



50-951 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ZA ROK 2009**

Wrocław, 31 marca 2010 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
za 2009 rok

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000062852.

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z klasyfikacją PKD 2007 jest:
 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Obecnie Spółdzielnia zarządza 21 budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 88.642,70 m².

W 2009 roku Spółdzielnię kierował Zarząd w osobach:

w okresie od 01.01.2009 r. do 17.03.2009 r.:

- Stanisław Żodź – Prezes Zarządu
- Wiesław Guzewicz – Wiceprezes Zarządu
- Maria Dorożyńska – Główny Księgowy – Członek Zarządu

w okresie od 18.03.2009 do 31.05.2009 r.:

- Andrzej Barski – Prezes Zarządu
- Wiesław Guzewicz – Wiceprezes Zarządu
- Maria Dorożyńska – Główny Księgowy – Członek Zarządu

w okresie od 01.06.2009 r. do 31.12.2009 r.:

- Andrzej Barski – Prezes Zarządu
- Wiesław Guzewicz – Wiceprezes Zarządu

1. Struktura zasobów

Struktura zasobów Spółdzielni przedstawia się następująco:

Rok	Liczba członków			Ilość lokali						Liczba zatrudnionych	
	ogółem	os. fizyczne	os. prawne	mieszkalnych	w tym mieszk. wyodrębnionych	użytk. własn.	w tym użytk. wyodrębnionych	garaży	użytk. w najmie	ogółem	na stanow. nierobotn.
2007	1388	1376	12	1364	0	77	0	57	27	15	10
2008	1363	1351	12	1364	0	77	0	57	27	17	12
2009	1315	1305	12	1364	27	77	3	57	27	18	12

II. ZESTAWIENIE ZADAŃ ZREALIZOWANYCH W 2009 ROKU

W okresie objętym sprawozdaniem, Zarząd Spółdzielni realizował zadania wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielni w zakresie jej statutowych obowiązków. Do głównych zadań należały:

1. działania w zakresie przekształceń prawa wieczystego użytkowania gruntów należących do Spółdzielni w prawo własności,
2. działania w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali,
3. działania związane z realizacją planu rzeczowo – finansowego remontów, przeglądów i pomiarów,
4. działania w zakresie windykowania zaległych wobec Spółdzielni należności,
5. bieżąca obsługa zasobów Spółdzielni.

Ad. 1

W ramach działań związanych z przekształceniami prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności dokonano analizy ważności wszystkich posiadanych operatów szacunkowych. W wyniku błędnej informacji o możliwości przedłużenia ważności operatu szacunkowego na okres 6 miesięcy, Zarząd wystąpił z wnioskiem o przedłużenie ważności tych operatów, których termin ważności upływał. Wobec sprostowania przez Urząd Miasta informacji dotyczącej przedłużania ważności operatów szacunkowych, sprawa przekształcania prawa wieczystego użytkowania w prawo własności wyglądała na koniec 2009 roku następująco:

- dwie nieruchomości (Rydygiera i Legnicka) – transakcja wykupu została sfinalizowana,
- dwie nieruchomości (Gdańska, Budziszyńska 28a – 28b) – wniosek o nowy operat szacunkowy jest w trakcie załatwiania,
- dwie nieruchomości (Krośnieńska i Budziszyńska 30 – 34a) mają aktualne operaty szacunkowe do kwietnia 2010 roku. Podjęte działania dają szansę na zmieszczenie się w tym terminie z wykupem gruntu,
- jedna nieruchomość (Kraszewskiego) posiada operat szacunkowy z terminem ważności do sierpnia 2010,
- pozostałe nieruchomości nie posiadają ważnych operatów – wnioski w tej sprawie będą składane z wyprzedzeniem w miarę przygotowywania danej nieruchomości do ustanowienia odrębnej własności lokali (podstawa: zatwierdzenie dokumentacji inwentaryzującej nieruchomość).

Łączne koszty Spółdzielni związane z dotychczasowym przygotowywaniem nieruchomości do przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności poniesione w roku 2009 kształtowały się na poziomie 116.856,80 zł. Koszty te nie są jeszcze ostateczne (poza nieruchomościami położonymi przy ul. Rydygiera, Legnickiej, Gdańskiej, Budziszyńskiej 28a - 28b i Krośnieńskiej) bowiem trwają prace na poszczególnych nieruchomościach w zakresie dokumentacji inwentaryzacyjnej obiektów.

Ad. 2

W tym zakresie zarząd odbył spotkania z mieszkańcami wszystkich nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni, podczas których omówiono tryb prac nad ustanowieniem odrębnej własności lokali. Rozdano rzuty mieszkań wraz z pomieszczeniami przynależnymi celem potwierdzenia przez członków Spółdzielni ich zgodności ze stanem faktycznym lub zgłoszenia uwag i zastrzeżeń. Na podstawie zebranych tą drogą informacji podjęto decyzję o zleceniu wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej dla poszczególnych nieruchomości. Wcześniej przystąpiono do uregulowania spraw związanych z zajmowaną przez członków Spółdzielni powierzchnią dodatkową a także przystąpiono do sprzedaży wolnych powierzchni dodatkowych. Sprzedaż ta odbywa się na zasadach zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. W celu szybkiego i sprawnego przygotowania dokumentacji dla sprzedawanych powierzchni dodatkowych powołano trzyosobowy zespół, który pracował od kwietnia 2009 roku do września 2009 roku. Całością kosztów związanych z przekształceniami i ustanawianiem odrębnej własności lokali zostaną, po zamknięciu ich księgowania, mieszkańcy poszczególnych nieruchomości stosownie do poniesionych nakładów. Obecnie tylko mieszkańcy budynku przy ul. Legnickiej i Rydygiera spłacili w ratach poniesione koszty. Ta sama praktyka zostanie zastosowana do pozostałych nieruchomości. Ogółem do końca grudnia 2009 roku zawarto 123 porozumienia na zakup pomieszczeń dodatkowych oraz usankcjonowano 26 zabudów części wspólnych nieruchomości (doprowadzono do wykupienia powstałej w ten sposób powierzchni dodatkowej). Poniżej opisany został stan na koniec grudnia 2009 roku w zakresie omawianego zagadnienia.

