

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„USTRONIE” we Wrocławiu**  
**- z działalności za 2011 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 2011 r**

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

**4.2 SPRAWOZD. Z DZIAŁALN. EKSPLOATACYJNEJ**

**4.3 REALIZACJA ZADAŃ ZA 2011 R.**

**4.4 REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEGO ZEBRANIA**

**5. PLAN DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU NA 2012 ROK**

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

## **1. W S T Ę P DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU SP - NI MIESZKANIOWEJ „USTRONIE” ZA 2011 r.**

Rok 2011 w pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” to głównie działania w zakresie remontowym, eksploatacyjnym oraz organizacyjno – prawnym.

W omawianym okresie Zarząd Sp-ni działał 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 2011 roku Zarząd Sp-ni „USTRONIE” między innymi:**

- p o d j ą ł: - 5 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
- korekt opłat za C.O. i C.W. - po wprowadzeniu wyższych stawek za dostawę energii cieplnej przez Fortum SA
- p r z y g o t o w a ł dla Rady N a d z o r c z e j:
  - 119 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

- analizę rozszerzoną stanu funduszy Sp-ni ze szczególnym uwzględnieniem zasad finansowania poszczególnych dotychczasowych inwestycji Sp-ni
- analizę kosztów utrzymania zieleni na poszczególnych nieruchomościach
- analizę nadmiernego poboru prądu w garażach w nieruchomości na Stabłowicach

- w y s t ę p o w a ł:

do Rady Nadzorczej Sp-ni z wnioskami w sprawach;

- zatwierdzenia regulaminów i korekt regulaminów
- zmian stawek opłat,
- do Wspólnoty mieszkaniowej Wrońskiego 14 oraz do ZZK z wyjaśnieniem w sprawie zalewania ich posesji przez wody opadowe z podwórza
- do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego – w sprawie – j.w.-
- 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 Dróg i Utrzymania Miasta - o decyzję zezwal. na wprowadzenie „strefy zamieszkania” wraz z odpowiednim oznakowaniem
- do Zarządu Zasobu Komunalnego – w sprawie zagospodarowania wnętrza podwórkowego ul. Wandy
- do Zarządu – j.w – w sprawie 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 Sądu – w sprawie o zadłużenia czynszowego lokatora Złowodzkiego /Juszczaka 2 m.5/
- do komornika - o ściągnięcie należności od lokatora – j.w. – za niezapłacony czynsz – z ul. Juszczaka 2/5
- do komornika - o ściągnięcie należności od lokatorki za niezapłacony czynsz – z ul. Osmańczyka 1 /8
- 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 wewnątrz podwórzowe przy ul. Wandy
- o p r a c o w a ł:  
korektę regulaminu porządkowego
- w y s t ą p i ł :
  - do 3 wykonawców - o złożenie ofert na wykonanie remontu elewacji ul.Wrońskiego
  - do 2 wykonawców o wymianę urządzeń do odczytu ciepła na Stabłowicach

## **2. INFORMACJA O ZASOBACH I CZŁONKACH SPÓŁDZIELNI**

2.1. W **2011** 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. Juszczaka 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

- 5 -

9. ul. Lipska 2, 4, 6.

10. ul. Lipska 14, 16, 18

2.2. Na dzień **31 grudnia 2011 r.** Spółdzielnia liczyła **347** członków

- w tym, w rozbiciu na poszczególne lokale i budynki:

- członkowie – założyciele Sp-ni.....3 osoby
- Wyspiańskiego 19,20, Wrońskiego 14 b,c,d, .....50 osób
- lokale usługowe - j.w .....7 osób
  
- Wrońskiego 14,15,16 .....27 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 **2011** przyjęto w poczet członków Sp-ni **6** nowych osób )

### **3. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI**

Aktywa i pasywa spółdzielni na dzień **31.12. 2011** roku - zgodnie z przedstawionym bilansem wynosiły; **15 mln. 364 tys. 425 zł** – w tym:

- Aktywa trwałe:

grunty i budynki - (jako środki trwałe) **10 mln. 197 tys. 976 zł.**

- Aktywa obrotowe: **5 mln. 136 tys. 829 zł.**

- 6 -

### **3.1 ZATRUDNIENIE**

I. Zatrudnienie pracowników w Spółdzielni w 2011 roku kształtowało się następująco:

Prezes	- pełny etat
Z-ca Prezesa	- pełny etat
Członek Zarządu	- pełny etat
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

