

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Spółdzielni realizując statutowy obowiązek § 124 ust. 1 pkt. 12) przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2016 r. i sytuacji ekonomiczno-finansowej naszej Spółdzielni.

Spółdzielnia działa m.in. na podstawie przepisów: ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali, ustawy ochronie praw lokatorów oraz statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że w Sejmie trwają prace nad kolejną nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Osobowość prawną Spółdzielnia nabyła w dniu 19 lipca 1991 r. Od dnia 21.01.2003 r. Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod **nr 0000147970**.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, a także na utrzymaniu właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych.

Priorytetami w pracy Zarządu na przestrzeni ubiegłego roku była:

- 1) ciągła kontrola sytuacji finansowej Spółdzielni,
- 2) realizacja prac remontowych, zgodnie z przyjętym planem na 2016 r.,
- 3) realizacja wniosków polustracyjnych,
- 4) praca nad nowym statutem Spółdzielni,
- 5) windykacja zaległości czynszowych,
- 6) realizacja wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie w 2016 r.

Zarząd Spółdzielni realizował również na bieżąco zadania postawione przez znowelizowaną 14 czerwca 2007 r. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to przenoszenia własności lokali, wykupu praw własności gruntu, a także wdrażania nowych zasad ewidencji rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości – indywidualnie dla każdej z nich.

W bieżącym roku na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu przyjęto nowy statut Spółdzielni, którego integralną częścią jest zmiana obecnej nazwy Spółdzielni na S.M. „Centrum”.

Dokumenty w tej sprawie zostały złożone do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieście Wydział XI Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego. Po rejestracji i wydaniu postanowienia sądu, zostaną podjęte przez Spółdzielnię czynności związane ze zmianą nazwy Spółdzielni.

I. ORGANY SAMORZĄDOWE

Zgodnie z § 97 ust. 1 statutu Spółdzielni organami Spółdzielni są:

- 1) **Walne Zgromadzenie** – zgodnie z ustawowym obowiązkiem Zarząd w dniu 17.06.2016 r. zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, na którym między innymi zatwierdzono: sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 r, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności za 2015 r. oraz podjęto uchwały związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Wszystkim Członkom Zarządu udzielono absolutorium za 2015 r. Na tym WZ wybrano nową Radę Nadzorczą.

- 2) **Rada Nadzorcza** – sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Zarządu Spółdzielni. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2016 r. stanowi odrębny dokument, który będzie zatwierdzony na dzisiejszym Zebraniu.
- 3) **Zarząd Spółdzielni** – odpowiedzialny za całokształt działalności Spółdzielni. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując wszelkie decyzje niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni.

W 2016 r. Zarząd kierował i reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz w składzie:

p. Marian Bryks	Prezes Zarządu	od 1.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
p. inż. Józef Michura	V-ce Prezes Zarządu	od 1.01.2016 r. do 30.08.2016 r.
p. Halina Haber	Członek Zarządu Główny Księgowy	od 1.01.2016 r. do 31.08.2016 r.
p. inż. Józef Michura	Prezes Zarządu	od 1.09.2016 r. do 31.12.2016 r.
p. Piotr Majak	V-ce Prezes Zarządu	od 1.10.2016 r. do 31.12.2016 r.
p. Halina Pajak	Członek Zarządu Główny Księgowy	od 1.09.2016 r. do 31.12.2016 r.

W 2016 r. Zarząd Spółdzielni odbył 51 protokołowanych posiedzeń, podejmując 732 uchwały. Na posiedzeniach dominowały sprawy bieżącej obsługi zasobów, tym:

- 1) analizy ekonomiczne kwartalne, półroczne i roczne,
- 2) realizacja i ocena zadań remontowych,
- 3) sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- 4) ustalanie stawek za użytkowanie mieszkań, lokali użytkowych i garaży,
- 5) zawieranie umów na usługi świadczone przez firmy na rzecz Spółdzielni,
- 6) gospodarka lokalami użytkowymi i terenami Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie pism i wniosków kierowanych do Zarządu przez Członków Spółdzielni,
- 8) sprawy bieżące.

W roku sprawozdawczym zatwierdzono:

- Instrukcję zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych,
- Politykę bezpieczeństwa danych osobowych,
- Regulamin udostępniania dokumentów Członkom Spółdzielni.

Ponadto wydano 7 zarządzeń Prezesa Spółdzielni oraz 1 polecenie służbowe.

W 2016 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez następujące zewnętrzne organy:

1. **Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Tarnowie** – dokonano kontroli sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni. Zgodnie z wydaną przez biegłego rewidenta opinią - sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Opinia zawiera także stwierdzenie, iż nie występują żadne zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni w roku następnym.
2. **Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP** – dokonano lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2013-2015. W wyniku kontroli sporządzono sześć wniosków:
 1. dostosować statut Spółdzielni do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.
 2. dokonać analizy i aktualizacji norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym.
 3. usunąć mankamenty w technicznym utrzymaniu zasobów wykazane w trakcie wizualnego oglądu nieruchomości.

4. ustalać stawki opłat eksploatacyjnych odrębnie dla każdej nieruchomości i dostosować ich wysokość zgodnie z Art. 4 u.s.m. do wyniku finansowego uzyskiwanego przez daną nieruchomość.
5. zintensyfikować przewidziane prawem działania w celu poprawy skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.
6. pisemnie wskazać osoby upoważnione do dokonywania wpisów w ksiązkach obiektów budowlanych.

Wnioski te będą również przedmiotem uchwały dzisiejszego Zebrania.

W każdy poniedziałek miesiąca w godz. od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ Członkowie Zarządu pełnili w siedzibie Spółdzielni dyżury przyjmując interwencje i skargi od mieszkańców.

II. ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia administruje i zarządza:

- 76 budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w różnych dzielnicach Krakowa,
- 5 pawilonami handlowo-usługowymi,
- 1 pawilonem, w którym prowadzona jest działalność kulturalno-oświatowa (Dom Harcerza),
- 107 garażami.

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

- **38.987 m² gruntów własnych** o wartości **24.734.298,00 zł**
- **72.807 m² gruntów w użytkowaniu wieczystym** o wartości **28.081.626,00 zł.**

Posiadamy **3261** mieszkań oraz **107** garaży o łącznej powierzchni 142.233 m², w tym:

- | | | | |
|--------------------------------|--------|-------------------------------|---------------|
| • 37 mieszkań lokatorskich | o pow. | 1.302,08 m ² | 0,91 %, |
| • 1909 mieszkań własnościowych | o pow. | 79.931,59 m ² | 56,20 %, |
| • 1315 mieszkań wyodrębnionych | o pow. | 59.162,33 m ² | 41,60 %, |
| • 32 garaże wyodrębnione | o pow. | 518,77 m ² | 0,36 %, |
| • 75 garaży własnościowych | o pow. | <u>1.318,23 m²</u> | <u>0,93 %</u> |
| Ogółem | | 142.233,00 m ² | 100,00 % |

Spółdzielnia wynajmuje **lokale użytkowe** na działalność handlowo-usługową, 85 jest własnością Spółdzielni, natomiast 2 posiadają status własnościowego prawa o lokalu. Na powyższą ilość składają się zarówno lokale pełnowartościowe, jak i pomieszczenia piwniczne, które zostały przystosowane do działalności gospodarczej.

Na przestrzeni ostatnich lat nastąpił spadek zainteresowania wynajmem lokali użytkowych.

Powierzchnia lokali użytkowych wynosi 7663 m².

Przenoszenie własności odrębnej mieszkań na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni. Majątek Spółdzielni w 2016 r. z tego tytułu zmniejszył się o:

- | | | |
|------------------------------|--------|-------------------------------|
| • 2 mieszkania lokatorskie | o pow. | 80,92 m ² , |
| • 1 garaż | o pow. | 18,77 m ² |
| • 25 mieszkań własnościowych | o pow. | <u>1.049,41 m²</u> |
| razem | | 1.149,10 m ² |

Majątek Spółdzielni w 2016 r. ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA”. Polisa obejmowała szeroki zakres ubezpieczenia, a jej koszt wyniósł 90.057,00 zł.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31.12.2016 r. w zasobach naszej Spółdzielni prawa członkowskie posiadało **2957 osób**. W ciągu 2016 r. grono członków Spółdzielni zmniejszyło się o **50 osób**, bowiem nie wszyscy nabywcy mieszkań w obrocie wtórnym byli zainteresowani uzyskaniem członkostwa, zostali zatem wpisani do ewidencji jako właściciele lokali mieszkalnych bez praw członkowskich.

