

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CENTRUM"
31-465 Kraków, ul. M. Dzielskiego 2
tel. 12 411 75 75, 12 411 94 18
NIP 675-000-58-55

S P R A W O Z D A N I E
z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”
(od dnia 27.05.2017 r.)

*poprzednia nazwa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budynek Rozproszone”
(do dnia 26.05.2017 r.)*

za 2017 r.

Kraków, dnia 31 marca 2018 r.

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Spółdzielni realizując statutowy obowiązek § 96 ust. 1 pkt. 2) przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2017 r. i sytuacji ekonomiczno-finansowej naszej Spółdzielni.

W 2017 r. Zarząd kierował i reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz w składzie:

Pan inż. Józef Michura	Prezes Zarządu
Pan mgr Piotr Majak	Wiceprezes Zarządu
Pani Halina Pająk	Członek Zarządu Główny Księgowy

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, a także na utrzymaniu właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Priorytetami w pracy Zarządu na przestrzeni ubiegłego roku była:

- obsługa Członków Spółdzielni oraz pozostałych mieszkańców zasobów mieszkaniowych,
- zarządzanie zasobami mieszkaniowymi,
- zarządzanie majątkiem Spółdzielni,
- windykacja zaległości czynszowych,
- realizacja prac remontowych, zgodnie z przyjętym planem na 2017 r.,
- opracowanie treści nowego statutu Spółdzielni, który został przyjęty przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.03.2017 r. oraz przygotowanie poprawek do statutu, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, które na dzisiejszym zebraniu zostaną poddane pod głosowanie,
- realizacja wniosków polustracyjnych.

W dniu 25 marca 2017 r. odbyło się nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni, na którym przyjęto nowy statut, którego integralną częścią była zmiana nazwy z S. M. „Budynki Rozproszone” na S.M. „CENTRUM”. Statut ten został zatwierdzony Postanowieniem z dnia 23 maja 2017 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygn. KR.XI NS – REJ.KRS/010893/17/929.

W dniu 09.09.2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Przyjęte w tej ustawie postanowienia w sposób istotny zmieniły dotychczasowe regulacje, w szczególności w zakresie powstania i ustania członkostwa, wnoszenia wpisowego i udziałów. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa i może być związane tylko z posiadaniem prawa do lokalu.

W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i własnościowego prawa stosunek członkostwa powstaje z mocy prawa, bez obowiązku wypełniania deklaracji, wpłaty wpisowego i udziałów. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysuguje im wspólnie.

Osoby, które posiadają prawo odrębnej własności nie muszą posiadać członkostwa w Spółdzielni, ale przysuguje im roszczenie o przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni. Osoby te muszą złożyć deklarację członkowską.

Nowością jest, że wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może nastąpić wyłącznie na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, a podstawą powództwa Spółdzielni może być zaległość w opłatach czynszowych za zajmowany lokal przez okres co najmniej sześciu miesięcy. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą uprawomocnienia się wyroku sądowego.

Nowelizacja ustawy zapewnia członkom Spółdzielni uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika – jeden pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu z Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

Nowością jest również zakaz przeprowadzania lustracji Spółdzielni przez osoby będące członkami zarządu, prokurentami, likwidatorami jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej. Zakaz ten dotyczy także osób zatrudnionych lub świadczących usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej. Dotyczy to m.in. głównych księgowych, radców prawnych.

Ustawodawca zobowiązał spółdzielnie mieszkaniowe do opracowania zmian do statutu i zgłoszenie ich do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie przepisów.