2 firmy odpowiedzialne za serwisy kotłowni

1 firmę odpowiedzialną za serwis anten telewizyjnych

1 firmę ochrony mienia

1 firmę odczytu i rozliczeń zużycia 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 2011 roku ..... **1 mln 854 tys. 745 zł**  
- 7 -
2. Zadłużenie lokatorów z tytułu nie wpłaconych opłat czynszowych wynosi **31.047,63 zł**  
( dla porównania w roku ubiegłym – **30.115 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 2010 - jeśli chodzi o 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 **49.896,70 zł** – w tym czterech lokatorów z zaległościami czynszowymi i pięciu najemców z zaległościami opłat najmu. W skład roszczeń spornych wchodzi; sprawy sądowe w toku, wyroki zapadłe oraz 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 tyt. nie spłaconego czynszu.

## 4. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W 2011 roku

Zarząd Spółdzielni przygotował obszerne sprawozdania ze swoich działań w 2011 roku w następujących zakresach działalności:

- działalność organizacyjno – prawna

- działalność eksploatacyjna

4.1. W działalności organizacyjno – prawnej najważniejsze podjęte decyzje w 2011 roku dotyczyły:

- 8 -

- 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 2011 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
- uszczelniających – poprawy izolacyjności w wytypowanych miejscach w obiektach przy ul. Lipskiej
- termomodernizacyjnych – miejscowo - w budynku przy ul. Badury
- modernizacja systemu opomiarowania zużycia wody w budynkach przy ul. Wrońskiego 14, 15, 16 (wodomierze z odczytem radiowym)

/Szczegółowy opis działań Zarządu Sp-ni w 2011 r. zawiera sprawozdanie z działalności w poszczególnych kwartałach – organizacyjnej, inwestycyjnej i eksploatacyjnej – stanowiące załącznik do niniejszego opisu./



**4.3 DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU**  
**w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„USTRONIE” w 2011 roku**

**Realizacja zadań:**

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

- |  |   |
|--|---|
| 1. Dociepl. i malow.ściany m.uskokami od strony tarasu wewn- kl.20 (105m2)                 | wykonano                                      |
| 2 Wymiana płytek wejścia w rej.narożn. kl.14 D i pochylni dla niepełnospr.                 | wykonano                                      |
| 3 Wykonanie połączeń wyrównawczych do tablic rozdzielni /istniejąca instal.spelnia wymogi/ |   |
| 4 Naprawa izolacji tarasu nadgarażowego przy krawędzi obok zagrody śm.                     | wykonano                                      |
| 5. Montaż uzupełniającego uziemienia kanałów wentylacji                                    | wykonano                                      |
| 6 Wymiana opierzenia na narożniku dachu kl.19-20 od str. tarasu /z pkt.1/                  | wykonano                                      |
| 7 Wymiana posadzki tarasu w wejściu od strony kl.19  | wykonano                                      |
| 8 Wymiany płytek na podestach wejść do klatek  | wykonano                                      |
| 9 Naprawa kasetonów /donic - na tarasie  | wykonano                                      |
| 10 Docieplenie rur instal. CO w garażu   | wykonano                                      |
| 11 - Ponadto wykonano;   | docieplenie szybu wentylacyjnego obok kl.14 C |

**Garaż wielostanowiskowy G-1:**

- |   |          |
|---|----------|
| 1 Naprawa wentylatorów garażu 2 szt. / + pomiary/ | wykonano |
| 2 Wymiana sprężyny napędu                         | wykonano |

**WROŃSKIEGO 14, 15, 16:**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Montaż połączeń wyrównawczych do tablic rozdzielczych elektr.                            | wykonano    |
| 2 Naprawa izolacji tarasu nadgarażowego (obok kan.wentylacji)                               | wykonano    |
| 3 Wymiany płytek na podestach wejść do klatek   | wykonano    |
| 4. Roboty naprawcze rynna krawędz. tarasu /zmieniono jedynie kierunki spadków i oczyszczono |             |
| 5 Montaż płotków śnieg. (na odc.15mb) dachu nad chodnikiem- kl.15                           | -rezygnacja |
| 6 Naprawa 6 czół balkonów i izolacji /wymaga ruchomego rusztowania i wycięcia balustrad/    |             |
| 7 Uzupełnienie izolacji na rurach instalacji C.O. w garażu                                  | wykonano    |

