

# **S P R A W O Z D A N I E**

**z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Budynki Rozproszone”**

**za 2015 r.**

**Kraków, dnia 31 marca 2016 r.**

## SZANOWNI SPÓŁDZIELCY

Zarząd Spółdzielni realizując statutowy obowiązek § 124 ust. 1 pkt. 12) przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2015 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 o ochronie praw lokatorów oraz statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie.

Zgodnie ze statutem podstawowym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, zarząd nieruchomościami oraz administrowanie budynkami należącymi do zasobów Spółdzielni.

Działalność Zarządu Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi przyjętymi przez Radę Nadzorczą, a także utrzymaniu właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom. Za swoje zobowiązania odpowiada całym majątkiem.

Osobowość prawną Spółdzielnia nabyła w dniu 19 lipca 1991 r. poprzez wpisanie do rejestru Rej. S-605/A ówczesnego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia, tak więc w lipcu 2016 r. minie dwadzieścia pięć lat od daty rozpoczęcia działalności naszej Spółdzielni – jako samodzielnego podmiotu prawnego.

Przypomnijmy, że Spółdzielnia nasza powstała w wyniku podziału S. M. „Wspólnota” na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli członków z dnia 15.12.1990 r. Uchwała ta określała również zasady podziału Członków Spółdzielni i majątku pomiędzy poszczególnymi nowopowstałymi spółdzielniami.

Na rozpoczęcie działalności Zarząd Spółdzielni zaciągnął w byłej S. M. „Wspólnota:” pożyczkę w kwocie 800.000,00 zł (wg starych nominałów), która została spłacona w całości.

Pierwsze założycielskie Zebranie S.M. „Budynki Rozproszone” odbyło się w dniu 14.01.1991 r. na którym zatwierdzono statut Spółdzielni.

W dniu **21.01.1991 r.** uchwałą Rady Nadzorczej powołano Zarząd Spółdzielni w składzie:

1. p. Marian Bryks – Prezes Zarządu
2. p. inż. Józef Michura – V-ce Prezes Zarządu
3. p. Halina Haber – Główny Księgowy.

Zarząd ten, w niezmiennym składzie działa do dzisiejszego dnia.

W dniu 23.06.1992 r. obradowało pierwsze Zebranie Przedstawicieli Członków S.M. „Budynki Rozproszone”, które podjęło uchwały związane z rozpoczęciem działalności naszej Spółdzielni:

- wybór Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenie zmian do statutu uchwalonego w dniu 14.01.1991 r.
- uchwalenie programu działania Spółdzielni.

Najważniejsze zadania, jakie stanęły przed nowo powołanym Zarządem dotyczyły m.in.:

- stworzenia zespołu ludzi do pracy,
- przejęcia majątku po byłej S.M. „Wspólnota”,
- zabezpieczenia interesów członków w ramach prac Komisji ds. podziału majątku S.M. „Wspólnota”,
- prowadzenia bieżącej działalności, w tym gospodarowania funduszem remontowym.

Jednym z pierwszych zadań podjętych przez Zarząd Spółdzielni było zlikwidowanie istniejących kotłowni lokalnych zanieczyszczających środowisko na paliwo stałe. W przypadkach gdy to było niemożliwe wymieniano istniejące urządzenia kotłowni na urządzenia działające na paliwo płynne lub gaz, charakteryzujące się większą sprawnością i mniejszą szkodliwością dla środowiska.

W celu poprawy sytuacji finansowej Zarząd Spółdzielni przeprowadziła weryfikację stawek czynszowych na lokalach użytkowych. Przystąpiono do regulacji spraw terenowych. Wszystkie budynki Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny działek, na których są one posadowione, a dla każdej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta. Wyjątek stanowi budynek przy **Zaulek Wileński 5 i 7**.

Rozpoczęto również kompleksową komputeryzację Spółdzielni w celu usprawnienia zarządzania i administrowania budynkami Spółdzielni.

Przez 25 lat istnienia, Spółdzielnia z powodzeniem realizuje wieloletni plan perspektywiczny obejmujący remonty oraz termomodernizację zasobów Spółdzielni. Wykonane remonty zasobów Spółdzielni cechuje dbałość o podnoszenie standardu istniejących zasobów i zabezpieczenie tego co już zrobione.

Zakończono docieplanie budynków. Obecnie realizowany jest drugi etap termomodernizacji - regulacja hydrauliczna instalacji centralnego ogrzewania i montaż podzielników kosztów w mieszkaniach.

Spółdzielnia systematycznie realizuje zadania postawione przez znowelizowaną 14 czerwca 2007 r. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to przenoszenia własności lokali, wykupu praw własności, a także wdrażania nowych zasad ewidencji rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości – indywidualnie dla każdej z nich.

Przy okazji 25-lecia naszej Spółdzielni Zarząd Spółdzielni pragnie podziękować wszystkim tym, którzy przyczynili się do rozwoju Spółdzielni, zwłaszcza Radzie Nadzorczej oraz społecznikom i mieszkańcom, którzy sadzili krzewy i kwiaty oraz o nie dbali. Ich wkład i świadomość koniecznej dbałości o naszą wspólną własność jest szczególnie cenna.

## I. ORGANY SAMORZĄDOWE

Organami samorządowymi Spółdzielni są:

- 1) **Walne Zgromadzenie** – zgodnie z ustawowym obowiązkiem Zarząd w dniu 12.06.2015 r. zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, na którym między innymi zatwierdzono: sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 r, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności za 2014 r. oraz podjęto uchwały związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Wszystkim Członkom Zarządu udzielono absolutorium za 2014 r.
- 2) **Rada Nadzorcza** – sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Zarządu Spółdzielni. W bieżącym roku kończy się trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej wybranej na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w dniu 07 czerwca 2013 r. Na dzisiejszym Zebraniu zostanie wybrana nowa Rada Nadzorcza. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2015 r. stanowi odrębny dokument, który będzie przedmiotem dyskusji 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 2015 r. Zarząd Spółdzielni odbył 52 posiedzenia, podejmując 699 uchwał. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie należą sprawy: członkowsko-mieszkaniowe, przyjęcie planów: remontowego i finansowego, przyjęcie analiz ekonomicznych za poszczególne okresy sprawozdawcze, ustalanie stawek za użytkowanie mieszkań, lokali użytkowych i garaży, zawieranie umów na usługi świadczone przez firmy na rzecz Spółdzielni, gospodarka lokalami użytkowymi i terenami Spółdzielni. Rozpatrywano także pisma i wnioski kierowane do Zarządu Spółdzielni przez jej Członków.

W roku sprawozdawczym zatwierdzono **Aneks Nr 2 do Regulaminu Indywidualnego Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania**, w związku z wejściem w życie z dniem 01.01.2017 r. Dyrektywy Unii Europejskiej w sprawie efektywności energetycznej i obowiązku opomiarowania wszystkich mediów. Ponadto wydano **pięć zarządzeń wewnętrznych** oraz **pięć poleceń służbowych**.

W 2015 r. nie było w Spółdzielni kontroli organu zewnętrznego. Oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 r. dokonała Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, która w końcowym Protokole stwierdziła, że sprawozdanie finansowe jest prawidłowo sporządzone zarówno pod względem formalnym, rachunkowym oraz merytorycznym. Nie stwierdzono żadnych uchybień.

Majątek Spółdzielni w 2015 r. ubezpieczony był w **Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA”**. Polisa obejmowała szeroki zakres ubezpieczenia, a jej koszt wyniósł **85.514,00 zł**.

W każdy poniedziałek miesiąca Prezes Spółdzielni lub Jego Zastępca 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:

- **36.640 m<sup>2</sup> gruntów własnych** o wartości **23.439.507,00 zł**
- **75.908 m<sup>2</sup> gruntów w użytkowaniu wieczystym** o wartości **28.144.931,00 zł**.

Posiadamy **3261** mieszkań oraz **107** garaży o łącznej powierzchni 142.233 m<sup>2</sup>, w tym:

• 39 mieszkań lokatorskich	o pow. 1.383 m <sup>2</sup>	0,97 %,
• 1934 mieszkań własnościowych	o pow. 80.981 m <sup>2</sup>	56,94 %,
• 1288 mieszkań wyodrębnionych	o pow. 58.032 m <sup>2</sup>	40,80 %,
• 31 garaży wyodrębnionych	o pow. 500 m <sup>2</sup>	0,35 %,
• 76 garaży własnościowych	<u>o pow. 1.337 m<sup>2</sup></u>	<u>0,94 %</u>
Ogółem	<b>142.233 m<sup>2</sup></b>	100 %

Spółdzielnia posiada **lokale użytkowe** wynajmowane na działalność handlowo-usługową, z których 85 jest własnością Spółdzielni, natomiast 2 posiadają status własnościowego prawa do lokalu.

Na powyższą ilość składają się zarówno lokale pełnowartościowe, jak i pomieszczenia piwniczne, które zostały przystosowane do działalności gospodarczej. **Ogólna wielkość powierzchni lokali użytkowych wynosi 7663 m<sup>2</sup>.**

Spółdzielnia **wydzierżawia także grunty** pod działalność gospodarczą.

