

## **PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE”**

*w dniu 28 czerwca 2013 roku*

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Zebrania Przedstawicieli.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór komisji:
  - mandatowo-skrutacyjnej
  - wyborczej
  - wnioskowej
4. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej na miejsce tych członków Rady, których kadencja wygasła zgodnie z § 31 ust. 1 i § 33 Statutu.
5. Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 15 czerwca 2012 roku.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2012 roku oraz sprawozdanie finansowe za rok 2012.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2012 roku.
8. Dyskusja.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - przyjęcia sprawozdania z realizacji wniosków przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 15 czerwca 2012 roku,
  - przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2012 i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012,
  - przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2012 roku,
  - udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2012 roku,
  - przyjęcia rozliczenia i podziału wyniku za 2012 rok,
  - zbycia nieruchomości,
  - podziału spółdzielni polegającego na wydzieleniu się dwóch budynków Zamenhofa 1/3, Zamenhofa 5,
  - przyjęcia wniosków z lustracji.
10. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na miejsce tych członków Rady, którym kadencja wygasła zgodnie z § 31 ust. 1 i § 33 Statutu.
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków.
12. Zamknięcie obrad.

**REGULAMIN OBRAD  
ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE”  
W ŁODZI**

**I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA**

**§1**

Zebranie Przedstawicieli jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie:

- 1) przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze* (Dz. U. nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami),
- 2) postanowień statutu Spółdzielni,
- 3) niniejszego regulaminu.

**§2**

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Zebrania Przedstawicieli oraz Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

### §3

W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo brać udział z głosem decydującym przedstawiciele członków wybrani zgodnie z postanowieniami statutu na zebraniach Grup Członkowskich.

### §4

Każdemu przedstawicielowi obecnemu na Zebraniu Przedstawicieli przysługuje jeden głos.

### §5

1. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie będący przedstawicielami.

2. W Zebraniu Przedstawicieli mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby zaproszone przez Zarząd.

## II. ORGANIZACJA PRACY ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI

### §6

Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

### §7

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera Prezes Zarządu lub inny upoważniony członek Zarządu.

2. Zebranie Przedstawicieli wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz, i dwaj asesorowie.

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania Przedstawicieli.

### §8

Po dokonaniu wyboru Prezydium, przewodniczący Zebrania Przedstawicieli zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad.

### §9

Przedstawiciele członków obecni na Zebraniu Przedstawicieli wybierają ze swego grona:

1) komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:

- a) sprawdzenie czy listy obecności przedstawicieli są kompletne i zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków-osoby prawne,
- b) dokonywanie - na zarządzenie przewodniczącego Zebrania Przedstawicieli - obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowania;

2) komisję wnioskową w składzie 3 osób, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich Zebraniu Przedstawicieli w formie projektów uchwał;

3) komisję wyborczą w składzie 3 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej,

4) inne komisje w miarę potrzeby.

### §10

Każda komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Zebrania Przedstawicieli.

### §11

1. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły, podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Zebrania Przedstawicieli.

2. Przewodniczący komisji lub ich zastępcy składają Zebraniu Przedstawicieli sprawozdanie z czynności komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.

### §12

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący Zebrania Przedstawicieli otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.

Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości przedstawicieli dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami obrad łącznie.

2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos, chyba, że przedstawiciele postanowią inaczej.

4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że przedstawiciele postanowią inaczej.

5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:

- 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji;
- 2) przerwania dyskusji;
- 3) zamknięcia listy mówców;
- 4) ograniczenia czasu przemówień;
- 5) zarządzenia przerwy w obradach;
- 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków;
- 7) uchylenia zarządzenia przewodniczącego;

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza Zebrania Przedstawicieli z podaniem imienia i nazwiska oraz - w przypadku pełnomocnika osoby prawnej - statutowej nazwy reprezentowanego członka.

7. Zarządzenie przewodniczącego może być uchylone przez przedstawicieli w drodze głosowania.

### §13

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący poddaje wnioski pod głosowanie.

Wnioski najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.

## §14

Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołań członków Rady Nadzorczej.

Na żądanie 1/5 liczby przedstawicieli obecnych na Zebraniu Przedstawicieli przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## §15

1. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że Ustawa lub Statut stanowią inaczej.

2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący Zebrania Przedstawicieli lub przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej.

## III. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ

### §16

1. Obecni na Zebraniu Przedstawicieli przedstawiciele członków Spółdzielni z głosem decydującym mogą zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Liczba kandydatów jest nieograniczona.

2. Zgłoszenie należy składać na piśmie do komisji wyborczej w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego Zebrania Przedstawicieli.

Zgłoszenie powinno zawierać:

- 1) imię i nazwisko kandydata;
- 2) imię i nazwisko zgłaszającego oraz w przypadku pełnomocnictw osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje.
- 3) Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Zebraniu Przedstawicieli należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie. Kandydaci obecni na Zebraniu Przedstawicieli na wezwanie przewodniczącego składają ustne oświadczenie dotyczące zgody na kandydowanie.

## §17

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.

2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.

3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie. Kartę wyborczą oddaną bez skreśleń uważa się za głos nieważny, jeżeli liczba nie skreślonych na niej kandydatów przekracza liczbę miejsc w Radzie.

5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.

6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej.

7. Przy równej ilości głosów otrzymanych przez kandydatów, z których tylko część może wejść w skład Rady Nadzorczej - przeprowadza się drugą turę wyborów, w której głosowanie przeprowadza się tylko na osoby posiadające tę samą ilość głosów w pierwszej turze.

## §18

1. W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej Zebranie Przedstawicieli może odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka, który:

1.1. uchyła się od uczestnictwa w pracach Rady;

1.2. opuścił więcej niż 3 kolejne posiedzenia Rady;

1.3. swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego,

Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.



#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 19

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium Zebrania Przedstawicieli zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania oraz postanowieniami statutu Spółdzielni.

##### § 20

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Zebrania Przedstawicieli.

##### § 21

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania Przedstawicieli.
2. Protokół Zebrania Przedstawicieli powinien zawierać: datę, porządek obrad, skład Prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania, wyniki wyborów, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw. Teksty podjętych uchwał oraz lista obecności stanowią załączniki do protokołu.

##### § 22

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**REALIZACJA WNIOSKÓW Z ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE”  
Z DNIA 15 CZERWCA 2012 r.**

***Wniosek nr.1***

*Wniosek dotyczący posesji Nawrot 6:*

*W imieniu mieszkańców wnioskujemy o wprowadzenie opomiarowania ciepła w mieszkaniach nie czekając na końcowe ocieplenie budynku. Opomiarowanie dotyczyłoby lokali lokatorów (po złożeniu przez nich wniosków i rozpatrzeniu przez Spółdzielnię), którzy są gotowi uwzględnić własny udział w kosztach montażu.*

W odpowiedzi na wniosek o wprowadzenie opomiarowania zużytego ciepła w lokalach mieszkalnych w budynku przy ul. Nawrot 6 informujemy, że obecnie rozliczanie kosztów jest wg zasad:

- ciepła woda rozliczana jest według wskazań wodomierzy lub przy ich braku ryczałtem,
- centralne ogrzewanie rozliczane jest według metrów kwadratowych lokalu.

Rozliczanie centralnego ogrzewania za pomocą ciepłomierzy wymaga zamontowania w mieszkaniu przy każdym grzejniku urządzenia pomiarowego, które będzie spełniało funkcję podzielnika kosztów.

Na obecną chwilę z uwagi na duży koszt przedsięwzięcia korzystniejszym rozwiązaniem dla oszczędności energii cieplnej jest zamontowanie zaworów termostatycznych.

Zawory termostatyczne pozwalają na odpowiednią regulację komfortu cieplnego w mieszkaniu oraz poprawiają regulację instalacji wewnętrznej.

Podsumowując, na obecną chwilę Spółdzielnia nie przewiduje zastosowania ciepłomierzy w Państwa budynku ze względu na możliwe wystąpić zwiększone koszty za ciepło wynikające z ceny urządzenia oraz jego montażu, legalizacji i odczytu.

Zawory termostatyczne zostaną założone do 31. 12. 2013 r.

***Wniosek nr.2***

*Wniosek dotyczący stanowiska Spółdzielni w sprawie inwestycji:*

*Podstawą do opracowania przez Spółdzielnię działań merytorycznych jest poniższy tekst przedstawiony przez przedstawicieli.*

*Zebranie Przedstawicieli wyraża protest przeciwko nierzetelnym stanowiskom prasy, mediów i władz Miasta w sprawie zablokowania budowy mieszkań na działkach będących własnością wszystkich spółdzielców przy ul. Piotrkowskiej 235/241.*

*Decyzja o budowie jest koniecznością i została podjęta demokratycznie zgodnie ze statutem Spółdzielni „Śródmieście” i obowiązującym prawem.*

*Zarząd Spółdzielni realizując te decyzje uzyskał wszystkie zezwolenia i zatwierdzenia. Przygotował dokumentację oraz wykonawcę, tymczasem grupa osób stosując „liberum veto” uzyskuje wsparcie, wstrzymuje budowę, utratę zaangażowanych środków dwóch sezonów budowlanych.*

*Oczekujemy pomocy władz Miasta w wyegzekwowaniu obowiązującego prawa.*

Spółdzielnia uzyskała wszystkie ostateczne decyzje pozwalające na realizację inwestycji przy ul. Piotrkowskiej 235/241, tj.:

1. decyzję Prezydenta Miasta Łodzi dot. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
2. decyzję Prezydenta Miasta Łodzi dot. pozwolenia na budowę garażu wielostanowiskowego,
3. decyzję Prezydenta Miasta Łodzi pozwalającą na usunięcie części drzew kolidujących z projektowaną inwestycją,
4. decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta w sprawie usunięcia części drzew.

Należy zaznaczyć, że przeprowadzone w Urzędzie Miasta kontrole nie stwierdziły żadnych nieprawidłowości przy wydawaniu tych decyzji.

Mając podpisane umowy z deweloperem na wspólną realizację inwestycji, Spółdzielnia przystąpiła do prac związanych z przygotowaniem placu budowy, a mianowicie usuwanie drzew kolidujących z inwestycją.

Prace zostały jednak wstrzymane na skutek protestów części mieszkańców budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241, którzy bezprawnie wkroczyli na plac budowy i w sposób agresywny uniemożliwili wycinkę wchodząc na drzewa i przywiązując się do nich.

Władze Spółdzielni nie chcąc dopuścić do tragedii (zagrożenie życia lub kalectwo) czasowo odstąpiły od wycinki. Ponawiane później wielokrotnie próby wycinki zawsze były uniemożliwiane przez część mieszkańców budynku.

W związku z działaniem na szkodę Spółdzielni Rada Nadzorcza podjęła decyzję o pozbawieniu członkostwa w Spółdzielni 6 osób, które najbardziej utrudniały wycinkę drzew, a tym samym zatrzymały całą inwestycję. Na decyzję Rady Nadzorczej w/w osoby złożyły skargę do Sądu Okręgowego w Łodzi. Pierwsza rozprawa odbyła się w dniu 18 czerwca b.r.

W wyniku niedotrzymania warunków umowy przez Spółdzielnię deweloper wycofał się ze współpracy, narażając tym samym Spółdzielnię na wielomilionowe straty finansowe. Również wykonawca robót rozwiązał umowy.

Należy zauważyć, że władze miasta cały czas stały i stoją po stronie osób uniemożliwiających realizację inwestycji i popierały ich pomimo wcześniejszego wydania przez siebie ostatecznych decyzji pozwalających na realizację inwestycji.

Z braku możliwości realizacji inwestycji Spółdzielnia sprzedała część gruntu na rzecz DiM Hotele Łódź z przeznaczeniem pod budowę garażu wielostanowiskowego dla potrzeb gości hotelu, mieszkańców projektowanego budynku oraz mieszkańców budynku istniejącego.

***SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ***

## SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE”

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni składał informacje o bieżącej sytuacji gospodarczo-finansowej tzn o wyniku, występujących zadłużeniach czynszowych oraz krótko i długoterminowych zobowiązaniach.

Aktualną sytuację gospodarczą Rada ocenia jako trudną.

Od początku lat 90-tych, od kiedy Spółdzielnie przestały być dotowane z budżetu państwa, opłaty eksploatacyjne nie pokrywają w całości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co powoduje konieczność ciągłego dofinansowywania tych kosztów z dodatkowych przychodów Spółdzielni tj. reklam, wynajmu, inwestycji. Niestety, reklam w stosunku do lat wcześniejszych jest coraz mniej między innymi dlatego, że nie możemy ich umieszczać na niektórych budynkach Manhattanu, ponieważ zostały one zakwalifikowane przez konserwatora jako zabytek i wzięte pod specjalny nadzór. Wynajem lokali jest coraz trudniejszy, a inwestycja przy ulicy Piotrkowskiej 235/241, z której mieliśmy nadzieję uzyskać duże przychody została zablokowana przez grupę mieszkańców bloku. Spowodowali oni również, że trwało i trwa nadal kilka spraw sądowych, a Spółdzielnia z tego powodu ponosi znaczne straty finansowe. Rada Nadzorcza poparła działania Zarządu zmierzające do uzyskania rekompensaty za poniesione straty. Mając na uwadze świadome działania na szkodę Spółdzielni i wbrew jej interesom jak również naruszenie zasad współżycia społecznego przez grupę mieszkańców budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241, Rada Nadzorcza podjęła uchwały wykluczające 6 osób z grona członków Spółdzielni.

Za bardzo pozytywne działania Zarządu Rada Nadzorcza uznała decyzje o uregulowaniu stanu prawnego gruntów poprzez ich wykup na własność.

Aktualnie przynosi to wymierne korzyści poprzez:

- nie wnoszenie bardzo wysokich opłat za wieczyste użytkowanie (ostatnio opłaty te bardzo wzrosły),
- nie ponoszenie kosztów dzierżawy gruntów przez mieszkańców,
- możliwość pobierania przez Spółdzielnię jako właściciela gruntów opłat za media przechodzące przez te tereny (linie ciepłownicze, prąd itp.).

Rada Nadzorcza bardzo duży nacisk kładła na działalność windykacyjną. Na dzień dzisiejszy dłużnicy są winni Spółdzielni powyżej 3 mln zł.

W ostatniej kadencji 2 zadłużone mieszkania zostały zamienione, 3 czekają na eksmisję, 20 spraw z wyrokiem sądowym jest u komornika.

Z tytułu nakazów i wyroków sądowych w roku 2012 do Spółdzielni wpłynęło 1.147 tys. zł, a w I kwartale 2013 roku kwota 284 tys. zł.

Rada Nadzorcza uznała za niezbędne przyjęcie strategii ograniczania kosztów i pozyskiwania dodatkowych źródeł przychodów. Celowi temu służyć ma przedstawiony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą program działań oszczędnościowych na lata 2012 -2015 mających na celu uzyskanie oszczędności i zwiększenie przychodów Spółdzielni. Bez tego trudno będzie utrzymać dotychczasową stawkę opłaty eksploatacyjnej, wykonywać remonty i modernizacje. Analiza działań placówek nierentownych spowodowała, że Rada podjęła decyzje o likwidacji Galerii „Manhattan”, której działalność przynosiła straty już od 2008 roku. Zmniejszenie kosztów spowoduje też przejęcie obsługi garażu wielopoziomowego przez zewnętrzną firmę specjalistyczną co nastąpiło już od stycznia roku 2013.

Inne dziedziny, w których przewiduje się oszczędności to przykładowo energia elektryczna (nastąpiła zmiana dostawcy na firmę ENEA), a także ciepła, gospodarka remontowa, przychody ze służebności itp. Zarząd zobowiązany został do bieżącej realizacji tego programu i składania sprawozdań w tym zakresie.

Ze spraw organizacyjnych Rada Nadzorcza wprowadziła zmiany w składzie Zarządu poprzez odwołanie z członkostwa w Zarządzie p. Jolanty Wesołowskiej i wyznaczenie członka Rady p. Bogusława Narzyskiego do pełnienia funkcji społecznego członka Zarządu.

Podsumowując: Rada Nadzorcza stwierdza, że praca w bieżącej kadencji przebiegała w atmosferze dużych trudności i napięć wywołanych negatywnym stosunkiem do inwestycji oraz organów Spółdzielni i ich działań - grupy mieszkańców, a także władz Miasta.

Rada, działalność Zarządu ocenia pozytywnie i wystąpi do Zebrania Przedstawicieli o udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

**INFORMACJE DOTYCZĄCE WYBORÓW  
UZUPEŁNIAJĄCYCH DO RADY NADZORCZEJ**

*Zgodnie z § 33 statutu Spółdzielni co roku wygasa kadencja 1/3 członków Rady Nadzorczej.*

*Na miejsce ustępujących wchodzi do Rady członkowie wybrani przez Zebranie Przedstawicieli.*

*Członkowie Rady, którym upłynęła kadencja w 2013 r.:*

1. **Czekalska Lidia**
2. **Jackowska Anna**
3. **Narzymski Bogusław**
4. **Nowakowska Urszula**
5. **Samczyńska Elżbieta**
6. **Wójcik Leszek**

*Zgodnie z § 35 statutu Spółdzielni, w związku z utratą mandatu przed upływem kadencji, na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca jego kadencji, najbliższe Zebranie Przedstawicieli dokonuje wyboru innego członka Rady.*

7. **Grunert Feliks**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI  
W 2012 ROKU.**



## Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” za 2012 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” zarządzała w 2012 roku 28 budynkami mieszkalnymi i 4 budynkami użytkowymi. Łączna powierzchnia użytkowa obiektów wynosi 174 639 m<sup>2</sup>.

Działalność Spółdzielni prowadzona była (kierowana) przez Zarząd w trzyosobowym składzie:

inż. Krzysztof Diduch	-	Prezes Zarządu,
mgr Tomasz Bednarek	-	Zastępca Prezesa Zarządu,
mgr Jolanta Wesołowska	-	Członek Zarządu.

W 2012 roku w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” występowały następujące zdarzenia, mające istotny wpływ na jej działalność:

1. W drugiej połowie 2012 roku w oparciu o wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” podjęła Uchwałę o wdrożeniu programu oszczędnościowego. Rezultatem realizacji tego planu w latach 2012 – 2015 ma być zmniejszenie kosztów i wzrost przychodów.
2. Wymiana drzwi p.poż. w budynkach wysokościowych .
3. Finalizacja inwestycji budynku mieszkalnego przy ul. Piotrkowskiej 193 ze sprzedażą zdecydowanej większości mieszkań. W 2012 zmniejszono kredyt inwestycyjny na tą inwestycję do poziomu 1,2 mln zł z wielkości ~ 3 mln zł w roku 2011, z tendencją do spłacenia kolejnych 0,6 mln zł w I połowie 2013 roku.  
Kontynuacja projektów inwestycyjnych – komercyjnych.
4. Realizacja bieżących napraw i remontów w zasobach Spółdzielni w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobów, prac towarzyszących na nieruchomościach wynikające ze zgłoszeń mieszkańców.
5. Prowadzono działalność inwestycyjną w kilku płaszczyznach, w celu pozyskania w przyszłości (okres 2-5 lat):
  - dodatkowych przychodów na bieżącą działalność remontowo-modernizacyjną;
  - zwiększenia zasobów w celu poprawy efektywności zarządzania majątkiem Spółdzielni;
6. Zmiana terminów realizacji i oddania do użytkowania nowych obiektów uwarunkowana pogarszającą się sytuacją ekonomiczną i gospodarczą w kraju (brak planowanych, wysokich przychodów w 2011 roku).

W skali kraju budownictwo mieszkaniowe a także usługowe zanotowało wyraźny spadek, zaś siła nabywcza społeczeństwa pozostaje na niezmiennym poziomie. Dodatkowo nieuzasadniony sprzeciw części mieszkańców przy realizacji inwestycji przy ul. Piotrkowskiej 235/241 spowodował i spowoduje mniejsze przychody Spółdzielni.