1. Legnicka 160 – 162

- decyzja z 13 listopada 2009 r. o przekształceniu w prawo własności prawa wieczystego użytkowania z klauzulą o ostateczności,
- przelew opłaty za przekształcenie,
- gotowość do podpisywania aktów notarialnych po uzupełnieniu księgi wieczystej o zapis ustanawiający służebność gruntową Przechodu i przejazdu,

2. Rydygiera 13 – 17

- podpisano 30 aktów notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności lokali. 7 lokali nie ma jeszcze podpisanych aktów,
- przychodzą zawiadomienia z KW (Księgi Wieczyste) w sprawie podpisanych aktów notarialnych,

3. Budziszynska 28a – 28b, Gdańska 22 – 28a

- uchwały o odrębnej własności lokali z 20 listopada 2009 r.,
- wniosek o odwieszenie postępowania administracyjnego prowadzonego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Budziszynskiej 28a – 28b,
- wniosek (zmiana wniosku z 21 listopada 2007 r.) o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości przy ul. Gdańskiej 22 – 28b,

4. Na Ostatnim Groszu 6
 - dokumentacja skompletowana,
 - przygotowany projekt uchwały o odrębnej własności, przekazany mieszkańcom do wiadomości i konsultacji,
5. Krośnieńska 2 – 16
 - faza terenowa inwentaryzacji została zakończona, dokumentacja skompletowana,
 - przygotowany projekt uchwały o odrębnej własności został przekazany mieszkańcom do wiadomości i konsultacji,
6. Na Ostatnim Groszu 2 – 4
 - Dokumentacja inwentaryzacyjna została złożona do sprawdzenia,
7. Jabłeczna 8 – 20, Jabłeczna 38
 - faza terenowa inwentaryzacji na ukończeniu, pozostało kilka lokali do sprawdzenia,
 - podpisywane są porozumienia na zakup pomieszczeń dodatkowych,
8. Budziszewska 30 – 34a
 - podpisywane są umowy na zakup pomieszczeń dodatkowych i zabudów,
 - inwentaryzacja budynku w toku prac,
9. Kraszewskiego 13a – 17b
 - podpisywane są umowy na zakup pomieszczeń dodatkowych,
 - przygotowana jest umowa na wykonanie inwentaryzacji budynku,
10. Wojrowicka 45 – 49b
 - po zawiadomieniu z KW (Księgi Wieczyste) w sprawie umieszczenia trzech działek w jednej księdze, Zarząd zlecił scalenie tych działek,
11. Zaruskiego 2 – 8, Zmorskiego 6
 - została skompletowana dokumentacja,
12. Zarząd przyjął propozycje uzupełnienia do uchwały ws. sprzedaży dolnych komór zsykowych (tych z odrębnym wejściem z zewnątrz budynku) – współczynnik korekcyjny 0,4 (40%) i skierował do konsultacji do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
13. pięć działek wydzielonych z działek Spółdzielni wzdłuż ul. Bardzkiej
 - rzeczoznawca przystąpił do ich wyceny pod kątem odszkodowania dla Spółdzielni.

Ad. 3

Zarząd realizował zadania wynikające z przyjętego w kwietniu 2009 roku „Planu rzeczowo – finansowego remontów, przeglądów i pomiarów”. Realizacja tego planu zawarta jest w od-

rębnym dokumencie zawierającym szczegółowe dane na temat zrealizowanych zadań planowych i tych, które nie były ujęte w planie a ich wykonanie było wymagane sytuacją.

Ad. 4

Według stanu na 1 stycznia 2009 roku Spółdzielnia miała 151 dłużników z zadłużeniem równym lub powyżej 2 miesięcy. Wysokość tego zadłużenia wynosiła 335.976,00 zł. W wyniku działań windykacyjnych w roku 2009 Spółdzielnia odzyskała kwotę 451.269,00 zł zaległych należności.

Złożono łącznie 71 pozwów i uzyskano 36 tytułów wykonawczych. Wartość przedmiotów sporów wynosiła na 31 grudnia 2009 roku 299.196,00 zł, z tego odzyskano 99.043,00 zł.

Na 31 grudnia 2009 roku na liście dłużników znajdowało się 115 osób z zadłużeniem powyżej 2 i więcej miesięcy z łączną kwotą zadłużenia w wysokości 236.599,00 zł.

W stosunku do osób zadłużonych do 1 miesiąca prowadzona była na bieżąco akcja przypominania o konieczności uregulowania zadłużenia. Zadłużenia te w większości wynikały z doraźnych kłopotów członków Spółdzielni i regulowane były z miesięcznym opóźnieniem. W stosunku do tych osób nie zachodziła potrzeba prowadzenia windykacji za pośrednictwem Kancelarii Prawnej. W stosunku do dłużników z wielomiesięcznym zadłużeniem, którzy wykazywali chęć spłaty zadłużenia z pominięciem zaawansowanych działań windykacyjnych, Zarząd stosował politykę ugodową, rozkładając zadłużenie na raty. W pozostałych przypadkach uruchamiany był proces windykacyjny z udziałem komorników włącznie.