Na dzisiejszym Zebraniu pod głosowanie zostaną poddane poprawki do obowiązującego statutu, wynikające z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ORGANY SAMORZĄDOWE

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

- Walne Zgromadzenie – jest najwyższym organem Spółdzielni, do którego kompetencji należy podejmowanie decyzji we wszystkich kluczowych sprawach związanych z działalnością Spółdzielni oraz ustalania kierunków działania. Pełni funkcję uchwałodawczą i kontrolną, uchwała akty prawa wewnątrzspółdzielczego – statut, regulaminy,
- Rada Nadzorcza – sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Zarządu Spółdzielni,
- 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 2017 r. Zarząd Spółdzielni odbył 52 protokołowane posiedzenia, podejmując 738 uchwał. Tematami posiedzeń było rozpatrywanie pism i wniosków kierowanych do Zarządu przez Członków Spółdzielni oraz sprawy bieżącej obsługi zasobów, w tym:

- analizy ekonomiczne za poszczególne okresy sprawozdawcze,
- realizacja i ocena zadań remontowych,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru Członków Spółdzielni,
- 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.

W 2017 r. zatwierdzono regulaminy:

- regulamin Rady Nadzorczej,
- regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni,
- regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

Ponadto wydano 8 zarządzeń Prezesa Spółdzielni.

W 2017 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez następujące zewnętrzne organy:

- 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,

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie – kontroli dokonano za lata 2013 - 2015 w zakresie: prawidłowości i rzetelności obliczania składek społecznych i innych, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu oraz prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie i nie wydano żadnych zaleceń.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia administruje i zarządza:

- 76 budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w różnych dzielnicach Krakowa
 - w I dzielnicy 24 % budynków,
 - w II dzielnicy 28 % budynków,
 - w III dzielnicy 45 % budynków,
 - w V, VI i VII dzielnicy 3 % budynków.
- 6 pawilonami handlowo-usługowymi,
- 107 garażami.

Zasoby mieszkaniowe w naszej Spółdzielni charakteryzują się zaawansowanym wiekiem:

- 32 budynki ponad 50 lat,
- 26 budynków ponad 40 lat
- 18 budynków ponad 30 lat.

Informujemy, że dobiegają końca negocjacje z Wydziałem Skarbu Miasta UMK dotyczące uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. Zaulek Wileński 5 i 7. Zostało już sporządzone zarządzenie Rady i Prezydenta Miasta-Krakowa na nabycie prawa wieczystego użytkowania działki na której posadowiony jest w/wym. budynek. Możemy zatem oświadczyć, że nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntu od Miasta będzie miało miejsce w bieżącym roku. Oznaczać to będzie, że stan prawny wszystkich budynków znajdujących się w zasobach będzie uregulowany.

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

- **40.815 m² gruntów własnych** o wartości 8.434.108,49 zł
- **69.523 m² gruntów w użytkowaniu wieczystym** o wartości 29.991.228,50 zł.

Spółdzielnia zarządza 3262 mieszkaniami i 107 garażami o łącznej powierzchni 142.202 m², w tym:

- 34 mieszkania lokatorskie	o pow. 1.204,50 m ²	0,85%,
- 1884 mieszkania własnościowe	o pow. 78.786,93 m ²	55,40%,
- 1344 mieszkania wyodrębnione	o pow. 60.445,08 m ²	42,51%,
- 33 garaże wyodrębnione	o pow. 535,57 m ²	0,38%,
- 74 garaże własnościowe	<u>o pow. 1.229,74 m²</u>	<u>0,86%</u>
Ogółem	142.202 m ²	100%

Przenoszenie własności odrębnej mieszkań na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni. Majątek Spółdzielni w 2017 r. z tego tytułu zmniejszył się o:

- 3 mieszkania lokatorskie	o pow. 135,90 m ² ,
- 1 garaż	o pow. 16,80 m ²
- 25 mieszkania własnościowe	o pow. 1.105,90 m ²
- 1 pracownia plastyczna przekw. na mieszkanie odr. wł. Wiśniowa 14/40a	<u>o pow. 40,60 m²</u>
razem	1.299,20 m ²

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe na działalność handlowo-usługową. 85 lokali jest własnością Spółdzielni, natomiast 2 posiadają status własnościowego prawa do lokalu. Powierzchnia lokali użytkowych wynosi 7663 m². W zasobach Spółdzielni znajdują się zarówno lokale pełnowartościowe, jak i pomieszczenia piwniczne o niższym standardzie.

