

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„USTRONIE” we Wrocławiu**  
**- z działalności za 2012 rok**

**1. WSTĘP**

**2. INFORMACJA O ZASOBACH I CZŁONKACH SP-NI**

**3. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

**3.1 ZATRUDNIENIE W SP-NI**

**3.2 ANALIZA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE**

**4. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W 2012 r**

**4.1 SPRAWOZD. Z DZIAŁALN. ORGANIZACYJNO - PRAWNEJ**

**4.2 SPRAWOZD. Z DZIAŁALN. EKSPLOATACYJNEJ**

**4.3 REALIZACJA ZADAŃ ZA 2012 R.**

**4.4 REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEGO W. ZEBRANIA**

**5. PLAN DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU NA 2013 ROK**

**6. SPRAWOZDANIE – OPIS DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU**  
**/ W POSZCZEGÓLNYCH KWARTAŁACH /**

**7. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH**

## **1. W S T Ę P DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU SP - NI MIESZKANIOWEJ „U S T R O N I E” ZA 2012 r.**

Rok 2012 w pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „U S T R O N I E” to głównie działania w zakresie remontów w istn. obiektach, ich bieżącej eksploatacji oraz czynności organizacyjno – prawne.

W omawianym okresie Zarząd Sp-ni pracował w składzie:

1. Waldemar K u l i j e w i c z – Prezes Sp-ni,
2. Andrzej W e s o ł o w s k i – Z-ca Prezesa
3. Elżbieta S ł o w i ń s k a – członek Zarządu

Obowiązki Głównej Księgowej pełniła Pani Maria D o r o ż y ń s k a.

### **W 2012 roku Zarząd Sp-ni „U S T R O N I E ” między innymi:**

- p o d j ą ł: - 8 uchwał
- d o k o n a ł: - korekt opłat za wodę i ścieki – z dniem 1 marca br. - z tytułu urzędowych podwyżek na te media  
j.w - lecz tytułem wprowadzenia przez Radę miejską i MPWiK tzw. opłaty abonamentowej
- korekt stawek na f. remontowe dla poszczeg. nieruchomości
- korekt opłat za utrzymanie zieleni na poszczeg. nieruchomościach – z dniem 1 lipca br.
- korekt opłat za C.O. i C.W. - po wprowadzeniu wyższych stawek za dostawę energii cieplnej przez Fortum SA
- korekt opłat za C.O. i C.W. - po wprowadzeniu wyższych stawek za dostawę energii cieplnej przez PGNiG

- przygotował dla Rady Nadzorczej:
  - 118 szt. pism i opracowań – w tym kopie dokumentów z urzędów i podań od lokatorów, notatek służb. itp
  - analizę n/t. możliwości ewent. pozyskania terenów pod inwestycje mieszkaniowe w następujących lokalizacjach;  
Strachocin – Wojnów  
ul. Popielskiego  
ul. Obornicka  
ul. Ks. Witolda  
ul. Stabłowicka
  - analizę kosztów utrzymania zieleni na poszczególnych nieruchomościach
  - analizę nadmiernego poboru prądu w garażach w nieruchomości przy ul. Lipskiej 14-18
  - analizę proponowanych przez Urząd Miejski stawek za odprowadzenie deszczowych wód opadowych
  - analizę kosztów zgospodarowania wnętrza podwórzowego Krakusa – Wandy
  - analizę dot. zasilenia funduszy remontowych poszczeg. nieruchomości
- wystąpił:  
do Rady Nadzorczej Sp-ni z wnioskami w sprawach;
  - o zatwierdzenia regulaminów i korekt regulaminów
  - zmian stawek opłat, - z dniem 1 marca – za wodę i ścieki
    - z dniem 1 marca – za podatek od nieruchomościach
    - z dniem 1 lipca – za koszty utrzymania zieleni
    - z końcem roku – o korektę stawek za wywóz nieczystości / związane z opłatami za składowisko/
  - o zatwierdzenie planu remontów na 2012 rok
  - do Zarządu Zasobu Komunalnego – monit – o rozbiórkę starych komórek na opał we wnętrzu podwórkowym Wyspiańskiego – Wrońskiego
  - do Spółki zarządzającej „Wrocławskie mieszkania” – w sprawie – j.w.
  - do Prezydenta Adamskiego – w sprawie – j.w.-
  - do Zarządu Zasobu Komunalnego – w sprawie zagospodarowania wnętrza podwórkowego ul. Wandy

- do Zarządu – j.w – w sprawie zasadności montażu przez Wspólnoty szlabanów zamykających dostęp do wnętrza podwórkowego przy ul. Wandy
- do spółki HJW (zarządcy nieruchomości) - w sprawie – j.w.-
- do Zarządu Zasobu Komunalnego – w sprawie aneksów do umów dzierżawy miejsc pod zagrody śmietnikowe
- do Wydz. Inżynierii Ruchu U.M. - w sprawie oznakowania na ul. Wrońskiego
- do Wydz. Ochrony Środowiska – w sprawie wycinki uschniętego drzewa przy ul. Badury
- do dewelopera z sąsiadującego osiedla - t.j. WPB – o umowę współfinansowania wspólnego ogrodzenia osiedla przy ul. L i p s k i e j
- do WPO ALBA – o rozszerzenie zakresu usług – wywozu plastików i makulatury z poszczeg. nieruchomości
- do Sądu – w sprawie o zadłużenia czynszowego lokatora Złowodzkiego /Juszczaka 2 m.5/
- j.w. Lecznika lokatora Czaporowskiej /Główna 93/7
- do komornika - o ściągnięcie należności od najemcy /Skowron/ za niezapłacony czynsz – z usług /Stabłowice/
- do Sądu – jw. - lecz w sprawie lokatora Kwiatkowskiego z 1/8
- u z y s k a ł z U.M W r o c ł a w i a:
  - informację z Wydz. Nieruchomości w sprawie uwarunkowań prawnych dot. montażu szlabanów zamykających wnętrza podwórkowe przy ul. Wandy
- o p r a c o w a ł:

korektę regulaminu porządkowego

nowy schemat struktury rozdziału kosztów na poszczególne nieruchomości i rodzaje lokali

- w y s t ą p i ł : - do 3 wykonawców - o złożenie ofert na wykonanie ostatniego etapu remontu elewacji ul. Wrońskiego
- do 3 wykonawców o remont dachu budynku przy ul. Wandy

- do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych o dokonanie lustracji pełnej za lata 2009 - 2011

## 2. INFORMACJA O ZASOBACH I CZŁONKACH SPÓŁDZIELNI

2.1. W **2012** roku w zasobach Spółdzielni "USTRONIE" pozostawało **10** nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi:

1. ul. Wyb. Wyspiańskiego 19, 20/ Wrońskiego 14 b, c, d + garaż wielostanowisk.
2. ul. J. Hoene-Wrońskiego 14, 15, 16 + garaż wielostanowisk.
3. ul. Wandy 6
4. ul. Główna 91, 93, Osmańczyka 1, 3, F. Juszcza 2, 4
5. ul. J. Badury 28, 30, 32, 34
6. ul. Badury 36
7. ul. Lipska 8, 10, 12
8. ul. Lipska 20, 22, 24
9. ul. Lipska 2, 4, 6.
10. ul. Lipska 14, 16, 18