Przenoszenie własności odrębnej mieszkań na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni. Majątek Spółdzielni w 2015 r. z tego tytułu zmniejszył się o:

- |                              |        |                            |
|------------------------------|--------|----------------------------|
| • 3 mieszkania lokatorskie   | o pow. | 142,51 m <sup>2</sup>      |
| • 43 mieszkania własnościowe | o pow. | 1.786,23 m <sup>2</sup>    |
| • 3 garaże                   | o pow. | <u>45,18 m<sup>2</sup></u> |
|                              | razem  | 1.973,92 m <sup>2</sup>    |

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31.12.2015 r. prawa członkowskie posiadało **3007 osób**. W ciągu 2015 r. grono członków Spółdzielni zmniejszyło się o **43 osoby**, bowiem nie wszyscy nabywcy mieszkań w obrocie wtórnym byli zainteresowani uzyskaniem członkostwa, zostali zatem wpisani do ewidencji jako właściciele lokali mieszkalnych bez praw członkowskich.

W 2015 roku Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do:

- **46 lokali mieszkalnych**, w tym do:
  - **43** mieszkań zajmowanych dotychczas na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa,
  - **3** mieszkań zajmowanych dotychczas na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- **3 garaży** zajmowanych dotychczas na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa.

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

<i>Lp.</i>	<i>Forma własności</i>	<i>31.12.2013r.</i>	<i>31.12.2014r.</i>	<i>31.12.2015 r.</i>
1	odrębna własność	1211	1242	1288
2	spółdzielcze własnościowe	2005	1977	1934
3	spółdzielcze lokatorskie, w tym: - 6 lokali zajmowanych na zasadzie umów najmu, - 1 lokal jako dozorcówka	45	42	39
	<b>R A Z E M</b>	3261	3261	3261

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

<i>Lp.</i>	<i>Forma własności</i>	<i>31.12.2013r.</i>	<i>31.12.2014r.</i>	<i>31.12.2015 r.</i>
1	spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	80	79	76
2	odrębna własność	27	28	31
	<b>R A Z E M</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>107</b>

**Informuję, że na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w zasobach Spółdzielni nie powstała żadna wspólnota mieszkaniowa.**

#### **IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

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

Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o zasady polityki rachunkowości opracowanej zgodnie z nowelizowaną ustawą o rachunkowości. Stosowane zasady ewidencji są dostosowane do warunków i potrzeb Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2015 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.

#### **Skrócony bilans Spółdzielni**

<b>Aktywa</b>	Stan na 31.12.		wartość w tys. zł		Dynamika 2014 = 100
	2014	2015	Struktura		
			2014	2015	
A. Aktywa trwałe	41.662	42.859	86,43	85,44	102,87
I. Wartości niematerialne i prawne	9	10	0,02	0,02	111,11
II. Rzeczowe aktywa trwałe	41.653	42.849	86,41	85,42	102,87
B. Aktywa obrotowe	6.539	7.304	13,57	14,56	111,70
I. Zapasy	-	-	-	-	-
II. Należności krótkotermin.	1.219	1.034	2,53	2,06	84,82
III. Środki pieniężne	5.250	5.964	10,89	11,89	113,60
IV. Krótkoterminowe rozlicz.międzyokresowe	70	306	0,15	0,61	437,14
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>48.201</b>	<b>50.163</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>104,07</b>
<b>Pasywa</b>					
A. Kapitał własny	44.284	45.114	91,87	89,93	101,87
I. Kapitał podstawowy	15.828	14.995	32,84	29,89	94,74
II. Kapitał (fundusz)	26.975	29.043	55,96	57,90	107,66

zasobowy					
III. Zysk netto	1.481	1.076	3,07	2,14	72,65
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3.917	5.049	8,13	10,07	128,90
I. Zobowiąz. długotermin.	101	177	0,21	0,35	175,25
II. Zobowiąz. krótkotermin.	3.792	4.848	7,87	9,67	127,85
III. Rozlicz. międzyokres.	24	24	0,05	0,05	100,00
PASYWA RAZEM	48.201	50.163	100	100	104,07

**Suma aktywów i pasywów na 31.12.2015 r. wyniosła 50.163 tys. zł.**

**Na aktywa składają się:** środki trwałe, należności krótkoterminowe, rozliczenia międzyokresowe. Aktywa bilansu przedstawiają składniki majątku. Majątek trwały i obrotowy jest sfinansowany funduszami własnymi.

**Na pasywa składają się:** fundusze, zysk netto, zobowiązania krótkoterminowe, długoterminowe. Pasywa to źródła finansowania majątku. Zobowiązania krótkoterminowe wobec dostaw i usług oraz wobec budżetu zostały uregulowane w miesiącu styczniu 2016 r. Zobowiązania długoterminowe dotyczą kaucji zatrzymanych najemcom lokali użytkowych.

Na podstawie danych w bilansie wyliczono wskaźniki płynności, wskaźniki struktury majątku oraz wskaźniki struktury kapitałowo-majątkowej.

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

- zwiększyła się ogólna wartość aktywów o 1.962.000,00 zł, tj. o 4,07 %,
- zmniejszył się udział majątku trwałego w wartości aktywów z 86,43 % w 2014 r. do 85,44 % w 2015 r.
- wzrosła wartość majątku obrotowego o 765.000,00 zł, tj. o 11,70 %,
- zmniejszyła się wartość należności o 185.000,00 zł oraz uległ zmniejszeniu ich udział w strukturze majątku z 2,53 % w 2014 r. do 2,06 % w 2015 r.,
- wzrosła wartość środków pieniężnych o 714.000,00 zł, tj. o 13,60 %, ich udział w aktywach ogółem zwiększył się z 10,89 % w 2014 r. do 11,89 % w 2015 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 krótkoterminowych aktywami obrotowymi.

$$\frac{\text{akt.obrotowe}}{\text{zobow.krótkoterm}} \quad \frac{2012 \text{ r.}}{5.673} = 1,70 \quad \frac{2013 \text{ r.}}{4.987} = 1,87 \quad \frac{2014 \text{ r.}}{6.539} = 1,72 \quad \frac{2015 \text{ r.}}{7.304} = 1,51$$

$$\frac{3.339}{2.667} \quad \frac{3.792}{4.848}$$



Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się przedział od 1,5 do 2,0. Wskaźnik ten od 2013 r. minimalnie maleje.

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

$$\frac{\text{aktywa.pien.}}{\text{zobow.krótkoterm}} \quad \begin{array}{c} 2012 \text{ r.} \\ \frac{2.836}{3.339} = 0,85 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2013 \text{ r.} \\ \frac{2.088}{2.667} = 0,78 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2014 \text{ r.} \\ \frac{5.250}{3.792} = 1,38 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2015 \\ \frac{5.964}{4.848} = 1,23 \end{array}$$

Optymalna wartość tego wskaźnika określana jest na poziomie 0,2. W porównaniu z rokiem ubiegłym wskaźnik ten zmalał z 1,38 w 2014 r. do 1,23 w 2015 roku.

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

$$\frac{\text{akt.obr.} - \text{krótk.rozł.m.}}{\text{zobow.krótkoterm}} \quad \begin{array}{c} 2012 \text{ r.} \\ \frac{5.673 - 1.662}{3.339} = 1,20 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2013 \text{ r.} \\ \frac{4.987 - 1.856}{2.667} = 1,17 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2014 \text{ r.} \\ \frac{6.539 - 70}{3.792} = 1,70 \end{array}$$

$$\begin{array}{c} 2015 \text{ r.} \\ \frac{7.304 - 306}{4.848} = 1,44 \end{array}$$

Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się wielkość wynoszącą 1,0. Wskaźnik ten w porównaniu z rokiem ubiegłym zmalał z 1,70 do 1,44.

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.

$$\frac{\text{fund.wł.} - \text{fund.udział.}}{\text{majątrwał}} \quad \begin{array}{c} 2012 \text{ r.} \\ \frac{36.433 - 581}{35.371} = 1,01 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2013 \text{ r.} \\ \frac{34.136 - 614}{33.008} = 1,02 \end{array} \quad \begin{array}{c} 2014 \text{ r.} \\ \frac{42.803 - 655}{41.662} = 1,01 \end{array}$$

$$\begin{array}{c} 2015 \text{ r.} \\ \frac{44.038 - 709}{42.662} = 1,01 \end{array}$$

W 2015 r. wskaźnik ten utrzymał się na poziomie roku 2014. Optymalna wielkość wynosi 1,0. Osiągnięty w 2015 r. wskaźnik oznacza, że majątek trwały jest w pełni finansowany przez fundusze własne Spółdzielni.

### **Koszty ogólne zarządzania za 2015 r. wyniosły 1.724.784 zł.**

Spółdzielnia w 2015 r. kontynuowała oszczędną politykę dotyczącą ograniczania kosztów związanych z działalnością ogólną. Wskaźnik udziału kosztów ogólnego zarządzania w przychodach netto wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 7,96 %, do 8,92 %.

