliwiono zainteresowanym osobom uzyskanie w drodze decyzji administracyjnych dodatku mieszkaniowego. W ramach przekazanych środków przez Urząd Miejski w Elblągu Spółdzielnia otrzymała z tego tytułu w okresie od stycznia do grudnia 2009 r. kwotę 491 013,66 złotych, co odzwierciedla poniższa tabela:

Lp.	m-c 2009 r.	Ilość gospodarstw domowych, którym przyznano dodatki	Łączna kwota przyznanych dodatków w poszczególnych miesiącach, w zł
1.	styczeń	219	43 108,27
2.	luty	209	38 948,48
3.	marzec	202	40 657,71
4.	kwiecień	193	39 101,38
5.	maj	201	43 410,45
6.	czerwiec	212	41 315,30
7.	lipiec	209	39 809,15
8.	sierpień	207	38 601,24
9.	wrzesień	209	40 024,85
10.	październik	208	40 088,99
11.	listopad	215	45 628,22
12.	grudzień	203	40 319,62
Razem			491 013,66

Z powyższego zestawienia wynika, że np. w grudniu 2009 r. z dodatku mieszkaniowego korzystały 203 rodziny, co stanowi zaledwie 4,78% ogółu lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni. Kwalifikujących się do tego rodzaju wsparcia jest zapewne znacznie więcej rodzin. Dążeniem jest by dotrzeć do takich rodzin a tym samym pomóc im w problemach finansowych z utrzymaniem lokali.

Podejmowanie powyższych działań poprzedzano wysyłaniem wezwań do zapłaty, wzywaniem osób zalegających z opłatami na posiedzenia Zarządu i na rozmowy z pracownikami zajmującymi się obsługą wierzytelności. Każdego przybywającego na rozmowy informowano również o warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych oraz proponowano zamianę mieszkań zadłużonych na lokale o mniejszej powierzchni, tj. o mniejszych kosztach utrzymania.

9. Trzykrotnie wywieszono na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych dane o wielkości zadłużeń z podziałem na kondygnacje. Zainteresowanym członkom Spółdzielni umożliwiono wgląd do wykazów indywidualnych zaległości w ramach nieruchomości budynkowych.
10. Realizując uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 30.06.2008 r. Zarząd Spółdzielni zawarł umowę z Krajowym Rejestrem Długów (KRD) w zakresie zamieszczania dłużników w bazie danych tego rejestru. Umowa weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2009 r. Po spełnieniu wymogów formalnych w KRD do końca 2009 r. zamieszczono dane 45 dłużników. Należy podkreślić, że znaczna część dłużników, którzy otrzymali wezwania z informacją o zamiarze zamieszczenia ich danych w KRD i skutkach jakie następują

w stosunku do osób zamieszczonych w tym rejestrze, dokonała dobrowolnej spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni lub podjęła działania ugodowe dotyczące rozłożenia spłaty zaległości na raty.

W celu zmobilizowania użytkowników lokali mieszkalnych do regulowania w terminie należności wywieszano w gablotach ogłoszeń na klatkach schodowych nalepki prewencyjne uzyskane z KRD. Również na pismach do dłużników, wezwaniach do zapłaty, ugodach, fakturach umieszczane są pieczęci prewencyjne KRD. Jak wykazuje kilkumiesięczna praktyka działania te przynoszą pozytywny skutek. Najczęściej reagującymi na potencjalne zamieszczenie w KRD są osoby z zadłużeniem w przedziale 2 - 3 tys. zł.

Dodatkowym efektem finansowym windykacji należności są wpływy z tytułu zapłaconych odsetek za nieterminowe uiszczanie opłat. W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych w 2009 roku Spółdzielnia uzyskała z tego tytułu dodatkowe przychody w kwocie 104 525,58 zł.

Czynnikiem utrudniającym odzyskiwanie należności Spółdzielni są przede wszystkim niskie dochody dużej części mieszkańców osiedla, uniemożliwiające w szczególności efektywną egzekucję zasądzonych należności. Poza tym nie bez wpływu na poziom zadłużenia jest utrzymujące się wysokie bezrobocie. Dopóki nie nastąpi zdecydowana poprawa społeczno-gospodarcza w naszym regionie liczyć się trzeba z występowaniem zadłużeń i problemami z ich dochodzeniem. Prowadzone działania windykacyjne są kontynuowane a ich celem jest dalsza, sukcesywna obniżka poziomu zaległości.

