

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo”
z działalności w roku 2008

I. Organizacja i zarządzanie Spółdzielnią

Kierowaniem Spółdzielnią i reprezentowaniem Spółdzielni na zewnątrz zajmował się w 2008 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 2008 roku 48 posiedzeń. W każdym posiedzeniu Zarządu uczestniczyła także Główna Księgowa Spółdzielni, z głosem doradczym w sprawach gospodarki finansowej Spółdzielni oraz realizacji planów gospodarczych. Przebieg wszystkich posiedzeń został zaprotokołowany.

Prace Zarządu koncentrowały się w okresie sprawozdawczym w szczególności na:

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

Na dziennik podawczy Spółdzielni wpłynęło w 2008 r. ponad 2950 pism od lokatorów i instytucji. Poza tym lokatorzy wnosili interwencje telefonicznie oraz osobiście. Wszystkie pisma i interwencje ustne wymagały wnikliwego rozpatrzenia w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, administracyjnego, sądowego (cywilnego i karnego), skarbowego, notarialnego, egzekucyjnego oraz wieczystoksięgowego.

Prezes i Zastępca Prezesa Zarządu przyjmowali interesantów w poniedziałki w godzinach 15⁰⁰ – 17⁰⁰.

Głównym aktem normującym zasady funkcjonowania Spółdzielni jest Statut, który został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 27.06.2003 r. z późn.zm. Realizując postanowienia ustawy z dnia 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni z dnia 29.11.2007 r. dokonano zmiany Statutu z 2003 r. na nowy. Odbyło się to w sposób zgodny z trybem i procedurą wynikającymi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut z 2007 r. został zgłoszony do Krajowego Rejestru Sądowego,

ale z uwagi na zaskarżenie go przez kilka czynników postępowanie rejestrowe jest przez cały czas zawieszona.

W 2008 r. Spółdzielnia poddana została 11 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 (7),
- utrzymania obiektu budowlanego przy al. Odrodzenia 10 (1),
- prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych (1),
- prowadzenia książki obiektu budowlanego przy ul. Robotniczej 246 (1),
- sprawdzenia pomieszczenia zsypowego w budynku przy ul. Wiejskiej 34/II (1).

Z przeprowadzonych kontroli pozostawiono w Spółdzielni protokoły. Do badanych zagadnień kontrolujący nie wnieśli uwag.

Zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze SM „Zakrzewo” poddana została w 2008 roku lustracji pełnej działalności. Lustracja obejmowała lata 2005-2007. Zagadnieniu temu poświęcono odrębny rozdział w dalszej części sprawozdania Zarządu.

W Spółdzielni na dzień 31.12.2008 r. zatrudniano 67 osób, z tego 61 osób na pełnych etatach i 6 w niepełnym wymiarze czasu pracy. Wykazany poziom zatrudnienia stanowi minimum stanu niezbędnego dla zapewnienia efektywnego zarządzania i administrowania posiadaną substancją mieszkaniową. Wyższe wykształcenie posiada 21 osób a 3 kontynuują naukę na studiach II stopnia. Podwyższanie wykształcenia przez pracowników odbywa się każdorazowo na ich własny koszt.

II. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Wielkość zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2008 r. przedstawiała się następująco:

- 54 budynki mieszkalne o 176 klatkach schodowych, zamieszkałe przez 10,6 tys. osób,
- 11 obiektów użytkowych o charakterze handlowo-usługowym oraz administracyjno-gospodarczym 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 i punkty usługowe),
 - 8) al. Odrodzenia 8 (praktyka lekarza rodzinnego),
 - 9) Płk. Dąbka 213 (Zakład Konserwacyjno-Remontowy Spółdzielni),
 - 10) Płk. Dąbka 213 (garaże i magazyny Zakładu Konserwacyjno-Remontowego),
 - 11) Robotnicza 246 (biura Zarządu Spółdzielni, pomieszczenia do działalności społeczno-kulturalnej, posterunek policji, bar, agencja PKO).

Ogółem, zgodnie z księgą zasobów, Spółdzielnia zarządzała na dzień 31.12.2008 r. budynkami o łącznej powierzchni 236 945,89 m², obejmującymi:

- budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 222 586,50 m²,

- budynki niemieszkalne o powierzchni 13 046,26 m²
- garaże o powierzchni 1 313,13 m².

Utrzymanie obiektów na właściwym poziomie sprawności techniczno-użytkowej wymaga stałej obsługi konserwacyjno-remontowej. Realizacja prac konserwacyjnych oraz drobnych doraźnych remontów odbywa się przez Zakład Konserwacyjno-Remontowy Spółdzielni, natomiast remonty o dużym zakresie prac przez firmy zewnętrzne. Wybór firm zewnętrznych dokonywany był każdorazowo w drodze otwartego postępowania przetargowego. W sumie w 2008 r. przeprowadzono 9 przetargów. W każdym z nich uczestniczyli członkowie komisji eksploatacji i remontów zasobów Rady Nadzorczej.

Miniony rok charakteryzował się dużą dynamiką działań w zakresie polityki remontowej, których celem było zapewnienie ekonomicznej żywotności budynków i zabezpieczenie ich przed utratą wartości. W ramach tych działań Spółdzielnia wykonała następujące prace remontowe:

| Lp. | Zakres prac remontowych | Wydatkowana kwota |
|-----|---|-------------------------|
| 1. | Remont wewnątrz przybudówek na 38 klatkach schodowych, w budynkach przy ul. A. Ludowej 1 – 3, Kalenkiewicza 7 – 17, Okulickiego 1 – 5, 8 – 9, Podgórnej 2 – 7, Rodziny Nałazków 1 – 6, 14 – 18 | 411 190,90 |
| 2. | Remont ciągów pieszych na osiedlu połączony z wykonaniem nowej nawierzchni z polbruk, o powierzchni 3.058 m ² , na lokalizacjach: Topolowa 23 – Robotnicza 230, 242, 244, Wiejska 3B, 3C, 33, 34, 46A, 46B | 796 841,86 |
| 3. | Ocieplenie ściany szczytowej budynku mieszkalnego przy ul. Topolowej 23 na kwotę | 39 639,58 |
| 4. | Wymiana ocieplenia szczytu budynku mieszkalnego z utylizacją azbestu na budynkach mieszkalnych przy: 1) ul. Wiejskiej 19 2) ul. Wiejskiej 20 | 68 870,46 68 469,52 |
| 5. | Wymiana ocieplenia szczytu budynku od strony południowo – zachodniej bud. mieszkalnego przy ul. Okulickiego 1 | 61 534,08 |
| 6. | Wymiana ocieplenia szczytu budynku od strony północnej bud. mieszkalnego przy ul. A. Ludowej 12 | 60 895,85 |
| 7. | Malowanie klatek schodowych w budynkach położonych przy: 1) ul. Wiejskiej 25, 27, 28 2) ul. Rodziny Nałazków 11-13 | 83 926,80 107 177,18 |
| 8. | Naprawy miejscowe pokryć dachowych budynków mieszkalnych, w tym montaż trzech wyłazów dachowych typu „kominiarczyk” na dachu budynku przy ul. Podgórnej 2 – 7 | 12 240,70 |
| 9. | Wymiana ekranów loggii na balustrady (szt.4) na 10 piętrze budynku przy ul. Okulickiego 10 – 12. Roboty wykonano metodą alpinistyczną | 16 050,00 |
| 10. | Naprawa dwóch dylatacji budynku mieszkalnego przy ul. Kasprzaka 1 – 6 metodą alpinistyczną | 7 490,00 |
| 11. | Wymiana drzwi stalowych wejściowych na aluminiowe w przybudówkach budynku mieszkalnego przy ul. Podgórnej 2 – 7 | 41 830,15 |

| | | |
|-----|--|-----------|
| 12. | Remont opasek betonowych przy budynkach mieszkalnych przy ul. Wiejska 3B,3C,33,34 oraz Szarych Szeregów 33 | 48 478,71 |
| 13. | Przebudowa schodów wejściowych na poziom parteru w klatkach schodowych przy ul. Kalenkiewicza 11, Okulickiego 6, R. Nalazków 3 | 10 672,11 |
| 14. | Naprawa balkonów–loggii, wykonanie wylewek betonowych z izolacją poziomą | 30 719,99 |

Realizując przepisy Prawa budowlanego Spółdzielnia przeprowadziła w drugim półroczu 2008 r. przegląd 5-letni wszystkich posiadanych obiektów budowlanych, tj. mieszkalnych i użytkowych w zakresie sprawdzenia ich stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki oraz sprawności technicznej.