Wyliczenie wskaźnika udziału kosztów Zarządu w przychodach netto:

$$\frac{\text{koszty zarządu}}{\text{przychody netto}} = \frac{2012 \text{ r.}}{1.667.857}{16.920.340} = 9,86\% \quad \frac{2013 \text{ r.}}{1.635.628}{18.828.723} = 8,69\% \quad \frac{2014 \text{ r.}}{1.642.073}{20.614.965} = 7,96\%$$
$$\frac{2015 \text{ r.}}{1.724.784}{19.341.624} = 8,92\%$$

### **Wynik finansowy Spółdzielni**

Na podstawie art. 6 ust. I Ustawy z dnia 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami i przychodami gospodarki mieszkaniowej zwiększa koszty lub przychody gospodarki w roku następnym na poszczególnych nieruchomościach. Wobec powyższego Spółdzielnia zobowiązana jest do przeniesienia wyniku na GZM na następny rok i uwzględnić go w kalkulacji opłat eksploatacyjnych.

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

#### **1/ oddzielnie na działalności GZM**

W 2015 r. Spółdzielnia osiągnęła na GZM ujemny wynik w kwocie -395.187,97 zł, który został zasilony dodatnim wynikiem z pożytków Spółdzielni w kwocie 94.371,66 zł. Ostatecznie wynik zamknął się kwotą -300.816,31 zł.

Na ujemny wynik lokali mieszkalnych składa się:

- **eksploatacja** -346.288,33 zł, w tym wieczyste użytkowanie terenu 65.541,00 zł
- **dźwigi** -48.899,64, zł
- Razem -395.187,97 zł

Na ujemny wynik na **eksploatacji** miały wpływ przekroczone koszty w stosunku do naliczeń (stawek).

Koszty zostały przekroczone na n/wym. pozycjach:

- a/ wieczyste użytkowanie terenu o 65.541,00 zł  
 b/ konserwacja lokali mieszkalnych o 78.048,00 zł  
 c/ wywóz nieczystości o 11.241,00 zł.

Ujemny wynik na **dźwigach** występuje od lat i jest pokrywany dodatnim wynikiem osiągniętym na pozostałej działalności. W 2015 r. również wystąpił wynik ujemny w kwocie -48.899,64 zł, który będzie pokryty wynikiem dodatnim osiągniętym na pozostałej działalności w 2015 roku.

## 2/ oddzielnie na pozostałej działalności

Spółdzielnia na pozostałej działalności za 2015 r. po odprowadzeniu do Urzędu Skarbowego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie **285.401,00 zł** osiągnęła wynik dodatni w kwocie **1.076.802,32 zł**.

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

- **kwotę 300.816,31 zł** przekazać na pokrycie niedoboru wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok obrotowy 2015,
- **kwotą 775.986,01 zł** zasilić fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

## Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2015 r. wyniosły:

	Razem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 01.01.2015 r.	564.503	526.045	38.458
Stan na 31.12.2015 r.	581.958	554.117	27.841

Wskaźnik zadłużeń opłat bieżących:

stan na	31.12.2014 r.	31.12.2015 r.
naliczenia roczne	$\frac{564.503}{20.211.459} = 2,79 \%$	$\frac{581.958}{19.448.929} = 2,99 \%$

Zadłużenia zasądzone i bieżące wyniosły 1.069.360 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących w porównaniu do roku ubiegłego wzrósł z 2,79 % do 2,99 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,03 % na 3,29 %, na lokalach użytkowych zmalał z 1,34 % do 1,03 %.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku minionego zmalał z 5,56 % do 5,49 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 6,09 % do 6,04 %, natomiast na lokalach użytkowych z 2,36 % do 2,07 %.

Według stanu na 31.12.2015 r. zadłużenia z tytułu czynszów posiadało:

- **1077** osób za lokale mieszkalne,
- **12** osób/firm za lokale użytkowe.

### **Działalność windykacyjna**

Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez lokatorów może mieć znaczący wpływ na ograniczenie płynności finansowej Spółdzielni.

Windykacja wierzytelności w Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wewnątrzspółdzielczymi, m.in. w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę o własności lokali, ustawę o ochronie praw lokatorów, ustawę o ochronie danych osobowych oraz statut Spółdzielni.

Dla ustalenia stanu zaległości w opłatach za używanie lokali na bieżąco analizę prowadzi Dział Czynszów, który w 2015 r. wystosował:

- **297 upomnień** - ponagleń w związku z zaległościami w wysokości nie przekraczającej 3-miesięcznego naliczenia czynszu, kwota należności wyniosła 321.829,45 zł,
- **290 upomnień przedsądowych** - z zaległościami przekraczającymi 3-miesięczne naliczenie czynszu, kwota należności wyniosła 612.265,12 zł,
- **25 upomnień przedkomorniczych** - których kwoty zasądzonych należności wynosiły 126.261,03 zł.

Ponadto:

- **34 sprawy** skierowano do Komornika, których kwoty należności głównych wyniosły 94.098,61 zł,
- **43 sprawy** oddano do Radcy Prawnego celem skierowania do Sądu, których należności główne wyniosły 134.107,19 zł.

W 2015 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z **20** osobami ugody na spłatę zadłużeń w wysokości **131.189,38 zł**, z czego:

- 3 osoby spłaciły zaległości w całości,
- 17 osób jest w trakcie spłaty

oraz rozłożył na raty zaległe opłaty czynszowe **4 lokatorom**, których zaległości wyniosły **11.216,89 zł**.

Pomocne w opłacaniu należności czynszowych są dodatki mieszkaniowe. Dofinansowanie z Urzędu Miasta Krakowa za 2015 rok do opłat czynszowych wyniosło 145.774,34 zł.

Zarząd podpisał z Gminą ugody na wypłatę odszkodowań w wysokości naliczonych czynszów za niedostarczenie lokali socjalnych dla 7 lokatorów na kwotę 43.846,13 zł.

## **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.

Zgodnie z dyrektywą Unii Europejskiej wszystkie media, w tym ciepło winny być opomiarowane. W związku z powyższym w Regulaminie Spółdzielni w sprawie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 27 lipca 2015 r. zniosła możliwość stosowania zamiennego sposobu rozliczania kosztów zużycia ciepła przy pomocy metody metrażowej, na rzecz stosowania metody rozliczania tych kosztów wyłącznie za pomocą podzielników kosztów ogrzewania. Zatem w budynkach, w których wykonano już modernizację instalacji centralnego ogrzewania, a indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywało się przy pomocy metody metrażowej, również zostaną zamontowane na grzejnikach podzielniki kosztów ciepła. Dlatego w Państwa mieszkaniach, po przeprowadzonej modernizacji instalacji c.o., zostaną zamontowane na każdym grzejniku wyłącznie podzielniki kosztów ogrzewania.

Wartość dodatniego wyniku za c.o. i c.c.w. w 2015 r. wyniosła 241.884,75 zł.

Dodatni wynik będzie rozliczony z Członkami Spółdzielni do 31.04.2016 r.

## **Woda**

Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków są znaczącą pozycją w opłatach czynszowych.

W Spółdzielni obowiązują dwa sposoby rozliczania zużycia wody:

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

Spółdzielnia nie ma wpływu na ceny zaproponowane przez MPWiK i zatwierdzone przez Radę Miasta Krakowa. Dlatego bardzo ważne jest racjonalne gospodarowanie coraz droższą wodą.

W opłatach za wodę wystąpił nieznaczny wynik dodatni w kwocie **39.615,68 zł**, co w przeliczeniu na jedną osobę wynosi **12,97 zł rocznie** (dotyczy osób nieposiadających liczników wody). Wynik ten zostanie zaliczony w przychody 2016 r. z tytułu opłat wnoszonych za wodę i ścieki.

## **Fundusz remontowy**

Fundusz remontowy tworzony jest poprzez odpis w koszty GZM, wiąże się on bezpośrednio z opłatami wnoszonymi przez lokatorów, bowiem 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/m<sup>2</sup> oraz innych wpływów.

Stan funduszu na nieruchomościach wraz ze zmianami przedstawia się następująco:

• stan początkowy	-752.971,00 zł
• zwiększenia (naliczenia i inne wpływy)	4.019.729,00 zł
• zmniejszenia (wydatki)	3.351.368,00 zł
• <b>stan końcowy</b>	<b>-84.610,00 zł</b>

Zwiększenia:

• odpisy na remonty lok. mieszk.	1.620.639,00 zł
• odpisy na remonty lok. użytk.	65.481,00 zł
• odpisy na termomodernizację lok. mieszk.	926.613,00 zł
• odpisy na termomodernizację lok. użytk.	37.910,00 zł
• odpisy na wymianę dźwigów	214.273,00 zł
• odpłatność za domofony	37.671,00 zł
• zasilenie funduszu środkami finansowymi z funduszu Spółdzielni	1.117.142,00 zł

Zmniejszenia:

• wydatki na remonty lok. mieszk.	1.180.721,00 zł
• wydatki na remonty lok. użytk.	72.976,00 zł
• wydatki na termomodernizację lok. mieszk.	1.810.722,00 zł
• wydatków na wymianę dźwigów	275.714,00 zł
• wydatki za wymianę domofonów	11.235,00 zł

Ujemne saldo dotyczy lat poprzednich, w których Spółdzielnia zaangażowała środki finansowe na wydatki związane z termomodernizacją, tj. docieplania budynków

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 31.12.2015 r. wynosi 2.605.150,00 zł.