Liczba lokali mieszkalnych ogółem zarządzanych przez Spółdzielnię wynosi **3261**, w tym:

Lp.	Forma własności	31.12.2014 r.	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.
1	odrębna własność	1242	1288	1315
2	spółdzielcze własnościowe	1977	1934	1909
3	spółdz. lokatorskie, w tym: • 6 lokali na zasadzie umów najmu, • 1 dozorcówka	42	39	37
	R A Z E M	3261	3261	3261

Liczba garaży ogółem zarządzanych przez Spółdzielnię wynosi 107, w tym:

Lp.	Forma własności	31.12.2014 r.	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.
1	spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	79	76	75
2	odrębna własność	28	31	32
	R A Z E M	107	107	107

W 2016 roku Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do:

- **27 lokali mieszkalnych**, w tym do:
 - 25 mieszkań zajmowanych dotychczas na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa,
 - 2 mieszkań zajmowanych dotychczas na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- **1 garażu** zajmowanego dotychczas na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa.

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2016 r. była w dobrej kondycji finansowej, terminowo regulowała wszystkie zobowiązania, nie korzystała z żadnych kredytów bankowych.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej w roku obrachunkowym.

I. Skrócony bilans Spółdzielni

wartość w tys. zł

Aktywa	Stan na		Struktura		Dynamika
	31.12.2015	31.12.2016	2015	2016	2015 = 100
A. Aktywa trwałe	42.859	43.155	85,44	85,40	100,69
I. Wartości niematerialne i prawne	10	1	0,02	0,00	10,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	42.849	43.154	85,42	85,40	100,71
B. Aktywa obrotowe	7.304	7.377	14,56	14,60	101,00
I. Zapasy	-	-	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	1.034	1.393	2,06	2,76	134,72
III. Środki pieniężne	5.964	5.146	11,89	10,18	86,28
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	306	838	0,61	1,66	273,85
AKTYWA RAZEM	50.163	50.532	100	100	100,73
Pasywa					
A. Kapitał własny	45.114	45.342	89,93	89,73	100,50
I. Kapitał podstawowy	14.995	39.592	29,89	78,35	264,03
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	29.043	4.694	57,90	9,29	16,16
III. Zysk netto	1.076	1.056	2,14	2,09	98,14
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5.049	5.190	10,07	10,27	102,79
I. Zobowiązania długoterminowe	177	263	0,35	0,52	148,59
II. Zobowiązania krótkoterminowe	4.848	4.887	9,67	9,67	100,80
III. Rozlicz. międzyokresowe	24	40	0,05	0,08	166,66
PASYWA RAZEM	50.163	50.532	100	100	100,73

Suma aktywów i pasywów na 31.12.2016 r. wyniosła 50.532 tys. zł.

Ze skróconego bilansu wynika, że w porównaniu do ubiegłego roku:

- zwiększyła się ogólna wartość aktywów o 369.000,00 zł, tj. o 0,73 %,
- nieznacznie zmniejszył się udział majątku trwałego w wartości aktywów z 85,44 % w 2015 r. do 85,40 % w 2016 r.
- wzrosła wartość majątku obrotowego o 73.000,00 zł, tj. o 1 %,
- zwiększyła się wartość należności o 641.000,00 zł oraz uległ zwiększeniu ich udział w strukturze majątku z 2,06 % w 2015 r. do 2,76 % w 2016 r.,
- zmalała wartość środków pieniężnych o 13,72 %, ich udział w aktywach ogółem zmniejszył się z 11,89 % w 2015 r. do 10,18 % w 2016 r.

Płynność finansowa

Wskaźniki płynności finansowej pozwalają ocenić wypłacalność Spółdzielni, tj. jaka jest jej możliwość terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

- 1). Wskaźnik bieżącej płynności** określa stopień pokrycia zobowiązań krótko-terminowych aktywami obrotowymi.

	2015 r.	2016 r.
$\frac{\text{akt.obrotowe}}{\text{zobow.krótkoterm.}}$	$\frac{7.304}{4.848} = 1,51$	$\frac{7.377}{4.887} = 1,51$

Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się przedział od 1,5 do 2,0. Wskaźnik ten utrzymał się na poziomie roku ubiegłego.

2). Wskaźnik zdolności płatniczej określa, w jakim stopniu zobowiązania krótko-terminowe pokryte są środkami pieniężnymi.

	2015 r.	2016 r.
$\frac{\text{aktywa.pien.}}{\text{zobow.krótkoterm.}}$	$\frac{5.964}{4.848} = 1,23$	$\frac{5.146}{4.887} = 1,05$

Optymalna wartość tego wskaźnika określana jest na poziomie 0,2. W porównaniu z rokiem ubiegłym wskaźnik ten zmalał z 1,23 do 1,05

3). Wskaźnik szybkiej płynności określa stopień pokrycia zobowiązań krótko-terminowych składnikami majątku obrotowego o większym stopniu płynności.

	2015 r.	2016 r.
$\frac{\text{akt.obr. – krótk.rozl.m.}}{\text{zobow.krótkoterm.}}$	$\frac{7.304 - 306}{4.848} = 1,44$	$\frac{7.377 - 838}{4.887} = 1,34$

Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się wielkość wynoszącą 1,0. Wskaźnik ten w porównaniu z rokiem ubiegłym zmalał z 1,44 do 1,34.

Powyższe wskaźniki płynności finansowej wskazują, że Spółdzielnia nie ma trudności z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi – wskazuje udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni.

	2015 r.	2016 r.
$\frac{\text{fund. wł. – fund. udział.}}{\text{majątek trwały}}$	$\frac{44.038 - 709}{42.859} = 1,01$	$\frac{44.286 - 726}{43.155} = 1,01$

Optymalna wielkość wynosi 1,0. W 2016 r. wskaźnik ten utrzymał się na poziomie roku 2015. Wskaźnik ten oznacza, że majątek trwały jest w pełni finansowany przez fundusze własne Spółdzielni.

Koszty ogólne zarządzania za 2016 r. wyniosły **1.911.895 zł.**

Wskaźnik udziału kosztów ogólnego zarządzania w przychodach netto wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 8,92 % do 9,97%.

2015 r.	2016 r.
$\frac{1.724.784}{19.341.624} = 8,92 \%$	$\frac{1.911.895}{19.163.662} = 9,97 \%$

Wynik finansowy Spółdzielni.

Do sporządzenia rachunku zysków i strat przyjęto wariant II Krajowego Standardu Rachunkowości nr 7/2015 (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów, poz. 81 z dnia 20.11.2015 r.). W rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynik nie jest ujmowany w pozycji „zmiana stanu produktu”.

Według wariantu II KSR rozliczenie nadwyżki/niedoboru dokonywane jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie za rok ubiegły w rachunku ciągnionym na rozliczeniach międzyokresowych kosztów/przychodów GZM.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości (art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 i ust. 3 oraz art. 42 ust. 3) Spółdzielnia wylicza wynik dwustopniowo:

1/ oddzielnie na działalności GZM

W 2016 r. Spółdzielnia osiągnęła na GZM ujemny wynik w kwocie -841.830,00 zł, który został zasilony dodatnim wynikiem z pożytków Spółdzielni w kwocie 69.028,00 zł. Ostatecznie wynik zamknął się kwotą -772.802,00 zł.

Na ujemny wynik lokali mieszkalnych składa się:

• eksploatacja:	-808.187,00 zł
• dźwigi:	<u>-33.643,00 zł</u>
razem	-841.830,00 zł
• pożytki	<u>+69.028,00 zł</u>
➤ ogółem	<u>-772.802,00 zł</u>

1/ Na ujemny wynik na **eksploatacji** miały wpływ przekroczone koszty w stosunku do naliczeń (wg stawek) w pozycjach:

a/ opłata za wieczyste użytkowanie terenu	-64.985,00 zł
b/ koszty konserwacji lokali mieszkalnych	-89.425,00 zł
c/ wywóz nieczystości	-13.293,00 zł.

2/ Ujemny wynik na **dźwigach** występuje corocznie. W 2016 r. wystąpił również wynik ujemny w kwocie -33.643,04 zł, który będzie pokryty wynikiem dodatnim osiągniętym na pozostałej działalności w 2016 r.

2/ oddzielnie na pozostałej działalności

Spółdzielnia na pozostałej działalności za 2016 r. po odprowadzeniu do Urzędu Skarbowego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie **269.816,00 zł** osiągnęła wynik dodatni w kwocie **1.055.969,23 zł**.

Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o dokonanie podziału tego wyniku w następujący sposób:

- **kwotę 772.802,51 zł** przekazać na pokrycie niedoboru wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok obrotowy 2016,
- **kwotą 283.166,72 zł** zasilić fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Centralne ogrzewanie

Koszty ogrzewania mieszkań od lat stanowią najwyższą pozycję w kosztach eksploatacji. Opłaty z tego tytułu w całości przekazywane są do MPEC SA w Krakowie, Spółdzielnia jest tylko pośrednikiem w ich pobieraniu.

W 2016 r. osiągnięto ujemny wynik w kwocie -351.872,19 zł, który został rozliczony z właścicielami mieszkań.