7. Konieczność utrzymania dobrej i prawidłowej obsługi techniczno-administracyjnej eksploatowanych (użytkowanych) budynków wraz z terenami; ograniczenie kosztów bieżącej działalności oraz zwiększenie majątku trwałego Spółdzielni. Wykonywane prace remontowe w Spółdzielni charakteryzują się kompleksowością i zwiększaniem walorów technicznych i estetycznych zasobów oraz bardzo dużym zakresem rzeczowym (bardzo duże powierzchnie do remontów i odtworzeń).
8. Sytuacja gospodarcza najbliższego otoczenia – wzrost kosztów mediów w mieście oraz wymogi wynikające z działalności władz samorządowych. Koszty usług świadczonych przez Spółdzielnię t.j. doprowadzenie wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych, dostarczenie energii elektrycznej, energii cieplnej odbieranych od dostawców systematycznie wzrastają, co stanowi zwiększenie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych przez spółdzielców. Są to koszty niezależne od Spółdzielni. Wzrost tych kosztów wynika ze wzrostu cen na te usługi np. 7,3% wod-kan, 11% ciepło, wzrost cen energii elektrycznej, utrzymywania się wysokich cen paliwa a zatem i materiałów, przy inflacji rocznej około 4,3%.

Wzrost cen o których mowa powyżej nastąpił w 2012 roku.

#### 9. Uregulowania prawne.

10. Sytuacja makroekonomiczna, która charakteryzowała się utrzymaniem wysokiego bezrobocia ~ 14,4% z tendencją do wzrostu na koniec 2013 roku do poziomu 15%, minimalnym wzrostem płac i emerytur (poniżej inflacji) i obniżającym się popytem na dobra trwałego użytku – są to zjawiska mało korzystne dla bieżącej gospodarki w skali mikro. Stale rosną koszty utrzymania z tytułu świadczeń bytowych.

W 2012 r. bilans Spółdzielni zamknął się, po stronie aktywów i pasywów, kwotą 102.102.568,52 zł.

Koszty eksploatacji w roku 2012 oscylują na poziomie kosztów roku 2009. Średnioroczna inflacja wynosiła 4,3%. Należy podkreślić, iż niektóre składniki kosztów w 2012 roku i na przełomie 2012/2013 radykalnie wzrastają, tak jak cena energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej, co będzie miało wpływ na działalność gospodarczą Spółdzielni w 2013 roku.

Przychody za rok 2012 ogółem stanowią kwotę 43.145.266,68 zł natomiast koszty ogółem wynoszą 41.903.062,58 zł. Wynik finansowy netto za rok 2012 to kwota

„+” 1.242.204,10 zł (wynik GZM „-” 1.668.023,31 zł, wynik na pozostałej działalności

„+” 2.910.227,41 zł).

Ogólna wartość prac remontowych w latach 2006-2012 do rozliczenia w czasie poprzez spłatę kredytu termomodernizacyjnego i corocznymi odpisami stanowi kwotę 11.153.782 zł.

W wyniku konieczności ochrony budynków mieszkalnych nastąpił niedobór na działalności „ochrona” w wysokości około 334.000 zł. W 2013 roku Spółdzielnia zamierza ponownie ograniczyć deficyt na tej działalności.

Zarząd Spółdzielni kontynuował rozpoczęte w latach ubiegłych działania wynikające z programu oszczędnościowego, osiągając dalsze zmniejszenia kosztów energii elektrycznej. Zmniejszył się wywóz nieczystości stałych i zużycia wody w jednostkach fizycznych. Koszty obsługi strzeżonych wjazdów, są na poziomie przychodów.

W 2012 roku realizowano korzystne zmiany użytkowania lokali użytkowych, zmniejszając powierzchnię pustostanów, a także zabudowano wolne powierzchnie. W wyniku powyższego Spółdzielnia pozyskała środki finansowe zwiększające fundusze (kapitały), co miało pozytywny wpływ na gospodarkę finansową.

Bezpośredni, bardzo znaczący wpływ na całą działalność gospodarczo – finansową Spółdzielni ma struktura eksploatowanych zasobów mieszkaniowych i infrastrukturalnych, którą charakteryzujemy poniżej:

Zasoby S. M. „Śródmieście” w zdecydowanej większości (78%) powstały w latach 1976 – 1981, około 16% to budownictwo plombowe z lat 1982-1988, pozostałe kilka procent stanowią budynki z przełomu lat 50-tych i 60-tych. Budynki pierwszej grupy mają charakter budownictwa wysokiego i wysokościowego. Trzy najwyższe z nich osiągają wysokość około 80 m, pozostałe mieszczą się w przedziale 45-60 m wysokości.

Obiekty posiadają bardzo wysoki wskaźnik powierzchni wspólnych osiągający od 40% do 52% powierzchni użytkowej lokali. Te dodatkowe przestrzenie są wynikiem zastosowanej technologii w budownictwie wysokim i wysokościowym. System budowania w układzie ramowo – tarczowym stymulował trzy rodzaje zjawisk:

1. Wspomniana powyżej towarzysząca wysoka dodatkowa powierzchnia i kubatura w obiektach.
2. Występowanie bardzo szerokiej infrastruktury technicznej wokół budynków (mała architektura, tarasy przy trzech wysokościowcach, kosztowna konstrukcja budynków korelująca w przyszłości kosztowną eksploatacją.
3. Zaprojektowanie i wykonanie niezbędnych w tych sytuacjach dodatkowych, niewystępujących w innych zasobach mieszkaniowych, obiektów budowlanych spełniających rolę techniczno – eksploatacyjną. Są to:

- hydrofornie,
- liczne dodatkowe węzły ciepłne,
- budynek techniczny – obiekt dostarczający wodę pitną, ciepłą, centralne ogrzewanie, zabezpieczenia ppoż. dla 45% zasobów Spółdzielni.

Budynki drugiej grupy posiadają wyższą, aniżeli średnio w innych zasobach, powierzchnię wspólną sięgającą 25-30% przy przeciętnej w kraju 15-20%. Przy każdym z budynków „plombowych” istnieją podobne, odpowiednie obiekty lub pomieszczenia wspomagające prawidłową eksploatację zasobów (indywidualne hydrofornie, węzły c.o. i c.w., inne podstacje).

Wkomponowane obiekty w krajobraz centrum śródmieścia wymagają dodatkowych zabiegów w ich użytkowaniu odnośnie elewacji bądź wspólnego użytkowania z graniczącymi posesjami (większe koszty związane ze służebnościami bądź odgradzanie posesji z punktu widzenia społecznego i bezpieczeństwa).

Trzecia grupa budynków (najstarszych) wymaga częstych remontów odtworzeniowych lub modyfikacji istniejących urządzeń technicznych do nowych potrzeb. Nietypowa prototypowa technologia budynków wymusza ponoszenie wielu dodatkowych kosztów remontowych i modernizacji, stanowiących wysoki udział całości kosztów działalności gospodarczej S. M. „Śródmieście”. Te zjawiska znalazły odzwierciedlenie w prowadzonych pracach odtworzeniowych (kompleksowe remonty). Przykładem jest termorenowacja budynku Piotrkowska 182 (ocieplenie wszystkich ścian szczytowych z usunięciem płyt azbestowych, wymiana okien). Pracami dodatkowymi są naprawy loggii, odnawianie części budynków gdzie nie jest wymagana termomodernizacja.

Przedstawione w powyższym materiale zagadnienia gospodarczo – finansowe w zasadniczy sposób wpływały na koszty działalności Spółdzielni i wynik finansowy.

W 2013 i 2014 r. przewidywane są następujące działania prowadzące do zmniejszenia kosztów eksploatacji budynków i zwiększenia przychodów t. j.:

1. Realizacja termorenowacji budynków Piotrkowska 204/210 (częściowo), Piotrkowska 183/187 (częściowo):
  - Docieplenie budynków wraz z wykonaniem prac dodatkowych umożliwiających ograniczenie zużycia ciepła. Spółdzielnia zabiega o uzyskanie środków z Unii Europejskiej i środków z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska;
  - Zwiększenie zakresu prac remontowych wykonywanych przez pracowników Spółdzielni, co ogranicza formę zleceń zewnętrznych (mniejsze koszty);
  - Świadczenie usług konserwacyjnych na zewnątrz Spółdzielni;

- Ograniczenie prac remontowych do racjonalnych potrzeb wynikających z przeglądów technicznych i wniosków mieszkańców z zachowaniem określonych cykli wymaganych przy wykonywaniu tych prac.
2. Zwiększenie wpływów środków z tytułu umów dzierżaw i reklam, pomimo ograniczeń prawnych urzędów gminnych m.in. konserwatora zabytków.
  3. Stopniowa wymiana urządzeń napędowych dźwigów osobowych oraz sprzętu oświetleniowego na energooszczędne oraz zabezpieczenia instalacji energetycznych przed nieprawidłowym poborem energii elektrycznej; ograniczenie oświetlenia poza godzinami nocnymi, wykonanie oszczędnego oświetlenia na czujki ruchu z podświetlonymi strefami przejścia.
  4. Kontynuowanie ochrony budynków w obiektach Spółdzielni w celu ograniczenia ich dewastacji z zasadą obniżenia kosztów ochrony.
  5. Egzekwowanie zaległych opłat na rzecz Spółdzielni od dłużników (lokale mieszkalne użytkowe) oraz kierowanie spraw do sądu w sprawach eksmisyjnych.  
Próby działań w celu pozyskania lokali socjalnych bądź zastępczych na eksmisje osób niewnoszących opłat, a po otrzymaniu wyroku eksmisyjnego z lokalem socjalnym występowanie o odszkodowanie do Urzędu Miasta.
  6. Kontynuowanie działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa w celu powiększania zasobów, uzyskania dodatkowych przychodów, poprawienia stanu technicznego istniejących zasobów i wizerunku poszczególnych nieruchomości, a docelowo wzrostu dochodu całej Spółdzielni.
  7. Działania zmierzające do zwiększania się atrakcyjności rynkowej istniejących zasobów, a także zwiększonego popytu na wynajem lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni poprzez podział lokali na mniejsze i zabudowę wolnych przestrzeni. Do takich działań Zarząd zalicza także zwiększenie wykorzystania garażu wielopoziomowego mającego zwiększyć bezpieczeństwo ppoż. przy obiektach oraz bezpieczeństwo samych pojazdów należących do spółdzielców.
  8. Realizacja programu oszczędnościowego Spółdzielni w tym:
    - ograniczenie zużycia energii elektrycznej;
    - zmniejszenie objętości wywozu odpadów stałych;
    - ograniczenie kosztów usług zewnętrznych;
    - racjonalizacja obsługi ochrony budynków;
    - racjonalizacja zatrudnienia;

- zmniejszenie kosztów stałych Spółdzielni.

Zadania realizowane są na podstawie planów gospodarczych Spółdzielni z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków i postulatów przez członków Spółdzielni i jej organy.

W latach 2013 - 2014 Zarząd Spółdzielni zamierza pokryć ujemny wynik z lat poprzednich poprzez:

- dodatkowe przychody z działalności inwestycyjnej;
- ograniczenie niedoboru na ujemnej działalności ochrony i eksploatacji dźwigów;
- zmniejszenie kosztów finansowych;
- skuteczniejszą windykację należności;
- zmniejszenie ilości pustostanów, (co zwiększy przychody);
- zwiększenie przychodów z wynajmu lokali i dzierżaw powierzchni pod reklamy;
- uzyskanie efektu ekonomicznego (zmniejszenie kosztów mediów) w wyniku prac termomodernizacyjnych;
- urealnienia stawek opłat, aby zniwelować ujemny wynik na działalności GZM;
- pozyskanie środków ze służebności przesyłu;
- zmianę prawa najmu do lokali użytkowych na własność odrębną.

## ZAGADNIENIA INWESTYCYJNE

### 1. Dwa budynki mieszkalne przy ul. Piotrkowskiej 235/241:

- a) budynek mieszkalny „A”, 7 – kondygnacyjny, obejmujący 63 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 3.764 m<sup>2</sup> ( fot. 1).

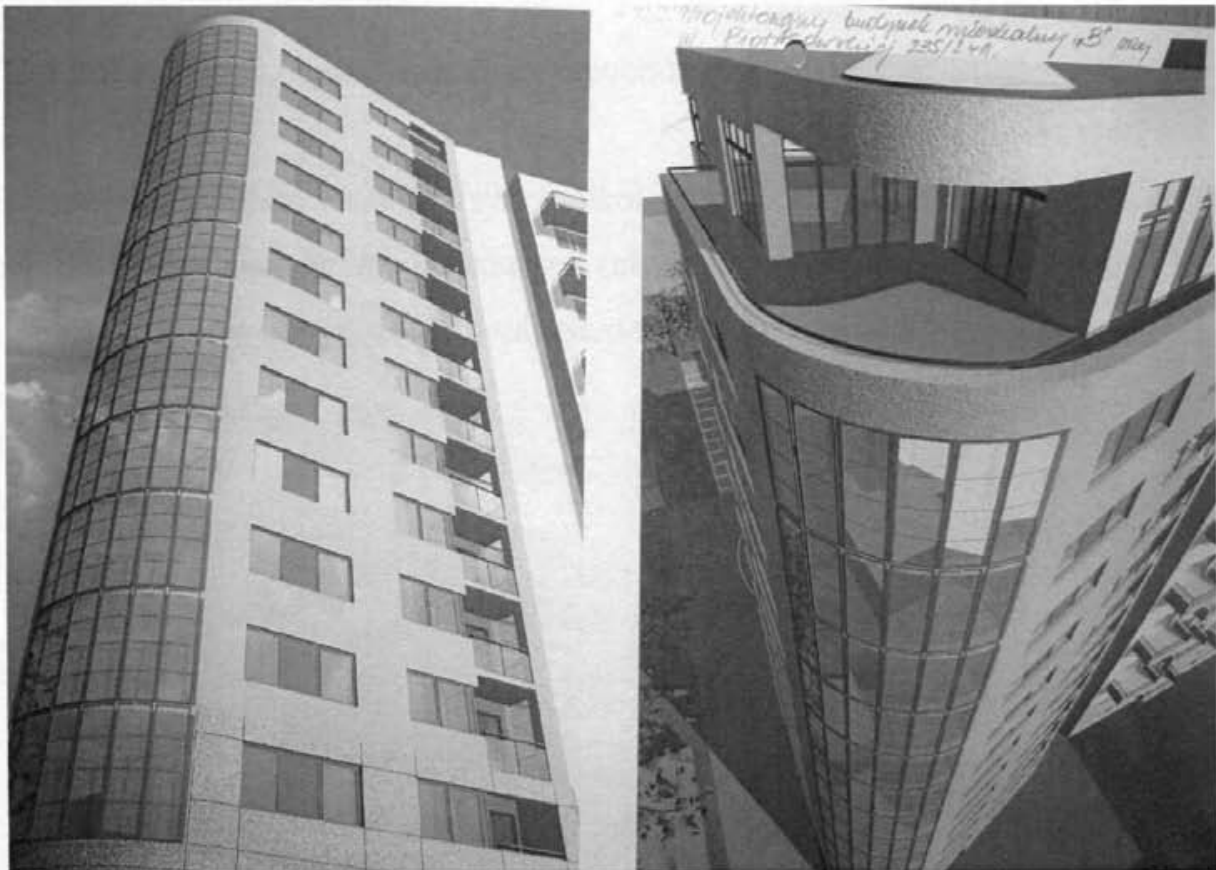
Rozpoczęto prace przygotowawcze związane z budową, a następnie prace wstrzymano ze względu na postępowanie sądowe związane z protestem części mieszkańców budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241



Fot. 1. Projektowany budynek „A” przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

- b) budynek mieszkalny „B” 14 – kondygnacyjny (przy szczycie budynku istniejącego), obejmującego 54 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2 700m<sup>2</sup> oraz lokale usługowe o powierzchni ok. 300 m<sup>2</sup> (fot. 2).

Dla w/w inwestycji uzyskano decyzję o warunkach zabudowy.  
Jest to inwestycja przyszłościowa.



Fot. 2. Budynek mieszkalny „B” przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

**2. Budynek mieszkalny 5- cio kondygnacyjny przy ul. Piotrkowskiej 189A (dawniej nr 193)**

Budynek obejmuje 36 mieszkań o powierzchni od 44 m<sup>2</sup> do 74 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni użytkowej 1970 m<sup>2</sup> oraz parking dla 44 samochodów w parterze budynku (fot. 3).

Pozwolenie na użytkowanie nieruchomości otrzymano w lutym 2012 r.

Budynek zasiedlony. Sprzedano 90% lokali mieszkalnych oraz 60 % miejsc parkingowych.





Fot. 3. Budynek mieszkalny przy ul. Piotrkowskiej 189A (dawniej nr 193).

**3. Budynek handlowo – biurowo – mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 133/135.**

Uzyskano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku funkcji handlowo – biurowo – mieszkalnej do 4 kondygnacji, 1 – poziomowym garażem podziemnym dla 45 miejsc parkingowych. Powierzchnia lokali handlowych ok. 850 m<sup>2</sup> oraz 15 mieszkań o łącznej pow. użytkowej ok. 800 m<sup>2</sup>.

**4. Zespół budynków mieszkalno – handlowo – usługowych w rejonie ulic Piotrkowskiej i H. Sienkiewicza (Sektor „B”).**

- a) budynek nr 1 – mieszkalno – handlowo – usługowy – 25 kondygnacji o pow. użytkowej ok. 20.000 m<sup>2</sup>,
- b) budynek nr 2 – usługowy z garażem – 6 kondygnacji i pow. całkowitej ok. 4800 m<sup>2</sup>
- c) budynek mieszkalno – handlowo – usługowy – 2 kondygnacje i pow. całkowitej ok. 8400 m<sup>2</sup>.

W roku 2012 Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

**5. Budynek handlowo – usługowy wolnostojący przy ul. Wigury 3.**

Budynek wolnostojący 2 lub 3 – kondygnacyjny o powierzchni całkowitej 650 m<sup>2</sup> w tym powierzchni sprzedaży na parterze ok. 200 m<sup>2</sup>. Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy.

**6. Docieplenie ścian zewnętrznych i kolorystyka elewacji budynku przy ul. Piotrkowskiej 204/210.**

W roku 2011 rozpoczęto prace termomodernizacyjne budynku w oparciu o wykonany audyt energetyczny i projekt budowlany oraz decyzję o pozwoleniu na budowę ( fot. 4). Prace będą kontynuowane od III – go kwartału 2013 r. Zarząd wystąpił do Banku PKO BP o kredyt na termomodernizację, podobnie jak przy termomodernizacji budynku przy ul. Piotrkowskiej 182.



Fot. 4. Docieplenie ścian zewnętrznych i kolorystyka elewacji budynku przy ul. Piotrkowskiej 204/210

## ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO MIESZKANIOWE W ROKU 2012.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” stanowiących 28 budynków mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2012 roku zamieszkiwało 2302 członków oraz 353 osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność do lokali.

W 2 450 lokalach mieszkalnych Spółdzielni:

- 1977 lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 41 lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa.
- 425 mieszkań wyodrębnionych (przekształconych z lokatorskich i z własnościowych).
- 7 mieszkań w najmie.

Zarząd przyjął do wiadomości 57 spraw wynikających z aktów notarialnych kupna - sprzedaży mieszkań, zamian, darowizn oraz aktów poświadczenia dziedziczenia i postanowień Sądu w sprawach spadkowych i podziałów majątków, z czego:

- kupno – sprzedaż - 30
- darowizny - 9
- przyjęcie do członkostwa mąż/żona – 1
- sprawy spadkowe – 15
- zamiany - 2

Sukcesywnie realizowane są wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych z nieruchomości, których grunty stanowią własność Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, w oparciu o znowelizowaną Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa o s. m. z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz 27 z późn. zmianami).