## **Podatki**

Znaczne obciążenie dla Spółdzielni stanowią podatki odprowadzane do **budżetu Państwa i Gminy Kraków**. Na ten cel w 2015 r. przekazano kwotę **2.885.240,00 zł**, którą stanowią:

- podatek VAT	521.991,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	319.264,00 zł
- podatek od osób fizycznych	265.831,00 zł
- podatek od nieruchomości	338.982,00 zł
- opłata za wieczyste użytk. terenu	424.206,00 zł
- opłata za odpady komunalne	1.014.966,00 zł

W 2015 r. znacznie wzrósł majątek trwały Spółdzielni, w związku z wykupem na własność gruntu przy ul. Piekarskiej 2, Gdańskiej 28, Gdańskiej 32 na ogólną wartość 4.478.943,88 zł oraz zakupem sprzętu komputerowego na kwotę 11.033,00 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 określonych priorytetów pierwszeństwa wykonania poszczególnych robót, przy zapewnieniu pełnego bezpieczeństwa użytkowania obiektów i znajdujących się w nich urządzeń.

Priorytet przy tworzeniu planu remontów na 2015 r. stanowiło ujęcie w nim kontynuacji programu termomodernizacji zasobów Spółdzielni.

Wykonawcy prac remontowych koniecznych do wykonania w zasobach Spółdzielni wyłaniani są w drodze ogłaszanych przez Zarząd Spółdzielni przetargów.

**Prace remontowe w 2015 r. prowadzone były w następujących grupach rodzajowych robót:**

- I. NAPRAWY POKRYĆ DACHOWYCH
- II. ROBOTY MALARSKIE
- III. REMONT ELEWACJI
- IV. NAPRAWY DRÓG I CHODNIKÓW
- V. ROBOTY ŚLUSARSKIE, STOLARSKIE I MURARSKIE
- VI. WYMIANY OKIEN I DRZWI NA KLATKACH SCHODOWYCH
- VII. REMONTY BALKONÓW
- VIII. REMONTY INSTALACJI ODGROMOWEJ I ELEKTRYCZNEJ
- IX. NAPRAWY I KONTROLE INSTALACJI GAZOWEJ
- X. REMONTY I REGULACJE HYDRAULICZNE INSTALACJI CO.
- XI. WYMIANA WYWIEWEK I ODC. PIONÓW WRAZ Z CZYSZCZENIEM
- XII. REMONTY DŹWIGÓW OSOBOWYCH
- XIII. WYMIANA DŹWIGÓW OSOBOWYCH
- XIV. REMONTY W LOKALACH UŻYTKOWYCH

Ogółem koszt remontów w 2015 roku wyniósł **3 323 484,66 zł**, w tym:

- roboty w poszczególnych grupach **3.047.770,06 zł.**
- wymiana wind osobowych **275 714,60 zł.**

Przyjęta kwota na roboty budowlane w wysokości **3.277.708,00 zł** została przekroczona, w związku z nieuwzględnieniem wykonania projektów regulacji hydraulicznej instalacji c.o. budynków, w których prace wykonywane będą w latach 2016 i 2017 oraz nieuwzględnienia kosztów montażu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania, a także przeniesieniu z funduszu eksploatacji do funduszu remontowego kwoty 30 000,00 zł za czyszczenie głównych pionów kanalizacyjnych.

**WYKONANIE PLANU REMONTOWEGO za 2015 r. w poszczególnych grupach przedstawia się następująco:**

<i>WYSZCZEGÓLNIENIE ROBÓT</i>	<i>PLAN</i>	<i>ROBOTY PLANOWANE</i>	<i>ROBOTY POZA PLANEM</i>	<i>RAZEM</i>
<b>I. Naprawa pokryć dachowych</b>	132 500,00	100 619,64	9 635,56	110 255,20
<b>II. Roboty malarskie</b>	165 000,00	120 593,88	4 519,64	125 113,52
<b>III. Remont elewacji</b>	150 000,00	-	-	-
<b>IV. Naprawa dróg i chodników</b>	128 000,00	138 986,05	62 032,02	201 018,07



<b>V. Roboty ślusarskie , stolarskie , murarskie</b>	18 000,00	13 179,45	61 132,16	74 311,61
<b>VI. Wymiana okien klatek schodowych</b>	91 000,00	63 835,14	8 275,56	72 110,70
<b>VII. Remont balkonów</b>	100 000,00	71 499,99		71 499,99
<b>VIII. Remonty instalacji odgromowej i elektrycznej</b>	82 300,00	74 852,12	15 271,66	90 123,78
<b>IX. Naprawa i kontrola instalacji gazowej</b>	43 000,00	44 605,05	23 811,32	68 416,37
<b>X. Remonty i regulacja hydr. inst. co.</b>	1 794 500,00	1 908 625,91	125 946,51	2 034 572,42
<b>XI. Wym. wywiewek i odc.pionów wraz z czyszcz.</b>	20 000,00	49 873,50	70 075,98	119 949,48
<b>XII. Remonty dźwigów osobowych</b>	40 000,00	22 977,17	1 094,64	24 071,81
<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>2 764 300,00</b>	<b>2 609 647,90</b>	<b>381 795,05</b>	<b>2 991 442,95</b>
<b>XIII. Wymiana dźwigów osobowych</b>	432 408,00	275 714,60		275 714,60
<b>XIV. Remonty w lokalach użytkowych</b>	81 000,00	49 375,91	6 951,20	56 327,11
<b>OGÓLEM</b>	<b>3 277 708,00</b>	<b>2 934 738,41</b>	<b>388 746,25</b>	<b>3 323 484,66</b>

**Szczegółowe rozliczenie poszczególnych robót przedstawia się następująco:**

#### **I. NAPRAWY POKRYĆ DACHOWYCH**

W planie przewidziano na wykonanie tych robót kwotę **132 500,00 zł**, natomiast ich wykonanie zamknęło się kwotą **110 255,20 zł**.

Prace obejmowały wymianę obróbek blacharskich, rur spustowych i pokrycia zadaszenia nad wiatrołapami wejściowymi do klatek schodowych.

Pozostałe wykonane roboty były to prace konieczne do wykonania, które zapobiegły zalewaniem mieszkań położonych pod tarasami. Dotyczy to budynków przy ulicy Małej 1 i 3 oraz Retoryka 4, 4A, 4B. Pozostałe zadania obejmowały remont attyk oraz awaryjne remonty części pokryć dachowych.

<b>I Naprawa pokryć dachów</b>				
1. Brogi 40 - wym. obróbek blach, rur spust. i pokrycie daszków wejściowych	45 000,00	37 840,00		37 840,00
2. Brodowicza 1 - remont attyk	15 000,00	14 986,66		14 986,66
3.. Gdańska 40 - wym. pokrycia daszków nad wejść. i obróbek blacharskich	14 000,00	19 560,86		19 560,86
4. Mała 1-3 - rem. tarasów-położenie naw. izolacj	30 000,00	12 598,20		12 598,20
5. Retoryka 4,4a,4b - rem. tarasów-położenie naw izolacji	25 000,00	12 500,00		12 500,00
6. Fertnera 1 IV kl. - remont daszku nad wejście	3 500,00	3 133,92		3 133,92
7. Piekarska 2 - wym. zbiorniczków rur spustowych			1 571,11	1 571,11
8. Prądyńskiego 16 - pokrycie dachu			1 506,10	1 506,10
9. Zaulek wileński 1 - remont dachu			857,04	857,04
10. Grunwaldzka 24 - remont części dachu			5 701,31	5 701,31
<b>RAZEM</b>	<b>132 500,00</b>	<b>100 619,64</b>	<b>9 635,56</b>	<b>110 255,20</b>

## **II. ROBOTY MALARSKIE**

Plan na roboty malarskie przewidywał kwotę **165 000,00 zł.** natomiast wykonanie robót zamknęło się kwotą **125 113,52 zł.**

Oprócz kompleksowego malowania, konieczne było zamalowywanie części klatek schodowych i wejść do budynków, w związku z ich zalaniem lub dewastacją.

Prace wykonano w n/wym. budynków:

<b>II. Roboty malarskie</b>				
1. Bocheńska 3 - malowanie klatek schodowych	20 000,00	16 993,88		16 993,88
2. Brogi 9-13 - malowanie klatek schodowych	30 000,00	18 600,00		18 600,00
3. Ciepłińskiego 52 - malowanie klatki schodowej	54 000,00	54 000,00		54 000,00
4.. Lublańska 14 - malowanie klatek schodowych	25 000,00	22 000,00		22 000,00

5. Wiśniowa 18 - malowanie hallu i przedsionka	4 000,00	4 000,00		4 000,00
6. Lotnicza 22 - malowanie klatek schodowych	25 000,00	-		-
7. Wileńska 9a - malowanie hallu i parteru klatek schodowych	7 000,00	5 000,00		5 000,00
8. Cieplińskiego 50 - malowanie przedsionka			749,93	749,93
9. Retoryka 4,4a,4b - malowanie zsyków			412,51	412,51
10. Mała3 - malowanie zsyków			930,96	930,96
11. Senatorska 25 - zamalowanie napisów na elewacji			333,82	333,82
12. Zaulek wileński 5-7 - malowanie koperty miejsc post.			2 021,51	2 021,51
13. Lotnicza 20 - zamalowanie napisów na elewacji			35,45	35,45
14. Lotnicza 22 - zamalowanie napisów na elewacji			35,46	35,46
<b>RAZEM</b>	<b>165 000,00</b>	<b>120 593,88</b>	<b>4 519,64</b>	<b>125 113,52</b>

### **III. REMONT ELEWACJI**

W planie ujęto ocieplenie budynku przy ul. Gdańskiej 34 na kwotę **150.000,00 zł**. Robót nie wykonano, a zaplanowaną kwotę przeznaczono na sfinansowanie innych robót remontowych.