Ad. 5

W ramach bieżącej działalności zarząd Spółdzielni prowadził szereg działań, które w przyszłości powinny skutkować wymiernymi oszczędnościami lub uzyskiwaniem pożytków – przekazywanych następnie na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości. Do działań tych należą między innymi:

1. sukcesywne uzbrajanie komórek organizacyjnych Spółdzielni w narzędzia do nowoczesnego zarządzania (komputerowe programy operacyjne, nowa konfiguracja komputerów itp.). Wypowiedziano umowy z podmiotami, które dotychczas zarządzały naszą siecią komputerową, serwisowały ją i archiwizowały istotne dane na serwerze zewnętrznym. W wyniku tych działań zablokowana (w rzeczywistości skasowana) została przez dotychczasowego administratora strona internetowa Spółdzielni. Nowa strona, systematycznie uzupełniana o informacje archiwalne zaczęła funkcjonować z początkiem 2010 roku. Wymiana dotychczasowych programów pozwoli w niedalekiej przyszłości na wyodrębnienie wszystkich przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości oddzielnie, co w rezultacie pozwoli na zindywidualizowanie stawek eksploatacyjnych dla każdej nieruchomości. Wybrano wstępnie optymalny dla tych potrzeb program. Ostateczny wybór powinien zostać dokonany w drugiej połowie 2010 roku, tak by z 1 stycznia 2011 roku stał się jedynym i funkcjonalnym narzędziem zarządzania zasobami Spółdzielni. Oprócz walorów merytorycznych interesuje nas także możliwość nabycia go na najkorzystniejszych warunkach finansowych,

2. przeprowadzono analizę poszczególnych działek będących w zasobach Spółdzielni pod kątem przebiegu przez nie obcej infrastruktury przesyłowej. Działania te mają na celu doprowadzić wszędzie tam, gdzie jest to możliwe, do ustanowienia odpłatnej dla właścicieli tej infrastruktury służebności przesyłu. W tej sprawie wystąpiono do zainteresowanych instytucji. Nie należy jednak spodziewać się szybkiej reakcji na nasze propozycje. Dużo wskazuje na to, że przynajmniej część naszych żądań w tym zakresie będzie musiała być rozstrzygnięta sądownie,
3. dokonano analizy mocy zamówionej energii cieplnej dla poszczególnych nieruchomości, w wyniku której od października 2010 roku możliwe będą oszczędności z tytułu jej zmniejszenia. W roku 2010 zostanie przeprowadzona analiza mocy zamówionej dla energii elektrycznej. Zmniejszenie mocy zamówionej wiąże się z niższymi opłatami stałymi generowanymi co miesiąc niezależnie od pory roku,
4. analizowane były pod kątem opłacalności wszystkie usługi świadczone na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne. W ostatnich miesiącach 2009 roku większość tych podmiotów wystąpiła do Spółdzielni z pismami w sprawie podwyższenia opłat za świadczone usługi. Na żadną z tych propozycji Zarząd się nie zgodził. W roku 2010 zostaną przeprowadzone postępowania przetargowe celem wyłonienia korzystnych dla Spółdzielni ofert na świadczenie tych usług,
5. w związku z zastrzeżeniami dotyczącymi jakości zarządzania sprawami finansowymi w Spółdzielni, dokonano zmiany na stanowisku Głównego Księgowego. Nowa osoba zatrudniona na tym stanowisku od lipca 2009 roku w praktyce na nowo księguje całość dokumentacji finansowo księgowej Spółdzielni. Ta operacja bardzo często zmusza do sięgania do lat poprzednich z uwagi na poważne błędy wykrywane w trakcie analizy dokumentacji. Ilość znajdujących a nie zaksięgowanych dokumentów była przyczyną kilkukrotnego wzywania poprzedniej księgowej w celu udzielenia wyjaśnień. Analizowana była potrzeba skierowania doniesienia do prokuratury na działania poprzednich Zarządów Spółdzielni. Ostateczna decyzja zapadnie po zakończeniu lustracji Spółdzielni, która rozpoczęła się w listopadzie 2009 roku i obejmuje lata 2006, 2007, 2008,
6. po przeanalizowaniu wniosków członków Spółdzielni dotyczących likwidacji podzielników ciepła (opomiarowanie ciepła) oraz za ich utrzymaniem, a także po przeanalizowaniu regulaminu rozliczeń zużycia energii cieplnej..., Zarząd zdecydował o utrzymaniu dotychczasowego regulaminu. Zaproponowano jednak wprowadzenie uzupełnienia do tego regulaminu dopuszczającego, na wniosek większości członków Spółdzielni z danej nieruchomości rozliczania energii cieplnej w oparciu o metraż. W bieżącym sezonie grzewczym tylko nieruchomość położona przy ul. Jabłecznej 38 będzie w ten sposób rozliczana (pisemny wniosek większości mieszkańców). Nieruchomość ta nie posiada własnego węzła cieplnego. Jednak po nowych naliczeniach zaliczek zdania mieszkańców tej nieruchomości są już podzielone,
7. w okresie objętym sprawozdaniem Zarząd Spółdzielni odbył 36 protokołowanych posiedzeń, na których, oprócz poruszanych w niniejszym sprawozdaniu spraw, rozpatrywał około 250 wniosków członków Spółdzielni. Każdy z tych wniosków opatrzone zostały decyzją Zarządu a wnioskodawca poinformowany o sposobie rozpatrzenia wniosku. Wszyscy pracownicy Spółdzielni zostali zobowiązani zarządzeniem Prezesa Spółdzielni do dokładnego zapoznawania się z wpływającymi sprawami i terminowego odpowiadania na

prośby, zapytania czy wnioski członków Spółdzielni. Zobowiązani zostali także do przeglądu spraw zaległych, których nadal jest jeszcze sporo. Na tym odcinku jest jeszcze wiele do zrobienia ale sytuacja się poprawia,

8. dokonano analizy potrzeb w zakresie termomodernizacji w zasobach Spółdzielni, w wyniku której wytypowano budynki kwalifikujące się do tego zadania. Opracowano plan termomodernizacji obejmujący trzyletni okres jego realizacji.