W 2008 roku Spółdzielnia kontynuowała modernizację dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych. Pod tym kątem przygotowano dokumentację techniczną dotyczącą wymiany aparatur sterowych dla 11 dźwigów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzgodnioną już w 2007 roku dokumentacją techniczną wymieniono aparaturę sterową wraz z instalacją sterowniczą i przyzywową w 21 dźwigach znajdujących się w 10 budynkach mieszkalnych.

Łącznie w 2008 roku przyjęto 1642 zgłoszenia dotyczące bieżącej eksploatacji dźwigów, uwalniania osób i napraw po dewastacjach. Koszty utrzymania dźwigów osobowych kształtowały się następująco:

- konserwacja202 570,32 zł
 - remonty średnie (części)80 509,30 zł
 - wymiana aparatury sterowej WES i WLZ782 519,68 zł
 - obowiązkowe badania UDT, ekspertyzy i dokumentacja techniczna70 000,00 zł
- Łącznie koszty utrzymania dźwigów w 2008 r. wyniosły1 135 599,30 zł

W 2008 roku przyjęto 880 zgłoszeń dotyczących bieżącej eksploatacji instalacji domofonowej. Na konserwację domofonów wydatkowano w 2008 r. kwotę 56 042,12 zł, na usuwanie skutków dewastacji domofonów 1 497,27 zł, zaś na wymianę uszkodzonych kaset analogowych na cyfrowe – 1 321,74 zł.

Na wnioski mieszkańców wymieniono 3 instalacje domofonowe analogowe na cyfrowe, przy częściowym dofinansowaniu Spółdzielni w kwocie 2 095,94 zł.

Zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 29.11.2007 r. Spółdzielnia przystąpiła do działań mających na celu wyposażenie wszystkich klatek schodowych w instalację domofonową. W sumie w 2008 r. wykonano nową instalację domofonową w 22 klatkach schodowych przy ulicach: Kasprzaka, Kalenkiewicza, Rodziny Nalazków, Szarych Szeregów. Koszty kaset i osprzętu w kwocie 14 686,76 zł sfinansowane zostały ze środków Spółdzielni. W chwili obecnej 100% zasobów mieszkaniowych wyposażone jest w instalację domofonową, co w znacznej mierze podniosło poziom bezpieczeństwa osób zamieszkałych, jak również przyczyniło się do znacznego ograniczenia przypadków koczowania bezdomnych w budynkach.

W 2008 r. Spółdzielnia przystąpiła za zgodą ponad 75% mieszkańców klatek przy ul. Kalenkiewicza 6 i 7 do zamknięcia w tych klatkach pomieszczeń zsypowych z pojemnikami na odpady komunalne.

Ważnym elementem statutowej działalności Spółdzielni była troska o zapewnienie należytego bezpieczeństwa lokalnej społeczności. Od października 2008 r. Spółdzielnia bierze udział w cyklicznych, comiesięcznych spotkaniach organizowanych przez Komendę Miejską Policji z przedstawicielami zarządców nieruchomości z terenu miasta Elbląga. Tematyka spotkań oscyluje wokół stanu bezpieczeństwa i porządku publicznego, a dotyczy m.in.:

- opracowania „Mapy zagrożeń” występujących na terenie miasta Elbląga, wymagających częstszych patroli policji,
- programu pilotażowego dotyczącego zintegrowanego systemu monitoringu miasta
- weryfikacji działań prewencyjnych.

Za stan sanitarno-porządkowy osiedla od marca 2008 r. odpowiada firma Clar System wybrana w drodze przetargu spośród 5 firm. Do jakości pracy Clar System były początkowo zastrzeżenia, z upływem czasu nastąpiła tu jednak znaczna poprawa wyników działalności.

Spółdzielnia od 2001 r. do chwili obecnej posiada w administracji zleconej budynek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Barona 6.

Realizując art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późn.zm. rozpoczęto od II półrocza 2008 r. rozliczanie przychodów i kosztów w podziale na poszczególne nieruchomości jedno i wielobudynkowe. Wymóg rozliczania kosztów w ramach nieruchomości ma szczególne znaczenie przy ustalaniu i realizowaniu planu remontów. O ile w poprzednich latach istniała możliwość rozliczania kosztów w układzie całego osiedla, to obecnie o zakresie prowadzonych remontów w obrębie nieruchomości decyduje kryterium jej kondycji finansowej, tj. wielkość uzbieranych środków. Mogą zatem wystąpić (i występują) trudności z wykonaniem pełnego zakresu prac remontowych na niektórych nieruchomościach.

Zestawienie takie przedstawia się w załączniku nr 3 do sprawozdania Zarządu na str. 34 materiałów.

Jak wynika z danych znajdujących się we wspomnianym zestawieniu przychody na niektórych nieruchomościach nie zrównoważyły poniesionych kosztów. W żadnym takim przypadku nie miałyby to miejsca gdyby nie było zadłużeń w płatnościach za lokale mieszkalne. Dlatego, by prowadzić remonty tam gdzie posiadane środki na to nie pozwalają stosuje się zasadę pożyczek od innych, bardziej rentownych nieruchomości. Pożyczki te jednak podlegają zwrotowi. Należałoby się zatem zastanowić nad celowością prowadzenia większych remontów na nieruchomościach niedysponujących odpowiednim potencjałem środków.

Sprawą, która wzbudziła w 2008 roku szereg emocji i kontrowersji wśród lokatorów zasobów Spółdzielni było wprowadzenie zmiany w sposobie rozliczania zużycia wody. O ile w poprzednich latach rozliczanie zużycia wody odbywało się w ramach dochodów na eksploatacji zasobów, to w 2008 r. różnicą wynikłą pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych zostali obciążeni lokatorzy poszczególnych budynków. Podstawę do wprowadzenia zmiany stanowiły art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późn.zm. oraz art. 26 znowelizowanej ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 22.06.2005 r.

W wyniku wspomnianego rozliczenia stwierdzono, że na niektórych budynkach wystąpiły nadpłaty w rozliczeniu zużycia wody. Wynikające z tego tytułu kwoty nadpłat zostały zwrócone lokatorom. W 34 budynkach na koniec I półrocza suma wskazań wodomierzy indywidualnych była jednak niższa od wskazań wodomierzy głównych, a to oznaczało, iż stwierdzonymi niedoborami obciążyć należało lokatorów i tak też uczyniono. Po II półroczu 2008 r. takich budynków było już mniej, bo 26. Zestawienie kształtowania się różnic na zużyciu wody na koniec I i II półrocza 2008 r. w poszczególnych budynkach przedstawia tabela jn.:

| Lp. | Wyszczególnienie | I półrocze 2008 r. | II półrocze 2008 r. |
|------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1. | Armii Ludowej 1-5 | Niedopłata | Niedopłata |
| 2. | Armii Ludowej 6-9 | Niedopłata | Niedopłata |

| | | | |
|----|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 3. | Armii Ludowej 10-12 | Niedopłata | Niedopłata |
| 4. | Kalenkiewicza 1-6 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 5. | Kalenkiewicza 7-11 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 6. | Kalenkiewicza 12-17 | Niedopłata | Niedopłata |
| 7. | Kalenkiewicza 18-20 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 8. | Kasprzaka 1-6 | Niedopłata | Niedopłata |
| 9. | Kasprzaka 7-9 | Niedopłata | Niedopłata |
| 10 | Okulickiego 1-3 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 11 | Okulickiego 4-9 | Niedopłata | Niedopłata |
| 12 | Okulickiego 10-12 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 13 | Okulickiego 13-14 | Niedopłata | Niedopłata |
| 14 | Podgórna 2-7 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 15 | Robotnicza 230 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | Niedopłata |
| 16 | Robotnicza 242 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | Niedopłata |
| 17 | Robotnicza 244 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 18 | Robotnicza 248 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 19 | Robotnicza 250 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 20 | Robotnicza 252 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 21 | Rodziny Nalazków 1-3 | Niedopłata | Niedopłata |
| 22 | Rodziny Nalazków 4-6 | Niedopłata | Niedopłata |
| 23 | Rodziny Nalazków 7-10 | Niedopłata | Niedopłata |
| 24 | Rodz.Nalazków 11-15 | Niedopłata | Niedopłata |
| 25 | Rodz.Nalazków 16-18 | Niedopłata | Niedopłata |
| 26 | Szarych Szeregów 1-2 | Niedopłata | Niedopłata |
| 27 | Szarych Szeregów 3-7 | Niedopłata | Niedopłata |
| 28 | Szarych Szeregów 8-11 | Niedopłata | Niedopłata |
| 29 | Szarych Szeregów 12-15 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 30 | Szarych Szeregów 16-18 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | Niedopłata |

| | | | |
|----|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 31 | Szarych Szeregów 19-20 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 32 | Szarych szeregów 22-23 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 33 | Szarych Szeregów 24-26 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 34 | Szarych Szeregów 27-30 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 35 | Szarych Szeregów 33 | Niedopłata | Niedopłata |
| 36 | Topolowa 15 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 37 | Topolowa 17 | Niedopłata | Niedopłata |
| 38 | Topolowa 23 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | Niedopłata |
| 39 | Wiejska 19 | Niedopłata | Niedopłata |
| 40 | Wiejska 20 | Niedopłata | Niedopłata |
| 41 | Wiejska 21 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 42 | Wiejska 22 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 43 | Wiejska 23 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 44 | Wiejska 24 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 45 | Wiejska 25 | Niedopłata | Niedopłata |
| 46 | Wiejska 26 | Niedopłata | Niedopłata |
| 47 | Wiejska 27 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 48 | Wiejska 28 | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 49 | Wiejska 3B | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 50 | Wiejska 3C | Niedopłata | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 51 | Wiejska 33 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 52 | Wiejska 34 | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 53 | Wiejska 46A | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |
| 54 | Wiejska 46B | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> | <i>Nadpłata do zwrotu lokatorom</i> |

Praktyka dowodzi, że różnic w rozliczeniu zużycia wody nie da się uniknąć. Zastrzeżenia może budzić jedynie wysokość niedopłat na niektórych budynkach.