<b><i>III. Remont elewacji</i></b>				
1. Gdańska 34 - remont elewacji	150 000,00	-		-
<b>RAZEM</b>	<b>150 000,00</b>	<b>-</b>		<b>-</b>

### **IV. NAPRAWA DRÓG I CHODNIKÓW**

W planie na naprawę dróg i chodników zaplanowano kwotę **128.000,00 zł**. Prace wykonano w 20 budynkach na łączną kwotę **201.018,07 zł**. Remonty te miały na celu poprawę bezpieczeństwa komunikacji pieszej i samochodowej na chodnikach i drogach.

## Prace związane z naprawą dróg i chodników wykonano przy budynkach:

<b>IV. Naprawa dróg i chodników</b>				
1. Brodowicza 6 - remont podwórza	38 000,00	38 000,00		38 000,00
2. Smoleńska 15-17 - remont podwórza	20 000,00	31 000,00		31 000,00
3. Brogi 40 - wymiana chodnika wraz z dojazdami do budynku		60 000,00	53 000,00	53 000,00
4. Klemensiewicza 4 - wykonanie chodnika i dojścia do śmietnika	10 000,00	16 986,05		16 986,05
5. Miechowity 7 - wykonanie placu z kostki brukowej			1 987,64	1 987,64
6. Wileńska 24 - naprawa drogi			998,66	998,66
7. Kryniczna 2 - wymiana płytek chodnikowych			757,41	757,41
8. Fertnera 1 - położenie asfaltu na drodze			9 963,00	9 963,00
9. Jozefa 46 - wykonanie schodów z kostki brukowej			1 845,00	1 845,00
10. Wileńska 7a-f - remont schodów			994,92	994,92
11. Starowiślna 30a - remont podestu przed wejściem			983,26	983,26
12. Gdańska 29 - wymiana opaski			2 935,92	2 935,92
13. Klemensiewicz 4,4a,4b - wyk. dojścia do budynku			15 857,12	15 857,12
14. Lotnicza 22 - przełożenie chodnika pod trzepakier			1 646,53	1 646,53
15. Brogi 19 - naprawa wjazdu			987,67	987,67
16. Brogi 40 - naprawa nawierzchni przy trzepaku			992,01	992,01
17. Zaułek Wileński 5-7 - naprawa drogi			4 910,16	4 910,16
18. Żytnia 17 - naprawa drogi			1 473,05	1 473,05
19. Brodowicza 1 - wymiana nawierzchni wjazdu			14 715,09	14 715,09
20. Wileńska 9a - naprawa chodnika			984,58	984,58
<b>RAZEM</b>	<b>128 000,00</b>	<b>138 986,05</b>	<b>62 032,02</b>	<b>201 018,07</b>

## V. ROBOTY ŚLUSARSKIE, STOLARSKIE I MURARSKIE

W planie remontowym na 2015 r. na roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie przewidziano kwotę **18.000,00 zł**. Roboty te obejmowały m.in. naprawy i wymianę bram wejściowych do budynków i śmietników, naprawę podestów wejściowych do klatek schodowych, naprawę uszkodzonych tynków i wylewek, wymianę ogrodzeń, naprawę balustrad, wymianę włazów dachowych, wykonanie dodatkowych poręczy schodowych. Prace wykonano w 32 budynkach, a ich koszt wyniósł **74 311,61 zł**.

Prace ślusarskie, stolarskie i murarskie wykonano w następujących budynkach:

<i>V. Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie</i>				
1. Fertnera 1 IV kl. - remont schodów wraz z podestem	11 000,00	8 192,90		8 192,90
2. Łokietka 10b - remont muru oporowego	2 000,00	1 998,23		1 998,23
3. Mała 1-3-montaż stojaka dla rowerów i ułożenie kostki brukowej	3 000,00	2 988,32		2 988,32
5. Piekarska 2 - naprawa bramy wjazdowej			687,08	687,08
6. Retoryka 4,4ab - naprawa bramy wjazdowej			338,25	338,25
7. Wileńska 7d - remont posadzki w piwnicy			2 571,98	2 571,98
8. Brogi 43 - montaż daszków na kominach			1 466,41	1 466,41
9. Olszańska 20 - docieplenie stropu w garażach			7 402,91	7 402,91
10. Kryniczna 2 - wykonanie altany śmietnikowej			1 897,37	1 897,37
11. Brodowicza 1 - wykonanie ogrodzenia			2 318,11	2 318,11
12. Brodowicza 1 - wykonanie elewacji w przedsionku			986,90	986,90
13. Augustiańska 17 - remont pom. gospodarczego			2 048,73	2 048,73
14. Kryniczna 2 - adaptacja pom. dla MPEC			8 470,77	8 470,77
15. Narzymskiego 26 - montaż słupków granicznych			950,00	950,00
16. Wileńska 9a - montaż krat do korytarzy piwnic			1 985,85	1 985,85
17. Ciepłińskiego 52 - wym. drzwi do pom. gospodarczych			2 941,97	2 941,97

18. Lotnicza 8 - montaż siatek na okna w piwnicy			1 701,53	1 701,53
19. Starowiślna 25 - zamurowanie okna w MPEC			987,00	987,00
20. Brogi 43 - uzupełnienie tynku na klatce schodowej			943,16	943,16
21. Ciepłińskiego 52 - montaż skrzynek elektr. i gazowych			1 968,22	1 968,22
22. Brodowicza 6 - wykonanie tynku na kominach			998,17	998,17
23. Starowiślna 30 - osuszanie piwnic			7 021,08	7 021,08
24. Prądyńskiego 14 - remont pom. gospodarczeg			1 386,91	1 386,91
25. Fertnera 1 - wymiana drzwi do MPEC			1 806,81	1 806,81
26. Lotnicza 8 - odnowienie fragmentu elewacji			637,63	637,63
27. Narzymskiego 26 - wykonanie posadzki w suszarni			2 245,62	2 245,62
28. Nadrzeczna 8 - remont schodów			993,09	993,09
29. Mała 3 – naprawa bramy wjazdowej			799,50	799,50
30. 29-list. 41 - wymiana drzwi do MPEC			1 806,81	1 806,81
31. Grunwaldzka 24 - remont bramy wjazdowej			2 433,36	2 433,36
32. Starowiślna 25 - wymiana obróbek blacharskich			1 336,94	1 336,94
<b>Razem</b>	<b>18 000,00</b>	<b>13 179,45</b>	<b>61 132,16</b>	<b>74 311,61</b>

## **VI. WYMIANA OKIEN I DRZWI NA KLATKACH SCHODOWYCH**

Do planu na 2015 r. przyjęto wymianę okien drzwi na klatkach schodowych i w piwnicach budynków na kwotę **91.000,00 zł.** Prace wykonano w 10 budynkach na kwotę **72.110,70 zł.** Okna i drzwi w budynkach wymieniane są przez Spółdzielnię sukcesywnie w tych budynkach, w których nastąpiło całkowite zużycie techniczne oraz są niskie parametry ciepłe.

Prace związane z wymianą drzwi wejściowych wykonano w budynkach:

<b>VI. Wymiana okien klatek schodowych i drzwi wejściowych</b>				
1. Gdańska 40 - wymiana drzwi wejściowych 27640,0-0,64 - korekta	38 000,00	27 639,36		27 639,36
2. Narzymskiego 9 - wymiana bramy wejściowej	3 000,00	-		-
3. Prądyńskiego 16 - wym. drzwi balkonowych. na klatkach schodowych.	1 500,00	1 319,11		1 319,11
4. Lotnicza 22 - wymiana drzwi wejściowych	15 000,00	9 120,00		9 120,00
5. Kryniczna 17 - wymiana drzwi wejściowych 11999,99-3,35 - korekta	15 000,00	11 996,64		11 996,64
6. Kryniczna 19 - wymiana drzwi wejściowych 11999,99 - 3,35 - korekta	15 000,00	11 996,64		11 996,64
7. Narzymskiego 9 - wymiana okien na klatce schodowej	3 500,00	1 763,39		1 763,39
8. Głowackiego 32 - wymiana okien w piwnicy			1 447,20	1 447,20
9. Smoleńsk 15-17 - wymiana drzwi do śmietnika			3 622,92	3 622,92
10. Nadrzeczna 8 - wymiana okien w piwnicy			3 205,44	3 205,44
<b>RAZEM</b>	<b>91 000,00</b>	<b>63 835,14</b>	<b>8 275,56</b>	<b>72 110,70</b>

## **VII. REMONT BALKONÓW**

W planie na 2015 r. zaplanowano remont balkonów przy ul. Zaulek Wileński 1 na kwotę **100.000,00 zł**, natomiast koszty remontu wyniosły **71.499,99 zł**.