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2009

Bilans Spółdzielni za rok obrotowy 2009 wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę 79.145.806,19 zł.

Stan składników majątkowych i źródeł ich finansowania wykazano w aktywach i pasywach bilansu.

Strukturę aktywów i pasywów czyli majątku Spółdzielni i źródeł jego finansowania przedstawia prezentowane poniżej zestawienie:

Pozycja	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2008	Stan na dzień 31.12.2009	Strukt.% 2008	Strukt.% 2009	Zmiany %%
1	2	3	4	5	6	7
	AKTYWA	80 246 369	79 145 806	100,0	100,0	98,6
I	Aktywa trwałe	75 939 821	73 057 972	94,6	92,3	96,2
1	Wartości niematerialne i prawne	5 070	12 309	0,0	0,0	242,8
2	Środki trwałe	72 097 608	70 001 341	89,8	88,4	97,1
3	Środki trwałe w budowie	2 440	2 440	0,0	0,0	100,0
4	Inwestycje długoterminowe	3 818 956	3 041 882	4,8	3,8	79,7
5	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 747	0	0,0	0,0	0,0
II	Aktywa obrotowe	4 306 548	6 087 834	5,4	7,7	141,4
1	Zapasy	0	0	0,0	0,0	0,0
2	Należności krótkoterminowe	1 981 800	2 241 465	2,5	2,8	113,1
3	Inwestycje krótkoterminowe	388 050	1 234 188	0,5	1,6	318,0
4	Rozliczenia międzyokresowe	1 936 698	2 612 181	2,4	3,3	134,9
	PASYWA	80 246 369	79 145 806	100,0	100,0	98,6
I	Kapitał (fundusz) własny	71 725 859	71 243 228	89,4	90,0	99,3
1	Kapitał podstawowy	70 124 299	69 325 563	87,4	87,6	98,9
2	Kapitał zapasowy	1 294 531	1 297 403	1,6	1,6	100,2
3	Kapitał z aktualizacji wyceny	561 063	561 063	0,7	0,7	100,0
4	Zysk (strata) z lat ubiegłych			0,0	0,0	
5	Wynik finansowy netto	-254 034	59 199	-0,3	0,1	-23,3
II	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 976 587	5 112 442	7,4	6,5	85,5
1	Rezerwy na zobowiązania			0,0	0,0	0,0
2	Zobowiązania długoterminowe	5 976 587	5 112 442	7,4	6,5	89,9
III	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	2 309 464	2 721 646	2,9	3,4	117,8
1	Zobowiązania krótkoterminowe	924 301	933 839	1,2	1,2	101,0
2	Fundusze specjalne	1 385 163	1 787 807	1,7	2,3	129,1
IV	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	234 459	68 490	0,3	0,1	29,2

Prowadzone działania windykacyjne przyczyniły się do znacznego obniżenia zaległości czynszowych. Wartość zaległości czynszowych według stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosiła odpowiednio:

	2007	2008	2009
- lokale mieszkalne	420 823	433 937	289 043
- lokale użytkowe	145 178	47 525	76 574

Kształtowanie się wartości kosztów w układzie rodzajowym i ich strukturę przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Koszty w roku		Struktura		Zmiany %
	2008	2009	2008	2009	
1. Amortyzacja	20 071,79	31 729,57	0,31	0,45	158,08
2. Zużycie materiałów	90 329,97	76 610,11	1,41	1,09	84,81
3. Energia elektryczna	139 264,17	159 289,71	2,17	2,26	114,38
4. Energia ciepła	1 942 560,99	2 150 578,69	30,23	30,51	110,71
5. Gaz	107 665,47	123 951,99	1,68	1,76	115,13
6. Zimna woda	790 317,71	894 535,42	12,30	12,69	113,19
7. Usługi obce	1 054 838,00	1 111 085,15	16,41	15,76	105,33
8. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	311 832,00	322 103,96	4,85	4,57	103,29
9. Opłaty sądowe i notarialne	904,30	6 654,54	0,01	0,09	735,88
10. Wynagrodzenia	917 487,80	992 634,56	14,28	14,08	108,19
11. Narzuty na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	149 549,08	184 235,43	2,33	2,61	123,19
12. Pozostałe koszty	899 218,31	995 483,81	13,99	14,12	110,71
13. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 416,00	0,00	0,04	0,00	0,00
Łącznie:	6 426 455,59	7 048 892,94	100,00	100,00	109,69

Najwyższy wzrost kosztów widoczny jest w pozycji 9 – opłaty sądowe i notarialne. Wzrost ten wynika ze zwiększonych działań windykacyjnych oraz procesu wyodrębniania. Tak jak zakładano, wzrost kosztów energii elektrycznej, ciepłej, gazu i zimnej wody wyniósł średnio 13% i jest wynikiem podwyższania cen przez dostawców. W 2009 roku udało się ograniczyć zużycie materiałów o około 15%. Koszty amortyzacji wzrosły o 58% w związku z zakupem w 2008 roku programu FK a także przedłużeniu licencji na programy firmy THB – czynsze. Nieznaczny wzrost wynagrodzeń oraz narzutów na wynagrodzenia związany jest między innymi ze zwolnieniami pracowników, które wymusiły na Spółdzielni wypłatę dodatkowych pieniędzy w formie ekwiwalentów za niewykorzystane urlopy. W pozycji tej ujęte zostały również wynagrodzenia Rady Nadzorczej oraz wynagrodzenia bezosobowe. Pomimo znacznego wzrostu obowiązków oraz nakładów pracy pracowników (związanych między innymi z przekształceniami własnościowymi) w 2010 roku Zarząd nie planuje żadnych podwyżek wynagrodzeń.

Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących w latach 2008 - 2009 roku wyniosły odpowiednio:

	2008 r.	2009 r.
- Zarząd	402.515,67 zł	311.174,01 zł
- Rada Nadzorcza	49.904,15 zł	82.643,77 zł.

W kosztach największy udział ma energia cieplna, jest to ponad 30% wszystkich kosztów. Na dalszym miejscu są usługi obce (15,76%), wynagrodzenia (14,08%) oraz pozostałe koszty (14,12%). Zarząd w 2010 roku zmierza do ograniczenia kosztów zależnych od Spółdzielni do minimum. Jednakże na ceny energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej, wody oraz na wysokość zużycia tych kosztów Zarząd nie ma wpływu.

Wynik finansowy wyznaczany jest przez zestawienie wielkości przychodów oraz kosztów działalności Spółdzielni. Zestawienie tych wielkości przedstawia się następująco:

Rodzaj działalności	Przychody (tys. zł)		Koszty (tys. zł)		Wynik (tys. zł)	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
1. Działalność operacyjna	6 221,1	6 998,8	6 426,5	7 048,9	-205,4	-50,1
2. Działalność finansowa	40,0	34,8	64,9	2,0	-24,9	32,8
3. Pozostała dział. operacyjna	29,6	225,7	48,4	146,1	-18,8	79,6
4. Obowiązkowe zmniejszenia wyniku (podatek)					5,0	3,1
Łącznie	6 290,7	7 259,3	6 539,8	7 197,0	-254,1	59,2

W rachunku zysków i strat w opisywanym okresie zysk netto na pozostałej działalności wyniósł 59.198,95 zł, natomiast w gospodarce zasobami mieszkaniowymi powstała nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości -431.053,37 zł (ujęta w przychodach w rachunku zysków i strat w pozycji „Zmiana stanu produktów” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych - do rozliczenia w następnych okresach).

Głównymi czynnikami straty na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest niedobór w zaliczkach między innymi na: energię cieplną (-127.785,26 zł), zimną wodę (-30.667,89 zł), wywóz nieczystości (-93.134,90 zł), energię elektryczną (-81.465,53 zł), gaz (-44.780,60 zł). Aby pokryć niedobór w opłatach niezależnych od Spółdzielni, Zarząd podjął decyzję o podniesieniu cen od marca 2010 roku za energię elektryczną oraz wywóz nieczystości. W niedługim czasie Spółdzielnia zaktualizuje opłaty za gaz, które niezmiennie były od 2001 roku.

Dodatni wynik finansowy na pozostałej działalności operacyjnej jest efektem wzrostu ściąganości naszych należności od dłużników. Odbiciem tego jest również wysoka ściąganość odsetek lokatorskich, co ma odzwierciedlenie w dodatnim wyniku na działalności finansowej.

Zmiany w stanie funduszu remontowego przedstawia tabela poniżej. W 2009 roku remonty wykonano na łączną kwotę 488.049,26 zł.

Zmiany w stanie funduszu remontowego w 2009 roku				
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2009	zmniejszenia	zwiększenia	Stan na 31.12.2009
Ogólne	-132,79	0,00	0,00	-132,79
Budziszyńska 28ab	-33 069,92	7 583,48	12 940,44	-27 712,96
Budziszyńska 30-34	-24 916,15	22 744,36	63 478,32	15 817,81
Krośnieńska	-143 224,26	12 611,79	80 426,28	-75 409,77
Rydygiera	32 509,24	5 618,90	23 892,36	50 782,70
Kraszewskiego	101 804,32	91 796,90	49 965,07	59 972,49
Jabłeczna 38	29 027,90	1 874,93	12 963,24	40 116,21
Jabłeczna 8-20	110 156,48	159 948,26	133 822,87	84 031,09
Zaruskiego, Zmorskiego	88 092,65	2 193,67	39 718,33	125 617,31
Orłowicza 14-20	50 165,82	1 236,19	28 712,88	77 642,51
Głogera 3-7, Orłowicza 1	74 643,41	4 816,77	40 895,64	110 722,28
Orłowicza 2-12	60 875,55	2 923,59	45 711,96	103 663,92
Komuny Paryskiej	22 987,69	2 916,86	16 405,68	36 476,51
Kluczborska	-7 205,17	0,00	19 791,96	12 586,79
K. Miarki, Cinciwały	26 691,94	27 874,00	33 051,68	31 869,62
Legnicka 160-162	89 201,90	42 627,45	39 970,58	86 545,03
Na Ost. Groszu 2-4	48 710,59	26 502,05	37 173,60	59 382,14
Na Ost. Groszu 6	86 220,45	30 454,12	29 145,00	84 911,33
Ślężna 151-155	18 765,04	6 990,80	28 950,24	40 724,48
Gdańska	64 324,68	11 515,39	32 061,84	84 871,13
Skwierzyńska, Zaporoska	242 427,97	21 227,25	93 471,30	314 672,02
Wojrowicka	63 756,56	4 592,50	26 075,28	85 239,34
Suma:	1 001 813,90	488 049,26	888 624,55	1 402 389,19

Zmiany w stanie funduszu przeglądów i pomiarów przedstawia tabela poniżej. W 2009 roku dokonano łącznie przeglądów na kwotę 39.662,80 zł.

Zmiany w stanie funduszu przeglądów i pomiarów w 2009 roku				
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2009	zmniejszenia	zwiększenia	Stan na 31.12.2009
Ogólne	-19 976,00	301,00	0,00	-20 277,00
Budziszzyńska 28ab	2 706,22	744,60	913,56	2 875,18
Budziszzyńska 30-34	14 220,81	1 892,44	4 437,48	16 765,85
Krośnieńska	17 753,76	2 602,60	5 547,84	20 699,00
Rydygiera	7 129,89	872,65	1 776,24	8 033,48
Kraszewskiego	12 906,43	2 572,10	3 545,13	13 879,46
Jableczna 38	3 219,03	726,55	888,24	3 380,72
Jableczna 8-20	35 335,54	3 886,02	9 238,32	40 687,84
Zaruskiego, Zmorskiego	11 620,48	1 709,84	2 803,61	12 714,25
Orłowicza 14-20	5 700,59	1 041,23	2 027,16	6 686,52
Glogera 3-7, Orłowicza 1	11 902,92	1 047,99	2 886,96	13 741,89
Orłowicza 2-12	13 367,10	1 475,85	3 229,92	15 121,17
Komuny Paryskiej	4 747,58	749,18	1 163,88	5 162,28
Kluczborska	3 387,91	2 137,66	1 416,84	2 667,09
K. Miarki, Cinciąły	7 602,04	945,83	1 856,16	8 512,37
Legnicka 160-162	11 001,49	1 093,03	2 838,82	12 747,28
Na Ost. Groszu 2-4	10 405,45	4 094,50	2 608,92	8 919,87
Na Ost. Groszu 6	8 323,74	3 160,79	2 093,76	7 256,71
Ślężna 151-155	4 963,94	978,39	1 969,08	5 954,63
Gdańska	10 281,67	1 091,87	2 263,56	11 453,36
Skwierzyńska, Zaporoska	9 616,59	5 341,23	6 835,74	11 111,10
Wojrowicka	3 735,73	1 197,45	1 870,68	4 408,96
Suma:	189 952,91	39 662,80	62 211,90	212 502,01

Zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 1992 Nr 21 poz. 86 z późn. zm.) dochody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczone na cele statutowe w 2009 roku były wolne od podatku dochodowego z uwagi na przeznaczenie ich w całości na obsługę zasobów mieszkaniowych. Opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych objęto wynik na działalności gospodarczej, pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej. Łączny dochód podlegający opodatkowaniu wyniósł 16.453,48 zł a podatek w wysokości 3.126,00 zł odprowadzono na rachunek bankowy Urzędu Skarbowego Wrocław-Krzyki w dniu 31.03.2009 roku.

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA
W. Guzewicz
mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
A. Barski
Andrzej Barski

SPRAWY EKSPLOATACYJNE:

Wykonanie założeń planu remontowego za rok 2009 przedstawiono w dwóch blokach tematycznych:

- Zestawienie robót wykonanych w ramach planu remontów na rok 2009.
- Zestawienie robót wykonanych w ramach planu przeglądów i pomiarów na rok 2009.

ZESTAWIENIE ROBÓT WYKONANYCH W RAMACH PLANU REMONTÓW NA ROK 2009

Lp.	PRZEDMIOT REALIZACJI	PLAN	WYKONANIE
1	2	3	4
1.	Wymiana instalacji domofonowej w budynku ul. Kraszewskiego 15a	2 000,00	1 810,00
2.	Dostawa i montaż piaskownicy ul. Krośnieńska 10	2 000,00	1 062,62
3.	Wymiana instalacji domofonowej w budynku ul. Jabłeczna 38	—	2 762,87
4.	Dostawa elementów progów podrzutowych z oznakowaniem przy budynku ul. Jabłeczna 8-20	6 000,00	3 896,88
5.	Uzupełnienie płytek ceramicznych przed wejściami do budynku ul. Zaporoska 39, 39a, 39b	1 000,00	900,00
6.	Docieplenie fragmentu elewacji w budynku ul. Cinciały 1	36 000,00	15 626,70
7.	Wymiana i uzupełnienie płyt chodnikowych 50x50cm przy budynku ul. Jabłeczna 8-20	2 000,00	1 460,00
8.	Wykonanie projektu budowlanego docieplenia ściany szczytowej budynku ul. Jabłeczna 8	—	1 000,00
9.	Wykonanie naprawy opaski wokół budynku ul. Budziszynska 30-34a	5 000,00	5 103,40
10.	Malowanie obróbek ogniomurków ul. Kraszewskiego 13a-17b	3 000,00	2 800,00
11.	Malowanie lukarn ul. Rydygiera 13-17	2 700,00	2 500,00
12.	Malowanie rur spustowych ul. Rydygiera 13-17	1 500,00	1 500,00
13.	Malowanie rur spustowych od strony podwórza ul. Ślężna 151-155	2 500,00	2 300,00
14.	Remont pokrycia dachowego z ułożeniem papy termozgrzewalnej w budynku ul. K. Miarki 3-5	13 000,00	9 083,34
15.	Naprawa chodnika przy budynku ul. Budziszynska 34a	3 000,00	2 800,00