Przyczyny różnic w zużyciu wody mogą być wielorakie, jak chociażby wynikające z niejednoczesnego dokonywania odczytów wodomierzy indywidualnych i głównych, błędów wskazań urządzeń pomiarowych, nielegalnych poborów wody, ingerencji w pracę indywidualnych urządzeń pomiarowych i innych.

Celem wyjaśnienia przyczyn występowania tak dużych rozbieżności we wskazaniach zużycia wody Spółdzielnia podjęła następujące działania:

- 1) Przeprowadzono komisyjny przegląd techniczny wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych w wybranych 2 budynkach na osiedlu (Szarych Szeregów 33 i Robotnicza 230), skąd było najwięcej skarg. Przegląd ten wykazał ingerencję osób trzecich w pracę niektórych wodomierzy.
- 2) Dokonano analizy zużycia wody według wskazań wodomierzy głównych w przeliczeniu na 1 osobę. Stwierdzono, że norma zużycia wody na całym osiedlu wyniosła 3,07 m³, a to oznacza, iż jest ona niższa od normy opublikowanej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. zakładanej w przedziale 4,2 – 5,4 m³.
- 3) Sprawdzono legalizację wodomierzy głównych u dostawcy wody stwierdzając spełnienie przez niego obowiązku ustawowego posiadania przez wszystkie wodomierze aktualnych legalizacji.

Ponadto postanowiono o przeprowadzeniu w 2009 r. przeglądu technicznego pracy wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych budynków przy ul. Kasprzaka 1-6, Okulickiego 4-9 i całej ulicy Rodziny Nalazków oraz wybranych wodomierzy w lokalach na innych budynkach.

Efekty prowadzonych działań uzależnione są w dużej mierze od postępowań samych lokatorów.

Najbliższe rozliczenie zużycia wody w zasobach Spółdzielni odbędzie się na koniec grudnia 2009 r.

III. Funkcjonowanie Zakładu Konserwacyjno-Remontowego

Działalność Zakładu Konserwacyjno-Remontowego w roku 2008 sprowadzała się w głównej mierze do wypełniania czynności o charakterze konserwacyjnym i naprawczym zasobów Spółdzielni wynikających z rocznego planu rzeczowo-finansowego oraz realizacji zleceń bieżących administracji osiedla mających na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej osiedla w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym. Zadań z tym związanych systematycznie przybywa, co wynika z postępującej degradacji zasobów na skutek ponad 30-letniego użytkowania oraz utrzymującej się w dalszym ciągu niestety na dużym poziomie dewastacji i kradzieży różnego rodzaju urządzeń wyposażenia zasobów.

W 2008 roku ZKR między innymi wykonał następujące prace:

- konserwacyjno-remontowe: wstawiono 330 szt. klamek i 124 zamków drzwiowych, oszklono i naprawiono ponad 200 szt. okien na klatkach i w piwnicy oraz w drzwiach wejściowych, wykonano 42 szt. okienek piwnicznych i wyjściowych na dach, naprawiono i wyregulowano drzwi w 1005 przypadkach, przeprowadzono według potrzeb odgrzybianie lokali mieszkalnych, naprawiono listwy przy wykładzinie PCV na schodach klatek, tzw. nosków wykończeniowych, na bieżąco naprawiano ubytki w tynkach i ścianach po robotach hydraulicznych.
- instalacyjne: łącznie przyjęto 1373 zgłoszeń, w ramach których wymieniono 201 szt. wodomierzy i 56 szt. zaworów gazowych, usunięto awarie i wymieniono 20

pionów kanalizacyjnych w mieszkaniach lokatorskich, zamontowano 22 szt. kuchenek gazowych oraz dokonano przeróbki instalacji centralnego ogrzewania na parterach budynku przy ul. Podgórznej 2 - 7.

- ślusarskie: wymieniono 19 samozamykaczy w drzwiach wejściowych do klatek schodowych, zamontowano 59 szt. poręczy dla osób niepełnosprawnych przy wejściach i na klatkach schodowych, wstawiono 56 szt. słupków ochronnych trawników, zamocowano na budynkach (zgodnie z uchwałą ubiegłorocznego Zebrania Przedstawicieli Członków) 87 szt. uchwytów do flag, naprawiono 62 szt. skrzynek pocztowych i zainstalowano po zniszczeniach 10 szt. nowych skrzynek pocztowych.
- elektryczne: wymieniono po przepaleniach 8160 szt. żarówek na klatkach schodowych i piwnicach, w bloku przy ul. Wiejska 3B w I i II kl. zmieniono system załączania oświetlenia klatki schodowej na czujniki ruchu, wymieniono 12 szt. słupów oświetleniowych (w tym 11 szt. na ul. Szarych Szeregów 12 – 30), w budynku przy ul. Okulickiego 1-9 dokonano wymiany 5400 mb przewodów zasilających w 268 mieszkaniach wraz z przeniesieniem liczników lokatorskich z mieszkań do nowych szafek w piwnicach.
- inne: dokonano kompleksowego remontu 6 lokali przeznaczonych na eksmisję lokatorów zalegających z opłatami eksploatacyjnymi, na klatkach schodowych budynków, w których wykonywane były prace malarskie oczyszczono, przepłukano i pomalowano grzejniki fawiera, odnowiono miejsca postojowe (koperty) przed budynkami przy ul. Rodziny Nałazków, Szarych Szeregów i Kalenkiewicza.

Pracownicy ZKR zajmowali się również utrzymaniem w należyтым stanie technicznym instalacji sanitarnych, studziennych, pomieszczeń MPO i piwnic. W roku 2008 zrealizowano 1199 zgłoszeń sanitarno-porządkowych, na wysypisko wywieziono około 245 ton gruzu i innych nieczystości niewymiarowych. Wiosną dokonano wymiany piasku we wszystkich piaskownicach na osiedlu. W okresie zimowym prowadzono odśnieżanie i posypywanie piaskiem ciągów pieszych i ulic wewnątrzosiedlowych. Do zadań ZKR należało również dokonywanie bieżących nasadzeń drzew i krzewów oraz przycinanie żywopłotów.

Zestawienie wykonanych zadań jest o charakterze ogólnym, gdyż wiele przedsięwzięć szczegółowych realizowanych jest na bieżąco. Należy podkreślić, że konserwatorzy ZKR są do stałej dyspozycji i na bieżąco usuwane są wszystkie awarie na osiedlu. Lokator ma możliwość w każdej chwili wezwać konserwatora do usunięcia usterki, m. in. po godzinach pracy Spółdzielni i w dniach wolnych od pracy w ramach prowadzonych dyżurów domowych elektryków i hydraulików. Poza tym nie musi szukać fachowców w mieście skoro takie usługi może zrealizować bezpośrednio i niezwłocznie Spółdzielnia.

W 2008 roku ZKR wykonał 301 szt. odpłatnych usług lokatorskich na kwotę 15 825,00 zł.

Rozliczanie wykonanych robót przez konserwatorów i transport następuje w formie sprzedaży wewnętrznej Spółdzielni. Prowadzona jest bieżąca kontrola czasu pracy i efektywności poszczególnych pracowników. Ponadto rozliczenie wykonanych prac (zarówno robocizny jak i materiału) dokonywane jest na poszczególne nieruchomości.

Celem zmniejszenia kosztów utrzymania ZKR, wszędzie tam, gdzie tylko to jest możliwe, prowadzi się politykę oszczędnościową. Polega ona między innymi na racjonalnym wykorzystywaniu materiałów zarówno nowych jak i pochodzących z odpysku.