<b>VI. Remont balkonów</b>				
1. Zaulek Wileński 1- rem. balkonów i włączów wraz z drabinkami ppoż.	100 000,00	71 499,99		71 499,99
<b>RAZEM</b>	<b>100 000,00</b>	<b>71 499,99</b>		<b>71 499,99</b>

## VIII. REMONT INSTALACJI ODGROMOWEJ I ELEKTRYCZNEJ

W planie na 2015 r. na remont instalacji odgromowej i elektrycznej przyjęto kwotę **82.300,00 zł**. Prace wykonano w 21 budynkach na kwotę **90.123,78 zł**.

Przedmiotem tych robót była wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych na automatyczne typu ES, wymiana tablic głównych, administracyjnych i WLZ. Kontynuowano program tzw. inteligentnego oświetlenia w budynkach, w których w których malowane były klatki schodowe.

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

<i>VIII. Remont instalacji odgromowej i elektrycznej</i>				
1. Łobzowska 57 - wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych		8 800,00	8 794,12	8.794,12
2. Nadrzeczna 6 - wym. tabl. głównej i admin. oraz zabezpieczeń przedlicznikowych	7 000,00	6 975,86		6 975,86
3. Brodowicza 5a - wymiana 2-ch tablic głównych	7 000,00	6 986,89		6 986,89
4. Brodowicza 5 - remont tablic elektrycznych	7 000,00	6 986,89		6 986,89
5. Brogi 43 - wymiana tablic elektrycznych oraz wyłączenie i włączenie prądu	4 500,00	4 595,14		4 595,14
6. Nadrzeczna 4 - wymiana tablic oraz zabezpieczeń przedlicznikowych	7 000,00	6 879,01		6 879,01
7. Lublańska 14 - wykonanie oświetlenia inteligentnego	7 000,00	6 667,81		6 667,81
8. Lotnicza 22 - wykonanie oświetlenia inteligentnego	7 000,00	-		-
9. Brogi 9-13 - wykonanie oświetlenia inteligentnego	7 000,00	6 999,62		6 999,62
10. Ciepłińskiego 52 - wykonanie oświetlenia inteligentnego	14 000,00	13 973,18		13 973,18
11. Bocheńska 3 - wykonanie oświetlenia inteligentnego	6 000,00	5 993,60		5 993,60
12. Brodowicza 5, 5A - przerwanie i wznowienie dostawy energii			199,54	199,54
13. Wileńska 24 - wymiana tablicy głównej			4 682,93	4 682,93
14. Wileńska 24 - wznowienie energii elektrycznej			99,77	99,77



15. Brogi 9-13 - montaż przewodów elektrycznych			979,98	979,98
16. Nadrzeczna 4 - wyłączenie i włączenie energii			99,77	99,77
17. Nadrzeczna 6 - wyłączenie i włączenie energii			99,77	99,77
18. Wietora 1 - wymiana WLZ			3 915,46	3 915,46
19. Starowiślna 30 - montaż wentylatorów w piwnicy			2 118,77	2 118,77
20. Senatorska 25/82 - usunięcie awarii w mieszkaniu			120,00	120,00
21. Gdańska 28 - wykonanie zabezpieczenia przedlicznik.			2 955,67	2 955,67
<b>RAZEM</b>	<b>82 300,00</b>	<b>74 852,12</b>	<b>15 271,66</b>	<b>90 123,78</b>

#### **IX. NAPRAWA I KONTROLA INSTALACJI GAZOWEJ**

Na 2015 r. w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni zaplanowano na roboty związane z naprawą i kontrolą instalacji gazowej kwotę **43.000,00 zł**. Roboty wykonano na 8 budynkach na kwotę **68.416,37 zł**.

W 2015 r. dokonano kontroli stanu technicznego wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach budynków należących do Spółdzielni oraz kontrolę szczelności instalacji gazowej we wszystkich budynkach Spółdzielni. Kontynuowano również prace związane z likwidacją zagrożeń, wynikających z nieszczelności połączeń gwintowanych pionów gazowych i nieszczelności na podejściach do gazomierzy od strony pionów.

Prace związane z instalacją gazową wykonano w następujących budynkach:

<b><i>IX. Naprawa i kontrola instalacji gazowej</i></b>				
1. Augustiańska 17 - doszczelnienie pionów gazowych	25 000,00	24 684,74		24 684,74
2. Bandurskiego 62a- doszczelnienie pionów gazowych	18 000,00	19 920,31		19 920,31
3. Kielecka 36 - odcięcie i wznowienie dostawy gazu			897,94	897,94
4. Kielecka 36 - doszczelnienie inst. gazowej			8 764,95	8 764,95
5. Augustiańska 17 - wznowienie dostawy gazu			2 973,45	2973,45

6. Augustiańska 17 - przerwanie i wznowienie dostawy gazu			169,37	169,37
7. Filipa 9 - przerwanie i wznowienie dostawy gaz			1 906,13	1906,13
8. Filipa 9 - usunięcie awarii instalacji gazowej			9 099,48	9099,48
<b>RAZEM</b>	<b>43 000,00</b>	<b>44 605,05</b>	<b>23 811,32</b>	<b>68 416,37</b>

## **X. REMONTY I REGULACJE HYDRAULICZNE INSTALACJI C.O.**

W planie na 2015 r. przewidziano na ten cel kwotę **1.794 500,00 zł**. Oprócz regulacji hydraulicznej instalacji c.o. w kwocie tej uwzględniono również montaż ciepłej wody użytkowej w budynku przy ulicy Wileńskiej 7. Ponieważ przy tworzeniu planu remontów na 2015 r. Spółdzielnia nie posiadała dokumentacji technicznej regulacji hydraulicznych instalacji c.o., w niektórych przypadkach wystąpiły znaczne rozbieżności pomiędzy kwotami planowanymi a kwotami wykonania. W związku z tym wykonanie zamknęło się kwotą **2 034 572,42 zł**.

Planowane roboty dotyczyły bezpośrednio zadań głównych (regulacja instalacji c.o.), jak i uzupełniających (wykonanie projektów technicznych, czyszczenie instalacji c.o., oraz montażu podzielników kosztów ogrzewania).

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

<b>X. Remonty i regulacja hydrauliczna inst. c.o. oraz c.w.u.</b>				
1. Lotnicza 20 - regulacja hydrauliczna inst. c.o	60 000,00	54 000,00		54 000,00
2. Środkowa 12 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	86 000,00	101 952,73		101 952,73
3. Gdańska 34 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	56 000,00	47 900,00		47 900,00
4. Wileńska 9a - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	130 000,00	164 499,99		164 499,99
5. Nadrzeczna 8 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	56 000,00	50 990,53		50 990,53
6. Narzymskiego 24 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	60 000,00	55 000,00		55 000,00
7. Narzymskiego 26 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	60 000,00	54 000,00		54 000,00
8. Gdańska 32 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	56 000,00	47 200,00		47 200,00

9. Olszańska 16 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	46 000,00	42 583,02		42 583,02
10. Lublańska 14 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	86 000,00	106 000,00		106 000,00
11. Nadrzeczna 6- regulacja hydrauliczna inst. c.o.	56 000,00	51 999,54		51 999,54
12. Bandurskiego 62a- regulacja hydrauliczna inst. c.o.	40 000,00	33 954,70		33 954,70
13. Nadrzeczna 4- regulacja hydrauliczna inst. c.o.	56 000,00	50 973,40		50 973,40
14. Kryniczna 17- regulacja hydrauliczna inst. c.o.	120 000,00	155 500,00		155 500,00
15. Brodowicza 6- regulacja hydrauliczna inst. c.o.	68 000,00	89 500,00		89 500,00
16. Gdańska 29 - regulacja hydrauliczna inst. c.o.	56 000,00	52 973,96		52 973,96
17. Lotnicza 20, Środkowa 12, Gdańska 34, Gdańska 29, Wileńska 9a, Nadrzeczna 8 Narzymskiego 24, Narzymskiego 26, Gdańska 32, Olszańska 16 Lublańska 14, Nadrzeczna 4, 6 Bandurskiego 62a, Kryniczna 17, Brodowicza 6 - płukanie instalacji c.o.	55 000,00		6 156,00	6 156,00
			3 591,00	3 591,00
			3 591,00	3 591,00
			3 591,00	3 591,00
			4 617,00	4 617,00
			3 385,80	3 385,80
			4 617,00	4 617,00
			6 566,40	6 566,40
			2 052,00	2 052,00
			2 052,00	2 052,00
			1 949,40	1 949,40
			2 052,00	2 052,00
			1 949,40	1 949,40
	1 436,40	1 436,40		
	1 641,60	1 641,60		
	2 052,00	2 052,00		
18. Lotnicza 20, Środkowa 12, Gdańska 34, Gdańska 29, Wileńska 9a, Nadrzeczna 8 Narzymskiego 24, Narzymskiego 26, Gdańska 32, Olszańska 16, Lublańska 14, Nadrzeczna 4, 6, Bandurskiego 62a, Kryniczna 17, Brodowicza 6 - opracowanie projektów regulacji hydraulicznej inst. c.o.	135 000,00		4 772,40	4 772,40
			4 772,40	4 772,40
			4 533,78	4 533,78
			4 772,40	4 772,40
			4 533,78	4 533,78
			4 772,40	4 772,40
			8 351,70	8 351,70
			8 351,70	8 351,70
			8 351,70	8 351,70
			10 737,90	10 737,90

