

MAJ 2012

nakład 5.600

NASZE POPOWICE

Gazeta Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Popowice”

DRUGIE MIEJSCE w rankingu

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
POPOWICE
w Ogólnopolskim
Rankingu
Najlepszych Spółdzielni
Mieszkaniowych
DOBRA SPÓŁDZIELNIA 2012
została sklasyfikowana
na II miejscu
w województwie
dolnośląskim!

Program DOBRA SPÓŁDZIELNIA, prowadzony jest przez redakcję „Strefy Gospodarki”, dodatek do „Dziennika Gazety Prawnej”. Ma on za cel wyłonienie wąskiego grona najlepszych w naszym kraju spółdzielni mieszkaniowych. Program ma także za zadanie upowszechnianie i propagowanie właściwych wzorców, modeli oraz strategii funkcjonowania spółdzielni i sprawne zarządzanie przez nie zasobami mieszkaniowymi.

Pokazanie w ten sposób spółdzielczych liderów z poszczególnych regionów wzmacnia wizerunek polskiej spółdzielczości mieszkaniowej. Uzyskanie godła DOBRA SPÓŁDZIELNIA jest wiarygodną gwarancją rzetelności, solidności oraz wysokiej dbałości zarządzania, a także obsługi zasobów mieszkaniowych.

Znalezienie się naszej Spółdzielni w gronie laureatów tego rankingu potwierdza właściwy kierunek jej rozwoju.

Tomasz Kapłon



Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
„POPOWICE”
ul. Popowicka 28
54-237 Wrocław

Administracja czynna:
pon., śr., pt.: 7⁰⁰ – 15⁰⁰
wt., czw.: 9⁰⁰ – 17⁰⁰

Przyjmowanie interesantów
przez Zarząd:
czwartki: 14⁰⁰ – 17⁰⁰

Przyjmowanie interesantów
przez przedstawicieli
Rady Nadzorczej:
pierwszy i trzeci
czwartek miesiąca: 16⁰⁰ – 17⁰⁰

WAŻNIEJSZE TELEFONY

Zarząd Spółdzielni:
tel. 71 350 66 30
tel. 71 355 63 73
fax 71 355 76 99

Dział Techniczno-Administracyjny
– dyspozytor:
tel. 71 355 40 05
tel. 71 350 10 92

Dział Czyszczeń:
tel. 71 350 66 30 wew. 23 i 25

Lokale Użytkowe:
tel. 71 350 66 30 wew. 27

Pogotowie Elektryczne,
Wod.-Kan. i C.O.:
(po godzinach pracy administracji)
tel. 693 074 544, 605 979 282
tel. 71 718 18 56

Pogotowie Dźwigowe:
tel. 71 351 39 66
tel. 606 971 768

Policja: tel. 997
Straż Pożarna: tel. 998
Pogotowie Ratunkowe: tel. 999
Pogotowie Gazowe: tel. 992
Straż Miejska: tel. 986
Straż Miejska (SMS dla niesłyszących):
608 302 302
Pogotowie Energetyczne: tel. 991
Pogotowie Fortum (d. MPEC): tel. 993
Pogotowie MPWiK: tel. 994



Nasze Popowice – kwartalnik

Wydawca: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „POPOWICE”**
ul. Popowicka 28, 54-237 Wrocław
tel. 71 350 66 30, fax 71 355 76 99

Redakcja:
**Grupa Wydawnicza „Wrocławianin”
Usługi Dziennikarskie i Wydawnicze
Maciej Woźny**

ul. Energetyczna 14, 53-330 Wrocław
tel. 71 791 13 62, 501 086 588

Redaktor odpowiedzialny:
Tomasz Kapłon, tel. 503 692 708

Zdjęcia: **Tomasz Kapłon**

Skład, łamanie, fotoedycja:
Rafał Tlak, rafal.tlak@wroclawianin.pl

Druk: **Drukarnia Klaudia-Druk**
ul. Obwodowa 25, 88-100 Inowrocław, tel. 664 429 364

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Popowice” za 2011 rok

I. ZATRUDNIENIE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym, tj. od 1.01 do 31.12.2011 r. zatrudnienie w Spółdzielni wyniosło 79,29 etatu (w porównaniu z 2010 r. zmalało średnio o 9,01 etatu).

Strukturę organizacyjną Spółdzielni tworzyły dwie jednostki organizacyjne, w których zatrudnienie średnioroczne w etatach przedstawiało się następująco:

- Zarząd Spółdzielni – 22 etaty na stanowiskach nierobotniczych, w tym 3 członków Zarządu,
- Dział Administracyjno-Techniczny:
 - 8 etatów na stanowiskach nierobotniczych,
 - 19,74 etatu konserwatorów,
 - 29,55 etatu gospodarzy domów.

Od 2002 r. przy Spółdzielni działa Związek Zawodowy Pracowników SMLW „Popowice” zrzeszający 33 pracowników.

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Struktura zasobów

Według stanu na 31 grudnia 2011 roku zasoby mieszkalno-usługowe Spółdzielni obejmują teren o powierzchni 331 574 m² podzielony na:

- Zespół Nieruchomości nr 1,
- Zespół Nieruchomości nr 2.

Zestawienie zasobów budynkowych Spółdzielni przedstawia tabela nr 1, natomiast wszystkich gruntów tabela nr 2.

Tabela nr 1. Zestawienie zasobów budynkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Popowice” na dzień 31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	jm.	Zespół Nieruchomości nr 1	Zespół Nieruchomości nr 2	Razem
Ilość budynków mieszkalnych	szt.	25	27	52
Ilość budynków użytkowych	szt.	8	6	14
Ilość mieszkań	szt.	2 625	2 902	5527
Ilość dźwigów	szt.	51	74	125
Ilość węzłów cieplnych – budynki mieszkaniowe	szt.	45	49	94
Ilość klatek w budynkach mieszkaniowych	szt.	129	131	260
Powierzchnia użytkowa razem	m²	117 091,90	137 847,18	254 939,08
z tego:				
a) lokale mieszkalne	m ²	77 033,69	96 182,00	173 215,69
b) lokale mieszkalne (odrębna własność)	m ²	40 058,21	41 665,18	81 723,39
Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	m²	6 509,20	6 673,60	13 182,80

Tabela nr 2. Zestawienie gruntów w SMLW „Popowice” według stanu na 31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	Zespół Nieruchomości nr 1	Zespół Nieruchomości nr 2	Powierzchnia ogółem
	[m ²]		
Powierzchnia gruntów razem	155 022,00	176 552,00	331 574,00
w tym:			
– własność Spółdzielni	59 913,12	70 609,32	130 522,44
– odrębna własność	30 945,88	30 112,68	61 058,56
– użytkowanie wieczyste	64 163	75 830,00	139 993,00
Tereny w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni wydzierżawiane na podstawie umów dzierżawy	7 132,65	20 635,91	27 768,56

dokończenie na str. 3

dokończenie ze str. 2

2. Opłaty dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Zarząd Spółdzielni od 2007 roku prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z Ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).

W okresie sprawozdawczym, tj. w roku 2011 roku, nastąpił wzrost cen umownych i urzędowych oraz podatku VAT od towarów i usług, co spowodowało wzrost kosztów utrzymania zasobów, a tym samym zmiany w sytuacji finansowej Spółdzielni, wymagające pokrycia ich wzrostu opłatami pobieranymi od użytkowników lokali.

Zgodnie z Uchwałą nr 11/08/IV/2010 Rady Nadzorczej zatwierdzającą opracowany przez Zarząd plan finansowy na 2011 rok, który obejmował koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych indywidualnie dla każdej nieruchomości, wprowadzono zróżnicowane stawki opłaty eksploatacyjnej.

Dla lokali mieszkalnych odpłatność na fundusz remontowy utrzymano na poziomie 2010 roku:

- Zespół Nieruchomości nr 1 1,22 zł/m²
- Zespół Nieruchomości nr 2 1,38 zł/m²

Na podstawie Uchwały nr 116/06/IV/2011 Rady Nadzorczej wzrosły od 1.07.2011 r. zaliczki na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej ogólnego użytku w czterech nieruchomościach: Białowieska 32-42, Popowicka 148-150, 152-158, Wejherowska 11-17 i 31-41, Żubrza 7-11.

Osoby, które nie są członkami Spółdzielni, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni, dlatego wnoszą opłatę eksploatacyjną w wysokości, która w 100% pokrywa koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

W związku z dwukrotną zmianą taryfy dla ciepła w 2011 roku, urealniono cenę podgrzewu wody od 1.08.2011 do wysokości 13,60 zł/m³.

Tabele nr 3, 3a i 3b przedstawiają wysokości miesięcznych opłat pobieranych od mieszkańców na pokrycie kosztów utrzymania zasobów oraz opłat za usługi komunalne i energię cieplną.

Tabela nr 3. Opłaty eksploatacyjne i remontowe za lokale mieszkalne

Data wprowadzenia zmiany stawek	ZN nr 1			ZN nr 2		
	[zł/m ²]					
	Opłata eksploat.	Fund. rem.	Razem opłata ekspl.-remont.	Opłata eksploat.	Fund. rem.	Razem opłata ekspl.-remont.
1.02.2008	1,27	1,22	2,49	1,27	1,38	2,65
1.02.2009	1,33	1,22	2,55	1,33	1,38	2,71
1.01.2010	zróżnicowana na nieruchomości	1,22		zróżnicowana na nieruchomości	1,38	
1.01.2011	zróżnicowana na nieruchomości	1,22		zróżnicowana na nieruchomości	1,38	

Tabela nr 3a. Wysokość miesięcznych opłat za usługi komunalne i dźwigi

Wyszczególnienie		Termin wprowadzenia zmiany stawki	ZN nr 1	ZN nr 2
Wywóz nieczystości stałych	[zł/osoba]	1.10.2008	6,40	7,10
		1.02.2009	6,80	8,20
		1.01.2011 bez zmian	6,80	8,20
Woda i ścieki (taryfę dla wody i ścieków zatwierdza Rada Miejska Wrocławia)	[zł/m ³]	1.03.2010	6,46	6,46
		1.03.2011	7,61	7,61
Dźwigi	[zł/osoba]		7,70	7,70
		1.01.2010 bez zmian oprócz	Białowieska 13-23 10,70	Białowieska 32-42, Bobrza 28-44, Popowicka 96-102 10,70
		1.01.2011	bez zmian	bez zmian

Tabela 3b. Wysokość opłat za energię cieplną

Wyszczególnienie		Termin wprowadzenia zmiany stawki	ZN nr 1	ZN nr 2
Centralne ogrzewanie (zaliczka)	[zł/m ²]	1.11.2010	2,07*	
		1.10.2010		2,02*
		1.08.2011	2,27*	
		1.09.2011		2,12*
Podgrzanie wody (c.w.u.) – zaliczka	[zł/m ³]	1.10.2007	11,20	11,20
		1.06.2010	12,40	12,40
		1.08.2011	13,60	13,60

* Podano uśrednione zaliczkowe stawki na centralne ogrzewanie ustalone w oparciu o rzeczywiste koszty dla każdego budynku wynikające z ostatniego okresu rozliczeniowego. Stawki zaliczkowe na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania kształtują się w Spółdzielni na poziomie od 1,90 do 2,50 zł/m².

III. DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNO-TECHNICZNA

Zasoby Zespołu Nieruchomości nr 1 oraz Zespołu Nieruchomości nr 2 w zakresie działalności eksploatacyjno-technicznej w roku 2011 obsługiwało:

- 8 pracowników nieprodukcyjnych,
- 49,29 pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych, w tym:
 - 19,74 konserwatorów,
 - 29,55 gospodarzy domów.

Zakres obsługi obejmował 52 budynki mieszkalne i lokale użytkowe, a celem było utrzymanie pełnej sprawności technicznej.

1. Działalność eksploatacyjna obejmowała wykonywanie czynności w zakresie:

- 1) utrzymania czystości na terenach zewnętrznych i wewnętrznych poprzez:
 - wykonywanie codziennych obowiązków w zakresie sprzątania, grabienia liści, trawy, wywozu odpadów tzw. gabarytowych, usuwania oblodzeń, odśnieżanie chodników itp.;

dokończenie na str. 4

dokończenie ze str. 3

- likwidację gryzoni, insektów poprzez wykonywanie zabiegów deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji – usługi te na zlecenie Spółdzielni wykonywała firma DEZMARK;
- utrzymanie w sprawności technicznej drożności i czyszczeniu ciśnieniowego lejów zsygowych wraz z szufladami i komorami zsygowymi – roboty na podstawie umowy wykonała firma OPEN;
- wykonanie przeglądów sprawności technicznej:
 - urządzeń zabawowych, urządzeń sanitarnych do gromadzenia odpadów (kosze typu „foka”, kontenerów zlokalizowanych w komorach zsygowych i śmietnikach wolno stojących);
 - budynków, w tym wynikających z prawa budowlanego oraz przygotowania do okresu zimowego (stan oszkleń okien piwnicznych, klatek schodowych, uzupełnienia piasku do „akcji zima”);

Zauważone usterki usuwane były na bieżąco przez pracowników działu technicznego lub firmy zewnętrzne.

- 2) rozpatrywanie wszelkiego rodzaju wniosków dotyczących w szczególności konfliktów lokatorskich, najmu pomieszczeń ogólnego użytku, jak również poprawienia estetyki zasobów;
- 3) rozliczenia zużycia wody;
- 4) rozliczenia zużycia ciepła.

2. W ramach obsługi technicznej Zespołów Nieruchomości usunięto niżej wymienione awarie i usterki:

elektryczne, hydrauliczne,	
dekarskie, murarskie, ślusarskie	8290
domofony	1477
azart	289
dźwigi	741
OGÓŁEM	10 797

Usuwanie usterek, awarii i aktów wandalizmu następowało w wyniku zgłoszeń lub przeglądów. Usuwanie ich odbywało się zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami. Wykonywali je pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni, jak również wyspecjalizowane firmy zewnętrzne na podstawie umów.