2.2. Na dzień **31 grudnia 2012 r.** Spółdzielnia liczyła **347** członków  
- w tym, w rozbiciu na poszczególne lokale i budynki:

- członkowie – założyciele Sp-ni.....2 osoby
- Wyspiańskiego 19,20, Wrońskiego 14 b,c,d, .....50 osób
- lokale usługowe - j.w .....7 osób
  
- Wrońskiego 14,15,16 .....28 osób
- lokale usługowe – j. w.....2 osoby
- garaże (osób nie mieszkających w naszych zasobach).....11 osób
  
- Wandy 6.....9 osób
- lokale usługowe - j. w.....1 osoba
  
- Główna, Osmańczyka, Juszcza.....81 osób
- lokale usługowe – j.w.....1 osoba
  
- Badury 28-34.....35 osób
- Badury 36.....6 osób
  
- Lipska 8-12.....32 osoby
- Lipska 14 -18.....25 osób
- Lipska 20-24.....26 osób
- Lipska 2-6.....26 osób
- garaże (osób nie mieszkających w naszych zasobach).....5 osób

-----  
razem :           **347 członków**

(W roku **2012** przyjęto w poczet członków Sp-ni **6** nowych osób )

### 3. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Aktywa i pasywa spółdzielni na dzień **31.12. 2012** roku - zgodnie z przedstawionym bilansem wynosiły; **14 mln. 797 tys. 328 zł** – w tym:

- Aktywa trwałe:  
grunty i budynki - (jako środki trwałe) **9 mln. 902 tys. 424 zł.**
- Aktywa obrotowe: **4 mln. 894 tys. 904 zł.**

#### 3.1 ZATRUDNIENIE

I. Zatrudnienie pracowników w Spółdzielni w **2012** roku kształtowało się następująco:

Prezes	- pełny etat
Z-ca Prezesa	- pełny etat
Członek Zarządu	- powołanie – dodatek funkcyjny
Główna Księgowa	- pełny etat

II. Dla obsługi stałych zadań zatrudniano następujące firmy usługowe:

4 firmy zajmujące się usługami porządkowymi – sprzątanie wszystkich budynków i terenów Sp-ni

1 firmę świadczącą usługi pielęgnacji terenów zielonych i zajmującą się pracami konserwacyjnymi w naszych budynkach i urządzeniach wokół nich

1 kancelarię prawniczą - zajmującą się obsługą prawną Sp-ni

1 firmę odpowiedzialną za serwis domofonów

1 firmę odpowiedzialne za serwis kotłowni gazowych

1 firmę odpowiedzialną za serwis węzłów cieplnych

1 firmę odpowiedzialną za serwis anten telewizyjnych

1 firmę ochrony mienia

2 firmy odczytujące i rozliczające sezonowe zużycie ciepła

1 firmę – administracja osiedla

### 3.2 ANALIZA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE

1. Przychody z tytułu opłat czynszowych i mediów wyniosły w 2012 roku ..... **1 mln 914 tys. 779 zł**
2. Zadłużenie lokatorów z tytułu nie wpłaconych opłat czynszowych wynosi; **39.343 zł**  
( dla porównania w roku ubiegłym – **31.247 zł** )
3. U kilku osób zadłużenia wynoszą do **1000 zł** –  
(Należy jednak w tym miejscu zaznaczyć, że część zadłużeń jest wynikiem rozliczeń – powstałych dopłat - za zużycie wody za poprzedni sezon, a nie poprzez zaniechanie powinności czynszowych)
4. Kilkanaście osób zalega z niewielkimi kwotami - rzędu kilkudziesięciu złotych.

Ogólnie można stwierdzić, że względem roku 2011 - analizując terminowość wpłat czynszowych lokatorów - nastąpiła poprawa; osób zalegających jest mniej.

5. Windykacja należności prowadzona jest zgodnie z „R e g u l a m i n e m wpłat należności za użytkowanie lokali oraz windykacji zaległości w opłatach czynszowych” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
  - Wszystkim dłużnikom wykazującym dług **większy niż 50 zł** - naliczane są odsetki w wys. **5%** wartości zadłużenia.
  - W przypadku zaległości **powyżej 2000 zł** - sprawy są kierowane do firmy windykacyjnej lub do sądu.
6. W dziale „roszczenia sporne” wykazywana jest kwota **50 tys. 216 zł** – w tym czterech lokatorów z zaległościami czynszowymi i jeden najemca z zaległościami opłat najmu. W skład roszczeń spornych wchodzi; sprawy sądowe w toku, wyroki zapadłe, a także sumy ściągane w trybie egzekucji komorniczej.
7. Informacja dodatkowa; Zarząd osobom wykazującym zadłużenia wysyła na bieżąco informacje o możliwości uzyskania pomocy z MOPS-u na cele spłaty zadłużeń finansowych - z tytułu zaległego, nie spłaconego czynszu.

#### **4. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W 2012 roku**

Zarząd Spółdzielni przygotował obszernie sprawozdania ze swoich działań w 2012 roku w następujących zakresach działalności:

- działalność organizacyjno – prawna
- działalność eksploatacyjna

4.1 W działalności organizacyjno – prawnej najważniejsze podjęte decyzje w 2012 roku dotyczyły:

- przenoszenia notarialnego praw własności na lokatorów – w poszczególnych, nowooddawanych budynkach na osiedlu przy ul. Lipskiej, oraz w zasobach istniejących
- przyjmowaniu nowych osób w poczet członków Sp-ni

4.2. W działalności eksploatacyjnej w 2012 roku najważniejsze decyzje dotyczyły podejmowanych robót remontowych:

- większej ilości prac remontowych o mniejszym zakresie w budynkach przy ul. Wrońskiego – w tym zakresie prac elektrycznych i izolacyjnych,
- elewacyjnych – naprawczych w budynkach przy ul. Badury
- elewacyjnych – dokończenie remontu elewacji frontowej budynku przy Wrońskiego 14 C, 14 D
- uszczelniających – poprawy izolacyjności termicznej w wytypowanych miejscach w obiektach przy ul. Lipskiej
- termomodernizacyjnych – miejscowo - w budynku przy ul. Badury
- wymiana zaworów c.w. na regulowane - w budynkach przy ul. Badury i blokowane z ogranicznikami - na grzejnikach klatkowych w budynkach przy Wrońskiego i Wyspiańskiego

/Szczegółowy opis działań Zarządu Sp-ni w 2012 r. zawiera sprawozdanie z działalności w poszczególnych kwartałach – organizacyjnej, inwestycyjnej i eksploatacyjnej – stanowiące załącznik do niniejszego opisu./



**5. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU  
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej  
„USTRONIE” w 2012 roku:**

**( R E A L I Z A C J A )**

**WYSPIAŃSKIEGO 19, 20 + WRÓŃSKIEGO 14 b, c, d:**

- |   |  |            |
|---|--|------------|
| 1 | Remont elewacji kl. 14 D, C  | - wykonano |
| 2 | Naprawa kasetonów /donic na tarasie  | - wykonano |
| 3 | Naprawa izolacji tarasu przy schodach 14B<br>( wraz z poprawą profilu i nawierzchni podestu) | - wykonano |
| 4 | Naprawa czół balkonów 14C, 14 D  | - wykonano |
|   | Naprawa izolacji balkonów na kl. 20  | - wykonano |
| 5 | Uszczelnienia parapetów okien elewacji i opierzeń blasz. na kl.20                            | - wykonano |
| 6 | Wykonanie połączeń wyrównawczych wentylacji i głównego zasilania elektr.                     | - wykonano |

