

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

ZA 2009 ROK

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	1
II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI.....	5
III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA	6
IV. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI.....	7
1. Zagadnienie członkowsko-mieszkaniowe.....	7
2. Zasoby lokalowe.....	7
2.1. Lokale użytkowe.....	7
2.2. Budownictwo wielorodzinne.....	8
2.3. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne szeregowe.....	9
2.4. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	9
2.5. Budownictwo towarzyszące wolnostojące.....	9
3. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście i własnych gruntów.	10
V. KAPITAŁY- FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI.....	11
1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.....	11
2. Dane o strukturze funduszu zapasowego.....	12
3. Fundusze ustawowe.....	13
VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	14
1. Prace w celu rozpoczęcia budowy budynków przy ul. Mielczarskiego 8.....	14
2. Realizacja budowy budynków na osiedlu Piękna	15
3. Przygotowanie i realizacja budowy budynku handlowo- usługowego przy Adm. Wschód..	16
4. Budowa boksów garażowych przy ul. Cehaka	18

Rozliczenie działań inwestycyjnych	19
VII GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	20
1. Działalność eksploatacyjna.....	20
1.1. Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w 2009 roku.....	20
1.2. Działalność eksploatacyjna która funkcjonowała w oparciu o system.....	20
1.3. Zestawienie kosztów lokali mieszkalnych	21
1.4. Wyniki poszczególnych nieruchomości.....	22
2. Działalność konserwacyjno-remontowa.....	26
2.1. Działania konserwacyjne.....	26
2.2. Działania remontowe.....	26
2.2.1. Rozliczenie remontów wykonanych w 2009 roku.....	27
Wykonanie remontów administracji Wschód i Zachód.....	28
VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO WYCHOWAWCZA.....	44
1. Działalność merytoryczna placówek.....	44
1.1. Klub osiedlowy „KOLIBER”	44
1.2. Klub osiedlowy „ODK”	46
Rozliczenie działalności społeczno-wychowawczej za 2009 rok.....	47
IX. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W 2009 ROKU.....	48
1. Informacja ogólna	48
2. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM w 2009 roku.....	49
3. Zobowiązania długoterminowe.....	50
4. Działania windykacyjne.....	52

4.1. Zadłużenie lokali mieszkalnych z tytułu czynszu i wody.....	52
4.1.1. Zadłużenie na poszczególnych osiedlach.....	52
4.1.2. Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych.....	53
4.1.3. Zadłużenie kredytowe.....	53
4.1.4. Zadłużenie lokali użytkowych.....	53
4.1.5. Zadłużenia inne.....	54
4.1.6. Działania windykacyjne w 2009 roku.....	54
X. REALIZACJA DZIAŁAŃ PROROZWOJOWYCH ŻSM NA 2009 ROK.....	56
1. W zakresie inwestycji.....	56
2. W zakresie modernizacji.....	58
3. W działaniach organizacyjno- prawnych.....	60
4. W działach ekonomiczno- prawnych.....	62
XI. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI W 2010 ROKU.....	64
1. W zakresie inwestycji.....	64
2. W zakresie modernizacji.....	64
3. W działach organizacyjno- prawnych.....	65
4. W działach ekonomiczno- prawnych.....	65

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU za 2009r.

I. WSTĘP

Rok 2009 to 51 rok funkcjonowania Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od momentu jej założenia. To rok dalszego wdrażania do praktyki niespójnych przepisów ustawodawstwa dot. spółdzielni mieszkaniowych, przepisów zmieniających się z zatrważającą częstotliwością. W ocenianym okresie były to orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 17 grudnia 2008r. – w sprawie „wykupu mieszkań za złotówkę” i z dnia 15 lipca 2009r. w sprawie zaskarżonych zapisów do nowelizacji ustawy o s.m. z dnia 14 czerwca 2007r., a także kolejna nowelizacja sejmowa tej ustawy z dnia 18 grudnia 2009r., przywracająca zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny zapisy o „tanim” wykupie lokali. Dlatego obok prowadzenia akcji przekształceń prawa do lokali wdrażaliśmy zmiany dotyczące planowania, realizacji i rozliczeń kosztów działań eksploatacyjnych i remontowych w poszczególnych nieruchomościach. Zmiany te zlikwidowały solidaryzm ekonomiczny spółdzielców, wprowadziły zróżnicowanie kosztów uzależniając opłaty od wielkości działek budynkowych, od poziomu oszczędności czy marnotrawstwa poszczególnych mediów w różnych budynkach itp. Wymagało to od nas zmiany filozofii zarządzania i sposobu jego realizacji, zaś od mieszkańców innego postrzegania dotychczasowej gospodarki ekonomicznej i kosztów powstających w ich nieruchomości.

W świetle nowych rozwiązań ustawowych cały plan roczny spółdzielni stał się sumą planów poszczególnych nieruchomości, bo każda nieruchomość winna pokrywać swoje koszty samodzielnie, a stawka eksploatacyjna wyliczana jest dla każdej nieruchomości w oparciu o plan i wynik roku poprzedniego.

Ze względu na wymienione przyczyny był to rok trudny dla finansów Spółdzielni. W kolejnym już roku, po spadku w 2007r., wzrosło u nas zadłużenie czynszowe. Dług mieszkańców powiększył się o 7,68% i osiągnął poziom 3,205 mln. zł. Przyczyny tego wzrostu to niewątpliwie kryzys ekonomiczny, który w 2009r. zaważył na dochodach wielu rodzin naszych mieszkańców, to także dalsze obniżenie skali pomocy dla mieszkańców z systemu dodatków mieszkaniowych oraz wieloletnie oczekiwanie na realizację wyroków eksmisyjnych. W ubiegłym roku nasi mieszkańcy uzyskali pomoc w wysokości 0,617 mln zł, podczas gdy w 2008r. było to 0,714 mln zł, zaś rok wcześniej 1,107 mln zł. Ten spadek to wzrost rygoryzmu w przyznawaniu dodatków mieszkaniowych i wynik ograniczeń wprowadzonych do systemu dodatków w naszym mieście.

Mimo to wskaźnik naszego zadłużenia (stosunek długu do naliczeń) był w minionym roku korzystniejszy od wskaźnika z poprzedniego okresu i wyniósł 10,07%. Uzyskany wskaźnik i wysoka płynność finansowa,

pomimo ubytku majątku Spółdzielni wywołanego przekształceniami praw do lokali w odrębną własność, powoduje że nadal jesteśmy interesującym partnerem dla instytucji finansowych.

Obok uzyskanego wyniku, rok 2009 przyniósł nam wiele znaczących dokonań, do których należą:

- Kontynuacja akcji przekształceń prawa do lokali w prawo odrębnej własności. W 2009r. podpisano 507 aktów przekształceń, co daje razem już 1500 lokali z odrębną własnością.
- Dobre wyniki naszych działań inwestycyjnych oraz modernizacyjnych podjętych i kontynuowanych w 2009r. w tym:
 - realizacja pierwszego z trzech budynków w zespole na os. Piękna o 16 lokalach mieszkalnych. Budynek przewidziany do przekazania do końca m-ca kwietnia 2010r. Po zakończeniu naboru i jego zasiedleniu podjęte zostaną prace przy kolejnych obiektach.
 - realizacja II-etapu budynku handlowo-usługowego przy Administracji os. Wschód, na który skompletowany został zestaw użytkowników i którego zakończenie przewidywane jest na 30.05.2010r.
 - modernizacja i estetyzacja elewacji oraz płyt balkonowych na 7-miu budynkach zrealizowanych w systemie WB-80.
- Zbilansowanie kosztów działalności Spółdzielni z wpływami w skali makro przy uwzględnieniu faktu, że jest to suma bilansów wszystkich naszych nieruchomości, których wynik był różny.

Zadłużenie w opłatach za mieszkania było niewątpliwą uciążliwością w prowadzonej działalności. Obok ciągłej pracy komórki windykacyjnej było ono przedmiotem zainteresowania Zarządu i Rady Nadzorczej, które to organy przeprowadzały cykliczne rozmowy z największymi dłużnikami.

W 2009r. zaległości w opłatach za lokale miało średnio około 2800 osób, co stanowi 40% mieszkańców, przy czym w opłatach za czynsz było to około 2.300 osób, zaś za wodę około 3100 osób. Ale zadłużenie ponad trzymiesięczne miało u nas 745 rodzin i ciążyło na nich 75% długu. Natomiast w grupie zaległości powyżej 24-miesięcy, w opłatach czynszowych 62 rodziny tworzą 37% długu na kwotę 0,84 mln zł, zaś w opłatach za wodę 164 rodziny mają 80% długu na kwotę 0,773 mln zł. Wzrost zaległości w pozycji woda to nowe zjawisko, przez wielu dłużników traktowane jako coś mało ważnego.

Co zaś się tyczy rodzin zadłużonych, to ostatnią grupą dłużników są rodziny, które nie radzą sobie z obowiązkami płatniczymi wobec Spółdzielni i powinny się dla nich znaleźć mieszkania o niższym standardzie, poza Spółdzielnią. Tyle, że mieszkań na cele socjalne i zastępcze jest w naszym mieście za mało. Aktualnie na 37 wyroków eksmisyjnych przekazanych do gminy, uzyskaliśmy w 2009r. dwa lokale, do których wykonywane będą eksmisje. Spółdzielnia podjęła w 2009r. wobec gminy działania prawne,

których celem będzie uzyskanie odszkodowań od gminy za niedostarczenie lokali.

Rok 2009, to kolejny rok intensywnych prac związanych z uwłaszczeniem mieszkańców, o czym piszemy w załączonej do sprawozdania informacji. W 2009r. odbyło się pierwsze, po rejestracji zmian do statutu ŻSM (29.01.2009r.), Walne Zgromadzenie Członków, które zostało przeprowadzone w 6-ciu częściach. To nowe doświadczenie zarówno dla mieszkańców, samorządu spółdzielczego jak i służb Spółdzielni. Oceniamy pozytywnie przebieg tego pierwszego, odbywanego po zmianach statutowych, zebrania.

W br. statut nasz przejdzie kolejne zmiany, wynikłe ze zmian w ustawodawstwie.

- Działania techniczno-remontowe prowadzone w spółdzielni w 2009 roku szły w kierunku poprawy warunków zamieszkiwania naszych członków i wyrównywania ich szans przy prowadzonej racjonalizacji dostaw mediów (odbiorów ciepła i wody). Ich rozmach został ograniczony nowymi uwarunkowaniami jakie zaistniały po zakończeniu realizacji programu ocieplenia 49-ciu budynków i unormowaniami zmuszającymi do adresowania wydatku środków na poszczególne nieruchomości, w których zostały one zebrane. Prawie 2,5 tys. lokali spłaca aktualnie kredyt bankowy uruchomiony na działania termomodernizacyjne w wysokości 1,22 zł/m² p.u lokali, z czego 0,22 zł pochodzi z odpisu remontowego. Kwota ta pomniejsza w ich nieruchomościach środki funduszu remontowego przeznaczonego na inne działania, co z kolei zmusza do ograniczeń. Pojawienie się w każdej nieruchomości grupy posiadaczy prawa odrębnej własności lokalu, zatrzymało planowanie i podejmowania dalszych prac ociepleniowych. W pozostałych działaniach remontowych, wykorzystując zasady między budynkowych pożyczek środków na remonty, realizowaliśmy niezbędne dla budynków działania. I tak:
 - przeprowadzono naprawy oraz malowanie elewacji balkonów i cokołów, a także elewacji wiatrołapów w 7-miu budynkach systemu WB -80 (bl. 7A, 7B, 8,9 os. Teklin, bl. 9, 10 os. Batorego) oraz bl. 7C (dokończenie ściany frontowej).
 - zabezpieczono budynki i poprawiono ich izolacyjność, remontując pokrycie dachowe na 8-iu budynkach, wymieniając okna na klatkach schodowych w 29-ciu budynkach, wymieniając drzwi wewnętrzne w wiatrołapach w 9-ciu budynkach, uszczelniając nieocieplone ściany w budynkach wielkopłytowych.
 - malowano klatki schodowe w 9-ciu budynkach, remontowano balkony w 2-ch.
 - usprawniono system dostaw ciepła do budynków, modernizując rozdzielacze w 4-ch budynkach os. Żeromskiego i remontując pomieszczenie rozdzielaczy w 7 bud. os. Wschód.

- podnoszono bezpieczeństwo zamieszkiwania intensyfikując dozory, poprzez przegląd i naprawę instalacji gazowych, spalinowych, wentylacyjnych, odgromowych i dźwigowych. Wymieniono około 3 tys. wodomierzy w lokalach (po 5-letnim okresie legalizacyjnym).
- remontowano drogi osiedlowe i chodniki na wszystkich osiedlach, wykonywano nowe fragmenty, modernizowano dotychczasowe (wymiana na kostkę), instalowano pergole śmietnikowe, wymieniono sprzęt zabawowy na placach zabaw.
- W działaniach eksploatacyjnych usprawnialiśmy współpracę z dostawcami mediów do naszych budynków. Wymieniliśmy w procedurze przetargowej dotychczasowego odbiorcę nieczystości stałych na nowego (ALMAX).

Zarząd ŻSM

II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

1. INFORMACJA O PRZEDSIĘBIORSTWIE

1.1 Forma prawna, organizacyjna, data powstania przedsiębiorstwa.

Forma prawna	-	SPÓŁDZIELNIA
Forma organizacyjna	-	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Data powstania	-	1958.04.15
Rodzaj działalności	-	USŁUGI MIESZKANIOWE ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW
Udziałowcy	-	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Organ uchwałodawczy	-	WALNE ZGROMADZENIE
Organ stanowiący i kontrolny	-	RADA NADZORCZA skład 18osób
Organ wykonawczy i reprezentacyjny	-	ZARZĄD skład 3 osoby
Organ wspomagający	-	RADY OSIEDLA (5 zespołów).
Siedziba Zarządu	-	96-300 ŻYRARDÓW ul. Środkowa 35
Telefon	-	Sekretariat (0-46) 855-30-41/42, 855-49-53/54
Fax	-	(0-46) 856-19-55

www.zsm.net.pl
e-mail: sekretariat@zsm.net.pl

III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

1. Rok 2009 nie przyniósł zasadniczych zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni oraz w zatrudnieniu.

Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2009 została zatwierdzona Uchwałą Nr 53 Rady Nadzorczej z dnia 26.11.2007r. i zakładała zatrudnienie średnioroczne 69 etatów

Przeciętne zatrudnienie w 2009 roku wyniosło – 69 etatów

z tego:

w grupie pracowników umysłowych - 59,5 etatu

w grupie pracowników fizycznych - 9,5 etatu

W okresie sprawozdawczym Zarząd spółdzielni funkcjonował w składzie:

Marian Rusinowski - Prezes Zarządu

Adam Szymonik - Z-ca Prezesa ds. technicznych

Hanna Jędrzejewska - Z-ca Prezesa ds. ekonomicznych

Działalność ŻSM prowadzona jest w oparciu o strukturę organizacyjną, na którą składa się:

- a) Pion Prezesa Zarządu, któremu podlega 7 komórek:
 - Dział Administracyjno-Gospodarczy,
 - Dział Ogólny,
 - Dział Organizacyjno-Prawny,
 - Dział ds. lokalowych i windykacji,
 - Samodzielne stanowisko ds. rozliczeń usług komunalnych i lokali użytkowych,
 - Osiedlowy Dom Kultury
 - Klub Osiedlowy „Koliber”
- b) Pion Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, któremu podlegają 3 komórki:
 - AZO „Wschód”
 - AZO „Zachód”
 - Dział Nadzoru Technicznego nad Inwestycjami i Eksploatacją.
- c) Pion Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych, któremu podlegają 4 komórki:
 - Dział Finansowy,
 - Dział Kosztów i Kredytów,
 - Dział Czynnów,
 - Samodzielne stanowisko ds. rozliczeń i analiz dostaw komunalnych.