Na terenie ZKR funkcjonuje monitorowany i dozorowany parking ze 104 miejscami postojowymi (74 na wolnym powietrzu, 8 pod wiatą i 22 w garażach) oraz 4 wydzielone garaże. Ponadto wynajęto innym podmiotom gospodarczym 8 pomieszczeń o łącznej powierzchni 295,55 m².

W I kwartale br. otwarto na terenie ZKR świetlicę na 30 miejsc z kuchnią i pomieszczeniami sanitarnymi, którą będzie się wynajmować za odpłatnością na różnego rodzaju imprezy okolicznościowe zainteresowanym osobom.

IV. Sprawy członkowsko-mieszaniowe

Na koniec 2008 roku Spółdzielnia miała zarejestrowanych 4239 członków. W stosunku do roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie liczby członków o 30. Zwiększenie to wynika przede wszystkim z faktu, iż niektóre osoby nabywające wcześniej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź odrębną własność zdecydowały się dopiero w 2008 roku przystąpić do Spółdzielni.

W 2008 r. Zarząd podjął 170 uchwał dot. przyjęcia w poczet członków. W tej grupie były osoby, które nabyły wtórnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, bądź prawo własności, jak również osoby - byli członkowie Spółdzielni, które utraciły członkostwo w następstwie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków oraz osoby, które członkostwo i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu uzyskały po ustaniu członkostwa osoby bliskiej.

Zarząd Spółdzielni w 2008 roku zawarł 18 umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w tym 10 umów z członkami, którzy członkostwo uzyskali po spłaceniu długów czynszowych będących przyczyną utraty wcześniej posiadanego prawa do lokalu, zaś 8 umów z osobami, którym roszczenia przysługiwały po wygaśnięciu prawa osobie bliskiej na skutek zgonu lub rezygnacji.

Spółdzielnia w 2008 r. zorganizowała 8 przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych. Przedmiotem tych przetargów były lokale przy ulicach:

- Robotniczej 230/25 (o powierzchni użytkowej 49,6 m²) i Podgórnej 6/11 (o powierzchni użytkowej 41,4 m²), które zostały odzyskane w 2007 roku lecz z braku kontrahentów nie zostały wówczas zasiedlone,
- Szarych Szeregów 16/2 (o powierzchni użytkowej 36,7 m²) i Wiejskiej 3B/85 (powierzchnia użytkowa 34 m²) – po zgonach członków,
- Kalenkiewicza 8/25 (powierzchnia użytkowa 47,7 m²), Podgórnej 5/30 (powierzchnia użytkowa 56,10 m²) i Rodziny Nalazków 4/32 (o powierzchni użytkowej 65,8 m²) – po wykonanych eksmisjach.

Na lokal przy ul. Rodziny Nalazków 4/32 znajdujący się na X-piętrze przetarg organizowany był już 6-krotnie, a pomimo tego w dalszym ciągu pozostaje on z braku chętnych nierozdysponowany.

W roku sprawozdawczym Zarząd kontynuował zawieranie umów o ustanowienie własności lokali i przeniesienia własności tych lokali na rzecz osób, którym wcześniej przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu. W sumie zawarto 195 takich umów. Oznacza to, iż do końca 2008 roku w zasobach Spółdzielni wyodrębnionych zostało 2001 lokali mieszkalnych.

W ramach bieżącej działalności przygotowano i sprawdzono dokumentację oraz zarejestrowano 56 transakcji cywilnoprawnych, tj. sprzedaży, darowizn i zamian dotyczących lokali mieszkalnych.

V. Realizacja ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw w kontekście wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 r.

Uchwalona przez Sejm RP w dniu 14.06.2007 r. ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budziła od początku szereg kontrowersji w różnych środowiskach. Wyrazem obiekcji do niektórych sformułowań zawartych w tej ustawie są wnioski do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności ujętych w niej zapisów z Konstytucją RP.

Wychodząc naprzeciw składanym wnioskowi Trybunał Konstytucyjny wydał w dniu 17.12.2008 r. wyrok uznający za niezgodne z Konstytucją część przepisów ustawy nowelizacyjnej o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. Dotyczy to między innymi warunków finansowych ustanawiania odrębnych własności lokali. Jednocześnie Trybunał stwierdził, że przepisy te tracą moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. Wyrok ten został ogłoszony w dniu 30.12.2008 r., a to oznacza, że ww. termin 12 miesięcy upływa 30.12.2009 r. i do tego czasu winny zostać przygotowane przez ustawodawcę nowe przepisy. W tym stanie rzeczy spółdzielczość obowiązana jest realizować postanowienia niekonstytucyjnej ustawy.

Wejście wyroku w życie spowodowało powstanie wątpliwości wśród członków SM „Zakrzewo” nt. możliwości przenoszenia własności lokali w odrębną własność do czasu obowiązywania przepisów zaskarżonych wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 r. SM „Zakrzewo” nie zaprzestała ani na moment po ogłoszeniu wspomnianego wyroku przenoszenia własności lokali w odrębną własność lokali i do czasu obowiązywania aktualnych przepisów realizować będzie wszystkie wnioski członków w tej sprawie bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (prawo lokatorskie lub własnościowe). Wnioski takie (już pojedyncze) wpływają w dalszym ciągu i są realizowane na bieżąco.

W 2008 r. przekształcono w odrębną własność 195 lokali. Uwzględniając akty spisane w latach 2004-2007 oznacza to, iż do dnia 31.12.2008 r. przekształcono w zasobach SM „Zakrzewo” w odrębną własność 2001 lokali, co stanowi 47% z ogólnej liczby 4245 lokali mieszkalnych.

Wykazana przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17.12.2008 r. niekonstytucyjność niektórych postanowień ustawy nowelizacyjnej o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi w opiniach ekspertów podstawę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przez spółdzielnie mieszkaniowe od Skarbu Państwa. Ustawa z dn. 14.06.2007 r. określiła wyjątkowo liberalne warunki finansowe ustanawiania odrębnej własności, tj. przeniesienia spółdzielczych lokatorskich prac do lokalu w odrębną własność bez obowiązku wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym (tzw. uwłaszczenia za złotówkę). Zapis ten w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przyczynia się do faktu, że w działalności gospodarczej są ponoszone koszty bez uzyskiwania przychodów z tytułu ustanawiania praw, a w konsekwencji następują zmniejszenia wydatków na funduszu remontowym.

W latach 2007-2008, tj. w okresie obowiązywania niekonstytucyjnej ustawy – wartość gruntów i budynków spadła wskutek wyodrębnień i umorzeń o kwotę 57 155 tys. zł na szkodę Spółdzielni i jej członków. Z tej przyczyny w porządku obrad tegorocznego Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni przewiduje się

przedłożenie projektu uchwały w sprawie uzyskania zgody na wszczęcie postępowania cywilnego wynikającego z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dn. 17.12.2008 r. w kwestii uszczerbku majątkowego po stronie ogółu członków Spółdzielni.

Działania o uzyskanie tego rodzaju odszkodowań podjęły już niektóre spółdzielnie mieszkaniowe w kraju.

VI. Działalność społeczno-kulturalna

„Aby umysł miał wszystkie warunki rozwoju musi on dojrzewać i doskonalić się w otoczeniu kulturalnym, które będzie go nieustannie inspirować i wzbogacać”.

Ryszard Kapuściński

Prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej należy – obok zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i zarządzania posiadanymi nieruchomościami – do podstawowych zadań Spółdzielni wynikających z uregulowań statutowych. Zagadnieniami tymi zajmuje się Spółdzielczy Dom Kultury SM „Zakrzewo”.

W roku 2008 były wdrażane w życie różnorodne przedsięwzięcia z zakresu kultury, oświaty, rekreacji i sportu, o których mowa niżej. Program społeczno-kulturalny uwzględniał wnioski członków Spółdzielni i realizowany był w oparciu o roczny plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Zakrzewo”.

Adresatem form kulturalnych, realizowanych przez Spółdzielczy Dom Kultury była zawsze w pierwszej kolejności społeczność zamieszkała na osiedlu Zawada. Z organizowanych imprez masowych, konkursów i turniejów mogli korzystać także mieszkańcy innych rejonów miasta Elbląga i okolic.

Oferta programowa SDK SM „Zakrzewo” obejmowała zajęcia stałe w sekcjach i klubach oraz imprezy cykliczne i doraźne. W Spółdzielczym Domu Kultury dzieci i dorośli nie tylko miło spędzali wolny czas, ale również rozwijali swoje zainteresowania w wielu dziedzinach. Najmłodsi mieszkańcy osiedla pracowali w sekcjach: plastycznej i w teatrzyku dziecięcym. Sportowcy uczęszczali na zajęcia sekcji szachowej. Przyszli informatycy i miłośnicy komputerów spotykali się w sekcji internetowej. Dom Kultury wspierał także uczniów, którzy mieli kłopoty z nauką. Dla nich były organizowane zajęcia kompensacyjno-wyrównawcze. W SDK swój drugi dom i drugą rodzinę znaleźli najstarsi mieszkańcy osiedla. Seniorzy uczestniczyli w pogadankach, spotkaniach okolicznościowych, wycieczkach, piknikach i wieczorkach tanecznych.