Zarząd Spółdzielni od 1.01.2012 r. do 31.12.2012 r. zawarł z członkami Spółdzielni 189 akty notarialne (w tym 22 na lokale użytkowe) – umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na rzecz tych osób prawa własności.

W pozostałych nieruchomościach realizacja wniosków dotyczących przeniesienia własności nastąpi po nabyciu od Gminy Miasta Łódź prawa własności gruntu, a także zakończenia procedur wieczysto - księgowych.

## ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE

Podstawowym wskaźnikiem charakteryzującym gospodarkę finansową Spółdzielni Mieszkaniowej jest wielkość zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych. Opłaty te bowiem stanowią główne źródło finansowania działalności statutowej.

Na dzień 31.12.2012 roku zaległości w opłatach mieszkańców i użytkowników lokali z odsetkami wobec Spółdzielni wynoszą ogółem:  
**3 103 514,48 zł** z tego:

	2011 rok	2012 rok	wzrost/ zmniejszenie
<b>Lokale mieszkalne</b>	2 260 280,76	2 304 371,56	+ 44 090,80
<b>Lokale użytkowe</b>	845 755,06	799 142,92	- 46 612,14
<b>Ogółem</b>	<b>3 106 035,82</b>	<b>3 103 514,48</b>	- 2 521,34

Łączne zaległości na koniec 2012 roku w porównaniu ze stanem na 31.12.2011 r. zmniejszyły się o 2 521,34 zł tj. o 0,09 %.

Zadłużenie (bez odsetek)	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
1-go m-ca	137 419,53	66 077,67
od 1 – 2 m-cy	121 640,05	12 840,28
od 2 –3 m-cy	68 339,21	16 489,57
od 3 –4 m-cy	81 135,39	14 600,34
powyżej 4 m-cy	1 497 115,85	500 975,16
<b>Ogółem zadłużenie</b>	<b>1 905 650,03</b>	<b>610 983,02</b>
	<b>2 516 633,05</b>	

<b>Struktura czasowa zadłużeń</b>	<b>Lokale mieszkalne ( w % )</b>	<b>Lokale użytkowe ( w % )</b>
okres 1 m-ca	7,21	10,81
okres 1-2 m-cy	6,38	2,11
okres 2 –3 m-cy	3,59	2,70
okres 3 – 4 m-cy	4,26	2,39
powyżej 4 m-cy	78,56	81,99

Zaległości z tytułu opłat za lokale do przypisu rocznego za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2008 – 2012 kształtują się następująco:

<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
12,32 %	9,89%	10,15 %	10,66%	10,30%

Analiza struktury zadłużeń wykazuje, że zadłużenie w grupach czasowych od 1 do 4 m-cy stanowi:

- w lokalach mieszkalnych 21,44 %
- w lokalach użytkowych 18,01 %

ogólnego zadłużenia.

Główną część zadłużenia w lokalach mieszkalnych i użytkowych generuje grupa zadłużeń powyżej 4 miesięcy.

W stosunku do dłużników powyżej 6 m-cy toczą się sprawy sądowe, w wyniku których uzyskujemy nakazy i wyroki zasądające zwrot należności.

W przypadkach braku reakcji na nakaz lub wyrok sądowy występujemy z wnioskami o egzekucję z wynagrodzenia lub egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego.

W wyniku windykacji uzyskaliśmy 2 wyroki eksmisyjne, zaś w Sądzie trwają kolejne 2 sprawy o eksmisję z lokali mieszkalnych.

Egzekucje eksmisyjne są dużym problemem, gdyż Gmina Łódź posiada zbyt małą ilość lokali zastępczych. Jednak nowe prawo pozwala komornikowi w ostateczności umieścić dłużnika w chronisku dla bezdomnych.

Spółdzielnia prowadząc windykację zaległości w pierwszej kolejności maksymalnie wykorzystuje postępowanie wewnątrz spółdzielcze .

Niezależnie od powyższego Zarząd i Rada Nadzorcza na bieżąco prowadzą działania , które mają na celu zmniejszenie zadłużeń czynszowych, polegające na:

- powiadamianiu wszystkich lokatorów o powstaniu zaległości, z podaniem wysokości zadłużenia i terminem spłaty
- wysyłaniu monitów ostatecznych i przedsądowych
- przeprowadzaniu rozmów z osobami zalegającymi z opłatami, w wyniku których następowały wykluczenia z członkostwa, bądź zobowiązania do uregulowania zadłużeń w ściśle określonych terminach
- zawieranie ugód w sprawie ratalnej spłaty
- nakłanianiu do zamiany mieszkań zadłużonych
- kierowaniu do sądu pozwów o ściągnięcie należności oraz eksmisję z lokali
- kierowaniu do Komornika egzekucji zasądzonych wyroków o należności i eksmisje.

Występowanie zaległości jest zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia działalności Spółdzielni, jednak praktycznie nie do wyeliminowania. Jest to problem ogólnopolski, dotyczący większości funkcjonujących instytucji. Utrzymywanie się wysokiego bezrobocia, minimalny wzrost płac i emerytur oraz wzrost kosztów utrzymania z tytułu świadczeń bytowych są to zjawiska mało korzystne dla gospodarki. Prowadzenie skutecznej windykacji w opisanych realiach gospodarczych jest zagadnieniem niezwykle trudnym. Spółdzielnia jednak nieustannie poszukuje nowych rozwiązań poprawiających skuteczność windykacji.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia w roku 2012 eksploatowała 32 budynki, w tym:

- 28 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 2 450 lokali mieszkalnych
- 4 budynki użytkowe, w tym Budynek Techniczny i garaż wielopoziomowy

Szczegółowe zestawienie posiadanych zasobów przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 31.12.2012 r.	w tym odrębna własność
I	Budynki ogółem	szt.	32	
	- mieszkalne	szt.	28	
	- użytkowe	szt.	4	
II	Powierzchnia użytkowa			
	Ogółem	m <sup>2</sup>	174 639	37 357
	z tego:			
	1. lokale mieszkalne	m <sup>2</sup>	137 511	30 113
	2. lokale użytkowe	m <sup>2</sup>	37 128	7 244
	w tym:			
	- na potrzeby Sp-ni	m <sup>2</sup>	1 943	
	- na potrzeby czł. Sp-ni	m <sup>2</sup>	1 559	108
	- pracownie plastyczne	m <sup>2</sup>	359	36
	- lokale w najmie	m <sup>2</sup>	7 499	
	- lokale własnościowe		17 184	6 001
	- garaże wbudowane i wolnostojące	m <sup>2</sup>	2 880	1 099
	- trafostacje	m <sup>2</sup>	739	
	- parking wielopoziomowy		4 965	
	pow. pomocnicza		7 599	
	pow. użytkowa		<u>4 965</u>	
	ogółem		12 564	

Działalność Spółdzielni za 2012 r. zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami i w kwocie **1 242,2 tys. zł.**

Ustalony wynik finansowy przedstawia się następująco :

	<u>w tys. zł</u>
<b>1/ Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowym</b>	<b>- 1 668,0</b>
w tym :	
- eksploatacja podstawowa	- 1 446,5
- eksploatacja dźwigów	- 221,5

Stosownie do art. 6 ust.1 i art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym. Niedobór z działalności eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości został częściowo pokryty i rozliczony przychodami uzyskanymi z pożytków przypisanych do poszczególnych nieruchomości. Na powstały niedobór eksploatacji podstawowej w kwocie 1 446,5 tys. zł miały wpływ koszty ochrony, które nie zostały pokryte przychodami, oraz wzrost kosztów mediów.

Niedobór z tytułu eksploatacji dźwigów spowodowany był głównie kosztami napraw i remontów dźwigów.

Przy średniorocznej inflacji 4,3 % koszty eksploatacji podstawowej w stosunku do roku 2011 wzrosły tylko ~ 0,8 %. Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań , aby utrzymać zasoby w należyтым stanie i zapewnić prawidłową obsługę techniczno - administracyjną eksploatowanych nieruchomości.

Duży wpływ na wysokość ponoszonych kosztów ma wiek oraz struktura eksploatowanych zasobów mieszkaniowych .

Zasoby te mają charakter budownictwa wysokiego i wysokościowego. Posiadają one bardzo wysoki wskaźnik powierzchni wspólnych, rozbudowaną infrastrukturę techniczną wokół budynków, indywidualne węzły ciepłne, hydrofornie oraz budynek techniczny, który dostarcza wodę , energię ciepłą dla połowy zasobów Spółdzielni. Wkomponowane obiekty w krajobraz Śródmieścia stawiają zwiększone wymogi odnośnie elewacji i wspólnego użytkowania.

Ma to bezpośredni wpływ na działalność gospodarczo – finansową Spółdzielni.

Pomimo ograniczania wydatków i bieżącej analizy ponoszonych kosztów nie udało się zrównoważyć ich przychodami.

Opracowany przez Zarząd program działań na lata 2012 – 2015 ma na celu uzyskanie oszczędności i zwiększenia przychodów Spółdzielni.

Przewidywane są następujące działania:



**1.Ochrona budynków:**

Rezygnacja z pracowników etatowych i przejście na system obsługi firmami zewnętrznymi oraz zastosowanie większej ilości kamer.

**2.Energia elektryczna:**

Modernizacja oświetlenia klatek schodowych poprzez zainstalowanie nowoczesnych opraw energooszczędnych i wyłączników ruchowych.

**3.Energia cieplna:**

Zmniejszenie zapotrzebowania mocy . Jest to wynikiem dokładnych przeliczeń i zmiany systemu zasilania.

**4.Garaż wielopoziomowy:**

Zmniejszenie kosztów poprzez przekazania obsługi garażu specjalistycznej firmie zewnętrznej.

**5.Gospodarka remontowa:**

Wobec znacznego zaspokojenia potrzeb remontowych i ulepszeń obecny stan techniczny budynków pozwoli na zmniejszenie nakładów na remonty.

**6.Zatrudnienie i płace:**

Zmniejszenie zatrudnienia o 15 % spowoduje oszczędność funduszu płac oraz składki ZUS.

**7.Inwestycje:**

Kontynuowanie działalności inwestycyjnej w celu powiększenia zasobów, co spowoduje wzrost dochodów Spółdzielni.

Stan rozliczeń międzyokresowych (krótkoterminowych) nadwyżek i niedoborów na działalności bezwynikowej Spółdzielni t.j. G. Z.M. (narastająco) przedstawia tabela poniżej:

B.O. 01.01.2012 r.	- 7 240,8
Wynik GZM za 2012 r.	- 1 668,0
<b>B.Z. 31.12.2012 r.</b>	<b>- 8 908,8</b>

**2/ Wynik z pozostałej działalności gospodarczej : + 2 910,2**

Ponieważ opłaty eksploatacyjne nie pokrywają całości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi istnieje konieczność osiągania dodatkowych przychodów. Należą do nich przychody z reklam, dzierżaw, wynajmu oraz inwestycji. Przychody z tych działalności zmniejszają się z powodu niesprzyjających przepisów i protestów społecznych.

Koszty wykonanych remontów w 2012 roku w zasobach spółdzielni wyniosły 1 724,5 tys. zł (przy odpisach na fundusz remontowy 2 799,5 tys. zł)

Rozliczono koszty w wysokości 546,8 tys. zł poniesione na remonty w latach ubiegłych – w ramach odpisów na danych nieruchomościach.

Natomiast do rozliczenia w latach następnych przeniesiono wydatki na remonty wykonane roku 2012 na kwotę 419,7 tys. zł – gdzie odpisy remontowanej nieruchomości nie pokryły kosztów wykonanych prac.

Stan rozliczeń międzyokresowych remontów przedstawia tabela poniżej:

Koszty do rozliczenia w czasie			
			w tys. zł
BO 01.01.2012 r.	rozliczone w 2012 r.	zwiększenie w roku 2012	BZ 31.12.2012 r.
111 280,9	546,8	419,7	11 153,8*

\*/ finansowane ze środków własnych : 9 451,6  
finansowane z kredytu: 1 702,2

W oparciu o kredyt termomodernizacyjny z premią gwarancyjną wykonano prace na największym obiekcie przy ul. Piotrkowskiej 182 .

Na częściową spłatę kredytu otrzymaliśmy premię w wysokości 1 043,1 tys. zł.

**I. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2012 r. stanowią kwotę:**

**24 459,4 tys. zł**

w tym:	tys. zł
- koszty eksploatacji podstawowej	16 290,1
- koszty eksploatacji dźwigów	1 122,2
- koszty eksploatacji co i cw modernizacji i eksploatacji węzłów, przesyłu energii cieplnej	7 047,1

**Przychody Spółdzielni na pokrycie kosztów działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęły się kwotą :**

**22 791,4 tys. zł**

w tym:	tys. zł
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	18 913,2
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	3 878,2

**Wynik na GZM : - 1 668,0 tys. zł**

**II. Działalność gospodarcza:**

Koszty pozostałej działalności Sp-ni :	17 443,6
Przychody z pozostałej działalności Sp-ni :	20 353,8
<b>Wynik na pozostałej działalności gospodarczej :</b>	<b>+2 910,2</b>

**Planowane koszty podstawowych działów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w planie finansowo-gospodarczym na 2013 r. przyjęto w kwocie:**

**24 515,7 tys. zł**

z tego :

	tys. zł
- eksploatacja podstawowa	16 214,5
- eksploatacja dźwigów	1 104,8
- eksploatacja co i cw, koszty eksploatacji węzłów i przesyłu energii cieplnej	7 196,4

Planowane koszty na 2013 rok zostały przyjęte na poziomie wykonania roku 2012 mimo ubiegłorocznej inflacji ,która wyniosła 4,3 %.

Udział % poszczególnych rodzajów kosztów ilustruje tabela:

Rodzaje działalności	Udział w kosztach ogółem wg planu na 2012 r.	Udział w kosztach ogółem wg planu na 2013 r.
Eksploatacja podstawowa	66,54	66,14
Eksploatacja dźwigów	4,44	4,51
Eksploatacja c.o. i c.w.	29,02	29,35

Porównanie średnich kosztów za 2012 r. do planowanych kosztów na 2013 r. przedstawia poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2012 r. zł/m <sup>2</sup>	Plan na 2013 r. zł/m <sup>2</sup>	% 4 : 3	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	Eksploatacja podstawowa	7,80	7,76	99,48	zależne od Spółdzielni w części kosztów poza mediami
2	Eksploatacja dźwigów	0,54	0,53	98,15	niezależne od Spółdzielni
3	Eksploatacja co i cw	3,37	3,45	102,37	niezależne od Spółdzielni

Mimo wzrostu kosztów mediów - tabela wykazuje w planie na 2013 r. w stosunku do wykonania roku 2012 minimalną obniżkę kosztów eksploatacji podstawowej i eksploatacji dźwigów. Powyższe jest wynikiem wdrażania przez Zarząd Spółdzielni programu oszczędnościowego. Wnikliwa analiza zapotrzebowania mocy oraz zmiana systemu zasilania powoduje, że koszty ciepła, które są niezależne od działań Spółdzielni, wzrastają tylko 2,3% przy zwwyżce ceny o blisko 11,0%.

Dla informacji podajemy zmiany cen podstawowych składników kosztów:

- woda i odprowadzenie ścieków – 7,30%
- podatek od nieruchomości i gruntu – 4,04 %
- ciepło – 10,99 %

Są to działania niezależne od Spółdzielni [Wykres nr 1].

Niżej podana tabela przedstawia analizę zużycia energii cieplnej na przestrzeni ostatnich lat.

lata	zużycie w GJ
2003	161 857,44
2004	151 215,60
2005	154 071,62
2006	150 220,55
2007	152 107,39
2008	146 532,80
2009	144 303,93
2010	152 155,47
2011	129 770,97
2012	134 020,84

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 19.02.2013 r. kwotę nadwyżki za ciepło w wysokości 169 370,89 zł przeksięgowano na pokrycie niedoboru eksploatacji podstawowej w poszczególnych nieruchomościach.

Dla pełnego zobrazowania omawianych zagadnień podajemy zestawienie zmian cen niektórych nośników energii elektrycznej, usług komunalnych i w formie tabeli i wykresów .[Wykres nr.2], [Wykres nr 3].

**Dynamika wzrostu cen nośników energii,  
usług komunalnych i podatków w latach 2010 – 2013**

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2013:2012
1. Energia ciepła – dostarczona	19,52	20,01	21,21	23,54	110,99
1a. Energia ciepła – moc zgłoszona	5 146,23	5 274,88	5 592,43	6 207,04	110,99
2. Dostawa wody i odpr. ścieków (brutto)	5,52	6,48	6,98	7,49	107,30
3. Energia elektryczna (brutto)	0,50	0,57	0,62	0,62	100,00
4. Podatek od nieruchomości					
- od lokali mieszkalnych	0,65	0,67	0,70	0,73	104,29
- od lokali użytkowych	19,23	19,23	21,94	22,82	104,01
- od garaży	6,88	7,06	7,36	7,66	104,08
5. Podatek gruntowy - od pozostałych gruntów	0,39	0,41	0,43	0,45	104,65
6. Wieczyste użytkowanie	1,55	1,55	1,55	4,33	279,35
8. Wskaźnik inflacji wg GUS	3,0	3,5	4,6	3,7	x

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizuje wydatki w celu zmniejszenia kosztów eksploatacji zasobów. Kontynuując umowy oraz zawierając nowe, dokonuje wnikliwego porównania obowiązujących na rynku cen i wartości wykonywanych usług z tytułu : konserwacji, dozoru, sprzątnia, utrzymania parkingów, przeglądów kominiarskich, przeglądów instalacji gazowej i innych.

Podjęto decyzję o likwidacji Klubu Manhattan, którego działalność przynosiła straty już od 2008 r.

W wyniku powyższych działań opłaty za lokale pozostały w 2013 r. na nie zmienionym poziomie. Uległa zmianie tylko opłata za wodę i odprowadzenia ścieków – jest to jednak niezależne od działań Spółdzielni.