IV. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI

1. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Według stanu na dzień 31.12.2009 r. liczba członków i kandydatów

ŻSM przedstawiała się następująco:

a) Członkowie ogółem	-	6.724
w tym:		
członkowie zasiedleni	-	6.308
podwójne członkostwo	-	126
członkowie posiadający garaże lub pawilony	-	106
członkowie oczekujący	-	<u>184</u>
Razem	-	6.724
lokale mieszkalne bez członkostwa	-	587
członkowie wykluczeni	-	58
b) kandydaci	-	1.684

2. ZASÓB LOKALOWY wg stanu na 31.12.2009r.

2.1. Lokale użytkowe (handlowo-usługowe)

Lp.	Zespół osiedli	Ilość		Powierzchnie m ² p.u
		wbudow. do bud. mieszkal.	w obiektach uż. wolnost.	
1.	Zachód	56	- 23	3.864,57 1.935,34
2	Wschód	4	25	348,87 2.284,00
	Razem	60	48	8.432,78

2.2 Budownictwo wielorodzinne

Osiedla	L. Bud	Typ lokali	Liczba lokali	Pow. użyt. lokali	Osoby	% udział w pow. osiedla	Przestronność na osobę
Sikorski/Żeromski	27	Razem	1 339	54 274,64	2 539	100	
		spółdzielcze	56	2 139,63	140	3,94	15,28
		własnościowe	1 011	41 189,27	1 868	75,89	22,05
		odrębna wł b.człon	6	268,03	9	0,49	29,78
		odrębna wł/członk	122	4 949,71	278	9,12	17,80
		własnościowe b.człon	144	5 728,00	244	10,55	23,48
Batory	19	Razem	794	40 876,48	1 829	100	
		spółdzielcze	30	1 403,66	66	3,43	21,27
		własnościowe	460	24 380,00	1 001	59,64	24,36
		najem	15	280,76	44	0,69	6,38
		odrębna wł b.człon	4	185,29	12	0,45	15,44
		odrębna wł/członk	232	12 262,84	615	30,00	19,94
własnościowe b.człon	53	2 363,93	91	5,78	25,98		
Centrum	12	Razem	626	30 194,57	1 356	100	
		spółdzielcze	24	1 104,80	59	3,66	18,73
		własnościowe	440	21 817,57	924	72,26	23,61
		najem	15	291,03	33	0,96	8,82
		odrębna wł b.człon	6	265,40	12	0,88	22,12
		odrębna wł/członk	104	4 998,24	272	16,55	18,38
własnościowe b.człon	37	1 717,53	56	5,69	30,67		
Kościuszki	16	Razem	662	27 670,40	1 387	100	
		spółdzielcze	18	713,40	52	2,58	13,72
		własnościowe	531	22 291,30	1 118	80,56	19,94
		odrębna wł b.człon	3	110,70	2	0,40	55,35
		odrębna wł/członk	51	2 130,30	101	7,70	21,09
własnościowe b.człon	59	2 424,70	114	8,76	21,27		
Wschód	22	Razem	1 163	62 463,77	2 736	100	
		spółdzielcze	42	2 136,64	121	3,42	17,66
		własnościowe	785	42 206,00	1 748	67,57	24,15
		najem	2	38,00	8	0,06	4,75
		odrębna wł b.człon	8	424,26	23	0,68	18,45
		odrębna wł/człon	259	14 096,25	699	22,57	20,17
własnościowe b.człon	67	3 562,62	137	5,70	26,00		
Teklin	36	Razem	1 826	102 915,88	4 858	100	
		spółdzielcze	116	6 469,20	344	6,29	18,81
		własnościowe	960	53 992,20	2 470	52,46	21,86
		najem	1	38,88	4	0,04	9,72
		odrębna wł b.człon	27	1 523,10	65	1,48	23,43
		odrębna wł/członk	595	33 761,50	1 706	32,80	19,79
własnościowe b.człon	127	7 131,00	269	6,93	26,51		
Piękna	26	Razem	566	27 495,97	1 236	100	
		spółdzielcze	214	8 286,26	389	30,14	21,30
		własnościowe	219	11 720,29	503	42,63	23,30

		odrębna wł b.człon	1	50,53	2	0,18	25,27
		odrębna wł/członk	82	4 770,16	240	17,35	19,88
		własnościowe b.człon	50	2 668,73	102	9,71	26,16
OGÓLEM			6 976	345 891,71	15 941		
RAZEM OSIEDLA	158	spółdzielcze	500	22 254	1 171	6,43	19,00
		własnościowe	4 406	217 597	9 632	62,91	22,59
		najem	33	649	89	0,19	7,29
		odrębna wł b.człon	55	2 827	125	0,82	22,62
		odrębna wł/członk	1 445	76 969	3 911	22,25	19,68
		własnościowe b.człon	537	25 597	1 013	7,40	25,27

2.3. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne szeregowe

Lp.	Zespół	Ilość		
		Budynki	Mieszkania	m ² p.u
1.	Łąkowa	1	2	216,15
2.	Batory	1	3	443,08

2.4. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Lp.	Zespół	Ilość		
		Budynki	Nieruchomości	m ² p.u
1.	Łąkowa	4	4	537,31

2.5. Budownictwo towarzyszące wolnostojące

- 1 pawilon biurowy
- 2 Osiedlowe Domy Kultury
- 1 Dom Kultury Fizycznej
- 44 zespoły garażowe (736 szt.)
- baza techniczno-magazynowa
- budynek AZO Wschód

3. Wartość gruntów użytkowych wieczyste i własnych gruntów

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na	Zmiany		Stan na
		koniec okresu	zmniejszenia	zwiększenia	początek okresu
		(6+5-4)	wyodrębnienia/ umorzenia	wyodrębnienia	
1	2	3			6
1.	Powierzchnia gruntów	530.324,41			561.604,80
a	wieczyste użytkowanie	529.209,41	31.384,39	104	560.489,80
b	własne	1.115,00			1.115,00
2.	Wartość				
a	własne – wartość początkowa	64.447,00			64.447,00
b	wieczyste użytkowanie – wartość początkowa	26.720.610,98	1.560.675,06	18.179,56	28.263.106,48
	wieczyste użytkowanie - umorzenia	21.266.304,85	1.220.659,66	1.369.955,52	21.117.008,99
	wieczyste użytkowanie - wartość netto	5.454.306,13			7.146.097,49
3	razem wartość netto (własne + wiecz. użyt.)	5.518.753,13			7.210.544,49

V. KAPITAŁY – FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z Prawem Spółdzielczym i Statutem spółdzielnia tworzy fundusze:

1. Podstawowe:
 - udziałowy
 - mieszkaniowy
 - budowlany
2. Zapasowe
 - zasobów mieszkaniowych
 - zasobowy
 - zaliczkowy
3. Ustawowe - inne
 - remontowy
 - świadczeń socjalnych

1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego Rozliczenie zmian funduszy podstawowego

	801 fundusz udziałowy	804 fundusz mieszkaniowy	805 fundusz budowlany
1. Stan na 31.12.2008r.	1.202.879,30	10.693.350,33	116.999.010,99
2. Zwiększenia w ciągu roku:	19.535,84	1.594.528,64	2.056.681,65
- wpłaty gotówkowe	11.910,93		11.812,50
- przeniesienie wkładów			21.956,61
- przeniesienie udziałów	7.624,91		
- rewaluacja			
- docieplenie budynków		8.576,26	159.172,58
- przenies. w odręb. własn.		1.585.952,38	1.863.739,96
- inne			
3. Zmniejszenia w ciągu roku:	32.034,34	5.697.913,32	8.832.088,87
- zwrot uprzednio przyjętych udziałów	16.548,86		
- przeniesienie wkładów			
- przeniesienie udziałów	7.624,91		
- deprecjacja		198.438,85	2.397.676,49
- zaliczenie na poczet czynszu i innych należności	7.860,57		
- przeniesienie w odrębna własność		5.499.474,47	6.434.412,38
- inne			
4. Stan na 31.12.2009r	1.190.380,80	6.589.965,65	110.223.603,77

Zmniejszenia w funduszach związane z przekształceniem lokali w prawa odrębnych własności.

**Należne wpłaty na kapitał podstawowy
(poz. A II pasywów bilansu)**

Stan na 31.12.2008r.	- 3.689.837,95
1. Zwiększenie	- 198.949,82
2. Zwiększenie (konto „208g”)	- 291.684,48
3. Zmniejszenia	+ 1.945.940,47
Stan na 31.12.2009r.	2.225.531,78

2. Dane o strukturze funduszu zapasowego.

	802 f-sz zasobów mieszkanio- wych	803 f-sz zasobowy	806 fundusz zaliczkowy	809 inne fundusze
1. Stan na 31.12.2008r.	1.355.936,31	22.326.815,02	17.281,83	912,43
2. Zwiększenia w ciągu roku:	-0-	335.046,87	-0-	-0-
- wpłaty gotówkowe		203.346,15		
- korekta wpłat gotówkowych		18.179,56		
- przyj. prawa wiecz. uż. gruntu		93.431,56		
- spłata części kred. z KFM		20.089,60		
- inne zobowiązania				
3. Zmniejszenia w ciągu roku:	-0-	5.354.089,70	2.335,79	-0-
- przen. w odrębną własn.		340.015,40		
- um. środków trwałych		9.427,95		
- umorz. prawa wiecz. użyt.		1.369.995,52		
- zwroty na rzecz budżetu		188.958,18		
- wyśięgow. dotacji				
- przeniesienie wkładów				
- wyśięgowanie waloryzacji środków publicznych		3.445.732,64		
- inne zobowiązania wobec ŻSM			2.335,79	
4. Stan na 31.12.2009r	1.355.936,31	17.307.772,19	14.946,04	912,43

Zmniejszenia w funduszach związane z przekształceniem lokali w prawa odrębnych własności.

3. Fundusze ustawowe

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na koniec roku	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan na początek roku
1.	Remontowy	1.551.258,19	5.288.912,57	6.211.670,20	628.500,56
2.	Świadczeń Socjalnych	128.884,41	62.251,54	74.242,18	116.893,77
	Razem	1.680.142,60	5.351.164,11	6.285.912,38	745.394,33

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA w 2009 roku

1. Kontynuacja prac przygotowawczych w celu rozpoczęcia realizacji budynku mieszkalnego o 14 lokalach mieszkalnych przy ul. Mielczarskiego 8 w os. Centrum w Żyrardowie

- W dniu 15.12.2008 r. Starostwo Powiatowe w Żyrardowie wydało decyzję (Nr RB 7351/520/08) o pozwoleniu na budowę budynku przy ul. Mielczarskiego 8.
- Pismem z dnia 14.01.2009 r. właściciele posesji przy ul. Mielczarskiego 6 za pośrednictwem Starostwa Powiatowego w Żyrardowie, złożyli do Wojewody Mazowieckiego odwołanie od wydanej przez Starostwo decyzji.
- W dniu 30.03.2009 r. otrzymaliśmy informację, że Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 23/09 z dnia 26.03.2009 uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia, przez organ I instancji, uzasadniając (art.138 §2 KPA) brak przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę w zakresie jakich prac inwestor dysponuje prawem do nieruchomości na sąsiednim budynku.
- W dniu 08.06.2009 r. Starostwo Powiatowe w Żyrardowie wydało decyzję odmowną w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku przy ulicy Mielczarskiego 8.
- W dniu 02.07.2009 r. Ż.S.M. złożyła odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Żyrardowskiego.
- W dniu 07.09.2009 r. Wojewoda uchylił decyzję odmowną Starosty i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Uzasadnienie; przestrzeganie przepisów prawa procesowego (art. 34 i 35 Prawa budowlanego) oraz art. 7 i 77 K.P.A.)
- W dniu 05.01.2010 Starostwo Powiatowe w Żyrardowie wydało postanowienie, w którym nakłada na Żyrardowską Spółdzielnię Mieszkaniową (w terminie 14- stu dni od daty otrzymania postanowienia) obowiązek:
 - uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę o roboty budowlane zabezpieczające budynek na sąsiadującej z planowaną inwestycją działce przy ul. Mielczarskiego 6
 - złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością przy ul. Mielczarskiego 6 w Żyrardowie - na cele budowlane w zakresie wymaganych robót.
- W dniu 11.01.2010 r. Spółdzielnia wraz z pismem znak TT/TN/16/2010 przedstawiła właścicielowi nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 6, projekt umowy w której zostały

uwzględnione warunki, zawarte z treści umowy przesłanej do Ż.S.M. w dniu 05.02.2008 r. przez właściciela w/w nieruchomości.

- W dniu 14.01.2010 r. Ż.S.M. złożyła do Starostwa Powiatowego w Żyrardowie wniosek o zawieszenia postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia na budowę budynku przy ul. Mielczarskiego 8 w Żyrardowie.
- Postanowieniem znak: RB735/520/08/09/10 z dnia 15.01.2010r. Starostwo zawiesiło postępowanie w powyższej sprawie.

Poniesione do dnia 31.12.2009 r. nakłady ogółem w wysokości : 97 555,86 zł. netto

2. Etapowa realizacja 3-ch budynków mieszkalnych o 56 lokalach w os. Piękna

I Etap - budowa budynku przy ul. Spółdzielczej 17 (działka ewid. nr 2787/21)

- W dniu 05.01.2009 Wykonawca został wprowadzony na teren budowy
- W dniu 02.06.2009 z uwagi na konieczność obniżenia kosztów inwestycji aneksem nr 1 do umowy nr 14/2008 z dn. 18.12.2008 r, wprowadzono zmiany w zakresie wykonania robót zamiennych i rezygnacji z wykonania prac, dopuszczonych przez autora projektu budowlanego.
- Wprowadzenie zmian spowodowało obniżenie kosztów inwestycji o (7%) t.j. o kwotę **214.638,39 zł**
- Obecna cena 1 m² powierzchni wynosi **3.824,00 zł brutto**
- Szacunkowa wartość inwestycji z podatkiem VAT (z udziałem w gruncie) **3.584.681,60 zł.** w tym:
udział w gruncie stanowi wartość **483.100,00 zł.**
- Aneksem nr 2 z dnia 20.10.2009 r. do umowy- termin zakończenia inwestycji został ustalony się na dzień 30.04.2010 r.

Wartość robót, zgodnie z zawartą z wykonawcą umową o realizację budowy zadania inwestycyjnego (budynku typu A1)
stanowi kwotę netto w wysokości - **2 626 914,02 zł.**

Nakłady poniesione na inwestycję w 2009 r.
- wartość netto **1 158 611,67 zł.**

W tym :
Zaangażowane środki przyszłych lokatorów - **232 609,98 zł.**

Zaangażowane środki Ż.S.M. - **926 001,69 zł.**

Obecny procentowy stan wykonania zadania inwestycyjnego przez wykonawcę w osiedlu Piękna przy ul. Spółdzielczej 17 w Żyrardowie na dzień 17.02.2010r.

• Roboty budowlane	92%
• Wewnętrzna instalacja elektryczna i teletechniczna	95%
• Wewnętrzna kanalizacja sanitarna	100%
• Wewnętrzna instalacja c.o.	100%
• Wewnętrzna instalacja zw i ccw	100%
• Przyłącze wodociągowe	100%
• Odwodnienie budynku	100%
• Kanalizacja deszczowa	99%
• Przyłącze energetyczne przez Zakład Energetyczny	100% wykonane
• Przyłącze ciepłe przez P.E.C.	100% wykonane

Wartość wykonanego powyżej zakresu robót stanowi kwotę netto

2 202 693,39 zł. 100,00 %

w tym:

Wartość zaangażowanych środków przez Wykonawcę

1 033 991,92 zł. 46,94 %

Zaangażowane środki przyszłych lokatorów

232 609,98 zł. 10,56 %

Zaangażowane środki Ż.S.M.

936 091,49 zł. 42,5 %

3. Przygotowanie i realizacja budynku handlowo-usługowego (II etap) przy Administracji os. Wschód.

- Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr 27/2008 z dnia 28.04.2008r. kompleksowa dokumentacja projektowo-kosztorysowa dla II etapu budowy pawilonów została zaprojektowana przez autora projektu I etapu zrealizowanej już inwestycji.
- Zgodnie z powyższą Uchwałą Spółdzielnia zleciła do biura projektów, opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowo kosztorysowej dla II etapu budowy pawilonów w tym rejonie (dz. ewid. nr 2317/14) po podziale geodezyjnym dz. ewid. nr 2317/16
- W dniu 21.01.2009 r Ż.S.M. podpisała umowę na opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Dokumentacja została wykonana w terminie umownym. Projekt

obejmuje budowę 9 pawilonów(8 w zabudowie zwartej i 1 wolnostojący) o łącznej pow. użytkowej 338,80 m².

- W miesiącu lutym i marcu zostały podpisane z przyszłymi użytkownikami umowy wstępne (na wszystkie pawilony)
- zobowiązujące do wpłaty zadatku na poczet opracowywanej dokumentacji. (Łączna wpłata 72 227,05 zł.)
- W dniu 25.02.2009r Ż.S.M. podpisała umowy o przyłączenie pawilonów do sieci gazowej.
- W dniu 30.03.2009r wystąpiliśmy z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę pawilonów
- W dniu 19.06.2009r. zostały podpisane umowy z Zakładem Energetycznym o wykonanie przyłącza energii elektrycznej do projektowanych pawilonów.
- W dniu 19.06.2009 r. otrzymaliśmy decyzję na budowę kompleksu pawilonów (Nr RB 7351/5/97/09 z dnia 02.06.2009r.)
- Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w dniu 25.08.2009 r. Ż.S.M. wystąpiła do firmy INN-BUD z prośbą o przedstawienie oferty cenowej na realizację budowy tej inwestycji.
- W dniu 09.09.2009 r. Firma INN-BUD złożyła ofertę na realizację budowy II etapu pawilonów w osiedlu Wschód.
- W dniu 07.10.2009 r. Zarząd Spółdzielni podpisał umowę z firmą INN-BUD o realizację budowy pawilonów przy ul. Izy Zielińskiej 34. Termin umowy zakończenia inwestycji 31.05.2010r.
- W dniu 12.10.2009 wykonawca został wprowadzony na teren budowy.
- W dniu 06.11.2009 decyzją nr 34/09 z dnia 06.11.2009r. wydaną przez Prezydenta Miasta Żyrardowa został zatwierdzony podział geodezyjny działki ewid. nr 2317/14.
W wyniku podziału w/w działki gruntowej obecnie inwestycja realizowana jest na działce ewid. nr 2317/16.