W SDK w 2008 r. były organizowane następujące imprezy:
styczeń 2008

- ❖ *Bał karnawałowy dla dzieci pod nazwą „W krainie bajek”* – dzieci brały udział w licznych konkursach i zabawach, rozwiązywały zimowe zagadki. Podczas zabawy podsumowano konkurs plastyczny pt. „Ozdoby choinkowe”.
- ❖ *Ferie zimowe.* W ramach akcji Zima’2008 zorganizowano dla dzieci i młodzieży półzimowisko, otwarte studio tańca i aerobiku, zajęcia plastyczne oraz zajęcia sportowe – tenis stołowy i minikoszykówka. Z takiej formy wypoczynku skorzystało 136 osób.
- ❖ *Dzień Babci i Dziadka* – uczestnicy m.in. jeździli na hulajnodze, musieli wykazać się znajomością bajek, układali puzzle, wiązali krawat na czas oraz uczestniczyli w różnych innych zabawach.
- ❖ *Najpiękniejsza świąteczno-noworoczna dekoracja okna, balkonu.* Dzięki temu konkursowi corocznie nasze osiedle pięknieje. Po zmroku balkony ożywają

tysiącami lampeczek, osiedle staje się radosne i kolorowe. Jury przyznało 20 równorzędnych nagród.

luty 2008

- ❖ „*Zimowe prezentacje*”. Po raz drugi nasi mieszkańcy mogli zapoznać się z dorobkiem artystycznym uczestników zajęć sekcyjnych działających przy SDK. Działalność społeczno-kulturalną „w pigułce” zobaczyło 80 osób.
- ❖ *Walentynki* – spotkanie walentynkowe dla dorosłych mieszkańców osiedla przy muzyce i wierszach o miłości.

marzec 2008

- ❖ „*Być kobietą*”. Z okazji Dnia Kobiet na panie czekały różnorodne atrakcje firm kosmetycznych, perfumeryjnych oraz firm zajmujących się sprzedażą probiotyków i suplementów diety.
- ❖ *IX Wiosenny Turniej Szachowy o Puchar Dyrektora Zakładu Knauff Industries w Kwidzynie*, z udziałem 76 zawodników reprezentujących 16 elbląskich szkół podstawowych, gimnazjów, liceów oraz 2 przedszkola.
- ❖ *VIII Dyktando dla dorosłych*. W konkursie wystartowały 53 osoby z Elbląga a nawet i z centralnej Polski. Zdobywcy czołowych miejsc jak zwykle zostali uhonorowani nagrodami i wyróżnieniami ufundowanymi przez sponsorów.
- ❖ „*Palmy i pisanki wielkanocne*”. W II edycji rodzinnego konkursu plastycznego wystartowały 2-3 osobowe zespoły rodzinne, które wyczarowały kolorowe pisanki, koszyczki, palmy i wielkanocne zajaczkę.
- ❖ *IX Turniej Szachowy o Puchar Prezesa SM „Zakrzewo”*.

kwiecień 2008

- ❖ *Wiosenny bal dla dzieci pt. „Uśmiech dla każdego”*. Z nadejścia wiosny cieszyło się, uczestnicząc w grach i zabawach, ponad 40 dzieci.
- ❖ *VII Turniej Szachowy o Puchar Prezesa Grupy LOTOS SA*. Do rozgrywek przystąpiło 57 młodych szachistów. Równocześnie był rozgrywany turniej szachowy wśród elbląskich VIP-ów.
- ❖ *X Festiwal Piosenki Przedszkolaka „Zakrzewo 2008”*. Udział wzięło 200 małych artystów z 21 przedszkoli ocenianych przez profesjonalne jury.
- ❖ *Dzień Ziemi*. Zwycięzcy konkursów plastycznych, ogłoszonych przez Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej, pt. „Wiosna na Wysoczyźnie Elbląskiej i „Model Owada” otrzymali nagrody książkowe i dyplomy.

maj 2008

- ❖ *IV Turniej Szachowy „Elbląg w Europie”*, z udziałem zawodników z Elbląga, Jegłownika, Olsztyna, Pasłęka, Ostródy, Starogardu Gdańskiego, Gdańska i Lubawy.
- ❖ *XX Otwarty Salon Plastyczny WIOSNA 2008*. Uczestniczyło w nim 25 artystów prezentujących jak zwykle różne techniki plastyczne i style, np. malarstwo, grafikę, rysunek, rzeźbę i tkaninę artystyczną.
- ❖ *VIII Elbląska i Powiatowa Olimpiada Sportowa Przedszkolaków*. W olimpiadzie startowało 240 przedszkolaków z Elbląga i powiatu elbląskiego.
- ❖ „*Święto Sąsiada*”. Z tej okazji Urząd Miasta przekazał dla osób, które w sposób szczególny wykazały się zorganizowaniem wspólnego świętowania dwie ławeczki, stół ogrodowy oraz krzewy do nasadzeń, które trafiły na osiedle Zawada.

czerwiec 2008

- ❖ *Dzień Dziecka na Zawadzie*. Dmuchane miasteczko, konkursy plastyczne, quizy rodzinne, konkursy zręcznościowo-rekreacyjne: łowienie rybek, rzuty piłką do kosza, rzuty strzałkami do tarczy, rzuty kółkami i woreczkami do celu

- to tylko niektóre atrakcje przygotowane przez Spółdzielnię dla naszych milusińskich z okazji Dnia Dziecka.

- ❖ *Międzynarodowy Dzień Ochrony Środowiska.* W SDK odbyło się uroczyste podsumowanie konkursów ogłoszonych przez Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej pt. „Model ptaka” i „Z mapą po Wysoczyźnie Elbląskiej”.
- ❖ *Biesiada u Kupców.* W zabawie „między kroplami deszczu” wzięli udział dorośli mieszkańcy osiedla Zawada. Dużą popularnością cieszył się taniec z parasolami, liczne konkursy i wspólne śpiewanie piosenek. Jak to bywa na biesiadach uczestnikom serwowano grochówkę i chleb ze smalcem.
- ❖ *Konkurs fotograficzny pt. „Widok z mojego okna”.* Na konkurs zorganizowany z okazji Dni Elbląga, wpłynęło ok. 100 fotografii wykonanych przez 20 autorów, prezentujących różne spojrzenie na ciekawe zakątki naszego miasta, pejzaż elbląski oraz zaobserwowane w różnych porach roku zjawiska przyrodnicze.
- ❖ *Zespół wokalny Seniorów „Zakrzewiaczy” koncertuje:* biorąc udział w II Muzycznym Spotkaniu seniorów w Braniewie, otwarciu Funduszu na Rzecz Organizacji Seniorskich, festynie rodzinnym w Przezmarku.

lipiec- sierpień 2008

- ❖ *Wakacje nie muszą być nudne.* Z Akcji Lato'2008 skorzystało ponad 110 dzieci i młodzieży, którzy uczestniczyli w półkoloniach, zajęciach plastycznych, turniejach szachowych.

wrzesień 2008

- ❖ *Najpiękniej ukwiecony balkon osiedla Zawada* – w podsumowaniu konkursu przyznano 20 wyróżnień osobom, które wyróżniły się najbardziej ciekawymi aranżacjami kwiatowymi balkonów.
- ❖ *Spotkanie z Bajką.* Około 250 dzieci z przedszkoli i szkół podstawowych z osiedla Zawada słuchało bajek elbląskiej bajkopisarki pani Wioletty Piaseckiej.

październik 2008

- ❖ *Europejski Dzień Seniora* – uświetnieniem imprezy był przemarsz ulicami miasta, prezentacja twórczości elbląskich grup seniorskich, występy artystyczne.
- ❖ *Bal kartoflany* dla przedszkolaków.
- ❖ *Szachy na urodziny.* Imprezę zorganizowano z okazji pierwszej rocznicy „Tygodnika Elbląskiego” dla dzieci i młodzieży.
- ❖ *Dzień Seniora* – obchody połączono z życzeniami i podziękowaniami dla najbardziej aktywnych Seniorów i zabawa przy muzyce mechanicznej.
- ❖ *Tęcza Jesieni* – konkurs prac malarskich (akwarele, pastele, kolaże, obrazy malowane farbami plakatowymi) mających na celu pokazanie bogactwa jesiennych barw.

listopad 2008

- ❖ *I Elbląski Turniej Szachowy z okazji Dnia Niepodległości* – uczestniczyło w nim 46 zawodników zrzeszonych w klubach z Elbląga, Ostródy, Olsztyna, Torunia, Szczytna i Pruszcza Gdańskiego. Patronat nad turniejem objął Poseł na Sejm RP Tadeusz Naguszewski.
- ❖ *XXIII Igrzyska Młodzieży Szkolnej i X Gimnazjada.*
- ❖ *Zielona Nić Porozumienia.* Podpisane ze Szkoła Podstawą nr 18 porozumienie ma na celu podnoszenie świadomości ekologicznej uczniów i mieszkańców osiedla Zawada.