Na przestrzeni ostatnich lat nastąpił spadek zainteresowania wynajmem lokali użytkowych, co wiąże się z utrzymaniem stawek najmu na dotychczasowym poziomie. Dochód z lokali użytkowych stanowi jedno z głównych źródeł nadwyżki bilansowej do podziału na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu.

Majątek Spółdzielni w 2017 r. ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA”. Polisa obejmowała szeroki zakres ubezpieczenia, a jej koszt wyniósł 90.002,00 zł.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Ogółem nasza Spółdzielnia posiada 3262 lokale mieszkalne. Na dzień 31.12.2017 r. w zasobach naszej Spółdzielni prawa członkowskie posiadało 3584 osób. Liczba członków w stosunku do ubiegłego roku znacznie wzrosła, w związku z Ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie 09.09.2017 r.

Nowelizacja ustawy znacząco zmieniła zagadnienia dotyczące członków Spółdzielni i praw do lokali, wprowadzając m.in. kilkadziesiąt zmian w zakresie członkostwa.

W pierwszej kolejności Spółdzielnia musiała przeprowadzić aktualizację rejestru członkowskiego polegającą na przyjęciu lub skreśleniu osób, które nabyły lub utraciły członkostwo z dniem 09.09.2017 r. z mocy ustawy.

Powyższą weryfikację danych można było dokonać wyłącznie w drodze analizy poszczególnych akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię odrębnie dla każdego mieszkania.

W wyniku nowelizacji przepisów z dniem 09.09.2017 r. członkostwo z mocy prawa (bez obowiązku składania deklaracji przystąpienia do Spółdzielni) uzyskało:

- 210 osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dotychczas figurujących w ewidencji bez praw członkowskich,
- 431 współmałżonków, którzy posiadali spółdzielcze prawo do lokalu na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

Równocześnie z chwilą wejścia w życie powyższej ustawy 7 osobom ustało członkostwo z mocy prawa, bowiem posiadali prawo członkowskie z tytułu członkostwa współmałżonka, lecz nie posiadali prawa do lokalu na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

Art. 4 Ustawy z 20.07.2017 r. (DZ.U. z 25.08.2017 r. poz. 1596) jednoznacznie przesądza, iż osoba, która na dzień 09.09.2017 r. nie posiada prawa do lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

Spółdzielnia w 2017 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.

Aktywa	Stan na 31.12.		Struktura		Dynamika
	2016	2017	2016	2017	2017 = 100
A. Aktywa trwałe	43.155	25.879	85,40	76,52	59,97
I. Wartości niematerialne i prawne	1	0	0		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	43.154	25.879	85,40	76,52	59,97
B. Aktywa obrotowe	7.377	7.941	14,60	23,48	107,64
I. Zapasy	-	-	-	-	
II. Należności krótkotermin.	1.393	1.149	2,76	3,40	82,48
III. Środki pieniężne	5.146	5.840	10,18	17,27	113,48
IV. Krótkoterminowe	838	952	1,66	2,81	113,60

rozlicz.międzyokresowe					
AKTYWA RAZEM	50.532	33.820	100	100	66,93
Pasywa					
A. Kapitał własny	45.342	28.228	89,73	83,47	62,25
I. Kapitał podstawowy	39.592	26.407	78,35	78,08	66,70
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	4.694	634	9,29	1,88	13,50
III. Zysk netto	1.056	1.187	2,09	3,51	112,40
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5.190	5.592	10,27	16,53	107,74
I. Zobowiąz. długotermin.	263	327	0,52	0,97	124,33
II. Zobowiąz. krótkotermin.	4.887	5.224	9,67	15,44	106,89
III. Rozlicz. międzyokres.	40	41	0,08	0,12	102,50
PASYWA RAZEM	50.532	33.820	100	100	66,93

Suma aktywów i pasywów na 31.12.2017 r. wyniosła 33.820 tys. zł.