- ✓ Po analizie zestawienia kosztów inwestycji cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi **6 367,02 zł**
- ✓ Szacowany koszt inwestycji z podatkiem VAT (łącznie z udziałem w gruncie) w wysokości **2 157 146,85 zł**
- ✓ W tym udział w gruncie w wysokości **282 713,56 zł**
- ✓ Wartość netto robót, zgodnie z zawartą z wykonawcą umową o realizację budowy zadania inwestycyjnego w wysokości **1 335 268,02 zł**
- ✓ Nakłady netto poniesione na inwestycję do 31.12. 2009 r. stanowiły kwotę w wysokości **366 563,22 zł**
- ✓ Były to środki finansowe przyszłych użytkowników stanowiły kwotę w wysokości **366 563,22 zł**

Procentowy stan wykonania zadania inwestycyjnego przez Wykonawcę w osiedlu WSCHÓD przy ul. Izy Zielińskiej 34 w Żyrardowie na dzień 17.02.2010r. wyniósł

- Wewnętrzna kanalizacja sanitarna - 20 %
- Wewnętrzna instalacja zw i ccw - 10 %
- Roboty budowlane - 57 %
- Przyłącze wodociągowe - 50 %

Wartość netto wykonanego powyżej zakresu robót wynosi **532 619,10 zł.**
- 100,0 %

Wartość zaangażowanych środków przyszłych użytkowników **510 000,00 zł.**
- 95,0 %

Wartość zaangażowanych środków przez Wykonawcę **22 619,10 zł.**
- 4,2 %

Procentowy stan wykonania zadania pod względem wartości robót to **39,88 %**

4. Budowa 2 boksów garażowych przy istniejącym zespole garaży przy ul. Cehaka.

- 24.02.2009 Ż.S.M. wystąpiła do Urzędu Miasta o wydanie decyzji o warunkach zabudowy działki ewid. nr 4263/15.
- 07.06.2009 Ż.S.M. otrzymała decyzję Nr 31/09 z dnia 20.05.2009 o warunkach zabudowy działki ewid. nr 4263/15.
- W dniu 30.06.2009 r zostało opublikowane w tygodniku: „Tydzień Żyrardowa” i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Ż.S.M. ogłoszenie o przetargu na usługi projektowe i roboty budowlano-montażowe w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego ” Budowa 2-ch boksów garażowych” na działce ewidencyjnej nr 4263/15 , obręb 4, os. Kościuszki w Żyrardowie.
- Termin składania ofert upłynął 21.07.2009 o godz. 11⁰⁰.
- Nie wpłynęła żadna oferta.

Poniesione nakłady ogółem do dnia 31.12.2009r. w wysokości 3 917,68 zł. netto (podział, warunki techn., ogłoszenia o przetargu)

W 2010 roku ponownie podejmujemy działania, związane z realizacją tej inwestycji, zgodnie z uchwałą Nr 74 Rady Nadzorczej Ż.S.M. z dnia 27.11.2009 roku, która dotyczy zatwierdzenia planów inwestycyjnych na 2010r.

**ROZLICZENIE DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH ZA
2009r**

Lp.	Nazwa inwestycji	Pow. uż. w m²/ilość lokali	<u>Koszt zł/m²</u> Planowana wartość ogółem	Koszt poniesiony w 2009r	Finansowanie
1.	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Mielczarskiego 8, os. Centrum	~ 836,8m ²	4 500,00 zł/ m ² , 3 765 60,00 zł	1.424,00	Środki przyszłych właścicieli
2.	Pawilony handl.-usługowe przy AZO Wschód II etap	~500m ²	~5000,00zł/m ²	353.036,80	Środki przyszłych właścicieli
3.	budowa 3-ch budynków mieszkalnych os. Piękna	Budynek typu A1 , pow użyt. 829,72m ² , 16 lokali mieszkalnych Budynek typu A2 pow użyt. 829,72 m ² 16 lokali mieszkalnych; Budynek typu B1 , pow. użyt. 1272,73 m ² , 24 lokale mieszkalne	4 500,00 zł/ m ² *2932,17m ² = 13 194 765,00 zł.	1.158.611,67	Środki przyszłych właścicieli
4.	budowa 2-ch boksów garażowych os. Kościuszki	2x 15,80m ² = 31,60m ²	1500,00 zł/m ²	932,00	Środki przyszłych właścicieli

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Zarząd kierował Spółdzielnią w oparciu o zatwierdzone plany gospodarczo-finansowe, opracowane na podstawie przyjętych kierunków działalności Statutu i obowiązujących norm prawnych.

1.1 Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w 2009r. oparta była o poniższe wpływy z opłat od członków, najemców i przychody pozaczynszowe:

- wpływy z opłat za lokale mieszkalne	-	30.694.108,88
- wpływy z opłat za lokale użytkowe	-	1.341.355,05
a także o wpływy za:		
- garaże	-	202.030,68
- dźwigi osobowe	-	295.533,79
- działalność społeczno-wychowawczą	-	844.196,51
- sprzedaż innych usług niematerialnych	-	34.754,40
- przychody finansowe	-	808.048,50
- przychody operacyjne	-	157.051,15
- sprzedaż refakturowana	-	136.194,17
	RAZEM	34.513.273,13

1.2 Działalność eksploatacyjna funkcjonowała w oparciu o system:

- dwóch administracji Zespołów Osiedli – Wschód i Zachód oraz działających w ich rejonie, na podstawie stałych umów, specjalistycznych zakładów usługowych tj.:
 - Zakładów remontowo-konserwacyjnych (po jednym przy zespole)
 - Zakładów Porządkowych (po 2 w zespole)

Z administracjami współpracowały:

- Zakład Konserwacji i Dozoru Dźwigów osobowych
- Zakład Konserwacji i Utrzymania systemów TV
- Zakład Konserwacji Zieleni
- Zakład Transportu i wywozu nieczystości
- Zakład Usług Kominiarskich
- Zakład Deratyzacji i Dezynsekcji

Szczególnemu dozorowi poddany był zgodnie z przepisami stan instalacji gazowej i spalinowej oraz dźwigi osobowe.

Istniejąca organizacja działała sprawnie, co potwierdza dobra opinia o jej funkcjonowaniu ze strony samorządów osiedlowych.

Koszty działań eksploatacyjnych i remontowych w 2009r. obejmowały: opłaty za energię ciepłą i elektryczną, dostawę wody i odprowadzenia ścieków, wywóz nieczystości, ubezpieczenie majątku, podatki lokalne i opłaty dzierżawne, usługi bankowe i pocztowe, usługi konserwacyjne i remontowe, usługi sprzątanía terenów, dezynsekcja i deratyzacja, płace pracowników administracji i koszty ogólne Zarządu.

1.3 Zestawienie kosztów lokali mieszkalnych w 2009 r. wraz z odpisem na fundusz remontowy z kosztami usług komunalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2009 roku
1.	Koszty sprzątanía terenu	949 423,38
2.	Energia Elektryczna	341 591,37
3.	Podatki	362 173,20
4.	Wieczyste użytkowanie	291 583,85
5.	Koszty zieleni	180 726,86
6.	Koszty pośrednie	1 272 286,79
7.	Usługi kominiarskie	186 560,53
8.	Ubezpieczenie	110 769,45
9.	Deratyzacja i dezynsekcja	164 110,19
10.	Koszty zarządu	3 044 190,18
11.	Koszty stałe CO i CCW.	3 493 596,36
Razem eksploatacja (1-11)		10 397 012,16
12.	Koszty rozliczenia METRONY	240 266,31
13.	Konserwacja bieżąca	1 244 203,44
14.	Splata kredytu KFM	410 993,51
15.	Woda + kanalizacja	4 455 292,97
16.	Wywóz nieczystości	1 700 740,84
17.	F-sz remontowy	912 371,15
18.	F-sz remontowy instalacji gazu	555 583,00
19.	Przesyłanie sygnału TV	705 705,95
20.	CO CCW	7 640 152,80
21.	Gaz w ryczałcie	171 103,46
22.	Dźwigi osobowe	276 999,28
23.	Działalność społeczno- wychowawcza	889 642,32
24.	Odśnieżanie i posypywanie piachem	10 043,92
25.	F-sz remontowy nieruchomości	1 800 935,28
26.	Wodomierze	282 453,60
27.	Skrzynki pocztowe	232 010,24
28.	BO	- 260 712,88
Ogółem koszty lokali mieszkalnych (1-28)		31 664 797,35

Wymienione powyżej składniki kosztów znajdują odzwierciedlenie w wysokościach miesięcznej opłaty za użytkowanie mieszkań.

1.4. Wynik poszczególnych nieruchomości

Lp.	Nr. Bud.	Budynki	Pow. Budynku (m2)	Przychody roku 2009	Koszty roku 2009	Pokrycie zadłużenia niedoboru wody 0,67zł*pow	Wyniki na nieruchomościach do rozliczenia w 2010 roku
				razem z BO			
1.	1	Skłodowskiej 22/24	2 523,96	139 325,24	140 453,28	-1 691,05	-2 819,09
2.	2	Sikorskiego 23/25	2 523,51	138 453,07	139 733,90	-1 690,75	-2 971,58
3.	3	Skłodowskiej 18/20	2 523,51	136 801,47	139 403,71	-1 690,75	-4 292,99
4.	4	Sikorskiego 21	2 523,51	138 337,02	140 919,11	-1 690,75	-4 272,84
5.	5	Sikorskiego 19	2 523,51	137 929,26	137 844,25	-1 690,75	-1 605,74
6.	1	Legionów Polskich 58	1 320,00	68 647,58	71 330,20	-884,40	-3 567,02
7.	2	Legionów Polskich 60	1 320,00	67 878,51	67 918,97	-884,40	-924,86
8.	3	Legionów Polskich 62	1 316,00	67 084,80	68 049,26	-881,72	-1 846,18
9.	4	Legionów Polskich 64	1 320,00	66 327,46	68 204,10	-884,40	-2 761,04
10.	17	Ks. Wittenberga 7	1 451,16	76 695,39	78 258,35	-972,28	-2 535,24
11.	21	Limanowskiego 52	1 451,16	76 358,72	77 593,15	-972,28	-2 206,71
12.	22	Limanowskiego 54	1 451,16	76 939,05	75 162,07	-972,28	804,70
13.	27	Ks. Wittenberga 1	887,00	51 115,50	51 966,00	-594,29	-1 444,79
14.	28	Ks. Wittenberga 3	1 554,00	77 920,02	77 669,94	-1 041,18	-791,10
15.	29	Szarych Szeregów 1	1 554,00	78 162,75	76 599,27	-1 041,18	522,30
16.	31	Szarych Szeregów 2a	1 905,00	95 856,26	93 324,49	-1 276,35	1 255,42
17.	32	Szarych Szeregów 2b	2 186,50	117 459,84	118 995,37	-1 464,96	-3 000,49
18.	34	Andrzeja Struga 1	3 336,68	169 890,78	167 210,56	-2 235,58	444,64
19.	36	Andrzeja Struga 3	3 365,00	170 239,48	170 105,32	-2 254,55	-2 120,39
20.	39	Szarych Szeregów 4b	2 186,50	117 505,54	120 773,64	-1 464,96	-4 733,06
21.	50	Legionów Polskich 73	1 678,12	94 934,09	96 740,31	-1 124,34	-2 930,56
22.	51	Legionów Polskich 65	1 678,12	93 912,38	97 659,78	-1 124,34	-4 871,74
23.	52	Legionów Polskich 63	1 678,12	93 404,80	97 434,08	-1 124,34	-5 153,62
24.	54	Ks. Wittenberga 8	1 678,12	85 739,80	80 364,54	-1 124,34	4 250,92
25.	56	Legionow Polskich 74	3 336,00	168 528,67	167 678,07	-2 235,12	-1 384,52
26.	57	Legionow Polskich 76	1 668,00	86 946,65	85 340,47	-1 117,56	488,62
27.	58	Andrzeja Struga 4	3 336,00	183 491,56	182 275,55	-2 235,12	-1 019,11
28.	1	Mostowa 9/11	2 115,00	122 147,30	122 493,54	-1 417,05	-1 763,29
29.	2	11-go Listopada 19	2 115,00	124 750,45	123 442,11	-1 417,05	-108,71
30.	3	Sikorskiego 14	2 115,00	124 366,79	124 286,90	-1 417,05	-1 337,16
31.	4	Okrzei 67	2 115,00	123 753,58	124 055,12	-1 417,05	-1 718,59
32.	5	11-go Listopada 15	2 115,00	124 481,17	123 259,98	-1 417,05	-195,86
33.	6	Sikorskiego12	2 115,00	122 450,79	121 687,71	-1 417,05	-653,97
34.	7	11-go Listopada 21	1 771,50	96 215,73	95 487,65	-1 186,91	-458,82
35.	8	Sikorskiego 16	1 938,50	101 239,19	97 638,04	-1 298,80	2 302,36
36.	9	11-go Listopada 23	1 687,50	91 975,83	88 963,60	-1 130,63	1 881,61
37.	10	11-go Listopada 25	1 803,00	99 859,61	100 585,56	-1 208,01	-1 933,96
38.	11	Sikorskiego 18	1 938,50	101 488,57	101 535,81	-1 298,80	-1 346,03
39.	12	Roosevelta 5	1 771,50	96 369,35	93 773,87	-1 186,91	1 408,58
40.	13	Radziwiłłowska 18	280,76	18 255,55	21 802,03	-188,11	-3 734,59
41.	25	K. Brzóska 7	2 115,00	105 739,00	100 533,17	-1 417,05	3 788,78
42.	26	Sowińskiego 13	1 708,50	84 419,37	80 355,56	-1 144,70	2 919,12

Lp.	Nr. Bud.	Budynki	Pow. Budynku (m2)	Przychody roku 2009	Koszty roku 2009	Pokrycie zadłużenia niedoboru wody 0,67zł*pow	Wyniki na nieruchomościach do rozliczenia w 2010 roku
43.	27	Sowińskiego 15	2 115,00	115 797,24	112 580,00	-1 417,05	1 800,19
44.	28	Sowińskiego 17	3 338,50	177 584,04	170 753,80	-2 236,80	4 593,45
45.	50	Radziejowska 1/5	6 009,72	378 706,29	397 926,14	-4 026,51	-23 246,36
46.	96	Sowińskiego 11	1 708,50	84 143,52	82 861,84	-1 144,70	136,99
47.	1	Mielczarskiego 19/23	4 268,68	220 479,20	217 254,97	-2 860,02	364,21
48.	2	Dekreta 15	4 288,14	251 672,31	250 369,23	-2 873,05	-1 569,97
49.	3	Mielczarskiego 11	4 286,64	220 365,95	221 241,29	-2 872,05	-3 747,39
50.	5	Łukasieńskiego 1	4 288,07	247 544,48	251 501,69	-2 873,01	-6 830,22
51.	6,61	Al. Partyzantów 11/13 (6, 61)	1 819,14	97 423,78	91 785,37	-1 218,82	4 419,59
52.	7	Okrzei 16	3 146,13	155 145,00	141 910,79	-2 107,91	11 126,30
53.	8	Okrzei 8/14	3 188,76	155 316,52	146 578,15	-2 136,47	6 601,90
54.	9	Okrzei 21/23	845,40	44 304,51	33 201,70	-566,42	10 536,39
55.	11	Narutowicza 2	725,40	41 103,90	38 680,38	-486,02	1 937,50
56.	12	16-go Stycznia 22	693,70	37 250,16	36 109,83	-464,78	675,55
57.	13	Narutowicza 4	534,50	26 873,27	29 384,44	-358,12	-2 869,29
58.	97	Łukasieńskiego 9/13	2 110,01	110 445,52	115 238,91	-1 413,71	-6 207,10
59.	2	Śródkowa 25/27	2 816,00	146 507,60	138 711,24	-1 886,72	5 909,64
60.	3	Ossowskiego 20	3 917,00	200 508,64	191 528,17	-2 624,39	6 356,08
61.	4	Limanowskiego 13d	1 527,00	80 820,22	78 321,70	-1 023,09	1 475,43
62.	5	Limanowskiego 13c	1 527,00	80 953,61	79 790,14	-1 023,09	140,38
63.	6	Limanowskiego 13b	1 527,00	87 448,87	86 315,96	-1 023,09	109,82
64.	7	Kościuszki 16c	1 527,00	87 347,82	83 951,03	-1 023,09	2 373,70
65.	8	Kościuszki 16b	1 527,00	86 665,87	85 902,91	-1 023,09	-260,13
66.	9	Kościuszki 16a	1 527,00	88 002,14	86 191,16	-1 023,09	787,89
67.	10	Limanowskiego 13a	1 527,00	87 423,41	87 443,95	-1 023,09	-1 043,63
68.	11	Śródkowa 41/43	1 527,00	80 281,30	79 743,38	-1 023,09	-485,17
69.	12	Kościuszki 19	1 750,00	92 020,59	89 532,10	-1 172,50	1 315,99
70.	13	Kościuszki 15/17	1 750,00	92 351,81	90 793,79	-1 172,50	385,52
71.	14	Mireckiego 38/40	1 429,50	71 186,47	66 182,00	-957,77	4 046,71
72.	15	Mireckiego 36	1 429,50	71 541,51	68 344,24	-957,77	2 239,50
73.	31	Śródkowa 31	1 180,20	57 943,78	57 466,22	-790,73	-313,17
74.	33	Śródkowa 33	1 182,20	56 994,31	55 409,07	-792,07	793,17
75.	2	Izy Zielińskiej 10	2 105,00	112 790,15	110 788,52	-1 410,35	591,28
76.	3	Izy Zielińskiej 12	2 105,00	115 782,23	109 736,21	-1 410,35	4 635,67
77.	5	Filipa de Girarda 3	2 105,00	113 666,93	110 262,52	-1 410,35	1 994,06
78.	6	Filipa de Girarda 1	2 105,00	112 418,86	111 180,92	-1 410,35	-172,41
79.	7	Filipa de Girarda 7	3 066,80	162 572,48	166 438,16	-2 054,76	-5 920,44
80.	8	Izy Zielińskiej 14	3 066,80	162 513,64	160 487,79	-2 054,76	-28,91
81.	9	Izy Zielińskiej 16	3 066,80	165 455,41	161 436,97	-2 054,76	1 963,68
82.	10	Izy Zielińskiej 18	3 066,80	162 028,51	165 210,42	-2 054,76	-5 236,67
83.	11	Izy Zielińskiej 20	3 066,80	161 269,99	164 944,12	-2 054,76	-5 728,89
84.	12	Izy Zielińskiej 22	3 066,80	148 189,54	152 256,90	-2 054,76	-6 122,12
85.	13	Filipa de Girarda 15	3 066,80	149 416,27	149 345,77	-2 054,76	-1 984,26
86.	14	Filipa de Girarda 13	3 066,80	148 594,86	150 312,66	-2 054,76	-3 772,56