Firmy zewnętrzne:

- KON-REM – odpowiedzialna za utrzymanie w sprawności technicznej dźwigów osobowych;
- TELKA – odpowiedzialna za sprawność funkcjonowania instalacji azart;
- ELF – odpowiedzialna za sprawność instalacji domofonowej;
- ALTEX – odpowiedzialna za rozliczenie kosztów c.o. w ZN nr 2;
- ENERGOSYSTEM – odpowiedzialna za rozliczenie kosztów c.o. w ZN nr 1;
- IMPEX – odpowiedzialna za usuwanie awarii poza godzinami pracy Spółdzielni (pogotowie techniczne).

Ponadto, dla rozwiązywania bieżących spraw zgłaszanych przez mieszkańców, Spółdzielnia podejmowała krótkotrwałą – bądź jednorazową – współpracę z różnymi firmami, takimi jak:

- SEB-TRANS – usługi transportowe;
- Szachniewicz – usługi ziemne;
- HAZIAK – usługi w zakresie instalacji kanalizacji zewnętrznej;
- GREDEL – usługi transportowo-sprzętowe;
- Max-Woj – usługi usuwania awarii wodociągowych na sieci zewnętrznej.

3. Roboty na terenach zewnętrznych i wywóz nieczystości

Wywóz odpadów w Spółdzielni realizuje firma TRANS-FORMERS. Firma STENA odpowiada za wywóz makulatury zbieranej w dwóch kontenerach ustawionych przy lokalach użytkowych. Za utrzymanie w czystości osiedli, pielęgnację drzew i krzewów, wycinkę drzew, utrzymanie w sprawności technicznej placów zabaw, cięcia pielęgnacyjne zieleni, koszenie trawników odpowiadają pracownicy Spółdzielni. W roku sprawozdawczym wykonano w tym zakresie:

- prześwietlenie drzew wraz z usunięciem uschniętych gałęzi;
- transport tzw. gabarytów z terenu osiedli do kontenerów;
- trzykrotne pełne ścięcie trawy + dodatkowo jedno ścięcie wybiórczo;
- dwukrotne cięcie żywopłotów.

4. Przeglądy

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego wykonano:

- przegląd roczny budowlany (pracownicy Spółdzielni);
- przegląd roczny gazowo-wentylacyjny (firma ALTEX-Service), w budynkach o powierzchni powyżej 2000 m² dwukrotnie;
- przegląd instalacji przeciwpożarowych (firma SUPON);
- przegląd roczny sprawności dźwigów osobowych (Urząd Dozoru Technicznego).

Oprócz przeglądów obowiązkowych wykonano:

- 45 przeglądów tzw. tygodniowych;
- przegląd placów zabaw;
- przeglądy doraźne związane ze zgłoszeniami usterek;
- przeglądy typujące zadania do planu remontowego.

Powyższe przeglądy wykazały, że nasze zasoby utrzymywane są w dobrej sprawności technicznej. Spełniamy wymogi stawiane zarządcom budynków przez prawo budowlane. Budynki są bezpieczne dla mieszkańców. Z kontroli gazowej wynika, że nie ma zagrożeń. Z kontroli wentylacji wynika, że poprawia się sprawność grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej.

5. Fundusz remontowy Zespołu Nieruchomości nr 1

W ramach planu funduszu remontowego wykonano:

- remont podestów wejściowych do budynków będących w złym stanie technicznym – dotyczy klatek w budynkach: Białowieska 5, 7, 9, 11, 13, 29, 41, 43, Jelenia 28, 30, 32, 34, Niedźwiedzia 6, 8, 10, 12, 25, 27, 35, 37, 43, Popowicka 14, 20;
- opaski wokół budynku Białowieska 5-11;
- odnowę powłok malarskich na klatkach schodowych Jelenia 54 i 56;
- naprawę i malowanie drzwi do pomieszczeń kubłowni będących w złym stanie technicznym we wszystkich jedenastokondygnacyjnych budynkach;
- wymianę urządzeń na placach zabaw przy ul. Białowieskiej 13-23 oraz Niedźwiedziej 14-24;
- wymianę i naprawę wyłączników świetlnych w piwnicach;
- remont kominów będących w złym stanie technicznym – Białowieska 29-35, 37-43, Niedźwiedzia 30-36, 38-44;
- naprawę i malowanie śmietników przy Białowieskiej 5-11, Popowickiej 30-58 i Popowickiej 49-61;
- uszczelnienie dylatacji budynkowych między bramami: Białowieska 7-9, 15-17, 19-21; Niedźwiedzia 8-10, 16-18, 20-22, 55-57; Popowicka 12-14, 20-22, 34-36, 40-42, 46-48, 52-54, 64-66, 51-53, 57-59; Jelenia 8-10, 14-16, 20-22, 32-34, 38-40, 44-46, 50-52;

dokończenie na str. 5

dokończenie ze str. 4

- remont ośmiu dźwigów w zakresie I etapu w budynkach: Białowieska 15, Jelenia 14, 24, 30, 32, Niedźwiedzia 22, Popowicka 16 i 64.

6. Fundusz remontowy mienia wspólnego Spółdzielni w Zespole Nieruchomości nr 1

W ramach planu funduszu wykonano:

- remont ciągów pieszo-jezdných przy budynku Białowieska 13-23;
- chodnik wzdłuż budynku Popowicka 30-58;
- usuwano awarie na sieci wodnej i kanalizacyjnej – Białowieska 32 i Starograniczna 28.

7. Fundusz remontowy Zespołu Nieruchomości nr 2

W ramach planu funduszu remontowego wykonano:

- wymianę WLZ wraz z osprzętem elektrycznym w klatkach budynków: Białowieska 38, 40, 42, 50, 52, 54, 70, 72, 74; Bobrza 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 38, 40, 42, 44; Popowicka 74, 76, 82, 84, 100, 102, 140, 142, 150, 152, 154, 156, 158; Wejherowska 25, 27, 29, 35, 37, 39, 41, 75, 77;
- wyprawki malarskie klatek schodowych po wymianie WLZ;
- montaż tzw. turbowentów poprawiających pracę wentylacji grawitacyjnej w budynkach: Białowieska 12-16, 68-70, 76-82, 72-74; Popowicka 86-92, 104-132; Wejherowska 31-41, 55-59, 61-65, 67-71, 73-77;
- wymianę automatycznych zaworów odpowietrzających instalację centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach mieszkalnych;
- remont kubłowi we wszystkich jedenastokondygnacyjnych budynkach;
- remont obróbek blacharskich oraz rynien na budynkach: Białowieska 4-10; Popowicka 144-150; Wejherowska 19-29, 55-59, 61-65;
- wymianę urządzeń na placach zabaw przy ul. Popowickiej 96-102, Wejherowskiej 3-9, 19-29 oraz Wejherowskiej 11-17, 31-41;
- opaski wokół budynków: Białowieska 4-10, 12-16, 18-22, 24-30, 72-74; Popowicka 70-76, 86-92, 136-142, 144-150, 152-158; Wejherowska 3-9, 11-17, 19-29, 31-41, 55-59, 61-65;
- naprawę podestów wejściowych do budynków będących w złym stanie technicznym: Białowieska 18-28, Popowicka 104-132, Wejherowska 5, 39, 55, 59, 63, 67, 69;
- remont zadaszeń nad wejściami do budynków jedenastokondygnacyjnych: Białowieska 32-42, 44-54, 68-70, 72-74; Popowicka 70-76, 78-84, 96-102, 136-142, 144-150, 152-158; Wejherowska 19-29, 31-41;
- odwodnienie chodników na dwóch nieruchomościach: Popowicka 86-92 i Wejherowska 67-77;
- remont śmietników: Białowieska 18-30, 68-70, 72-74, 76-82; Popowicka 86-92, 104-132; Wejherowska 3-9, 11-17, 19-29, 31-41, 55-59, 67-77;
- remont kominów będących w złym stanie technicznym: Białowieska 18-30 i 32-42;
- uszczelnienie dylatacji budynkowych między bramami: Popowicka 88-90, 108-110, 114-116, 120-122, 126-128, 138-140, 146-148, 154-156; Bobrza 4-6, 10-12, 16-18, 22-24, 32-34, 38-40; Białowieska 6-8, 26-28, 36-38, 48-50, 78-80; Wejherowska 5-7, 13-15, 21-23, 25-27, 33-35, 37-39.

8. Roboty realizowane z mienia wspólnego Spółdzielni w Zespole Nieruchomości nr 2

W ramach funduszu remontowego:

1. utrzymano w sprawności technicznej place zabaw;
2. usuwano awarie na sieci wodnej i kanalizacji: Wejherowska 17 (dwie awarie), Wejherowska 65, Białowieska 32, 68 i Popowicka 92, 138.

IV. INFORMACJA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

– według stanu na 31.12.2011 r.

	ZN nr 1	ZN nr 2	Razem
A. Lokale mieszkalne			
Liczba mieszkań ogółem:	2625	2902	5527
– mieszkania spółdzielcze własnościowe	1653	2025	3678
– mieszkania spółdzielcze lokatorskie	45	22	67
– mieszkania własnościowe/odrębna własność	889	848	1737
– umowy najmu	30	7	37
– mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego	8	0	8
B. Członkostwo			
Liczba członków zasiedlonych	2401	2648	5049
Wykluczeni ze Spółdzielni	25	41	66
Zrezygnowali z ubiegania się o członkostwo	189	210	399

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZO-FINANSOWA SMLW „POPOWICE” W 2011 ROKU

1. Bilans

W oparciu o Ustawę z dnia 29 września o rachunkowości (Dz.U. nr 121 poz. 591 z późn. zm.) oraz Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001 r. z późn. zm.), Spółdzielnia dokonała zamknięcia ksiąg rachunkowych i sporządziła sprawozdanie finansowe za rok 2011 składające się z Bilansu, Rachunku zysków i strat, Przepływów pieniężnych oraz Zestawienia zmian w kapitale własnym.

Umowa o badanie sprawozdania finansowego za rok 2011 została podpisana ze Spółką Partnerską „V.Sukiennik i partnerzy-biegli rewidentów” z siedzibą we Wrocławiu a badanie przeprowadziła Jadwiga Kieruńczak – biegły rewident.

Raport z badania sprawozdania finansowego i ocenę sytuacji finansowej Spółdzielni biegły rewident przedstawił na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 26.04.2012 r. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z raportem przyjęła sprawozdanie finansowe za rok 2011 na posiedzeniu w dniu 26.04.2012 r. Poniżej prezentujemy fragment opinii biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie:

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

dokończenie na str. 6

dokończenie ze str. 5

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2011 r., jak też wyniku finansowego za rok obrotowy 1.01-31.12.2011;
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i statutu badanej jednostki.

Załącznik nr 1 – Bilans za rok 2011

Załącznik nr 2 – Rachunek zysków i strat za rok 2011

W ocenie ogólnej zawartej w raporcie z badania biegły rewident stwierdził m.in., że:

- w Spółdzielni nastąpił nieznaczny spadek wartości rzeczowego majątku trwałego – spadek ten jest wynikiem realizacji zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przenoszenia na własność praw do lokali;
- Spółdzielnia systematycznie wypracowuje zysk netto na sprzedaży z pozostałej działalności gospodarczej, głównie z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- dobrą kondycję finansową Spółdzielni potwierdzają wskaźniki płynności finansowej, utrzymujące się na stabilnym, optymalnym poziomie i świadczą o braku trudności w terminowym regulowaniu zobowiązań.

Reasumując, z oceny biegłego rewidenta wynika, że uzyskane przez Spółdzielnię w 2011 roku wielkości i wskaźniki świadczą o jej dobrej i stabilnej sytuacji majątkowej i finansowej.

2. Ogólne wyniki działalności gospodarki zasobami Spółdzielni za rok 2011 w ujęciu liczbowym

I. Wyniki finansowe SMLW „Popowice”

1. Lokale mieszkalne	-1.377.279,96 zł
2. Pożytki z najmu pomieszczeń dodatkowych w budynkach mieszkalnych	+378.490,53 zł
3. Media – lokale mieszkalne	+1.368.167,95 zł
4. Lokale użytkowe + pozostała sprzedaż	+1.225.573,63 zł
5. Pozostała działalność operacyjna + zyski i straty nadzwyczajne	+838.654,03 zł
6. Działalność finansowa	+780.193,64 zł

Ogółem wynik brutto 1.01-31.12.2011 r. +3.213.799,82 zł

Wyniki ujęte w poz. 1 i 2 z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 5 ust. 1 i art. 6 ust. 1) zwiększają odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Dane ujęte w pozycji 3. „Media” przedstawiają wyniki (wpłaty-koszty) dotyczące użytkowania mediów (zimna woda, ciepła woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, gaz), które są rozliczane z lokatorami poprzez rozliczanie odczytów liczników indywidualnych (woda), odczytów podzielników w mieszkaniach (ciepło), bądź poprzez ustalanie wysokości stawki opłat na

poszczególnych nieruchomościach w oparciu o liczniki zbiorowe poszczególnych nieruchomości (energia elektryczna, gaz).

Wyniki na zasobach mieszkaniowych w podziale na Zespoły Nieruchomości oraz w podziale na wydzielone nieruchomości w ramach poszczególnych Zespołów przedstawiają załączniki:

Załącznik nr 3 – Wyniki ogółem Zespołu Nieruchomości nr 1 za rok 2011

Załącznik nr 3A – Wyniki finansowe po rozliczeniu kosztów eksploatacji w podziale na wydzielone nieruchomości w ramach Zespołu Nieruchomości nr 1 za rok 2011

Załącznik nr 4 – Wyniki ogółem Zespołu Nieruchomości nr 2 za rok 2011

Załącznik nr 4A – Wyniki finansowe po rozliczeniu kosztów eksploatacji w podziale na wydzielone nieruchomości w ramach Zespołu Nieruchomości nr 2 za rok 2011

Załącznik nr 5 – Wykonanie planu kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych całościowo w SMLW „Popowice” za rok 2011

Załącznik nr 6 – Wykonanie planu kosztów zarządzania zasobami SMLW „Popowice” rok 2011

II. W okresie sprawozdawczym planowany fundusz płac wraz z kosztami ZUS

wynosił	4.400.932,00 zł
natomiast realne wykonanie wynosiło	4.109.438,72 zł

co daje 93,37% wykonania planu rocznego.