Przy uwzględnieniu powyższych zmian zamieszczamy dwie tabele, które ilustrują przykładowy udział poszczególnych opłat cząstkowych za mieszkanie o pow. 50 m<sup>2</sup> zamieszkałe przez 2 osoby (woda w systemie zryczałtowanym)

Piotrkowska 182

Nazwa składnika	Jedn. miary	Opłaty 2012 rok		Udział %	Opłaty 2013 rok		Udział %
		stawki	kwota		stawki	kwota	
Eksploatacja	m <sup>2</sup>	3,50	175,00	21,77	3,50	175,00	21,49
Odpis na Fund. Rem.	m <sup>2</sup>	1,55	77,50	9,64	1,55	77,50	9,52
TV - SAT	lok.	34,00	34,00	4,23	34,00	34,00	4,18
Ochrona	lok.	52,00	52,00	6,47	52,00	52,00	6,39
<i>Razem koszty zależne</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>338,50</i>	<i>42,11</i>	<i>X</i>	<i>338,50</i>	<i>41,58</i>
Zimna woda	os.	48,86	97,72	12,16	52,43	104,86	12,88
Wywóz śmieci	os.	9,50	19,00	2,36	9,50	19,00	2,33
Podatki	m <sup>2</sup>	0,09	4,50	0,56	0,09	4,50	0,55
Dźwigi	os.	22,00	44,00	5,47	22,00	44,00	5,40
Centralne ogrzewanie	m <sup>2</sup>	3,49	174,50	21,71	3,49	174,50	21,43
Moc zgłoszona do c.w.	m <sup>2</sup>	0,11	5,50	0,68	0,11	5,50	0,68
Ciepła woda (energia + zimna woda do podgrzania)	os.	60,08	120,16	14,95	61,66	123,32	15,15
<i>Razem koszty niezależne</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>465,38</i>	<i>57,89</i>	<i>X</i>	<i>475,68</i>	<i>58,42</i>
<b>OGÓLEM</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>803,88</b>	<b>100,00</b>	<b>X</b>	<b>814,18</b>	<b>100,00</b>
Opłata średnia w przypadku opomiarowania (montażu wodomierzy)			678,63		685,70		
Oszczędność (średnio) w zł			125,15		128,48		

Wzrost opłat w roku 2013 w porównaniu do roku 2012 wynosi 10,30 zł  
z tego : zależne od Sp-ni - 0,00 zł  
niezależne - 10,30 zł

## Piotrkowska 193

Nazwa składnika	Jedn. miary	Oplaty 2012 rok		Udział %	Oplaty 2013 rok		Udział %
		stawki	kwota		stawki	kwota	
Eksploatacja	m <sup>2</sup>	3,20	160,00	22,73	3,20	160,00	22,40
Odpis na Fund. Rem.	m <sup>2</sup>	1,55	77,50	11,01	1,55	77,50	10,85
TV - SAT	lok.	34,00	34,00	4,83	34,00	34,00	4,76
<i>Razem koszty zależne</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>271,50</i>	<i>38,57</i>	<i>X</i>	<i>271,50</i>	<i>38,01</i>
Zimna woda	os.	48,86	97,72	13,88	52,43	104,86	14,68
Wywóz śmieci	os.	9,50	19,00	2,70	9,50	19,00	2,66
Podatki	m <sup>2</sup>	0,09	4,50	0,64	0,09	4,50	0,63
Dźwigi	os.	17,50	35,00	4,97	17,50	35,00	4,90
Centralne ogrzewanie	m <sup>2</sup>	2,80	140,00	19,89	2,80	140,00	19,60
Moc zgłoszona do c.w.	m <sup>2</sup>	0,11	5,50	0,78	0,11	5,50	0,77
Ciepła woda (energia + zimna woda do podgrzania)	os.	65,35	130,70	18,57	66,93	133,86	18,75
<i>Razem koszty niezależne</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>432,42</i>	<i>61,43</i>	<i>x</i>	<i>442,72</i>	<i>61,99</i>
<b>OGÓLEM</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>703,92</b>	<b>100,00</b>	<b>x</b>	<b>714,22</b>	<b>100,00</b>
Oplata średnia w przypadku opomiarowania (montażu wodomierzy)			<b>560,10</b>		<b>578,60</b>		
Oszczędność (średnio) w zł			<b>143,82</b>		<b>135,62</b>		

Wzrost opłat w roku 2013 w porównaniu do roku 2012 wynosi 10,30 zł

z tego : zależne od Sp-ni - 0,00 zł

niezależne - 10,30 zł

## Zestawienie wykonania podstawowych zadań planu gospodarczo-finansowego za 2012 r. oraz projekt planu na 2013 r. w tys. zł.

Wyszczególnienie	PLAN 2012	Wykonanie 2012	Wskaźnik % (3 : 2)	PLAN 2013	Wskaźnik % (5 : 3)
1	2	3	4	5	6
<i>Podstawowa działalność eksploatacyjna</i>					
<b>I. Koszty</b>	25 846,7	41 903,0	162,12	25 978,5	62,00
z tego :					
1. GZM	24 062,5	24 459,4	101,65	24 515,7	100,23
w tym :					
a) eksploatacja podstawowa	16 011,8	16 290,1	101,74	16 214,5	99,54
b) eksploatacja dźwigów	1 067,8	1 122,2	105,09	1 104,8	98,45
c) eksploatacja c.o. i c.w.	6 982,9	7 047,1	100,92	7 196,4	102,12
2. Pozostała działalność	1 784,2	17 443,6	977,67	1 462,8	8,39
<b>II. Przychody</b>	24 552,5	43 145,2	175,73	26 953,3	62,47
z tego :					
1. GZM	22 451,8	22 791,4	101,51	23 040,2	101,09
w tym :					
a) eksploatacja podstawowa	14 607,0	14 843,6	101,62	14 848,6	100,03
b) eksploatacja dźwigów	975,4	900,7	92,34	935,8	103,90
c) eksploatacja c.o. i c.w.	6 969,5	7 047,1	101,11	7 255,8	102,96
2. Pozostała działalność	2 100,7	20 353,8	968,91	3 913,1	19,22
<b>III. Wynik roku bieżącego ogółem</b>	- 1 294,2	1 242,2	X	974,8	X
<i>Działalność remontowo – konserwacyjna</i>					
<b>1. Koszty remontów ogółem</b>	4 920,9	2 271,3	46,16	5 830,1	256,69
w tym :					
a) roku bieżącego	3 804,3	1 724,5	45,33	2 100,0	121,77
b) rozliczone z roku ubiegłego	1 116,6	546,8	48,97	3 730,1	682,16
<b>2. Przychody ogółem</b>	4 920,9	4 926,5	100,11	5 830,1	118,34
w tym :					
a) bilans otwarcia	2 127,0	2 127,0	X	3 074,9	X
b) odpisy w ciężar kosztów	2 793,9	2 799,5	100,20	2 755,2	98,42
<b>3. Do rozliczenia w latach następnych</b>	0,0	419,7	X	0,0	X
<b>4. Stan Funduszu remontowego na koniec 2010 r.</b>	0,0	3 074,9	X	0,0	X
<i>Działalność zespołu konserwatorów</i>					
1. Przerób ogółem	750,3	707,0	94,23	705,0	99,72
<i>Zatrudnienie i płace</i>					
1. Średnie zatrud. w etatach	118,0	118,1	100,0	101,0	85,52
2. Średnia płaca mies. brutto	3,8	3,9	102,6	3,9	100,00



## Skrócony bilans na dzień 31.12.2012 r.

AKTYWA		SUMA w tys. zł		PASYWA		SUMA w tys. zł	
		2011 rok	2012 rok			2011 rok	2012 rok
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>94 821</b>	<b>86 570</b>	<b>A</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>81 122</b>	<b>72 335</b>
	-wartości niematerialne i prawne	59	21	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy</b>	<b>30 185</b>	<b>29 767</b>
	-rzeczowe aktywa trwałe	82 925	74 897		zobowiązania długoterminowe	11 121	4 393
	-inwestycje długoterminowe	63	63		zobowiązania krótkoterminowe	18 389	24 654
	-długoterminowe rozl.m/okresowe	11 774	11 589		rozliczenia międzyokresowe	675	720
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>16 486</b>	<b>15 532</b>				
	-zapasy	24	17				
	-należności krótkoterminowe	9 037	6 361				
	-inwestycje krótkoterminowe	81	130				
	-krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 344	9 024				
	<b>Ogółem aktywa</b>	<b>111 307</b>	<b>102 102</b>		<b>Ogółem pasywa</b>	<b>111 307</b>	<b>102 102</b>

Suma bilansowa Spółdzielni w roku 2012 zmniejszyła się w stosunku do roku 2011. Aktywa trwałe spadły o 8 251 tys. zł, aktywa obrotowe zmniejszyły się o 954 tys. zł.

W strukturze aktywów dominują aktywa trwałe, które stanowią 84,8 % sumy aktywów, z czego rzeczowy majątek trwały stanowi 73,4 %.

Jest to charakterystyczne dla spółdzielni mieszkaniowych i wynika z ich specyficznej działalności.

W aktywach trwałych przedstawiono:

- spadek rzeczowych aktywów trwałych spowodowany ich umorzeniem oraz przeniesieniem własności lokali wraz z udziałem w gruncie na odrębną własność.

Grunty własne w rzeczowych aktywach trwałych ujęto w cenie ewidencyjnej zakupu – ceny rynkowe są znacznie wyższe.

- wzrost długoterminowych rozliczeń międzyokresowych - w tym kosztów prac remontowych. Wykonane w ostatnich latach remonty pozostają do rozliczenia w następnym okresie. Wydatki poniesione na ich realizację znacznie przewyższyły ustalone odpisy na fundusz remontowy.

Do rozliczenia w latach następnych pozostaje 11 153,8 tys. zł (jest to okres w przedziale od roku do 12 lat). Coroczne odpisy na fundusz remontowy pomniejszą rozliczenia międzyokresowe i poprawią sytuację finansową Spółdzielni.

- kwotę należności krótkoterminowych, która mimo ciągłego wzrostu kosztów utrzymania z tytułu świadczeń bytowych uległa znacznemu obniżeniu.

Zobowiązania długoterminowe stanowią 4,3 % sumy bilansowej.

W zobowiązaniach długoterminowych ujęte zostały kwoty kredytów:

- na wybudowanie garażu wielopoziomowego
- inwestorskiego z premią termomodernizacyjną dla budynku Piotrkowska 182.

Garaż jest inwestycją długoterminową. Stanowi on znaczącą pozycję w majątku trwałym Spółdzielni. Wartość rynkowa garażu wynosi 24 700,0 tys. zł.

Garaż rozwiązuje problem parkowania pojazdów w ciasnej zabudowie Śródmieścia, zwiększa bezpieczeństwo p. pożarowe oraz bezpieczeństwo samych pojazdów należących do mieszkańców Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2012 r. do spłaty pozostały n.p. kwoty:

- 2 673,4 tys. zł (termin spłaty 31.03.2022 r.) – garaż
- 1 397,3 tys. zł (termin spłaty 01.07.2017 r.) – Piotrkowska 182

## Skrócony rachunek zysków i strat od 01.01.2012 do 31.12.2012

Koszty i straty	Rok obrotowy		Przychody i zyski	Rok obrotowy	
	2011	2012		2011	2012
B. Koszty działalności operacyjnej	25 271,2	26 067,0	A. Przychody ze sprzedaży	25 166,4	25 938,5
			I. Przychody ze sprzedaży	23 791,2	24 270,5
			II. Zmiana stanu produktów	1 375,2	1 668,0
C Zysk ze sprzedaży			C. Strata ze sprzedaży	104,8	128,5
E. Pozostałe koszty operacyjne	342,5	13 769,0	D. Pozostałe przychody operacyjne	1 392,9	18 421,2
F. Zysk na działalności operacyjnej	945,6	4 523,7	F. Strata na działalności operacyjnej		
H. Koszty finansowe	1868,0	2 067,1	G. Przychody finansowe	569,3	453,6
I. Zysk na działalności gospodarczej		2 910,2	I. Strata na działalności gospodarczej	353,1	
J. Straty nadzwyczajne	0,0	0,0	J. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,0
K Zysk brutto	0,0	2 910,2	K. Strata brutto	353,1	
L. Podatek dochodowy	0,0	0,0			
M. Pozostałe obow. zm. zysku	0,0	0,0			
N. Zysk netto	0,0	2 910,2	N. Strata netto	353,1	

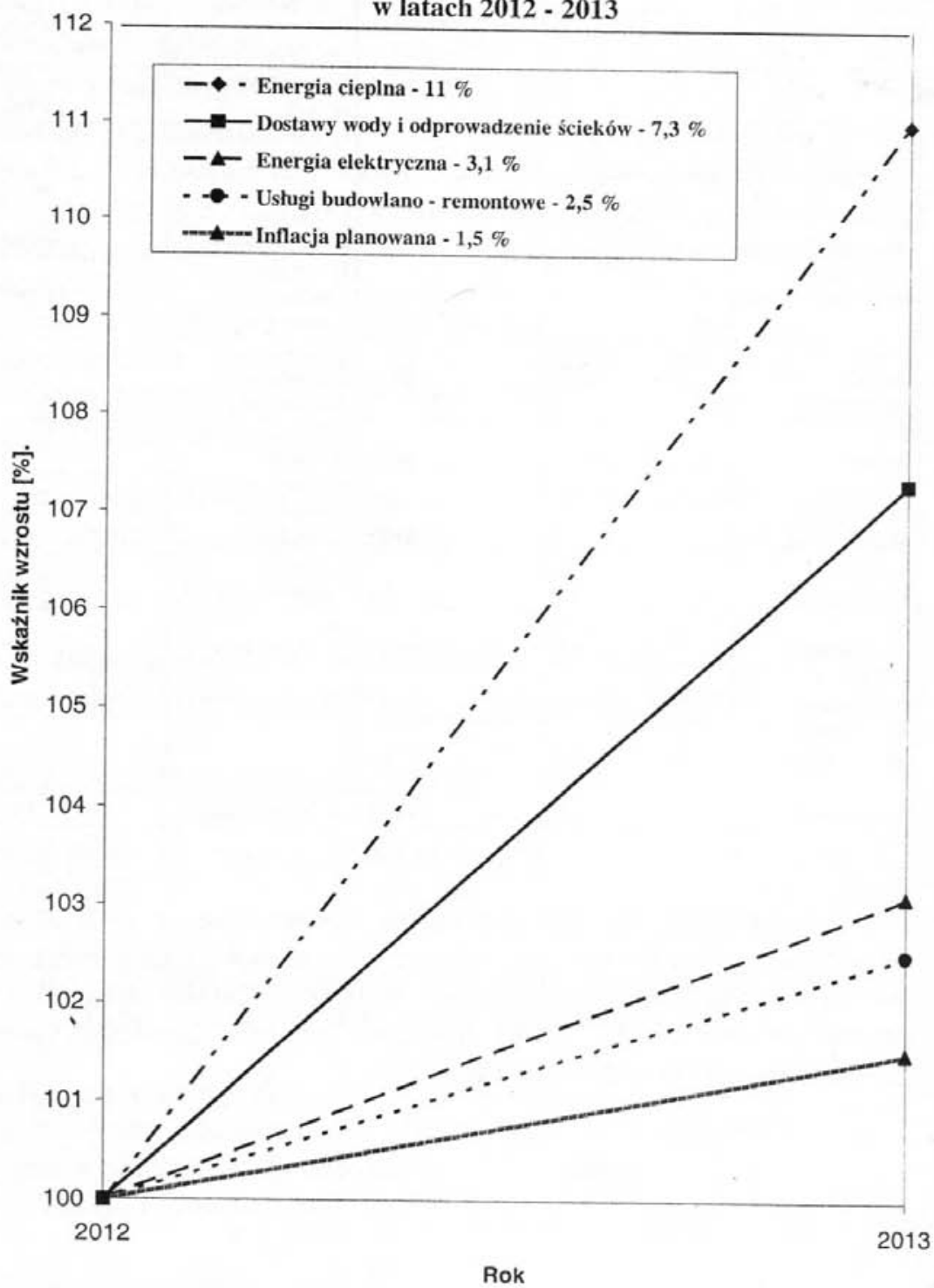
Spółdzielnia nie jest podmiotem nastawionym w toku wykonywanej działalności na osiągnięcie zysku, lecz na zaspokajanie potrzeb członków. Niemniej, żeby poprawić płynność finansową Zarząd opracował program działań na lata 2012 – 2015 mających na celu uzyskanie oszczędności i zwiększenia przychodów Spółdzielni.

## Skrócony rachunek zysków i strat od 01.01.2012 do 31.12.2012

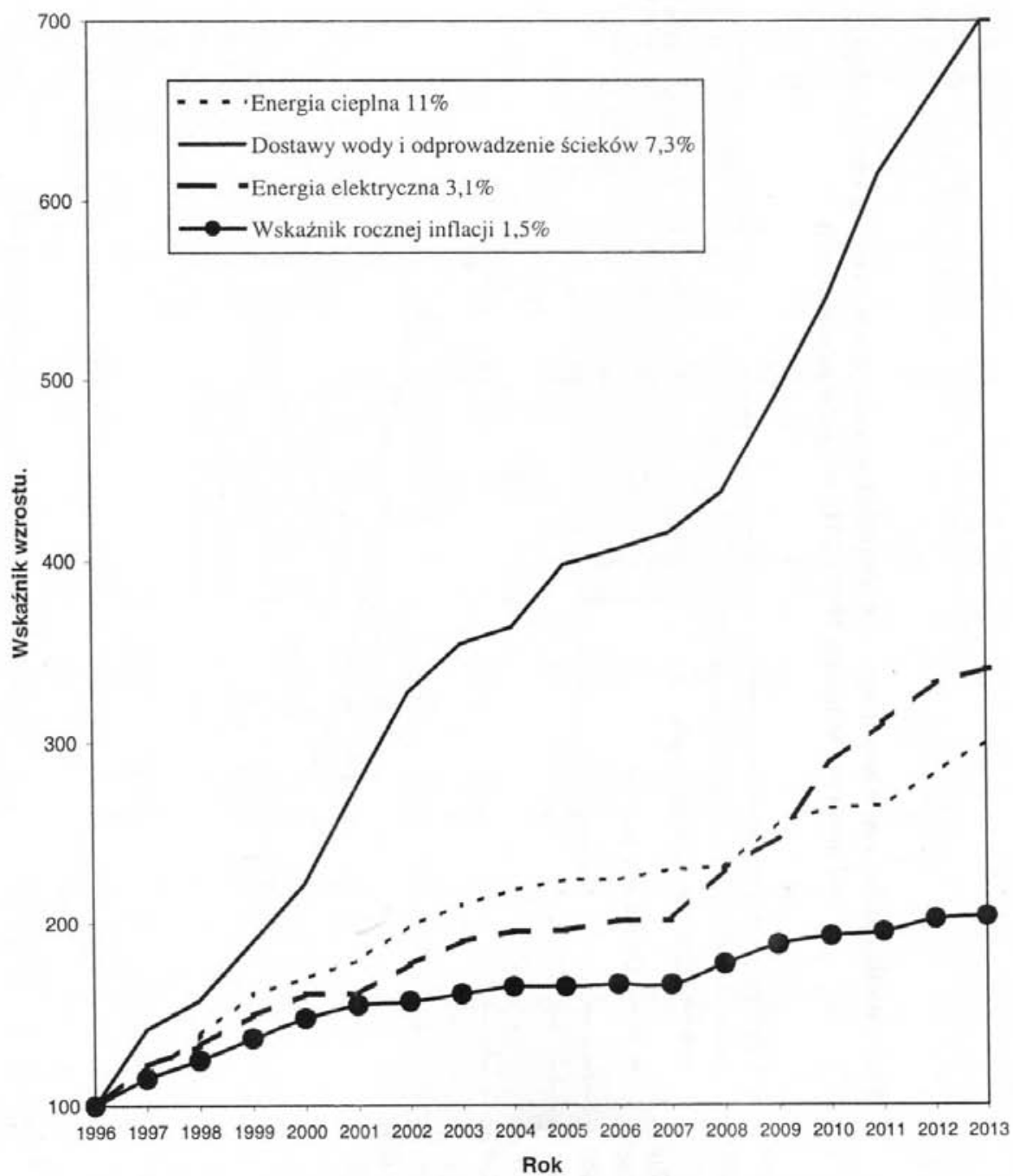
Koszty i straty	Rok obrotowy		Przychody i zyski	Rok obrotowy	
	2011	2012		2011	2012
B. Koszty działalności operacyjnej	25 271,2	26 067,0	A. Przychody ze sprzedaży	25 166,4	25 938,5
			I. Przychody ze sprzedaży	23 791,2	24 270,5
			II. Zmiana stanu produktów	1 375,2	1 668,0
C Zysk ze sprzedaży			C. Strata ze sprzedaży	104,8	128,5
E. Pozostałe koszty operacyjne	342,5	13 769,0	D. Pozostałe przychody operacyjne	1 392,9	18 421,2
F. Zysk na działalności operacyjnej	945,6	4 523,7	F. Strata na działalności operacyjnej		
H. Koszty finansowe	1868,0	2 067,1	G. Przychody finansowe	569,3	453,6
I. Zysk na działalności gospodarczej		2 910,2	I. Strata na działalności gospodarczej	353,1	
J. Straty nadzwyczajne	0,0	0,0	J. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,0
K Zysk brutto	0,0	2 910,2	K. Strata brutto	353,1	
L. Podatek dochodowy	0,0	0,0			
M. Pozostałe obow. zm. zysku	0,0	0,0			
N. Zysk netto	0,0	2 910,2	N. Strata netto	353,1	

Spółdzielnia nie jest podmiotem nastawionym w toku wykonywanej działalności na osiągnięcie zysku, lecz na zaspokajanie potrzeb członków. Niemniej, żeby poprawić płynność finansową Zarząd opracował program działań na lata 2012 – 2015 mających na celu uzyskanie oszczędności i zwiększenia przychodów Spółdzielni.