Lp.	Nr. Bud.	Budynki	Pow. Budynku (m2)	Przychody roku 2009	Koszty roku 2009	Pokrycie zadłużenia niedoboru wody 0,67zł*pow	Wyniki na nieruchomościach do rozliczenia w 2010 roku
87.	15	Filipa de Girarda 11	3 327,00	163 078,00	157 071,59	-2 229,09	3 777,32
88.	16	Filipa de Girarda 9	3 327,00	163 839,49	157 378,38	-2 229,09	4 232,02
89.	18	Filipa de Girarda 8	4 286,92	215 898,75	218 649,52	-2 872,24	-5 623,01
90.	19	Filipa de Girarda 4a	1 109,00	54 834,48	51 481,08	-743,03	2 610,37
91.	22	Jedności Robotniczej 9	2 218,00	116 993,82	113 573,03	-1 486,06	1 934,73
92.	23	Jedności Robotniczej 11	2 218,00	110 880,83	106 055,40	-1 486,06	3 339,37
93.	27	Filipa de Girarda 14	3 327,00	180 721,26	171 874,94	-2 229,09	6 617,23
94.	28	Filipa de Girarda 16	3 327,00	181 891,74	173 803,22	-2 229,09	5 859,43
95.	30	Kapitana Palaca 88	4 210,00	226 238,27	218 595,24	-2 820,70	4 822,33
96.	93	Jedności Robotniczej 13	2 159,45	110 124,08	111 540,70	-1 446,83	-2 863,45
97.	1	Kapitana Palaca 49	4 210,00	230 311,90	211 906,34	-2 820,70	15 584,86
98.	2	Kapitana Palaca 47	4 210,00	227 841,27	221 418,37	-2 820,70	3 602,20
99.	3	Parkingowa 26	1 935,50	102 325,50	96 471,73	-1 296,79	4 556,99
100.	4	Parkingowa 24	2 582,50	136 326,39	125 734,62	-1 730,28	8 861,50
101.	5	Parkingowa 22	2 509,00	130 979,30	123 597,84	-1 681,03	5 700,43
102.	6	Parkingowa 20	2 509,00	131 682,45	123 868,67	-1 681,03	6 132,75
103.	7	Parkingowa 14	2 509,00	132 574,23	127 624,60	-1 681,03	3 268,60
104.	8	Parkingowa 18	2 509,00	130 516,50	122 549,89	-1 681,03	6 285,58
105.	9	Parkingowa 12	1 803,00	91 357,28	85 397,32	-1 208,01	4 751,95
106.	10	Kapitana Palaca 45	3 327,00	170 740,43	166 922,29	-2 229,09	1 589,05
107.	11	Kapitana Palaca 43	3 327,00	169 562,32	161 974,27	-2 229,09	5 358,96
108.	12	Kapitana Palaca 41	3 327,00	171 054,32	162 544,43	-2 229,09	6 280,80
109.	13	Kapitana Palaca 39	3 327,00	170 188,80	168 752,62	-2 229,09	-792,91
110.	15	Skrowaczewskiego 33	3 066,80	165 197,72	168 368,41	-2 054,76	-5 225,45
111.	16	Skrowaczewskiego 31	3 066,80	167 216,20	171 830,84	-2 054,76	-6 669,40
112.	17	Skrowaczewskiego 29	3 066,80	165 698,42	168 561,44	-2 054,76	-4 917,78
113.	23	Skrowaczewskiego 35	3 327,00	179 354,07	162 480,49	-2 229,09	14 644,49
114.	25	Skrowaczewskiego 25	3 811,60	207 624,91	200 575,22	-2 553,77	4 495,92
115.	26	Skrowaczewskiego 23	3 812,00	206 192,14	198 119,61	-2 554,04	5 518,49
116.	27	Skrowaczewskiego 19	3 327,00	170 616,80	160 031,95	-2 229,09	8 355,76
117.	28	Skrowaczewskiego 17	3 678,00	193 112,84	185 272,04	-2 464,26	5 376,54
118.	30	Nietrzebki 4	2 105,00	109 991,37	108 593,39	-1 410,35	-12,37
119.	31	Nietrzebki 20	4 230,00	243 474,00	236 962,35	-2 834,10	3 677,55
120.	32	Nietrzebki 10	3 823,50	209 299,29	197 527,23	-2 561,75	9 210,32
121.	33	Nietrzebki 12	3 862,38	210 442,62	202 257,50	-2 587,79	5 597,33
122.	34	Nietrzebki 14	2 351,50	130 696,09	126 930,84	-1 575,51	2 189,75
123.	35	Nietrzebki 16	2 351,50	130 026,15	124 011,83	-1 575,51	4 438,81
124.	36	Nietrzebki 18	2 351,50	124 884,69	120 368,11	-1 575,51	2 941,08
125.	37	Nietrzebki 22	2 351,50	122 798,99	115 370,86	-1 575,51	5 852,63
126.	38	Parkingowa 2	1 935,50	99 436,31	95 804,83	-1 296,79	2 334,70
127.	39	Parkingowa 6	1 803,00	93 150,50	87 208,19	-1 208,01	4 734,30
128.	40	Nietrzebki 24	2 351,50	123 073,30	116 588,75	-1 575,51	4 909,05
129.	91	Parkingowa 30	1 935,50	101 820,44	91 813,27	-1 296,79	8 710,39
130.	92	Parkingowa 28	1 935,50	99 756,89	92 019,59	-1 296,79	6 440,52
131.	97	Parkingowa 16	1 935,50	102 621,87	96 716,77	-1 296,79	4 608,31

Lp.	Nr. Bud.	Budynki	Pow. Budynku (m2)	Przychody roku 2009	Koszty roku 2009	Pokrycie zadłużenia niedoboru wody 0,67zł*pow	Wyniki na nieruchomościach do rozliczenia w 2010 roku
132.	98	Parkingowa 4	2 351,50	125 495,99	120 436,02	-1 575,51	3 484,47
133.	1	Spółdzielcza 24	1 270,50	68 140,74	64 772,57	-851,24	2 516,94
134.	2	Spółdzielcza 26	1 332,00	69 640,53	63 993,02	-892,44	4 755,07
135.	3	Spółdzielcza 28	671,83	35 825,90	34 137,34	-450,13	1 238,43
136.	4	Spółdzielcza 30	1 270,50	66 036,48	58 232,91	-851,24	6 952,33
137.	6,61	Spółdzielcza 34(34, 34A)	3 133,45	167 127,33	157 934,29	-2 099,41	7 093,63
138.	7	Spółdzielcza 32	2 053,50	113 890,84	107 455,03	-1 375,85	5 059,97
139.	8	Spółdzielcza 38	1 148,90	61 991,92	58 476,81	-769,76	2 745,35
140.	19	Skrowaczewskiego 52	2 298,19	123 765,55	123 397,40	-1 539,79	-1 171,64
141.	30	Spółdzielcza 50	988,80	42 173,53	48 603,97	-662,50	-7 092,94
142.	91-93	Spółdzielcza 40(A, B, C)	3 334,00	182 174,80	172 797,41	-2 233,78	7 143,61
143.	94	Spółdzielcza 42	1 057,30	115 373,55	114 241,13	-708,39	424,03
144.	95	Spółdzielcza 44	428,40	46 429,69	45 730,78	-287,03	411,88
145.	96	Spółdzielcza 46	1 058,10	115 767,60	115 555,94	-708,93	-497,27
146.	97	Spółdzielcza 48	428,40	43 554,17	42 918,89	-287,03	348,25
147.	98	Spółdzielcza 52	1 058,10	108 642,40	107 319,75	-708,93	613,72
148.	99	Spółdzielcza 54	642,60	35 394,36	34 147,00	-430,54	816,82
149.	100	Spółdzielcza 56	642,60	52 326,86	53 663,11	-430,54	-1 766,79
150.	101	Spółdzielcza 58	642,60	46 284,19	44 731,37	-430,54	1 122,28
151.	102	Spółdzielcza 60	1 060,00	91 545,35	90 759,93	-710,20	75,22
152.	103	Spółdzielcza 62	428,40	30 294,52	30 083,44	-287,03	-75,95
153.	104	Spółdzielcza 64	1 060,00	96 686,04	94 185,87	-710,20	1 789,97
154.	105	Spółdzielcza 66	428,40	25 390,09	24 501,33	-287,03	601,73
155.	106	Spółdzielcza 68	1 059,40	97 237,01	94 943,72	-709,80	4 870,26
Razem:			345 891,71	18 797 886,94	18 393 533,57	-231 747,45	175 892,69

2. DZIAŁALNOŚĆ KONSERWACYJNO-REMONTOWA

2.1 Działania konserwacyjne.

Realizowane są przez Zakłady REM-KON i ROMEX z którymi Spółdzielnia posiada wieloletnie umowy stałe. Zakłady działają w oparciu o bieżące zgłoszenia mieszkańców i comiesięczne plany ustalone dla nich przez Administrację. Pełnią one jednocześnie całodobowe pogotowie konserwacyjne dla mieszkańców, przy wykorzystaniu łączności telefonii komórkowej z pracownikami.

Zakłady te wspólnie z Zakładem Kominiarskim realizują plan działań dozorowych, przy instalacjach gazowych i przewodach wentylacyjnych oraz spalinowych poprzez coroczny przegląd i badanie tych instalacji, zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.

Do umowy z firmą EL-Dźwig wprowadzony został rozszerzony zakres robót konserwacyjnych.

Konserwację systemów TV pełni Zakład ISKO, któremu ŻSM zleciła zadania operatora systemu. Zakład ten przeprowadza także modernizację systemów.

Oceny pracy zakładów dokonują Rady Osiedlowe w okresie comiesięcznym, zaś ich opinia jest podstawą dla oceny pracy zakładów przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2.2 Działania remontowe

Prowadzono je w oparciu o plany zaopiniowane przez Rady Osiedlowe i przyjęty przez Radę Nadzorczą zbiorczy plan remontów.

Działania uwzględniały niezmienny poziom środków finansowych, jaki został zabezpieczony w odpisie na fundusz remontowy, który w 2009 r. wynosił 0,73 zł/m²/m-c. i 0,51 zł/m²/m-c.

Środki zgromadzone na fund. remont. w 2009r wyniosły.	6.211.670,20 zł
wydatki w tym:	5.288.912,57 zł
na działania remont. ogólne	3.379.981,67 zł
na remont. inst. gazowej	487.297,81 zł
pożyczki termomodernizacyjne i inne wg planów	1.421.633,09 zł

Pozostało na 2010 rok	1.551.258,50 zł

2.2.1 ROZLICZENIE REMONTÓW wykonanych w 2009r.

	Lp.	Treść	Saldo 31.12.2009r.	Wpływy	Koszty	Saldo 01.01.2009r.	
F-sz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarские			383 615,21		
	2.	Malowanie klatek schodowych			259 536,41		
	3.	Roboty wewnętrzne			347 165,96		
	4.	Roboty instalacyjne			74 881,26		
	5.	Roboty zewnętrzne			818 995,70		
	6.	Pozostałe remonty			3 455,55		
	7.	Uszczelnianie złącz płyt			34 938,39		
	8.	Remont hydroforni i węzła			199 169,69		
	9.	Wymiana drzwi do klatek samoza.			80 890,19		
	10.	Wodomierze			261 553,04		
	11.	Remonty- wady tech. fenol			17 216,26		
		RAZEM (1-11)		134 001,15	2 083 388,88	2 481 417,66	532 029,93
12.	Remonty instalacji gazowej	102 268,12	555 562,00	487 297,81	34 003,93		
	RAZEM (1-12)		236 269,27	2 638 950,88	2 968 715,47	566 033,86	
F-sz remontowy wspólny	13.	Mała architektura			240 705,32		
	14.	Roboty Instalacyjne			5 505,60		
	15.	Roboty Wewnętrzne			1 601,35		
	16.	Roboty Zewnętrzne			637 492,11		
	17.	Remonty Hydroforni i węzła			7 336,35		
	18.	Pozostałe Remonty			5 922,97		
	RAZEM (13-18)		27 344,77	912 392,15	898 563,70	13 516,32	
	OGÓŁEM		263 614,04	3 551 343,03	3 867 279,17	579 550,18	
F-sz remontowy centralny	19.	Przebiegowanie nadwyżki bilansu z roku 2008		689 050,85			
	20.	Koszty finansowe adm. wschód			7 799,02		
	21.	Koszty finansowe adm. zachód			31 332,17		
	22.	Naliczenie i koszty lok. użytkowych		147 733,32			
	23.	Pozostałe wpływy		149 356,62			
		RAZEM (19-23)		995 959,98	986 140,79	39 131,19	48 950,38
		Rozliczenie spłat kredytów dociepl.					
24.	Spłata kredytów dociepl.			1 382 501,90			
25.	Spłata dociepleń przez lokatorów		1 674 186,38				
	RAZEM (24-25)		291 684,48	1 674 186,38	1 382 501,90		
	OGÓŁEM (1-25)		1 551 258,50	6 211 670,20	5 288 912,26	628 500,56	

**WYKONANIE PLANU REMONTÓW z Funduszu Remontowego Budynkowego
w A.Z.O. "Wschód" na dzień 31.12.2009 r.**

Naliczenia planowane	1 032 423,21 zł	wykonane:	1 033 428,48 zł
Bilans otwarcia	472 426,98 zł		472 426,98 zł
Razem:	1 504 850,19 zł		1 505 855,46 zł

L.p.	Zakres robót	Adres robót	Planowana wartość robót	Wykonanie
1	2	3	4	5
1	Smarowanie pow. dachu z naprawą obróbek blacharskich i tynków kominów	os. Teklin bl.33 os. Teklin bl.2A os. Teklin bl. 7A os. Wschód bl.10 os. Wschód bl.30	80 000,00 60 000,00 35 000,00 20 000,00 60 000,00	81 755,35 55 400,22 34 502,68 20 720,81 75 822,15
	Razem poz.1		255 000,00	268 201,21
2	Wymiana tynków na kominach	os. Piękna bl.30	3 000,00	3 843,88
3	Wbudowanie hydroforni indywidualnych w budynkach	os. Wschód bl. 7 os. Wschód bl. 8 os. Wschód bl. 9 os. Wschód bl.18	100 000,00 100 000,00 100 000,00 -	86 864,83 92 156,08 95 465,46 13 091,82
	Razem poz.3		300 000,00	287 578,19
4	Wymiana drzwi wewnętrznych w wiatrolapach	os. Teklin bl.2B os. Teklin bl.5 os. Teklin bl.36 os. Teklin bl. 8 os. Piękna bl. 7 os. Piękna bl. 8 os. Piękna bl. 9A os. Piękna bl. 9B os. Piękna bl. 9C	10 500,00 14 000,00 14 000,00 14 000,00 12 000,00 6 000,00 3 000,00 9 000,00 6 000,00	8 764,85 11 135,50 11 906,86 10 969,67 10 175,46 5 087,73 2 543,86 7 631,60 5 087,73
	Razem poz.4		88 500,00	73 303,26
5	Wymiana okien na klatkach schodowych	os. Wschód bl. 2 os. Wschód bl. 3	14 000,00 14 000,00	7 833,87 7 833,87

		os. Wschód bl. 5	14 000,00	7 833,87
		os. Wschód bl.6	14 000,00	7 833,87
		os. Teklin bl. 39	11 000,00	5 876,11
		os. Wschód bl. 22	–	8 518,66
		os . Teklin bl. 15	35 000,00	25 099,23
	Razem poz.5		102 000,00	70 829,48
6	Pomiary energetyczne I etap	os. Wschód	41 000,00	56 754,40
	Nadzór nad robotami elektrycznymi	os. Teklin + os. Piękna	134 000,00	104 334,40
		wszystkie osiedla		1 220,00
	Razem poz.6		175 000,00	162 308,80
7	Uszczelnienie złącz płyt	wszystkie osiedla	30 000,00	34 938,39
8	Naprawa tynków cokołów, wiatrołapów i płyt balkonowych z malowaniem	os. Teklin bl.8	70 000,00	58 543,95
		os. Teklin bl.9	55 000,00	44 266,78
		os. Teklin bl. 7A	70 000,00	59 453,96
		os. Teklin bl. 7B	55 000,00	45 968,53
	Razem poz.8		250 000,00	208 233,22
9	Malowanie klatek schodowych	os. Wschód bl. 16	60 000,00	31 947,70
		os. Wschód bl. 27	60 000,00	35 893,22
		os. Teklin bl. 15	45 000,00	32 775,37
	Razem poz.9		165 000,00	100 616,29
10	Przebudowa daszków wiatrołapów	os. Teklin bl. 12	12 000,00	5 844,31
11	Roboty malarskie na klatkach schodowych po demontażu skrzynek pocztowych	wszystkie osiedla	15 000,00	11 898,40
12	Wymiana zaworów podpionowychj na cyrkulacji ciepłej wody	os. Teklin bl. 28	6 000,00	6 189,49
13	Remont pomieszczeń rozdzielaczy	os. Wschód bl. 2	9 000,00	7 776,96
		os. Wschód bl. 3	9 000,00	7 936,92
		os. Wschód bl. 5	9 000,00	7 939,29
		os. Wschód bl. 6	9 000,00	7 997,96
		os. Wschód bl.7	8 000,00	8 080,68
		os. Wschód bl.8	8 000,00	8 054,80
		os. Wschód bl. 9	8 000,00	8 420,40
	Razem poz.13		60 000,00	56 207,01