Woda

Oplaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków są znaczącą pozycją opłat czynszowych. W Spółdzielni obowiązują dwa sposoby rozliczania zużycia wody:

- wg wskazań liczników wody, dla tych lokatorów, którzy je zamontowali,
- wg ryczału ustalonego na jedną osobę, dla pozostałych osób.

W opłatach za wodę wystąpił nieznaczny wynik dodatni w kwocie **22.041,07 zł**, co w przeliczeniu na jedną osobę wynosi **7,55 zł rocznie** (dotyczy osób nieposiadających liczników wody). Wynik ten zostanie zaliczony w przychody 2017 r. z tytułu opłat wnoszonych za wodę i ścieki.

Zarząd Spółdzielni w bieżącym roku rozpoczął realizację programu opomiarowania zużycia wody. Program został rozłożony na dwa lata (2017-2018), wszystkie koszty z tym związane zostaną pokryte z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, bez dodatkowego obciążania lokatorów. Celem zmiany dotychczasowego sposobu odczytu wodomierzy jest unowocześnienie, a przede wszystkim ujednolicenie systemu rozliczania zużycia wody w całych zasobach Spółdzielni. Poza tym nie ma żadnego uzasadnienia, aby zużycie wody było nieopomiarowane.

Montowane w mieszkaniach wodomierze będą o wysokiej klasie dokładności wraz z modułem radiowym, umożliwiającym zdalny odczyt wskazań.

Działania w zakresie prac związanych z montażem lub wymianą wodomierzy organizuje Spółdzielnia. Montaż lub wymiana wodomierza obejmuje również koszty materiałów, robocizny oraz drobnych prac związanych z rozkuciem ściany.

Zaległości czynszowe.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2016 r. wyniosły:

	<i>R a z e m</i>	<i>Lokale mieszkalne</i>	<i>Lokale użytkowe</i>
Stan na 01.01.2016 r.	581.958	554.117	27.841
Stan na 31.12.2016 r.	547.817	517.203	30.614

Wskaźnik zadłużeń opłat bieżących jako stosunek zaległości bieżących do rocznego naliczenia opłat czynszowych:

$$\begin{array}{l} \text{stan na} \qquad \qquad \qquad 31.12.2015 \text{ r.} \qquad \qquad 31.12.2016 \text{ r.} \\ \frac{581.958}{19.448.929} = 2,99 \% ; \quad \frac{547.817}{19.220.026} = 2,85 \% \end{array}$$

Zadłużenia zasądzone i bieżące wyniosły 1.119.254 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących w porównaniu do roku ubiegłego zmalał z 2,99 % do 2,85 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,28 % na 3,14 %, na lokalach użytkowych wzrósł z 1,03 % do 1,11 %.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku minionego wzrósł z 5,49 % do 5,82 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 6,04 % do 6,45 %, natomiast na lokalach użytkowych z 2,07 % do 2,12 %.

Według stanu na 31.12.2016 r. zadłużenia z tytułu czynszów posiadało:

- 1066 osób za lokale mieszkalne
- 17 osób/firm za lokale użytkowe.

Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest z opłat wnoszonych przez lokatorów, jest składnikiem czynszu.

Spółdzielnia tworzy n/wym. fundusze remontowe:

1. **Fundusz remontowy na nieruchomości i na lokale użytkowe** - fundusz ten tworzony jest poprzez odpis wg stawki 1,50 zł/m² oraz innych wpływów.

Stan funduszu na nieruchomościach wraz ze zmianami w 2016 r. przedstawia się następująco:

⇒ Stan początkowy	-84.610,00 zł
⇒ Zwiększenia (naliczenia i inne wpływy)	3.996.560,00 zł
⇒ Zmniejszenia (wydatki)	<u>3.285.363,00 zł</u>
⇒ Stan końcowy	+626.587,00 zł

Zwiększenia dotyczą:

• odpisów na remonty lok. mieszk.	1.620.140,00 zł
• odpisów na remonty lok. użytk.	87.332,00 zł
• odpisów na termomodernizację lok. mieszk.	926.325,00 zł
• odpisów na termomodernizację lok. użytk.	50.560,00 zł
• odpisów na wymianę dźwigów	214.582,00 zł
• odpłatności za domofony i inne	31.635,00 zł
• zasilenia funduszu środkami finansowymi z funduszu Spółdzielni	1.065.986,00 zł

Zmniejszenia dotyczą:

• wydatków na remonty lok. mieszk.	1.473.116,00 zł
• wydatków na remonty lok. użytk.	38.844,00 zł
• wydatków na termomodernizację lok. mieszk.	1.326.291,00 zł
• wydatków na wymianę dźwigów	401.314,00 zł
• wydatków za wymianę domofonów	45.798,00 zł

2. **Fundusz remontowy mienia Spółdzielni** - środki tego funduszu stanowią wpływy z tytułu przekształceń mieszkań z lat ubiegłych, podziału zysku, sprzedaży mieszkań itp. Środki tego funduszu dofinansowują fundusz remontowy na nieruchomościach.

Stan funduszu mienia Spółdzielni na 31.12.2016 r. wynosi **2.315.149,59 zł**.

Podatki

Znaczne obciążenie dla Spółdzielni stanowią podatki odprowadzane do budżetu Państwa i Gminy Kraków. Na ten cel w 2016 r. przekazano kwotę **3.108.566,00 zł** z tytułu:

• podatku VAT	570.435,00 zł
• podatku dochodowego od osób prawnych	269.816,00 zł
• podatku od osób fizycznych	308.932,00 zł
• podatku od nieruchomości	407.792,00 zł
• opłaty za wieczyste użytk. terenu	526.806,00 zł
• opłaty za odpady komunalne	1.024.785,00 zł

Koszty Spółdzielni podwyższa podatek VAT. Z tego tytułu usługi wzrosły o kwotę **1.406.042,00 zł**.

W roku obrachunkowym znacznie wzrósł majątek trwały na skutek wykupu gruntu działek: ul. Gdańska 29, Starowiślna 30,30A na ogólną wartość 2.239.379,12 zł oraz zakupu sprzętu komputerowego na kwotę 13.500,61 zł.

V. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Działalność remontowa Spółdzielni ma na celu przede wszystkim zapobieganie procesom degradacji zasobów mieszkaniowych. Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego ich użytkowania.

Remonty przeprowadzane są zgodnie z zatwierdzonym planem rzeczowym robót remontowych, który opracowywany jest corocznie po jesiennym przeglądzie stanu technicznego wszystkich budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Zakres koniecznych robót remontowych znacznie przekracza możliwości Spółdzielni, dlatego plan remontów tworzony jest z uwzględnieniem priorytetów wykonania poszczególnych robót, przy zapewnieniu pełnego bezpieczeństwa użytkowania obiektów i znajdujących się w nich urządzeń. Każdego roku, zgodnie z wymogami prawa budowlanego, zlecamy wykonanie przeglądów instalacji gazowej, przewodów kominowych, instalacji elektrycznej w mieszkaniach oraz przeglądy budynków. Nadal priorytetem przy tworzeniu planu remontów na 2016 r. była kontynuacja programu termomodernizacji zasobów Spółdzielni.

Wykonawcy prac remontowych wyłonieni zostali w drodze ogłaszanych przez Zarząd Spółdzielni przetargów.

Prace remontowe w 2016 r. prowadzone były w następujących grupach rodzajowych robót:

- I. **Naprawy pokryć dachowych**
- II. **Przebudowy i remonty kominów**
- III. **Roboty malarskie**
- IV. **Remonty elewacji**
- V. **Naprawy dróg i chodników**
- VI. **Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie**
- VII. **Wymiany okien i drzwi na klatkach schodowych**
- VIII. **Remonty instalacji odgromowej i elektrycznej**
- IX. **Naprawy i kontrole instalacji gazowej**
- X. **Remonty i regulacje hydrauliczne instalacji c.o.**
- XI. **Remonty instalacji wod.-kan. i c.o.**
- XII. **Remonty dźwigów osobowych**
- XIII. **Rezerwa na roboty awaryjne**
- XIV. **Wymiany dźwigów osobowych**
- XV. **Remonty w lokalach użytkowych**

Ogółem koszt remontów w 2016 roku wyniósł **3.239.568,36 zł**, w tym:

- roboty w poszczególnych grupach **2 799 410,02 zł**
- remonty w lokalach użytkowych **38 844,09 zł**
- wymiana wind osobowych **401 314,25 zł**

Przyjęta w planie remontów na 2016 r. na roboty budowlane kwota w wysokości 3.226.500,00 zł została nieznacznie przekroczona. Przekroczenie to wynika z nie- uwzględnienia w planie projektów regulacji hydraulicznej instalacji c.o. budynków, w których prace wykonywane będą w latach 2017 i 2018 oraz montażu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania.