**Garaż wielostanowiskowy G-1:**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Montaż czujników CO2   | - na 2013 rok, gdyż przedstawione oferty były bardzo kosztowne |
| 2 | Przeeglądy, regulacje bramy garażowej (z wymianą przekładni) | - wykonano   |

**WRÓŃSKIEGO 14, 15, 16:**

- |    |  |                       |
|----|--|-----------------------|
| 1. | Naprawa izolacji tarasu nadgarażowego (obok kan.wentylacji)  | - wykonano            |
| 2  | Naprawa 8 czół balkonów i izolacji (2 front.+ 6 od podwórza) | stan nie pogarsza się |
| 3  | Naprawa kasetonów tarasu                                     | - wykonano            |

**Garaż wielostanowiskowy G-2:**

- |    |                                       |  |
|----|---------------------------------------|--|
| 1. | malowanie wnętrza i naprawy           | - wykonano   |
| 2. | przeeglądy, regulacje bramy garażowej | - wykonano   |
| 3. | Montaż czujników CO2                  | - na 2013 rok, gdyż przedstawione oferty były bardzo kosztowne |

**ul.WANDY 6:**

- |   |            |
|---|------------|
| remont południowej połaci dachu           | - wykonano |
| remont ogrodzenia frontowego wzdłuż ulicy | - wykonano |

## **STABŁOWICE:**

- 1 analiza i opinia techniczna do planow. remontu kotłowni *na 2013 rok*
- 2 Likwid. rys na ścianach kl. schodowych 2 i 4 *- wykonano*
- 3 Naprawa rys na ścianach zewn. przybudówek wejść - kl. 91 i 93 *- do obserwacji – na 2013*
4. Montaż listew zakrywających rysy na kl. 2, 4, 1, 3, *- wykonano*
- 5 Malowanie strefy wejścia na wszystkich klatkach *- wykonano*
6. Malowanie cokolików wzdłuż biegów na kl. 1, 3, 2, 4 *- wykonano*
7. Naprawa tynku elewacji na ost. piętrze narożnika Osmańczyka 1 *- lokator nie mieszka*
8. Naprawa izolacji połączenia dachu nad mieszkaniami poddasza *- wykonano*

## **ul. BADURY 28-34**

- 1 Montaż zaworów regulac. pod pionami na obiegu cyrkulacji *- wykonano*
- 2 Malowanie strefy wejścia we wszystkich klatkach *- wykonano*
- 3 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automat. *- wykonano*
- 4 Naprawa – uszczelnienie wpustów balkonowych *- wykonano*

## **ul. BADURY 36**

- 1 Malowanie strefy wejścia do klatki *- wykonano*
- 2 wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne *- wykonano*
- 2 montaż zaworów regulac. na obiegu cyrkulacji *- wykonano*

## **ul. LIPSKA 8-12**

- 1 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne *- wykonano*
- 2 udział w remontach kanalizacji deszcz. *- wykonano*

## **ul. LIPSKA 2-6**

- 1 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne *- wykonano*
- 2 udział w remontach kanalizacji deszcz *- wykonano*

## **ul. LIPSKA 20-24**

- 1 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne *- wykonano*
- 2 udział w remontach kanalizacji deszcz. *- wykonano*

## **ul. LIPSKA 14-18**

- 1 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne *- wykonano*
- 2 udział w remoncie kanalizacji deszcz. *- wykonano*
- 3 remont schodów /płytki/ c.d. *- wykonano*

## SPRAWY OGÓLNOSPÓŁDZIELCZE:

- dokonanie corocznej oceny stanu technicznego budynków oraz przeglądów: kominiarskiego, instalacji gazu (Wyspiańskiego, Wrońskiego Wandy), urządzeń detekcji gazu (w kotłowniach gazowych: Lipska x 4, Badury, Główna) oraz zbiorników ciśnieniowych, kotłów i platform przyschodowych dla niepełnosprawnych  
- **wykonano**
- kontynuacja uwłaszczeń lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach Sp-ni: przy ul. Wrońskiego, Wyspiańskiego, Wandy i Głównej  
- **na bieżąco**
- przeprowadzenie lustracji działań Zarządu przez przedstawiciela Regionalnego Związku  
- **zakończono**
- wdrożenie systemu informatycznego księgowania i czynszów – program FK  
- **zrealizowano**
- wdrożenie systemu internetowego dostępu do czynszów bezpośrednio przez lokatora  
- **zrealizowano**

### **4.4 REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEGO WALNEGO ZEBRANIA w 2012 r.**

wniosek nr 1: **“o umieszczenie szlabanów na osiedlu przy ul. Lipskiej”**  
zgłaszający wniosek; Aleksander F e r e n c, zam. ul. Lipska 6/3

stan realizacji wniosku nr 1:

W sprawie jw. wysłano 22.06.2012 r. pismo do P. Ferenc – Wnioskodawcy, z prośbą o uściślenie propozycji lokalizacji szlabanów na terenie osiedla oraz ich ilości. W tym samym celu przekazano Wnioskodawcy mapkę osiedla.

Następnie w dniu 20.08 2012 r. wysłano do Wnioskodawcy /w związku z brakiem odpowiedzi od niego/ monit w tej samej sprawie oraz – w uzupełnieniu – artykuł z gazety omawiający problemy jakie powstają po zamontowaniu szlabanów przez wspólnoty. Na monit odpowiedzi nie uzyskano, a wg oświadczenia Przewodniczącej Rady Nadzorczej Wnioskodawca przyznał w rozmowie że zainteresowanie i poparcie dla tego zadania jest małe.

**wniosek nr 2: "o ogrodzenie osiedla przy ul. Lipskiej"**

zgłaszający wniosek; Aleksander F e r e n c, zam. ul. Lipska 6/3

stan realizacji wniosku nr 2:

W dniu 22.08.2012 r. wysłano do P. Ferenca – Wnioskodawcy, pismo z prośbą o uściślenie, w których częściach osiedla miałyby być realizowane wnioskowane ogrodzenie. W uzupełnieniu dostarczono mu również mapkę osiedla z zaznaczeniem granic poszczególnych odrębnych nieruchomości. (Zarządca nieruchomości WPB nie wyraził chęci finansowania ogrodzenia). Odpowiedzi nie uzyskano.

**wniosek nr 3: "o zmianę terminu zwoływania Walnego Zgromadzenia Sp-ni"**

zgłaszający wniosek; Arkadiusz B a r t k o w s k i, zam. ul. Lipska 4/4

stan realizacji wniosku nr 3:

Zarząd uwzględni wniosek i planuje Walne Zebranie w tym roku wcześniej, jednak należy uwzględnić, że zamknięcie bilansu następuje dopiero 30 marca, musi go następnie zatwierdzić Rada Nadzorcza i dopiero wówczas możliwe jest ustalenie daty zebrania. Planujemy jego zwołanie na pierwszą połowę czerwca.