14	Remont wejść do klatek schodowych	os. Wschód bl. 2	–	4 321,61
15	Roboty poza planem:			
	Wymiana drzwi do piwnicy	os. Teklin bl.2A		339,99
	Udrożnienie instalacji kanalizacyjnej w piwnicy	os. Teklin bl 17 kl.II		78,65
	Wymiana drzwi do pomieszczeń administracyjnych w piwnicy	os. Teklin bl.2A		2 887,80
	Wymiana pionu instalacji kanalizacyjnej w piwnicy	os. Wschód bl. 23		655,96
	Montaż filtra na przyłączy zimnej wody	os. Wschód bl. 13		925,92
	Montaż osłon z siatki na przewodach kominowych	os. Piękna bl. 30		3 382,91
	Adaptacja pomieszczenia wodomiaru (podział) na piwnicę lokatorską	os. Teklin bl. 1A		3 096,00
	Zakup wkładki do drzwi wejściowych	os. Wschód bl. 30 kl.III		45,01
	Praca podnośnika	os. Piękna bl.9A, bl.19, os. Teklin bl.2A, os. Wschód bl.2		793,00
	Naprawa filarków międzyokiennej	P6B lok.21-29		4 980,14
	Zakup 9 szt lamp antywandalowych	os. Wschód bl. 10, bl. 12, os. Teklin bl.15, T16, T17		2 656,94
	Wykonanie i montaż krat zabezpieczających wejścia na dach	os. Wschód bl. 7,8,9,12,13,14		1 713,18
	Wykonanie i montaż suszarek	os. Wschód bl. 23B		1 468,58
	Wykonanie i montaż suszarek	os. Wschód bl. 18		2 148,13
	Awaryjna wymiana podejścia pod zestaw pomiarowy zimnej wody	os. Piękna bl. 4		972,47

	Likwidacja przecieku z dachu	Sp. 44 m 8		1 284,00
	Likwidacja progu i ułożenie gresu w wiatrołapie	os. Wschód bl.5 kl.IV		710,59
	Wodomierze do podgrzewu cwu w węzłach	os. Wschód bl.10,11,12,13,14,15, 16		1 236,01
	Zakup samozamykaczy	wszystkie osiedla		9 015,56
	Naprawa powierzchni dachu nad lokalem	os. Teklin bl.7A m 20		681,44
	Wykonanie dokumentacji na przyłącza wodociągowe	os. Wschód bl 7, 8, 9		5 368,00
	Nadzór nad robotami elektrycznymi	os. Wschód bl 7, 8, 9		732,00
	Razem poz.15			45 172,28
16	Rezerwa:		38 923,21	
17	Ogółem:		1 504 850,19	1 339 485,82

Rozliczenie funduszu:

Naliczenia wykonane 2009	1 033 428,48 zł
Bilans otwarcia 2009	472 426,98 zł
Razem fundusz rem. 2009	1 505 855,46 zł
Koszty robót 2009	1 339 485,82 zł
Bilans zamknięcia 2009	166 369,64 zł

WYKONANIE PLANU REMONTÓW
z Funduszu Remontowego Budynkowego w A.Z.O. „Zachód”
na dzień 31.12.2009 r.

Naliczenia planowane	767.405,77 zł	wykonane	767.506,80 zł
Bilans otwarcia	59.630,20 zł		59.602,95 zł
Razem	827.035,97 zł		827.109,75 zł

L.p.	Zakres robót	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana
1	2	3	4	5
1.	Remont pokrycia dachowego	os. Żeromskiego bl. 36	50.000	69.822,58
2.	Smarowanie pokrycia dachu	os. Batorego bl.5 os. Kościuszki bl. 2	25.000 30.000	19.210,16 24.415,82
	Razem poz. 2		55.000	43.625,98
3.	Malowanie klatek schodowych z wymianą okien z wymianą okien	os. Sikorskiego bl. 3 os. Batorego bl. 5 os. Batorego bl. 27 Hot-Rot seg. D os. Żeromskiego bl. 27 os. Batorego bl. 3	40.000 43.000 43.000 40.000 33.000	38.605,90 27.576,49 25.619,11 28.453,38 28.478,87 26.741,35
	Razem poz. 3		199.000	175.475,10
4.	Wymiana okien na klatkach schodowych z remontem wiatrołapów	os. Kościuszki bl. 4, 10, 11, 12, 13, 33 (69 szt.) os. Kościuszki bl.6,7,8,9 os. Batorego bl. 27 i 28 os. Centrum bl. 1 i 3 os. Centrum bl. 2 i 5	80.000 120.000	31.509,10 23.400,92 20.754,65 55.892,22 60.082,66
	Razem poz. 4		200.000	191.639,55
5.	Remont elewacji budynku	Os. Batorego bl. 9 Os. Batorego bl. 10 Os. Centrum bl. 7B	55.000	48.016,85 48.016,85 34.765,42
	Razem poz. 5		55.000	130.799,12
6.	Remont balkonów	os. Słoneczna bl. 1 i 3	10.000	-
7.	Wykonanie i montaż suszarek zaokiennych	os. Żeromskiego bl. 21, 22, 32, 39, 34, 54, 57 os. Kościuszki bl. 3,14, 15.	40.000 10.000	57.583,60 4.983,89

	Razem poz. 7		50.000	62.567,49
8.	Remont poziomu instalacji wody	os. Żeromskiego bl. 57	10.000	3.313,13
9.	Remont instalacji i pomieszczenia rozdzielacza c.o.	os. Żeromskiego bl. 1, 2, 3, 4	70.000	126.155,20
10.	Malowanie wewnątrz wiatrolapów	os. Kościuszki bl. 3	10.000	-
11.	Remont lokalu – usuwanie wady „fenolu”	os. Kościuszki bl. 8 m 35	15.000	16.631,65 584,61
	Razem poz. 11		15.000	17.216,26
12.	Alpinista		10.000	-
13.	Rezerwa (roboty poza planem)			
	Podjazd dla wózka inwalidz. Samozamykacze	Sik.5 Sik.5, B 25, B 26, B 28, Sik 3- 2szt.,B 27-2 szt.		4.192,98 1.096,75
	Remont poziomu wody	C 1 i C 3		22.492,60
	Wymiana zaworów podp. c.c.w.	C 2		5.582,01
	Podjazd dla inwalidy	K 15		1.570,69
	Wykonanie drzwi met. Świetlika	Sik 2		1.156,36
	Wymiana drzwi wewnętrznych	B 5		13.292,09
	Zadaszenie schowka	Sik 1 kl. I i II		1.216,38
	Wykonanie i montaż poręczy	Ż bl. 36 kl. IV		139,78
	Zawór regulacyjny ccw	B bl. 12		1.256,63
	Wymiana lampy zewnętrznej	Ż bl. 51 i 52		1.284,00
	Awaryjne otwarcie lok. socjaln.	C bl. 2 m 99		280,00
	Projekt instalacji wody /węzeł/	B bl. 8		1.220,00
	Opinia techniczna instalacji c.o.	Kościuszki bud. od 3 do 33		1.830,00
	Deszczówka	C bl. 6 A Apteka		2.558,06
	Czyszczenie kanalizacji deszczowej	Ż bl. 29 i 28		445,86
	Awaryjne otwieranie drzwi	B bl. 3 m 3		150,00
	Razem poz. 13		93.035,97	59.764,19
14.	OGÓLEM		827.035,97	880.378,60

Rozliczenie funduszu

Naliczenia wykonane 2009	767.506,80 zł
Bilans otwarcia	59.602,95 zł
Razem	827.109,75 zł
Koszty robót 2009	880.378,60 zł
Bilans zamknięcia 2009	- 53.268,85 zł

**WYKONANIE PLANU REMONTÓW z Funduszu Gazowego
na dzień 31.12.2009 r. w A.Z.O. "Wschód"**

Naliczenia	274 078,00 zł
Bilans otwarcia:	22 960,54 zł
Razem:	297 038,54 zł

L.p.	Zakres robót	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1	Konserwacja instalacji gazowej	W+T+P	104 600,00	104 710,20
2	Wymiana armatury stożkowej na kulową wraz z wymianą instalacji skręcanej na spawaną w lokalach	os. Teklin bl.9	20 000,00	14 742,40
		os. Teklin bl.6	26 000,00	19 081,01
		os. Teklin bl.7A	20 000,00	20 609,53
		os. Teklin bl.7B	26 000,00	13 931,07
		os. Teklin bl.8	26 000,00	18 206,61
	Razem poz.2.		118 000,00	86 570,62
3	Opracowanie dokumentacji na remont instalacji z przystosowaniem do zamontowania gazomierzy indywidualnych	os. Teklin bl.26	6 000,00	w realizacji
		os. Teklin bl.34	6 000,00	w realizacji
	Razem poz.3		12 000,00	
4	Usługi Zakładu Gazowniczego		15 000,00	15 267,41
5	Rezerwa:		24 324,00	
6	Bilans otwarcia : wymiana armatury stożkowej na kulową wraz z wym. inst. skręcanej na spawaną	os. Teklin bl.4	22 960,54	22 701,63
7	Ogółem		296 884,54	229 249,86

Rozliczenie funduszu:

Naliczenia wykonane 2009	274 078,00 zł
Bilans otwarcia:	22 960,54 zł
Razem:	297 038,54 zł
Koszty robót 2009	229 249,86 zł
Bilans zamknięcia 2009	67 788,68 zł

**WYKONANIE PLANU REMONTÓW
z Funduszu Remontowego Gazowego
na dzień 31.12. 2009r.
w A.Z.O. „Zachód”**

Naliczenia	281.484,00 zł
Bilans otwarcia	11.043,39 zł
Razem	292.527,39 zł

Lp.	Zakres robót	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1	2	3	4	5
1.	Przeeglądy instalacji gazowej wraz z doszczelnieniem i naprawą	wszystkie osiedla	108.484,00	107.567,16
2.	Wymiana zaworów ze stożkowych na kulowe	os. Batorego bl. 1, 2, 3, 11, 12. os. Centrum bl. 2 os. Kościuszki bl. 9, 3	80.000,00 40.000,00 40.000,00	43.776,22 34.394,02 23.230,58
	Razem poz. 2		160.000,00	101.400,82
3.	Usługi Zakładu Gazowniczego	Wszystkie osiedla	5.000,00	3.772,95
4.	Roboty kominiarskie	Wszystkie osiedla	50.000,00	22.511,69
5.	Rezerwa (roboty poza planem): Wymiana zaworów podpionowych na instalacji c.o. Remont instalacji c.o. Remont instalacji gazowej	os. Żeromskiego bl. 1, 2, 4 os. Batorego bl. 8 os. Centrum bl. 3/86		19.852,83 2.140,00 802,50
	Razem poz. 5		18.712,79	22.795,33
6.	Razem poz. 1 – 5		342.196,79	258.047,95

Rozliczenie funduszu :

Naliczenia wykonane 2009	281.484,00 zł
Bilans otwarcia	11.043,39 zł
Razem:	292.527,39 zł
Koszty robót 2009	258.047,95 zł
Bilans zamknięcia 2009	34.479,44 zł

**WYKONANIE PLANU
z Funduszu Dźwigowego
na dzień 31.12.2009 r.
w A.Z.O. „WSCHÓD”**

Naliczenia	181.468,15 zł
Bilans otwarcia	36.363,36 zł
Razem	217.831,51 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2009r.	Wykonanie
1.	Konserwacja	74.000,00	64.788,00
2.	Dozór techniczny	16.500,00	14.985,00
3.	Utrzymanie w ruchu oraz drobne prace remontowe	67.800,00	59.014,68
4.	Energia elektryczna	50.000,00	53.196,42
5.	Koszty zarządzania	12.500,00	11.854,37
6.	Rezerwa	13.563,36	-----
7.	Razem poz. 1 - 5	234.363,36	203.838,47

Rozliczenie funduszu:

Naliczenia wykonane 2009	181.468,15 zł
Bilans otwarcia 2009	36.363,36 zł
Razem fundusz dźwigowy 2009	217.831,51 zł
Koszty robót 2009	203.838,47 zł
Bilans zamknięcia 2009	13.993,04 zł

**WYKONANIE PLANU
z Funduszu Dźwigowego
na dzień 31.12.2009 r.
w A.Z.O. „Zachód”**

Naliczenia	114.065,64 zł
Bilans otwarcia	- 5.160,98 zł
Razem	108.904,66 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2009 r.	Wykonanie
1.	Konserwacja	39.800	38.637,66
2.	Dozór techniczny	10.000	8.991,00
3.	Utrzymanie w ruchu oraz drobne prace remontowe	11.539,02	10.218,46
4.	Energia elektryczna	38.000	39.244,72
5.	Koszty zarządzania	7.500	7.271,35
6.	Razem poz. 1 - 5	106.839,02	104.363,19

Rozliczenie funduszu:

Naliczenia wykonane 2009	114.065,64 zł
Bilans otwarcia 2009	- 5.160,98 zł
Razem fundusz dźwigowy 2009	108.904,66 zł
Koszty robót 2009	104.363,19 zł
Bilans zamknięcia 2009	4.541,47 zł

**WYKONANIE PLANU WYMIANY WODOMIERZY
ZA ROK 2009 os. Wschód**

L.p.	Adres	Ilość szt.	Kwota planowana	Kwota wykonana	Różnica
1.	W 9	244	14 640,00	12 625,30	2 014,70
2.	T 13	260	15 600,00	13 646,07	1 953,93
3.	T 28	181	10 860,00	9 455,55	1 404,45
4.	T35	128	7 680,00	7 199,11	480,89
5.	P6B	160	9 600,00	8 595,95	1 004,05
Razem 2009		973	58 380,00	51 521,98	6 858,02
6.	W18	194	11 640,00	10 655,94	984,06
7.	W2	168	10 080,00	9 491,63	588,37
8.	W6	170	10 200,00	9 158,19	1 041,81
9.	W12	232	13 920,00	12 581,84	1 338,16
10.	W16	261	15 660,00	14 432,40	1 227,60
11.	T5	141	8 460,00	7 846,04	613,96
12.	T8	140	8 400,00	7 843,63	556,37
13.	T15	237	14 220,00	12 619,05	1 600,95
14.	T16	233	13 980,00	12 729,51	1 250,49
15.	T11	264	15 840,00	13 592,35	2 247,65
16.	T30	174	10 440,00	9 133,20	1 306,80
17.	Awaryjna wymiana wodomierzy			752,15	
Razem 2009r.		2214	132 840,00	120 835,93	12 004,07
Ogółem		3187	191 220,00	172 357,91	18 862,09
Rozliczenie funduszu:					
Naliczenia wykonane 2009:			193 036,80 zł		
Koszty robót 2009			172 357,91 zł		
Bilans zamknięcia 2009			20 678,89 zł		

WYKONANIE PLANU REMONTÓW
z Funduszu Remontowego Nieruchomości Wspólnych w A.Z.O. "Wschód" na dzień
31.12.2009 r.