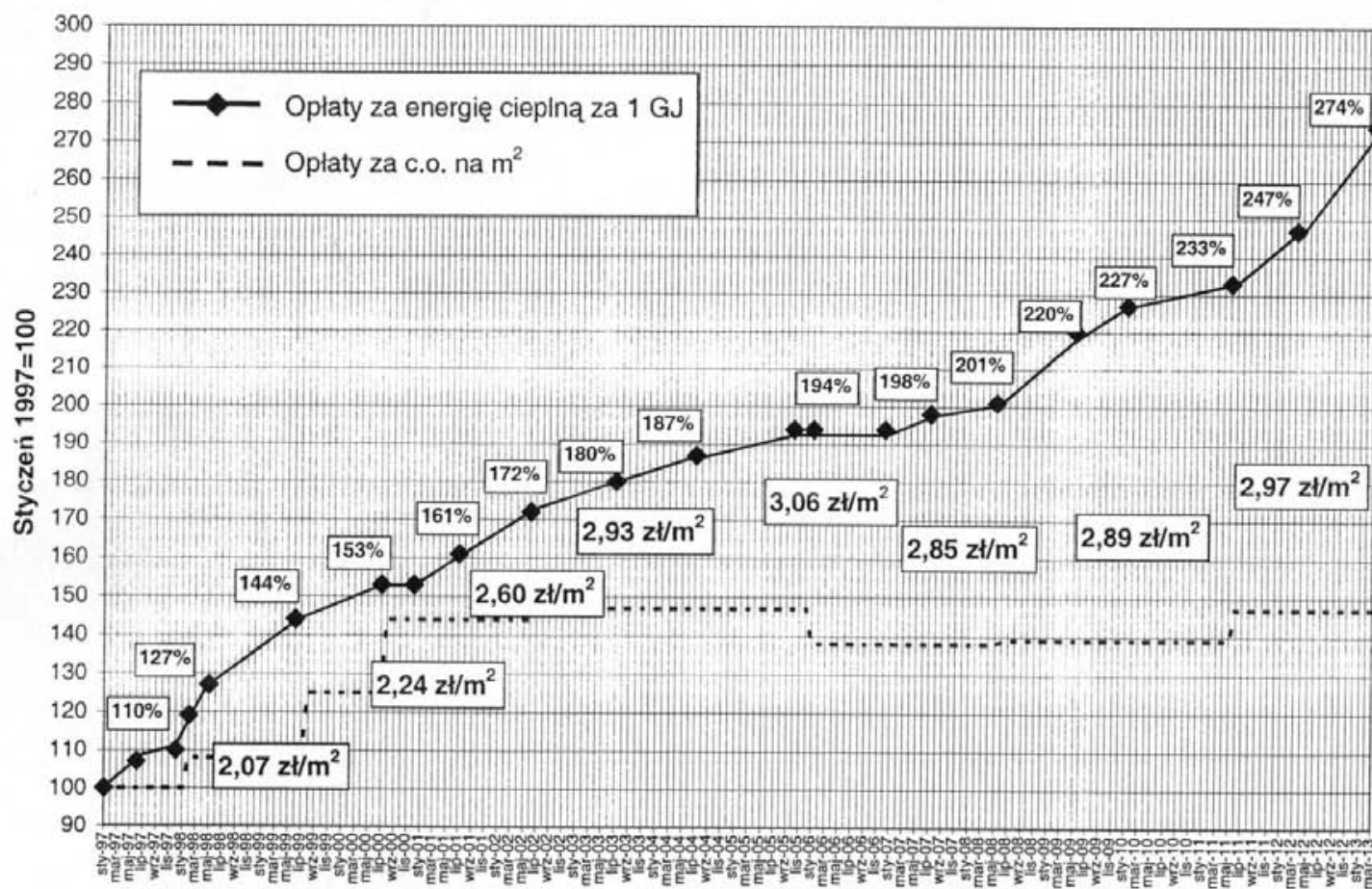
### Wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni w latach 2012 - 2013



**Wzrost cen nośników energii i usług komunalnych  
w porównaniu ze średnim wzrostem cen (1996 = 100)  
w latach 1996 - 2013**



Porównanie zmiany cen z tytułu opłat c.o. dla lokali mieszkalnych z ceną za energię ciepłą od dostawcy w latach 1997 - 2013 w ujęciu procentowym.



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ ŚRÓDMIEŚCIE ”  
W 2012 R**

Działalność remontowo-konserwacyjna mająca na celu zapewnienie prawidłowej eksploatacji budynków, instalacji i urządzeń technicznych w 2012 roku prowadzona była przez:

- Dział Techniczny Spółdzielni,
- Dział Eksploatacji Spółdzielni,
- Pogotowie Techniczne Spółdzielni,
- Wykonawstwo zlecone.

Prace remontowe i konserwacyjne wykonywane były w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan remontów.

**WYKONAWSTWO WŁASNE**

Prace konserwacyjne wykonywane były przez zespół konserwatorów i służby techniczne Spółdzielni w zakresie:

- konserwacji instalacji elektrycznych wraz z wymianą i uzupełnieniem osprzętu;
- konserwacji i napraw ślusarskich w budynkach i mieszkaniach członków Spółdzielni;
- konserwacji i napraw instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji;
- uzupełniających prac murarsko-malarskich, szklarskich, i dekarских.

W ramach wyżej wymienionych zagadnień w roku 2012 przeprowadzono we własnym zakresie następujące prace:



## 1. Roboty elektryczne i wentylacyjne.

Roboty konserwacyjne urządzeń i instalacji elektrycznych wykonywane są zgodnie z harmonogramem a zgłaszane przez lokatorów i Dział Eksploatacji usterki i braki w osprzęcie elektrycznym spowodowane zużyciem, kradzieżą lub dewastacją instalacji są niezwłocznie usuwane.

W ramach robót:

- wymieniono osprzęt oraz zamontowano czujki ruchu w budynkach:
  - Piotrkowska 182 kl. I
  - Piotrkowska 257 A
- zdemontowano i zamontowano nową instalację elektryczną wraz z osprzętem w budynkach:
  - Wigury 15 P II
  - Piłsudskiego 7 kl. III p. 7
  - Piotrkowska 204/210 kl. V (pralnia)
  - Sienkiewicza 101/109 kl. I p. VII (lok. użytkowe)
  - Gdańska 146 (w garażu)
  - Wigury 20 (przed garażem)
- wykonano nową instalację oświetleniową do lampy doświetlającej teren zewnętrzny
  - Piłsudskiego 7 (Pawilon)
  - Wigury 15 (plac zabaw)
- wykonano i podłączono nową instalację zasilającą do budki wjazdowej i do szlabanu:
  - Sienkiewicza 101/109
- naprawiano i wymieniano oprawy doświetlające korytarze przymieszkalne, klatki schodowe, holle.

## 2. Roboty związane z instalacją centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacją.

W ramach robót:

- sprawdzono drożność rur spustowych oraz rewizji i deszczówek we wszystkich zasobach spółdzielni,
- montowano wodomierze ciepłej i zimnej wody na zlecenie mieszkańców w 49 mieszkaniach
- wykonano nową instalację wodno-kanalizacyjną w budynkach:
  - Piotrkowska 182 kl. IV (lok. użytkowy)
  - Piotrkowska 182 kl. V p.7 (pralnia)
  - Piłsudskiego 7 p. 7 (kl. II; kl. III)
- zamontowano nową instalację wodno-kanalizacyjną wraz z armaturą:
  - Piotrkowska 189 A (pomieszcz. gospodarcze)
- naprawiono pękniętą rurę kanalizacyjną w lokalu użytkowym:
  - Piotrkowska 115/119
- naprawiono pęknięte piony kanalizacyjne:
  - Piotrkowska 235/241 (lok. użytkowy)
  - Piłsudskiego 7 (mieszk. Nr 79, lok. użytkowy)
  - Sienkiewicza 101/109 (mieszk. Nr 67)
- naprawiono pęknięte piony ciepłej i zimnej wody w budynkach:
  - Piotrkowska 204/210 kl. III ( II strefa /z. w.)
  - Piotrkowska 257 A (mieszk. Nr 28/c. w.)
- zamontowano nową instalację wody ciepłej i zimnej w budynku:
  - Piotrkowska 182 kl. III (lok. użytkowy)
- wykonano konserwację zaworów pływakowych na zbiornikach ciepłej i zimnej wody:

- Piotrkowska 182
  - Sienkiewicza 101/109
  - Piłsudskiego 7
- zamontowano zawory i odpowietrzniki automatyczne centralnego ogrzewania , ocieplono rury centralnego ogrzewania budynku:
- Wigury 20
  - Wigury 22
- zamontowano pompę centralnego ogrzewania węzle cieplnym:
- Piotrkowska 193
- czyszczono piony kanalizacyjne i podejścia według zgłoszeń i bieżących potrzeb,
- dokonano czyszczenia studzienek kanalizacji deszczowej w zasobach spółdzielni,
- wykonywano przeglądy i konserwację urządzeń w węzłach cieplnych i w hydroforniach.

Likwidowano drobne przecieki, nieszczelności pionów wodnych i kanalizacyjnych z wyjątkiem skorodowanych pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Na bieżąco wymieniane były zużyte głowice zaworów odcinających ciepłej i zimnej wody w pionach przymieszkalnych oraz prowadzone były prace konserwacyjne urządzeń i instalacji.

W ramach obsługi całodobowej, pracownicy zmianowi Działu Technicznego oprócz obsługi węzła grupowego usuwali zgłaszane awarie w godzinach wieczornych oraz w dniach wolnych od pracy (soboty, niedziele, święta).

Ponadto, w ramach usług odpłatnych wykonywano prace hydrauliczne na zlecenie lokatorów w mieszkaniach.

### **3. Roboty murarsko-malarskie, budowlane, tynkarskie.**

W ramach robót:

- przeprowadzono adaptację i remont pomieszczeń użytkowych:
  - Wigury 15 kl. II P II
  - Piotrkowska 182 p.7 (kl. V/kl. VI)
  - Piłsudskiego 7 p.7 kl. III
- naprawiono podłóżę w piwnicy budynku:
  - Zamenhofa 1/3 (kl. VI/ kl. VII)
- przygotowano teren i wykonano nowe podłóżę:
  - Piłsudskiego 7 (montaż trzepaka)
  - Piotrkowska 247 (do montażu szlabanu)
- naprawiono kosz przypięwiczny w budynku:
  - Piotrkowska 204/210 kl. V
- naprawiono tynki:
  - Zamenhofa 5 (prześwit)
  - Piotrkowska 182 (1 mieszkanie)
  - Zamenhofa 1/3 (1 mieszkanie)
  - Piotrkowska 204/210 (1 mieszkanie)
  - Wigury 15 (zabudowa przyłącza gazowego)
- naprawiono balkony:
  - Piotrkowska 257 A (2 mieszkania)
  - Zamenhofa 1/3 (2 mieszkania)
  - Wigury 15 (3 mieszkania)
  - Piłsudskiego 7 (1 mieszkanie)
  - Piotrkowska 247 (1 mieszkanie)
  - Piotrkowska 235/241 (1 mieszkanie)
  - Piotrkowska 204/210 (1 mieszkanie)
  - Sienkiewicza 101/109 (1 mieszkanie)
- pomalowano pralnię i suszarnię w budynku:
  - Piłsudskiego 7 p. 7 kl. I

- pomalowano ściany i sufity:
  - Zamenhofska 5 (w prześwicie)
  - Wigury 15 (korytarz kl. I, II)
- pomalowano miejsca postojowe na parkingu:
  - Piotrkowska 204/210,
  - Piotrkowska 115/119.
- pomalowano ogrodzenie posesji:
  - Piotrkowska 189 A
- wymieniono kratki przed wejściem do kl. schodowych:
  - Wigury 15
- wykonano i zamontowano zabudowę rur w poziomach i szachtach w lokalu użytkowym:
  - Piłsudskiego 7 kl. III

#### **4. Roboty ślusarskie, szklarskie, dekarские, stolarskie i drogowe .**

Roboty ślusarskie wykonywane we własnym zakresie ukierunkowane były na utrzymanie w dobrym stanie technicznym zasobów oraz całej infrastruktury z nimi związanej.

W ramach robót :

- naprawiono ogrodzenia:
  - Piotrkowska 189 A
  - Wigury 15
- zamontowano kraty na koszach p/piwnicznych:
  - Piotrkowska 204/210 kl. I, kl. II
- naprawiono obróbkę blacharską:

- Piotrkowska 204/210 (dylatacja kl. V)
  - Piotrkowska 103/105
  - Nawrot 9/11
  - Gdańska 146
- ułożono kostkę przy studziencie kanalizacyjnej:
- Piotrkowska 183/187
- naprawiono schody:
- Piotrkowska 182
  - Zamenhofska 1/3
- naprawiono chodniki przy budynkach:
- Piłsudskiego 7 kl. I, kl. II
  - Nawrot 9/11
  - Piotrkowska 235/241
  - Wigury 15 (od str. Pogotowia)
  - Piotrkowska 257 A
- naprawiono podłoże:
- Piotrkowska 257A
  - Sienkiewicza 101/109 kl. I (podjazd)
  - Gdańska 146 (ułożono płyty ażurowe przy garażu)
  - Piotrkowska 182 taras kl. I/ kl. II (przełożono kostkę)
- w ramach potrzeb i bieżących zgłoszeń wykonywano naprawy:
- bram wjazdowych,
  - krat do piwnic i na poddasza,
  - szuflad i rur zsypowych,
  - ogrodzeń i furtek
  - drzwi wejściowych
- wykonano punktowe naprawy poszycia dachowego:
- Piotrkowska 183/187
  - Wólczańska 126

- Piotrkowska 257 A
  - Piotrkowska 182 (nad mieszk. Nr 416)
  - Piotrkowska 193 (nad mieszk. Nr 25)
  - Piotrkowska 115/119
- ocieplono dach styropianem oraz położono papę na dachu budynku:
- Wólczańska 155
- naprawiono i uzupełniono obróbki blacharskie wg zgłoszeń i bieżących potrzeb
- w zasobach spółdzielni wykonywane były roboty konserwacyjno – zabezpieczające z wymianą rynien i koszy spustowych wraz z czyszczeniem rur spustowych deszczówek
- naprawiano i uszczelniano stolarkę okienną w mieszkaniach, w pomieszczeniach technicznych oraz ogólnego użytku,
- regulowano okucia w nowych oknach zespolonych wg zgłoszeń mieszkańców,
- naprawiano drzwi wejściowe oraz do klatkach schodowych i zsyków poprzez wymianę:
- zawiasów,
  - klamek,
  - naprawę lub wymianę zamków
  - wkładek
  - regulację samozamykaczy
- wykonywano w ramach potrzeb szklenie okien i drzwi na korytarzach mieszkalnych i w klatkach schodowych,
- wykonywano przeglądy i smarowanie klap wyjść p. pożarowych, konserwację klap dymowych i osprzętu

**WYKONAWSTWO ZLECONE**

W zakresie wykonawstwa zleconego w 2012 roku zrealizowano następujące roboty remontowe :

**1. W zakresie robót murarsko-malarskich**

- pomalowano klatki schodowe i korytarze przymieszkalne:

- Piotrkowska 257 A

**2. W zakresie robót ogólnie – budowlanych.**

- wykonano roboty tynkarsko-posadzgarskie związane z naprawą wad technologicznych w tym:

- remont tynków (cztery mieszkania)
- remont podłogi (dwa mieszkania)

- zabezpieczono płyty balkonowe w budynku:

- Piotrkowska 235/241 (54 szt.)

**3. W zakresie robót stolarskich.**

Po uprzednim przeglądzie i spisaniem protokole konieczności wymiany spowodowanym złym stanem technicznym stolarki okiennej wymieniono:

➤ w mieszkaniach i w lokalach użytkowych	261 szt. okien
➤ w klatkach schodowych	21 szt. okien
➤ w pralniach, suszarniach	17 szt. okien

- wymieniono drzwi wejściowe :

- Piotrkowska 247
- Sienkiewicza 101/109 kl. I (lok. użytkowy)

**4. W zakresie robót dekarских:**

- naprawiono poszycie oraz rynny i półryny w garażu:

- Nawrot 6



## 5. W zakresie remontów instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

- zakupiono pompę centralnego ogrzewania:
  - Piotrkowska 193
- naprawiono pompy:
  - Piotrkowska 204/210 (węzeł kl. V pompa c. o.)
  - Piotrkowska 182 (pompa c. w. II strefa)
- wymieniono wodomierz wody ciepłej:
  - Budynek techniczny (węzeł grupowy)

## 6. Tereny zielone i mała architektura.

Zieleń jest ważnym elementem struktury miejskiej, a zwłaszcza każdego osiedla, któremu nadaje specyficzny charakter. Do utrzymania terenów zielonych w dobrym stanie jest konieczne przeprowadzanie w ciągu roku szeregu zabiegów pielęgnacyjnych. Polegają one przede wszystkim na:

- 1) pieleniu i spulchnianiu ziemi
- 2) nawożeniu roślin w okresie wegetacji
- 3) podlewaniu
- 4) usuwaniu przekwitłego kwiatostanu
- 5) przycinaniu, odchwaszczaniu rabat
- 6) wykonywaniu zabiegów ochrony roślin przed chorobami i szkodnikami
- 7) przesadzaniu i rozsadzaniu
- 8) kompleksowej pielęgnacji nasadzeń jednorocznych
- 9) uzupełnianiu ziemi w gazonach w razie potrzeb
- 10) uzupełnianiu gazonów nowymi nasadzeniami w skutek kradzieży lub naturalnych zniszczeń
- 11) koszeniu i grabieniu trawy
- 12) formowaniu istniejących żywopłotów
- 13) zabezpieczeniu roślin przed zimą
- 14) dosiewaniu trawy w miejscach zniszczonych i wydeptanych

## 15) grabieniu opadłych liści

Prace te w większości przeprowadzane są przez pracowników gospodarczych i gospodarzy domów.

Co roku Spółdzielnia dokonuje przeglądu drzew i w razie konieczności wykonania prac związanych z chirurgią drzew zleca wykonanie powyższych prac specjalistycznym firmom. Pielęgnacja zieleni wysokiej obejmuje swoim zakresem:

- 16) usuwanie odrostów przy drzewach
- 17) usuwanie gałęzi suchych i połamanych w razie potrzeb
- 18) formowanie koron drzew
- 19) wykonywanie zabiegów ochrony roślin przed chorobami i szkodnikami w chwili zauważenia pierwszych objawów.

Jeżeli chodzi o małą architekturę to co roku Spółdzielnia dokonuje przeglądu urządzeń na placu zabaw. Zgodnie z wymogami wymieniany jest piasek w piaskownicach. Pracownicy działu technicznego dokonują uzupełnienia brakujących, wymiany uszkodzonych i zniszczonych desek w ławkach. W razie konieczności naprawiane są uszkodzone lub uzupełniane są skradzione kosze na śmieci.

## 7. Wywóz śmieci.

Z dniem 1 lipca wchodzi w życie nowa ustawa, która zmienia zasady zagospodarowania śmieci. W myśl nowych przepisów w imieniu zarządców nieruchomości umowy na wywóz śmieci będzie podpisywać gmina, która w drodze przetargu wybierze firmę zajmującą się wywozem śmieci. Mieszkańcy zaś będą płacili tzw. podatek śmieciowy. Wysokość opłat za wywóz nieczystości została określona w uchwale podjętej przez radę gminy. Jej wysokość będzie uzależniona od jednego z trzech kryteriów: powierzchni nieruchomości, ilości osób zamieszkujących w lokalu lub ilości zużywanego wody. Pod koniec kwietnia Spółdzielnia wysłała do wszystkich mieszkańców deklaracje, w których właściciele mieszkań mieli określić liczbę osób zamieszkujących w lokalu i zadeklarować swoją gotowość co do segregowania odpadów. W Łodzi opłata za wywóz śmieci będzie uzależniona od ilości osób zamieszkujących w danym lokalu i niestety wyższa niż do tej pory. Większość mieszkańców opowiedziała się za segregacją śmieci. Wpływ na to z pewnością miała prowadzona od kilku lat selektywna zbiórka odpadów jak i niższa stawka.