Ze skróconego bilansu wynika, że w porównaniu z rokiem poprzednim:

- zmniejszyła się wartość aktywów o 16.712 tys. zł, tj. o 33,07 %,
- zmniejszył się udział majątku trwałego w wartości aktywów z 85,40% do 76,52%,
- wzrosła wartość majątku obrotowego o 564 tys. zł, tj. o 7,64%,
- zmieniła się wartość należności o 244 tys. oraz uległ zwiększeniu ich udział w strukturze majątku z 2,76% do 3,40%,
- zwiększyła się wartość środków pieniężnych o 13,48%, ich udział w aktywach ogółem zwiększył się z 10,18% do 17,27%.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości wprowadzonym przez Ministra Rozwoju i Finansów dokonano korekty wartości gruntów własnych do wysokości ceny nabycia (z wartości wg wyceny rzeczoznawcy) o kwotę -/15.957.481,79 zł.

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. Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się przedział od 1,5 do 2,0. Wskaźnik ten nieznacznie wzrósł w porównaniu do roku ubiegłego i wynosi 1,52.

$$\frac{\text{akt.obrotowe}}{\text{zobow.krótkoterm.}} \quad \frac{2016 \text{ r.}}{7.377} = 1,51 \quad \frac{2017 \text{ r.}}{7.941} = 1,52$$

- 2). **Wskaźnik zdolności płatniczej** określa, w jakim stopniu zobowiązania krótkoterminowe pokryte są środkami pieniężnymi. Optymalna wartość tego wskaźnika określana jest na poziomie 0,2. Wskaźnik ten w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrósł z 1,05 w 2016 r. do 1,12 w 2017 r.

$$\frac{\text{aktywa.pien.}}{\text{zobow.krótkoterm.}} \quad \begin{array}{c} 2016 \text{ r.} \\ 5.146 \\ 4.887 \end{array} = 1,05 \quad \begin{array}{c} 2017 \text{ r.} \\ 5.840 \\ 5.224 \end{array} = 1,12$$

- 3). **Wskaźnik szybkiej płynności** określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych składnikami majątku obrotowego o większym stopniu płynności. Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się wielkość wynoszącą 1,0.

Wskaźnik ten utrzymał się na poziomie roku ubiegłego i wynosi 1,34. Powyższe wskaźniki płynności finansowej wskazują, że Spółdzielnia nie ma trudności z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań.

$$\frac{\text{akt.obr.} - \text{krótk.rozł.m.}}{\text{zobow.krótkoterm.}} \quad \begin{array}{c} 2016 \text{ r.} \\ 7.377 - 838 \\ 4.887 \end{array} = 1,34 \quad \begin{array}{c} 2017 \text{ r.} \\ 7.941 - 952 \\ 5.224 \end{array} = 1,34$$

- 4). **Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi** informuje o udziale kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni. Optymalna wielkość powinna kształtować się na poziomie zbliżonym do 1. W 2017 r. wskaźnik utrzymał się na poziomie 2016 r. Przekroczenie wartości 1, oznacza, że majątek trwały jest w pełni finansowany przez fundusze własne Spółdzielni.

$$\frac{\text{fund.wł.} - \text{fund.udział.}}{\text{majątktrwałr}} \quad \begin{array}{c} 2016 \text{ r.} \\ 44.286 - 726 \\ 43.155 \end{array} = 1,01 \quad \begin{array}{c} 2017 \text{ r.} \\ 27.041 - 748 \\ 25.879 \end{array} = 1,01$$

Koszty ogólne zarządzania za 2017 rok wyniosły 1.954.309 zł.

Wskaźnik udziału kosztów ogólnego zarządu w przychodach netto wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 9,97% do 10,20%.

Koszty Zarządu

Przychody netto

$$\begin{array}{c} 2015 \text{ r.} \\ 1.724.784 \\ 19.341.624 \end{array} = 8,92 \% \quad \begin{array}{c} 2016 \text{ r.} \\ 1.911.895 \\ 19.163.662 \end{array} = 9,97 \% \quad \begin{array}{c} 2017 \text{ r.} \\ 1.954.309 \\ 19.149.866 \end{array} = 10,20$$

Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2017 r. wyniosły:

	<i>R a z e m</i>	<i>Lokale mieszkalne</i>	<i>Lokale użytkowe</i>
Stan na 01.01.2017 r.	547.817	517.203	30.614
Stan na 31.12.2017 r.	693.092	670.339	22.753