**wniosek nr 4: "o założenie monitoringu w budynku przy ul. Lipskiej i sfinansowania go ze środków Sp-ni"**

zgłaszający wniosek; Bartosz M a t u s z c z a k, zam. ul. Lipska 4/9

stan realizacji wniosku nr 4:

Wniosek uwzględniono i skierowano do realizacji. Podjęto rozmowy z firmą wykonawczą. Wykonawca w trakcie uzgodnień technicznych zrezygnował jednak z realizacji zadania gdyż nie chciał podjąć się jednoczesnej usługi nadzoru i archiwizacji danych przyszłego monitoringu.

Wpłacone udziały lokatorom zwrócono. Należy też zaznaczyć, że część lokatorów budynku, w którym monitoring miał być zamontowany, nie poparła tej inicjatywy i nie wpłaciła wymaganego udziału finansowego.

**wniosek nr 5: "o zamontowanie lustra na wyjeździe z osiedla na ul. Lipską"**

zgłaszający wniosek; Arkadiusz B a r t k o w s k i, zam. ul. Lipska 4/4

stan realizacji wniosku nr 5:

Zarząd Sp-ni wystąpił do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta ze stosownym wnioskiem. Komisja Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego nasz wniosek zaopiniowała negatywnie. Otrzymane wyjaśnienie z uzasadnieniem komisji przesłano 24.07.2012 r. Wnioskodawcy. Dokonano pewnych korekt zieleni w miejscu wyjazdu oraz zobowiązano Zarząd Zieleni Miejskiej, by również przeprowadził (od strony ulicy) podobne zabiegi.

wniosek **nr 6: "o budowę placu zabaw na osiedlu przy ul. Lipskiej"**  
zgłaszający wniosek; Bartosz M a t u s z c z a k, zam. ul. Lipska 4/9

stan realizacji wniosku nr 6:

Wystosowano 31.08.2012 r. pismo do Wnioskodawcy z prośbą o określenie szczegółów dot. złożonego wniosku ( lokalizacja, rodzaj urządzeń, ich ilość). Do pisma załączono mapkę osiedla z zaznaczonymi granicami poszczególnych odrębnych własności.  
Informacji zwrotnej Wnioskodawca nie przesłał.

**5. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU - P L A N REMONTÓW**  
**w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„USTRONIE”**  
**na 2013 rok:**  
**( P R O J E K T )**

**planow.**            **szacow.**  
**termin**            **koszty**  
**/miesiąc realiz./**    **/zł/**

zbiorczo – stan F. Rem. na 11.01.2013 r.    **305.373 zł**

**WYSPIAŃSKIEGO 19,20 + WRÓŃSKIEGO 14 b,c,d:**

Stan środków na dzień 1.01.2013 r:            54.612 zł  
planowane przychody 2013 r:            48.500 zł  
do wykorzystania - razem;            103.112 zł

1	Remont kasetonów /donic na tarasie	II kw.	500 zł
2	Remont izolacji tarasu	II kw.	500 zł
3	Remont podestów wejść do kl. schodowych	II kw.	1.000 zł
4	Remont schodów z tarasu obok 14 C na podwórze	II kw.	500 zł
5	Korekta spadku chodnika do wejścia m. kl 14d, a 14c	II kw.	500 zł
6	Wymiana wodomierzy na urządz. z odczytem radiowym	II kw.	18.000 zł
		<b>razem;</b>	<b><u>21.000 zł</u></b>

**Garaż wielostanowiskowy G-1:**

Stan środków na dzień 1.01.2013 r:            2.012 zł  
planowane przychody 2013 r:            5.040 zł  
do wykorzystania - razem;            7.052 zł

1	Montaż czujników tlenu węgla.....	II kw.	5.900 zł
2	Przeгляdy, regulacje bramy garażowej.....		1.000 zł
		<b>razem;</b>	<b><u>6.900 zł</u></b>

**WROŃSKIEGO 14, 15, 16:**

Stan środków na dzień 1.01.2013 r:	140.215 zł
<u>planowane przychody 2013 r;</u>	<u>12.700 zł</u>
do wykorzystania – razem;	152.915 zł

1. Remont izolacji tarasu nadgarażowego.....	II kw.	500 zł
2 Remont 8 czół balkonów i izolacji (2 front.+ 6 od podwórza).....	III kw.	10.000 zł
3 Remont kasetonów tarasu.....	I kw.	500 zł
4 Remont podestów wejść do klatek.....	II kw.	500 zł
5 Remont zaworów podpionowych wody /2 piony/	II kw	500 zł
6 Remont elewacji frontowej rysy i pęknięcia na kondygn. poddaszowej oraz stropodachu.....	II kw.	<u>9.000 zł</u>
	<b>razem:</b>	<b>21.000 zł</b>

**Garaż wielostanowiskowy G-2:**

Stan środków na dzień 1.01.2013 r:	2.961 zł
<u>planowane przychody 2013 r:</u>	<u>5.689 zł</u>
do wykorzystania – razem;	8.650 zł

1. Przeglądy, regulacje bramy garażowej.....	800 zł
2. Montaż czujników tlenu węgla.....	II kw. <u>4.000 zł</u>
	<b>razem; 4.800 zł</b>

**ul. WANDY 6:**

Stan środków na dzień 1.01.2013 r:	46.808 zł
<u>planowane przychody 2013 r:</u>	<u>13.000 zł</u>
do wykorzystania – razem;	59.808 zł

1 Montaż wodomierzy z odczytem radiowym.....	I kw.	4.000 zł
2 Przebudowa zaworu głównego wody do budynku.....	II kw	1000 zł
3 Partycypacja w wykonaniu dokumentacji projektowej zagospodarow. wnętrza podwórkowego / w ramach współpr. z Zarządem Zasobu Komun. /	- uzależn. od Z.Z.K	( 1.000 zł)
4 Partycypacja w wykonaniu zagrody śmietnikowej i innych elementów zagospodarowania terenu – j.w.	- uzależn. od Z.Z.K.	( 2.000 zł)

**Uwaga!**

pierwzoplanowy cel dla tej nieruchomości to remont pokrycia  
drugiej – północnej połaci dachu + remont kominów - szac. na **ok. 50.000 zł** .

50.000 zł  
**razem; 58.000 zł**

**STABŁOWICE:**

Stan środków na dzień 1.01.2013 r:	217.060 zł.
<u>planowane przychody 2013 r:</u>	<u>11.900 zł</u>
do wykorzystania – razem;	228.960 zł

1 Analiza i opinia techniczna do planow. remontu kotłowni.....	I kw.	4.000 zł
2 Likwid. rys na ścianach kl. schodowych 2 i 4.....	I kw.	1.500 zł
3 Likwid. rys w narożnikach wewn. kl. 91- kl. 2 i kl. 93 – kl.1.....	II kw.	4.000 zł
4. Wymiana i remonty ław kominiarskich przy kominach.....	I - II kw.	3.000 zł
5 Malowanie strefy wejścia na wszystkich klatkach.....	I kw.	3.000 zł
6 Remont tynku elewacji na ost. piętrze narożnika Osmańczyka 1.....	III kw.	3.000 zł
7 Wymiana lamp na energooszczędne w wejściach do klatek schod.....	II kw.	500 zł
8 Wymiana głównej pompy obiegowej CO w kotłowni.....	I kw.	6.500 zł
9 Naprawa izolacji połączenia dachu nad mieszkaniami poddasza.....	II kw.	2.000 zł
10 Malowanie balustrad w kl. 91 i 93.....	III kw.	<u>500 zł</u>
	<b>razem:</b>	<b>28.000 zł</b>