IX. Zaległości na lokalach użytkowych

Spółdzielnia dysponowała na dzień 31.12.2009 r 149 lokalami użytkowymi zlokalizowanymi w 11 obiektach wolnostojących i w budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 9 538,06 m², 236 garażami o powierzchni 1 267,13 m² i 3 parkingami o powierzchni 16 569 m².

Ponadto Spółdzielnia wynajmowała w budynkach mieszkalnych osiedla 429 szt. pomieszczeń międzyzsykowych, 65 szt. pomieszczeń suszarni i pralni oraz na terenie Zakładu Konserwacyjno – Remontowego pomieszczenia na działalność gospodarczą i parkowanie samochodów.

Z braku chętnych do zagospodarowania pozostaje powierzchnia 787,94 m², w tym w SDH „Jantar” – 594,60 m², w bud. przy ul. Kasprzaka 15 – 56,64 m² i al. Odrodzenia 8 (po przychodni zdrowia) – 136,70 m².

Prowadzone przez Spółdzielnię starania o wydzierżawienie tych powierzchni zazwyczaj nie dawały rezultatów.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. zaległości lokali użytkowych wyniosły ogółem 148 151,65 zł, (bez odsetek i kosztów sądowych) przy miesięcznym wymiarze 149 681,50 zł.

W porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2008 r. poziom zadłużenia na lokalach użytkowych zmniejszył się o kwotę 98 099,51 zł.

Celem obniżki poziomu zadłużeń prowadzono działania windykacyjne w postaci wysyłki wezwań do zapłaty z pieczętkami Krajowego Rejestru Długów (75), bez pieczętek KRD (przy mniejszych kwotach zadłużeń – 77) oraz pozwów do sądów (4).

Nadmienić należy, że największe zaległości na lokalach użytkowych obejmują okres 1–2 miesięcy, co wynika z faktu, iż generalnie najemcy regulują swoje należności z takim opóźnieniem.

Peryferyjne położenie zasobów Spółdzielni sprawia brak większego zainteresowania lokalami użytkowymi. Zainteresowaniu temu nie sprzyja również funkcjonowanie okolicznych sieci handlowo – usługowych. Stan taki pozostaje nie bez wpływu na pozycję gospodarczą Spółdzielni.

x. Główne zamierzenia w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rok 2010 i lata następne

Spółdzielnia nie planuje w najbliższej przyszłości nowych inwestycji mieszkaniowych. Działania Spółdzielni skoncentrowane będą w dalszym ciągu na utrzymaniu posiadanej substancji mieszkaniowej w należyтым stanie techniczno – eksploatacyjnym i sanitarno – porządkowym. Pod tym kątem Spółdzielnia mocą zapisów statutowych dokonuje przeglądów technicznych zasobów, w oparciu o które buduje plany rzeczowo – finansowe zapewniające bezpieczeństwo zamieszkiwania oraz właściwe od strony technicznej funkcjonowanie wyposażenia budynków (instalacji sanitarnych, elektrycznych, gazowych itp.).

Równoległe z tymi zadaniami realizowana będzie estetyzacja zasobów mieszkaniowych i terenów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

W dalszym ciągu niezmiernie ważnym zamierzeniem jest renowacja ocieplenia budynków. Spółdzielnia przygotowała niezbędną dokumentację stanowiącą podstawę do ubiegania się o środki na ten cel z dotacji unijnych poprzez włączenie się Spółdzielni do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Elbląga. W dniu 25.01.2008 r. SM „Zakrzewo” złożyła projekt do wspomnianego programu pod nazwą „Elbląskie osiedle Zawada przyjazne ludziom i środowisku”. W pierwszej kolejności do powyższego programu zakwalifikowano budynki przy ul. Kalenkiewicza 1-6, 7-11 i 12-17. Ogłoszenie konkursu przesuwają się w czasie i nastąpi prawdopodobnie 30.06.2010 r.

Niezależnie od powyższego Spółdzielnia rozważa we współpracy z bankami możliwość podjęcia przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych dla pozostałych budynków.