- 8 Naprawa kasetonów tarasu wykonano  
9 - Ponadto wykonano; -wymianę zepsutego zespołu zaworów zw, cw, cyrkulacji  
-wymianę rynny nad ostatnim piętrzem

- 10 -

### **Garaz wielostanowiskowy G-2:**

1. wym. obróbki blach. nad bramą wjazdową z napr. tynku wykonano naprawę tynku  
2. napr. wentylatorów, / przegląd /  
3. montaż czujników tlenu /duży koszt, przekraczający planowany – przesunięte na 2012 r

### **ul. WANDY 6:**

1. Malowanie boazerii w holu wejściowym wykonano  
2. Montaż stopni do nowego wyłazu na dach wykonano  
3. Partycypacja w wykonaniu dokumentacji projektowej zagospodarow. wnętrza podwórkowego Z.Z.K przedstawił 15.12.br. koncepcję  
/ w ramach współpr. z Zarządem Zasobu Komun. / zagospodarowania wnętrza podwórko  
wego - do dyskusji przez zainteresow. wspólnoty  
4. Partycypacja w wykonaniu zagrody śmietnikowej i innych elementów zagospodarowania terenu – j.w -

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

- 1 Montaż zaworów regulac.pod pionami na obiegu cyrkulacji/**dokonano regulacji istn. zaworów/**  
2 Wymiana zużytej pompy na obiegu cyrkulacji wykonano  
3 Wymiana zaworu bezpieczeństwa w kotłowni wykonano  
4. Montaż płotków śniegowych połaci dachu na kl.28 i kl.34 - (15 mb) - rezygnacja  
5 Okratowanie /zabezpieczenie/ okienek korytarzy piwn. i pom. wspólnych wykonano  
6 Naprawa – uszczelnienie wpustów balkonowych wykonywano sukcesywnie  
7 - Ponadto wykonano; uszczelnienie i częściową wymianę dylatacji z obu  
stron budynku -kl. 30-32  
+ docieplenie w połaci dachu - nad kl. 28

### **ul. BADURY 36**

- 1 Okratowanie /zabezpieczenie/ okienek korytarzy piwn. i pom. wspólnych wykonano  
2 Wymiana zużytej pompy /udział 1/5 / wykonano  
3 Wymiana zaworu bezpieczeństwa /udział 1/5 / wykonano  
4 Montaż płotków śniegowych na wybranych odcinkach połaci dachu - rezygnacja  
5 - ponadto wykonano; - docieplenie połaci na poddaszu

### **STABŁOWICE:**

- 1 Montaż płotków śniegowych we wskazanych miejscach na kl. 91 i 93 **wykonano**  
Juszczaka 2 i 4 (4x3 mb) oraz przemontowanie istniejących płotków wyżej (4 x 4 mb)
- 2 Likwid. rys na ścianach kl. schodowych 2 i 4 - **nie wykonano, bo zjawisko nie powiększyło się - do dalszej obserwacji,**
- 3 Likwid. rysy w przedsionku wejścia 91 i 93 **nie wykonano – przesunięto na 2012 r. (do wykonania razem z malowaniem przedsionków)**
- 4 Wykonanie połączeń wyrównawczych do tablic rozdzielczych **wykonano**
- 5 Remont opaski wokół budynku od strony podwórka **wykonano**
- 6 Naprawa tynku elewacji na ost. piętrze kl. 91 i 93 **wykonano**
- 7 Naprawa elewacji - ost. Piętro / narożnik Osmańczyka1: **lokator wyjechał, mieszk. niedostępne**
- 8 Naprawa izolacji balkonu nad I p. / kl.93 **wykonano**
- 9 Naprawa czół balkonów 91 i 93 **wykonano**

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

1. konserwacja nakryw kominów **wykonano**
- 2 montaż listew dylatacyjnych w przybudówce wejścia **wykonano**
- 3 samozamykacze **wykonano**
- 4 - **Ponadto wykonano; docieplenie i naprawę izol. term.. w połaci dachu**

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

- 1 konserwacja nakryw kominów **wykonano**
- 2 ciepłomierze **wykonano**
- 3 modernizacja zabezpieczenia elektr. na części wspólnej **wykonano**
- 4 montaż listew dylatacyjnych w przybudówce wejścia **wykonano**
- 5 - **Ponadto wykonano; docieplenie i naprawę izol. term. w połaci dachu**