Naliczenia planowane: 509 027,00 zł wykonane: 509 209,68 zł

L.p.	Zakres robót	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1	Remont chodników	os. Wschód od bl.8 do bl.10	18 000,00	21 644,75
		os. Teklin bl.40	35 000,00	36 921,68
		os. Teklin bl.16	40 000,00	18 035,49
		os. Teklin bl.5	35 000,00	20 807,47
		os. Wschód od bl.11 do kiosku	15 000,00	7 847,04
		os. Teklin bl.23 szczyt	10 000,00	6 958,64
		os. Teklin bl.36 wejścia do klatek	5 000,00	6 323,69
		P6	20 000,00	14 820,67
		Razem poz.1		
2	Wykonanie naprawy chodnika	os. Teklin bl.27		1 470,10
		os. Teklin bl.13		2 627,94
		os. Teklin bl.12		1 285,47
		os. Teklin bl.4		6 238,96
		os. Teklin bl.10		13 291,58
		os. Teklin bl.31		8 088,87
		Razem poz.2		
3	Remont dróg wewnątrzsiedlowych	os. Teklin bl.17	2 000,00	3 230,22
		od Zielińskiej do Girarda (W12 apteka)I etap-dokumentacja	50 000,00	11 102,00
		Parkingowa kontynuacja	50 000,00	48 285,93
Razem poz.3			102 000,00	62 618,15

4	Mała architektura :	wszystkie osiedla		
	Sprzęt zabawowy		30 000,00	35 093,30
	Ławki		3 000,00	878,40
	Śmietniczki		2 700,00	2 401,69
	Barierki+ osłonki		10 000,00	9 961,30
	Znaki drogowe		3 000,00	rezygnacja
	Kosze na reklamy (gabloty)		10 000,00	rezygnacja
	Tablice adresowe		3 000,00	3 966,79
	Piasek		7 000,00	9 480,80
	Pergole		30 000,00	26 371,98
	Transport pomocniczy		20 000,00	11 934,04
	Rezerwa		11 300,00	6 995,94
	Razem poz.4		130 000,00	107.084,24
5	Wykonanie zatoki	os. Wschód bl.23B I etap	50 000,00	69 906,00
6	Rezerwa (roboty poza planem):			
	Wydanie decyzji o warunkach zabudowy	os .Wschód bl.23B parking		107,00
	Wypis z planu zagospodarowania	os. Wschód bl.23B parking		70,00
	Wymiana głowic w termostatach	wszystkie osiedla		4 285,60
	Dozór techniczny hydroforni	hydrofornie		1 574,25
	Montaż oświetlenia placu zabaw	os. Teklin bl. 25		10 928,09
	Wymiana kabla energetycznego po awarii	os. Wschód bl 7		47138,19
	Nadzór nad robotami elektrycznymi do poz. 9.	os. Wschód bl 7		1 220,00
	Wykonanie dokumentacji na parking	os. Wschód bl.23B parking		8 540,00

	Poszerzenie chodnika	os. Wschód bl.27		675,39
	Opuszczenie studni kanalizacyjnej w chodniku	os. Wschód bl.6		308,46
	Wstawienie znaku	os. Wschód bl.14		136,27
	Naprawa nawierzchni przy placu zabaw (palisada)	ul. Spółdzielcza. 46		509,92
	Wykonanie dojeżdż do garaży	os. Wschód bl.5+bl.6		1 876,56
	Montaż podlicznika energii elektrycznej dla lamp oświetlenia zewn.	Spółdz. 42 do 68		856,38
	Montaż podlicznika energii elektrycznej dla lamp oświetlenia zewn.	os. Teklin bl. 12		744,97
	Wstawienie znaku	os. Teklin bl.8		409,92
	Roboty konserwacyjno-naprawcze hydroforni	H1,H2,H3,H4		2 928,00
	Pozwolenie na przebudowę drogi			152,00
	Decyzja na bud. parkingu	W23B		202,00
	Naprawa chodnika	os. Wschód bl.10		453,45
	Razem poz.6:		19 027,00	83 116,45
7	Pokrycie niedoboru z 2008r			6 589,46 zł
8	Ogółem:		509 027,00	495.676,65

Rozliczenie funduszu:

Naliczenia wykonane 2009

509 209,68 zł

Koszty robót 2009

495.676,65 zł

Bilans zamknięcia 2009

13.533,03 zł

WYKONANIE PLANU REMONTÓW
z Funduszu Remontowego Nieruchomości Wspólnych
w A.Z.O. „Zachód” na dzień 31.12.2009r.

Naliczenia	403.182,47 zł
Bilans otwarcia	20.105,78 zł
Razem:	423.288,25 zł

Zakres robót, adres	Wartość planowa	Wartość wykonana
1	2	3
I. DROGI I CHODNIKI		
1) os. Żeromskiego		
Bud. 28 /od strony klatek schodowych/ 60 mb.	14.000	18.559,57
Bud. 32 do 31 /wzdłuż placu zabaw do Szarych Szeregów/ 100 mb.	18.000	28.836,80
Bud. 32 /przed klatkami do ul. Szarych Szeregów/ 80 mb.	23.000	38.543,41
Bud. 31 /od strony klatek schodowych/ 50 mb.	<u>14.000</u>	<u>24.456,97</u>
	69.000	110.396,75
2) os. Sikorskiego		
Chodnik od strony placu zabaw za bud. 4 80 mb.	14.500	rezygnacja
3) os. Batorego		
Bud. 27 /od strony klatek do chodnika przechodniego/ 120 mb.	34.000	31.090,11
Bud. 26 /od strony klatek schodowych/ 60 mb.	17.000	23.713,85
Bud. 26 do 26A /kontynuacja chodnika przechodniego/ 40 mb.	<u>11.500</u>	<u>11.179,46</u>
	62500	65.983,42
4) os. Centrum		
Bud. 7 /od strony klatek schodowych/ 100 mb.	23.000	
Bud. 7B remont schodów wejściowych na skarpe 3 szt.	30.000	82.496,55
Bud. 2 wykonanie dokumentacji tech. na drogi i chodniki	<u>5.000</u>	w realizacji
	58.000	
5) os. Kościuszki		
Bud. 31 do bud. 15 /chodnik od strony ul. Cehaka/ 36 mb.	6.500	rezygnacja
Bud. 7 do bud. 8 /chodnik ukośny wewnątrz osiedla/ 22 mb.	4.000	rezygnacja
Bud. 10 do ul. Limanowskiego 20 mb.	4.000	rezygnacja
Bud. 6 do ul. Limanowskiego 20 mb.	4.000	rezygnacja
Bud. 4 do ul. Limanowskiego 25 mb.	4.500	rezygnacja
Bud. 3 do bud. 7 / chodnik ukośny wewnątrz osiedla/ 42 mb.	7.500	6.659,15
Bud.13 chodnik ukośny na szczycie od Kościuszki 12 mb.	<u>2.000</u>	rezygnacja
	32.500	
Wykonanie dokumentacji technicznej	20.000	w realizacji
Razem poz. I	236.500	265.535,87

II. MAŁA ARCHITEKTURA		
1) Płotki, śmietniczki, ławki, znaki drogowe.	20.000	20.428,78
2) Plac zabaw – wymiana urządzeń zabawowych i piasku	35.000	35.442,22
3) Pergole śmietnikowe: K 15, B 28, Ż 28, B 7-8	45.000	44.491,94
4) Akcja zima	35.000	18.168,85
Razem poz. II	135.000	118.531,79
III. TRANSPORT POMOCNICZY	5.000	610,00
IV. REZERWA /Roboty poza planem/		
Hydrofornie – roboty remontowo-naprawcze oraz dozór techniczny		2.834,10
Drobne roboty drogowe – znaki, utwardzenia, asfalt, zgodnie ze zleceniem		18.720,13
Czyszczenie kanalizacji deszczowej w osiedlu Kościuszki		976,10
j.w lecz przed budynkiem 27 Osiedla Żeromskiego		804,83
Podnośnik – obsadzenie choinek		1.464,00
Razem poz. IV	46.792,65	24.799,16
OGÓLEM	423.292,65	409.476,82

Rozliczenie funduszu :

Naliczenia wykonane 2009	403.182,47 zł
Bilans otwarcia :	20.105,78 zł
Razem :	423.288,25 zł
Koszty robót 2009	409.476,82 zł
Bilans zamknięcia 2009	13.811,43 zł

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO WYCHOWAWCZA

Prowadzona była na bazie placówek spółdzielczych, tj.

- Osiedlowy Dom Kultury
- Klubu Osiedlowego „Koliber”
- Klubu Kultury Fizycznej „Koliber”

i skierowana do mieszkańców osiedli spółdzielczych.

Działalność ww. placówek finansowana była przede wszystkim ze środków pochodzących z wpłat na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej, które od 1.06.2001 r. niezmiennie stanowią 0,16 zł/m² pow. użytkowej.

Placówki kulturalne opierają swoją działalność na realizacji następujących zadań:

- organizowanie czasu wolnego dzieci i młodzieży w miejscu zamieszkania,
- rozwijanie zainteresowań poprzez działalności kół i sekcji z różnych dziedzin,
- prowadzenie działań oświatowych w formie kursów i warsztatów,
- prowadzenie działalności rozrywkowej dla różnych grup wiekowych.

1. Działalność merytoryczna placówek.

1.1 Klub Osiedlowy „Koliber” ul. Filipa de Girarda 8 - prowadzi działalność kulturalną i rekreacyjno-sportową, obejmując wszystkie grupy wiekowe. Na działalność merytoryczną składały się stałe formy pracy, przeznaczone przede wszystkim dla dzieci i młodzieży oraz imprezy ogólnodostępne.

STAŁE FORMY pracy obejmują koła i sekcje zainteresowań z różnych dziedzin:

- Kursy językowe - w tym
 - * język niemiecki
 - * język angielski
 - * język włoski
- Nauka gry na instrumentach dla dzieci i młodzieży
- Zajęcia plastyczne dla dzieci - dwie grupy wiekowe (30-40 osób)
- Warsztaty plastyczne dla młodzieży - grupa 10-osobowa.
- Grupa Teatralna „Brygada R.” - Podczas 11-letniej działalności grupa z powodzeniem uczestniczyła w przeglądach teatralnych wojewódzkich i ogólnopolskich, ma na swoim koncie wiele nagród i wyróżnień.
- Szkołka Szachowa dla dzieci w wieku 6-10 lat.
- Bilard - forma przeznaczona głównie dla młodzieży. Czynny codziennie w godz. 9-21.

- Sekcja badmintonu dla dorosłych.
- Zespół wokalny „AKOLLADA BIS” dla dzieci - zajęcia raz w tygodniu
- Zespół wokalny „Format” – skupia młodzież – zajęcia raz w tygodniu.
- Klub Teatromana – forma dla dorosłych, m.in. comiesięczne wyjazdy na spektakle do teatrów warszawskich
- Klub Miłośników Turystyki „ANDREW” – dla dorosłych, skupia 160 osób.
- „A, b, c...przedszkolaka” – zajęcia edukacyjne dla dzieci cztero- i pięcioletnich, prowadzone 3 razy w tygodniu. Grupa 10 osób
- Sekcja brydża sportowego - dla młodzieży i dorosłych – nauka i doskonalenie gry. Grupa 12-osobowa
- Akcja „Zima w mieście”:
- Akcja „Lato w mieście”

FORMY DZIAŁALNOŚCI REKREACYJNO-SPORTOWEJ w Klubie Kultury Fizycznej „Koliber” przy ul. Kpt. Pałaca 45

W roku 2009 organizowano turnieje w siatkówce, badmintonie, tenisie stołowym. Popularną formą w okresie letnim jest siatkówka plażowa na zaaranżowanym do tego celu boisku.

- Dwie sale sportowe w tej placówce dają mieszkańcom możliwość rekreacyjnej gry w badmintonu, tenisa stołowego, koszykówkę i siatkówkę.
- Stałe Zajęcia rekreacyjno-sportowe w Klubie Kultury Fizycznej „Koliber”:
- Sekcja badmintonu dla dzieci - forma kontynuowana od momentu oddania do użytku hali.
- Gimnastyka ogólnie koordynacyjna dla pań - zajęcia prowadzone przez rehabilitanta
- Piłka siatkowa dla młodzieży i dorosłych - cykliczne treningi 2 razy w tygodniu (zajęcia bez instruktora).
- Ćwiczenia lecznicze Tai-Chi Chi-Kung - zajęcia dla dorosłych prowadzone przez rehabilitanta.

Nagrody i wyróżnienia:

- III Nagroda dla Laury Korby w VII Ogólnopolskim Konkursie Plastycznym „Tradycje Wielkanocne”
- Nagroda Prezydenta Miasta Płocka dla Laury Korby w w. wym. konkursie
- Czołowe pozycje Seniorów starszych w kilkunastu ogólnopolskich i międzynarodowych turniejach badmintonu.

- Osiem medali Mistrzostw Polski seniorów starszych w badmintonie (trzy złote, trzy srebrne i dwa brązowe)

1.2 Osiedlowy Dom Kultury przy ul. Wittenberga 5

STAŁE FORMY:

- Spotkania Klubów Seniora
- Dziecięca sekcja plastyczna
- Warsztaty plastyczne - spotkania odbywają się 3 razy w tygodniu.
- Szkołka szachowa - spotkania odbywają się 1 raz w tygodniu
- Nauka gry na instrumentach - indywidualne zajęcia z instruktorem, które odbywają się 2 razy w tygodniu
- Aerobik – zajęcia odbywają się 2 razy w tygodniu.
- Ośrodek Kształcenia Oświatowego – od wielu lat prowadzi naukę języków obcych, kursy doskonalenia zawodowego.
- Klub teatromana – cykliczne wyjazdy do warszawskich teatrów. W 2009r. zorganizowanych zostało 6 wyjazdów.
- „Spotkania z bajką” - forma, która na stałe zagościła w grafiku pracy placówki i cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem.
- Klub dla dzieci - zajęcia odbywają się 3 razy w tygodniu
- Szkoła tańca - zajęcia odbywają się 2 razy w tygodniu
- Zajęcia sportowe KUNG-FU - nowa forma prowadzona od października. Odbywa się 2 razy w tygodniu.

Wiele z tych form potrzebuje dofinansowania, dlatego staramy się o fundusze od sponsorów oraz poszukujemy współorganizatorów naszych imprez. Współpracujemy z placówkami kultury, oświaty i PTTK oraz Wydziałem Promocji i Kultury UM.

Działalność placówek ŻSM jest propagowana w lokalnych mediach: TV-ŻYR, Życie Żyrardowa, Tydzień Żyrardowa, Głos Żyrardowa i okolic.

2. Działalność finansowa placówek społeczno-wychowawczych.

Klubu "KOLIBER" i "ODK" za rok 2009		ODK	KOLIBER
WPLYWY RAZEM		413 281,84	413 714,66
Wpływy z roku 2009		7 500,00	7 500,00
Naliczenia od lokali mieszkalnych		319 826,40	319 826,39
Naliczenia od lokali usługowych		10 544,14	22 137,00
Z działalności merytorycznej		29 850,40	77 016,98
Wynajmy sal		19 761,78	2 856,37
Kanały informacyjne		27 377,05	-
BO		- 1 577,93	- 15 622,08
KOSZTY RAZEM		431 467,99	440 974,32
Podatki i Ubezpieczenia		18 204,12	13 916,52
Sprzęt		-	167,91
Działalność merytoryczna		26 585,21	47 221,78
Remonty		6 462,48	870,18
Osobowy fundusz płac		264 564,78	254 432,07
Bezosobowy fundusz płac		7 732,04	19 801,00
ZUS		46 576,87	44 830,40
Naliczenia na ZFŚS		6 500,26	5 916,90
Pozostałe koszty (KOSZTY IMPREZ ZLECONYCH)		11 239,47	13 486,51
Eksplatacja (c.o, woda, energia elektryczna, podatki)		40 347,48	37 249,29
Koszty gospodarcze (m.in telefony, materiały biurowe, środki sanitarne)		3 255,28	3 081,76

IX. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA w 2009 r.

1. INFORMACJA OGÓLNA

Działalność finansowa spółdzielni oparta jest na planach gospodarczo-finansowych, sporządzanych przez Zarząd na początku każdego roku w oparciu o wykonanie roku ubiegłego oraz przewidywany wzrost kosztów roku bieżącego.

Plany te przedstawiane są Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia. Na ich bazie ustalana jest wysokość opłat za lokale i powstaje cały system finansowy Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową – oznacza to, że wynik finansowy ustalony na koniec okresu sprawozdawczego odnoszony jest zgodnie z ustawą „Prawo spółdzielcze” na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym.

Roczne sprawozdanie finansowe jest dokumentem obrazującym w sposób syntetyczny działalność jednostki a przede wszystkim stan jej gospodarki finansowej.

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta a po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, ogłoszeniu w Monitorze Spółdzielczym B.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu przez Spółdzielnię dalszej działalności.