ROZLICZENIE PLANU REMONTOWEGO W ROKU 2016
--

	WYSZCZEGÓLNIENIE ROBÓT	PLAN	ROBOTY PLANOWANE	ROBOTY POZA PLANEM	RAZEM Wykonanie
I	Naprawa pokryć dachowych	113 500,00	106 604,71	6 089,45	112 694,16
II	Przebudowa kominów - remonty	25 000,00	16 889,20	2 977,81	19 867,01
III	Roboty malarskie	206 000,00	160 277,98	20 569,51	180 847,49
IV	Remont elewacji	332 000,00	341 135,26	38 846,51	379 981,77
V	Naprawa dróg chodników	158 500,00	130 894,39	1 000,00	131 894,39
VI	Roboty ślusarskie, stolarskie, murarskie	64 500,00	51 623,11	91 183,38	142 806,49
VII	Wymiana okien klatek schodowych	136 000,00	79 538,31	3 850,20	83 388,51
VIII	Remonty instalacji odgromowej elektrycznej	219 500,00	210 323,57	16 296,08	226 619,65
IX	Naprawa kontrola instalacji gazowej	44 000,00	46 115,60	10 978,73	57 094,33
X	Projekty, płukanie, regulacja hydr. inst. c.o.	1 087 500,00	1 072 980,34	231 751,00	1 304 731,34
XI	Remonty instalacji wod-kan co	50 000,00	63 231,30	95 857,22	159 088,52
XII	Remonty dźwigów osobowych	20 000,00	396,36	-	396,36
XIII	Rezerwa na roboty awaryjne	120 000,00	-	-	-
	RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY	2 576 500,00	2 280 010,13	519 399,89	2 799 410,02
XIV	XIII. Wymiana dźwigów osobowych	450 000,00	401 314,25	-	401 314,25
XV	XIV. Remonty w lokalach użytkowych	200 000,00	32 520,08	6 324,01	38 844,09
	OGÓŁEM	3 226 500,00	2 713 844,46	525 723,90	3 239 568,36

I. NAPRAWY POKRYĆ DACHOWYCH

W 2016 r. w planie na wykonanie napraw pokryć dachowych przeznaczono kwotę 113.500,00 zł, natomiast wykonanie robót zamknęło się na kwotę 112.694,16 zł.

Prace wykonano na budynkach:

I	Naprawa pokryć dachów				
---	-----------------------	--	--	--	--

1	Brogi 9-13 - pokrycie skrajnych pasów papą termozgrzewalną i wymiana obróbek blacharskich	35 000,00	36 950,75		36 950,75
2	Brodowicza 1 - wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich	25 000,00	21 728,06		21 728,06
3	Brodowicza 5 - wymiana rur spustowych	5 000,00	4 974,29		4 974,29
4	Brodowicza 5a - wymiana rur spustowych	5 000,00	4 799,11		4 799,11
5	Brogi 19 - wymiana obróbek blacharskich	15 000,00	15 000,00		15 000,00
6	Mała 1-3 - remont tarasów - położenie nawierzchniowej izolacji II etap	15 000,00	14 999,85		14 999,85
7	Retoryka 4,4a,4b - remont tarasów - położenie nawierzchniowej izolacji II etap	13 500,00	8 152,65		8 152,65
8	Piekarska 2- wymiana rury spustowej - roboty awaryjne			932,85	932,85
9	Smoleńsk 15-17 - wymiana pokrycia dachowego na śmietniku			2 997,93	2 997,93
10	Brogi 43 - wykonanie obróbki blacharskiej			317,09	317,09
11	Brodowicza 6 - montaż rynien i rur spustowych na daszkach wejściowych			994,25	994,25
12	Piekarska 2- wymiana rury spustowej - roboty awaryjne			405,99	405,99
13	Starowiślna 30 - naprawa rury spustowej			441,34	441,34
	RAZEM	113 500,00	106 604,71	6 089,45	112 694,16

II. PRZEBUDOWY I REMONTY KOMINÓW

W 2016 r. w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni w planie na roboty związane z naprawami i przebudową kominów przewidziano kwotę 25.000,00 zł. Prace wykonano na 18 budynkach na kwotę 19.867,01 zł.

Prace te miały na celu polepszenie ciągu w przewodach wentylacyjnych i spalinowych, a przez te zwiększenie bezpieczeństwa użytkowania łazienek i kuchni mieszkań. Prace te polegały na podwyższeniu kominów zgodnie z obowiązującą normą, ociepleniu kominów i zmianie wylotów kanałów kominowych ponad dachem.

Prace związane z nadbudową i ociepleniem kominów wykonano w następujących budynkach:

II	Przebudowa kominów - remonty				
1	Osiatkowanie wylotów kominowych w budynkach Spółdzielni	25 000,00			
2	Senatorska 25 - montaż daszku na kominie			1 487,58	1 487,58
3	Brogi 40 - remont komina			656,75	656,75
4	Cieplińskiego 50,52 - osiatkowanie wlotów kominów		2 988,04		2 988,04
5	Kryniczna 2 - osiatkowanie wlotów kominów		1 844,57		1 844,57
6	Kryniczna 17 - osiatkowanie wlotów kominów		1 605,13		1 605,13
7	Kryniczna 19 - osiatkowanie wlotów kominowych		2 296,81		2 296,81
8	Lotnicza 8 - osiatkowanie wlotów kominowych		956,38		956,38
9	Lotnicza 22 - osiatkowanie wlotów kominowych		1 301,67		1 301,67
11	Nadrzeczna 8 - osiatkowanie wlotów kominowych		757,19		757,19
12	Nadrzeczna 6 - osiatkowanie wlotów kominowych		698,55		698,55
13	Nadrzeczna 4 - osiatkowanie wlotów kominowych		644,34		644,34

14	Bocheńska 3 - osiatkowanie wlotów kominowych		731,46		731,46
15	Narzynskiego 32 - osiatkowanie wlotów kominowych		1 007,39		1 007,39
16	Narzynskiego 26 - osiatkowanie wlotów kominowych		984,83		984,83
17	Narzynskiego 24 - osiatkowanie wlotów kominowych		1 072,84		1 072,84
18	Wiśniowa 14 - montaż rotowenta na kominie			833,48	833,48
	RAZEM	25 000,00	16 889,20	2 977,81	19 867,01

III. ROBOTY MALARSKIE

W 2016 r. w planie na wykonanie prac malarskich przewidziano kwotę 206.000,00 zł. Wykonanie robót zamknęło się na kwotę 180.847,49 zł.

Oprócz kompleksowego malowania, zaszła też konieczność zamalowywania części klatek schodowych i wejść do budynków, powstałych w wyniku zalań lub dewastacji w związku z czym zaplanowane roboty zostały przekroczone.

Prace wykonano na najbardziej zniszczonych klatkach schodowych n/wym. budynków:

III	Roboty malarskie				
1	Nadrzeczna 6 - malowanie klatki schodowej	6 000,00	13 457,00		13 457,00
2	Brodowicza 5 - malowanie klatek schodowych	36 000,00	35 971,92		35 971,92
3	Brodowicza 5a - malowanie klatek schodowych	36 000,00	35 971,92		35 971,92
4	Wileńska 7 - malowanie klatek schodowych	42 000,00	przeniesione na 2017 r		-
5	Nadrzeczna 4 - malowanie klatki schodowej + remont wiatrołapu	19 000,00	15 500,00		15 500,00
6	Starowiślna 25 - malowanie klatki schodowej	16 000,00	15 953,58		15 953,58

7	Wiśniowa 16 - malowanie hallu i przedsionka	5 000,00	4 999,16		4 999,16
8	Wiśniowa 14 - malowanie hallu, przedsionka i zamalowanie pod grzejnikami	7 000,00	9 472,98		9 472,98
9	Lotnicza 22 - malowanie klatek schodowych - z roku 2015	24 000,00	23 954,75		23 954,75
10	Żytnia 17 - malowanie hallu	5 000,00	4 996,67		4 996,67
11	Narzymskiego 26 - malowanie suszarni			1 473,51	1 473,51
12	Nadrzeczna 8- remont lamperii klatki schodowej			861,26	861,26
13	Brogi 40 - malowanie pomieszczenia wodomierza			605,58	605,58
14	Wileńska 9a - malowanie miejsc postojowych			1 757,50	1 757,50
15	Wileńska 9a - zamalowanie napisów na elewacji			1 509,31	1 509,31
16	Wileńska 9a - malowanie pom. dla MPEC			12 487,27	12 487,27
17	Starowiślna 25 - malowanie boków biegów klatki schodowej			923,00	923,00
18	Kryniczna 2 - malowanie wózkowni			504,36	504,36
19	Kryniczna 17 - malowanie suszarni			447,72	447,72
	RAZEM	206 000,00	160 277,98	20 569,51	180 847,49

IV. REMONTY ELEWACJI

Zgodnie z zatwierdzonym planem na remont elewacji budynków przewidziano kwotę 332.000,00 zł. Prace wykonano na 13 budynkach na kwotę 379.981,77 zł.