Dotychczasowe umowy zawarte z przedsiębiorstwami wywożącymi śmieci zostały wypowiedziane ze skutkiem na dzień 30 czerwca i zastąpione obowiązkiem składania deklaracji prezydentowi miasta, co będzie stanowić podstawę do naliczania opłat. Gmina będzie zobowiązana do wyznaczenia punktu odbioru segregowanych odpadów oraz kontrolowania firm świadczących usługi ich wywozu. Nowa ustawa budzi wiele kontrowersji i jeszcze przed jej wejściem została zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego. Zwłaszcza sposób i wysokość naliczanych stawek powoduje wiele niezgodności. Wiele osób uważa, że proponowane stawki są za wysokie i niesprawiedliwie rozłożone.

### **8. Instalacja gazowa i wentylacja.**

Spółdzielnia działając w oparciu o przepisy prawa budowlanego zobowiązana jest do przeprowadzania co roku przeglądu instalacji gazowej i wentylacji polegającego na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności. To nie tylko kwestia bezpieczeństwa, ale wymóg określony prawem. Coroczny przegląd wykaże czy przewody wentylacyjne są drożne, a sama instalacja gazowa szczelna. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości spowodowanej przede wszystkim montażem wyciągów elektrycznych przywracamy instalację do stanu pierwotnego jednocześnie informując mieszkańców o ujemnych skutkach takich działań, zwłaszcza w tych lokalach, których mieszkańcy korzystają z urządzeń gazowych.

### **9. Garaż wielopoziomowy.**

Brak miejsc do parkowania samochodów to jeden z aktualnych problemów dużych miast. Zwłaszcza w śródmieściu problem ze znalezieniem miejsca parkingowego jest szczególnie dotkliwy, a ponadto trzeba za nie zapłacić po wprowadzeniu stref płatnego parkowania. Większość budynków to zabudowa z lat 70-tych, która ma to do siebie, że nie ma parkingów podziemnych. Inwestycje w tamtych czasach nie przewidywały takiej ilości miejsc parkingowych. Na ulicy przed budynkami parkują nie tylko mieszkańcy okolicznych budynków, ale także pracownicy lokali użytkowych i klienci. Budowa parkingu wielopoziomowego to doskonałe rozwiązanie w centrum miasta. Założeniem budowy garażu wielopoziomowego było wkomponowanie go i integracja z otaczającym terenem. Zielony dach obsadzono trawą i rozchodnikami. Garaż cieszy się od lat niesłabnącym zainteresowaniem. Z jego

usług korzystają nie tylko nasi mieszkańcy, ale również firmy mające swoje biura w sąsiedztwie. Świadczy to o poczuciu wygody, bezpieczeństwa i zaufaniu klientów do parkowania w tym obiekcie. W ramach wprowadzonego programu oszczędnościowego od stycznia br. obsługa garażu została przekazana firmie zewnętrznej, co zmniejszyło koszty. Parking wielopoziomowy został wybudowany w celu rozwiązania problemu parkowania samochodów przed najwyższymi budynkami i podniesienia komfortu zamieszkiwania swoim mieszkańcom. Parkingi przed budynkami są przepełnione, a miejsc postojowych jest dużo mniej niż potrzeba w rzeczywistości. Dlatego też najemcy lokali użytkowych zostali zobowiązani do parkowania samochodów w garażu wielopoziomowym, aby w ten sposób zapewnić jak najwięcej miejsc mieszkańcom.

#### **10. Prace sanitarno-epidemiologiczne.**

W budynkach wysokich przy dużej liczbie mieszkań zdarza się, że pojawiają się niechciane szkodniki. W takiej sytuacji przeprowadzane są zabiegi dezynsekcji, które mają na celu zwalczanie szkodliwych owadów. Prace sanitarno-epidemiologiczne wykonywane są dwuetapowo przy użyciu środków i preparatów o najwyższej jakości oraz przy zastosowaniu najnowszych technik w zakresie tępienia szkodników. Usługi te wykonywane są w terminach dogodnych dla naszych mieszkańców, szybko, terminowo, dyskretnie. Użyte preparaty odznaczają się niską toksycznością dla ludzi i zwierząt oraz posiadają atest Ministerstwa Zdrowia i Opieki Społecznej. W porozumieniu z Urzędem Miasta Łodzi dwa razy do roku przeprowadzana jest profilaktyczna deratyzacja w całych zasobach.

## 11. Prace związane z eksploatacją dźwigów

Na prawidłową i bezpieczną pracę dźwigów ma bezpośredni wpływ bieżąca konserwacja oraz naprawy i bieżąca wymiana zużytych elementów.

W ramach istotniejszych napraw, poza konserwacją, w roku 2012 przeprowadzono:

Wigury 15	➤ wymiana linki ogranicznika prędkości, wymiana kabli zwisowych
Piotrkowska 204 kl. 1 ; 2	➤ wymiana kabli zwisowych, koła ciernego i zdawczego
Piotrkowska 204 kl.3	➤ wymiana ogranicznika prędkości
Piotrkowska 182 kl. 6	➤ wymiana przetwornicy
Sienkiewicza 101 kl.1	➤ wymiana silnika wciągarki
Sienkiewicza 101 kl.2;3	➤ wymiana przetwornicy
Piotrkowska 182 kl 6 ; 4	➤ wymiana przetwornicy w małym dźwigu
Piotrkowska 247	➤ wymiana linki ogranicznika prędkości w dźwigu meblowym, malowanie drzwi szybowych
Piotrkowska 235	➤ usunięcie skutków dewastacji kl2 dźwig osobowy Wymiana lin nośnych i koła ciernego
Piotrkowska 182 kl. 2	➤ wymiana koła ciernego i zdawczego wymiana kabla zwisowego
Piłsudskiego 7 kl.3	➤ wymiana ogranicznika prędkości wraz z linką
Piotrkowska 182 kl. 5	➤ wymiana wykładziny w dźwigu małym

## 12. Konserwacja domofonów.

Za okres 1-05-2012 r. do 30-04-2013 r.

W okresie tym były na bieżąco usuwane usterki instalacji domofonowych zgodnie z umową.

W zakresie konserwacji domofonów jest utrzymanie w sprawności działania:

- unifonów
- centrali domofonowej
- okablowania z połączeniami
- zamków i zaczepów
- urządzeń elektronicznych, zasilacza, wzmacniacza, generatora
- utrzymanie w sprawności drzwi wejściowych do klatek w zakresie współdziałania z instalacją domofonową

W przypadku konieczności wymiany jakiegokolwiek elementu instalacji domofonowej, wykonywane jest to w ramach konserwacji.

Dodatkowo zostały wykonane prace takie jak:

- 1) montaż unifonu w Galerii
- 2) wymiana uszkodzonego videomonitora Wigury 15a m 10

### **13. KONSERWACJA TELEWIZJI CCTY**

Za okres 1-05-2012 r. do 30-04-2013 r.

W okresie tym były na bieżąco usuwane usterki instalacji zgodnie z umową.

W zakresie konserwacji jest utrzymanie w sprawności działania:

- kamer
- jednostek komputerowych
- połączeń sieciowych
- zasilaczy
- rejestratorów
- multiplekserów
- okablowania

Dodatkowo zostały wykonane prace takie jak:

- 1) Wymiana kamery telewizji przemysłowej Sienkiewicza 101/109
- 2) Wymiana dysku HDD systemu CCTV Piotrkowska 204/210 kl. 5
- 3) Naprawa monitora Piotrkowska 204/210 kl. 2
- 4) Naprawa monitora Piotrkowska 247
- 5) Wymiana uszkodzonego komputera CCTV na rejestrator w garażu wielopiętrowym.

## PODSUMOWANIE

Zarząd spółdzielni w działalności remontowo-konserwacyjnej w 2012 r. kontynuował przyjęte kierunki działań z lat ubiegłych, zapewniające uzyskanie oszczędności w zużyciu energii cieplnej, elektrycznej oraz wody, prowadzących do zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych.

Działalność remontowo-konserwacyjna podyktowana była również dążeniem do bezawaryjnej pracy eksploatowanych urządzeń i instalacji w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobów.

Należy podkreślić, że wiele robót o różnorodnym charakterze branżowym wykonywanych było przez zespół konserwatorów i służby techniczne spółdzielni.

Główne zadania realizowane w roku 2012 to:

- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców poprzez :
  - ścisłe przestrzeganie wymogów w zakresie prawidłowej eksploatacji instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacji oraz przepisów przeciwpożarowych,
  - zabezpieczenie posesji przed osobami niepożądanymi, celem stworzenia bezpiecznych warunków zamieszkania
  - utrzymywania w dobrym stanie zasobów i infrastruktury wewnętrznej
- kontynuowanie działań w zakresie oszczędności energii cieplnej w powiązaniu z:
  - wymianą stolarki okiennej na nową (eurookna) o lepszych właściwościach termoizolacyjnych,
  - instalacją urządzeń technicznych zapewniających zmniejszenie zużycia energii elektrycznej,
  - instalacją wodomierzy w mieszkaniach i w pomieszczeniach ogólnego użytku powodujących zaoszczędzenie zużycia ciepłej i zimnej wody,
  - wymianą zaworów odcinających na instalacji wodnej oraz centralnego ogrzewania i cyrkulacji
- powiększenie ilości miejsc postojowych podyktowane systematycznym zwiększeniem ilości samochodów osobowych
- poprawa infrastruktury technicznej i małej architektury wokół obiektów
- zapewnienie poprawnego działania wszystkich instalacji wraz z bieżącym wykonywaniem napraw oraz usuwaniem awarii zgłaszanych przez mieszkańców.

Zakres robót remontowo-konserwacyjnych połączony jest z realizacją wniosków mieszkańców zgłaszanych na zebraniach grup członkowskich. Szczegółowy zakres problematyki konserwacyjno-remontowej określony jest w planie remontów.

***PROJEKTY UCHWAŁ***



Uchwała Nr  
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: zatwierdzenia proponowanego porządku obrad Zebrania  
Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

---

§1

Zebranie Przedstawicieli zatwierdza proponowany porządek obrad Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 28 czerwca 2013 r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz  
Zebrania Przedstawicieli

Przewodniczący  
Zebrania Przedstawicieli

.....

.....

Uchwała Nr  
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: przyjęcia sprawozdania z realizacji wniosków przyjętych przez  
Zebranie Przedstawicieli w dniu 15 czerwca 2012 r.

---

§1

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, po zapoznaniu się z przedstawionymi materiałami, działając na podstawie § 23 pkt 2 Statutu Spółdzielni postanawia przyjąć sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 15 czerwca 2012 r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

---

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---

UCHWAŁA Nr XXIII / 53 / 2013

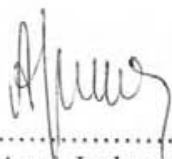
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
z dnia 18.06.2013 roku  
w sprawie : oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 rok

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym za 2012 rok i opinią biegłego rewidenta, działając w oparciu o postanowienie § 36 Statutu Spółdzielni ocenia pozytywnie sprawozdanie finansowe za 2012 rok wraz z załącznikami :

- ▶ wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- ▶ bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 rok, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 102 102 568,52 zł
- ▶ rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2012 do 31.12.2012 r. wykazuje :
  - 1) zmianę stanu produktów stanowiącą niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (nadwyżka kosztów nad przychodami) w kwocie 1 668 023,31 zł
  - 2) nadwyżkę (zysk netto) na pozostałej działalności gospodarczej w kwocie 2 910 227,41 zł
- ▶ zestawienie zmian w kapitale ( funduszu ) własnym za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 8 786 705,60 zł
- ▶ rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 49 617,08 zł
- ▶ informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2012 rok

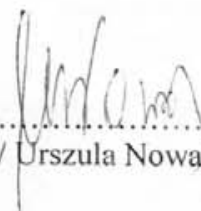
i wnioskuje do Zebrania Przedstawicieli o jego zatwierdzenie.

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....  
/ Anna Jackowska /

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....  
/ Urszula Nowakowska /

UCHWAŁA Nr XXIII / 54 / 2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
z dnia 18.06.2013 roku

w sprawie : przyjęcia Opinii i Raportu z badania sprawozdania finansowego za 2012 rok

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” działając w oparciu o postanowienie § 36 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje :

§ 1

Rada Nadzorcza została zapoznana z wynikiem badania sprawozdania finansowego za 2012 rok przeprowadzonego przez biegłego rewidenta Pana Tadeusza Stefka z Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN – RACH” Spółka z o. o.. Opinia i Raport z dnia 11.06.2013 roku z badania sprawozdania są w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

§ 2

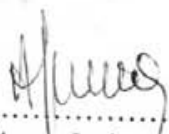
Treść opinii zawiera klauzulę, iż sprawozdanie finansowe zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w ustawie zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Jest ono zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

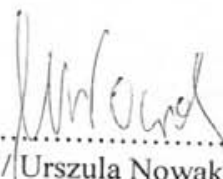
§ 3

Rada Nadzorcza przyjmuje Opinię i Raport z badania sprawozdania finansowego za 2012 rok i wnioskuję o zatwierdzenie sprawozdania finansowego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
/ Anna Jackowska /

  
.....  
/ Urszula Nowakowska /

## Uchwała Nr

Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni  
wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2012 rok

---

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 23  
pkt. 2 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z przedstawionymi materiałami  
i wnioskiem Rady Nadzorczej postanawia:

### § 1

1. Przyjąć sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2012 roku
2. Zatwierdzić sprawozdanie finansowe za 2012 rok, na które składa się :
  - wprowadzenie do sprawozdania finansowego
  - bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 rok, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 102 102 568,52 zł
  - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2012 do 31.12.2012 r. wykazuje:
    - 1) zmianę stanu produktów stanowiącą niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (nadwyżka kosztów nad przychodami) w kwocie 1 668 023,31 zł
    - 2) nadwyżkę bilansową (zysk netto) na pozostałej działalności gospodarczej w kwocie 2 910 227,41 zł
  - zestawienie zmian w kapitale ( funduszu ) własnym za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 8 786 705,60 zł,
  - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 49 617,08 zł,
  - informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2012 rok.

### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała wchodzi w życie z  
dnem podjęcia. Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---

Uchwała Nr  
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni z działalności  
w 2012 roku.

---

**§1**

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, po zapoznaniu się z przedłożonymi materiałami, działając na podstawie § 23 pkt 2 Statutu Spółdzielni, postanawia przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni z działalności w 2012 roku.

**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

.....

.....


**UCHWAŁA Nr 50 /XXIII/2013**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
z dnia 21.05.2013 r

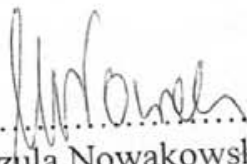
w sprawie : wniosku do Zebrania Przedstawicieli o udzielenie absolutorium  
Prezesowi Zarządu, Panu Krzysztofowi Diduchowi.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
wnioskuje o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu,  
Panu Krzysztofowi Diduchowi za działalność w Spółdzielni  
w 2012 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
/ Anna Jackowska /

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
/ Urszula Nowakowska /

Uchwała Nr  
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu  
Krzysztofowi Diduchowi za działalność w roku 2012.

---

§1

Na podstawie § 23 pkt. 2 Statutu Spółdzielni – Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” na wniosek Rady Nadzorczej udziela absolutorium Prezesowi Zarządu Krzysztofowi Diduchowi za działalność w Spółdzielni w roku 2012.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

.....

.....




UCHWAŁA Nr 51 /XXIII/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
z dnia 21.05.2013 r

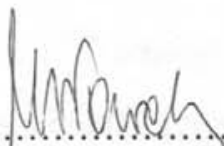
w sprawie : wniosku do Zebrania Przedstawicieli o udzielenie absolutorium  
Zastępcy Prezesa Zarządu, Panu Tomaszowi Bednarkowi.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „ Śródmieście ”  
wnioskuje o udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ,  
Panu Tomaszowi Bednarkowi za działalność w Spółdzielni  
w 2012 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
/ Anna Jackowska /

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
/ Urszula Nowakowska /

## Uchwała Nr

Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa  
Tomaszowi Bednarkowi za działalność w roku 2012.

---

### §1

Na podstawie § 23 pkt. 2 Statutu Spółdzielni – Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” na wniosek Rady Nadzorczej udziela absolutorium Zastępcy Prezesa Tomaszowi Bednarkowi za działalność w Spółdzielni w roku 2012.

### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

---

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---

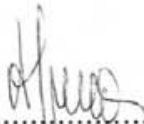
UCHWAŁA Nr 52 /XXIII/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
z dnia 21.05.2013 r.


w sprawie : wniosku do Zebrania Przedstawicieli o udzielenie absolutorium  
Członkowi Zarządu, Pani Jolancie Wesołowskiej.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
wnioskuje o udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu,  
Pani Jolancie Wesołowskiej za działalność w Spółdzielni  
w 2012 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
/ Anna Jackowska /

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
/ Urszula Nowakowska /

**Uchwała Nr**  
**Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”**  
**w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu  
Jolancie Wesołowskiej za działalność w roku 2012.

---

**§1**

Na podstawie § 23 pkt. 2 Statutu Spółdzielni – Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” na wniosek Rady Nadzorczej udziela absolutorium Jolancie Wesołowskiej – Członkowi Zarządu za działalność w Spółdzielni w roku 2012.

**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

---

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---

UCHWAŁA Nr XXIII / 55 / 2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
z dnia 18.06.2013 roku  
w sprawie : rozliczenia wyniku za 2012 rok

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” działając w oparciu o postanowienie § 36 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje :

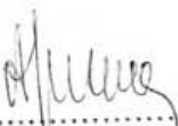
§ 1

Nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 668 023,31 zł dotyczącą GZM – u rozliczyć zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako międzyokresowe rozliczenie kosztów roku następnego (poprzez zwiększenie kosztów)

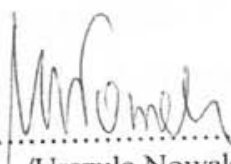
§ 2

Nadwyżkę bilansową na działalności gospodarczej za 2012 rok stanowiącą wynik finansowy netto w kwocie 2 910 227,41 zł przeznaczyć na pokrycie powstałego w ubiegłych latach niedoboru na w/w działalności i wnioskuje do Zebrania Przedstawicieli o zatwierdzenie proponowanego rozliczenia wyniku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
/ Anna Jackowska/

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
/Urszula Nowakowska/

**Uchwała Nr**  
**Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”**  
**w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013r.**

w sprawie: rozliczenia wyniku za 2012 rok

---

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 23 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z przedstawionymi materiałami i wnioskiem Rady Nadzorczej postanawia:

**§ 1**

Nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 668 023,31 zł dotyczącą GZM – u rozliczyć zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako międzyokresowe rozliczenie kosztów roku następnego (poprzez zwiększenie kosztów)

**§ 2**

Nadwyżkę bilansową na działalności gospodarczej za 2012 rok stanowiącą wynik finansowy netto w kwocie 2 910 227,41 zł przeznaczyć na pokrycie powstałego w latach ubiegłych niedoboru na w/w działalności.

**§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

---

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---

Łódź, dnia 20.05.2013 r.

**Zebranie Przedstawicieli  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Śródmieście” w Łodzi**

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Śródmieście” w Łodzi  
ul. Sienkiewicza 113

**Wniosek**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi wnosi o podjęcie uchwały w sprawie zbycia przez Spółdzielnię nieruchomości wymienionych w załączniku nr 1, który stanowi integralną część wniosku, w szczególności na wniesieniu aportem do dowolnej spółki i objęcie za to wniesienie dowolnej ilości udziałów spółki, ewentualnie sprzedaż za cenę ustaloną przez Zarząd lub zamianę na dowolnie wybraną przez Zarząd rzecz ruchomą bądź nieruchomą.