Na wynik działalności spółdzielni składa się:

- wynik działalności statutowej,
- wynik działalności finansowej i operacyjnej,
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Propozycje co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy 2009

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Zysk finansowy netto	760.233,80
2.	Proponowany podział:	760.233,80
	a) zasilenie funduszu remontowego – centralnego	714.787,99
	b) zasilenie działalności społeczno-wychowawczej	45.445,81

2. ROZLICZENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW ŻSM w 2009r.

Lp.	Tytuł	Koszty	Sprzedaż	Wynik na poszcz. rodz.działaln.	PrzeKS.do rozlicz. w następnym roku (na budynki)	Wynik bilansowy brutto do zatwierdzenia
1.	EksplOatacja lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych	18 888 251,60	19 350 992,90	462 741,30	462 741,30	
2.	Zimna woda lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych	4 475 014,34	4 244 778,98	-230 235,36	-230 235,36	
3.	Dźwigi osobowe	276 999,28	295 533,79	18 534,51	18 534,51	
4.	Koszty CO lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych	4 932 217,25	4 932 217,25	0,00		
5.	Koszty CCW lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych	2 867 147,10	2 884 162,23	17 015,13	17 015,13	
6.	Garaże własnościowe	162 113,17	198 522,84	36 409,67	36 409,67	
7.	Działalność społeczno-wychowawcza	889 642,32	844 196,51	-45 445,81	-45 445,81	
Razem działalność statutowa		32 491 385,06	32 750 404,50	259 019,44	259 019,44	
8.	EksplOatacja lokali użytkowych najmowanych	najem	462 123,34	604 006,18	141 882,84	141 882,84
	Zimna woda lokali użytkowych najmowanych		19 306,39	19 306,39	0,00	0,00
9.	Garaże najem	1 743,48	3 507,84	1 764,36		1 764,36
Razem najmy		483 173,21	626 820,41	143 647,20	0,00	143 647,20
10.	Koszty i przychody niematerialne	5 502,76	34 754,40	29 251,64		29 251,64
11.	Koszty i przychody finansowe	129 715,15	808 048,50	678 333,35		678 333,35
12.	Koszty i przychody operacyjne	121 439,54	157 051,15	35 611,61		35 611,61
13.	Sprzedaż refakturowana	136 194,17	136 194,17	0,00		0,00
Razem działalność pozostała		392 851,62	1 136 048,22	743 196,60	0,00	743 196,60
Działalność Ogółem		33 367 409,89	34 513 273,13	1 145 863,24	259 019,44	886 843,80

Podatek Dochodowy
Zysk netto

126 610,00
760.233,80

3. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (kredyty)(poz. B II i B III 2a pasywów bilansu)

Po czternastu latach funkcjonowania ustawy z dn. 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity z Dz.U z 2003r Nr 119 poz. 1115 z późn. zmianami) na dzień 31.12.2009 roku pozostało 39 lokali podlegających ww. ustawie-kredytowanych przez PKO BP.

	Stan na 31.12.2009	Umorzenie kredytu	Splata Kredytu	Odsetki naliczone	Stan na 31.12.2008
Lokatorskie	198 732,12	88 124,93	74 806,54	0,00	361 663,59
Własnościowe	630 019,86	0,00	47 587,80	408,17	677 199,49
Razem	828 751,98	88 124,93	122 394,34	408,17	1 038 863,08

Kredyty lokatorskie z KFM (budynki os. Piękna)

Krajowy Fundusz Mieszkaniowy KFM

Umowa kredytowa		Kwota kredytu wg umowy	Kredyt uruchomiony	Kredyt spłacony do 31.12.2009	Stan kredytu na 31.12.2009
numer	data				
12001820/78/2001 wraz z Aneksami Nr 1 i 2	19.04.2001	4 000 000,00	3 732 526,18	269 586,45	3 462 939,73
12001820/176/2003 wraz z Aneksami Nr 1 i 2	18.12.2003	1 554 000,00	1 552 396,78	280 884,71	1 271 512,07
12001820/1004/2006 wraz z Aneksami Nr 1 i 2	20.03.2006	4 207 000,00	4 199 855,97	678 684,19	3 521 171,78
Razem kredyty KFM		9 761 000,00	9 484 778,93	1 229 155,35	8 255 623,58

Kredyty na docieplenie budynków

Docieplenia

Umowa kredytowa		Kwota kredytu wg umowy	Kredyt uruchomiony	Kredyt spłacony do 31.12.2009	Stan kredytu na 31.12.2009
numer i bank	data				
1.701680009601/2004/453895 wraz z Aneksami Nr 1 KB SA	11.10.2004	960 000,00	960 000,00	960 000,00	0
2. 701680009803/2005/453895 wraz z Aneksem Nr 1 KB SA	13.06.2005	1 882 638,03	1 882 638,03	1 882 638,03	0
3. 7016800011402 wraz z Aneksami Nr 1 i 2 KB SA	26.05.2006	500 000,00	492 246,27	392 205,92	100040,35
4.203-12228111/22/2006 wraz z Aneksem 1 PKO SA BP	07.08.2006	494 363,10	494 363,10	312 266,64	182096,46
5. 453895WA30060800 wraz z Aneksem Nr 1,2,3 KB SA	09.05.2007	1 842 860,00	1 842 860,00	973 883,57	868976,43
6. 453895WA30060800 wraz z Aneksem Nr 1 KB SA	01.07.2008	1 327 000,00	1 257 010,61	332 901,02	924109,59
Razem k. dociepleniowe		7 006 861,13	6 929 118,01	4 853 895,18	2 075 222,83

Sumy bilansowe aktywów i pasywów

	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Zmiana
A. Aktywa trwałe	128.303.163,08	143 633 360,18	- 15.330.197,10
B. Aktywa obrotowe	16.254.665,57	14 995 184,81	1.259,480,76
Suma aktywów	144.557.828,65	158 628 544,99	- 14.070.716,34
A. Kapitały	126.210.045,80	139 554 273,61	- 13.344.227,81
B. Zobow. i Rezerwy	18.347.782,85	19 074 271,38	- 726.488,53
Suma pasywów	144.557.828,65	158 628 544,99	- 14.070.716,34

Zmniejszenie majątku i kapitałów finansujących wystąpiło z powodu wyodrębnień praw do lokalu.

4. DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

4.1. Zadłużenie lokali mieszkalnych z tytułu czynszu i wody.

Istotny wpływ na płynność finansową Spółdzielni ma istniejące od kilku lat zadłużenie członków z tytułu opłat eksploatacyjnych, wody, spłat kredytu, opłat za lokale użytkowe oraz kosztów windykacji, które stanowi kwotę **3.944.417,14 zł.** z tego:

- Zadłużenie z tytułu czynszu i wody 3.205.973,64 zł
- Zadłużenie kredytowe 151.914,78 zł
- Zadłużenie lokali użytkowych 252.758,50 zł
- Zadłużenie garaży 31.319,24 zł
- Zadłużenie kosztów adwokackich 302.450,98 zł

4.1.1 Tabela przedstawia zadłużenie z tytułu czynszu i wody i jego rozkład na poszczególne osiedla.

Lp.	Osiedla	Zadłużenie na 31.12.2009r.	Zadłużenie na 31.12.2008r.	% ogólnej kwoty zadłużenia
1.	Sikorskiego	147.498,42	136.696,41	4,60
2.	Żeromskiego	368.921,74	333.755,54	11,51
3.	Batorego	269719,65	300.960,16	8,41
4.	Centrum	353.363,23	325.964,95	11,02
5.	Kościuszki	188.625,69	169.512,14	5,88
6.	Wschód	623.503,68	539.415,18	19,45
7.	Teklin	950.158,21	934.817,30	29,64
8.	Piękna	299.856,72	221.943,82	9,35
9.	Łąkowa	4.326,30	11.997,44	0,14
10.	Garaże	-	875,64	0,00
11.	Batory - domki	-	1.250,90	0,00
Razem		3.205.973,64	2.977.189,48	100,00

Wskaźnik zadłużenia czynszowego w grupie lokali mieszkalnych w stosunku do naliczeń czynszowych w wys. 31.833.839,18 wynosi 10,07%

4.1.2 Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych

Okres zadłużenia	Liczba dłużników	% ogólnej liczby dłużników	Kwota Zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia
1 miesiąc	2.105	67,08	275.211,45	8,58
2 miesiące	460	14,66	295.537,00	9,22
3 miesiące	187	5,96	229.153,40	7,15
6 miesięcy	177	5,64	384.123,06	11,98
12 miesięcy	96	3,06	372.311,70	11,61
24 miesięcy	48	1,53	417.143,98	13,01
powyżej 24	65	2,07	1.232.493,05	38,45
Razem	3.138	100,00	3.205.973,64	100,00

zadłużenie lokali mieszkalnych zwiększyło się o kwotę 228.784,16 tj. o 7,68%

4.1.3 Zadłużenia kredytowe

Lp.	Osiedle	Zadłużenie na 31.12.2009r.	Zadłużenie na 31.12.2008r.	Lokale ogółem	w tym lokale zadłużone	% lokali zadłuż.
1.	Centrum	23.000,32	29.778,70	13	9	27,27
2.	Teklin	43.210,28	76.948,49	9	9	27,27
3.	Piękna	85.704,18	83.386,90	17	15	45,46
Razem		151.914,78	190.114,09	39	33	100

W grupie zadłużeń z tytułu kredytu odnotowano spadek o kwotę 38.199,31 tj. o 20,09%. Wskaźnik zadłużenia w stosunku do rocznego obciążenia według normatywów w kwocie 90.775,71 wynosi 167,35%.

4.1.4 Zadłużenie lokali użytkowych

Lp.	Osiedla	Zadłużenie na 31.12.2009r.	Zadłużenie na 31.12.2008r.	Lokale ogółem	w tym zadłuż.	% lokali zadłuż.
1.	Żeromskiego	59.859,91	72.814,95	34	20	19,61
2.	Batorego	67.470,22	64.995,95	28	16	15,69
3.	Centrum	72.468,75	61.002,93	50	29	28,43
4.	Kościuszki	72,18	231,99	5	2	1,96
5.	Wschód	24.393,03	14.626,88	28	14	13,73
6.	Teklin	12.830,20	12.247,23	28	16	15,69
7.	Piękna	15.664,21	12.628,39	8	5	4,89
Razem		252.758,50	238.548,32	181	102	100

Zadłużenie lokali użytkowych wzrosło o kwotę 14.210,18 zł tj. o 5,96%. Wskaźnik zadłużenia w lokalach użytkowych w stosunku do rocznego naliczenia w kwocie 1.341.355,05 wynosi 18,84%.

4.1.5 Zadłużenia inne

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| • z tytułu użytkowania garaży; | kwota | 31.319,24 |
| • rozliczenia z członkami z tytułu kosztów
adwokackich i wpisów sądowych | kwota | 302.450,98 |

4.1.6 Działania windykacyjne w 2009 roku.

W ramach działań windykacyjnych:

- wysłano 2.485 monitów przedsądowych – 7 dniowych (do wszystkich osób pełnoletnich, zameldowanych w danym lokalu), + 126 monitów do właścicieli wyodrębnionych,
 - do Sądu skierowano 357 pozwów, w tym 14 o eksmisję, pozostałe o zasądzenie należności,
 - do komornika przekazaliśmy 72 tytuły prawne do egzekucji,
 - komornik wykonał jedną eksmisję (09.01.2009r) do lokalu socjalnego, wskazanego przez Gminę,
 - spośród wytypowanych do odłączenia sygnału TV, 471 osób spłaciło zadłużenie na kwotę ogółem 633.105,47 zł,
 - odbyły się posiedzenia Rady Nadzorczej, na które zaproszono 36 dłużników (w stosunku do 7osób Rada Nadzorcza podjęła uchwały wykluczające).
 - wpisy sądowe, pełnomocnictwa, opłaty - 39.529,29 zł
 - zaliczki do komornika - 31.559,77 zł
- 71.089,06 zł**

Dodatki w 2009 roku

- styczeń	-	50.763,41 zł
- luty	-	50.137,00 zł
- marzec	-	54.360,23 zł
- kwiecień	-	56.077,43 zł
- maj	-	47.712,71 zł
- czerwiec	-	58.361,33 zł
- lipiec	-	50.049,44 zł
- sierpień	-	46.213,51 zł
- wrzesień	-	43.103,14 zł
- październik	-	37.569,22 zł
- listopad	-	46.885,30 zł
- grudzień	-	52.552,05 zł
		<u>617.638,48 zł</u>

Do Gminy przekazano ogółem 38 kserokopii wyroków eksmisyjnych (w tym 16 wyroków z uprawnieniami do lokali socjalnych).

W Samorządowym Kolegium Odwoławczym toczy się postępowanie ŻSM p-ko Gminie Żyrardów o odszkodowania (6 wyroków) na kwotę ok. 200.000,00 zł.

W 2009r. przydzielono nam jeden lokal zastępczy (09.11.2009r.) pod eksmisję dłużnika zamieszkałego w budynku, który powstał przy udziale środków z KFM (czekamy na wyznaczenie terminu eksmisji przez komornika).

Staramy się odzyskać lokale socjalne w naszych zasobach. Analiza zużycia wody i energii elektrycznej pozwoliła stwierdzić, że pięć lokali socjalnych w osiedlu Centrum jest niezamieszkałych. (Posiadamy nieprawomocne wyroki eksmisyjne.) Skierowaliśmy w XI 2009r. wnioski do Wydziału Spraw Obywatelskich o wymeldowanie z urzędu rodzin, które nie przebywają w powyższych lokalach.

X. REALIZACJA DZIAŁAŃ PRORZWOJOWYCH ŻSM NA 2009r.- PRZYJĘTYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU W 2009r.

Działania prorozwojowe w br. realizowano w czterech grupach tematycznych. I tak.

1. W ZAKRESIE INWESTYCJI

1.1 Kontynuacja prac przygotowawczych dla rozpoczęcia realizacji budynku przy ul. Mielczarskiego 8 w os. Centrum, wobec odwołania się właścicieli działki sąsiadującej.

- Na podstawie przygotowanej dokumentacji technicznej i złożonego wniosku ŻSM otrzymuje od Starosty Powiatowego w dniu 22.10.2007r. pozwolenie na budowę obiektu mieszkalnego o 14 lokalach przy ul. Mielczarskiego 8.
- W dniu 14.11.2007r. właściciele sąsiedniej posesji (pod nr 6) odwołali się od decyzji o budowę, którą Starosta Powiatu uchylił w dn. 13.12.2007r.
- Po tym fakcie pojawiły się opinie rzeczoznawców strony sporu i żądanie zrealizowania kosztowych zabezpieczeń na istniejącym obiekcie przy ul. Mielczarskiego 6, które spółdzielnia uwzględniła w swoim projekcie umowy.
- W dn. 05.02.2008r. właściciele posesji przedłożyli własny projekt umowy z nowymi żądaniami działań przekraczającymi ustalony wcześniej zakres.
- Kolejna ekspertyza Spółdzielni i wprowadzone zmiany do projektu, które pozwoliły na złożenie ponownie wniosku o pozwolenie na budowę w dn. 10.07.2008r.
- W dniu 15.12.2008r. ŻSM uzyskała pozwolenie na budowę od której to decyzji odwołali się ponownie właściciele posesji sąsiedniej.
- Wojewoda mazowiecki uchylił zaskarżoną decyzję o pozwoleniu na budowę wydaną przez Starostę w wyniku czego Starosta w dn. 19.06.2009r. wydaje ŻSM decyzję odmowną.
- Tą decyzję zaskarża z kolei ŻSM, a Wojewoda mazowiecki uchyla ją w dn. 07.09.2009r.
- ŻSM uzgodniła z Geotermią Mazowiecką, drugim podmiotem inwestującym na sąsiedniej działce przy ul. Mielczarskiego 4, podjęcie wspólnych uzgodnień wobec skarżących właścicieli sąsiadującej z nim posesji oraz podział kosztów podjętych i wspólnie przeprowadzonych prac – co pozwoliłoby zlikwidować

pole konfliktu i umożliwić ponownie uzyskanie pozwolenia na budowę.

1.2 Realizacja jednego z trzech zaprojektowanych budynków mieszkalnych (typu B) na os. Piękna w systemie developerskim.

- ŻSM w dniu 08.08.2008r. odebrała dokumentację projektowo-kosztorysową pod realizację 3 budynków o 56-ciu mieszkaniach w os. Piękna, zgodnie z uchwałą RN Nr 9/2008r. z 25.01.08, która rozszerzała zakres zadania.
- W dniu 15.10.2008r. ŻSM uzyskała pozwolenie na budowę 3 budynków wraz z instalacjami, które w dniu 29.10.2008 się uprawomocniło.
- Na podstawie uchwały RN nr 61 z dn. 26.09.2008r. oraz uchwały Zarządu ŻSM Nr 43/08 z dnia 19.11.2008r. – Zarząd ŻSM podpisał w dniu 18.12.2008r. umowę z konsorcjum wykonawczym firm m. Żyrardowa (Romex, Innbud, Iden, Eldmar) o realizację budynku przy ul. Spółdzielczej 17 o 16-u mieszkaniach.
- 05.01.2009r. wykonawca wszedł na teren budowy. Negocjacje i działania racjonalizujące koszty spowodowały obniżenie cen kosztorysowych o 7%. Szacunkowa wartość inwestycji z podatkiem VAT i z udziałem w gruncie to 3.584.681,60 zł. Ze względu na opóźnienia w naborze użytkowników (kryzys na rynku mieszkaniowym) prace były opóźniane, a pierwotny termin zakończenia inwestycji został przesunięty (poprzez stosowny aneks do umowy) na 30.04.2010r.
- Stan realizacji na koniec 2010 szacujemy na 95%

1.3 Kontynuacja przygotowań i podjęcie realizacji pawilonów handlowo-usługowych w obiekcie przy Administracji „Wschód”.

- W oparciu o uchwałę RN Nr 27/2008 z dnia 28.04.2008r. podjęte zostało kompleksowe projektowanie II etapu inwestycji.
- W dniu 21.01.2009r. podpisano umowę o projektowanie obiektu, uwzględniające indywidualne wymagania użytkowników, z którymi w m-cach luty i marzec podpisano umowy wstępne.
- 19.06.2009 ŻSM otrzymała pozwolenie na budowę kompleksu.
- Na podstawie uchwały RN z dn. 25.08.2009r. ŻSM zgłosiła do firmy INNBUD (realizatora I etapu kompleksu) zapytanie ofertowe.
- Oferta została złożona, przeanalizowana i przyjęta. W dniu 07.10.09r. podpisano umowę.