W kwocie tej mieszczą się również naprawy uszkodzonych elewacji, a także docieplenia stropodachów.

Prace remontowe elewacji budynków wykonano na następujących budynkach:

IV	Remont elewacji				
1	Gdańska 34 - remont elewacji -dołożenie docieplenia	200 000,00	189 000,00		189 000,00
2	Brogi 43 - docieplenie stropodachu	30 000,00	21 524,00		21 524,00
3	Nadrzeczna 8 - docieplenie stropodachu	10 000,00	9 996,43		9 996,43
4	Klemensiewicza 4 - remont elewacji	40 000,00	88 173,09		88 173,09
5	Augustiańska 17 - odnowienie elewacji od str. PN	25 000,00	7 347,27		7 347,27
6	Starowiślna 30 - docieplenie stropu w piwnicy	10 000,00	9 933,06		9 933,06
7	Nadrzeczna 8 - docieplenie cokołu	10 000,00	9 100,00		9 100,00
8	Gdańska 40 - docieplenie stropodachu V klatka	4 000,00	3 068,68		3 068,68
9	Brodowicza 5/49 - docieplenie stropodachu nad mieszkaniem wełną mineralną	3 000,00	2 992,73		2 992,73
10	Brodowicza 5 i 5a - naprawa uszkodzeń na elewacji			499,93	499,93
11	Fertnera 1 - docieplenie stropodachu na niskiej części bud.			5 636,52	5 636,52
12	Żytnia 1 - remont ścian osłonowych			25 505,82	25 505,82
13	Lublańska 14 - docieplenie stropu			7 204,24	7 204,24
	RAZEM	332 000,00	341 135,26	38 846,51	379 981,77

V. NAPRAWY DRÓG I CHODNIKÓW

W planie na naprawę dróg i chodników zaplanowano kwotę 158.500,00 zł. Prace wykonano przy 9 budynkach na łączną kwotę 131.894,39 zł..

Prace związane z naprawą dróg i chodników wykonano w następujących budynkach:

V	Naprawa dróg i chodników				
1	Brodowicza 6 - poszerzenie parkingu	20 000,00	19 990,00		19 990,00
2	Poszerzenie ul. Wiśniowej od ul. Sadowej do schodów budynku Wiśniowa 16	30 000,00	49 200,00		49 200,00
3	Brogi 19 - remont chodnika od ul. Żuławskiej do III klatki	20 000,00	14 316,35		14 316,35
4	Kielecka 36 - wymiana nawierzchni podwórka	10 000,00	9 067,04		9 067,04
5	Poszerzenie ul. Wiśniowej - wykonanie projektu od ul. Sadowej do budynku Wiśniowa 16	3 500,00	3 321,00		3 321,00
6	Lotnicza 22 - wymiana chodnika wzdłuż parkingu i uzupełnienie nawierzchni	20 000,00	20 000,00		20 000,00
7	Zaulek Wileński 5-7 - wykonanie nowych miejsc parkingowych na zieleńcu	40 000,00	środek trwały	-	-
8	Cieplińskiego 50,52 - wymiana chodnika c.d.	15 000,00	15 000,00		15 000,00
9	Wiśniowa 14, Żytnia 15 - naprawa drogi wewnętrznej			1 000,00	1 000,00
	RAZEM	158 500,00	130 894,39	1 000,00	131 894,39

VI. ROBOTY ŚLUSARSKIE, STOLARSKIE I MURARSKIE

W planie na 2016 r. na roboty ślusarskie i murarskie przewidziano kwotę 62.000,00 zł. Roboty polegające na naprawie i wymianie bram wejściowych do budynków i śmietników, naprawie elewacji i drzwi zsyków, naprawie ścianek, tynków i wylewek w piwnicach, naprawie i wymianie ogrodzeń, naprawie balustrad, wymianie włazów dachowych wykonano w 45 budynkach. Ogółem na ten cel wydatkowano kwotę 142.806,49 zł.

Prace ślusarskie, stolarskie i murarskie wykonano w następujących budynkach:

VI	Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie				
1	Gdańska 40 - wykonanie wylewki na 2-ch balkonach wraz z obróbkami	5 000,00	4 653,33		4 653,33
2	Smoleńsk 15-17 - modernizacja szachtów od ulicy	6 000,00	5 996,31		5 996,31
3	Kremerowska 5 - remont schodów do śmietnika	4 000,00	3 993,28		3 993,28
4	Wileńska 7 - remont muru oporowego przy wejściu do węzła	8 000,00	8 684,78		8 684,78
5	Brogi 40 - wymiana 2-ch włazów na dach	5 000,00	4 901,49		4 901,49
6	Gdańska 40 - wymiana włazu na dach	2 500,00	2 450,75		2 450,75
8	Starowiślna 25 - wymiana włazu na dach	2 500,00	2 450,75		2 450,75
9	Prądyńskiego 16 - wykonanie ogrodzenia wraz z furtką	4 000,00	2 061,47		2 061,47
10	Józefa 46 - naprawa podestu i schodów zewnętrznych	5 000,00	3 972,19		3 972,19
11	29-listopada 41 - wykonanie izolacji przeciwwodnej ścian piwnic od str. klatki schodowej	20 000,00	12 458,76		12 458,76
12	Olszańska 20 - zamurowanie pęknięć ścian			719,30	719,30
13	Nadrzeczna 8 - remont elewacji			1 821,23	1 821,23

14	Senatorska 25 - remont elewacji - roboty awaryjne			2 983,85	2 983,85
15	Retoryka 4,4a,4b - naprawa bramy wjazdowej - roboty awaryjne			398,64	398,64
16	Skawińska 14- Wietora 1 - remont pomieszczenia dla MPEC			11 808,13	11 808,13
17	Lotnicza 22 - wymiana drzwi do piwnic			1 721,89	1 721,89
18	Narzynskiego 32 - wykonanie ogrodzenia śmietnika			2 199,49	2 199,49
19	Nadrzeczna 4,6 - wykonanie altany śmietnikowej			5 039,43	5 039,43
20	Grunwaldzka 24 - naprawa bramy wjazdowej - roboty awaryjne			2 831,85	2 831,85
21	Smoleńsk 15-17 - remont muru oporowego - roboty awaryjne			2 822,10	2 822,10
22	Brodowicza 5 - wykonanie stanowiska pod rowery			2 319,62	2 319,62
23	Brodowicza 5a - wykonanie stanowiska pod rowery			2 307,18	2 307,18
24	Smoleńsk 15-17 - wykonanie i montaż zadaszenia na murze oporowym			1 697,57	1 697,57
25	Fertnera 1 - wymiana drzwi wejściowych na dach			1 474,48	1 474,48
26	Cieplińskiego 52 - wykonanie pochylni dla inwalidów			1 329,66	1 329,66
27	Żytnia 17 - naprawa schodów wejściowych			2 789,95	2 789,95

28	Wiśniowa 14 - wymiana balustrady w mieszkaniu nr. 28			564,13	564,13
30	Brodowicza 6 - odgrzybianie ściany garażu 9 (bez VAT)			603,98	603,98
31	Nadrzeczna 6 - uzupełnienie ubytku płyty balkonowej			499,22	499,22
32	Kremerowska 5 - wykonanie poręczy przy schodach			993,62	993,62
33	Gdańska 40 - wymiana kolan rur spustowych			995,63	995,63
34	Klemensiewicz 4 - wymiana pasa nadrynnowego			2 748,68	2 748,68
35	Wileńska 7 - wymiana drzwiczek elektrycznych 72 szt. i gazowych 36 szt.			27 801,85	27 801,85
36	Brogi 40 - montaż słupków przy wyjeździe na parking			667,37	667,37
37	Brodowicza 5 - wymiana poręczy na PCV			2 064,53	2 064,53
38	Brodowicza 5a - wymiana poręczy na PCV			2 064,53	2 064,53
39	Narzymskiego 24 - wykonanie podestów wejściowych			2 283,32	2 283,32
40	Filipa 9 - montaż kopików na gzymsie			640,04	640,04
42	Brogi 19 - założenie siatki na kominie			375,74	375,74
43	Brodowicza 1 - remont schodów			2 948,07	2 948,07
44	Wileńska 9a/29 - zamurowanie szachtów			718,30	718,30
45	Wileńska 9a - wymiana posadzki w suszarńi			950,00	950,00
	Razem	62 000,00	51 623,11	91 183,38	142 806,49

VII. WYMIANY OKIEN I DRZWI NA KLATKACH SCHODOWYCH

Do planu na 2016 r. przyjęto wymianę okien i bram wejściowych do budynków na kwotę 133.100,00 zł. Prace te wraz z montażem nawiewników w budynku przy ul. Brogi 43 wykonano w 13 budynkach na kwotę 83.388,51 zł.