- ❖ *Koncert rosyjskiego kwartetu wokalnego Legenda z Kaliningradu.* Zespół wykonał dla licznie przybyłej publiczności utwory klasyczne, popularne szlagiery i piosenki ludowe a capella, z akompaniamentem pianina i instrumentów ludowych.

grudzień 2008

- ❖ *Zabawa mikołajkowa* dla dzieci objętych pomocą MOPS oraz z Domu Dziecka.
- ❖ *Mikołajkowy prezent dla Ziemi* – zbieranie przez dzieci na osiedlu makulatury, szklanych i plastikowych opakowań, metalowych puszek. W sumie zebrano ponad tonę makulatury, którą odebrał Zakład Utylizacji Odpadów. Wyliczone, że w ten sposób ocalało 17 drzew.
- ❖ *Wigilia Seniorów.* Przy wigilijnym stole spotkało się ponad 110 seniorów. Był opłatek i życzenia, nie zabrakło również kolęd.
- ❖ *Zabawa Mikołajkowa dla dzieci z rodzin zastępczych.*

W 2008 roku, w ramach zawartych umów prowadzone były również zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży (I półrocze), aerobik dla seniorów i dorosłych oraz zajęcia minikoszykówki.

SDK współpracował z miejskimi instytucjami kulturalnymi i oświatowymi, Parkiem Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej i Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

W siedzibie SDK spotykali się członkowie Grupy Rodzinnej Al-ANON oraz elbląskie Amazonki.

O działalności Spółdzielczego Domu Kultury informowano w lokalnej prasie, radio, telewizji i Internecie.

Podstawowym źródłem finansowania był odpis na fundusz społeczno-kulturalny, który w 2008 r. wynosił 0,11 zł/m² oraz przychody pochodzące z wynajmu pomieszczeń w kwocie 15 445,77 zł. Część kosztów ponosili członkowie sekcji zainteresowań. Poza tym na fundusz społeczno-kulturalny wpłynęły darowizny i wpłaty dobrowolne na łączną kwotę 7 797 zł.

Działalność społeczno-kulturalną wspierały niektóre instytucje miejskie, firmy i osoby fizyczne jak: Urząd Miejski w Elblągu, Starostwo Powiatowe w Elblągu, „Społem” PSS w Elblągu, Koncern Energetyczny ENERGA SA, PZU SA, PKO Bank Polski SA Oddział Elbląg, Grupa LOTOS SA, CLAR SYSTEM SA, Firma Knauff Industries z Kwidzyna, Ryszard Michalak - Zakład Ogólnobudowlany, Wioletta Bannach – Studio Fotografii Cyfrowej, Maciej Thomeyer, VECTRA SA, Elbląskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, Ryszard Czechoń – Zakład Robót Ogólnobudowlanych i Drogowych, Małgorzata Pink – Przedsiębiorstwo Budowlane SEZAM, Jan Techlowiec - Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne, Kazimierz Lebiezki – Elektromechanika Dźwigów, Andrzej Lubowiecki - A.L.DACH, Mariusz Soboń -BUD-MAR, Roman Chlebowski – P.H. OPTIMA, Ireneusz Sowa – P.P.H.U. PATREX.

W SDK SM „Zakrzewo” zatrudnionych było w 2008 r. pięć osób na pełnych etatach: kierownik SDK, instruktor ds. organizacji imprez, specjalista ds. społeczno-wychowawczych, instruktor ds. obsługi pracowni internetowej i sprzątaczką. Prowadzenie zajęć sekcji szachowej odbywało się w ramach zlecenia.

Działalność społeczno-kulturalna Spółdzielczego Domu Kultury SM „Zakrzewo” jest wartością, która od ponad trzydziestu lat, z pomocą mieszkańców osiedla, rozwija się, zmienia i wzbogaca. SDK SM „Zakrzewo” dostarcza różnorodnych form kultury, rozrywki i rekreacji, będących przyjemną odskocznią od codzienności. Dokłada się wszelkich starań, aby w dobie kultury masowej mieszkańcy osiedla utożsamiali się z kulturą lokalną i mieli wpływ na jej kształt.

VII. Wyniki działalności ekonomiczno-finansowej Spółdzielni

Działalność gospodarcza Spółdzielni w 2008 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 2008 r. jedynie 29,81 % wpływów za mieszkania, które przeznaczono 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 70,19 % 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, ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych, deratyzacje i dezynsekcję, opłaty do Urzędu Marszałkowskiego za ochronę środowiska itp.

Zestawienie opłat niezależnych i zależnych od działalności Spółdzielni w 2008 roku przedstawia się następująco:

1. Opłaty niezależne od Spółdzielni – 70,19%:

- 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 – 25,75%
 - 2) Ciepła woda – 15,82%
 - 3) Energia elektryczna – 1,74%
 - 4) Gaz – 3,48%
 - 5) Konserwacja c.o. i c.w. – 0,52%
- Stawki ustalane na podst. Uchwał Rady Miejskiej:
 - 1) Zimna woda i odprowadzanie ścieków – 17,39%
 - 2) Wywóz nieczystości – 4,62%
 - 3) Podatek od nieruchomości – 0,87%

2. Opłaty zależne od Spółdzielni – 29,81%:

- 1) Koszty eksploatacji – 9,6%
- 2) Konserwacja zasobów - 0,88%
- 3) Fundusz remontowy – 12,23%
- 4) Działalność społeczno-kulturalna – 0,96%
- 5) Remont i konserwacja dźwigów – 3,92%
- 6) Abonament sieci telewizji kablowej – 1,6%
- 7) Konserwacja domofonów – 0,3%
- 8) Legalizacja wodomierzy – 0,32%

Koszty działalności operacyjnej ogółem wyniosły 26 144 829,61 zł, natomiast przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi 26 215 427,22 zł.

Na całokształcie działalności Spółdzielnia uzyskała w okresie sprawozdawczym wynik finansowy dodatni w wysokości 194 609,66 zł.

Analiza sytuacji finansowej oraz węzłowych wskaźników ekonomicznych została przeprowadzona przez biegłych rewidentów, którzy ocenili sytuację ekonomiczno-finansową jako dobrą. Nie występują zdarzenia zagrażające dla

możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Spółdzielnia posiada w pełni pokrycie majątku trwałego funduszem własnym. Nastąpiła poprawa terminowości egzekwowania należności. Wskaźnik średniego okresu windykacji należności jest na poziomie 66 dni i w stosunku do roku poprzedniego uległ zmniejszeniu o 14 dni. Wskaźnik płynności ogólnej wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2008 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotami 82 181 572,17 zł.

Zestawienia tabelaryczne bilansu, sporządzonego według stanu na dzień 31.12.2008 r., oraz rachunku zysków i strat załączono do niniejszego sprawozdania (załączniki nr 1 i 2).

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

Zaległości na lokalach mieszkalnych w latach 2007-2008 kształtowały się następująco:

| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2007 r. | Stan na 31.12.2008 r. |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Zadłużenie podstawowe, w tym: <i>objęte ugodami</i> | 3 888 342,69 <i>401 098,30</i> | 3 950 478,81 <i>305 658,50</i> |
| 2. Odsetki + koszty sądowe, w tym: <i>odsetki objęte ugodami</i> | 494 463,41 <i>58 808,10</i> | 474 685,43 <i>38 965,49</i> |
| 3. Zadłużenie ogółem (poz.1+2) w tym: <i>objęte ugodami</i> | 4 382 806,10 <i>459 906,40</i> | 4 425 164,24 <i>344 623,99</i> |
| Roczny wymiar opłat | 22 462 824,76 | 23 638 846,36 |
| Wskaźnik zaległości W opłatach w % | 17,95 | 16,71 |

Z powyższych danych wynika, że w porównaniu ze stanem na koniec 2007 r. wskaźnik zaległości na koniec 2008 r. zmniejszył się o 1,24 %.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zakrzewo” w ramach posiadanych kompetencji jej organów samorządowych w roku 2008 podejmowała działania windykacyjne, zgodnie z obowiązującym prawem w trybie postępowań:

- wewnątrzspółdzielczych,
- sądowych,
- egzekucyjnych.

