

Ostrów Wlkp. 20.05.2009 r.

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności
za rok 2008**

Janusz Michalak – Prezes

Sławomir Jędrzejewski – Zastępca Prezesa Główny Księgowy

Irena Szymkowiak – Członek Zarządu

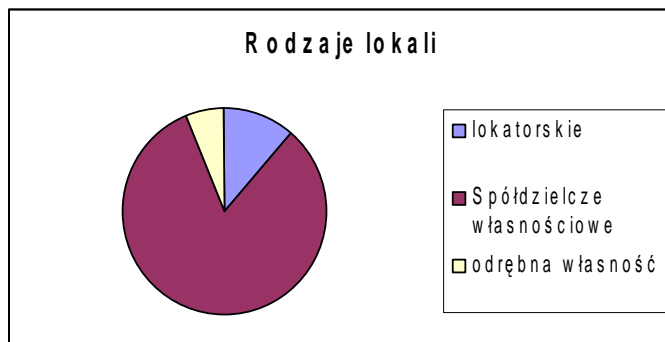
Walne Zgromadzenie Sprawozdawcze

Spółdzielnia ma swoją siedzibę w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Harcerskiej 2a. Spółdzielnia została wpisana do Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Poznaniu pod numerem KRS 0000169989. Spółdzielnia działa w oparciu o Prawo Spółdzielcze oraz Statut. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni to obsługa nieruchomości na własny rachunek co Spółdzielnia realizuje poprzez zarządzanie nieruchomościami.

Pełny zakres działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni zarejestrowany i wpisany do rejestru Przedsiębiorców.

Spółdzielnia posiada w eksploatacji 340 mieszkań w 11 budynkach. Pośród tych 340 mieszkań :

- 21 to mieszkania , w których ustanowiono odrębną własność, co stanowi 6,18 %
- 279 to mieszkania spółdzielcze własnościowe co stanowi 82,06%
- 40 to mieszkania lokatorskie co stanowi 11,76%



Proces przekształcania mieszkań ciągle trwa i proporcje te zmieniają się. Cieszy fakt, że ubywa mieszkań z obciążeniem kredytowym przy ul. Dembińskiego na skutek spłaty kredytów i przekształceń zgodnie z ustawą w odrębną własność.

Warto tutaj zaznaczyć, że w okresie kilku lat udało nam się przekonać znaczną grupę osób do spłaty kredytu. Aktualnie mieszkań lokatorskich, kredytowych

jest 15 przy ul. Dembińskiego 22 oraz 25 mieszkań przy ul. Dembińskiego 24. Tym samym zmniejsza się nam zobowiązanie wobec banku PKOBP dotyczące spłaty kredytów.

Jak co roku przedstawię kilka podstawowych problemów zazwyczaj nurtujących mieszkańców.

Jednym z tych problemów jest zadłużenie członków i lokatorów wobec Spółdzielni. Z pewną ulgą i zadowoleniem mogę powiedzieć, że utrzymuje się tendencja spadkowa, którą obserwujemy od 2005 roku. Zadłużenie czynszowe wynosiło odpowiednio :

na koniec roku 2005 : 309730,- PLN
2006 : 288376,- PLN
2007 : 270015,- PLN
2008 : 237031,- PLN.

Zadłużenie na koniec marca 2009 roku wynosi : 279990,- PLN

w tym poszczególne bloki :

Bojanowskiego 1 : 26412,-
Harcerska 2 : 13071,-
Harcerska 4 : 25856,-
Harcerska 6 : 34902,-
Harcerska 8 : 30460,-
Harcerska 10 : 42715,-
Al. Słowackiego 6 : 19424,-
Zana 12 : 5654,-
60 Pułku Piechoty : 14611,-
Dembińskiego 22 : 36499,-
Dembińskiego 24 : 30385,-

Jest to niestety wzrost w stosunku do końca roku , ale tego typu sytuacja w I kwartale występuje co roku. Mamy nadzieję, że od miesiąca kwietnia zadłużenie będzie spadać.

Zadłużenie kredytowe na dzień 31.03.2009 r. wynosi odpowiednio:

Dembińskiego 22 : 67906,76,- PLN
Dembińskiego 24 : 211210,46,- PLN.