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty wynosiło 79,29 etatu.

Fundusz płac wraz z kosztami ZUS w rozbiciu na poszczególne grupy kosztów kształtował się następująco:

• koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni	
plan	2.601.457,00 zł
wykonanie	2.420.722,01 zł
• koszty zarządzania zasobami Spółdzielni	
plan	1.692.200,00 zł
wykonanie	1.598.116,41 zł
• koszty lokali użytkowych	
plan	107.275,00 zł
wykonanie	90.600,30 zł
• wypłacone diety Rady Nadzorczej	169.868,16 zł
• wypłacone diety Rad Zespołów Nieruchomości	89.578,52 zł

III. Fundusz remontowy

Ewidencja księgową zadań remontowych była prowadzona w rozbiciu na:

1. Zespół Nieruchomości nr 1

a) Fundusz remontowy

stan funduszu na dzień 31.12.2010 r.	+847.705,35 zł
zwiększenia w ciągu roku	+1.714.225,44 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)	-636.640,56 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2011 r.	+1.925.290,23 zł

zadania zrealizowane:

– remont infrastruktury	96.455,37 zł
– remont budynków	143.718,90 zł
– remont dźwigów	396.466,29 zł

dokończenie na str. 7

dokończenie ze str. 6

b) Fundusz remontowy na utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni

stan funduszu na dzień 31.12.2010 r.	+1.084.327,95 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)	-212.136,99 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2011 r.	+872.190,96 zł

c) Remont dźwigów

stan funduszu na dzień 31.12.2010 r.	-8.528,03 zł
zwiększenia w ciągu roku	+117.942,34 zł
zmniejszenia w ciągu roku	0,00 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2011 r.	+109.414,31 zł

2. Zespół Nieruchomości nr 2

a) Fundusz remontowy

stan funduszu na dzień 31.12.2010 r.	+783.605,78 zł
zwiększenia w ciągu roku	+2.266.189,64 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)	-1.973.640,00 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2011 r.	+1.076.155,42 zł

zadania zrealizowane:

– remont pomieszczeń kubłowi	239.772,97 zł
– wymiana wewnętrznych linii zasilania (WLZ)	929.150,10 zł
– remont pokrycia dachów i orynnowań	105.202,03 zł
– remont infrastruktury	354.809,85 zł
– remont budynków	344.705,05 zł

b) Fundusz remontowy na utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni

stan funduszu na dzień 31.12.2010 r.	+114.996,18 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)	-146.918,04 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2011 r.	-31.921,86 zł

c) Remont dźwigów

stan funduszu na dzień 31.12.2010 r.	+54.634,34 zł
zwiększenia w ciągu roku	+183.271,28 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)	-396.466,30 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2011 r.	-158.560,68 zł

3. Remonty lokali użytkowych

w tym:

• ocieplenie elewacji – Starograniczna	28.119.437,45 zł
• remont patia i schodów – Niedźwiedzia	47 8.380,00 zł
• inne (w tym remont sieci wodno-kanalizacyjnej po awarii)	85.779,53 zł

IV. Stan zadłużenia w opłatach za utrzymanie lokali mieszkalnych oraz najem lokali użytkowych (działalność windykacyjna)

Okres	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Stan na 31.12.2010 r.	997.284,45 zł	57.640,82 zł	1.054.925,27 zł
Stan na 31.12.2011 r.	765.270,07 zł	61.526,14 zł	826.796,21 zł

W okresie sprawozdawczym wysłano 2288 wezwań do zapłaty do lokatorów zalegających z opłatami czynszu oraz 87 wezwań do najemców lokali użytkowych.

Dodatkowo wysłano 492 wezwania przedsądowe z kancelarii prawnej, dotyczące zaległości od lokatorów i najemców lokali użytkowych.

Kancelaria prawna skierowała do sądu 97 spraw, z tego w okresie sprawozdawczym uzyskano 69 wyroków sądowych o zapłatę. Działalność windykacyjna w Spółdzielni jest prowadzona w sposób zorganizowany i zapewniający bieżący monitoring dłużników, co przekłada się na niski procentowy wskaźnik zadłużenia w skali roku. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne oraz najem lokali użytkowych za 2011 r. wynosi 3,19%.

V. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni

Spółdzielnia oprócz zarządzania zasobami mieszkaniowymi prowadzi również działalność gospodarczą, tj. wynajem lokali użytkowych, dzierżawę gruntów, udostępnienie terenów pod reklamę itp. W 2011 r. z tej działalności wypracowała dochód netto w kwocie 2.500.983,30 zł (podatek dochodowy wyniósł 336.288,00 zł).

Znaczący udział w wyniku finansowym Spółdzielni mają środki wypracowane na działalności finansowej (lokaty). W 2011 r. kwota odsetek uzyskanych od lokat terminowych wyniosła 780.208,12 zł.

VI. Zadania do realizacji w 2012 roku

1. Kontynuowanie realizacji uchwał Zebrania Przedstawicieli nr 2/ZP/02/07, 3/ZP/02/07 i 4/ZP/02/07 z dnia 10.03.2007 r. dotyczących budowy kompleksu mieszkalno-usługowego poprzez powołaną do tego celu spółkę.
2. Kontynuacja realizacji rozpoczętego II etapu zamiany gruntów z Gminą Wrocław (zgodnie z podjętą przez ZP uchwałą nr 1/ZP/02/07 z dnia 10.03.2007 r.).
3. Kontynuacja działań zmierzających do przekazania MPWiK sieci wodociągowo-kanalizacyjnej zlokalizowanej na terenie Spółdzielni poprzez wykorzystanie dróg prawnych lub zamiennie podjęcie wzajemnego kompromisu i polubownego rozwiązania problemu.
4. W przypadku braku możliwości realizacji przekazania sieci wodociągowo-kanalizacyjnej do MPWiK, wdrożenie ogólnospółdzielczego projektu poprawy działania instalacji wodno-kanalizacyjnej w zasobach SMLW „Popowice” poprzez zaprojektowanie nowej sieci i przystąpienie do wdrożenia kompleksowej procedury realizacji tego typu robót wraz z ich finansowaniem.
5. Rozpoczęcie kompleksowego projektu rewitalizacji elewacji ścian budynków, w tym ścian szczytowych, wraz z kolorystyką oraz możliwością modernizacji balkonów.
6. Rozpoczęcie kompleksowego planu związanego z poszukiwaniem możliwości zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni.

VI. INFORMACJE DODATKOWE

1. Sieć wodno-kanalizacyjna

Na terenie SMLW „Popowice” istnieje prawie 6,5 km sieci wodno-kanalizacyjnej wraz z infrastrukturą techniczną typu zasowy, hydranty.

dokończenie na str. 8

dokończenie ze str. 7

Stan technicznej sprawności sieci jest zły, o czym wielokrotnie informowaliśmy członków Spółdzielni. Wymiernym skutkiem złego stanu naszej sieci są awarie i nieszczelności, które skutkują niebilansowaniem się wody odczytywanej przez MPWiK na naszych hydroforniach z sumaryczną ilością wody odczytywanej z mieszkań.

Stan taki istnieje od początku funkcjonowania SMLW „Popowice”. Zarząd Spółdzielni już od roku 2001 (powstanie Spółdzielni) prowadził intensywne działania zmierzające do przekazania sieci do MPWiK. Niestety, wszystkie próby polubownego rozwiązania tego problemu kończyły się fiaskiem. W roku 2011 Zarząd Spółdzielni, wobec braku dobrej woli ze strony MPWiK, postanowił nadać tej sprawie inny bieg. I tak:

- skierował do Sądu Rejonowego sprawę przeciwko MPWiK;
- skierował do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprawę o działania monopolistyczne dostawcy wody;
- skierował do instytucjonalnych odbiorców wody (szkoła podstawowa przy ul. Bobrzej, neuropsychiatria przy ul. Wejherowskiej, żłobek) pismo o możliwości odcięcia dostawy wody;
- skierował pisma do Prezydenta Wrocławia o pomoc w zakresie wpłynięcia na MPWiK i współpracę z dużym odbiorcą wody, jakim jest Spółdzielnia, z MPWiK;
- skierował pismo do Marszałka Województwa celem zakomunikowania braku współpracy z dostawcą wody;
- skierował petycję podpisaną przez prawie 2000 mieszkańców naszej Spółdzielni o pomoc w realizacji przejścia przez MPWiK sieci wodno-kanalizacyjnej.

Wszystkie wymienione działania podjęte przez Zarząd Spółdzielni mają na celu przejście przez MPWiK sieci wodno-kanalizacyjnej na terenie Popowic. Pisząc to sprawozdanie za rok 2011, Zarząd Spółdzielni jest dobrej myśli i wierzy, że cel zostanie osiągnięty dla dobra mieszkańców Popowic.

2. Spółka celowa

Kapitał zakładowy i struktura udziałowców w roku 2011 r. uległa zmianom, bowiem udziałowiec naszej spółki celowej, tzn. firma Kruszer Development Sp. z o.o., dokonała dopłaty w postaci świadczenia pieniężnego do kapitału zakładowego spółki.

Kapitał zakładowy spółki na dzień 31.12.2011 r. wynosi 10.064.200 zł i dzieli się na 50.321 udziałów o wartości nominalnej po 200 zł każdy.

Wszystkie (nowo utworzone i poprzednie) udziały w kapitale zakładowym zostały objęte i podzielone w następujący sposób:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Popowice” – 27.472 udziały po 200 zł każdy, o łącznej wartości 5.494.400 zł;
- Kruszer Development Sp. z o.o. – 22.849 udziałów po 200 zł każdy, o łącznej wartości 4.569.800 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Popowice” wartość swoich udziałów pokryła aportem niepieniężnym w postaci udziałów w prawie wieczystego użytkownika w nieruchomości gruntowej działki gruntowej nr 4/21 przy ul. Legnickiej 57 o powierzchni 0,5052 ha, natomiast Kruszer Development Sp. z o.o. wartość swoich udziałów pokryła w postaci świadczenia pieniężnego. Dalsze podniesienia kapitału zakładowego spółki dokonują się systematycznie w miarę potrzeb na bieżącą działalność operacyjną spółki.

W roku 2011 „Niebieski Kwadrat”, który znajdował się na działce nr 4/21, zniknął całkowicie z ulicy Legnickiej. Rozbiórka pawilonu została całkowicie zakończona, a beton z rozbiórki został skruszony. Wpisem w dzienniku budowy z datą kwietniową 2011 r. kierownik rozbiórki zakończył roboty rozbiórkowe.

W okresie sprawozdawczym zostały wykonane prace związane z tworzeniem kosztorysu inwestorskiego na bazie zakończonego projektu budowlanego I etapu inwestycji. Kosztorys inwestorski wykonała firma AECOM. Dla projektu budowlanego zostały uzgodnione wymagane zapewnienia i techniczne warunki przyłączenia energii elektrycznej, sieci technicznych, wody, ciepła oraz odbioru ścieków komunalnych i deszczowych. Zostały także wykonane prace związane z projektem układu ruchu drogowego oraz uzgodnienia związane z przekładkami sieci ciepłowniczej, deszczowej i technicznej dla II etapu budowy. Na działce po rozebranych pawilonie zostały także zakończone roboty związane z przebudową sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia. Prace te były konieczne do wykonania, bowiem warunkowały dalszy postęp prac.

Po dokonaniu wszystkich stosownych uzgodnień i uzyskaniu odpowiednich dokumentów oczekiwaliśmy na decyzję Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia o wydaniu pozwolenia na budowę. Procedury regulujące wydawanie takich zezwoleń mają swoje terminy przewidziane prawem budowlanym i administracyjnym. Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym i wszystkimi uzgodnieniami został złożony 18.05.2011 r. Procedura weryfikacyjna złożonych dokumentów trwała do 28.09.2011 r., kiedy to uzyskaliśmy pozwolenie na budowę, nadaną Decyzją nr 2397/2011 UM. Decyzja ta stała się prawomocna i ostateczna wydaniem przez Departament Architektury i Rozwoju Urzędu Miejskiego Wrocławia zaświadczenia nr 6032/2011 z dnia 26.10.2011 r. Uzyskanie pozwolenia na budowę to kolejny ważny krok w kierunku realizacji zespołu mieszkalno-usługowego przy ul. Legnickiej.

Kolejnymi krokami po uzyskaniu pozwolenia na budowę są negocjacje z bankami kredytującymi finansowanie inwestycji budowlanych, wraz ze złożeniem wniosku o kredyt inwestycyjny, oraz prace związane z projektami wykonawczymi. Prace typowo budowlane planuje się rozpocząć w III kwartale 2012 r. po uzyskaniu finansowania inwestycji. Oczywiście prowadzenie procesu budowlanego i samej inwestycji opieramy o ciągły monitoring i szeroką analizą rynku nieruchomości – jego zagrożeń i szans oraz słabych i mocnych stron.

VII. REALIZACJA UCHWAŁ I WNIOSKÓW PODJĘTYCH NA WYDZIELONYCH CZĘŚCIACH WALNEGO ZGROMADZENIA W 2011 ROKU

1. Uchwały podjęte

- **Uchwała nr 1/WZ/2011** – w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SMLW „Popowice” za rok 2010**
Realizacja: zgodnie z treścią uchwały.
- **Uchwała nr 2/WZ/2011** – w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SMLW „Popowice” za rok 2010**
Realizacja: zgodnie z treścią uchwały.

dokończenie na str. 9

dokończenie ze str. 8

• **Uchwała nr 3/WZ/2011** – w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania finansowego SMLW „Popowice” za 2010 rok**

Realizacja: zgodnie z treścią uchwały.

• **Uchwała nr 4/WZ/2011** – w sprawie **podziału zysku netto za rok 2010 z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, stosownie do art. 5 ust. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami**

Realizacja: zgodnie z treścią uchwały.