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

- |  |   |
|--|---|
| 1 konserwacja nakryw kominów                   | <b>wykonano</b>   |
| 2 montaż listew dylatac. w przybudówce wejścia | <b>wykonano</b>   |
| 3 - <b>Ponadto wykonano;</b>                   | <b>docieplenie i naprawę izol. term. w połaci dachu</b> |

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

- |   |   |
|---|---|
| 1 ciepłomierze                                      | <b>wykonano</b>   |
| 2 konserwacja nakryw kominów                        | <b>wykonano</b>   |
| 3 montaż listew dylatacyjnych w przybudówce wejścia | <b>wykonano</b>   |
| 4 - <b>Ponadto wykonano;</b>                        | <b>docieplenie i naprawę izol. term. w połaci dachu</b> |

### **SPRAWY OGÓLNOŚPÓŁDZIELCZE:**

- 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 Główniej  
**- 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**

**wniosek nr 1;** /zgłoszony przez P. Wandę Ziembicką/

- „o dokończenie remontu elewacji budynku przy ul. Wrońskiego 14 b, c, d oraz remontu izolacji tarasu - w 2012 roku”

- wyjaśnienie;

Zarząd Sp-ni podjął następujące działania w tej sprawie;

- przeanalizowano stan funduszu remontowego dla tej nieruchomości
- zamieszczono w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punkt o przeznaczeniu części środków z F. Zasobowego na fundusze remontowe dla poszczeg. nieruchomości
- podjęcie stosownej uchwały umożliwi wykonanie remontu elewacji w okr. letnim
- zwrócono się do firm wykonawczych o przedstawienie ofert cenowych na wykonanie zadania, przedstawiając im planowany zakres i obmiar robót
- przewidywany termin przeprowadzenia ww prac; lipiec br.

Naprawy izolacji tarasu nadgarażowego (na narożniku i koło schodów zejściowych) przeprowadzono w dużej części już latem 2011 r, w pozostałych miejscach (wokół wylotów wentylacji) wykonano roboty naprawcze wiosną 2012 r.

**wniosek nr 2;** / zgłoszony przez P. Grzegorza Kublika w nawiązaniu do postulatów P. Kisiela/

- „o rozliczenie finansowe poszczególnych inwestycji zrealizowanych przez Sp-nię – z rozbiciem na poszczególne obiekty.”

-wyjaśnienie;

Na Walnym Zebraniu w dniu 22.06.2005 przedstawiono – zgodnie z porządkiem obrad – sprawozdanie i rozliczenie poszczególnych inwestycji; od początku istnienia Sp-ni do końca 2004 roku.

Rozliczono następujące nieruchomości;

- ul. Wybrzeże Wyspiańskiego /Wrońskiego 14 bcd
- ul. Wrońskiego 14 – 16
- ul. Wandy 6

- ul. Główna, Juszcza, Osmańczyka
  - Kamieniec Wrocławski; ul. Kolejowa – 5 budynków jednorodzinnych
- 14 -
- ul. Badury 28 – 34
  - ul. Badury 36

Na koniec 2004 roku na funduszu inwestycyjnym zgromadzono **1.814.471,07 zł.**

W latach 2005 – 2011 – po wybudowaniu i rozliczeniu 4 budynków przy ul. Lipskiej 2 – 24, stan funduszu wzrósł do kwoty **4.000.274,10 zł**

Sprawozdanie z przeprowadzonego rozliczenia inwestycji zamieszczono na naszej stronie internetowej, a także przedstawiono nowej Radzie Nadzorczej Sp-ni, która zapoznała się z jego treścią na swoim posiedzeniu w dniu 6.07.2011r. (Protok. R.N. Nr 2/07/2011)

**wniosek nr 3;** /zgłoszony przez P. zgłoszony przez P. Grzegorza Kublika - w nawiązaniu do postulatów P. Kazimierza Janickiego

- „o zamieszczanie dokumentów Spółdzielni na stronie internetowej przed Walnym Zgromadzeniem celem łatwiejszego dostępu do informacji.”

wyjaśnienie:

Zmodyfikowano naszą stronę internetową z znajdującą się pod adresami;  
[www.ustronie.o.k.pl](http://www.ustronie.o.k.pl), [www.ustronie.k.pl](http://www.ustronie.k.pl) oraz [www.sm-ustronie.pl](http://www.sm-ustronie.pl)

Zamieszczono tam 12 regulaminów obowiązujących aktualnie w Sp-ni, oraz Statut, wyniki lustracji z 2009 i 2012 roku , a także protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej od stycznia 2012 r.