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„SRÓDMIEŚCIE”

ZASTĘPCA PRZEDSIĘDZĄCEGO

PREZES ZARZĄDU

mgr. Krzysztof Biduch

*Komisja Inwestycyjna przygotował zaopiniowaną  
wniosek Zarządu.  
Aleksander Chobler  
21.05.2013.*

## Uchwała Nr

Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013r.

w sprawie: rozliczenia wyniku za 2012 rok

---

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 23 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z przedstawionymi materiałami i wnioskiem Rady Nadzorczej postanawia:

### § 1

Nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 668 023,31 zł dotyczącą GZM – u rozliczyć zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako międzyokresowe rozliczenie kosztów roku następnego (poprzez zwiększenie kosztów)

### § 2

Nadwyżkę bilansową na działalności gospodarczej za 2012 rok stanowiącą wynik finansowy netto w kwocie 2 910 227,41 zł przeznaczyć na pokrycie powstałego w latach ubiegłych niedoboru na w/w działalności.

### §3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

---

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---



Załącznik nr 1  
do wniosku Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
z dnia 20.05.2013 r.

w sprawie zbycia nieruchomości :

1. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi, objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246090/7, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/175 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt pięć) i 69/168 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto sześćdziesiąt osiem) w obrębie S-7,
2. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246225/3, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/188 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt osiem), 69/186 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt sześć), 69/195 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt pięć), 69/199 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt dziewięć) w obrębie S-7,
3. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi, stanowiąca działkę nr 69/171 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt jeden) w obrębie S-7, objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00034105/7,
4. nieruchomość przy ul. Stanisława Wigury bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00047039/7, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 59/52 (pięćdziesiąt dziewięć łamane przez pięćdziesiąt dwa), 59/53 (pięćdziesiąt dziewięć łamane przez pięćdziesiąt trzy), 61/26 (sześćdziesiąt jeden łamane przez dwadzieścia sześć), 57/16 (pięćdziesiąt siedem łamane przez szesnaście) i 57/23 (pięćdziesiąt siedem łamane przez dwadzieścia trzy) w obrębie S-8,
5. nieruchomość przy ul. Stanisława Wigury bez numeru w Łodzi, stanowiąca działkę nr 55/15 (pięćdziesiąt pięć łamane przez piętnaście) w obrębie S-8 objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00279949/4,

6. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246179/5, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/185 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt pięć), 69/193 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt trzy), 69/194 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt cztery), 69/197 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt siedem), 69/198 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt osiem) w obrębie S-7,
7. nieruchomość przy ul. Henryka Sienkiewicza bez numeru w Łodzi objętą księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00052526/6, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/204 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście cztery), 69/214 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście czternaście), 73/4 (siedemdziesiąt trzy łamane przez cztery), 69/176 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt sześć), 72/16 (siedemdziesiąt dwa łamane przez szesnaście), 69/187 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt siedem), 69/189 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt dziewięć), 69/190 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt), 69/191 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt jeden), 69/218 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście osiemnaście) w obrębie S-7,

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
ŚRÓDMIEŚCIE

ZASTĘPCA PREZESA

*[Signature]*

PREZES ZARZĄDU

*[Signature]*  
mgr Krzysztof Długość

Uchwała Nr .....<sup>48/XXIII/2013</sup>.....  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia <sup>21.05.2013</sup>..... r.

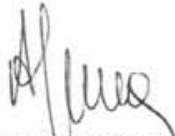
w sprawie : rekomendacji wniosku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi w sprawie zbycia nieruchomości


§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi postanawia zaopiniować pozytywnie i rekomendować do Zebrania Przedstawicieli wnioszek Zarządu Spółdzielni dotyczący zbycia przez Spółdzielnię nieruchomości wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały, w szczególności poprzez wniesienie aportem do dowolnej spółki i objęcie za to wniesienie dowolnej ilości udziałów spółki. ewentualnie sprzedaż za cenę ustaloną przez Zarząd lub zamianę na dowolnie wybraną przez Zarząd rzecz ruchomą bądź nieruchomą.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
.....  
(Anna Jackowska)

  
.....  
(Urszula Nowakowska)

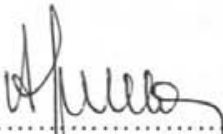
Załącznik nr 1  
do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 48/XXIII / 2013  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
z dnia 21.05.2013 r.

w sprawie zbycia nieruchomości :

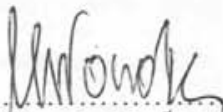
1. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi, objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246090/7, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/175 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt pięć) i 69/168 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto sześćdziesiąt osiem) w obrębie S-7,
2. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246225/3, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/188 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt osiem), 69/186 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt sześć), 69/195 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt pięć), 69/199 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt dziewięć) w obrębie S-7,
3. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi, stanowiąca działkę nr 69/171 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt jeden) w obrębie S-7, objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00034105/7,
4. nieruchomość przy ul. Stanisława Wigury bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00047039/7, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 59/52 (pięćdziesiąt dziewięć łamane przez pięćdziesiąt dwa), 59/53 (pięćdziesiąt dziewięć łamane przez pięćdziesiąt trzy), 61/26 (sześćdziesiąt jeden łamane przez dwadzieścia sześć), 57/16 (pięćdziesiąt siedem łamane przez szesnaście) i 57/23 (pięćdziesiąt siedem łamane przez dwadzieścia trzy) w obrębie S-8,
5. nieruchomość przy ul. Stanisława Wigury bez numeru w Łodzi, stanowiąca działkę nr 55/15 (pięćdziesiąt pięć łamane przez piętnaście) w obrębie S-8 objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00279949/4,

6. nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246179/5, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/185 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt pięć), 69/193 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt trzy), 69/194 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt cztery), 69/197 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt siedem), 69/198 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt osiem) w obrębie S-7,
7. nieruchomości przy ul. Henryka Sienkiewicza bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00052526/6, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/204 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście cztery), 69/214 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście czternaście), 73/4 (siedemdziesiąt trzy łamane przez cztery), 69/176 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt sześć), 72/16 (siedemdziesiąt dwa łamane przez szesnaście), 69/187 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt siedem), 69/189 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt dziewięć), 69/190 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt), 69/191 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt jeden), 69/218 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście osiemnaście) w obrębie S-7,

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
.....  
(Anna Jackowska)

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
.....  
(Urszula Nowakowska)

## Uchwała Nr

Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: zbycia przez Spółdzielnię, nieruchomości określonych  
w załączniku nr 1.

---

### §1

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi działając na podstawie art. 38 §1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z póź. zm.) i §23 pkt 5 Statutu Spółdzielni, wyraża zgodę na zbycie przez Spółdzielnię, nieruchomości określonych w załączniku nr 1, który stanowi integralną część uchwały, w szczególności wyraża zgodę na wniesienie aportem do dowolnej spółki i objęcie za to wniesienie dowolnej ilości udziałów spółki ewentualnie sprzedaż za cenę ustaloną przez Zarząd ewentualnie zamianę na dowolnie wybraną przez Zarząd rzecz ruchomą bądź nieruchomą.

### §2

Zebranie Przedstawicieli upoważnia Zarząd Spółdzielni do składania wszelkich oświadczeń woli w celu realizacji niniejszej uchwały.

### §3

Integralną część uchwały stanowi załącznik będący wykazem nieruchomości, na których zbycie w/w sposób Zebranie Przedstawicieli wyraża zgodę.

### §4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr ..... / 2013 Zebrania Przedstawicieli  
z dnia 28 czerwca 2013 roku

---

zawierający wykaz nieruchomości, na których zbycie Zebranie Przedstawicieli  
wyraża zgodę:

1. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi, objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246090/7, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/175 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt pięć) i 69/168 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto sześćdziesiąt osiem) w obrębie S-7,
2. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246225/3, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/188 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt osiem), 69/186 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt sześć), 69/195 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt pięć), 69/199 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt dziewięć) w obrębie S-7,
3. nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi, stanowiąca działkę nr 69/171 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt jeden) w obrębie S-7, objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00034105/7,
4. nieruchomość przy ul. Stanisława Wigury bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00047039/7, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 59/52 (pięćdziesiąt dziewięć łamane przez pięćdziesiąt dwa), 59/53 (pięćdziesiąt dziewięć łamane przez pięćdziesiąt trzy), 61/26 (sześćdziesiąt jeden łamane przez dwadzieścia sześć), 57/16 (pięćdziesiąt siedem łamane przez szesnaście) i 57/23 (pięćdziesiąt siedem łamane przez dwadzieścia trzy) w obrębie S-8,

5. nieruchomości przy ul. Stanisława Wigury bez numeru w Łodzi, stanowiąca działkę nr 55/15 (pięćdziesiąt pięć łamane przez piętnaście) w obrębie S-8 objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00279949/4,
6. nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej bez numeru w Łodzi objęta księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00246179/5, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/185 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt pięć), 69/193 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt trzy), 69/194 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt cztery), 69/197 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt siedem), 69/198 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt osiem) w obrębie S-7,
7. nieruchomości przy ul. Henryka Sienkiewicza bez numeru w Łodzi objętą księgą wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW LD1M/00052526/6, na którą składają się działki ewidencyjne oznaczone nr nr 69/204 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście cztery), 69/214 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście czternaście), 73/4 (siedemdziesiąt trzy łamane przez cztery), 69/176 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt sześć), 72/16 (siedemdziesiąt dwa łamane przez szesnaście), 69/187 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt siedem), 69/189 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto osiemdziesiąt dziewięć), 69/190 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt), 69/191 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto dziewięćdziesiąt jeden), 69/218 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwieście osiemnaście) w obrębie S-7,

Sekretarz

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

Zebrania Przedstawicieli

---

---



## Uchwała Nr

Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013r.

w sprawie: podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.

---

Na podstawie art. 108 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi postanawia:

### §1

Dokonać podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi i utworzyć nową Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” w Łodzi z części dotychczasowych zasobów Spółdzielni zlokalizowanych w Łodzi przy ulicach Zamenhofa 1/3 i Zamenhofa 5.

### §2

Ustalić, iż członkami nowopowstającej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum S” staną się członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, którzy posiadają tytuł prawny do lokali w budynkach przy ul. Zamenhofa 1/3 i ul. Zamenhofa 5 w Łodzi, których imienny wykaz członków stanowi załącznik nr 1 będący integralną częścią niniejszej uchwały.

### §3

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” sporządzone ma dzień 31.12.2012 rok stanowiące załącznik nr 2 będący integralną częścią niniejszej uchwały.

### §4

Zatwierdzić plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań stanowiący załącznik nr 3 będący integralną częścią niniejszej uchwały.

### §5

Określić, że datą podziału Spółdzielni będzie 31.12.2012 rok

Sekretarz

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

Zebrania Przedstawicieli

---

**Lista osób posiadających tytuł prawny do lokalu w budynku przy ul. Zamenhofska 1/3, będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" Stan na dzień 31.12.2013 r.**

Lp.	nazwisko i imię lokatora	Nr członkowski
1	3	4
1	Radzyńska-Podrzycka Anna	3952
2	Podrzycki Piotr	3953
3	Gruszczyński Wojciech i Anna	2179
4	Gruszczyńska Anna	5526
5	Rączka Stefan	2940
6	Skoczek Andrzej i Kunikowska Agnieszka	2181
7	Szrom Danuta	2182
8	Jeżewski Bogdan	4997
9	Patora Jadwiga	2184
10	Chotyński Zbigniew	2185
11	Sołtysiak Ferdynand	5202
12	Seweryński Piotr	2187
13	Ziebell Zdzisława	5695
14	Kaluźniński Zbigniew	5353
15	Wojciechowska Iwona	2189
16	Szram-Kawecka Magdalena	5557
17	Wóźniak Karol	5552
18	Famułski Andrzej i Elżbieta	2196
19	Famułska Elżbieta	2661
20	Włodarczyk Henryka	2198
21	Santorek Edyta	5098
22	Błażewicz-Matwój Ewa	2200
23	Pajor Anna , Jan Pajor	2201
24	Jaworski Wojciech	2203
25	Jaworska Anna	4633
26	Orszulak-Michalak Daria-Ewa	2204
27	Jachimowska Beata	4458
28	Jachimowski Krzysztof	4459

29	Budziński Wiesław	2207
30	Samek Anna	4926
31	Galecki Andrzej	2209
32	Galecka Krystyna	2210
33	Chajduk Sławek	5087
34	Włodarczyk Stefan	2211
35	Bąk Zbigniew	3425
36	Bąk Beata	3426
37	Pruska - Jabłońska Teresa	3746
38	Jabłoński Tadeusz	3747
39	Uryszek Małgorzata	4833
40	Wróblewska - Strzałkowska Agnieszka	3602
41	Bartczak Andrzej	2216
42	Bartczak Jadwiga	3522
43	Janik-Janczerski Piotr	2217
44	Pecyna Zuzanna	5200
45	Rotengruber-Ciach Magdalena	3986
46	Lasocki Zbigniew	2221
47	Skonieczny Tomasz	4977
48	Jęsiak Zbigniew	2223
49	Jęsiak Jolanta	2704
50	Skonieczny Dariusz	5130
51	Nowosielski Tomasz	2225
52	Nowosielska Kamila	2907
53	Krupińska-Bugaj Wioleta	4572
54	Bugaj Paweł	4479
55	Kaźmierczak Andrzej	2227
56	Kaźmierczak Maria	3500
57	Kaczorkiewicz Anna	2228
58	Biesiadowska Anetta	4156
59	Szafran Dorota	2230
60	Graliński Andrzej	2231
61	Gralińska Małgorzata	5024
62	Krawczyk Jadwiga	4828
63	Heese Helena	5787

64	Kowalski Michał	5027
65	Brojevska Barbara	2236
66	Brojewski Tadeusz	4146
67	Seta Marian	2238
68	Podsiadły Zenon	2240
69	Zdzisław Fortuniak	5660
70	Tadeusz Zwierz	5515
71	Piotr Maciak	5564
72	Monika Maciak	5565
73	PANTARE Sp. z o. o.	5514
74	PANOPTICUM DEVELOPMENT Sp. z o. o. Plus Spółka Komandytowa	5692
75	Dominika Furtak	4955
76	Joanna Podracka	2599

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ŚRÓDMIEŚCIE"

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Bogusław Narzowski

ZASTĘPCA PREZESA  
  
mgr Tomasz Bednarek

PREZES ZARZĄDU  
  
inż. Krzysztof Diduch

**Lista osób posiadających tytuł prawny do lokalu w  
budynku przy ul. Zamenhofs 5, będących członkami  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście"  
Stan na dzień 31.12.2013 r.**

Lp	nazwisko i imię lokatora	Nr członkowski
1	3	4
1	Piotrowski Władysław	2333
2	Organiściak Maria	4536
3	Kornacki Andrzej	2383
4	Danilewicz Marian	982
5	Wągrowaska-Danilewicz Małgorzata	2295
6	Siotor Monika i Marek	5789
7	Balcerska-Przytułska Iwona	4048
8	Jabłońska Katarzyna	3981
9	Jabłoński Wojciech	2309
10	Krzemińska-Pakuła Maria	2331
11	Pakuła Jan	2591
12	Fornalczyk Monika	2296
13	Sadowski Jerzy i Halina	2382
14	Sadowska Halina	2641
15	Binkowski Jerzy	2306
16	Tadeusiewicz Michał i Grażyna	4141
17	Tadeusiewicz Grażyna	4409
18	Plewka Grażyna	2317
19	Sylwestrzak Halina	2303
20	Chuda Joanna	4688
21	Antonowicz Urszula	2293
22	Golańska Agata	4773
23	Szymczak Wiesław	2325
24	Studzińska Danuta	4891
25	Olkusz Hanna	2307
26	GROT Sp. z o. o.	4983
27	Barbara Michalczuk	5673

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ŚRÓDMIEŚCIE"

PREZES ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU ZASTĘPCA PREZESA inż. Krzysztof Diduch  
Bogusław Narzymiski mgr Tomasz Bednarek

## Bilans na dzień 31.12.2012

AKTYWA		Stan na dzień 31.12.2012	Stan na dzień 31.12.2011	PASYWA		Stan na dzień 31.12.2012	Stan na dzień 31.12.2011
<b>A</b>	<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>86 570 189,46</b>	<b>94 821 392,68</b>	<b>A</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>72 335 441,65</b>	<b>81 122 147,25</b>
I	Wart. niemater. i prawne	21 283,93	58 864,54	I	Kapitał podstawowy	31 474 985,58	43 558 859,40
				II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-126 415,90	21 466,60
1	Koszty prac rozwojowych			III	Udziały własne		
2	Wartość firmy			IV	Fundusz zapasowy	1 811 558,97	1 980 052,02
3	Inne wartości niemater. i prawne	21 283,93	58 864,54	V	Fundusz z aktualizacji wyceny	39 177 904,73	38 474 588,37
4	Zaliczki na poczet wart. niem. i praw.			VI	Fundusz rezerwowy		
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>74 897 391,01</b>	<b>82 925 827,39</b>	VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 912 819,14	-2 559 692,52
1	Środki trwałe	71 642 748,04	79 617 427,72	VIII	Zysk (strata) netto	2 910 227,41	-353 126,62
a	grunty własne	1 658 911,55	2 277 467,29	IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku		
b	budynki i budowle	69 642 590,23	76 899 338,06				
c	urządzenia techniczne i maszyny	300 181,52	359 927,57				
d	środki transportu	0,00	1 002,97				
e	pozostałe śr. trw.	41 064,74	79 691,83				
2	Środki trwałe w budowie	3 254 642,97	3 308 399,67				
3	Zal. na śr. trw. w budowie		0,00				
III	<b>Należności długotermin.</b>						
1	Od jedn. powiązanych						
2	Od pozostałych jedn.						
IV	<b>Inwestycje długotermin.</b>	<b>62 500,00</b>	<b>62 500,00</b>				
1	Nieruchomości						
2	Wartości niemater. i prawne						
3	Długoterminowe aktywa finansowe	62 500,00	62 500,00				
a	w jednostkach powiązanych	50 000,00	50 000,00				
	udziały lub akcje	50 000,00	50 000,00				
	inne papiery wartościowe						
	udzielone pożyczki						
	inne długoterm. akt. finans.						
b	w pozostałych jednostkach	12 500,00	12 500,00				
	udziały lub akcje	12 500,00	12 500,00				
	inne papiery wartościowe						
	udzielone pożyczki						
	inne długoterm. akt. finans.						
4	Inne inwestycje długoterminowe						
V	<b>Długoterminowe rozl. międzyokresowe</b>	<b>11 589 014,52</b>	<b>11 774 200,75</b>				
1	Aktywa z tyt. odr. podatku doch.						
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	11 589 014,52	11 774 200,75				
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>15 532 379,06</b>	<b>16 486 027,26</b>	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy</b>	<b>29 767 126,87</b>	<b>30 185 272,69</b>
I	Zapasy	16 939,77	23 438,91	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1	Materiały	16 939,77	23 438,91	1	Rezerwa z tytułu odr. podatku doch.		
2	Półpr. i prod. w toku			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne		
3	Produkty gotowe				-długoterminowa		
4	Towary				-krótkoterminowa		
5	Zal. na poczet dostaw			3	Pozostałe rezerwy		