• **Uchwała nr 5/WZ/2011** – w sprawie **udzielenia absolutorium Członkom Zarządu za 2010 rok** o treści: Walne Zgromadzenie (wydzielone części) Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu, uwzględniając wyniki tajnego głosowania zawarte w protokole Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej udziela stosownie do §68 pkt 2 Statutu absolutorium za rok 2010 niżej wymienionym Członkom Zarządu:

1. Prezes Zarządu – Mirosław Miciak
2. Wiceprezes Zarządu – Marek Piekarek
3. Członek Zarządu – Irena Rudnicka

Realizacja: udzielenie absolutorium, zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze, jest równoznaczne z udzieleniem Zarządowi wotum zaufania i akceptacji jego działań za okres sprawozdawczy.

• **Uchwała nr 6/WZ/2011** – w sprawie **odwołania od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu ze Spółdzielni**

Realizacja: zdjęta z porządku obrad, zgodnie z prośbą odwołującej.

• **Uchwała nr 7/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 5 Statutu SMLW „Popowice” poprzez dopisanie ust. 4**

• **Uchwała nr 8/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu § 6 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 9/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 9 ust. 1 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 10/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu treści § 15 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 11/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 17 pkt 9 odnośnik dziewiąty Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 12/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 31 ust. 2 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 13/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu § 60¹ Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 14/WZ/2011** – w sprawie **dodania § 67¹ do Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 15/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 68 pkt 2, 2¹, 3 i 7 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 16/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 69 ust. 7 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 17/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu § 70¹ Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 18/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 71 ust. 2 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 19/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 72 ust. 1 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 20/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 76 ust. 4¹ Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 21/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 77 w ust. 1 pkt 7 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 22/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 78 ust. 6 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 23/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 81 pkt 6 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 24/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 88 ust. 1¹ i ust. 7 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 25/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 89 pkt 4 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 26/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 91 ust. 1 i ust. 3 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 27/WZ/2011** – w sprawie **dopisania ust. 5 w § 92 Statutu SMLW „Popowice”**

• **Uchwała nr 28/WZ/2011** – w sprawie **zmiany zapisu w § 92¹ ust. 1 Statutu SMLW „Popowice”**

Realizacja uchwał nr 7-28/WZ/2011: Uchwały były podstawą rejestracji zmian w Statucie SMLW „Popowice” przez Krajowy Rejestr Sądowy.

• **Uchwała nr 29/WZ/2011** – w sprawie **niewyrażenia zgody na zbycie gruntu Spółdzielni na rzecz jego dotychczasowego dzierżawcy**

Realizacja: zgodnie z treścią uchwały przyjęto do stosowania – jednocześnie przygotowano dokumenty dotyczące gruntu pod budynkiem ul. Białowieska 32a, zgodnie z opinią członków będących na walnym zgromadzeniu.

2. Uchwały niepodjęte

• **Uchwała nr 1/WZ/2011** (wniesiona przez członków) – w sprawie **„przywrócenia budynku po byłej administracji przy ulicy Wejherowskiej 47 dla członków Spółdzielni i ich rodzin na działalność kulturalno-oświatową”**

• **Uchwała nr 2/WZ/2011** (wniesiona przez członków) – w sprawie **„wykreślenia w całości §88 ze Statutu Spółdzielni”**

• **Uchwała nr 3/WZ/2011** (wniesiona przez członków) – w sprawie **„zmniejszenia o 50% składu Rady Nieruchomości”**

dokończenie na str. 10

dokończenie ze str. 9

• **Uchwała nr 4/WZ/2011** – (wniesiona przez członków) – w sprawie „**odwołania dwóch członków z Rady Nadzorczej**”

• **Uchwała nr 5/WZ/2011** (wniesiona przez członków) – w sprawie **uchylenia Uchwały nr 10/ZP 2008 z dnia 31.05.2008 dotyczącej „przywrócenia zabudowy korytarzy do stanu pierwotnego”**

3. Wnioski z części I Walnego Zgromadzenia z dnia 27.05.2011 r.

• **Wniosek nr 1** – o zablokowanie podwyżek płac Zarządowi i pracownikom biurowym

Realizacja: decyzja w tej kwestii należy do kompetencji Rady Nadzorczej, która uchwała plany gospodarcze na każdy rok bilansowy.

• **Wniosek nr 2** – o przedstawienie członkom Spółdzielni kosztów utrzymania Rady Nadzorczej i Rad Zespołów Nieruchomości, z jakiego funduszu

Realizacja: w sprawozdaniu Zarządu jest umieszczona informacja dotycząca przedmiotowego wniosku.

• **Wniosek nr 3** – o nieudzielanie absolutorium dla Zarządu Spółdzielni

Realizacja: absolutorium za rok 2010 zostało udzielone przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

• **Wniosek nr 4** – w sprawie uwag do Regulaminu Walnego Zgromadzenia

Realizacja: Regulamin został uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

• **Wniosek nr 5** – o wyjaśnienie pełnoprawności Statutu Spółdzielni

Realizacja: statut został zarejestrowany przez KRS.

• **Wniosek nr 6** – o zwrot pomieszczenia strychowego nr 19 lub 18 przy ul. Bobrzej 20

Realizacja: pomieszczenie dodatkowe zajęte na podstawie umowy najmu. Umowy najmu pomieszczeń dodatkowych stanowią dodatkowe źródło dochodów na danym budynku i w przypadku braku zaległości wydaje się, że wniosek jest pochybny.

• **Wniosek nr 7** – w sprawie remontu chodnika przy budynku ul. Bobrza 2-26

Realizacja: remont chodnika jest w kompetencji Gminy Wrocław, która złożyła po monitach Spółdzielni pisemne zapewnienie wykonania remontu w roku 2012.

• **Wniosek nr 8** – o przywrócenie budynku przy ul. Wejherowskiej 47 dla celów kulturalno-oświatowych

Realizacja: budynek jest lokalem użytkowym, który jest wydzierżawiony.

• **Wniosek nr 9** – o redukcję składu Rady Zespołu Nieruchomości

Realizacja: skład ilościowy Rady Zespołu Nieruchomości określa statut.

• **Wniosek nr 10** – o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej w sprawie opłaty za wydanie kserokopii dokumentacji Spółdzielni

Wniosek w wyniku głosowania **nie został przyjęty**.

• **Wniosek nr 11** – w sprawie propozycji spotkań raz w roku z Radą Nadzorczą i Radami Zespołów Nieruchomości.

Wniosek w wyniku głosowania **nie został przyjęty**.

• **Wniosek nr 12** – w sprawie zmian w Regulaminie Walnego Zgromadzenia, aby wycofane niegłosowane wnioski na Walnym Zgromadzeniu z powodu nieobecności wnioskodawcy przekazywać do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą

Wniosek został przez Wnioskodawcę wycofany.

• **Wniosek nr 13** – o nielikwidowanie zsyków i częściową likwidację gołębi na murku okiennym szkoły podstawowej

Realizacja: likwidacja zsyków była jedynie rozważana i dyskutowana. Pomysł nie uzyskał szerszego poparcia i żaden organ nie podjął takiej decyzji. Kwestia gołębi na murku okiennym szkoły podstawowej leży w gestii szkoły. Spółdzielnia zwróciła się do szkoły podstawowej o niedokarmianie gołębi na jej terenie.

4. Wnioski z części II Walnego Zgromadzenia z dnia 28.05.2011 r.

• **Wniosek nr 1** – w sprawie opłaty za wywóz śmieci ze śmietnika zlokalizowanego przy ul. Białowieskiej 30 i ul. Rysiej

• **Wniosek nr 2** – w sprawie wyprowadzania psów na trawniki przed balkony

• **Wniosek nr 3** – o zamontowanie urządzeń siłowych dla dorosłych i młodzieży parku osiedlowym

Wnioski nr 1, nr 2 i nr 3 zostały przez Wnioskodawców **wycofane**.

• **Wniosek nr 4** – w sprawie wynajmowania mieszkań przez osoby niebędące członkami Spółdzielni większej ilości lokatorom

Z uwagi na nieobecność Wnioskodawcy wniosek nie był głosowany (§ 16 ust. 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia).

• **Wniosek nr 5** – w sprawie uszkodzeń nawierzchni chodnika przed wejściem do bloku przy ul. Białowieskiej 40

Realizacja: w II kwartale 2012 zostaną wykonane remonty cząstkowe nawierzchni dróg i chodników.

• **Wniosek nr 6** – w sprawie porządku w piwnicach w związku z bytującymi kotami

Z uwagi na nieobecność Wnioskodawcy wniosek nie był głosowany (§ 16 ust. 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia).

• **Wniosek nr 7** – w sprawie zabudowy ciągu parkingowego wzdłuż ul. Wejherowskiej (poziom kościoła)

Realizacja: w planie funduszu remontowego na rok 2012 umieszczono zadanie utwardzenia i uporządkowania terenu przy Wejherowskiej 47.

• **Wniosek nr 8** – w sprawie naprawy jezdni wzdłuż ul. Wejherowskiej do ul. Rysiej

Realizacja: w II kwartale 2012 zostaną wykonane remonty cząstkowe nawierzchni dróg i chodników.

dokończenie na str. 11

dokończenie ze str. 10

- **Wniosek nr 9** – w sprawie uzupełnienia pojemników na szkło (kolorowe i białe) przy każdym śmietniku

Realizacja: w związku z wejściem nowej ustawy „śmieciowej” wstrzymano realizację do czasu ustalenia przez Gminę Wrocław warunków odbioru odpadów.

- **Wniosek nr 10** – o zwiększenie ilości koszy na psie odchody

Realizacja: wykonano analizę wykorzystania pojemników i przesunięto 4 pojemniki.

- **Wniosek nr 11** – w sprawie stojaków na rowery na parkingu przy ul. Białowieskiej 38-46 i o przycięcie drzew zasłaniających znaki drogowe

Realizacja: wystąpiono do Gminy Wrocław o ustawienie dodatkowych stojaków na rowery na terenie Popowic. Przynięcie drzew wykonano w marcu 2012, dodatkowa przycinka możliwa do realizacji w miarę potrzeb po zgłoszeniu zasłonięcia konkretnego znaku.

- **Wniosek nr 12** – o nielikwidowanie zsyków w wieżowcach

Realizacja: likwidacja zsyków była jedynie rozważana i dyskutowana. Pomysł nie uzyskał szerszego poparcia i żaden organ nie podjął takiej decyzji.

5. Wnioski z części III Walnego Zgromadzenia z dnia 3.06.2011 r.

- **Wniosek nr 1** – o przeniesienie „kocięgo okienka” z boków piwnicznych w budynku przy ul. Niedźwiedziej 14-24 do komory technicznej przy ul. Niedźwiedziej 18c – ze względu na zaciemnienie piwnicy i uciążliwość związaną z kotami

Realizacja: okno przeniesiono.

6. Wnioski z części IV Walnego Zgromadzenia z dnia 4.06.2011 r.

- **Wniosek nr 1** – o przedzielenie przejścia korytarzowego między bramami ul. Jelenia 52 i 56 z materiałów ogniotrwałych w związku ze skutkami bytowania bezdomnych na klatce schodowej

Z uwagi na nieobecność Wnioskodawcy wniosek nie był głosowany (§ 16 ust. 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia).

- **Wniosek nr 2** – w sprawie budowy parkingu przy ul. Popowickiej 49-61

Realizacja: w planie funduszu remontowego na rok 2012 umieszczono zadanie utwardzenia miejsc postojowych.

- **Wniosek nr 3** – w sprawie rozważenia montażu specjalnych głowic i zaworów równoważących do ustawienia temperatury w pomieszczeniach ogólnodostępnych

Realizacja: w planie funduszu remontowego na rok 2012 umieszczono zadanie zmniejszenia liczby grzejników na korytarzach i pomieszczeniach ogólnego użytku, co przyczyni się do obniżenia kosztów c.o.

- **Wniosek nr 4** – w sprawie zobowiązania lokatorów wymieniających drzwi do mieszkań do przywracania stanu pierwotnego ścian i tynku klatki schodowej.

Realizacja: lokatorzy zwracający się do Spółdzielni o zgodę na wymianę drzwi wejściowych do mieszkania są informowani o konieczności otynkowania i pomalowania ościeży. Niestety, Spółdzielnia nie może stosować sankcji finansowych za nieprawidłowe wykonanie, a jedynie upominać. Naprawa źle wyprawionych ościeży nastąpi przy malowaniu klatki przez ekipy Spółdzielni.

- **Wniosek nr 5** – w sprawie informacji dotyczącej zakończenia wymiany bruku i chodników przejścia pomiędzy ulicami Jelenią, Popowicką i Promenady oraz w sprawie przymiarek do monitoringu w newralgicznych miejscach dewastacji

Realizacja: w II kwartale 2012 zostaną wykonane remonty cząstkowe nawierzchni dróg i chodników polegające na poszerzeniu przejścia bramowego ul. Jelenia 42/44 oraz remont ciągu pieszo-jezdnego oraz wykonanie miejsc postojowych w szczycie budynku Niedźwiedzia 44. W oparciu o opinię Rady Zespołu Nieruchomości nr 1 Zarząd nie przewiduje montażu monitoringu na klatkach schodowych (brak zabezpieczenia urządzeń, wysokie koszty zakupu i montażu).

- **Wniosek nr 6** – o wykonanie progów spowalniających na łączniku pomiędzy ul. Białowieską a Niedźwiedzią, montaż pojemników na psie odchody oraz stanowisko Zarządu w sprawie likwidacji zsyków i budowy śmietników przy ul. Jeleniej

Realizacja: w miejscu wnioskowanym wykonano progi spowalniające. Likwidacja zsyków była jedynie rozważana i dyskutowana, pomysł nie uzyskał szerszego poparcia i żaden organ nie podjął takiej decyzji.