**ul. BADURY 28-34**

Stan środków na dzień 1.01.2013 r:	92.674 zł
<u>planowane przychody 2013 r:</u>	<u>3.600 zł</u>
do wykorzystania – razem;	96.274 zł

1		
2 Malowanie strefy wejścia we wszystkich klatkach.....	I kw.	3.000 zł
3 Wymiana lamp w wejściach do klatek na energooszczędne.....	II kw.	800 zł
4 Demontaż murków przy wejściach i wykonanie nowych lub balustrad.....	II kw.	8.000 zł
5 Remont szczytowej elewacji szczytowej budynku od str. kl. 34.....	II kw.	9.000 zł
5 Remont – uszczelnienie wpustów balkonowych.....	II kw.	<u>700 zł</u>
	<b>razem:</b>	<b>21.500 zł</b>

**ul. BADURY 36**

Stan środków na dzień 1.01.2013 r:	22.102 zł
<u>planowane przychody 2013 r;</u>	<u>2.500 zł</u>
do wykorzystania – razem;	24.602 zł

1 Malowanie strefy wejścia do klatki.....	I kw.	700 zł
2 Wymiana lamp w wejściu na energooszczędne.....	II kw.	300 zł
3 Demontaż murków i wykon. nowych lub balustrad.....	II kw.	2.000 zł
4 Montaż zaworów regulac. na obiegu cyrkulacji /etap II/.....	II kw.	<u>500 zł</u>
	<b>razem:</b>	<b>3.500 zł.</b>



**ul. LIPSKA 8-12**

stan środków na dzień 1.01.2013 r.	64,096 zł
<u>planowane przychody 2013 r;</u>	<u>2.100 zł</u>
do wykorzystania – razem;	66.196 zł

1 Remont schodów /płytki/ - c.d.....	1.500 zł
2 Wymiana lamp oświetlenia terenu na energooszczędne.....	300 zł
3 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne.....	<u>1.500 zł</u>
<b>razem;</b>	<b>3.300 zł</b>

**ul. LIPSKA 2-6**

stan środków na dzień 1.01.2013 r.	53.409 zł
<u>planowane przychody 2013 r;</u>	<u>1.700 zł</u>
do wykorzystania – razem;	55.109 zł

1 Wymiana lamp oświetlenia terenu na energooszczędne.....	300 zł
2 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne.....	<u>1.500 zł</u>
<b>razem:</b>	<b>1.800 zł</b>

**ul. LIPSKA 20-24**

stan środków na dzień 1.01.2013 r.	45.616 zł
<u>planowane przychody 2013 r;</u>	<u>1.700 zł</u>
do wykorzystania – razem;	47.316 zł

1 Wymiana lamp oświetlenia terenu na energooszczędne.....	300 zł
2 Wymiana pokryw odwodnień liniowych przygarażowych.....	2.000 zł
3 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne.....	<u>1.500 zł</u>
<b>razem;</b>	<b>3.800 zł</b>

**ul. LIPSKA 14-18**

stan środków na dzień 1.01.2013 r.	61.123 zł
<u>planowane przychody 2013 r;</u>	<u>2.100 zł</u>
do wykorzystania – razem;	63.223 zł

1 Wymiana lamp oświetlenia terenu na energooszczędne.....	300 zł
2 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne.....	1.500 zł
3 Remont schodów /płytki/ - c.d.....	<u>1.500 zł</u>
<b>razem:</b>	<b>3.300 zł.</b>

**wszystkie nieruchomości ogółem: ..... 176.900 zł**  
**słownie; .....sto siedemdziesiąt sześć tysięcy**  
**dziewięćset złotych 00/100**

## **6. SPRAWOZDANIE – OPIS DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU**

**/ W POSZCZEGÓLNYCH KWARTAŁACH /**

- z działalności organizacyjno – prawnej w; I, II, III, IV kw. 2012 r.
- z działalności eksploatacyjnej w; I, II, III, IV kw. 2012 r.

**S p r a w o z d a n i e      Z a r z ą d u**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”**  
**z działalności organizacyjno – prawnej w I kwartale 2012 roku**

W dniu **11.01.br.** odbyło się posiedzenie **nr 1/ 2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

6. Zarząd Sp-ni na podstawie uchwały Rady Miasta nr 5/35/ 2011 dokonał z dniem **1 marca br.** korekty stawek za dostawę wody i odbiór ścieków z MPWiK Wrocław.
7. Z powodu – j.w. skorygowano z dniem **1 marca br.** stawki czynszowe lokatorom nie posiadających odrębnej własności lokali z gruntem – ze względu na podniesienie stawek podatku od nieruchomości przez Radę Miasta.
8. Z powodu – j.w. analizowano wysokość stawki za odbiór deszczowych wód opadowych z posesji Sp-ni – w przypadku proponowanego przez Miasto do wprowadzenia podatku od powierzchni dachów i terenów, z których zbierane i odprowadzane są wody opadowe i roztopowe.
  - Zlecono do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przeprowadzenie **Lustracji Pełnej** organów Spółdzielni za okres **2009 - 2011**
  - Analizowano możliwość zakupu gruntu pod inwestycję mieszkaniową z lokalizacją na Strachocinie – Wojnowie. Opinii nie podjęto ze względu na brak informacji na temat kosztów wykonania infrastruktury drogowej oraz sieci kanalizacji i wody w rejonie inwestycji
  - Uszczegółowiono - po weryfikacji - tabele udziałów poszczególnych nieruchomości do klucza rozdziału kosztów Spółdzielni, oraz grup lokali w poszczególnych nieruchomościach.
  - Nadwyżkę bilansową za 2010 – zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z 2011 rozdzielono odpowiednio.
  - Analizowano przedstawione przez U. M. - Zarząd Zasobu Komunalnego - koncepcje zagospodarowania wnętrza podwórzowego Wandy – Krakusa – Hallera.

W dniu **10.02.br.** odbyło się posiedzenie **nr 2/ 2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

- Omówiono i skorygowano plan remontów na 2012 rok
- Ustalono konieczność dodatkowego zasilenia funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości z funduszu zasobowego Sp-ni. Wniosek określa wysokość kwoty zasilenia na **600 tys. zł.**

3. W dniu **7.03.br.** odbyło się posiedzenie **nr 3/2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

3. zakończono lustrację pełną Spółdzielni za lata 2009 – 2011.

4. Wnioski polustracyjne przekazano do Rady Nadzorczej, która wcześniej odbyła również spotkanie z lustratorem

5. Przekazano do podpisu, osobom mającym dostęp do informacji o danych osobowych, oświadczenia o ochronie danych osobowych.