Oczywiście nie są to takie efekty, żeby nas zadowalały , dlatego wciąż są czynione działania mające na celu obniżanie tego zadłużenia. Mamy kilka wyroków, egzekucji komorniczych, cyklicznie wzywamy zadłużone osoby do rozmów i uzgodnień na temat spłaty zadłużenia. Zdajemy sobie sprawę, że sprawy sądowe nie są przyjemne dla nikogo, zarówno dla Spółdzielni jak i dla Zarządu, są jednak konieczne jeśli chcemy poważnie traktować naszą własność i w przypadku wzrostu zadłużenia będziemy kierować kolejne sprawy na drogę sądową.

Sprawa zadłużeń dotyczy również osób wynajmujących teren pod kioski, ale w tym przypadku wezwania przedsądowe, wypowiedzenie umowy, odcięcie

wody spowodowały natychmiastowy efekt i zadłużenie zostało spłacone w ciągu kilku dni.

Kolejną ważną sprawą to wykonanie planu remontowego za 2008 rok oraz plany remontowe na przyszłość. W roku 2008 wykonano między innymi

- dalsza wymiana pionów i poziomów ciepłej i zimnej wody (ul. Dembińskiego 22 i 24 oraz 60 Pułku Piechoty)
- wymiana termozaworów na osiedlu Harcerska 2-8
- remont instalacji elektrycznej w piwnicach przy 60 PP /17
- remont chodnika przy H-10 i Al. Sł.6
- organizacja parkingu przy ul. H-10
- malowanie pralni i suszarni w zasobach Sp-ni
- odwodnienie parkingu przy ul. H-10

i wiele innych prac i bieżących remontów.

Na realizację planu remontowego wydano kwotę 208072,-PLN.

W roku 2009 planujemy :

- dalszy ciąg wymiany pionów i poziomów przy ul. Dembińskiego oraz 60PP/17
- montaż termozaworów na osiedlu Dembińskiego
- rozpoczęcie napraw opierzeń balkonów
- renowacja zieleni w zasobach Spółdzielni
- wymiana rur c.o. oraz c.w.u. Z węzła H-6 na poszczególne bloki
- częściowy remont chodnika i schodów na Bojanowskiego
- remont dróg osiedlowych i chodników
- czyszczenie i wymiana zaworów pod pionami c.o. (zasilające i powrotne)
- dalszy remont instalacji elektrycznych i ewentualny montaż kilku kolejnych lamp ulicznych
- organizacja parkingu przy Harcerskiej 8
- remont kominów wentylacyjnych na dachach budynków
- rozpoczęcie wymiany okien na klatkach schodowych
- montaż zaworów na grzejnikach w suszarniach
- naprawa i uzupełnianie opasek wokół budynków
- zabezpieczanie otworów w budynkach przed ptakami
- odprowadzenie wód deszczowych z przybudówek klatek na Dembińskiego

i wiele innych zadań.

Oczywiście jak zawsze realizacja zadań jest uzależniona od możliwości finansowych, może ona również ulec zmianie w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych awarii co w naszych starzejących się zasobach może się zawsze wydarzyć.

Na podstawowe zadania ogłosiliśmy przetarg w TV Kablowej i oczekujemy na korzystne oferty. Pragnę poinformować, że jak co roku zwracaliśmy się do

naszych członków o przedstawienie propozycji remontowych, analizowaliśmy zadania remontowe wspólnie z Radą Nadzorczą jak również z Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Wszystkie prace były zlecane na podstawie ogłoszeń i składanych ofert, a w skład komisji wchodził członek RN oraz wspomniany Inspektor. Trzeba tu jednak powiedzieć, że sytuacja na rynku budowlanym wbrew pozorom w dalszym ciągu jest bardzo trudna i na niektóre prace aktualnie pomimo ogłoszeń nie mamy ofert. Będziemy je pozyskiwać w kontaktach bezpośrednich, a następnie wspólnie z Radą analizowali.