Załącznik nr 1

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2011 rok
(w złotych)

	Aktywa	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego 31.12.2011	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego 31.12.2010
1	2	3	4
A.	Aktywa trwałe	54 164 994,18	55 991 216,72
I	Wartości niematerialne i prawne	15 546,46	22 209,22
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	15 546,46	22 209,22
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	43 392 156,84	44 984 441,62
1.	Środki trwałe	43 380 569,71	44 982 041,62
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 438 967,10	9 702 321,45
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 790 955,56	35 068 916,47
	c) urządzenia techniczne i maszyny	66 792,78	107 385,16
	d) środki transportu	81 874,65	99 509,19
	e) inne środki trwałe	1 979,62	3 909,35
2.	Środki trwałe w budowie	11 587,13	2 400,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III.	Należności długoterminowe	-	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	10 757 290,88	10 984 565,88
1.	Nieruchomości	5 262 890,88	5 490 165,88
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	5 494 400,00	5 494 400,00
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	5 494 400,00	5 494 400,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B.	Aktywa obrotowe	18 660 725,24	17 123 306,87
I.	Zapasy	232 730,55	214 227,35
1.	Materiały	232 730,55	214 227,35
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	1 252 339,69	1 388 886,79
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	– do 12 miesięcy	-	-
	– powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	1 252 339,69	1 388 886,79
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 007 815,80	1 244 173,52
	– do 12 miesięcy	1 007 815,80	1 244 173,52
	– powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	117 492,00	-
	c) inne	9 252,26	8 302,44
	d) dochodzone na drodze sądowej	117 779,63	136 410,83
III.	Inwestycje krótkoterminowe	16 978 184,20	14 634 621,69
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 978 184,20	14 634 621,69
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	8 101 263,01
	– udziały lub akcje	-	-
	– inne papiery wartościowe	-	-
	– udzielone pożyczki	-	-
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	8 101 263,01
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 978 184,20	6 533 358,68
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	127 812,38	239 542,81
	– inne środki pieniężne	16 850 371,82	6 293 815,87
	– inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	197 470,80	885 571,04
1.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	41 267,30	40 678,58
2.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	156 203,50	127 651,29
3.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów – Zasoby Mieszkaniowe	-	717 241,17
Aktywa razem		72 825 719,42	73 114 523,59

Załącznik nr 2

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za okres 1.01–31.12.2011 roku
wariant porównawczy
(w złotych)

	Treść	Przychody i koszty za rok	
		1.01-31.12.2011	1.01-31.12.2010
	1	2	3
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI, W TYM:	27 159 109,82	27 505 772,36
	– od jednostek powiązanych	–	–
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	27 748 179,92	26 748 488,12
II.	Zmiana stanów produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	– 438 705,61	– 295 299,71
III.	Nadwyżka przychodów nad kosztami – zasoby mieszkaniowe (art. 6 ust. 1 uosm)	– 369 378,52	717 241,17
IV.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	218 876,04	335 342,78
V.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	137,99	–
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	25 933 536,19	26 207 294,90
I.	Amortyzacja	392 123,66	413 386,72
II.	Zużycie materiałów i energii	10 740 250,71	11 060 205,54
III.	Usługi obce	2 441 798,43	2 307 984,93
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	3 183 981,03	3 218 940,41
	– podatek akcyzowy	–	–
V.	Wynagrodzenia	3 794 268,68	3 856 626,18
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	759 694,16	787 729,53
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 621 281,53	4 562 421,59
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	137,99	–
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A – B)	1 225 573,63	1 298 477,46
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 155 681,81	803 550,35
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	808 063,89	–
II.	Dotacje	–	–
III.	Inne przychody operacyjne	347 617,92	803 550,35
E.	POZOSTAŁY KOSZTY OPERACYJNE	316 960,06	455 825,51
I.	Strata ze zbycia niefinansowanych aktywów trwałych	–	–
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	119 144,03	248 065,57
III.	Inne koszty operacyjne	197 816,03	207 759,94
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C + D – E)	2 064 295,38	1 646 202,30
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	780 208,12	756 316,72
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	–	–
	– od jednostek powiązanych	–	–
II.	Odsetki, w tym:	780 208,12	756 316,72
	– od jednostek powiązanych	–	–
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	–	–
IV.	Aktualizacja wartości inwestycyjnych	–	–
V.	Inne	–	–
H.	KOSZTY FINANSOWE	14,48	–
I.	Odsetki, w tym:	14,48	–
	– dla jednostek powiązanych	–	–
II.	Strata ze zbycia inwestycji	–	–
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	–	–
IV.	Inne	–	–
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F + G – H)	2 844 489,02	2 402 519,02
J.	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. – J.II.)	– 67,72	– 878,40
I.	Zyski nadzwyczajne	1 778,94	–
II.	Straty nadzwyczajne	1 846,66	878,40
K.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (I +/- J)	2 844 421,30	2 401 640,62
L.	PODATEK DOCHODOWY	343 438,00	1 075 489,00
M.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	–	–
N.	ZYSK (STRATA) NETTO (K – L – M)	2 500 983,30	1 326 151,62

Załącznik nr 3

**WYNIK OGÓLEM SMLW „POPOWICE”
Zespół Nieruchomości nr 1
I-XII 2011 rok**

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
I. Lokale mieszkalne				
1.	Bilans otwarcia (po rozliczeniu wyniku finansowego – Uchwała nr 4/WZ/2011 Walnego Zgromadzenia	0,00	126 463,67	126 463,67
2.	Ekspluat. + Koszty zarządzania + Fundusz rem.	4 618 928,99	3 879 451,49	- 739 477,50
II. Pożytki – art. 5 Ustawy o spółdz. mieszk.				
1.	Pożytki (wynajem pom. na dz. gosp. + komórki)	0,00	159 953,47	159 953,47
	WYNIK OGÓLEM – zasoby mieszkaniowe	4 618 928,99	4 165 868,63	- 453 060,36
III. Media – Lokale mieszkalne				
1.	Wywóz nieczystości	463 052,22	451 599,99	- 11 452,23
2.	Dźwigi	272 294,20	272 294,20	0,00
3.	Gaz	79 035,22	87 592,82	8 557,60
4.	Energia elektryczna ogólnego użytku	159 102,30	195 163,84	36 061,54
5.	Energia ciepła c.o.	2 621 652,73	3 199 068,49	577 415,76
6.	Energia ciepła c.w.	1 065 535,91	1 063 091,41	- 2 444,50
7.	Zimna woda	1 868 770,29	1 787 063,59	- 81 706,70
	WYNIK – media	6 529 442,87	7 055 874,34	526 431,47
IV. Działalność gospodarcza				
1.	Pozostała sprzedaż	47 007,56	89 466,50	42 458,94
2.	Działalność finansowa	0,00	326 644,80	326 644,80
3.	Pozostała działalność operacyjna	172 674,06	538 338,57	365 664,51
4.	Straty i zyski nadzwyczajne	442,80	442,80	0,00
	WYNIK na działalności gospodarczej	220 124,42	954 892,67	734 768,25
	OGÓLEM	11 368 496,28	12 176 635,64	808 139,36

Załącznik nr 3A

**WYNIKI FINANSOWE – EKSPLOATACJA W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI
Zespół Nieruchomości nr 1
I-XII 2011 rok**

Numer nieruchomości	Adres nieruchomości	Pow. użytkowa lokalu mieszk. ogółem	WYNIK 2010 – bilans otwarcia	Wynik na eksploatacji – rok 2011	Pożytki	WYNIK OGÓLEM – rok 2011 (5+6)	WYNIK OGÓLEM łącznie z bilansem otwarcia (4+7)
1	2	3	4	5	6	7	8
101	Białowieska 5-11 1n	2 596,00	- 635,43	- 476,54	1 069,92	593,38	- 42,05
102	Białowieska 13-23 1-w	8 450,20	2 190,40	- 62 060,25	12 675,62	- 49 384,63	- 47 194,23
103	Białowieska 29-43 2n	4 452,00	- 1 350,79	- 10 337,69	3 461,08	- 6 876,61	- 8 227,40
104	Jelenia 4-26 1w	16 938,20	24 736,29	- 137 244,73	24 183,84	- 113 060,89	- 88 324,60
105	Jelenia 28-56 1w	21 063,10	19 797,33	- 146 518,66	21 648,14	- 124 870,52	- 105 073,19
106	Niedźwiedzia 6-12 1n	2 596,00	1 193,07	- 2 213,88	1 735,68	- 478,20	714,87
107	Niedźwiedzia 14-24 1w	8 450,20	8 628,79	- 92 718,12	24 859,50	- 67 858,62	- 59 229,83
108	Niedźwiedzia 21-33 3n + l.u. 107,6	5 168,40	9 713,91	- 19 737,28	3 614,66	- 16 122,62	- 6 408,71
109	Niedźwiedzia 30-44 2n	4 452,00	- 3 087,12	- 29 318,52	5 954,18	- 23 364,34	- 26 451,46
110	Niedźwiedzia 35-45 2n + l.u. 109,2	3 624,70	1 623,32	- 16 305,24	3 318,24	- 12 987,00	- 11 363,68
111	Niedźwiedzia 47-61 2n + l.u. 95,0	4 922,70	3 873,87	- 19 031,93	3 481,15	- 15 550,78	- 11 676,91
112	Popowicka 10-24 2w	11 362,90	5 724,02	- 75 893,06	32 699,31	- 43 193,75	- 37 469,73
113	Popowicka 30-58 1n + l.u. 11,9	9 624,90	9 777,32	- 30 424,00	3 374,00	- 27 050,00	- 17 272,68
114	Popowicka 49-61 1n	3 396,40	22 754,33	- 31 774,09	3 723,56	- 28 050,53	- 5 296,20
115	Popowicka 62-68 1w	5 645,20	20 374,36	- 51 679,74	9 509,31	- 42 170,43	- 21 796,07
116	Żubrza 1-5 1n + l.u. 55,0	1 021,50	318,59	1 086,82	1 305,20	2 392,02	2 710,61
117	Żubrza 7-11 1n + l.u. 52,6	1 021,50	- 642,37	- 6 408,13	2 027,76	- 4 380,37	- 5 022,74
118	Żubrza 13-17 1n + l.u. 40,7	1 166,40	1 473,78	- 8 422,46	1 312,32	- 7 110,14	- 5 636,36
	RAZEM	115 952,30	126 463,67	- 739 477,50	159 953,47	- 579 524,03	- 453 060,36

Załącznik nr 4

**WYNIK OGÓŁEM SMLW „POPOWICE”
Zespół Nieruchomości nr 2
I-XII 2011 rok**

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
I.	Lokale mieszkalne			
1.	Bilans otwarcia (po rozliczeniu wyniku finansowego – Uchwała nr 4/WZ/2011 Walnego Zgromadzenia – podział zysku netto za 2010 r.		141 923,43	141 923,43
2.	Ekspluat. + Koszty zarządzania + Fundusz rem.	5 711 602,73	4 805 413,17	- 906 189,56
II.	Pożytki – art. 5 Ustawy o spółdz. mieszk.			
1.	Pożytki (wynajem pom. na dz. gosp. + komórki)	0,00	218 537,06	218 537,06
	WYNIKI OGÓŁEM – zasoby mieszkaniowe	5 711 602,73	5 165 873,66	- 545 729,07
III.	Media – Lokale mieszkalne			
1.	Wywóz nieczystości	547 285,01	650 859,97	103 574,96
2.	Dźwigi	401 201,10	401 201,10	0,00
3.	Gaz	0,00	0,00	0,00
4.	Energia elektryczna ogólnego użytku	190 102,33	236 998,48	46 896,15
5.	Energia ciepła c.o.	2 887 790,35	3 786 116,75	898 326,40
6.	Energia ciepła c.w.	1 177 315,08	1 160 158,55	- 17 156,53
7.	Zimna woda	2 161 490,77	1 971 586,27	- 189 904,50
	WYNIK – media	7 365 184,64	8 206 921,12	841 736,48
IV.	Działalność gospodarcza			
1.	Pozostała sprzedaż	6 816,09	14 930,91	8 114,82
2.	Działalność finansowa	1,48	334 496,17	334 494,69
3.	Pozostała działalność operacyjna	104 561,41	508 749,36	404 187,95
4.	Straty i zyski nadzwyczajne	1 403,86	1 336,14	- 67,72
	WYNIK na działalności gospodarczej	112 782,84	859 512,58	746 729,74
	OGÓŁEM	13 189 570,21	14 232 307,36	1 042 737,15

Załącznik nr 4A

**WYNIKI FINANSOWE – EKSPLOATACJA W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI
Zespół Nieruchomości nr 2
I– XII 2011 rok**