6. Sporządzone zostało sprawozdanie finansowe za 2011 rok.

7. Określono termin Walnego Zgromadzenia Członków Sp-ni

8. przeanalizowano kolejne oferty pozyskania gruntu - zakupu pod inwestycję mieszkaniową;

przy ul. Popielskiego 6 – nieruchomość zabudowana nietypowym budynkiem do remontu (duże koszty)

przy ul. Obornickiej 99 – nieruchomość z gruntem o dużej powierzchni – koszty zakupu zbyt wysokie jak na możliwości finansowe Sp-ni

przy ul. Ks. Witolda 80 – miejsce na zabudowę plombową – jednak bardzo mało miejsca na stanowiska postojowe, co limituje ilość mieszkań, duże mieszkania nie gwarantują ich sprzedaży w określonym terminie (tym bardziej, że część mieszkań miałyby okna tylko od strony północnej)  
Ponadto konieczność zamurowania istniejących okien w ścianach szczytowych budynków sąsiednich byłaby źródłem protestów utrudniających inwestycję.

**S p r a w o z d a n i e    Z a r z ą d u**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „USTRONIE”  
z działalności eksploatacyjnej w I kwartale 2012 roku**

budynek przy ul. Wyspiańskiego / Wrońskiego

- Wykonano remont rynien daszka zagrody śmietnikowej
- Wystąpiła awaria kanalizacji (po stronie przyłącza MPWIK) niezbędna interwencja pojazdu specjalistycznego)
- Dokonywano wymiany zaworów grzejnikowych i odpowietrzników na pionach (sukcesywnie)
- Zamontowano nowe odpowietrzenie kanalizacji w kl.14 B

budynek przy Wrońskiego 14 – 16

- Zamontowano ogranicznik elastyczny, by parkujące auta nie blokowały wjazdu dla pojazdów WPO do zagrody śmietnikowej
- Wykonano montaż ogrodzenia trawników od strony tarasu garażowego
- Rozpoczęto prace malarskie i sprzątanie pomieszczenia garażu wielostanowiskowego

budynek przy ul. Wandy 6

- Otrzymano z Zarządu Zasobu Komunalnego najnowszą koncepcją projektową zagospodarowania wnętrza osiedla blokowego
- Wykonano malowanie drzwi do węzła ciepłego

budynek na Stabłowicach

- Wykonano pomiary ochronne instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych
- Wymieniono powtórnie sterownik kotła w centralce w kotłowni obiektu

### budynki przy ul. B a d u r y

- II. Dokonano ocieplenia instalacji wody w pomieszczeniu gospodarczym w kl.28
- III. Zgodnie z decyzją Wydz. Ochrony Środowiska U.M. wycięto uschniętą topolę czarną, zagrażającą bezpieczeństwu osób przebyw. na trawniku
- IV. Wykonano malowanie ścian i sufitów stref wejściowych w poszczególnych klatkach

### budynki przy ul. L i p s k i e j

- III. Kontynuowano remont płytek na biegach schodów w budynku przy Lipskiej 14 – 18
- IV. Zamontowano listwy ochronne w miejscach styku przybudówek wejść z główną bryłą budynku

**S p r a w o z d a n i e      Z a r z ą d u**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”**  
**z działalności organizacyjno – prawnej w II kwartale 2012 roku**

W dniu **10.04.br.** odbyło się posiedzenie **nr 4/ 2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

9. Zarząd Sp-ni na podstawie przeprowadzonej analizy dokonał z dniem **1 kwietnia br.** korekty stawek za podgrzew wody. Powyższe – w związku z otrzymaną z PGNiG informacją o podwyżce o 10 % cen urzędowych za dostawę gazu odbiorcom
  10. Skorygowano z dniem **1 lipca br.** Składową czynszu; stawkę za utrzymanie zieleni – ze względu na urealnienie kosztów i cen..
  11. Przygotowano i przedstawiono do R.N. Sp-ni porządek obrad planowanego na dzień 20 czerwca br. Walnego Zgromadzenia Członków za 2011 rok.
- Rozszerzono zakres usług WPO ALBA poprzez zlecenie wywozu makulatury i plastików z wnętrza podwórzowego Wyspiańskiego – Wrońskiego.
  - W związku z zakończonymi działaniami lustracyjnymi zapoznano się z przesłanym ze Związku Rewizyjnego listem polustracyjnym, a także- na podstawie zawartego w nim wniosku – dokonano korekty regulaminu Rady Nadzorczej – do uchwalenia przez Walne Zgromadzenie.

W dniu **7.05.br.** odbyło się posiedzenie **nr 5/ 2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

- Zapoznano się z ofertą zakupu gruntu przy ul. Stabłowickiej. Jednak wizja lokalna wykazała obecność sortowni odpadów w sąsiedztwie i konieczność rozbiórki kilku żelbetowych obiektów przemysłowych.

Ponadto na gruncie założona jest hipoteka.

Z uwagi na w/w okoliczności odstąpiono od tej oferty.

- Ustalono konieczność wystąpienia do właścicieli lokali garażowych w nieruchomości przy ul. Lipskiej 14 – 18 o dodatkową dopłatę w związku z przekroczeniami kosztów za zużycie energii elektrycznej na tej nieruchomości.

- W związku z przejściem na emeryturę Pani Elżbiety Słowińskiej wystąpiono do R.N. Sp-ni o powołanie jej na członka Zarządu na dotychczasowych warunkach finansowych.
3. W dniu **22.05.br.** odbyło się posiedzenie **nr 6/2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;
  9. Opracowano nowy schemat struktury rozdziału kosztów na poszczególne nieruchomości i rodzaje lokali w tych nieruchomościach.
  10. Zapoznano się z informacją z Wydz. Architektury U.M W-wia o przystąpieniu do opracowania projektu zagospodarowania wnętrza podwórzowego Wandy – Hallera – Krakusa.
  11. Wystosowano zapytanie w sprawie zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu usługowym w nieruchomości na Stabłowicach – w związku z wnioskiem, jaki wpłynął od najemcy tego lokalu.
  12. Wystąpiono z wnioskiem do lokatorów budynku przy ul. Lipskiej 2 – 6 o zdeklarowanie gotowości dofinansowania zakupu i montażu systemu monitoringu budynku.
- 4 W dniu **13.06 br.** odbyło się posiedzenie **nr 7/20012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;
    - Zamieszczono na stronie internetowej Sp-ni dokumenty Walnego Zgromadzenia i list polustracyjny
    - uchwałą 4/2012 przyjęto nowych członków Sp-ni



**S p r a w o z d a n i e    Z a r z ą d u**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”**  
**z działalności eksploatacyjnej w II kwartale 2012 roku**

budynek przy ul. W y s p i a ń s k i e g o / W r o ń s k i e g o

- dokonano naprawy donic na tarasie nadgarażowym
- naprawiano w kilku miejscach izolację tarasu nadgarażowego
- zamontowano deskę odbojową na rowery w wejściu na korytarz w kl.20
- poprawiano izolację tarasu balkonu na kl.19 na ost.piętrze
- dokonywano wymiany zaworu na pionie instalacji wody
- wymieniono podzielniki ciepła na grzejnikach na nowe - z odczytem radiowym

budynek przy W r o ń s k i e g o 14 – 16

- zamontowano nowy odcinek ogrodzenia wzdłuż trawnika od strony tarasu garażowego
- po okresie zimowym dokonano napraw płytek na podestach wejść do klatek – c.d.
- remontowano izolację tarasu nadgarażowego
- po intensywnych opadach oczyszczano studnię przy zjeździe do garażu
- wymieniono podzielniki ciepła na grzejnikach na nowe - z odczytem radiowym

budynek przy ul. W a n d y 6

- rozpoczęto renowację drewnianych elementów ogrodzenia posesji od strony ulicy
- rozpisano warunki do zebrania ofert na dokonanie remontu dachu budynku od strony podwórza
- wymieniono podzielniki ciepła na grzejnikach na nowe - z odczytem radiowym

budynek na S t a b ł o w i c a c h

- wykonano naprawę i uzupełnienie izolacji w połaci dachu w kl. 3
- zamontowano na posesji kolejne kosze na śmieci
- udrożniono i poprawiono odpływy z odwodnień przy zjazdach do garaży