Wyrazem takich działań było:

- 1) Skierowanie do sądu 92 pozwów o zapłatę należności na kwotę 722 824,08 zł, w tym:
 - 646 331,89 zł – należności główne,
 - 76 492,19 zł – odsetki.
- 2) Przekazanie do organów egzekucyjnych 114 tytułów wykonawczych o egzekucję należności na łączną kwotę 1 008 828,18 zł. Spłaconych zostało 11 spraw na kwotę 73 864,99 zł. Komornik sądowy z uwagi na bezskuteczność egzekucji umorzył 3 sprawy na kwotę 37 008,90 zł.
- 3) Wystąpienie do sądu z 3 pozwami o eksmisję. W 2 przypadkach eksmisje zostały orzeczone prawomocnymi wyrokami orzekającymi eksmisję z prawem do lokalu

socjalnego od Gminy Miasto Elbląg. Prawomocne wyroki zostały skierowane do Urzędu Miejskiego celem ich wykonania. W 1 przypadku postępowanie sądowe zostało zawieszono z uwagi na prowadzone z dłużnikiem postępowanie ugodowe.

- 4) Skierowanie do komornika sądowego 8 wniosków o egzekucję należności ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Cztery sprawy są w toku, pozostałe cztery zawieszono w związku z prowadzonym postępowaniem ugodowym z dłużnikami.
- 5) Wykonanie 3 eksmisje z lokali spółdzielczych do lokali komunalnych.
- 6) Skierowanie do Rady Nadzorczej 5 wniosków w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym o podjęcie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w stosunku do dłużników, wobec których działania o spłaty zadłużeń okazały się bezskuteczne.
- 7) Zawarcie 46 ugód przedsądowych na spłatę zaległości na lokalach mieszkalnych na ogólną kwotę 344 623,99 zł, w tym: należności zasądzone plus bieżące 305 658,50 zł i odsetki zasądzone + bieżące w wysokości 38 965,49 zł.

W okresie od stycznia do grudnia 2008 r. spłacone zostało 96 680,25 zł zaległości podstawowych określonych w ugodach. Z analizy stanu wykonania ugód wynika, że w 76% dłużnicy, z którymi zawarto ugody przedsądowe, wywiązują się warunków. W stosunku do 11 dłużników niewywiązujących się z warunków określonych w ugodach skierowano pozwy o zapłatę oraz wnioski do organów egzekucyjnych o egzekucję należności. Należy zaznaczyć, że w ugodach zawieranych w 2008 r. w większości przypadków końcowe terminy ich realizacji przypadają na lata 2010 i 2011.

- 8) Informowanie o możliwościach ubiegania się przez osoby zadłużone o uzyskanie w drodze decyzji administracyjnych dodatku mieszkaniowego. W ramach przekazanych środków przez Urząd Miejski Spółdzielnia otrzymała w 2008 r. kwotę 506 003,73 zł.
- 9) W styczniu i we wrześniu 2008 r. wywieszenie na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych danych o wielkości zadłużenia z podziałem na kondygnacje.

Podobnie jak w latach poprzednich, prowadzenie powyższych działań poprzedzono wysyłaniem wezwań do zapłaty, wzywaniem osób zalegających z opłatami na posiedzenia Zarządu oraz na rozmowy z pracownikiem zajmującym się obsługą wierzytelności, celem ustalenia warunków i terminu spłaty należności.

Realizując uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 30.06.2008 r. zawarto w I kwartale br. umowę z Krajowym Rejestrem Długów w zakresie zamieszczania dłużników w bazie danych tego rejestru w celu zwiększenia skuteczności windykacji zaległości z tytułu opłat czynszowych i eksploatacyjnych. Wyrażamy przekonanie, iż w miarę upływu czasu poziom zadłużeń w Spółdzielni winien maleć.

IX. Lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2005-2007

Działając na podstawie art. 91 § 1 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze SM „Zakrzewo” poddała się w 2008 r. lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja objęła okres od dnia 1.01.2005 r. do 31.12.2007 r., tj. czas 3 lat od poprzedniej lustracji. Przeprowadzenie lustracji uchwałą Rady Nadzorczej SM „Zakrzewo” z dnia 31.03.2008 r. zlecono Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, jako jednostce instytucjonalnie powołanej do oceniania działalności Spółdzielni.

Lustracja rozpoczęła się w dniu 15.09.2008 r. i trwała do 31.12.2008 r. Protokół lustracji składa się z 71 stron, 13 tablic i 4 załączników. Każdy członek ma prawo do zapoznania się z treścią protokołu. Kwintesencją lustracji był list polustracyjny. List ten w pełnym brzmieniu podaje się na str. 38 materiałów.

Upředzając treść listu zaznaczyć należy, iż z jego treści nie wynikają żadne wnioski do przedstąwienia tegorocznemu Zebraniu Przedstąwicieli Członków.

x. Główne zamierzenia w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rok 2009

Spółdzielnia nie planuje w najbliższej przyszłości nowych inwestycji mieszkaniowych. Działania Spółdzielni skoncentrowane są obecnie na utrzymaniu posiadanej substancji mieszkaniowej w należywym stanie techniczno – eksploatacyjnym i sanitarno – porządkowym. Realizując powyższe, 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.).

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

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”.

Niezależnie od powyższego Spółdzielnia rozważa we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego możliwość podjęcia przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych na 3 budynkach mieszkalnych przy ul. Kalenkiewicza 1-6, 7-11 i 12-17, które posiadają niezbędne do tego ekspertyzy techniczne. W tym celu podjęła rozmowy z 7 bankami mającymi podpisane umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na zaciągnięcie kredytu dla sfinansowania ww. robót. Sprawa ta będzie przedmiotem obrad obecnego Zebrania Przedstąwicieli Członków i od tegoż Zebrania zależeć będzie jej realizacja.

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

- docieplenie szczytów budynków z usunięciem azbestu,
- zewnętrzny remont przybudówek, z uwagi na niedostateczny stan techniczny,
- remont schodów wejściowych, ze względu na ich degradację,
- remont dźwigów osobowych wraz z wymianą urządzeń.

Ogółem planowane zamierzenia szacowane są na koszt w wysokości ponad 6,3 mln zł do sfinansowania z funduszu remontowego Spółdzielni.

XI. Zagrożenia w kontynuowaniu działalności

Zarząd Spółdzielni nie przewiduje istotnych zagrożeń dla prowadzonej działalności statutowej.

Znaczącym czynnikiem, który ogranicza prowadzenie polityki remontowej oraz wpływa na płynność finansową jest niekonstytucyjna, a mimo to w dalszym ciągu obowiązująca, ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Mowa o tym była wcześniej w rozdziale V sprawozdania Zarządu.

**Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Zakrzewo”**

Załącznik nr 1
do sprawozdania Zarządu

SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2008 ROKU

| AKTYWA | | Stan na koniec | |
|-----------|---|-------------------------|-------------------------|
| | | poprzedn. roku | Bieżącego roku |
| A. | Aktywa trwale | 79 890 438,36 zł | 72 919 798,32 zł |
| I. | Wartości niematerialne i prawne | - zł | - zł |
| II. | Rzeczowe aktywa trwale | 78 543 169,93 zł | 71 736 753,24 zł |
| III. | Należności długoterminowe | 1 347 268,43 zł | 1 183 045,08 zł |
| B. | Aktywe obrotowe | 10 467 103,33 zł | 9 261 773,85 zł |
| I. | Zapasy | 102 170,92 zł | 114 875,28 zł |
| II. | Należności krótkoterminowe | 3 938 958,24 zł | 3 418 515,54 zł |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 5 642 615,21 zł | 5 705 944,62 zł |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokres. | 783 358,96 zł | 22 438,41 zł |
| | SUMA BILANSOWA | 90 357 541,69 zł | 82 181 572,17 zł |
| | | | |
| PASywa | | Stan na koniec | |
| | | poprzedn. roku | Bieżącego roku |
| A. | Kapitał (fundusz) własny | 82 086 412,53 zł | 75 532 266,25 zł |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 81 078 994,32 zł | 74 524 848,04 zł |
| II. | Należne wpłaty na kapit.podst.(wielkość ujemna) | - zł | - zł |
| III. | Udział (akcje) własne(wielkość ujemna) | - zł | - zł |
| IV. | Kapitał (fundusz) zapasowy | - zł | - zł |
| V. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | 1 007 418,21 zł | 1 007 418,21 zł |
| B. | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 8 271 129,16 zł | 6 649 305,92 zł |
| I. | Rezerwa na zobowiązania | - zł | - zł |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 2 105 028,43 zł | 1 940 805,08 zł |
| | a) kredyty | 1 347 268,43 zł | 1 183 045,08 zł |
| | b) inne (kaucje) | 757 760,00 zł | 757 760,00 zł |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 5 121 207,14 zł | 4 513 891,18 zł |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 1 044 893,59 zł | 194 609,66 zł |
| | a) długoterminowe | 514 111,37 zł | - zł |
| | b) krótkoterminowe (wynik) | 530 782,22 zł | 194 609,66 zł |
| | SUMA BILANSOWA | 90 357 541,69 zł | 82 181 572,17 zł |