Wymiana bram wejściowych do budynków była konieczna ze względu na całkowite zużycie techniczne oraz niskie parametry cieplne.

Prace te wykonano w budynkach:

VII	Wymiana okien klatek schodowych i drzwi wejściowych				
1	Wileńska 7 - wymiana drzwi wejściowych	30 000,00	29 599,99		29 599,99
2	Narzymskiego 9 - wymiana bramy wejściowej	12 000,00	8 094,00		8 094,00
3	Wiśniowa 16 - wymiana 2-ch bram wejściowych	10 000,00	8 200,00		8 200,00
4	Wiśniowa 14 - wymiana 2-ch bram wejściowych	10 000,00	8 299,99		8 299,99
5	Żytnia 17 - wymiana bramy wejściowej	5 500,00	3 744,36		3 744,36
6	Brogi 43 - wymiana 3-ch bram wejściowych	15 000,00	11 499,99		11 499,99
7	Narzymskiego 24 - wymiana drzwi wejściowych	10 000,00	5 049,99		5 049,99
8	Narzymskiego 26 - wymiana drzwi wejściowych	10 000,00	5 049,99		5 049,99
9	Brodowicza 5 - wymiana drzwi wejściowych	13 550,00	-		-
10	Brodowicza 5a - wymiana drzwi wejściowych	13 550,00	-		-
12	Brodowicz 16 - naprawa drzwi wejściowych	3 500,00			-
13	Brogi 43 - montaż nawiewników			3 850,20	3 850,20
	RAZEM	133 100,00	79 538,31	3 850,20	

					83 388,51
--	--	--	--	--	------------------

VIII. REMONTY INSTALACJI ODGROMOWEJ I ELEKTRYCZNEJ

W planie na 2016 r. na remont instalacji odgromowej i elektrycznej przyjęto kwotę 219.500,00 zł. Prace wykonano w 23 budynkach na kwotę 226.619,65 zł. Ich przedmiotem było wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych (w budynkach w których wykonywane są prace malarskie) oraz wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych na automatyczne typu ES, wymiana tablic głównych i administracyjnych.

Prace związane z instalacją odgromową i elektryczną wykonano w następujących budynkach:

VIII	Remont instalacji odgromowej i elektrycznej				
1	Lotnicza 22 - wymiana WLZ w klatkach schodowych	73 000,00	72 814,00		72 814,00
2	Gdańska 24 - wymiana tablic głównych	8 200,00	8 154,70		8 154,70
3	Nadrzeczna 8 - wymiana tablicy głównej administracyjnej oraz zabezpieczeń przedlicznikowych	8 200,00	8 170,89		8 170,89
4	Gdańska 32 - wymiana tablic głównych	8 200,00	8 154,70		8 154,70
5	Brogi 19 - wymiana tablic głównych	7 400,00	7 385,90		7 385,90
6	Kryniczna 17 - wymiana tablicy głównej i zabezpieczeń przedlicznikowych	16 400,00	16 397,61		16 397,61
7	Wileńska 7 - wymiana tablicy głównej administracyjnej oraz zabezpieczeń przedlicznikowych	10 600,00	9 996,23		9 996,23
8	Lotnicza 20 - wymiana es-ów	5 500,00	5 494,08		5 494,08

9	Brodowicza 5 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	11 000,00	10 989,94		10 989,94
10	Brodowicza 5a - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	11 000,00	10 989,94		10 989,94
11	Wileńska 7 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	16 000,00	12 669,04		12 669,04
12	Nadrzeczna 4 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	7 000,00	4 738,05		4 738,05
13	Starowiślna 25 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	4 000,00	3 997,25		3 997,25
14	Lotnicza 22 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	11 000,00	10 983,72		10 983,72
15	Zaulek wileński 1 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	15 000,00	14 649,47		14 649,47
16	Nadrzeczna 6 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	7 000,00	4 738,05		4 738,05

17	Nadrzeczna4, Gdańska 24, Gdańska 32 - przerwanie i wznowienie dostawy prądu			304,38	304,38
18	Żytnia 15 - montaż zasilania elektrycznego			1 835,51	1 835,51
19	Zaułek wileński 1 - wykonanie oświetlenia w śmietniu			2 465,19	2 465,19
20	Narzymskiego 32 - wymiana tablicy elektr. oraz zabezpieczeń przedlicznikowych			9 923,61	9 923,61
21	Wileńska 7 - wykonanie instalacji elektrycznej			1 564,47	1 564,47
22	Narzymskiego 32 - przerwanie i wznowienie energii			101,46	101,46
23	Brogi 19 - przerwanie i wznowienie energii			101,46	101,46
	RAZEM	219 500,00	210 323,57	16 296,08	226 619,65

IX. NAPRAWY I KONTROLE INSTALACJI GAZOWEJ

Na 2016 r. w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni zaplanowano na roboty związane z naprawą i kontrolą instalacji gazowej kwotę 44.000,00 zł. Roboty wykonano na 13 budynkach na kwotę 57.094,33 zł.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z ustawy Prawo budowlane kontynuowano kontrolę stanu technicznego wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach budynków oraz przeprowadzono kontrolę szczelności instalacji gazowej we wszystkich budynkach Spółdzielni. Kontynuowano prace związane z likwidacją zagrożeń wynikających z nieszczelności połączeń gwintowanych pionów gazowych i nieszczelności na podejściach do gazomierzy od strony pionów. Wymieniano także skorodowane skrzynki gazowe.

Prace związane z instalacją gazową wykonano w następujących budynkach:

IX	Naprawa i kontrola instalacji gazowej				
1	Kryniczna 17 - doszczelnienie	35 000,00	37 051,17		37 051,17

	polimerami pionów gazowych				
2	29-listopada 41 - remont podejść do gazomierzy	9 000,00	9 064,43		9 064,43
3	Brogi 40 - montaż skrzynek gazowych			585,86	585,86
4	Nadrzeczne 4 - montaż skrzynek gazowych			362,01	362,01
5	Nadrzeczne 6 - montaż skrzynek gazowych			362,02	362,02
6	Nadrzeczna - 8 - montaż skrzynek gazowych			362,02	362,02
7	Gdańska 40 - montaż skrzynek gazowych			69,08	69,08
8	Brodowicza 5 - montaż skrzynek gazowych			1 240,79	1 240,79
9	Brodowicza 5a - montaż skrzynek gazowych			1 240,79	1 240,79
10	Wileńska 7a,b,c,d,e,f - montaż skrzynek gazowych			1 000,40	1 000,40
11	Wileńska 24 - montaż skrzynek gazowych			362,02	362,02
12	Brogi 40 - wymiana rury gazowej			1 782,00	1 782,00
13	Brodowicza 6 - uszczelnienie inst. gazowej polimeramii			3 611,74	3 611,74
	RAZEM	44 000,00	46 115,60	10 978,73	094,33

X. REMONTY I REGULACJE HYDRAULICZNE INSTALACJI C.O.

W planie na rok 2016 przewidziano na ten cel kwotę 1.077.500,00 zł. Prace wykonano w 44 budynkach na kwotę 1.304.731,34 zł.

W 2016 r. w budynkach, w których wykonano regulację hydrauliczną instalacji c.o. lub remont instalacji c.o. kontynuowany jest program indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła w mieszkaniach tych budynków. Wybrana w drodze przetargu firma ISTA dokonała montażu na grzejnikach mieszkań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania.

Prace związane z regulacją hydrauliczną instalacji c.o. wykonano w następujących budynkach:

X	Projekty, płukanie i regulacja hydrauliczna inst. c.o. oraz c.w.u.				
1	Narzymskiego 32 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	50 000,00	49 500,00		49 500,00
2	Brogi 40 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	200 000,00	168 978,43		168 978,43
3	Wileńska 7 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	150 000,00	125 920,00		125 920,00
4	Grunwaldzka 24 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	70 000,00	61 929,93		61 929,93
5	Żytnia 15 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	105 000,00	104 000,00		104 000,00
6	Żytnia 17 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	70 000,00	69 500,00		69 500,00
7	Piekarska 2 - wykonanie nowej instalacji c.o.	164 000,00	213 846,38		213 846,38
8	Wileńska 7 - wykonanie c.w.u. II etap	209 000,00	223 066,80		223 066,80
9	Płukanie instalacji c.o.	40 000,00			
	a) Narzymskiego 32		3 591,00		3 591,00
	b) Brogi 40		13 851,00		13 851,00
	c) Wileńska 7		9 952,20		9 952,20
	d) Grunwaldzka 24		2 667,60		2 667,60
	e) Żytnia 15		5 540,40		5 540,40
	f) Żytnia 17		5 232,60		5 232,60
	g) Piekarska 2		-	-	-
10	Narzymskiego 32 - wykonanie projektów regulacji hydraulicznej c.o. - wykonane	9 500,00	9 500,00		9 500,00
11	Żytnia 17 - wykonanie projektów regulacji hydraulicznej c.o. - wykonane	-	-		-