Bardzo ważnym zadaniem dla utrzymania należytego stanu technicznego budynków w najbliższych latach jest przystąpienie do działań mających na celu:

- docieplenie szczytów budynków,
- zewnętrzny remont przybudówek, z uwagi na niedostateczny stan techniczny,
- remont kominów i czapek kominowych,
- remont schodów wejściowych,
- remont dźwigów osobowych wraz z wymianą urządzeń,
- likwidacja zsyków na śmieci w budynkach i jednocześnie budowa śmietników na terenie osiedla,
- kontynuacja montażu lamp na czujniki ruchu na klatkach schodowych.

XI. Zagrożenia w kontynuowaniu działalności

Zarząd Spółdzielni nie przewiduje zagrożeń dla prowadzonej działalności statutowej, chyba że nastąpi zmiana formy zarządzania i administrowania nieruchomościami.

Istotnym czynnikiem wpływającym na politykę remontową oraz płynność finansową miała ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. obowiązująca od 31.07.2007 r. w wyniku której własny kapitał został pomniejszony z powodu braku wpływów na fundusz remontowy z tytułu ustanawiania odrębnych własności ca 800 000,- zł rocznie. W skali Spółdzielni utracone korzyści wynoszą w sumie około 20 000 000,- zł.

Ponadto pozostaje do rozstrzygnięcia przez najwyższy statutowy organ Spółdzielni pokrycie niedoboru środków finansowych z tytułu:

- odmowy pokrycia ze strony lokatorów kosztów powstałych w wyniku różnic pomiędzy sumą wodomierzy centralnych a indywidualnych rozliczonych na każdy budynek oddzielnie zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
- niepokrycia ze strony lokatora nadwyżki kosztów nad przychodami zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Zdaniem Zarządu jedynym źródłem pokrycia powyższych niedoborów jest fundusz zasobowy. Sprawa ta znajduje się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

XII. Zakończenie

Zadaniem priorytetowym Zarządu w 2009 r. i latach wcześniejszych było zawsze dążenie do właściwej obsługi członków Spółdzielni i zabezpieczenia ich interesów. Zadania z tym związane obejmują szeroki wachlarz zagadnień, począwszy od zabezpieczenia właściwego stanu technicznego zasobów poprzez zapewnienie właściwego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury osiedlowej oraz prawidłowego – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – rozliczania finansowego wszelkich form prowadzonej działalności. Wiemy, że nie wszyscy członkowie Spółdzielni są w pełni usatysfakcjonowani prowadzoną działalnością, ale nie wszystko (z uwagi na ograniczone możliwości finansowe) udaje się od razu zrealizować według oczekiwań i żądań zainteresowanych.

Pragniemy zauważyć, iż Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej. W raporcie biegłych rewidentów badających Spółdzielnię na podstawie wyników działalności za rok 2009 z dnia 31.03.2010 r. zawarto wręcz odwrotnie stwierdzenie, iż cyt. „Analiza węzłowych wskaźników ekonomicznych oraz sytuacji finansowej i majątkowej badanej Spółdzielni pozwala na stwierdzenie, że nie wystąpiły istotne zjawiska lub zdarzenia zagrażające kontynuacji działalności. W czasie badania nie stwierdzono wystąpienia przypadków lub zjawisk wskazujących na naruszenie prawa”.

Jednym z dokumentów przedkładanych członkom Spółdzielni wraz z niniejszym sprawozdaniem jest wspomniany raport biegłych rewidentów, z którym proponujemy się zapoznać. Do materiałów dołączamy także propozycje zmian organizacyjno-finansowych w działalności Spółdzielni po Zebraniach Grup Członkowskich Spółdzielni z dnia 10.04.2010 r.

W tym miejscu Zarząd pragnie serdecznie podziękować wszystkim tym, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych w sprawozdaniu zadań, jak również tym, którzy konstruktywnie współpracowali ze Spółdzielnią wspomagając Zarząd i zespół pracowniczy swoją wiedzą i doświadczeniem. Życzymy by współpraca ta była kontynuowana dla dobra całej Spółdzielni i wszystkich jej członków.

**Zarząd
SM „Zakrzewo”
w Elblągu**

Uwaga:

Załączniki do sprawozdania znajdują się do wglądu dla członków Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni.