

Sprawozdanie z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej "ZAGAJNIK" w Łodzi
za rok 2009

W roku 2009 odbyło się 40 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podjętych zostało 118 uchwał dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

I. Zatrudnienie i wynagrodzenia.

Przeciętne zatrudnienie w roku 2009 wyniosło 11,88 etatów i zostało wykonane w 94,47% w stosunku do planu.

W trakcie roku jeden pracownik skorzystał z uprawnień do emerytury. Osobowy Fundusz Płac wydatkowany został w wysokości planowanej 371.193,46 zł tj. 91,88 % planu.

Z tytułu umów zleceń wydatkowano 22.804,67 zł tj. 108,60% z planowanej kwoty 21.000,00 zł

II. Koszty, wpływy i wynik.

Wpływy z lokali mieszkalnych	2.345.008,16 zł
Koszty utrzymania lokali mieszkalnych _____	<u>2.579.622,32 zł</u>
Niedobór:	234.614,16 zł
w tym niedobór śmieci	21.202,61 zł
nadwyżka na wodzie	8.889,37 zł
niedobór na eksploatacji	222.300,92 zł
Wpływy z najmu lokali użytkowych	274.766,42 zł
Nakłady poniesione na utrzymanie lokali _____	<u>142.537,84 zł</u>
nadwyżka	132.228,58 zł
Pozostałe przychody z dzierżaw i operacyjne	79.549,66 zł
Przychody finansowe	42.590,38 zł
Pozostałe koszty działalności.....	<u>23.621,83 zł</u>
nadwyżka	98.518,21 zł
zapłacony podatek CIT	42.962,00 zł
<u>Ogólny ujemny wynik z działalności Spółdzielni za 2009r</u>	<u>46.829,37 zł</u>

III. Należności i windykacja.

Ogółem zaległości z tytułu czynszu, funduszu remontowego, zużycia wody, ciepła i innych usług w 303 lokalach mieszkalnych wyniosły na 31-12-2009r. kwotę 74.658,00 zł

w tym: 10 lokali ponad 4 miesiące	40.070,69 zł
z tego 1 lokal z orzeczoną eksmisją	13.396,99 zł
1 lokal w najmie	5.841,76 zł

Ogółem w trakcie 2009 roku wysłano 87 wezwań na kwotę 140.233,94 zł. Pozostałe zaległości są sukcesywnie spłacane w trakcie roku 2010. Ponadto członkowie są informowani na bieżąco o stanie kont czynszowych.

IV. Gospodarka środkami funduszu remontowego.

Środki Funduszu remontowego w 2009 roku stanowiły kwotę 724.773,82 zł.

Plan remontów na 2009r. został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/RN/2008 z dnia 25-11-2008 r. W wyniku koniecznego zwiększenia zakresu prac oraz przeprowadzonych negocjacji z wykonawcami wydatkowano kwotę 735.965,64 zł .

Wykonano m. in.:

- malowanie klatek, piwnic, węzłów c.o.	za kwotę 290.962,57 zł
- remonty chodników, roboty drogowe, podejścia, drenaż	za kwotę 194.556,72 zł
- wymiana zaworów c.o., roboty instalacyjne	za kwotę 91.859,53 zł
- remonty podejść do klatek schodowych	za kwotę 42.456,26 zł
- remont komór wentylacyjnych na dachach	za kwotę 37.134,36 zł
- wymiana drzwi i okien	za kwotę 22.123,32 zł
- remont hydroforni	za kwotę 21.084,04 zł
- roboty remont. budowlane w piwnicach bl. 6, 8, 26	za kwotę 10.918,93 zł
- budowa wiaty śmietnikowej dla bl. 9, 10	za kwotę 10.000,00 zł
- remonty płyt balkonowych	za kwotę 14.367,27 zł
- inne	za kwotę 502,64 zł

Na dzień 31-12-2009r. strata na funduszu remontowym to kwota 11.191,82 zł, spowodowana koniecznością wykonania (dla potrzeb realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – akty notarialne odrębna własność) komórek w blokach 6, 8, 26.

Zrealizowano ponadto szereg prac konserwacyjnych, w tym : malowanie drzwi szybowych w windach budynków nr 12, 20 i 21; czyszczenie kanalizacji, konserwacje zieleni, ławek i inne. Zarząd współpracował z Gazownią Łódzką w montażu indywidualnego opomiarowania w lokalach członków spółdzielni – na 31.12.2009r. pozostały jeszcze do zamontowania 3 gazomierze.

W celu obniżenia obciążeń z tytułu należnego podatku od działalności gospodarczej oraz utrzymania majątku wspólnego w nie pogorszonym stanie, dokonana została wymiana okien, remonty w lokalach użytkowych i naprawa schodów za 29 565,76 zł.

V. Działania Zarządu mające na celu obniżenie kosztów Spółdzielni:

- zmniejszenie obciążenia funduszu płac dzięki zatrudnieniu osób w niepełnym wymiarze czasu pracy,
- analiza bieżących wydatków pod kątem celowości i ceny,
- kontynuowanie prac remontowych obejmujących całą Spółdzielnię bez dodatkowego obciążania członków Spółdzielni,
- stała współpraca z komisją GZM w celu wyłonienia najkorzystniejszych ofert na roboty remontowe,
- pozyskiwanie dodatkowych wpływów z lokowanych okresowo wolnych środków finansowych na wyżej oprocentowanych lokatach bankowych,

W celu zwiększenia bezpieczeństwa nawiązano ścisłą współpracę z dzielnicowym i Strażą Miejską.

Po uzyskaniu dotacji w 2008r. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi w kwocie 28 985,93 zł wykorzystanej na zagospodarowanie placu między blokami 1-8, konieczne były w 2009r. prace konserwacyjne mające na celu wzmocnienie nasadzeń i wymianę uschniętych (wykonała to firma realizująca projekt w ramach gwarancji). Obecnie jest to zadbane, ogrodzony teren, ale o jego utrzymanie w estetycznym stanie muszą dbać wszyscy mieszkańcy.

VI. Realizacja zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W roku 2009 kontynuowane były prace wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W dniu 21 lipca 2009r. Spółdzielnia uzyskała w UMŁ zamianę prawa wieczystego użytkowania gruntów na własność z ustaloną przez Radę Miasta Łodzi 98% bonifikatą, za kwotę 142.632,78 zł.

Zarząd Spółdzielni 28 lipca 2009r. podjął uchwały o określeniu odrębnej własności dla wszystkich nieruchomości jednobudynkowych.

Do końca 2009r. Zarząd podpisał 350 aktów notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności.

Maj 2010 r.