Numer nieruchomości	Adres nieruchomości	Pow. użytkowa lokalu mieszk. ogółem	WYNIK 2010 – bilans otwarcia	Wynik na eksploatacji XII 2011 r.	Pożytki	WYNIK OGÓŁEM – rok 2011 (5+6)	WYNIK OGÓŁEM łącznie z bilansem otwarcia (4+7)
1	2	3	4	5	6	7	8
201	Białowieska 4-16 2n	4 105,50	4 893,12	- 15 294,26	2 398,80	- 12 895,46	- 8 002,34
202	Białowieska 18-30 2n	4 105,50	7 516,70	- 22 359,73	5 668,56	- 16 691,17	- 9 174,47
203	Białowieska 32-42 1w	8 742,50	9 208,33	- 55 902,04	11 647,44	- 44 254,60	- 35 046,27
204	Białowieska 44-54 1w	8 764,44	11 725,50	- 53 639,82	8 599,36	- 45 040,46	- 33 314,96
205	Białowieska 68-70, 76-82 1w; 1n	5 170,60	- 2 420,77	- 10 319,78	3 932,16	- 6 387,62	- 8 808,39
206	Bobrza 2-26 1w + l.u. 86,8	18 344,88	11 849,91	- 127 273,63	28 689,87	- 98 583,76	- 86 733,85
207	Bobrza 28-44 1w	12 856,52	12 994,88	- 67 272,65	13 512,88	- 53 759,77	- 40 764,89
208	Popowicka 70-76 1w	5 089,14	21 674,63	- 65 287,50	27 814,42	- 37 473,08	- 15 798,45
209	Popowicka 78-84 1w	5 105,24	11 192,11	- 54 530,78	16 244,32	- 38 286,46	- 27 094,35
210	Białowieska 72-74 1w Popowicka 86-92 1n	5 199,68	- 4 264,83	- 22 746,86	5 011,84	- 17 735,02	- 21 999,85
211	Popowicka 96-102 1w	5 122,44	14 869,86	- 85 015,10	21 620,31	- 63 394,79	- 48 524,93
212	Popowicka 104-132 1n+ l.u. 54,5	8 403,00	3 278,76	- 38 464,31	7 817,91	- 30 646,40	- 27 367,64
213	Popowicka 136-142 1w	5 687,00	8 053,60	- 43 867,56	12 522,28	- 31 345,28	- 23 291,68
214	Popowicka 144-158 2w	11 414,32	- 902,00	- 70 617,33	17 024,39	- 53 592,94	- 54 494,94
215	Wejherowska 3-9, 19-29 1w+1n	10 852,65	11 984,88	- 60 262,68	10 442,82	- 49 819,86	- 37 834,98
216	Wejherowska 11-17, 31-41 1w+1n	10 839,77	19 455,08	- 96 359,19	20 192,20	- 76 166,99	- 56 711,91
217	Wejherowska 55-59 1n	1 761,00	1 519,42	- 2 341,46	1 008,62	- 1 332,84	186,58
218	Wejherowska 61-65 1n	1 761,00	- 1 337,47	- 2 670,96	1 293,12	- 1 377,84	- 2 715,31
219	Wejherowska 67-77 2n	3 522,00	631,71	- 11 963,92	3 095,76	- 8 868,16	- 8 236,45
	RAZEM	136 847,18	141 923,42	- 906 189,56	218 537,06	- 687 652,50	- 545 729,08

Załącznik nr 5

**WYKONANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
I FUNDUSZU REMONTOWEGO
SMLW „Popowice”
I-XII 2011 rok**

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty na 2011 r.	Wykonanie kosztów I-XII 2011 r.	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Płace i narzuty stanowisk robotniczych i nierobotniczych	2 601 500,00	2 420 722,01	93,05
2.	Materiały i przedmioty nietrwale	112 000,00	76 203,05	68,04
3.	Usługi	738 000,00	663 730,66	89,94
4.	Amortyzacja maszyn i urządzeń	38 000,00	36 537,59	96,15
5.	Odpis na fundusz świadczeń socjalnych	70 000,00	65 867,76	94,10
6.	Koszty Rad Osiedlowych	94 000,00	89 578,52	95,30
7.	Fundusz PFRON	65 000,00	55 296,26	85,07
8.	Koszty bieżącej konserwacji	160 000,00	151 698,13	94,81
9.	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	70 000,00	69 621,93	99,46
10.	Pozostałe koszty (ubezpieczenia, podatki itp.)	200 000,00	185 226,55	92,61
11.	Koszty przeglądów okresowych	154 000,00	119 819,96	77,81
	Razem eksploatacja podstawowa	4 302 500,00	3 934 302,42	91,44
12.	Koszty zarządzania	2 443 600,00	2 248 745,41	92,03
	Razem koszty	6 746 100,00	6 183 047,83	91,65
13.	Odpis na fundusz remontowy ZN nr 1	1 714 000,00	1 714 225,44	100,01
14.	Odpis na fundusz remontowy ZN nr 2	2 266 000,00	2 266 189,64	100,01
	Koszty zasobów mieszkaniowych	10 726 100,00	10 163 462,91	94,75
	Zadania finansowane z funduszu remontowego		152 416,52	
	Zadania dotyczące kosztów utrzymania lokali użytkowych		14 400,88	
	Zadania dotyczące kosztów zarządzania		0,00	
	Zadania finansowane z opłat na wywóz nieczystości		85 978,80	
	Inne		8 768,75	
	OGÓLEM KOSZTY	10 726 100,00	9 901 897,96	92,32

Załącznik nr 6

**WYKONANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA SMLW „POPOWICE”
I-XII 2011 rok**

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty 2011 r.	Wykonanie kosztów za I-XII 2011	% wykon.
1	2	3	4	5
1.	Płace i narzuty stanowisk robotniczych i nierobotniczych	1 692 200,00	1 598 116,41	94,44
2.	Materiały i przedmioty nietrwale	95 000,00	84 811,14	89,27
3.	Usługi	305 000,00	292 763,61	95,99
4.	Amortyzacja maszyn i urządzeń	75 000,00	73 918,23	98,56
5.	Odpis na fundusz świadczeń socjalnych	27 000,00	24 248,77	89,81
6.	Koszty Rady Nadzorczej	181 000,00	169 868,16	93,85
7.	Fundusz PFRON	24 000,00	20 616,29	85,90
8.	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	20 000,00	19 218,04	96,09
9.	Pozostałe koszty (ubezpieczenia, podatki itp.)	117 000,00	114 639,70	97,98
10.	Koszty lustracji, badanie bilansu	36 000,00	24 877,46	69,10
	Razem koszty zarządzania	2 572 200,00	2 423 077,81	94,20
	Zadania finansowane z lokali użytkowych – koszty nadzoru		1 256,84	
	Zadania finansowane z funduszu remontowego lokali ieszkalnych – koszty nadzoru		54 720,56	
	OGÓLEM KOSZTY ZARZĄDZANIA	2 572 200,00	2 367 100,41	92,03

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Popowice”
z działalności za okres od 1.01.2011 do 31.12.2011 roku

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w składzie, który został wybrany przez członków Spółdzielni na czterech częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „POPOWICE”.

W skład Rady Nadzorczej weszły następujące osoby:

1. **Bolesław Proga** – przewodniczący
2. **Władysław Jaśkowiak** – wiceprzewodniczący
3. **Danuta Połubińska-Adamowicz** – sekretarz

Komisja Rewizyjna:

1. **Aleksander Czarny** – przewodniczący
2. **Krzysztof Włoch** – zastępca przewodniczącego
3. **Andrzej Surówka** – członek
4. **Danuta Połubińska-Adamowicz** – członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

1. **Stanisław Walaś** – przewodniczący
2. **Łukasz Koralewski** – zastępca przewodniczącego
3. **Halina Czapnik** – członek
4. **Grażyna Przychodzińska** – członek

Komisja Samorządowo-Statutowo-Kulturalna:

1. **Alicja Kliber** – przewodnicząca
2. **Tomasz Kapłon** – zastępca przewodniczącej
3. **Władysław Jaśkowiak** – członek
4. **Bolesław Proga** – członek

Po złożeniu przez panią Alicję Kliber pisemnej rezygnacji z funkcji przewodniczącej Komisji Samorządowo-Statutowo-Kulturalnej Rada Nadzorcza w dniu 16.12.2011 r. dokonała wyboru nowego przewodniczącego tej komisji – pana **Tomasza Kapłona**.

Analogicznie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, tak też w 2011 roku podstawowy ciężar organizowania pracy Rady Nadzorczej spoczywał na Prezydium Rady w skład którego wchodził: przewodniczący Rady, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji problemowych. Prezydium ustalało terminy posiedzeń Rady, ich porządek, nadzorowało przygotowanie materiałów na posiedzenia Rady, rozdzielało korespondencję kierowaną do komisji, dopilnowywało właściwego opracowywania protokołów, zapewniało właściwe przechowywanie dokumentacji.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną Rady, w okresie sprawozdawczym działały trzy stałe komisje problemowe, które – stosownie do swoich kompetencji – przygotowywały i przedstawiały na posiedzeniach plenarnych tematy wynikające z planów pracy komisji, doraźnych zadań zleczanych przez Radę oraz wynikających spraw z bieżąco wpływającej korespondencji.

W swojej pracy komisje korzystały z roli konsultacyjno-opiniotwórczej, zapraszając na swoje posiedzenia poszczególnych członków Zarządu, a w miarę potrzeb inne osoby z grona członków Spółdzielni i spoza niej. Opinie i wnioski prezentowane przez komisje miały istotne znaczenie przy ostatecznym rozstrzygnięciu konkretnej

sprawy przez Radę przy podejmowaniu decyzji w formie uchwał i wniosków.

Nie sposób wymienić wszystkich tematów, którymi komisje się zajmowały, dlatego też prezentujemy tylko najistotniejsze zagadnienia podejmowane przez komisje problemowe.

Komisja Rewizyjna

Kolejny rok pracy tych osób w strukturze samorządowej Spółdzielni to kolejne wyzwania, z którymi przyszło się im zmierzyć na jedenastu protokołowanych posiedzeniach.

Różnorodność tematów zawarta była w 33 wnioskach kierowanych do tej komisji, w wyniku czego zostało zgłoszonych i zatwierdzonych 18 uchwał Rady Nadzorczej.

Analiza wniosków kierowanych do Komisji Rewizyjnej była wnikliwa, a wyniki tej analizy nie zawsze pokrywały się z założeniami zgłoszonymi w treści danego wniosku.

Najważniejsze tematy, którymi zajmowała się Komisja Rewizyjna, to:

- analiza projektów planów finansowych oraz wnioskowanie do RN o ich przyjęcie;
- kwartalne analizy realizacji planów finansowych;
- kwartalne analizy działalności windykacyjnej Spółdzielni;
- analiza wnioskowanych przez Zarząd jednostkowych stawek opłat wnoszonych przez lokatorów.

W wyniku szeroko zakrojonych konsultacji wspólnie z Zarządem zdecydowano o rezygnacji z remontów wysłużonych już, bo eksploatowanych przez 38 lat, wciągarek dźwigów. Zdecydowano wspólnie z Zarządem, że poprzez przetarg nieograniczony najbardziej wyeksploatowane wciągarki mają być sukcesywnie wymieniane na inne – nowej generacji. Drobiazgowo podejście do tego tematu było niezbędne, gdyż wymiana samych wciągarek w skali całego osiedla to koszt około 2,5 mln zł.

Z jedenastu posiedzeń Komisji Rewizyjnej cztery zostały zdominowane przez temat kosztów zużycia wody przede wszystkim w Zespole Nieruchomości nr 1, nad którym przez cały ostatni okres rozliczeniowy wisiało widmo wysokiego współczynnika rozliczenia tych kosztów. Dokonana przez Komisję Rewizyjną wielowątkowa analiza przyczyn tak wysokiego współczynnika nie przyniosła spodziewanych efektów. Bardzo wysoki współczynnik kosztów rozliczenia wody w ZN nr 1 członkowie Komisji Rewizyjnej traktują jako swego rodzaju porażkę, gdyż byli i są nadal bardzo zaangażowani w poszukiwanie źródła problemu.

Członkowie Komisji Rewizyjnej w ramach swoich obowiązków regulaminowych brali czynny udział w przetargach, przeglądach i odbiorach, czuwając nad ich prawidłowym przebiegiem. Poza obowiązkami przypisanymi komisji, jej członkowie angażowali się w poszukiwaniu oszczędności w funkcjonowaniu Spółdzielni i na bazie tego pomysłu przewodniczący Rady Nadzorczej powołał, a decyzją całego gremium Rady Nadzorczej zatwierdził, funkcjonowanie w Spółdzielni grupy osób pod nazwą „zespół do spraw oszczędności”.

Zdaniem członków Komisji Rewizyjnej jest jeszcze wiele do zrobienia, co zostało ujęte w planie pracy tej komisji na rok następny.

dokończenie na str. 19

dokończenie ze str. 18

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W okresie sprawozdawczym komisja odbyła 11 posiedzeń zakończonych stosownymi protokołami. W protokołach były zawarte wnioski oraz projekty uchwał do przyjęcia przez Radę Nadzorczą. Do najistotniejszych działań podjętych przez Komisję GZM można zaliczyć:

1. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu;
2. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków RZN nr 1 i RZN nr 2;
3. rozpatrywanie skarg i wniosków mieszkańców;
4. analizę i opiniowanie planów funduszy remontowych dla ZN nr 1 i ZN nr 2 oraz przedstawianie ewentualnych propozycji zmian;
5. analizę i opiniowanie planów funduszu remontowego utrzymania mienia wspólnego;
6. czynne wspieranie wniosków o poprawę warunków parkowania dla mieszkańców osiedla;
7. analizę rozliczania kosztów energii cieplnej, rozliczania zużycia wody i naliczania współczynnika korygującego;
8. udziały członków komisji w przetargach oraz odbiorach jako przedstawiciele Rady Nadzorczej, w tym nadzór nad poprawnym ich przebiegiem;
9. udział członków komisji w dyżurach – jako przedstawiciele Rady Nadzorczej;
10. opiniowanie zmian w regulaminach z zakresu kompetencji komisji.

Komisja GZM w okresie sprawozdawczym dołożyła wszelkich starań do jak najlepszego zarządzania gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Starła się wskazywać miejsca, które można by przekształcić w miejsca parkingowe, których liczba na naszym osiedlu jest niewystarczająca. Starła się czynnie uczestniczyć w realizacji planowanych zadań oraz wskazywać możliwości optymalizacji kosztów z nimi związanych.

Komisja Samorządowo-Statutowo-Kulturalna

Komisja Samorządowo-Statutowo-Kulturalna Rady Nadzorczej SMWL „Popowice” w 2011 roku odbyła 11 posiedzeń protokołowanych. Zajmowała się sprawami członkowskimi (przywrócenie członkostwa, wykluczenie ze Spółdzielni), zmianami w regulaminach funkcjonujących w SMLW „Popowice”.

W licznej korespondencji wpływającej do Rady Nadzorczej, kierowanej do komisji, poruszane były m.in. sprawy dłużników czynszowych, wymiany wodomierzy, wprowadzenia zmian w regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, wnioski RZN nr 1 i RZN nr 2 w sprawie zmian w regulaminie działalności społecznej, wychowawczej, oświatowo-kulturalnej i sportowej oraz zmian w regulaminie Rad Zespołu Nieruchomości.