- W dn. 12.10.09r. wykonawca wszedł na budowę i rozpoczął realizację.

1.4. Budowa dwóch boksów garażowych na os. Kościuszki.

- Na liczne wnioski mieszkańców z os. Kościuszki, ŻSM przygotowała lokalizację na budowę 2-ch boksów garażowych w ul. Cehaka.
- W dn. 7.06.09 Spółdzielnia uzyskała z Urzędu Miasta decyzję o warunkach zabudowy.
- W dniu 30.06.2009r. ogłoszony został przetarg na projektowanie i wykonawstwo 2-ch boksów garażowych. Do ustalonego w warunkach terminu (21.07.09) nie wpłynęła żadna oferta na realizację.
- Dalsze prace zatrzymano.

2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI

2.1 Przeprowadzenie modernizacji układów rozdzielaczy ciepła w budynkach zasilanych z układu węzła grupowego Nr 9 os. Wschód oraz węzła grupowego Nr 2 na os. Żeromskiego w związku z ich likwidacją.

- W okresie od 6.05. – 31.07.2009r. wyłoniona w przetargu firma (ROMEX) wykonała modernizację układów rozdzielaczy ciepła w budynkach nr 2,3,5,6,7,8,9 os. Wschód.
- W okresie 01.06. – 31.08.2009 te same działania w budynkach Nr 1,2,3 i 4 os. Żeromskiego zrealizowała firma REMKON.

2.2 Zmodernizowanie systemu dostawy wody do budynków wysokich Nr 7,8 i 9 os. Wschód.

- Firma ROMEX wykonała przyłącza wody do budynków nr 7,8 i 9 os. Wschód oraz indywidualne hydrofornie dla każdego z tych budynków. Prace zakończono w m-cu maju br.

2.3 Przeprowadzenie wymiany indywidualnych skrzynek pocztowych we wszystkich klatkach budynków na nowe, zgodnie zobowiązującą normą.

- Wymiana na nowe tzw. euroskrzynki została przeprowadzona w okresie od 15.12.08r. do 15.03.09 w całych zasobach przez firmę Gortex z Nowego Targu. Firma ta została wybrana w postępowaniu przetargowym w dniu 22.10.2008r. Ogółem wymieniono 1398 szt.

skrzynek oddawczych o łącznej ilości 6776 szt. skrytek. Cena 1 skrytki 34,24 zł (w tym VAT)

2.4 Przeprowadzenie wymiany armatury stożkowej na kulową wraz z wymianą instalacji gazowej ze skręcanej na spawaną w lokalach budynków Nr 6,7A, 7B, 8 i 9 os. Teklin.

- Wymianę armatury w budynkach Nr 6, 7B, 8 i 9 przeprowadziła firma REMKON, zaś w bud. nr 7A i 8 prace wykonuje firma ROMEX. Wykonano je w bud. Nr 7A. W drugim budynku założono realizację do końca br.

2.5 Wymiana armatury stożkowej na kulową na instalacji gazowej w 6-ciu bud. (b. 1,2,3 os. Batorego bl. 2 os. Centrum, bl. 9 i 10 os. Kościuszki).

- Prace zostały zrealizowane w budynkach:
 - ✓ bl. 1,2,3 Bat.- przez firmę REMKON
 - ✓ bl. 2 os. Centrum – f-ma INSBUD
 - ✓ bl. 9 os. Kościuszki – f-ma REMKON

W bud. Nr 3 os. Kościuszki kl. V – VIII, który przyjęto do wykonania w miejsce bl. 10, prace będą realizowane w m-cu grudniu 09.

2.6 Kontynuować modernizację nawierzchni drogi wewnątrzsiedlowej (ul. Parkingowa) na os. Teklin.

- Ze względu na ograniczone środki w br. wykonano jedynie modernizację fragmentu drogi na długości 23 mb i zatoki postojowej.
Ogólna pow. ok. 225 m².

2.7 Rozpoczęcie realizacji utwardzonych miejsc postojowych i dojazdu przy bud. Nr 23B os. Wschód.

- Prace powyższe rozpoczęto realizować od 16.11.br. Dalej są kontynuowane.

3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO-PRAWNYCH

3.1 Kontynuacja wymiany wodomierzy w ramach drugiego cyklu legalizacyjnego.

- Realizowano wymianę wodomierzy w budynkach i lokalach, tam gdzie upłynął 5-cio letni okres legalizacji wodomierzy jako przyrządów pomiarowych. I tak:
 - ✓ W adm. Wschód przeprowadzono wymianę w bud. nr 2,6,12,16,18 os. Wschód i nr 5,8,11,15,16, 30 os. Teklin.
 - ✓ W adm. Zachód – przewidziano wymianę w 6-ciu budynkach bl. 6A, 6B, 7, 7B , 8 os. Centrum i bud. Hot.-rotacyjny – wykonano.

3.2 Podejmować ciągle działania dla dalszego usprawnienia systemu odczytów wskazań wodomierzy lokalowych, celem zminimalizowania niedoborów wody „osieroconej”.

- Analiza zjawiska wykazała, że podstawową przyczyną tworzenia się niedoboru, poza ewentualnymi przeciekami na pionach i poziomach oraz kradzieżą wody jest błąd odczytowy wynikający z niemożności odczytania wszystkich wodomierzy budynkowych w jednym czasie. Takie możliwości stwarza przejście na wyższy etap metodyki pomiaru jakim jest odczyt zdalny, dokonywany na znacznej grupie wodomierzy w tym samym czasie.

Przeprowadzone na krajowym rynku rozeznanie rozwiązań wykazało, że tylko jeden model wodomierza – EPICO firm METRONA-ELESTER, najlepiej spełnia te wymagania. Jest to wodomierz o konstrukcji elektronicznej z modułem radiowym – do zdalnego przekazywania wyniku.

Zarząd zarekomendował wprowadzenie tego wodomierza do stosowania w zasobach ŻSM. Trwają uzgodnienia pomiędzy ŻSM a METRONĄ, co do ustaleń cenowych dostaw. Po ich zakończeniu będzie podjęta decyzja odnośnie wprowadzenia tego systemu w budynkach Spółdzielni.

3.3 Kontynuować prace przygotowujące budynki mieszkalne, użytkowe i garaże do przekształceń własnościowych, zgodnie z ustawą o s.m.

- W 2009r. porządkowano dokumentację prawno-terenową w tych rejonach zasobów ŻSM, gdzie występowały rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a prawnym, które wstrzymywały proces przekształceń. i tak:

- zakończono komunalizację terenów w rejonie os. Piękna. W I kw. roku były podjęte aneksy do uchwał Zarządu i wprowadzone zmiany w księgach wieczystych.

- W os. Centrum zostały założone księgi dla bud. 6 i 8.
- W os. Kościuszki dokonano wydzielenia działek z dotychczasowych z przeznaczeniem na budowę boksów garażowych.
- W os. Żeromskiego – budynek nr 27 – trwa porządkowanie spraw gruntowych w związku z przejściem od gminy fragmentów terenu związanego z tym budynkiem.

3.4 Realizować akcję przekształceń prawa do lokali (zgodnie z ustawą).

- Spółdzielnia na bieżąco przyjmuje wnioski składane przez osoby zainteresowane przekształceniem.
- Na dzień 24.11.2009 podpisano 1430 aktów notarialnych przekształcenia. Są one podpisywane na bieżąco po skompletowaniu dokumentów.
- W Spółdzielni złożonych jest i przygotowanych do dalszego załatwienia 135 wniosków, których autorzy nie zgłaszają się do spisania aktu (nieuregulowane sprawy rodzinne, nieuregulowane zaległości finansowe wobec Spółdzielni).
- Przekształcenie prawa do garaży, do których zgłoszono 25 wniosków, wymagają rozstrzygnięć co do zmian organizacyjnych w dostawie energii do boksów i związanych z tym kosztów modernizacji instalacji elektrycznej oraz do zmian terenowo-prawnych i poniesienia kosztów geodezyjnych tych zmian.

3.5 Podejmować działania dla racjonalizacji kosztów i pozbycia się nieefektywnych składników majątkowych.

- Przygotowywane są działania by przekazać do gminy obiekt byłej kotłowni lokalnej, który w latach 80-tych powierzono Spółdzielni. W obiekcie tym funkcjonował węzeł grupowy PEC-u, który został w br. zlikwidowany, centrala osiedlowa Telekomunikacji Polskiej i siłownia TKKF. Dostawy mediów do obiektu, które przez lata odbywały się poprzez wspólne przyłącza z budynkiem Spółdzielni zostały odseparowane. Zły stan techniczny budynku i brak stosownych środków zbieranych od jego użytkowników powoduje jego nieefektywność w utrzymaniu.
- Niezbędnym wydaje się uszczuplenie terenu bazy remontowej na ul. Okrzei, gdzie znaczne są koszty jej utrzymania (opłaty za wieczyste użytkowanie, podatek gruntowy, koszty oświetlenia).

Należy przygotować koncepcję wydzielenie nieefektywnej części terenu pod inną działalność (np. budowę zespołu garażowego).

3.6 Prowadzić ciągłą weryfikację osób zamieszkujących w lokalach spółdzielczych dla ustalenia rzeczywistego stanu osobowego, będącego podstawą rozliczeń wielu działalności eksploatacyjnych.

- Administracje osiedlowe przeprowadziły akcję informacyjną, wzywającą użytkowników mieszkań do likwidacji dotychczasowych nieprawidłowości. Reagujemy na obywatelskie donosy i apelujemy o nie do sąsiadów.
- Weryfikujemy zużycie wody ze zgłoszonym stanem osobowym, w wyniku czego ujawniamy dodatkowe osoby zamieszkujące w lokalach.
- W IV kw. obciążyliśmy 61 użytkowników lokali, gdzie zgłoszono stan zerowy zamieszkujących, opłatą za śmieci i dźwigi – w wyniku oceny zużycia wody w 3-ch kwartałach br.

4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO-PRAWNYCH

4.1 Śledzić powstawanie zmian w ustawach spółdzielczych i orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego w sprawie ustaw oddziałujących na funkcjonowanie Spółdzielni. Uwzględnić te zmiany w wewnętrznych unormowaniach prawnych.

- Działania takie są prowadzone, zaś efekty orzeczenia TK, który ogłosił swoje stanowisko w dniu 15.07.br. będą uwzględnione w projektach uchwał na przyszłoroczne Walne Zgromadzenie, zmieniających zapisy statutu ŻSM.

4.2 Ciągłe doskonalenie wdrażanego systemu ewidencji kosztów działań eksploatacyjnych i remontowych na poszczególne nieruchomości spółdzielcze.

- W minionym roku obok dotychczasowego zestawu kosztów przypisanych do nieruchomości ((woda, ciepło, gaz) wydzieliliśmy i prowadzimy oddzielnie:
 - ✓ koszty energii elektrycznej budynku
 - ✓ stawkę eksploatacyjną indywidualną
 - ✓ stawkę podgrzania wody dla każdego budynku
 - ✓ niedobór wody „osieroconej” dla każdego budynku.

Ewidencje te są rozwijane, powstają dla tych kosztów stawki zaliczkowe weryfikowane po okresie rozliczeniowym

4.3 Intensyfikowanie działań windykacyjnych w kierunku ograniczenia poziomu zadłużenia mieszkańców w opłatach za lokale. Ciągłe podejmowanie starań dla pozyskiwania od gminy lokali zastępczych, dla rodzin eksmitowanych ze Spółdzielni.

- Problematyka zadłużenia i windykacji należności jest przedmiotem ciągłej działalności służb windykacji, Zarządu i Rady Nadzorczej, która połowę swoich posiedzeń w roku przeznaczają na rozmowy z dłużnikami. Z przeprowadzonych rozmów z 36-cioma dłużnikami, RN wykluczyła 7 osób z członkostwa w Spółdzielni.
- W ramach działań windykacyjnych, w minionym roku:
 - ✓ wysłano 2485 monitów przesądowych (w tym dla wszystkich zamieszkałych w lokalu), 126 monitów skierowano do właścicieli z lokali wyodrębnionych,
 - ✓ skierowano 357 pozwów do sądu o zasądzenie należności i 14 o eksmisję,
 - ✓ przekazano do komornika 72 tytuły prawne o egzekucje należności,
 - ✓ komornik wykonał jedną eksmisję do lokalu socjalnego,
 - ✓ odłączono sygnał TV dłużnikom. Z tej grupy 471 osób spłaciło zadłużenie na kwotę 633.105,47 tys. zł.
- Służby windykacyjne wspomagały starania członków o uzyskanie dodatku mieszkaniowego. Ogółem w 2009r. przekazano do Spółdzielni środki z tytułu dodatków w wysokości 617 tys. zł.

Zarząd ŻSM

XI. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI w 2010r.

1. W ZAKRESIE INWESTYCJI

- 1.1 Kontynuować działania przygotowawcze, techniczno-prawne dla rozpoczęcia realizacji budynku mieszkalnego o 14 lokalach przy ul. Mielczarskiego 8 w os. Centrum, wstrzymywane z powodu odwołań właściciela działki sąsiadującej.
- 1.2 Zakończenie budowy 1-szego budynku typu A realizowanego w os. Piękna, przy ul. Spółdzielczej. Podjęcie realizacji kolejnego po zabezpieczeniu kompletu przyszłych użytkowników.
- 1.3 Zakończenie budowy II-etapu kompleksu pawilonów handlowych przy AZO Wschód z 9-ciu lokalami użytkowymi.
- 1.4 Budowa 2-ch boksów garażowych w os. Kościuszki przy ul. Cehaka.
- 1.5 Rozwinięcie koncepcji i przygotowanie, po akcji naboru użytkowników, budowy zespołu garażowego przy ul. J. Robotniczej i zespołu garaży blaszanych na terenie części bazy ZBR przy ul. Ks. Brzóska.

2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI

- 2.1 Przeprowadzenie modernizacji rozdzielaczy centralnego ogrzewania w budynkach Nr 31 i 33 os. Kościuszki.
- 2.2 Dokonanie modernizacji armatury gazowej poprzez wymianę zaworów stożkowych na kulowe w lokalach budynkowych 9A, 9B i 9C os. Piękna oraz bud. 8 Centrum, 34 i 36 i 58 os. Żeromskiego.
W bud. 9A, 9B, 9C będzie wymieniona instalacja gazowa ze skręconej na spawaną.
- 2.3 Zamontowanie w miejscach składowania kontenerów na odpady stałe zamykanych pergol śmietnikowych (5-ciu szt.) w rejonach budynków: bl. 4 os. Bat., bl. 10 os. Bat. bl. 5 os. Sikorskiego, bl. 27 i 28 os. Wschód i bl. 38A os. Teklin.
- 2.4 Wykonanie utwardzonego parkingu dla samochodów przy bl. 23b os. Wschód.
- 2.5 Wykonanie utwardzonych zatok postojowych dla samochodów przy bl. 7 os. Piękna oraz przy budynkach: bl. 2B, bl. 9 i bl. 38A i B os. Teklin.
- 2.6 Modernizacja nawierzchni uliczki osiedlowej poprzez przykrycie jej dywanikiem asfaltowym przy bl. 7 Centrum.

3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO-PRAWNYCH.

- 3.1. Kontynuować wymianę legalizacyjną wodomierzy w ilościach zaplanowanych na 2010r. Uwzględnić w tych działaniach stosowanie nowej generacji wodomierzy, co będzie ograniczało błędy odczytowe i ich wpływ na wyniki dla całego budynku.
- 3.2. Podejmować ciągłe wielorakie działania dla dalszego usprawniania systemu rozliczeń wody – celem minimalizowania ilości „wody osieroconej”.
- 3.3. Podejmować ciągłe działania techniczno-organizacyjne dla optymalizowania ilości ciepła dostarczanego do podgrzania wody, celem zapobieżenia przez jej drastycznym przegrzewaniem i przed nadmiernym kosztem podgrzania jednostki rozliczeniowej wody.
- 3.4. Realizować akcję przekształceń prawa do lokali (zgodnie z ustawą).
- 3.5. Podejmować działania racjonalizujące koszty Spółdzielni, z uwzględnieniem pozbycia się nieefektywnych składników majątkowych, jak np. obiekt siłowni TKKF w os. Wschód, czy zagospodarowania wolnych terenów na osiedlach i na bazie przy ul. Okrzei 57.
- 3.6. Prowadzić ciągłą weryfikację osób zamieszkujących w lokalach, celem ustalenia rzeczywistego stanu osobowego w lokalach będącego podstawą rozliczeń kosztów wielu składników eksploatacyjnych.

4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO-PRAWNYCH

- 4.1. Śledzenie zmieniającego się ustawodawstwa spółdzielczego i orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego – mających wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni. Uwzględnienie tych zmian w unormowaniach prawnych Spółdzielni.
- 4.2. Ciągłe doskonalenie wdrożonego systemu rozliczeń kosztów działań eksploatacyjnych i remontowych w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni.
- 4.3. Prowadzenie intensywnych działań windykacyjnych dla ograniczenia poziomu zadłużenia mieszkańców w opłatach za lokale. Ciągłe podejmowanie starań dla pozyskiwania od gminy lokali zastępczych dla rodzin eksmitowanych ze Spółdzielni.

Zarząd ŻSM