1	2	3	4
16.	Wymiana instalacji poziomów wody zimnej, wody ciepłej i cyrkulacji w budynku ul. Legnicka 160, 162	49 000,00	38 000,00
17.	Wymiana płyt chodnikowych 50x50cm przy budynku ul. Budziszewska 28a-b	4 000,00	3 800,00
18.	Docieplenie i malowanie ściany szczytowej budynku ul. Jabłeczna 8	59 500,00	64 949,00
19.	Wykonanie napraw tynku od strony zewnętrznej na balustradach balkonów w budynku Zaporoska- Skwierzyńska- Szczęśliwa	14 500,00	8 499,99
20.	Malowanie bramy przejazdowej w budynku ul. Na Ostatnim Groszu 2-4	3 000,00	2 800,00
21.	Wymiana instalacji domofonowej w budynku ul. Gdańska 22, 24, 28, 28a	8 600,00	6 103,98
22.	Wykonanie koncepcji przebiegu drogi dojazdowej do budynków: - ul. Na Ostatnim Groszu 2,4 - ul. Na Ostatnim Groszu 6		2 745,00 2 745,00
23.	Malowanie klatki schodowej w budynku ul. Na Ostatnim Groszu 6	35 200,00	25 680,00
24.	Modernizacja dźwigów w budynkach: - ul. Kraszewskiego 15a - ul. Kraszewskiego 17 - ul. Jabłeczna 10 - ul. Jabłeczna 16	43 000,00 43 000,00 43 000,00 43 000,00	41 745,64 41 745,64 46 127,38 46 127,38
25.	Wymiana drzwi wejściowych wewnętrznych do klatek schodowych w budynkach: ul. Kraszewskiego 13a, 15, 15a, 17, 17b ul. Legnicka 160, 162 ul. Orłowicza 14, 16, 18, 20	15 000,00 6 000,00 12 000,00	17 001,23 9 001,91 13 417,80
RAZEM:		458 500,00	425 095,76

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA
W
mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
AB
Andrzej Bariski

**ZESTAWIENIE ROBÓT WYKONANYCH W RAMACH PLANU
PRZEGLĄDÓW I POMIARÓW NA ROK 2009**

Lp.	Przedmiot realizacji	Plan	Wykonanie
1	2	3	4
1.	Przeгляд i uszczelnienie instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych		406,07
2.	Czyszczenie i okresowa kontrola przewodów spalinowych i wentylacyjnych w budynku ul. Ślężna 151-155		584,37
3.	Przeгляд, czyszczenie, konserwacja kotła c. o. gaz w budynku ul. Ślężna 151-155		146,40
4.	Przeгляд i uszczelnienie instalacji gazowej w 21 budynkach mieszkalnych	19 000,00	8 576,48
5.	Przeгляд 5- letni budynków: - ul. Na Ostatnim Groszu 2-4 - ul. Na Ostatnim Groszu 6	8 000,00 6 000,00	3 117,10 2 348,50
6.	Kontrola okresowa roczna 21 budynków mieszkalnych	9 450,00	9 272,00
7.	Przeгляд przewodów kominowych wentylacyjnych w 20 budynkach mieszkalnych	23 000,00	14 724,18
		RAZEM:	65 450,00
			39 175,10

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA
W
mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
W
Andrzej Barski

Roboty remontowe wykonane w 2009 r. a nieobjęte planem remontów:

Lp.	Przedmiot realizacji	Wykonanie
1	2	3
1.	Usunięcie awarii instalacji wody ciepłej ul. Budziszewska 34/2 (po pożarze)	1 070,00
2.	Uzupełnienie docieplenia pianką ścian ul. Krośnieńska 4/10	4 996,75
3.	Usunięcie awarii c. o. ul. Wojrowicka 45/7	915,67
4.	Uszczelnienie połączenia daszku nad balkonem ul. Rydygiera 13/5	1 377,50
5.	Uzupełnienie brakujących obróbek blacharskich ul. Kraszewskiego 13a-17b	491,13
6.	Wyczyszczenie i pomalowanie rynien i pasów nadrynnowych ul. Kraszewskiego 13a-17b	4 600,00
7.	Zmiana konstrukcji bramy osłony śmietnikowej na 1-skrzydłową ul. Zaporoska 39	800,00
8.	Uszczelnienie 2 lukarn ul. Ślężna 153/9	1 037,90
9.	Uszczelnienie połączenia dachowej ul. Budziszewska 34a/29	828,61
10.	Uszczelnienie połączenia dachowej ul. Wojrowicka 45/7	699,65
11.	Uszczelnienie złączy płyt prefabrykowanych ul. Krośnieńska 6/11	1 196,05
12.	Usunięcie przecieku z dachu ul. Komuny Paryskiej 15	656,03
13.	Wymiana rynny oraz uzupełnienie docieplenia w pasie podrynnowym i uszczelnienie ul. Na Ostatnim Groszu 4/34	1 807,49
14.	Uszczelnienie pęknięć na ścianie ul. Szczęśliwa 40a	1 086,99
15.	Uszczelnienie pęknięć oraz naprawa odpadającego tynku ul. Szczęśliwa 40	1 169,20
16.	Uszczelnienie pęknięć ściany ul. Skwierzyńska 28	1 007,17
17.	Usunięcie przecieku z dachu ul. Jabłeczna 38	495,20
18.	Uszczelnienie przecieków z dachu ul. Krośnieńska 6, 10, 12	845,39
19.	Wymiana kolanka spustowego ul. Krośnieńska 6	505,26