Koniecznym w tym miejscu muszę przypomnieć, o czym mówiłem już w ubiegłym roku, że cała wymiana pionów i poziomów w zasobach Spółdzielni jest wykonywana przez naszych pracowników, a jest to praca bardzo ciężka. Oszczędzamy w ten sposób znaczne środki, które można przeznaczyć na inne cele. Termostaty są kupowane bezpośrednio od producenta po negocjacjach cenowych w Danfoss Grodzisk Mazowiecki. Podsumowując w skrócie plany remontów warto zaznaczyć, że planujemy wydać na remonty w 2009 roku kwotę ok. 207000,- PLN. Warunkiem tego jest jednak utrzymanie się tendencji spadku zadłużenia i co się z tym wiąże zabezpieczenie środków finansowych.

Kolejnym bardzo ważnym zadaniem, które w tym okresie było realizowane to zawieranie umów notarialnych związanych z przeniesieniem własności czyli tzw. odrębna własność. Wymagało to wielu spotkań i uzgodnień zarówno w Sądzie jak i biurze notarialnym, uzyskania zaświadczeń z Banku itp.

Informowaliśmy Państwa w ubiegłym roku, że wykorzystując możliwości ustawy wystąpiliśmy do Urzędu Wojewódzkiego o zwrot uzasadnionych kosztów w kwocie 63880,- PLN. Z przyjemnością chcę dzisiaj poinformować, że nasze działania przyniosły efekt i otrzymaliśmy zwrot środków w wysokości 60057,- PLN

W dalszym ciągu do rozwiązania pozostały sprawy własnościowe dla nieruchomości Harcerska 10 i Al. Słowackiego 6. Nasze działania polegają w tej chwili na ustalaniu spadkobierców i poszukiwaniu ich aktualnych adresów między innymi poprzez Centralne Biuro Adresowe. Oczekujemy na postępowania spadkowe w przypadku dwóch osób zmarłych w ostatnim czasie. O wynikach ustaleń oczywiście Państwa powiadomimy. Jednak koniecznym jest poinformowanie Państwa, że Spółdzielnia będzie musiała przeznaczyć na wykup części gruntów bardzo duże środki finansowe. Szczegóły omówimy w późniejszym terminie już z mieszkańcami zainteresowanej nieruchomości po uzyskaniu pełnej listy spadkobierców i wstępnych ustaleniach.

Chciałbym poinformować, że realizując wnioski z ubiegłorocznego WZ umieszczono pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów oraz posadzono zieleń pomiędzy boiskiem, a blokiem przy ul. Dembińskiego. Naprawione zostanie również ogrodzenie wokół boiska. Pragnę poinformować również na skutek negocjacji i po umieszczeniu odpowiednich pojemników na odpady wynegocjowano w MZO upusty cenowe w stosunku do oferowanych oszczędzając w ten sposób ponad 4500,- PLN.

Koniecznym jest przekazanie w tym miejscu również informacji, że po kilku latach procesu i wielu rozprawach zapadł korzystny dla nas wyrok w sprawie drogi na osiedlu H-2 do 8. Droga ma przebiegać od ulicy Limanowskiego przez tamtejsze posesje.

Wiem, że wielu tematów nie poruszyłem, ale czas jest jak zawsze ograniczony i dlatego zapraszam chętnych do Spółdzielni. Tradycyjnie co roku pragnę Państwa poinformować, że funkcjonowanie Spółdzielni tylko w godzinach od 17 do 21 jest niemożliwe. Wraz z wieloma pracownikami poświęcamy czas dopołudniowy na rzecz Spółdzielni, gdyż jest to niezbędne. Mówiłem to w zeszłym roku, mówię i teraz, że zdajemy sobie sprawę, że też popełniamy błędy. Proszę jednak jeśli mają Państwo swoje pomysły, aby się nimi z nami podzielić, jeśli nie dzisiaj to proszę o odwiedzanie biura naszej Spółdzielni. Zaznaczam **naszej**, bo to nasza Spółdzielnia i nasza wspólna własność o czym w sposób jednoznaczny mówi Statut.

Na zakończenie w imieniu Zarządu chcę podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni za duże zaangażowanie i bardzo efektywną pracę, dzięki której wiele zadań remontowych możemy wykonywać we własnym zakresie oszczędzając znaczne środki finansowe.

Dziękujemy również za współpracę Radzie Nadzorczej.

Proszę Walne Zgromadzenie o zatwierdzenie sprawozdania i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Janusz Michalak

Sławomir Jędrzejewski

Irena Szymkowiak