Komisja zajmowała także stanowisko w konfliktach sąsiedzkich, jak również przyjmowała propozycje zmian w statucie Spółdzielni. Zajmowała się też bieżącym rozpatrywaniem korespondencji wpływającej na posiedzenia komisji. Jednym z jej zadań było uchwalanie i nowelizowanie regulaminów oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych. Jednocześnie Komisja Samorządowo-Statutowo-Kulturalna wielokrotnie wnioskowała

do Rady Nadzorczej w wielu kwestiach, m.in. o opracowanie i przekazanie przez Zarząd pełnej listy regulaminów i innych aktów funkcjonujących w Spółdzielni wraz z podziałem tematycznym oraz zaznaczeniem, które z nich wymagają opracowania lub nowelizacji.

W kontakcie z Działem Czyszczeń komisja sprawowała kontrolę nad zobowiązaniami finansowymi oraz zaległościami czynszowymi członków Spółdzielni.

Komisja Samorządowo-Statutowo-Kulturalna inicjowała też spotkania z innymi organami samorządowymi. Na jej posiedzenia byli zapraszani przedstawiciele Komisji Samorządowej Rady Zespołu Nieruchomości. Na spotkaniach tych była mowa m.in. o złożonych wnioskach dotyczących zmian regulaminów, odnoszących się do pracy i funkcjonowania Rady Zespołu Nieruchomości. Komisja Samorządowo-Statutowo-Kulturalna konsultowała także z innymi komisjami sprawę zmian w regulaminach Spółdzielni. Szerokiej konsultacji – z Zarządem, Komisją GZM, RZN nr 1 i RZN nr 2 poddano m.in. regulamin użytkowania lokali i porządku w SMLW „Popowice”.

Oprócz statutowych zadań, w planie Komisji Samorządowo-Statutowo-Kulturalnej znalazły się m.in. takie kwestie jak: opracowanie regulaminu działalności społeczno-kulturalnej w SMLW „Popowice”, a także podjęcie działań w celu poprawy sytuacji lokalowej Klubu Seniora.

W roku 2011 r. Rada Nadzorcza podjęła 113 uchwał do realizacji oraz przyjęła 62 wnioski. Zarówno uchwały, jak i wnioski dotyczyły w szczególności bieżących i przyszłych zadań dla dobra członków Spółdzielni, tj.:

1. zatwierdzenia regulaminów i zmian do nich;
2. zatwierdzania korekt planów funduszy remontowych ZN nr 1 i ZN nr 2, mienia wspólnego oraz lokali użytkowych;
3. zatwierdzenia koncepcji dalszych remontów w zasobach mieszkaniowych i dla lokali użytkowych;
4. organizacji rocznicy 10-lecia powstania Spółdzielni „Popowice”;
5. zatwierdzenia wyników finansowych i sprawozdań z windykacji za kwartał;
6. zatwierdzenia schematu organizacyjnego na 2012 r.;
7. zatwierdzenia planu kosztów zarządzania na 2012 r.;
8. zatwierdzenia planu kosztów eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych;
9. zatwierdzenia planu kosztów lokali użytkowych na 2012 r.;
10. zatwierdzenia planowanych dla lokali mieszkalnych stawek miesięcznych opłat podatków za wieczyste użytkowanie, podatku gruntowego, podatku od nieruchomości na 2012 r.;
11. zatwierdzenia korekty planu kosztów lokali użytkowych z przeznaczeniem na organizację festynu;
12. wyboru spółki partnerskiej „V. Sukiennik i partnerzy – biegli rewidenci” Wrocław do badania sprawozdania finansowego za rok 2011;
13. wyboru programu ubezpieczenia majątku Spółdzielni na rok 2012 przez TU UNIQA S.A.;
14. uczestniczenia w przeglądach zasobów mieszkaniowych, przetargach i odbiorach robót oraz wykonywania innych czynności wynikających z planów pracy;
15. zgody na finansowanie remontu dźwigów z funduszu remontowego tworzonego z odpisów w koszty danej nieruchomości;

dokończenie na str. 20

dokończenie ze str. 18

16. współpracy z organizacjami działającymi na terenie naszej Spółdzielni;
17. współpracy z RZN nr 1 i RZN nr 2, które wnioskuje o ujęcie w planach gospodarczo-finansowych określonych zadań wynikających z uzasadnionych potrzeb mieszkańców oraz opiniują projekty planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Uchwały i wnioski Rady Nadzorczej podjęte w 2011 r. są do wglądu w Dziale Organizacyjno-Samorządowym SMLW „Popowice”.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza stosownie do swoich kompetencji, jakie nadaje jej statut, realizowała swoje uprawnienia, w pełnym zakresie obejmując całokształt działalności Spółdzielni. Miejsce szczególne zajmowała realizacja uprawnień Rady Nadzorczej związanych ze sprawowaniem kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni, której celem była ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Spółdzielni.

Z przeprowadzonych kontroli i analiz wynika, że Rada nie dopatrywała się działań i decyzji podejmowanych przez Zarząd niezgodnych z obowiązującym porządkiem prawnym, uchybień merytorycznych, jak również uchybień w realizacji podstawowych celów statutowych Spółdzielni.

Ocena taka została potwierdzona w opinii i raporcie biegłego rewidenta badającego bilans Spółdzielni za 2011 rok. SMLW „Popowice” po raz kolejny uzyskała **nadwyżkę przychodów nad kosztami** i w roku 2011 wynosi ona **2.500.983,30 zł**, która zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej przeznaczona zostanie na:

- kwotę **1.511.907,18 zł** przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni;
- kwotę **989.076,12 zł** przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego.

Rada Nadzorcza szczegółowo zapoznała się z analizą wyników ekonomicznych Spółdzielni za 2011 rok, dokonaną przez Komisję Rewizyjną i biegłego rewidenta. Uwzględniając powyższe, Rada Nadzorcza po przeprowadzonej rozmowie z biegłym rewidentem oraz wnioskiem Komisji Rewizyjnej podjęła uchwałę o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2011 i postanowiła rekomendować powyższe sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu celem jego zatwierdzenia.

W ramach swoich funkcji nadzorczo-kontrolnych Rada Nadzorcza pozytywnie oceniała w okresie sprawozdawczym działania Zarządu Spółdzielni pod kątem legalności i rzetelności oraz gospodarności.

Daje to Radzie Nadzorczej prawo wnioskowania do Walnego Zgromadzenia:

- o przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej;
- o przyjęcie sprawozdania Zarządu i udzielenie wszystkim jego członkom absolutorium za 2011 r.;
- o zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy 2011 r.

Oczekiwania naszych mieszkańców są większe, ale trzeba mieć świadomość, że funkcjonujemy na rynku jak inne podmioty gospodarcze w określonym czasie i określonych realiach ekonomicznych.

Rada Nadzorcza i jej komisje, w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni, w najbliższej przyszłości chcą dążyć do dalszej poprawy estetyki Spółdzielni, poprawy warunków zamieszkiwania oraz bezpieczeństwa mieszkańców.

Chcemy stworzyć spójny plan zadań remontowych, który będzie dostosowany do możliwości finansowych naszej Spółdzielni, realizujący jednocześnie najistotniejsze potrzeby inwestycyjne i remontowe prowadzące z jednej strony do zwiększenia oszczędności w eksploatacji budynków, a także zapewniające komfort zamieszkania.

W tym miejscu – jako przewodniczący Rady Nadzorczej – składam wszystkim członkom Rady oraz członkom Rad Zespołów Nieruchomości nr 1 i nr 2 gorące podziękowania, doceniając ich zaangażowanie i wkład pracy dla dobra naszej Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bolesław Proga



SPRAWOZDANIE
Rady Zespołu Nieruchomości nr 1 Popowice-Polana
za okres od 1.01.2011 do 31.12.2011 roku

W okresie sprawozdawczym na osiedlu Popowice-Polana działała Rada Zespołu Nieruchomości nr 1 w składzie:

Przewodniczący – **Jan Cieszkowski**
 Zastępca przewodniczącego – **Andrzej Czycz**
 Sekretarz – **Wiesława Idzikowska**
 Członkowie – **Kazimierz Chabowski,**
Jan Hajłasz,
Bogdan Kwieciński,
Karol Stryczek,
Witold Waszczyński

W roku 2011 Rada Zespołu Nieruchomości odbyła 12 posiedzeń plenarnych oraz 12 posiedzeń prezydium i każdej komisji. Podjęto 12 uchwał i 37 wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.

Zgodnie z regulaminem działalności, Rada Zespołu Nieruchomości powołała dwie komisje stałe:

1. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Przewodniczący – **Karol Stryczek**
 Członkowie – **Jan Cieszkowski,**
Andrzej Czycz,
Bogdan Kwieciński

2. Komisja Samorządowo-Kulturalna

Przewodniczący – **Jan Hajłasz**
 Członkowie – **Kazimierz Chabowski,**
Wiesława Idzikowska,
Witold Waszczyński

Działalność RZN nr 1 i komisji prowadzona była w oparciu o przyjęty na rok 2011 plan pracy. W wykonaniu swoich zadań Rada współpracowała z: Zarządem Spółdzielni, Radą Nadzorczą, Gimnazjum nr 1, Przedszkolem nr 104, Filią nr 10 Miejskiej Biblioteki Publicznej, Szkołą Podstawową nr 3, Klubem Wędkarskim „Certa”, Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów i Rencistów, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Do działalności Rady Zespołu Nieruchomości nr 1 w roku 2011 należy zaliczyć:

- wnioskowanie o ujęcie w planach remontowych zadań wynikających z potrzeb mieszkańców osiedla;
- opiniowanie planu kosztów eksploatacji podstawowej i źródeł finansowania;
- opiniowanie planu remontów finansowanych przez poszczególne nieruchomości oraz ze środków finansowych na utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni;
- uczestnictwo członków Rady w przetargach na roboty remontowe wykonywane przez wykonawców zewnętrznych;
- uczestnictwo w odbiorach robót remontowych;
- pełnienie dyżurów przez członków Rady dwa razy w miesiącu, w czasie których przyjmowano skargi i wnioski dotyczące działalności Spółdzielni.

Dla zobrazowania działalności Rady Zespołu Nieruchomości należy przedstawić działalność jej komisji.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Komisja w roku 2011 odbyła 12 posiedzeń, z których sporządzono protokoły z wnioskami do Rady Zespołu Nieruchomości w następujących sprawach:

1. Propozycje do planu remontów na rok 2012 dotyczące:
 - remontu instalacji oświetlenia klatek schodowych, numerów policyjnych, przejść strychowych;
 - remontu przejść bramowych – naprawa podłoża oraz wyprawy tynkarskie, elewacji i malowanie;
 - remontu instalacji c.o. – zmniejszenie ilości grzejników na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku;
 - remont dźwigów;
 - remont placów zabaw;
 - remont wejść na dachy – wymiana drabin oraz montaż schodów, pochwyków i zawiasów klap wyłazowych;
 - wymiana wciągarek dźwigów osobowych;
 - remont śmietników;
 - konkurs na wykonanie koncepcji kolorystyki budynków;
 - projekt kompleksowego remontu i docieplenia budynków.
2. Opiniowanie wniosków o wynajem pomieszczeń dodatkowych.
3. Uczestniczenie w przetargach.
4. Uczestniczenie w odbiorach robót remontowych.
5. Inne sprawy związane z GZM.

Komisja Samorządowo-Kulturalna

Komisja w roku 2011 odbyła 12 posiedzeń, z których sporządzono protokoły z wnioskami do Rady Zespołu Nieruchomości w następujących sprawach:

1. Współpraca w działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej ze szkołami działającymi na terenie Spółdzielni.
2. Organizacja wycieczki dla dzieci z okazji Dnia Dziecka.
3. Preliminarz wydatków na działalność społeczno-oświatowo-kulturalną na rok 2011.
4. Rozpatrywanie skarg i wniosków kierowanych do Rady.
5. Organizacja wycieczki dla emerytów i rencistów.
6. Organizacja dla dzieci „Spotkania z Mikołajem”.

Rada Zespołu Nieruchomości nr 1 Popowice-Polana przedstawiła ważniejsze prace, które były podejmowane przez członków Rady na rzecz mieszkańców.

Przewodniczący RZN nr 1
 Jan Cieszkowski

SPRAWOZDANIE

Rady Zespołu Nieruchomości nr 2 Popowice-Park
za okres od 1.01.2011 do 31.12.2011 roku

W okresie sprawozdawczym na osiedlu Popowice-Park działała Rada Zespołu Nieruchomości nr 2 w następującym składzie:

Przewodnicząca – **Agnieszka Grzczka**
Zastępca przewodniczącej – **Joanna Musiał**
Sekretarz – **Alicja Szymańska**
Członkowie – **Jerzy Zieliński,**
Marian Jakubowski,
Krystyna Dąbrowska,
Maria Keblesz,
Magdalena Wójciak

Działania Rady Zespołu Nieruchomości nr 2 prowadzone były w oparciu o przepisy statutu SMLW „Popowice”, regulaminy pracy Rady i plany pracy na 2011 r. W okresie sprawozdawczym Rada Zespołu Nieruchomości Park odbyła łącznie 12 posiedzeń plenarnych i 12 posiedzeń prezydium.

Tematami posiedzeń plenarnych Rady było:

- uczestnictwo członków Rady Zespołu Nieruchomości w przetargach na roboty remontowe, wykonywane przez wykonawców zewnętrznych;
- uczestnictwo w odbiorach robót wykonywanych przez wykonawców zewnętrznych i spółdzielczą grupę remontową;
- pełnienie dyżurów przez członków Rady Zespołu Nieruchomości dwa razy w miesiącu w siedzibie Spółdzielni; w czasie dyżurów przyjmowano skargi i wnioski dotyczące działalności Spółdzielni;
- opiniowanie na dany rok projektów planów kosztów eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego;
- analizowanie na bieżąco potrzeb remontowych oraz wnioskowanie o ujęcie ich w rocznych planach rzeczowych;
- analizowanie źródeł finansowania i wysokości opłat;
- analizowanie planu rzeczowego remontów majątku wspólnego;
- analizowanie wyników finansowych i przebiegu prac remontowych w Zespole Nieruchomości nr 2 po każdym kwartale;
- inicjowanie oraz organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców;
- organizowanie we własnym zakresie pomocy społecznej i międzysąsiedzkiej;
- zorganizowanie wspólnie z Radą Zespołu Nieruchomości nr 1 „Spotkania z Mikołajem” dla dzieci z naszych osiedli;
- zorganizowanie wspólnie z Radą Zespołu Nieruchomości nr 1 wycieczki dla członków Spółdzielni.