Załącznik nr 2
do sprawozdania Zarządu

Rachunek zysków i strat za rok 2008

| Lp. | Treść | Przychody i koszty | |
|-----|---|--------------------|------------------|
| | | rok ubiegły | rok bieżący |
| A | Przychody netto ze sprzedaży | 25 600 382,39 zł | 26 215 427,22 zł |
| B | Koszty działalności operacyjnej | 25 323 350,93 zł | 26 144 829,61 zł |
| C | Zysk(strata) ze sprzedaży (A-B) | 277 031,46 zł | 70 597,61 zł |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 1 584 050,73 zł | 93 052,77 zł |
| E | Pozostałe koszty operacyjne | 1 239 415,85 zł | 345 730,14 zł |
| F | Zysk(strata) z działalności operacyjnej | 621 666,35 zł | - 182 079,76 zł |
| G | Przychody finansowe | 287 202,08 zł | 315 013,28 zł |
| H | Koszty finansowe | 3 304,21 zł | 1 979,52 zł |
| I | Zyska (strata) z działalności (F+G-H) | 905 564,22 zł | 130 954,00 zł |
| J | Podatek dochodowy | 374 782,00 zł | 130 954,00 zł |
| K | Zysk NETTO | 530 782,22 zł | - zł |

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW ZA ROK 2008

| Nr ewid. | Adres | k.utrzymania i ekspl. l.mieszk. | k.nieruchomości wspólnej | razem koszty | przychody ogółem | wynik ogółem | zadłużenie na nieruchomościach |
|-----------------|-----------------------------|--|---------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| 1 | Armii Ludowej 1-5 | 554 813,69 zł | 299 545,04 zł | 854 358,73 zł | 851 636,16 zł | - 2 722,57 zł | 82 427,55 zł |
| 2 | Armii Ludowej 6-12 | 785 448,47 zł | 423 361,59 zł | 1 208 810,06 zł | 1 208 678,43 zł | - 131,63 zł | 221 479,72 zł |
| 3 | Kalenkiewicza 1-11 | 1 198 968,58 zł | 657 477,01 zł | 1 856 445,59 zł | 1 857 200,43 zł | 754,84 zł | 395 119,48 zł |
| 4 | Kalenkiewicza 12-17 | 634 836,42 zł | 349 388,29 zł | 984 224,71 zł | 985 689,16 zł | 1 464,45 zł | 293 495,88 zł |
| 5 | Kalenkiewicza 18-20 | 346 241,06 zł | 189 666,19 zł | 535 907,25 zł | 535 729,59 zł | - 177,66 zł | 49 364,08 zł |
| 6 | Kasprzaka 1-9 | 996 191,14 zł | 548 214,90 zł | 1 544 406,04 zł | 1 549 341,62 zł | 4 935,58 zł | 457 214,05 zł |
| 7 | Okulickiego 1-12 | 1 298 788,38 zł | 731 868,18 zł | 2 030 656,56 zł | 2 023 053,76 zł | - 7 602,80 zł | 526 173,14 zł |
| 8 | Okulickiego 13-14 | 227 487,29 zł | 129 986,19 zł | 357 473,48 zł | 357 680,49 zł | 207,01 zł | 37 154,30 zł |
| 9 | Podgórna 2-7 | 703 537,22 zł | 349 265,96 zł | 1 052 803,18 zł | 1 050 697,81 zł | - 2 105,37 zł | 215 426,51 zł |
| 10 | Topolowa 23, Robotnicza.230 | 232 681,44 zł | 109 144,28 zł | 341 825,72 zł | 349 622,12 zł | 7 796,40 zł | 74 077,37 zł |
| 11 | Robobotnicza 242 | 161 946,47 zł | 76 596,15 zł | 238 542,62 zł | 243 319,46 zł | 4 776,84 zł | 29 537,49 zł |
| 12 | Robobotnicza 244 | 169 679,62 zł | 71 363,19 zł | 241 042,81 zł | 239 956,79 zł | - 1 086,02 zł | 7 807,73 zł |
| 13 | Robobotnicza 248-252 | 471 653,80 zł | 223 327,86 zł | 694 981,66 zł | 691 125,69 zł | - 3 855,97 zł | 128 153,33 zł |
| 14 | Rodz.Nalazków 1-3 | 341 508,13 zł | 185 919,73 zł | 527 427,86 zł | 528 944,86 zł | 1 517,00 zł | 152 291,37 zł |
| 15 | Rodz.Nalazków 4-6 | 323 287,67 zł | 179 159,01 zł | 502 446,68 zł | 505 057,47 zł | 2 610,79 zł | 88 931,84 zł |
| 16 | Rodz.Nalazków 7-10 | 422 471,76 zł | 236 417,22 zł | 658 888,98 zł | 660 131,58 zł | 1 242,60 zł | 156 330,41 zł |
| 17 | Rodz.Nalazków 11-15 | 549 385,82 zł | 301 005,16 zł | 850 390,98 zł | 845 092,73 zł | - 5 298,25 zł | 148 164,55 zł |
| 18 | Rodz.Nalazków 16-18 | 355 088,05 zł | 194 123,21 zł | 549 211,26 zł | 550 321,33 zł | 1 110,07 zł | 162 529,34 zł |
| 19 | Sz.Szeregów 1-2 | 249 447,03 zł | 127 737,03 zł | 377 184,06 zł | 379 582,91 zł | 2 398,85 zł | 74 371,60 zł |
| 20 | Sz.Szeregów 3-11 | 998 616,95 zł | 542 387,25 zł | 1 541 004,20 zł | 1 536 698,19 zł | - 4 306,01 zł | 202 877,28 zł |
| 21 | Sz.Szeregów 12-23 | 565 472,63 zł | 242 017,57 zł | 807 490,20 zł | 815 279,32 zł | 7 789,12 zł | 111 191,69 zł |
| 22 | Sz.Szeregów 24-30 | 348 264,14 zł | 151 885,49 zł | 500 149,63 zł | 512 993,22 zł | 12 843,59 zł | 163 594,50 zł |
| 23 | Sz.Szeregów 33 | 207 107,70 zł | 92 294,90 zł | 299 402,60 zł | 298 328,62 zł | - 1 073,98 zł | 85 341,20 zł |
| 24 | Topolowa 15,17 | 160 567,21 zł | 75 628,32 zł | 236 195,53 zł | 232 680,22 zł | - 3 515,31 zł | 17 589,64 zł |

| | | | | | | | |
|----|--------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|------------------------|
| 25 | Wiejska 19, 24-26 | 436 012,17 zł | 175 996,55 zł | 612 008,72 zł | 608 499,47 zł | - 3 509,25 zł | 77 376,00 zł |
| 26 | Wiejska 20-23 | 537 928,03 zł | 224 061,21 zł | 761 989,24 zł | 770 075,89 zł | 8 086,65 zł | 96 413,47 zł |
| 27 | Wiejska 27-28 | 150 665,43 zł | 58 911,74 zł | 209 577,17 zł | 214 542,81 zł | 4 965,64 zł | 50 070,18 zł |
| 28 | Wiejska 33 | 126 195,90 zł | 60 638,59 zł | 186 834,49 zł | 186 467,28 zł | - 367,21 zł | 30 532,98 zł |
| 29 | Wiejska 34 | 286 691,16 zł | 148 435,50 zł | 435 126,66 zł | 431 412,91 zł | - 3 713,75 zł | 90 007,95 zł |
| 30 | Wiejska 3 B | 259 762,09 zł | 130 195,31 zł | 389 957,40 zł | 388 404,16 zł | - 1 553,24 zł | 179 608,04 zł |
| 31 | Wiejska 3 C | 172 366,59 zł | 71 980,60 zł | 244 347,19 zł | 245 187,42 zł | 840,23 zł | 8 527,92 zł |
| 32 | Wiejska 46 A ,46 B | 116 381,04 zł | 55 039,84 zł | 171 420,88 zł | 172 443,53 zł | 1 022,65 zł | 11 983,65 zł |
| | Razem | 14 389 493,08 zł | 7 413 039,06 zł | 21 802 532,14 zł | 21 825 875,43 zł | 23 343,29 zł | 4 425 164,24 zł |

| | | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| dzierżawa pomieszczeń gospodarczych | | | | 53 418,11 zł | |
| dzierżawa gruntu | | | | 52 492,27 zł | |
| Razem | 14 389 493,08 zł | 7 413 039,06 zł | 21 802 532,14 zł | 21 931 785,81 zł | 129 253,67 zł |