### budynki przy ul. B a d u r y

- dokonano ocieplenia połaci dachu w kl.28
- uzupełniano zieleni osiedlową i dokonywano cięć pielęgnacyjnych gałęzi
- dokonano wymiany elektrody w piecu grzewczym w kotłowni budynku

### budynki przy ul. L i p s k i e j

- przeprowadzono na wniosek mieszkańców analizę możliwości założenia instalacji monitoringu na nieruchomości przy Lipskiej 2 – 6
- wystosowano informację do mieszkańców o spodziewanych kosztach
- zamontowano zabezpieczenia z blach na zamkach drzwi wejść do wszystkich klatek w budynkach osiedla
- wykonano dodatkowe izolacje w poddaszu budynku w kl.14
- analizowano oferty firm na kompleksową obsługę budynków w zakresie utrzymania czystości na klatkach oraz sprzątnięcia i odśnieżania rejonów wokół

**S p r a w o z d a n i e      Z a r z ą d u**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”**  
**z działalności organizacyjno – prawnej w III kwartale 2012 roku**

W dniu **22.08.br.** odbyło się posiedzenie **nr 9/ 2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

12.Zarząd Sp-ni na podstawie przeprowadzonej analizy ofert dokonał wyboru najkorzystniejszej oferty na remont połaci dachu budynku przy ul. Wandy  
Remont zlecono firmie DACHMAX.

- Podjęto uchwałę nr 5/ 2012 o przyjęciu nowych członków Sp-ni
- podjęto decyzję o konieczności przebudowy studni kanalizacji deszczowej na osiedlu przy ul. Lipskiej

W dniu **25.09.br.** odbyło się posiedzenie **nr 10/ 2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

- Podjęto uchwałę nr 6/ 2012 o przyjęciu nowych członków Sp-ni
- Po przeprowadzeniu analizy ofert złożonych na wykonanie remontu ostatniej części elewacji budynku przy ul. Wrońskiego 14 b, c, d wybrano w drodze wyboru najkorzystniejszej oferty firmę DRAGON
- uzyskano informację z “Fortum” Wrocław o wysokości spodziewanych podwyżek u dostawcy ciepła do obiektów Sp-ni, co spowodowało konieczność dokon. korekt naliczeń wys. zaliczek u części lokatorów, u których notowano najw. zużycie energii cieplnej do celów C.O.

3. Ponadto zapoznano się z warunkami wydanej przez U.M. Wydz. Architektury decyzji zabudowy dla wnętrza podwórzowego m. ulicami Krakusa, Wandy, Hallera

4 Wystąpiono z wnioskiem do lokatorów budynku przy ul. Lipskiej 2 – 6 o zdeklarowanie gotowości dofinansowania zakupu i montażu systemu monitoringu budynku.

**Sprawozdanie Zarządu**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”**  
**z działalności eksploatacyjnej w III kwartale 2012 roku**

budynek przy ul. Wyspiańskiego / Wrońskiego

- wymieniono awaryjnie uszkodzoną rurę spustową odwodnienia tarasu na Vp. w kl.14d
- naprawiano w kilku miejscach izolację tarasu nadgarażowego
- podpisano umowę na wykonawstwo remontu elewacji ulicznej budynku; ostatniej części - od strony żłobka w kl. 14c, 14d i ½ 14b
- zamontowano doświadczalnie kamerkę do nadzoru

budynek przy Wrońskiego 14 – 16

- wyremontowano kasetony tarasu nadgarażowego
- zamontowano doświadczalnie kamerkę do nadzoru

budynek przy ul. Wandy 6

- wykonano renowację drewnianych elementów ogrodzenia posesji od strony ulicy (2 przęsła) oraz całkowicie wykonano nowe (2 przęsła)
- wykonano remont (wymianę) pokrycia całego dachu budynku od strony podwórza wraz z zamontowaniem stopni i ław kominiarskich i płotków śniegowych.

budynek na Stabłowicach

- wymieniono głowice zaworów grzejników na klatkach schodowych na głowice z blokadą

### budynki przy ul. B a d u r y

- dokonano naprawy uszczelnień wpustów na balkonach w kl.30
- zamontowano na rurach cyrkulacji ciepłej wody zawory automatyczne
- przeprowadzono remont pomieszczenia na pojemniki na odpadki w kl.34
- wykonano naprawy cokołu wokół budynku – uzupełniono płytki ceram.
- wymieniono głowice zaworów grzejników na klatkach schodowych na głowice z blokadą
- przycinano konary drzewa rosnącego obok kl.30 od strony ogrodowej

### budynki przy ul. L i p s k i e j

- prowadzono dalsze działania w sprawie założenia instalacji monitoringu na nieruchomości przy Lipskiej 2 – 6
- wykonano modernizację odwodnienia kanalizacji deszczowej na osiedlu poprzez przebudowę 8 studni zbiorczych z rozsączalnych na szczelne - z dnem
- wymieniono głowice zaworów grzejników na klatkach schodowych na głowice z blokadą
- podpisano umowę z nową firmą na kompleksową obsługę budynków w zakresie utrzymania czystości na klatkach oraz sprzątnięcia i odśnieżania rejonów wokół budynków

**S p r a w o z d a n i e      Z a r z ą d u**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”**  
**z działalności organizacyjno – prawnej w IV kwartale 2012 roku**

1. W dniu **18.10.br.** odbyło się posiedzenie **nr 11/ 2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

- Przeanalizowano powtórnie możliwość zainstalowania urządzeń zabawowych na terenie posesji przy ul. Lipskiej 2-6.
- Wykonano szkice koncepcyjne i przygotowano druki deklaracji nt finansowania i o wyraż zgody dla lokatorów
- Podjęto uchwałę **nr 7/ 2012** o przyjęciu nowych członków Sp-ni

2. W dniu **21.11.br.** odbyło się posiedzenie **nr 12/ 2012** Zarządu Sp-ni, na którym podjęto następujące ustalenia;

- Podjęto decyzję o rezygnacji z usługi monitoringu wokół budynku przy ul. Lipskiej 2 – 6 ze względu na braki techniczne w złożonej ofercie od firmy ALSAT
- Zlecono firmie „TAH Regulacje” montaż zaworów wandaloodpornych na klatkach schodowych w obu budynkach mieszkalnych przy ul. Wyspiańskiego i Wrońskiego

3. W dniu **17.12.2012 r.** odbyło się posiedzenie Zarządu Sp-ni nr **13/2012** , na którym podjęto następujące ustalenia;