12	Piekarska 2 - wykonanie projektu instalacji C.O- wykonane	10 000,00	5 904,00		5 904,00
13	Kryniczna 19 - wykonanie projektu regulacji c.o.- regulacja do wykonania w roku 2017			10 000,00	10 000,00
14	Lotnicza 22 - wykonanie projektu regulacji c.o. - regulacja do wykonania w roku 2018			9 500,00	9 500,00
15	Sołtyka 12 - wykonanie projektu regulacji c.o.- regulacja do wykonania w roku 2018			9 500,00	9 500,00
17	Wiśniowa 18 - wykonanie projektu regulacji c.o.- regulacja do wykonania w 2017 r.			10 000,00	10 000,00
18	Wiśniowa 20 - wykonanie projektu regulacji c.o. - regulacja do wykonania w 2017 r.			10 000,00	10 000,00
19	Bosaków 5 - wykonanie projektu regulacji c.o. - regulacja do wykonania w 2017 r.			10 000,00	10 000,00
20	Wileńska 24 - wykonanie projektu regulacji c.o. - regulacja do wykonania w 2017 r.			9 500,00	9 500,00
21	Zaułek wileński 1- wykonanie projektu regulacji c.o. - regulacja do wykonania w 2017 r.			10 000,00	10 000,00
22	Narzymskiego 24 - montaż podzielników ciepła			84,09	84,09

23	Lublańska 16 - montaż podzielników ciepła			113,11	113,11
24	Gdańska 40 - montaż podzielników ciepła			117,92	117,92
25	Wileńska 7 - połączenie wymiennik a c.o.			3 888,52	3 888,52
26	Brogi 43 - montaż - rozproszanie c.w.u			45 000,00	45 000,00
27	Brogi 43 - elektrozruch kotłowni gazowej			79 658,50	79 658,50
28	Fernera 1 - montaż podzielników ciepła			277,27	277,27
29	Brogi 19 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			154,15	154,15
30	Brogi 43 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			72,07	72,07
31	Nadrzeczna 4 - uzupełniający montaż podzielników			154,15	154,15
32	Starowiślna 30 - uzupełniający montaż podzielników			113,11	113,11
33	Środkowa 12 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			195,20	195,20
34	Fertnera 1 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			82,08	82,08
35	Wileńska 9a - uzupełniający montaż podzielników ciepła			41,04	41,04
36	Kryniczna 2 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			72,08	72,08
37	Narzymskiego 24 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			49,66	49,66
38	Narzymskiego 32 - montaż podzielników radiowych			2 790,72	2 790,72
39	Brogi 19 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			195,19	195,19

40	Brodowicza 6 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			195,19	195,19
41	Piekarska 2 - montaż podzielników radiowych			5 745,60	5 745,60
42	Wileńska 7 - montaż podzielników radiowych			9 808,56	9 808,56
43	Grunwaldzka 24 - montaż podzielników radiowych			4 391,28	4 391,28
44	Smoleńsk 15 - uzupełniający montaż podzielników ciepła			51,51	51,51
	RAZEM	1 077 500,00	1 072 980,34	231 751,00	1 304 731,34

XI. REMONTY INSTALACJI WOD-KAN I C.O.

Na 2016 r. zaplanowano remonty instalacji wod-kan. i c.o. na kwotę 50.000,00 zł, natomiast wykonano je w 34 budynkach na kwotę 159.088,52 zł.

Prace remontowe polegały na wymianie odcinków pionów, poziomów i innych elementów instalacji wodnych i kanalizacyjnych, usuwaniu awarii powstałych wyniku niskich temperatur i zamarznięcia instalacji wodnych.

Remonty instalacji wod-kan i c.o. wykonano w następujących budynkach:

XI	Remont instalacji wod-kan i c.o.				
1	Wym. wywiewek i odcinków pionów wraz z czyszczeniem hydraulicznym	33 690,00	47 080,29		47 080,29
2	Olszańska 20 - wymiana pionu kanalizacyjnego	2 100,00	2 030,70		2 030,70
3	Starowiślna 30 - wymiana kanalizacji w piwnicy	12 200,00	12 117,28		12 117,28
4	Lotnicza 20 - wymiana pionu c.o.	2 010,00	2 003,03		2 003,03
5	Bosaków 5 - remont pionu kanalizacyjnego			1 218,69	1 218,69
6	Brogi 19 - remont instalacji kanalizacyjnej			194,40	194,40

7	Żytnia 15 - remont instalacji kanalizacyjnej			9 962,29	9 962,29
8	Kryniczna 17 - wyprowadzenie zaworów podpionowych i c.o. z piwnicy nr. 56			2 992,92	2 992,92
9	Józefa 46 - adaptacja węzła c.o. dla potrzeb gospodarza domu			3 253,68	3 253,68
10	Bosaków 5 - wymiana pionu kanalizacyjnego			4 796,79	4 796,79
11	Starowiślna 30 - adaptacja węzła c.o. dla potrzeb gospodarza domu			3 806,14	3 806,14
12	Zaulek Wileński 1 - adaptacja węzła c.o. dla potrzeb gospodarza domu			1 962,13	1 962,13
13	Wiśniowa 16 - wyprowadzenie zaworów podpionowych i c.o. z piwnicy nr. 80			2 992,92	2 992,92
14	Sołtyka 12 - wymiana rury deszczowej			3 000,00	3 000,00
15	Wiśniowa 20 - wymiana poziomu kanalizacyjnego			15 053,97	15 053,97
16	Gdańska 28/3,2 - wymiana poziomu i pionu kanalizacyjnego			4 559,60	4 559,60
17	Kryniczna 2 - wymiana pionu zimnej wody			3 169,52	3 169,52
18	Wiśniowa 18 - wymiana poziomu kanalizacyjnego			6 941,53	6 941,53
19	Wileńska 7c - monitoring instalacji kanalizacyjnej			216,00	216,00
20	Wileńska 9a - monitoring instalacji kanalizacyjnej			194,40	194,40

21	Łokietka 10b - remont instalacji kanalizacyjnej			1 340,03	1 340,03
22	Lotnicza 8 - remont instalacji poziomu wody			955,04	955,04
23	Brodowicza 5a - wymiana grzejników			2 699,99	2 699,99
24	Mała 3 - udrożnienie kanalizacji			2 546,26	2 546,26
25	Żytnia 15 - wymiana pionu kanalizacyjnego			13 994,14	13 994,14
26	Wileńska 9a - remont pionu wodnego			671,38	671,38
27	Kremerowska 9 - monitoring instalacji kanalizacyjnej			194,40	194,40
28	Łokietka 10b - uszczelnienie kanalizacji			1 109,76	1 109,76
29	Sołtyka 12 - monitoring instalacji kanalizacyjnej			194,40	194,40
30	Brodowicza 5 - montaż grzejnika rurowego			1 654,95	1 654,95
31	Brodowicza 5a - montaż grzejnika rurowego			1 494,80	1 494,80
32	Zaulek Wileński 1 - wymiana pionu i poziomu kanalizacyjnego			1 174,05	1 174,05
33	Wiśniowa 20 - wymiana pionu i poziomu kanalizacyjnego			1 949,15	1 949,15
34	Wileńska 9a - wymiana pionów c.o.			1 563,89	1 563,89
	RAZEM	50 000,00	63 231,30	95 857,22	159 088,52

XII. REMONTY DŹWIGÓW OSOBOWYCH

W 2016 r. na ten cel zaplanowano kwotę 20.000,00 zł. Wydatkowano kwotę 396,36 zł, bowiem nie stwierdzono większych usterek dźwigów osobowych.

XII	Remont dźwigów osobowych				
1	Usunięcie usterek dźwigów wykazanych przez UDT	20 000,00	396,36		396,36
	RAZEM	20 000,00	396,36		396,36

XIII. REZERWA NA ROBOTY AWARYJNE

W planie na 2016 r. przyjęto rezerwę na roboty awaryjne na kwotę 120.000,00 zł. Nie wydatkowano tej kwoty.

XIV. WYMIANY DŹWIGÓW OSOBOWYCH

W 2016 r. na wymianę dźwigów osobowych zaplanowano kwotę 450.000,00 zł. Wymieniono trzy windy na kwotę 401.314,25 zł.

Prace związane z wymianą dźwigów osobowych wykonano w następujących budynkach:

XIV	Wymiana dźwigów osobowych				
1	Wiśniowa 14,16 - wymiana dźwigów	300 000,00	265 234,25		265 234,25
2	Bosaków 5 - wymiana dźwigu (z ubiegłego roku)	150 000,00	136 080,00		136 080,00
	RAZEM	450 000,00	401 314,25		401 314,25

XV. REMONTY W LOKALACH UŻYTKOWYCH

Na 2016 r. zaplanowano remonty w lokalach użytkowych na kwotę 200.000,00 zł, natomiast wykonano je na kwotę 38.844,09 zł.