Na stronie został również umieszczony link do e-BOKa, gdzie każdy właściciel ma możliwość sprawdzenia stanu naliczeń wpłat i rozliczenia mediów dla swojego lokalu

## 5. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU - P L A N REMONTÓW

### w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” na 2012 rok:

#### ( P R O J E K T )

planow.  
termin      szacow.  
koszty

/miesiąc realiz./      / zł /

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

	Stan środków na dzień 1.01.2012 r:	12.475 zł
	spłata przyznanej pożyczki	(-) 50.000 zł
	planowane przychody:	48.500 zł
	do wykorzystania;	10.975 zł
1	Remont elewacji kl. 14 D, C /koszt szacow. na ok. 100.000 zł/ – co przekracza znacznie możliwości finansowe tej nieruchomości w sezonie remontowym 2012;	III kw. 100.000 zł
2	Naprawa kasetonów /donic na tarasie	I kw. 1.000 zł
3	Naprawa izolacji tarasu przy schodach 14B	I kw. 1.000 zł
4	Naprawa czół balkonów 14C, 14 D Naprawa izolacji balkonów na kl. 20	II kw. 2.000 zł
5	Uszczelnienia parapetów okien elewacji i opierzeń blasz. na kl.20	III kw. 2.000 zł
6	Wykonanie połączeń wyrównawczych wentylacji i głównego zasilania	I kw. 2.400 zł
	<b>razem:</b>	<b>108.400 zł</b>
	<b>niedobór:</b>	<b>97.425 zł</b>

**wniosek; niezbędna uchwała W.Z. o zasileniu F. Rem. tej nieruchomości kwotą równoważną lub przesunięciu rozpoczęcia remontu elewacji o dwa lata w ramach otwarcia drugiej pożyczki.**

#### Garaż wielostanowiskowy G-1:

	Stan środków na dzień 1.01.2012 r:	(-) 13 zł
	planowane przychody:	5.040 zł
1	Montaż czujników tlenu węgla	II kw. 3.700 zł

2 Przeglądy, regulacje bramy garażowej

razem; 1.000 zł  
**4.700 zł**

- 16 -

### **WROŃSKIEGO 14, 15, 16:**

Stan środków na dzień 1.01.2012 r: 41.133 zł  
planowane przychody: 12.700 zł

1. Naprawa izolacji tarasu nadgarażowego (obok kan.wentylacji).....	II kw.	500 zł
2. Naprawa 8 czoł balkonów i izolacji (2 front.+ 6 od podwórza).....	III kw.	10.000 zł
3. Naprawa kasetonów tarasu	I kw.	<u>500 zł</u>
	<b>razem:</b>	<b>11.000 zł</b>

### **Garaż wielostanowiskowy G-2:**

Stan środków na dzień 1.01.2012 r: 2.961 zł  
planowane przychody: 4.800 zł

1. malowanie wnętrza i naprawy	I kw.	3.000 zł
2. przeglądy, regulacje bramy garażowej		800 zł
3. Montaż czujników tlenu węgla	II kw.	<u>3.000 zł</u>
	<b>razem;</b>	<b>6.800 zł</b>

### **ul.WANDY 6:**

Stan środków na dzień 1.01.2012 r: 41.085 zł  
planowane przychody: 13.000 zł

3. <i>Partycypacja w wykonaniu dokumentacji projektowej zagospodarow. wnętrza podwórkowego / w ramach współpr. z Zarządem Zasobu Komun. /</i>	- uzależn. od Z.Z.K. ???	( 2.000 zł)
4. <i>Partycypacja w wykonaniu zagrody śmietnikowej i innych elementów zagospodarowania terenu – j.w.</i>	- uzależn. od Z.Z.K. ???	<u>( 2.000 zł)</u>
	<b>razem;</b>	<b>4.000 zł</b>

**Uwaga!** - kwoty z poz. 3 i 4 nie powinny być wydawane; pierwszoplanowy cel dla tej nieruchomości to remont pokrycia dachu - szac. na **ok. 100.000 - 120.000 zł** .