1	2	3
20.	Uszczelnienie dachu na styku z rynną ul. Budziszewska 34/29	1 044,32
21.	Uszczelnienie obróbki blacharskiej przy posadzce balkonu ul. Budziszewska 28a-b/11	879,42
22.	Uszczelnienie połączeń blachodachówki oraz lukarny ul. Wojrowicka 45/7	794,56
23.	Uszczelnienie dylatacji ul. Legnicka 160/6	978,41
24.	Uszczelnienie ściany zewnętrznej ul. Rydygiera 17/2	674,72
25.	Usunięcie przecieku z lukarny ul. Komuny Paryskiej 15/16	572,38
26.	Uszczelnienie wokół okna połaciowego i wzdłuż ogniomuru ul. K. Miarki 5/11	771,32
27.	Uszczelnienie przecieku na lukarnie ul. Cinciały 1/8	663,94
28.	Czyszczenie rynien ul. K. Miarki 5	1 553,20
29.	Uszczelnienie złączy płyt prefabrykowanych ul. Budziszewska 28/9	1 882,50
30.	Uszczelnienie złączy płyt prefabrykowanych ul. Budziszewska 28/1	326,68
31.	Oczyszczenie rur spustowych ul. Ślężna 151, 153, 155	1 477,22
32.	Uszczelnienie przecieków ul. Zaruskiego 2/4	882,49
33.	Wymiana skorodowanej obróbki blacharskiej na balkonie ul. Jabłeczna 18/11	1 370,70
34.	Uszczelnienie połączenia ścian z połacią dachową ul. Gdańska 28a/10	601,85
35.	Wyczyszczenie rynien ul. Wojrowicka 45-49	1 242,56
36.	Uszczelnienie złączy płyt ul. Zaruskiego 2	1 464,73
37.	Uszczelnienie złączy płyt ul. Zmorskiego 2/15	1 076,91
38.	Uszczelnienie dachu i pasa podrynnowego ul. Orłowicza 6/9	1 232,64
39.	Usunięcie nieszczelności nad klatką schodową ul. Orłowicza 16	569,25
40.	Usunięcie wycieku olkitu z krętek wentylacyjnych ul. Orłowicza 10/10	402,92
41.	Usunięcie przecieku z dachu ul. Komuny Paryskiej 15/9	639,49

1	2	3
42.	Wyczyszczenie rynny i rury spustowej ul. Krośnieńska 8	276,12
43.	Wyczyszczenie rynien ul. Budziszewska 28a-b	448,70
44.	Usunięcie nieszczelności na ścianie ul. Budziszewska 30/18	1 262,67
45.	Usunięcie nieszczelności na ścianie ul. Budziszewska 32/16	1 122,94
46.	Uszczelnienie obróbki blacharskiej ul. Krośnieńska 14/19	572,38
47.	Usunięcie przecieku na klatkę schodową ul. Kraszewskiego 17	846,82
48.	Wykonanie i montaż dodatkowej rury odpływowej z balkonu ul. Gdańska 22/6	1 555,10
49.	Wykonanie i montaż brakującego elementu rynny ul. Krośnieńska 6/11	680,24
50.	Uszczelnienie połączeń dachowej i okien dachowych ul. Na Ostatnim Groszu 2/33	1 474,55
51.	Uszczelnienie połączeń dachowej ul. Gdańska 22/6	907,46
52.	Uszczelnienie dwóch pionów złączy płyt na klatce schodowej ul. Orłowicza 16	802,70
53.	Wyczyszczenie i naprawa rynien ul. Komuny Paryskiej 15	998,79
54.	Naprawa odcinka rury spustowej od strony podwórza ul. Komuny Paryskiej 15	276,12
55.	Wymiana obróbki okapowej na balkonie, uszczelnienie blacharki na dociepleniu, uszczelnienie dwóch kominów ul. Budziszewska 30/19	1 395,71
56.	Wyczyszczenie rynien i usunięcie pozostałości po gniazdach ptasich ul. Budziszewska 34a/21	629,43
57.	Wymiana rynny na dachu ul. Krośnieńska 12/20	1 245,66
58.	Uszczelnienie rynny koszowej na dachu skośnym ul. Gdańska 22	591,07
59.	Uszczelnienie złączy płyt poziomych ul. Jabłeczna 12/36	582,20
60.	Uszczelnienie złączy płyt poziomych i pionowych ul. Orłowicza 10/2	1 567,88

1	2	3
61.	Naprawa tynku i malowanie elewacji przy wejściu na klatkę schodową ul. Na Ostatnim Groszu 6	700,00
62.	Naprawa i malowanie tynku na suficie klatki schodowej ul. Zaporoska 37	300,00
63.	Docieplenie dwóch ścian wewnątrz klatki schodowej na parterze budynku ul. Budziszynska 34	1 979,50
64.	Uszczelnienie złączy płyt w poziomie i pionie ul. Krośnieńska 12/15	2 000,90
65.	Naprawa balkonu Ul. Gdańska 24/9	3 959,00
66.	Wykonanie izolacji i wylewki balkonu ul. Glogera 5/12	3 210,00
67.	Wymiana skorodowanego pasa nadrynnowego i uszczelnienie złączy płyt w pionie i poziomie ul. Glogera 5/12	674,10
68.	Wykonanie otworu wentylacyjnego w stropodachu ul. Budziszynska 30/19	414,19
69.	Uszczelnienie połączenia blachy trapezowej z płytami na dachu Ul. Budziszynska 34/29	921,12
70.	Uszczelnienie połączenia blachy trapezowej z płytami na dachu ul. Budziszynska 34a/29	590,59
71.	Wykonanie remontu izolacja tarasu przy lokalu nr 34 ul. Na Ostatnim Groszu 4	16 906,00
72.	Uszczelnienie pasa podrynnowego i rynny, naprawa odpływu i kosza zlewowego ul. Na Ostatnim Groszu 4/34	1 932,12
73.	Uszczelnienie dachu w obrębie komina wentylacyjnego ul. Wojrowicka 47/14	592,50
74.	Uszczelnienie dachu w obrębie lukarny ul. Wojrowicka 49/20	645,00
75.	Czyszczenie rynien ul. Ślężna 151-155	1 989,43
76.	Uszczelnienie złączy płyt nad mieszkaniem ul. Budziszynska 28a/5	511,01
77.	Wypełnienie ścian zewnętrznych budynku pianką poliuretanowa przy mieszkaniu ul. Budziszynska 34a/6	3 998,20

1	2	3
78.	Naprawa tynków oraz malowanie ścian, sufitów i posadzki w 2 maszynowniach dźwigów ul. Jabłeczna 10 i 16	2 800,00
		RAZEM: 108 048,40

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA
W. Guzewicz
mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
A. Barński
Andrzej Barński