- podjęto uchwałę nr 8 /2012 o przyjęciu w poczet członków Sp-ni nowych członków
- ustalono w umowach z dostawcą energii elektrycznej zapis o zamrożeniu cen energii na 2 lata na stałym poziomie
- podjęto decyzję o podwyższeniu stawek za wywóz nieczystości - po zapoznaniu się z nowymi, przewidywanymi przez Sejmik Dolnośląski, stawkami za ich zagospodarowanie na składowisku odpadów (wzrost cen zaplanowano o **125 %** )

**S p r a w o z d a n i e    Z a r z ą d u**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”**  
**z działalności eksploatacyjnej w IV kwartale 2012 roku**

budynek przy ul. Wyspiańskiego / Wrońskiego

- dokonano impregnacji więźby dachu nad zagrodą śmietnikową
- zakończono remont elewacji ulicznej budynku; ostatniej części - od strony żłobka w kl. 14c, 14d i ½ 14b
- naprawiono nawierzchnię chodnika obok wyjścia z furtki z tarasu z kl. 19
- zamontowano dodatkowo nowe odwodnienie z tarasologii w kl. 14 D (rynny i rura spustowa)

budynek przy Wrońskiego 14 – 16

- wyremontowano drzwi i pomieszczenie gospodarcze w piwnicy

budynek przy ul. Wandy 6

- przeprowadzono jesienne cięcia pielęgnacyjne drzewostanu

budynek na Stabłowicach

- wywieziono piasek z piaskownic celem zastosowania go do akcji zimowej

### budynki przy ul. B a d u r y

- naprawiono podest w wejściu do kotłowni w kl.34
- wykonano naprawy cokołu wokół budynku – uzupełniono płytki ceram.
- wymieniono kratki wentylacyjne w części stropodachu pod dachem obiektu

### budynki przy ul. L i p s k i e j

- V. kontynuowano prace związane z naprawą płytek posadzki na stopniach schodów w poszczególnych klatkach
- VI. wykonano dodatkowy odcinek chodnika (obok wyjazdu z osiedla na ul. Lipską), celem połączenia z ciągiem pieszym wzdłuż alejki grabowej, tak , by ruch pieszy nie kolidował z pojazdami na wyjeździe z osiedla.
- VII. Zamontowano we wszystkich budynkach liczniki energii elektrycznej na obwodach zasilania garaży



## **7. Realizacja wniosków polustracyjnych**

### **wynikających z przeprowadzonej w 2012 r. lustracji pełnej za lata; 2009 - 2011**

Lustracja pełna przeprowadzona w dniach 09.01. - 27.02.2012 r. obejmowała okres działalności spółdzielni od 01.01.2009 r. do 31.12.2011 r.

Wnioski i wyniki lustracji były przedstawione Radzie Nadzorczej Sp-ni „USTRONIE” w dniu 08.03.2012 r. .

Walne Zgromadzenie w czerwcu 2012 r. uchwałą nr **4/2012** przyjęło wnioski polustracyjne do realizacji. Wnioski i zalecenia ujęte w liście polustracyjnym zostały w większości wykonane.

#### **Wniosek nr 1 :**

- Przy najbliższych zmianach statutu przedmiot działalności skorelować z wpisem widniejącym w Krajowym Rejestrze Sądowym i dokonać przeglądu innych ustaleń, celem wyeliminowania zapisów zbędnych jak funkcjonowanie funduszu świadczeń socjalnych i społeczno-wychowawczych, a także uchwalanie wewnętrznych regulacji prawnych.

#### **Realizacja :**

W Komisjach Sejmowych od kilku miesięcy trwają dyskusje nad zmianami ustaw;

a) ustawa o spółdzielniach

b) ustawa Prawo Spółdzielcze – dwa wnioski

c) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych – 2 wnioski

Zmiana statutu powinna nastąpić po uchwaleniu przez Sejm powyższych ustaw.

#### **Wniosek nr 2 :**

- Wewnętrzne regulacje prawne uzupełnić o uchwalenie zasad prowadzenia rachunkowości i funkcjonowania wszelkich istniejących funduszy statutowych.

- Dokonać sprawdzenia i naniesienia poprawek w regulacjach wewnętrznych w części powołujących się na aktualne normy prawne wyższego rzędu.

- W regulaminie Rady Nadzorczej ustalenia dostosować do realnych działań w zakresie prezydium i komisji.

#### **Realizacja :**

- Walne Zgromadzenie w czerwcu 2012 r. uchwałą nr 6/2012 zatwierdziło uaktualniony „regulamin Rady Nadzorczej”. Opracowano regulamin funduszu udziałowego w naszej Spółdzielni, który Rada Nadzorcza zatwierdziła uchwałą nr 1/03/2013.

#### **Wniosek nr 3 :**

- W zakresie prowadzenia i przechowywania akt osobowych i członkowskich wprowadzić wymogi zawarte w ustawie o ochronie danych osobowych.

**Realizacja :**

- Zgodnie z zaleceniami polustracyjnymi wszyscy pracownicy i członkowie Rady Nadzorczej złożyli oświadczenia o zapoznaniu się z ustawą o ochronie danych osobowych i jej stosowaniu. Szafy, w których przechowywane są dokumenty osobowe zostały zabezpieczone poprzez zamontowanie drzwi z zamkami.

**Wniosek nr 4 :**

- W korelacji z wpływami i regulaminem funduszu remontowego zlecać niezbędne roboty remontowe w nieruchomościach,
- dokonać zlecenia w przewidzianym trybie robót naprawy dachu nieruchomości przy ul. Wandy oraz odnowienia elewacji budynku przy ul. Wrońskiego.

**Realizacja :**

- Na Walnym Zebraniu w czerwcu 2012 r. podjęto uchwałę nr 7/2012 o przeznaczeniu części funduszu zasobowego na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości. Z posiadanych środków wykonano remont elewacji od strony ulicy na budynku przy ul. Wrońskiego 14b i Wrońskiego 14c. Wykonano remont pokrycia dachowego przy ul. Wandy 6 od strony podwórza. Na rok 2013 zaplanowano wykonanie remontu dachu przy ul. Wandy 6 od strony ulicy.

**Wniosek nr 5 :**

- Wprowadzić zasadę parafowania przez obsługę prawną umów oraz istotnych aneksów, dla poprawności formalnej i merytorycznej.

**Realizacja :**

- Na bieżąco parafowane są przez Radcę Prawnego umowy, aneksy, wnioski do Sądu i Komornika, oraz projekty regulaminów.

**Wniosek nr 6 :**

- W wyniku korzystnej sytuacji płatniczej rozważyć celowość nabycia gruntu i rozpoczęcia procesu inwestycyjnego po uprzednim badaniu koniunktury na rynku mieszkalnictwa.

**Realizacja :**

- Na bieżąco analizowane są oferty sprzedaży gruntów, jednakże duża nadwyżka nie sprzedanych mieszkań na rynku wrocławskim i słaby popyt na nowe mieszkania sprawiają, że przedstawiane oferty nie są atrakcyjne dla naszej Spółdzielni.

**Wniosek nr 7 :**

- Usunąć inne drobne mankamenty ujęte w protokole, takie między innymi jak : wykorzystanie zaległego urlopu, czy określenie czasu obowiązywania struktury organizacyjnej.

**Realizacja :**

- Zaległe urlopy zostały wykorzystane, określono czas obowiązywania struktury organizacyjnej jako bezterminowy.