Ze względu na czasokres pozyskania odpowiednich środków planowany jest on jednak dopiero na rok 2013. (Możliwe jest jego wcześniejsze przeprowadzenie, o ile zostanie zwiększony odpis na fund. remontowy dla tej nieruchomości, tak, by wcześniej osiągnąć minimalny próg regulaminowy – tj. 50% zgromadzonych środków ) lub.- wykonać remont jedynie połowy połaci dachu = ok. 60.000 zł.....60.000 zł  
**razem; 64.000 zł**



**STABŁOWICE:**

Stan środków na dzień 1.01.2012 r: 40.454 zł.  
planowane przychody: 11.900 zł

1 analiza i opinia techniczna do planow. remontu kotłowni	I kw.	5.000 zł
2 Likwid. rys na ścianach kl. schodowych 2 i 4	I kw.	2.000 zł
3 Naprawa rys na ścianach zewn. przybudówek wejść - kl. 91 i 93	II kw.	2.000 zł
4. Montaż listew zakrywających rysy na kl. 2, 4, 1, 3,	I kw.	2.000 zł
5 Malowanie strefy wejścia na wszystkich klatkach	I kw.	3.000 zł
6. Malowanie cokolików wzdłuż biegów na kl. 1, 3, 2, 4	I kw.	1.000 zł
7. Naprawa tynku elewacji na ost. piętrze narożnika Osmańczyka 1.(6m2).	III kw.	3.000 zł
8. Naprawa izolacji połączenia dachu nad mieszkaniami poddasza	II kw.	<u>3.000 zł</u>
<b>razem:</b>		<b>18.000 zł</b>

**ul. BADURY 28-34**

Stan środków na dzień 1.01.2012 r: 32.799 zł  
planowane przychody: 3.600 zł

1 Montaż zaworów regulac. pod pionami na obiegu cyrkulacji	II kw.	4.000 zł
2 Malowanie strefy wejścia we wszystkich klatkach	I kw.	2.000 zł
3 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automat.	II kw.	1.800 zł
4 Naprawa – uszczelnienie wpustów balkonowych	II kw.	<u>500 zł</u>
<b>razem:</b>		<b>8.300 zł</b>

**ul. BADURY 36**

Stan środków na dzień 1.01.2012 r: 6.622 zł  
planowane przychody: 2.500 zł

1 Malowanie strefy wejścia do klatki	I kw.	400 zł
2 wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne	II kw	300 zł
2 montaż zaworów regulac. na obiegu cyrkulacji	II kw.	<u>800 zł</u>
<b>razem:</b>		<b>1.500 zł.</b>

**ul. LIPSKA 8-12**

stan środków na dzień 1.01.2012 r. 7.213 zł  
planowane przychody: 2.100 zł

1 Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne	1.500 zł
2 udział w remontach kanalizacji deszcz.	<u>3.000 zł</u>

**Razem; 4 500 zł**

- 18 -

<b><u>ul. LIPSKA 2-6</u></b>	stan środków na dzień 1.01.2012 r.	7.136 zł
	planowane przychody:	1.700 zł
1	Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne	1.500 zł
2	udział w remontach kanalizacji deszcz.	<u>3.000 zł</u>
	<b>Razem:</b>	<b>4.500 zł</b>

<b><u>ul. LIPSKA 20-24</u></b>	stan środków na dzień 1.01.2012 r.	6.276 zł
	/+ w tym spłata przyznanej pożyczki (-)	10.000 zł
	planowane przychody:	1.700 zł
1	Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne	1.500 zł
2	udział w remontach kanalizacji deszcz.	<u>3.000 zł</u>
	<b>Razem:</b>	<b>4.500 zł</b>

<b><u>ul. LIPSKA 14-18</u></b>	stan środków na dzień 1.01.2012 r.	9.031 zł
	planowane przychody:	2.100 zł
1	Wymiana zaworów przygrzejnikowych na klatkach na automatyczne	1.500 zł
2	udział w remoncie kanalizacji deszcz.	3.000 zł
3	remont schodów /płytki/ c.d.	<u>1.000 zł</u>
	<b>Razem:</b>	<b>5.500 zł.</b>

**wszystkie nieruchomości ogółem: ..... 241.700 zł \***

**słownie; ..... dwieście czterdzieści jeden tysięcy siedemset złotych \***

**\* / bez remontu elewacji 14 C – 14 D wydatki na 2012 rok wyniosłyby ; 141.700 zł /**