II	Należności krótkotermin.	6 360 799,99	9 037 362,21		-długoterminowe		
1	Należności od jedn. powiązanych	2 597 061,92	5 304 040,96		-krótkoterminowe		
a	z tyt. Dostaw i usług, o okresie spl.	591 309,10	918 071,47	II	Zobowiąz. długotermin.	4 393 291,72	11 121 091,49
	- do 12 m-cy	591 309,10	918 071,47	1	Wobec jednostek powiązanych		
	- powyżej 12 m-cy			2	Wobec pozostałych jednostek	4 393 291,72	11 121 091,49
b	inne	2 005 752,82	4 385 969,49	a	Kredyty i pożyczki	4 393 291,72	11 121 091,49
2	Należności od pozostałych jednostek	3 763 738,07	3 733 321,25	b	Z tyt.emisji dłużn.pap.w.		
a	z tyt. dostaw i usług, o okresie spłaty	3 658 468,74	3 637 245,14	c	Inne zob.finansowe		
	- do 12 m-cy	3 658 468,74	3 637 245,14	d	Inne		
	- powyżej 12 m-cy	0,00	0,00	III	Zobowiąz. krótkotermin.	24 653 970,84	18 389 180,90
b	z tyt.podatków, dotacji, ceł, ZUS	1 235,12	4 058,61	1	Wobec jednostek powiązanych		
c	inne	104 034,21	92 017,50	a	z tyt. dostaw i usług, o okresie wym.		
d	dochodzone na drodze sądowej				- do 12 m-cy		
III	Inwestycje krótkotermin.	130 393,15	80 776,07		- powyżej 12 m-cy		
1	Krótkoterminowe akt.finansowe	130 393,15	80 776,07	b	inne		
a	w jednostkach powiązanych			2	Wobec pozostałych jednostek	21 353 721,55	16 065 237,20
	udziały lub akcje			a	Kredyty i pożyczki	5 511 341,50	6 889 336,04
	inne papiery wartościowe			b	Z tyt.emisji dłużn.pap.w.		
	udzielone pożyczki			c	Inne zob.finansowe		
	inne krótkoterm.akt.finans.			d	z tyt. dostaw i usług, o okresie wymagalności	11 266 842,95	7 400 771,67
b	w pozostałych jednostkach				- do 12 m-cy	11 266 842,95	7 400 771,67
	udziały lub akcje				- powyżej 12 m-cy	0,00	0,00
	inne papiery wartościowe			e	zaliczki otrzymane na poczet dostaw		
	udzielone pożyczki			f	zobowiązania wekslowe		
	inne krótkoterm.akt.finans.			g	z tytułu podatków, ceł, ZUS	3 202 661,54	545 775,43
c	środki pieniężne i inne inwestycje krótkoterminowe	130 393,15	80 776,07	h	z tytułu wynagrodzeń	408 402,20	48,00
	śr.pien. w kasie i na rachunkach b.	130 393,15	80 776,07	i	inne	964 473,36	1 229 306,06
	inne środki pieniężne			3	Fundusze specjalne	3 300 249,29	2 323 943,70
	inne aktywa pieniężne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	719 864,31	675 000,30
2	Inne inwestycje krótkoterm.			1	Ujemna wartość firmy		
IV	Krótkoterm.rozliczenia międzyokresowe	9 024 246,15	7 344 450,07	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	719 864,31	675 000,30
	- długoterminowe	0,00			- długoterminowe (648)	377 200,00	435 232,00
	- krótkoterminowe	9 024 246,15	7 344 450,07		- krótkoterminowe	342 664,31	239 768,30
	<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>102 102 568,52</b>	<b>111 307 419,94</b>		<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>102 102 568,52</b>	<b>111 307 419,94</b>

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Kępińska

14.05.2013 r.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

data

CZŁONEK ZARZĄDU ZASTĘPCA PRZESZES ZARZĄDU

Bogusław Marzyński mgr Tomasz... inż. Krzysztof D... 14.05.2013 r.

podpis kierownictwa jednostki

data

## **PLAN PODZIAŁU SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH, PRAW I ZOBOWIĄZAŃ**

### **ROZDZIAŁ A**

- I. Podstawą podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum S” jest sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” sporządzone na dzień 31.12.2012 r.
  
- II. Do Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum S” przechodzą w terminie jej zarejestrowania następujące składniki majątkowe:
  1. GRUNTY
    - Działki gruntu wg załącznika A o wartości 123.559,05 zł
  2. BUDYNKI
    - Budynek mieszkalno – użytkowy przy ul. Zamenhofa 1/3 o wartości 1.982.573,52 zł.
    - Budynek mieszkalno - usługowy przy ul. Zamenhofa 5 o wartości 758.961,80 zł.
    - Udziały w garażu wielopoziomowym usytuowanym przy ul. Sienkiewicza 113 a o wartości 619.309,76 zł.
  3. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE
    - Udział w udziałach Towarzystwa Ubezpieczeniowego UNIQA w kwocie 576,00 zł.
    - Udział w udziałach VASCO Project spółka z o.o. w kwocie 2.304,00 zł.
  4. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE
    - Niedobór kosztów nad przychodami z tytułu remontów rozliczanych w czasie przypadający na budynek przy ul. Zamenhofa 1/3 to kwota 330.855,29 zł.



- Niedobór kosztów nad przychodami z tytułu remontów rozliczanych w czasie przypadający na budynek przy ul. Zamenhofa 5 to kwota 105.329,15 zł.

#### 5. ZAPASY

- Udział przypadający na nieruchomości przy ul. Zamenhofa 1/3 i ul. Zamenhofa 5 to wartość 780,58 zł

#### 6. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

- Należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i odczytów wodomierzy z nieruchomości przy ul. Zamenhofa 1/3 na łączną kwotę 45.929,24 zł.
- Należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i odczytów wodomierzy z nieruchomości przy ul. Zamenhofa 5 na łączną kwotę 20.176,44 zł.

#### 7. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

- Udział w środkach pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przypadający na nieruchomości położone przy ul. Zamenhofa 1/3 i ul. Zamenhofa 5 to wartość 6.008,51 zł.

#### 8. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

- Rozliczenie poniesionej straty na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości przy ul. Zamenhofa 1/3 i ul. Zamenhofa 5 to kwota 71.259,36 zł.

#### 9. KAPITAŁ PODSTAWOWY

- Fundusz udziałowy – ul. Zamenhofa 1/3 to kwota 5.328,46 zł  
– ul. Zamenhofa 5 to kwota 2.163,16 zł
- Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych (nie podlega rozliczeniu pieniężnemu)
  - ul. Zamenhofa 1/3 to kwota 2.307.853,25 zł
  - ul. Zamenhofa 5 to kwota 924.146,71 zł

- Fundusz zasobowy – prawo wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 274.575,51 zł
- Fundusz umorzeń zasobów mieszkaniowych
  - ul. Zamenhofa 1/3 to kwota „-” 1.022.547,88 zł
  - ul. Zamenhofa 5 to kwota „-” 423.103,61 zł
  - prawo wieczystego użytkowania gruntów to kwota „-” 151.016,56 zł

#### 10. FUNDUSZ ZAPASOWY

- Udział przypadający na Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” – to kwota to 71.075,34 zł.

#### 11. FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY

- Fundusz z urzędowej aktualizacji wyceny majątku trwałego na dzień 01.01.1995 r. stanowi dla:
  - nieruchomości przy ul. Zamenhofa 1/3 kwotę 1.195.707,49 zł
  - dla nieruchomości przy ul. Zamenhofa 5 kwotę 536.719,34 zł

#### 12. STRATA Z LAT UBIEGŁYCH Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

- Przypadająca na Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” strata z lat ubiegłych z pozostałej działalności to kwota „-” 134.222,70 zł.

#### 13. ZYSK NETTO

- Przypadający na Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” zysk netto roku bieżącego wypracowany na pozostałej działalności to kwota 134.103,27 zł

#### 14. KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

- Przypadająca na Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” część kredytów długoterminowych to kwota 228.067,50 zł.

#### 15. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

- Przypadająca na Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” część kredytów krótkoterminowych to kwota 105.114,54 zł.

- Z rozliczenia energii cieplnej wynika, iż:
  - na nieruchomości przy ul. Zamenhofa 1/3 jest nadwyżka w kwocie 138.425,30 zł
  - na nieruchomości przy ul. Zamenhofa 5 jest nadwyżka w kwocie 46.573,40 zł
  - niedobór kosztów z tytułu energii cieplnej z okresu przed rokiem 2007 przypadający na w/w nieruchomości to kwota „-” 6.444,70 zł.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przypadające na w/w nieruchomości w kwocie 250.710,00 zł.

#### 16. FUNDUSZE SPECJALNE

- Fundusz remontowy okresu bieżącego przypadający na poszczególne nieruchomości:
  - Zamenhofa 1/3 „0” zł
  - Zamenhofa 5 „0” zł
- Fundusz remontowy naliczony przed rokiem 2007 przypadający na w/w nieruchomości to kwota 13.531,26 zł.

III. Składniki majątkowe, prawa i zobowiązania z bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, które nie mogą być jednoznacznie przypisane do Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum S”, zostały ustalone w układzie przyjętego wskaźnika wynikającego z udziału powierzchni wszystkich lokali przejmowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” do ogółu powierzchni Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, wynoszącego na dzień 31.12.2013 r. **4,608 %** zgodnie z załącznikiem B.

IV. Przekazanie składników majątkowych nastąpi protokolarnie zgodnie z § 4 Uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z dnia 28.06.2013 r.

V. Z dniem zarejestrowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum S” przechodzą na nią wszelkie prawa i zobowiązania wynikające i dotyczące przekazanego majątku wyodrębnionego ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”. W tym też zakresie i z tym dniem wierzyciele i dłużnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” stają się wierzycielami i dłużnikami Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum S” zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy Prawo Spółdzielcze.

## ROZDZIAŁ B

I. Na Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” w terminie jej zarejestrowania przechodzą prawa i zobowiązania wynikające z:

1. Umów dotyczących eksploatacji budynków przy ul. Zamenhofa 1/3 i ul. Zamenhofa 5. W szczególności umów wymienionych poniżej:
  - Teleradiomechanika – konserwacja domofonów
  - ZURT sp. z o.o. – konserwacja i opłaty systemu telewizji kablowej
  - Winda – konserwacja wind
  - RED s.c. – konserwacja instalacji gazowej
  - UNION-Protect s.c. – obsługa wjazdu kontrolowanego
2. Umów dotyczących dostaw mediów do budynków przy ul. Zamenhofa 1/3 i ul. Zamenhofa 5. W szczególności umów wymienionych poniżej:
  - DALKIA Łódź SA – dostawa ciepła
  - ZWiK sp. z o.o. – dostawa wody i odprowadzanie ścieków
  - PGE Obrót SA – opłaty za energię elektryczną
  - REMONDIS sp. z o.o. – odbiór odpadów komunalnych
  - PGNiG SA – dostawa gazu

- II. Na Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum S” przechodzą prawa i zobowiązania wynikające z umów zawartych pomiędzy członkami i instytucjami finansowymi a dotyczące cesji opłat za użytkowanie lokali użytkowych.
- III. Przekazanie odpisów umów, których mowa w ustępach I i II nastąpi protokolarnie zgodnie z § 4 uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z dnia 28.06.2013 r.

## ROZDZIAŁ C

- I. W okresie przejściowym tj. od daty podziału do daty przekazania składników majątkowych zgodnie z § 4 uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z dnia 28.06.2013 r:
  - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” będzie zarządzać nieruchomościami przy ul. Zamenhofa 1/3 i ul. Zamenhofa 5.
  - Członkowie przechodzący do Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum S” dokonywać będą opłat z tytułu użytkowania lokali w wysokości obowiązującej na dzień podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z dnia 28.06.2013 r na dotychczasowych zasadach.
  - W terminie przekazania składników majątkowych zgodnie z § 4 uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z dnia 28.06.2013 r, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” dokona rozliczenia przychodów i kosztów zarządzania nieruchomościami przy ul. Zamenhofa 1/3 i ul. Zamenhofa 5 w okresie przejściowym.
- II. W okresie przejściowym tj. od daty podziału do dnia przekazania składników majątkowych zgodnie z § 4 uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z dnia 28.06.2013 r, Zarząd Spółdzielni

Mieszkaniowej „Śródmieście” jest zobowiązany do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali na rzecz członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum S” na dotychczasowych warunkach.

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„SRÓDMIEŚCIE”

CZŁONEK ZARZĄDU

Bogusław Narzyski

ZASTĘPCA PREZESA

mgr Tomasz Bednarek

PREZES ZARZĄDU

mgr Krzysztof Diduch

**Nieruchomości należące do Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
przy ul. Zamenhofa 1/3 i Zamenhofa 5, obręb S - 6.**

1) Uregulowane w księdze wieczystej LD1M/00056884/1

Działki :

- 225/2 – 290 m<sup>2</sup>, ul. Piotrkowska 123/127
- 226/3 - 642 m<sup>2</sup>, ul. Piotrkowska 123/127
- 228/5 – 1.945 m<sup>2</sup>, ul. Ludwika Zamenhofa 5
- 8/56 - 49 m<sup>2</sup>, Al. Tadeusza Kościuszki bez numeru
- 229/3 - 96 m<sup>2</sup>, Al. Tadeusza Kościuszki bez numeru
- 229/6 – 2.643 m<sup>2</sup>, ul. Ludwika Zamenhofa 1/3

Razem: 5.665 m<sup>2</sup>

2) Uregulowane w księdze wieczystej LD1M/00269663/2

Działka :

- 229/5 - 201 m<sup>2</sup>, ul. Ludwika Zamenhofa bez numeru

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ŚRÓDMIEŚCIE”

CZŁONEK ZARZĄDU

Bogusław Narzyski

ZASTĘPCA PREZESA

mgr Tomasz Bednarek

PREZES ZARZĄDU

inż. Krzysztof Diduch



LD1M/00268658/1

LD1M/00268663/2

LD1M/00056884/1

ZARZĄD  
 Spółdzielni Mieszkaniowej  
 "BRÓDMIEŚCIE"  
 CZŁONEK ZARZĄDU  
 ZASTĘPCA PREZESA  
 PREZES ZARZĄDU  
 Krzysztof Diduch  
 Tomasz Bednarek



Zestawienie powierzchni mieszkalnych i niemieszkalnych  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście"

Lp	Adres	Ogólna pow. lok. użytk. (w m <sup>2</sup> )	Ogólna powierzchnia lok. mieszkalnych (w m <sup>2</sup> )	Ogólna pow. pomieszczeń przynależnych (w m <sup>2</sup> )	Suma pow. użytkowej (3+4+5) (w m <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6
1	Gdańska 146	117,94	1 024,01	54,40	1 196,35
2	Nawrot 6	482,69	931,15	25,13	1 438,97
3	Nawrot 9/11	1 052,86	1 767,45	96,43	2 916,74
4	Piłsudskiego 7	2 254,43	14 012,67	274,34	16 541,44
5	Piłsudskiego 9 (*)	1 214,20			1 214,20
6	Piotrkowska 103/105	1 151,49	1 505,39	72,34	2 729,22
7	Piotrkowska 115/119	1 688,63	2 524,23	95,86	4 308,72
8	Piotrkowska 175A/177	591,02	4 010,61	150,15	4 751,78
9	Piotrkowska 182	3 201,34	30 479,67	609,03	34 290,04
10	Piotrkowska 183/187	839,01	3 034,38	98,98	3 972,37
11	Piotrkowska 193	603,96	2 866,66	93,03	3 563,65
12	Piotrkowska 204/210	4 362,14	24 871,56	1 072,92	30 306,62
13	Piotrkowska 235/241	1 134,39	9 556,24	457,15	11 147,78
14	Piotrkowska 247	733,84	4 063,40	54,72	4 851,96
15	Piotrkowska 257A	765,17	4 094,75	54,72	4 914,64
16	Sienkiewicza 101/109	2 037,10	10 900,16	186,39	13 123,65
17	Wigury 15	2 171,26	8 625,73	239,05	11 036,04
18	Wigury 15A	1 353,34	1 032,32	64,31	2 449,97
19	Wigury 20	77,00	741,20	53,42	871,62
20	Wigury 22	50,00	744,40	53,36	847,76
21	Wólczańska 126	114,48	840,71	60,33	1 015,52
22	Wólczańska 156	170,07	852,09	67,25	1 089,41
23	Zamenhofa 1/3	1 824,12	3 960,42	114,03	5 898,57
24	Piotrkowska 189A		1 940,23	2,19	1 942,42
25	Zamenhofa 5	706,00	1 759,85	60,95	2 526,80
26	Piotrkowska 177A		704,41		704,41
27	Budynek Techniczny	627,00			627,00
28	Parking wielopoziom.	12 564,00			12 564,00
		41 887,48	136 843,69	4 110,48	182 841,65

	Udział % w pow. ogółem
Zamenhofa 1/3 i 5	4,6080%

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ŚRÓDMIEŚCIE"

CZŁONEK ZARZĄDU  
mgr Tomasz Bednarek  
Pogusław Narzyski

ZASTĘPCA PREZESA  
mgr Tomasz Bednarek

PREZES ZARZĄDU  
mgr Wiesław Duda

Uchwała Nr  
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013r.

w sprawie: wniosków z przeprowadzonej w roku 2012 lustracji częściowej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

---

§ 1

Działając w oparciu o art. 38 §1 pkt 3 prawa spółdzielczego i § 23 pkt 3 statutu Spółdzielni, Zebranie Przedstawicieli przyjmuje do wiadomości wnioski wynikłe z protokołu polustracyjnego z lustracji częściowej Spółdzielni obejmującej działalność inwestycyjną i rozliczenia finansowe w okresie budowy budynków mieszkalnych i o innym przeznaczeniu w latach 2010 - 2011. Wnioski te Zebranie Przedstawicieli przekazuje do realizacji w miarę możliwości przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą i zaleca:

1. nie podejmowanie działań przygotowawczych planowanych nowych inwestycji do czasu zakończenia i rozliczenia inwestycji rozpoczętych,
2. dokonanie sprzedaży inwestycji rozpoczętych o małym zaangażowaniu finansowym lub gruntów będących własnością Spółdzielni, a stanowiących obecnie rezerwę inwestycyjną,

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---

## Uchwała Nr

Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej na miejsce sześciu członków Rady, których trzyletnia kadencja wygasła zgodnie z §31 ust. 1 i §33 statutu tj. na miejsce:

1. Lidia Czekalska
2. Anna Jackowska
3. Bogusław Narzyski
4. Urszula Nowakowska
5. Elżbieta Samczyńska
6. Leszek Wójcik

i w związku z utratą mandatu przed upływem kadencji §35 statutu tj. na miejsce:

7. Feliks Grunert
- 

### § 1

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, działając na podstawie art. 45 §1 prawa spółdzielczego oraz §23 pkt 15, i § 33 Statutu Spółdzielni w głosowaniu tajnym dokonało wyboru uzupełniającego następujących osób do Rady Nadzorczej:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, działając na podstawie art. 45 §1 prawa spółdzielczego §23 pkt 15 i §35 statutu Spółdzielni na miejsce członka Rady Nadzorczej Pana Feliksa Grunerta, który utracił mandat, do końca jego kadencji, w głosowaniu tajnym dokonało następującego wyboru do Rady Nadzorczej:

- 7.

Protokoły z prac Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej zawierające wyniki głosowania stanowią integralną część niniejszej uchwały.

## § 2

Zebranie Przedstawicieli stwierdza, iż po dokonaniu wyborów uzupełniających, których wyniki podano w §1 uchwały w skład Rady Nadzorczej wchodzi następujących 18 członków:

1. Chober Aleksander
2. Dobrowolska Grażyna
3. Gajos Jerzy
4. Grelewska Anna
5. Hetmanek Danuta
6. Kabziński Wacław
7. Kaczmarek Jerzy
8. Lipiński Andrzej
9. Markus Eugenia
10. Miłoś Mirosława
11. Tylman Stanisław
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

---

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

---

Uchwała Nr  
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”  
w Łodzi z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: przyjęcia wniosków przedstawionych przez Komisję Wnioskową  
Zebrania Przedstawicieli

---

§ 1

Zebranie Przedstawicieli przyjmuje wnioski zawarte w protokóle Komisji Wnioskowej Przedstawicieli w brzmieniu stanowiącym załącznik do Uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, do rozpatrzenia tych wniosków oraz do przedłożenia sprawozdania z ich realizacji na następnym zwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Zebrania Przedstawicieli

.....

Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli

.....