		10 737,90		10 737,90
		14 317,20		14 317,20
		15 350,40		15 350,40
		7 874,46		7 874,46
		3 340,68		3 340,68
		3 817,92		3 817,92
		15 350,40		15 350,40
19. Retoryka 4,4a,4b - wykonanie instalacji c.o.	212 500,00	342 305,34		342 305,34
20. Wileńska 7 - wykonanie instalacji c.w.u.	300 000,00	221 253,58		221 253,58
21. Wileńska 7 - opracowanie projektu c.w.u			10 000,00	10 000,00
22. Głowackiego 32 - montaż podzielników. c.c			72,07	72,07
23. Gdańska 40 -montaż podzielników. c.o.			308,30	308,30
24. Smoleńska 17 - montaż podzielników. c.o.			236,23	236,23
25. Ciepłińskiego 50,Kryniczna 2 – montaż podzielników c.o.			226,23	226,23
26. Kryniczna 2,Olszańska 20 - montaż podzielników c.o.			1 307,00	1 307,00
27. Retoryka 4,4a,4b - uruchomienie węzła przez MPEC			70,85	70,85
28. Łokietka 10b - oprac. projektu regulacji hydraulicznej c.o.			9 500,00	9 500,00
29. Brogi 40 - oprac. projektu regulacji hydraulicznej c.o.			10 000,00	10 000,00
30. Wileńska 7 - oprac. projektu regulacji hydraulicznej c.o			10 000,00	10 000,00
31.Grunwaldzka 24-oprac.projektu regulacji hydraulicznej c.o			9 500,00	9 500,00
32. Żytnia 15 - oprac. projektu regulacji hydraulicznej c.o			10 000,00	10 000,00
33. Żytnia 17 - oprac. projektu regulacji hydraulicznej c.o			10 000,00	10 000,00
34. Retoryka 4,4a,4b - montaż podzielników c.o.			2 324,53	2 324,53
35.Kryniczna 17 - montaż podzielników c.o.			6 320,16	6 320,16
36. Narzymskiego 24 - montaż podzielników c.o.			2 626,56	2 626,56
37. Brogi 43 - montaż podzielników c.o. - uzupełnienie			291,70	291,70
38. Ciepłińskiego 50 - montaż podzielników c.o.-			378,58	378,58

uzupełnienie			
39. Ciepłińskiego 52 - montaż podzielników c.o.- uzupełnienie		117,92	117,92
40. Lublańska 14 - montaż podzielników c.o.		6 073,92	6 073,92
41. Retoryka 4,4a,4b - montaż podzielników c.o.		1 859,63	1 859,63
42. Nadrzeczna 4 - montaż podzielników c.o.		2 503,44	2 503,44
42. Nadrzeczna 6 - montaż podzielników c.o.		2 913,84	2 913,84
43. Gdańska 29 - montaż podzielników c.o.		328,32	328,32
44. Gdańska 34 - montaż podzielników c.o.		3 078,00	3 078,00
45. Brodowicza 6 - montaż podzielników c.o.		3 857,76	3 857,76
46. Retoryka 4,4a,4b - montaż podzielników c.o.		1 766,64	1 766,64
47. Retoryka 4,Wileńska 9a - montaż podzielników c.o.		291,30	291,30
48. Starowiślna 30 - montaż podzielników c.o.		204,81	204,81
49. Śródkowa 12 - montaż podzielników c.o.		5 622,48	5 622,48
50. Bandurskiego 62a - montaż podzielników c.o.		1 477,44	1 477,44
51. Olszańska 16 - montaż podzielników c.o.		2 298,24	2 298,24
52. Wileńska 9a - montaż podzielników c.o.		10 022,38	10 022,38
53. Retoryka 4 - montaż podzielników c.o.		125,13	125,13
54. Narzymskiego 24- montaż podzielników c.o.		125,13	125,13
55. Miechowity 7 - montaż podzielników c.o.		117,92	117,92
<b>RAZEM</b>	<b>1 794 500,00</b>	<b>1 908 625,91</b>	<b>2 034 572,42</b>

## **XI. Wymiana wywiewek i odcinków pionów wraz z czyszczeniem**

W planie remontowym na ten cel zaplanowano kwotę **20.000,00 zł**, natomiast roboty wykonano na kwotę **119 949,48 zł**. Prace polegały na wymianie odcinków pionów, poziomów i innych elementów instalacji kanalizacyjnych, jak i usuwaniu awarii instalacji wodnej, wymianie pomp w hydroformiach. W tym segmencie robót występuje duża awaryjność instalacji wodnych i kanalizacyjnych.

Prace wykonano w następujących budynkach:

<b><i>XI. Remont instalacji wod-kan</i></b>				
1. Wym. wywiewek i odcinków pionów wraz z czyszczeniem hydraulicznym	20 000,00	49 873,50		49 873,50
2. Starowiślna 30a - zwrot kosztów udrożnienia kanalizacji			200,00	200,00
3. Cieplińskiego 50 - wymiana pompy			7 624,80	7 624,80
4. Żytnia 17 - wymiana pompy			7 624,80	7 624,80
5. Łokietka 10b - wymiana pionu kanalizacji burzowej			4 827,74	4 827,74
6. Kielecka 36 - wymiana pionu wody			1 210,18	1 210,18
7. Gdańska 34 - wymiana poziom kanalizacyjnego			4 953,44	4 953,44
8. Starowiślna 30a - wymiana poziomu kanału burzowej			13 896,86	13 896,86
9. Klemensiewicza 4b - remont kanalizacji			4 231,65	4 231,65
10. Klemensiewicz 4c - remont kanalizacji			1 892,26	1 892,26
11. Olszańska 16 - remont instalacji c.o.			1 620,41	1 620,41
12. Prądyńskiego 16 - remont kanalizacji			1 914,86	1 914,86
13. Żytnia 17 - remont instalacji c.o.			15 057,06	15 057,06
14. Piekarska 2 - adaptacja pomieszczenia MPEC			5 021,92	5 021,92
<b>RAZEM</b>	<b>20 000,00</b>	<b>49 873,50</b>	<b>70 075,98</b>	<b>119 949,48</b>

## **XII. REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

W planie na 2015 r. przewidziano na ten cel kwotę **40.000,00 zł**, prace wykonano w 8 budynkach na kwotę **24.071,81 zł**.

Corocznie inspektorzy Urzędu Dozoru Technicznego przeprowadzają kontrole wszystkich dźwigów osobowych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Na podstawie tych przeglądów wszystkie występujące usterki dźwigów odnotowywane są w Książkach Rewizji Dźwigów, po czym Spółdzielnia zleca ich usunięcie firmie UTiB.

Prace związane z remontem dźwigów wykonano w następujących budynkach:

<b><i>XII. Remont dźwigów osobowych</i></b>				
1. Usunięcie usterek dźwigów wykazanych przez UDT	40 000,00	-		-
2. Bosaków 5 - naprawa dźwigu		2 857,82		2 857,82
3. Żytnia 17 - remont kabiny dźwigu		4 967,76		4 967,76
4. Żytnia 17 - remont kabiny dźwigu		9 503,19		9 503,19
5. Mała 3 - remont dźwigu		2 754,00		2 754,00
6. Starowiślna 30 - remont dźwigu		2 894,40		2 894,40
7. Prądyńskiego 16 - wymiana okna w maszynowni			682,16	682,16
8. Żytnia 17 - wymiana okna w maszynowni			412,48	412,48
<b>RAZEM</b>	<b>40 000,00</b>	<b>22 977,17</b>	<b>1 094,64</b>	<b>24 071,81</b>

## **XIII. WYMIANA DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

W 2015 r. na wymianę dźwigów osobowych zaplanowano kwotę **432.408,00 zł**. Dźwigi wymieniono w 2 budynkach na kwotę **275.714,60 zł**. Prace związane z wymianą dźwigów osobowych wykonano w następujących budynkach:

<b><i>XIII. Wymiana dźwigów osobowych</i></b>				
1. Bosaków 5 - wymiana dźwigów - 2szt.	300 000,00	143 312,00		143 312,00
2. Żytnia 15 - wymiana dźwigu - 1szt	132 408,00	132 402,60		132 402,60
<b>RAZEM</b>	<b>432 408,00</b>	<b>275 714,60</b>		<b>275 714,60</b>

**XIV. REMONTY W LOKALACH UŻYTKOWYCH**

Na 2015 r. w planie na ten cel zaplanowano kwotę **82.000,00 zł**. Prace wykonano w 15 lokalach na kwotę **56.327,11 zł**.

Ślusarka okienna i drzwiowa w lokalach użytkowych nigdy nie była wymieniana od czasu oddania ich do eksploatacji, więc ze względu na całkowite zużycie techniczne oraz niskie parametry cieplne Spółdzielnia sukcesywnie dokonuje ich wymiany.