Rada Zespołu Nieruchomości nr 2 – w ramach posiadanych kompetencji opiniodawczych i rozpatrywanych spraw na posiedzeniach – występowała z wnioskami i opiniami do organów statutowych Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym wystąpiono z 62 wnioskami, 22 opiniami i 6 uchwałami.

Zgodnie z regulaminem Rady działały dwie komisje stałe:

1. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Przewodniczący – **Jerzy Zieliński**
Członkowie – **Joanna Musiał,**
Agnieszka Grzczka,
Alicja Szymańska

2. Komisja Samorządowo-Kulturalna
Przewodniczący – **Marian Jakubowski**
Członkowie – **Maria Keblesz,**
Magdalena Wójciak,
Krystyna Dąbrowska

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W roku 2011 komisja odbyła 13 posiedzeń, z których sporządzono protokoły. Obejmują one:

- propozycje planu remontów na 2012 rok, dotyczące remontów mienia wspólnego Spółdzielni i remontów do wykonania na poszczególnych nieruchomościach;
- remonty placów zabaw i zakupu nowych urządzeń;
- opiniowanie wniosków o wynajem pomieszczeń dodatkowych;
- analizy wykonywania zadań wynikających z planu kosztów eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego po każdym kwartale;
- opiniowanie pism lokatorów o wydzierżawienie miejsc pod handel;
- opiniowanie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych;
- propozycje w zakresie zagospodarowania części wspólnych dotyczące chodników, trawników oraz wykonania miejsc postojowych;
- remont dźwigów;
- remont śmietników oraz kubłowi;
- remont wejść na dachy;
- projekt docieplenia budynków.

Członkowie komisji uczestniczyli w przetargach i odbiorach robót remontowych.

Komisja Samorządowo-Kulturalna

W roku 2011 komisja odbyła 9 posiedzeń, z których sporządzono protokoły. Obejmują one:

- opracowanie preliminarza wydatków na działalność społeczno-oświatowo-kulturalną;
- współpracę w działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej ze szkołami i innymi organizacjami działającymi na terenie Spółdzielni oraz dofinansowywanie ich działalności w ramach posiadanych środków;
- rozpatrywanie skarg i wniosków kierowanych do Rady Zespołu Nieruchomości;
- prowadzenie działań dążących do pogodzenia stron piszących skargi;
- przeprowadzanie spotkań mediacyjnych pomiędzy zwaśnionymi mieszkańcami osiedla;
- organizację „Spotkania z Mikołajem” dla dzieci z SMLW „Popowice”.

Komisje podejmowały decyzje w formie wniosków, które miały charakter opiniodawczy i były kierowane do Rady Zespołu Nieruchomości, a następnie przekazywane do rozpatrywania przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd.

dokończenie na str. 23

dokończenie ze str. 22

W wykonaniu swoich zadań RZN Popowice-Park współpracowała z Zarządem Spółdzielni, Radą Nadzorczą, Gimnazjum nr 1, Szkołą Podstawową nr 3, Przedszkolem nr 104, Filią nr 10 Miejskiej Biblioteki Publicznej, Klubem Wędkarskim „Certa”, Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów i Rencistów, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

W roku 2012 pozostaną do rozwiązania wszystkie propozycje, które zgłaszają mieszkańcy oraz sama RZN. Związane są one m.in. zakłócaniem ciszy nocnej, bezdomnymi, którzy przebywają na klatkach schodowych, zanieczyszczaniem trawników i chodników przez zwierzęta. Dotyczą też miejsc parkingowych, posadzenia krzewów na terenie osiedla oraz wszystkich pozostałych spraw, które wynikają z potrzeb lokatorów.

Przewodnicząca RZN nr 2
Agnieszka Grzczka

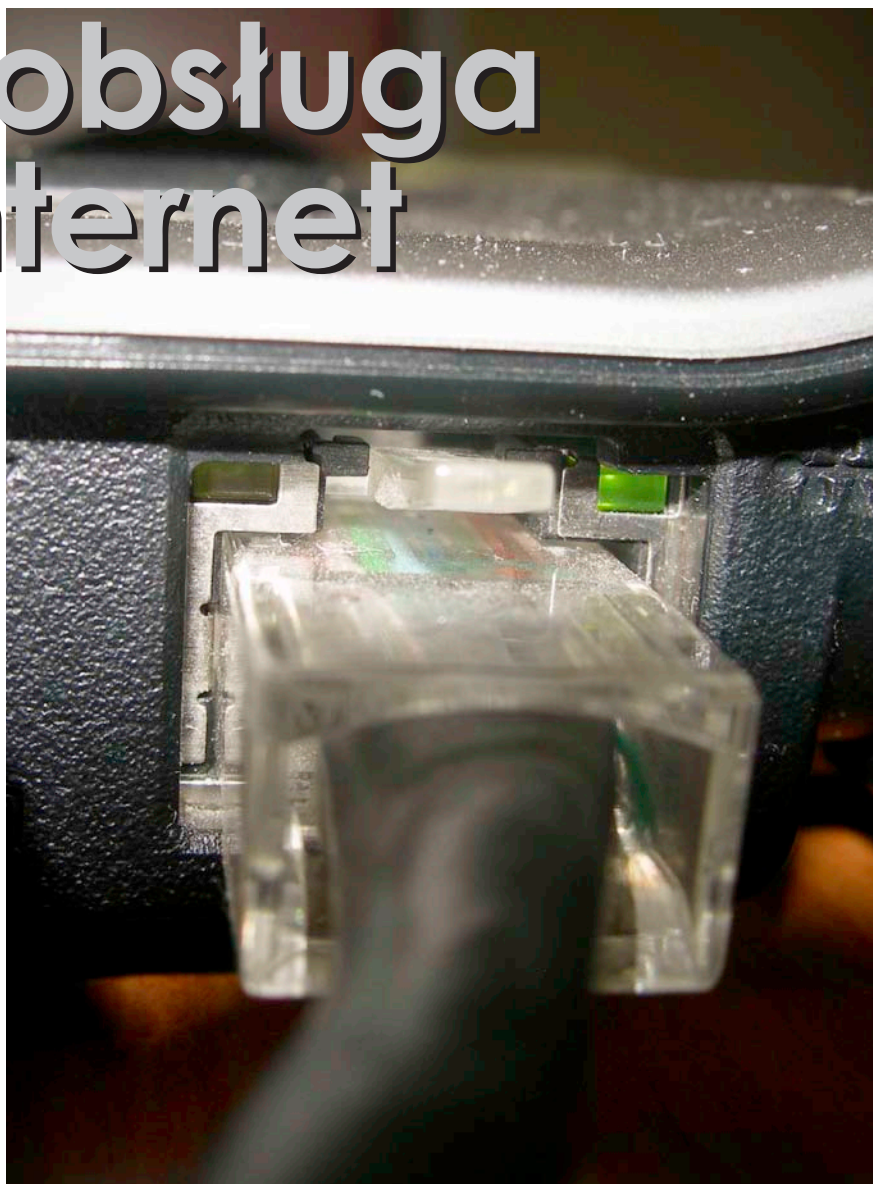
Lepsza obsługa przez Internet

Informujemy Państwa, że została uruchomiona internetowa obsługa lokatora, tzn. dostęp do jego elektronicznej kartoteki finansowej. Jest to moduł, który poprzez stronę internetową Spółdzielni – www.smpopowice.pl – pozwala lokatorom śledzić własną kartotekę finansową. Możliwe jest poznanie wielkości naliczeń oraz wysokości dokonywanych wpłat.

Chcąc korzystać z tej opcji, należy zgłosić się w siedzibie Spółdzielni (pok. 1) w celu pobrania loginu i jednorazowego hasła dostępu do zakładki „INTERNETOWE KONTO LOKATORA”. Jednocześnie członkowie Spółdzielni mogą pobrać dodatkowy login i hasło do zakładki „Logowanie – informacje dla członków Spółdzielni”. Przy odbiorze loginu i hasła należy wylegitymować się dowodem osobistym.

Mamy nadzieję, że to udogodnienie przyczyni się do jeszcze lepszej obsługi członków naszej Spółdzielni i ułatwi im dostęp do niezbędnych informacji.

Zarząd SMLW „Popowice”



Przekażemy sieć

Nasze starania o przekazanie do MPWiK sieci wodnej i kanalizacyjnej na terenie SMLW „Popowice” zostały uwieńczone sukcesem!

W poprzednim numerze przedstawiliśmy dwa warianty przekazania sieci przez MPWiK: optymistyczny i pesymistyczny. Na szczęście życie zrealizowało trzeci wariant, wieńczący całość.

W piśmie z 15 marca br., które otrzymaliśmy z Urzędu Miejskiego Wrocławia od wiceprezydenta **Wojciecha Adamskiego**,

czytamy: „...uprzejmie informuję, że wniosek został rozpatrzony pozytywnie i zostanie zrealizowany do końca bieżącego roku”.

W piśmie tym zawarta jest także informacja, iż sprawa ta została przekazana do realizacji do MPWiK we Wrocławiu. Powyższa decyzja otwiera możliwość podjęcia działań w celu zrealizowania przekazania sieci wodociągowo-kanalizacyjnej do MPWiK. O postępie prac związanych z przekazaniem sieci będziemy Państwa informować.

Zarząd SMLW „Popowice”

Benefis u seniorów

Popowicki Klub Seniora uroczycie obchodził swoje trzydziestolecie. Mimo upływu lat naszym seniorom nie brakuje energii, zapału i chęci do działania.

Uroczysty benefis miał miejsce 27 kwietnia w sali konferencyjnej Spółdzielni. Przybyłych gości powitała niestrudzona szefowa klubu **Zofia Adamiec**. Powitała przybyłych gości – **Marię Zawartko** i **Henryka Macałę**. Powitała także prezesa Zarządu SMLW „Popowice”

Mirosława Miciaka, przewodniczącą Rady Nadzorczej Spółdzielni **Bolesława Proga**, przedstawiciele Zarządu Okręgu i Zarządu Rejonowego Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów we Wrocławiu. Wszystkim gościom obecnym na benefisie dedykowała wiersz „Dziękuję wam przyjaciele”.

Współpracownikom i wszystkim życzliwym osobom pani Zofia dziękowała za wspieranie działalności klubu. Dzięki ich pomocy możliwe jest organizowanie jego spotkań. Wręczyła im okolicznościowe dyplomy, z podziękowaniem za okazane wsparcie.

Na jubileuszu nie zabrakło rodziców chrzestnych klubu – **Jolanty Macały** i **Wincentego Wolaka**. To oni byli przy narodzinach Klubu Seniora i towarzyszyli mu przez minione trzydzieści lat działalności. W części artystycznej wystąpił niestrudzony kabaret MIMOZA.

Klubowi życzymy następnych trzydziestu lat dalszej owocnej działalności, zawsze tej samej pogody ducha i radości życia. Ona bowiem zawsze jest widoczna u popowickich seniorów.

Tomasz Kapłon

Przedszkolacy tańczą

Sobotnie, pogodnie przedpołudnie 3 marca br. dla wielu przedszkolaków z Wrocławia i okolic stało pod znakiem tańca i wspaniałej zabawy. Od rana dzieci z rodzicami przybywały do hali sportowej Uniwersytetu Przyrodniczego, gdzie odbywać się miała VI Taneczna Gala Przedszkolaka.

Tradycyjna, coroczna impreza jest organizowana przez dyrekcję i nauczycieli Przedszkola nr 104 na Popowicach. W tym roku Galę Przedszkolaka honorowym patronatem objęły: wiceminister edukacji **Lilla Jaroń** oraz dyrektor Wydziału Edukacji UM Wrocławia **Maria Iwona Bugajska**.

Taneczna Gala skupia wokół siebie tylko dzieci przedszkolne. Pomagają przy

niej także wolontariusze z Gimnazjum nr 1 z ul. Jeleniej na Popowicach, Gimnazjum nr 5 z ul. Pawłowa, uczniowie z XII Liceum Ogólnokształcącego oraz z Zespołu Szkół Plastycznych. W przygotowaniu zaangażowani są rodzice i pracownicy. Pomocy udzielają także sponsorzy – Urząd Miejski Wrocławia i Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice.

Zaangażowanie tylu osób i środowisk sprawia, że impreza stoi na wysokim poziomie organizacyjnym i zachwyca uczestników oraz gości. W tym roku hasło przewodnie Tanecznej Gali Przedszkolaka brzmiało: „Wrocławskie krasnale tańczą”. Dlatego właśnie zabawy i tańce prowadziły najprawdziwsze krasnale.

W trakcie imprezy zaprezentowało się 36 zespołów tanecznych z przedszkoli Wrocławia, Sycowa, Ostrzeszowa i Międzyborza. Przez scenę przewinęło się ponad 430 dzieci – uzdolnionych, małych



tancerzy. Pokazy nie były niczym ograniczone. Zaprezentowano układy do muzyki dawnej, klasycznej, nowoczesnej, dyskotekowej, a nawet hip-hopowej. Widzów zachwycały nie tylko choreografie, lecz także wspaniałe, kolorowe kostiumy.

Na zakończenie dzieci otrzymały pamiątkowe maskotki, a ich nauczyciele dyplomy. W ocenie gości i widzów impreza udała się znakomicie.

Anna Domańska

Od redakcji: Na VI Tanecznej Gali Przedszkolaka organy samorządowe SMLW „Popowice” reprezentowali **Krystyna Dąbrowska** i **Marian Jakubowski** z RZN nr 2.