Prace wykonano na następujących lokalach:

XV	Remonty w lokalach użytkowych				
1	Starowiślna 25 - wymiana pokrycia dachowego, rynien,	25 000,00	-		-

	mur i obróbkę				
2	Kremerowska 9 - remont łazienek	25 000,00	-		-
3	Lotnicza 3 - remont attyki i elewacji od podwórka	15 000,00	-		-
4	al. 29-listopada 59 - wykonanie śmietników kontenerowych wraz z placem manewrowym	30 000,00	-		-
5	Kremerowska 9 - wykonanie witryny - cena netto	33 000,00	24 390,00		24 390,00
7	Narzymskiego 9 - ocieplenie ściany od parkingu	60 000,00	-		-
8	Kremerowska 7 - remont elewacji- cena netto	12 000,00	8 130,08		8 130,08
9	Lotnicza 1 remont elew po pożarze (z ubezpieczenia) - cena netto			1 965,12	1 965,12
10	Brogi 9/13 - montaż okna w zakładzie fryzjerskim - cena netto			1 112,00	1 112,00
11	Lotnicza 3 - montaż okna			887,00	887,00
12.	Narzymskiego 9 - montaż grzejnika- cena netto			1 154,03	1 154,03
13	29-listopada 41 - czyszczenie pionów i poziom			395,96	395,96
14	Mała 3 - naprawa ściany - cena netto			809,90	809,90
	RAZEM	200 000,00	32 520,08	6 324,01	38 844,09

VI. UTRZYMANIE BIEŻĄCEJ OBSŁUGI – KONSERWACJA

Nad utrzymaniem sprawności technicznej infrastruktury Spółdzielni i bieżącym zapewnieniem ciągłości dostarczanych mediów, pracy urządzeń dźwigowych w 2016 r. czuwały n/wym. firmy wybrane w drodze przetargu:

- **FIRMA „EG”** - wykonująca konserwację i usuwająca usterki instalacji c.o, kanalizacji, wodnej, ciepłej wody użytkowej, hydroforni, prowadząca również Pogotowie Techniczne.
W 2016 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
 - 286 usterek instalacji c.o,
 - 655 usterek instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- **Firma - Remonty Konserwacja „Instal”** - prowadząca konserwację i usuwająca usterki instalacji elektrycznej i domofonowej.
W 2016 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
 - 711 usterek elektrycznych,
 - 369 usterek instalacji domofonowej
 - 176 usterek w ramach prowadzonego Pogotowia Awaryjnego .
- **Zakład Remontowo-Budowlany REMKON**, wykonujący konserwację usuwający usterki stolarskie, szklarskie, ślusarskie, murarskie.
W 2016 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto 753 usterki.
- **Firma - Usługi Remontowo-Budowlane E. Famulski** - usuwająca usterki przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Usterki te usuwano zgodnie z zaleceniami zawartymi w opiniach kominiarskich. Firma ta usuwała również usterki dekarские związane z nieszczelnościami obróbek blacharskich, czyszczeniem rynien i rur spustowych. W 2016 r. Firma ta usunęła 183 usterki.
- **Firma „UTiB”** - wykonująca konserwacje dźwigów osobowych, usuwająca zgłoszone w tym zakresie usterki, a także prowadząca pogotowie dźwigowe.
Główną przyczyną większości awarii dźwigów były dewastacje kabin, układów sterujących, przycisków kaset sterujących i kradzież żarówek.
- **Zakład Kominiarski Czesław Witalec** - wykonujący coroczne kontrole przewodów spalinowych i wentylacyjnych mieszkań i budynków.
- **Firma INSTAL – SERVICE Kazimierz Pietruszka** - przeprowadzająca coroczne kontrole szczelności instalacji gazowej we wszystkich mieszkaniach zasobów Spółdzielni oraz w lokalach użytkowych.
- **Firma „EL–INST–POM” Mieczysław Skirlo** - przeprowadzająca raz na pięć lat badania oporności izolacji i skuteczności zerowania instalacji elektrycznej mieszkań i badania oporności instalacji odgromowych budynków w zasobach Spółdzielni.

VII. ADMINISTRACJA SPÓŁDZIELNI

Administracja Spółdzielni dba o czystość i estetykę budynków oraz ich otoczenia. Budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni oraz ich otoczenie, a także otoczenie pawilonów i garaży sprząta 27 etatowych gospodarzy domów oraz Firma ZK „Serwis”.

Powierzchnia sprzątana wynosi 228.000 m², z czego:

- 88.000 m² – powierzchnia wewnątrz budynków,
- 140.000 m² – powierzchnia na zewnątrz budynków, pawilonów i garaży.

Pielęgnacja zieleni wykonywana jest w zakresie konserwacji zieleni niskiej i wysokiej:

- koszt konserwacji zieleni niskiej (koszenie trawy, cięcie żywopłotu, cięcie korekcyjne krzewów) wyniósł 106.610,00 zł.

- koszt konserwacji zieleni wysokiej (zabiegi pielęgnacyjno-redukcyjne i wycinka drzew) wynosił 81.408,00 zł.

Prace fitosanitarne drzew wykonywane są etapami z uwzględnieniem opinii o zasadności i stopniu konieczności ich przeprowadzenia.

W 2016 r. na podstawie zezwoleń wydanych przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK dokonano wycinki 21 drzew, z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Bez względu na powyższe, w ramach dbałości o estetykę terenów zielonych Spółdzielni zakupiono i posadzono 4.650 szt. sadzonek ligustru, 34 drzew liściaste, 65 iglaków, 300 krzewów ozdobnych i 96 sadzonek kwiatowych.

Koszt zakupu sadzonek, ziemi ogrodniczej i nasion traw wyniósł 23.633,00 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w 2016 r. Spółdzielnia w miesiącach: kwietniu i październiku przeprowadziła kompleksową deratyzację we wszystkich budynkach oraz dezynfekcję korytarzy piwnicznych, altan śmietnikowych i pomieszczeń zsypowych. W 7 budynkach wyposażonych w zsypy wykonano dezynfekcję 11 kanałów zsypowych z zastosowaniem metody hydrodynamicznej. Ogólny koszt dezynfekcji i deratyzacji wyniósł 16.388,00 zł.

W ramach współpracy z MPO oraz realizacji ustawy w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi **jeden raz w miesiącu** (w każdy trzeci piątek) odbywa się wywóz różnego rodzaju odpadów, w tym wielkogabarytowych, wystawianych przez mieszkańców budynków.

VIII. PODSUMOWANIE

Działalność Spółdzielni na przestrzeni 2016 r. koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, a także na strategii ekonomicznej i na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa.

Zarząd Spółdzielni podejmował działania mające wpływ na sprawne funkcjonowanie wszystkich dziedzin działalności Spółdzielni mając na uwadze maksymalne wykorzystanie posiadanych możliwości oraz minimalizację kosztów związanych z administrowaniem powierzonym mieniem.

Wydatki ponoszone na eksploatację przez ostatnie lata wzrastają, dlatego Zarząd Spółdzielni stoi na stanowisku, iż należy ze szczególną dbałością analizować koszty eksploatacji nie dopuszczając do ich zwiększenia ponad wskaźnik inflacji. Działania oszczędnościowe, przy jednoczesnej racjonalizacji kosztów i wydatków są również zadaniem Zarządu na 2017 r. i na następne lata.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. Wskaźniki płynności (przedstawione w części finansowej niniejszego sprawozdania) wykazują, że w pełni zabezpieczone są środki finansowe na bieżącą działalność i realizację planowanych działań, które mają na celu zaspokojenie potrzeb członków Spółdzielni i utrzymanie substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym. Działania Zarządu Spółdzielni były prowadzone prawidłowo, co potwierdziła ocena biegłego rewidenta i lustratorów ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Na stabilną sytuację finansową Spółdzielni znaczny wpływ ma przede wszystkim większość naszych mieszkańców, którzy regularnie płacą czynsz. Składamy Im więc wyrazy podziękowania, mając świadomość, iż w dzisiejszej rzeczywistości wielu z nich boryka się z problemami finansowymi.

Zarząd Spółdzielni wyraża także serdeczne podziękowanie wszystkim mieszkańcom, którzy w trosce o wspólne dobro przyczyniali się do poprawy estetyki otoczenia budynków, poprzez pielęgnowanie ogródków i terenów przydomowych.

Szczególne podziękowania pragniemy złożyć Członkom Rady Nadzorczej, którzy kontrolowali i rozliczali działania Zarządu wykonując swe funkcje nadzorcze.

Kraków, dnia 31 marca 2017 r.

**Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budynki Rozproszone”**