Prace związane z wymianą ślusarki okiennej i drzwiowej wykonano w następujących lokalach użytkowych:

<b>XIV. Remonty w lokalach użytkowych</b>				
1. Narzymskiego 9 - wymiana okien	11 000,00	9 797,55		9 797,55
3. Fertnera 1 - wymiana drzwi wejściowych w sklepie 3446,0-1027,30 0 – korekta	7 000,00	2 418,70		2 418,70
4. ul. Kremerowska 7 - pokrycie dachu z wyk. obróbek blach.	20 000,00	11 658,54		11 658,54
5. Kremerowska 5 - montaż elektr. subliczników dla loka	6 000,00	-		-
6. Kremerowska 9 - wymiana drzwi wejściowych 3026,02-0,02 - korekta	7 000,00	3 026,00		3 026,00
7. Kremerowska 9 - wymiana tablicy i części instalacji oświetleniowej	7 000,00	4 727,16		4 727,16
8. Kremerowska 9 - malowanie korytarza i hallu	4 000,00	3 252,03		3 252,03
9. 29-listopada 59 - pokrycie 1/2 dachu papą termozgrzewalną	16 000,00	14 495,93		14 495,93
10. Brodowicza 16 - wymiana grzejników	4 000,00	-		-
11. Lotnicza 3 - wymiana okien			2 437,53	2 437,53
12. Narzymskiego 9 - roboty elektryczne			1 500,00	1 500,00
13. Brogi 9-13 - wymiana szyby w lokalu			500,98	500,98
14. Narzymskiego 9 – wykonanie zasilania elektrycznego			1 023,65	1 023,65
15. Narzymskiego 9 - montaż zaworów c.			1 489,04	1 489,04
<b>RAZEM</b>	<b>82 000,00</b>	<b>49 375,91</b>	<b>6 951,20</b>	<b>56 327,11</b>



## UTRZYMANIE BIEŻĄCEJ OBSŁUGI – KONSERWACJA

Nad utrzymaniem sprawności technicznej infrastruktury Spółdzielni i bieżącym zapewnieniem ciągłości dostarczanych mediów, pracy urządzeń dźwigowych w 2015 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 2015 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
  - **695** usterek instalacji c.o,
  - **996** usterek instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- Firma - **Remonty Konserwacja „Instal”** - prowadząca konserwację i usuwająca usterki instalacji elektrycznej i domofonowej.  
W roku 2015 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
  - 752 usterek elektrycznych,
  - 373 usterek instalacji domofonowej.
- **Zakład Remontowo-Budowlany REMKON**, wykonujący konserwację i usuwający usterki stolarskie, szklarskie, ślusarskie, murarskie.  
W 2015 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto 797 usterek.
- **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 2015 r. Firma ta usunęła 166 usterek.
- **Firma „UTiB”** - wykonująca konserwacje dźwigów osobowych, usuwająca zgłoszone w tym zakresie usterki, a także prowadząca pogotowie dźwigowe.  
Ważnym zadaniem jest utrzymanie przez całą dobę sprawności technicznej 40 dźwigów osobowych znajdujących się w budynkach Spółdzielni.
- **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 i izolacji skuteczności zerowania instalacji elektrycznej mieszkań i badania oporności instalacji odgromowych budynków w zasobach Spółdzielni.

## VI. 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 29 etatowych gospodarzy domów oraz Firma ZK „Serwis”. Powierzchnia sprządana wynosi 228.000 m<sup>2</sup>, z czego:

- 88.000 m<sup>2</sup> – powierzchnia wewnątrz budynków,
- 140.000 m<sup>2</sup> – powierzchnia na zewnątrz budynków, pawilonów i garaży.

Pielęgnacja zieleni wykonywana jest w zakresie konserwacji zieleni niskiej i wysokiej. W 2015 r. koszt konserwacji zieleni niskiej (koszenie trawy, cięcie żywopłotu, cięcie korekcyjne krzewów) wyniósł 102.569,00 zł.

Konserwacja zieleni wysokiej obejmuje zabiegi pielęgnacyjno-redukcyjne oraz wycinkę drzew. Prace fitosanitarne drzew wykonywane są etapami z uwzględnieniem opinii o zasadności i stopniu konieczności ich przeprowadzenia.

W 2015 r. na podstawie zezwoleń wydanych przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK dokonaliśmy wycinki 45 drzew oraz 340 m<sup>2</sup> krzewów. Koszt konserwacji zieleni wysokiej wynosił 81.295,00 zł.

Bez względu na powyższe, w ramach dbałości o estetykę terenów zielonych Spółdzielni w 2015 r. zakupiono i posadzono 4.150 szt. sadzonek ligustru, 16 drzew liściastych, 109 iglaków, oraz 141 krzewów różnego rodzaju.

Koszt zakupu sadzonek, ziemi ogrodniczej i nasion traw wyniósł 21.363,00 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w 2015 r. Spółdzielnia w miesiącach: kwietniu i październiku przeprowadziła kompleksową deratyzację we wszystkich budynkach oraz dezynfekcję korytarzy piwnicznych, altan śmietnikowych i pomieszczeń zsypanych.

W 6 budynkach wyposażonych w zsypy wykonano dezynfekcję 12 kanałów zsypanych z zastosowaniem metody hydrodynamicznej.

Ogólny koszt dezynfekcji i deratyzacji wyniósł 19.241,00 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.

## VII. KIERUNKI ROZWOJU I ZAMIERZENIA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2016 r.

Podstawowym warunkiem zagwarantowania dobrej sytuacji Spółdzielni jest nie tylko sprawność bieżącego zarządzania, lecz również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju i źródeł finansowania.

Wobec ciągłego wzrostu kosztów eksploatacji budownictwa wielorodzinnego, coraz większego znaczenia nabiera utrzymanie istniejącej substancji mieszkaniowej w dobrym stanie technicznym. Nie ma obecnie barier technicznych, projektowych, wykonawczych i materiałowych ograniczających wykonywanie robót remontowych lub modernizacyjnych. Natomiast występuje zdecydowany brak środków finansowych do realizacji takich przedsięwzięć. W naszej Spółdzielni obowiązuje samofinansowanie, tzn.: nie pobieramy kredytów i pożyczek, a środki finansowe na działalność i remonty pochodzą głównie z opłat czynszowych.

**Najważniejsze jest bezpieczeństwo mieszkańców**, w związku z czym priorytetem objęte są prace związane z przeglądami instalacji gazowych, elektrycznych, odgromowych, wind oraz usuwanie wszelkich zagrożeń i usterek.

Ponadto w zakresie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców Administracja Spółdzielni nawiązuje współpracę ze służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo mieszkańców w celu wspólnego zwalczania szkodliwych i niebezpiecznych zdarzeń.

Nadal jest nieuregulowany stan prawny jednej nieruchomości przy ul. Zaułek Wileński 5 i 7, dlatego też posiadacze mieszkań w tych budynkach nie mogą ustanawiać praw odrębnej własności do lokali.

W dalszym ciągu priorytetowym zagadnieniem pozostaje sprawa dokończenia termomodernizacji zasobów Spółdzielni. Termomodernizacja budynków przyczynia się do poprawy komfortu zamieszkiwania mieszkańców oraz zmniejszenia kosztów ogrzewania. Docieplanie budynków oraz wymiana okien na klatkach schodowych były pierwszym jej etapem. Obecnie sukcesywnie wykonywana jest regulacja hydrauliczna instalacji centralnego ogrzewania i montaż podzielników kosztów w mieszkaniach. W bieżącym roku na te roboty zarezerwowano kwotę ok 1 mln.

Po zakończeniu regulacji hydraulicznej instalacji centralnego ogrzewania Spółdzielnia rozpocznie realizację wymiany WLZ (wewnętrznych linii zasilających) we wszystkich budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Znaczną pozycję kosztów ok. 450.000,00 zł w bieżącym roku stanowią będą prace związane z wymianą dźwigów osobowych. Na 2016 r. zaplanowano wymianę wind w budynkach przy ul.: Wiśniowej 14, 16 i Bosaków 5.

Zarząd Spółdzielni w 2016 r. podejmie program opomiarowania zużycia wody w budynkach Spółdzielni i zwróci się do właścicieli mieszkań o wyrażenie zgody na montaż liczników wody wyposażonych w radiowy moduł do odczytu. W Spółdzielni jest ok. 1900 mieszkań bez liczników wody.

Spółdzielnia taki montaż zorganizuje i przeprowadzi, a właściciele mieszkań pokryją wszelkie koszty z tym związane. W mieszkaniach, w których zużycie wody jest opomiarowane, istniejące liczniki wody będą wymieniane na liczniki z radiowym odczytem, przy okazji legalizacji licznika, która wykonywana jest raz na pięć lat.

Ponadto Zarząd Spółdzielni nadal zamierza prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem indywidualnych potrzeb każdej z nieruchomości w oparciu o przegląd techniczny budynków. W miarę posiadanych środków finansowych będzie realizowana naprawa i wymiana dachów oraz malowanie klatek schodowych. Od kilku lat Spółdzielnia montuje na klatkach schodowych budynków tzw. inteligentne oświetlenie, które jest oszczędniejsze od istniejących zwykłych żarówek.

Nadal będziemy prowadzić oszczędną gospodarkę środkami finansowymi i dążyć do zmniejszania kosztów oraz zintensyfikowania działań windykacyjnych wobec swoich dłużników.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań.

**Kraków, dnia 31 marca 2016 r.**

**Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Budynki Rozproszone”**

*Za zgodność z oryginałem  
Danuta Pawłowska*