Wskaźnik zadłużeń opłat bieżących:

stan na	31.12.2016 r.	31.12.2017 r.
naliczenia roczne	$\frac{547.817}{19.220.026} = 2,85 \%$	$\frac{693.092}{19.993.698} = 3,47\%$

Zadłużenia zasądzone i bieżące wyniosły 1.142.759 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących w porównaniu do roku ubiegłego wzrósł z 2,85 % do 3,47 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,14 % na 3,88 %, na lokalach użytkowych zmalał z 1,11 % do 0,84 %.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku minionego zmalał z 5,82 % do 5,72 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 6,45 % do 6,32 %, natomiast na lokalach użytkowych z 2,12 % do 1,87 %.

Według stanu na 31.12.2017 r. zadłużenia z tytułu czynszów posiadała n/wym. ilość osób:

- 1306 za lokale mieszkalne
- 5 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 funduszu na nieruchomościach i jego zmiany w 2017 r. przedstawia się następująco:

Stan początkowy	+626.587,00 zł
Zwiększenia (naliczenia i inne wpływy)	3.628.166,00 zł
Zmniejszenia (wydatki)	3.189.514,00 zł
Stan końcowy	+1.065.239,00 zł

Zwiększenia dotyczą:

- odpisów na remonty budynków mieszk.	1.618.978,00 zł
- odpisów na remonty lok. użytk.	87.238,00 zł
- odpisów na termomodernizację budynków	925.652,00 zł
- odpisów na termomodernizację lok. użytk.	50.506,00 zł
- odpisów na wymianę dźwigów	227.313,00 zł
- odpłatność za domofony i inne	59.645,00 zł
- zasilenie funduszu środkami finansowymi z funduszu Spółdzielni	658.834,00 zł

Zmniejszenia dotyczą:

- wydatków na remonty budynków .	2.401.886,00 zł
- wydatków na remonty lok. użytk.	68.919,00 zł
- wydatków na termomodernizację budynków.	529.007,00 zł
- wydatków na wymianę dźwigów	162.265,00 zł
- wydatki za wymianę domofonów	27.437,00 zł

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

Stan funduszu mienia Spółdzielni na 31.12.2017 r. wynosi 1.939.481,86 zł.

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.).

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, tj.:

I/ oddzielnie na działalność GZM

W 2017 r. Spółdzielnia osiągnęła na GZM ujemny wynik w kwocie -950.031,00 zł, który został zasilony dodatnim wynikiem z pożytków Spółdzielni w kwocie 65.901,00 zł. Ostatecznie wynik zamknął się kwotą -884.130,00 zł.

Na ujemny wynik lokali mieszkalnych składa się:

1/ eksploatacja: (w tym woda + 35.191,83 zł)	-937.072,00 zł
2/ dźwigi:	-12.959,00 zł
	Razem
	-950.031,00 zł
- pożytki	+65.901,00 zł
ogółem:	-884.130,00 zł

- 1/ Na ujemny wynik na eksploatacji miały wpływ przekroczone koszty w stosunku do naliczeń (wg stawek) pozycje:
- | | |
|--|----------------|
| a/ opłata za wieczyste użytkowanie terenu | -19.054,00 zł |
| b/ bezumowne korzystanie z gruntu | -57.802,00 zł |
| c/ pomiary ochronne elektryczne
i gazowe obciążające eksploatację | -72.292,00 zł. |
- 2/ Ujemny wynik na dźwigach występuje od lat. W roku obrachunkowym również wystąpił wynik ujemny w kwocie -12.959,21 zł. który będzie pokryty wynikiem dodatnim osiągniętym na pozostałej działalności w 2017 roku.

II/ oddzielnie na pozostałej działalności

Spółdzielnia na pozostałej działalności za 2017 r. po odprowadzeniu do Urzędu Skarbowego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 214.555,00 zł osiągnęła wynik dodatni **1.187.358,15 zł.**

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

- kwotę 884.130,46 zł przekazać na pokrycie niedoboru wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2017 r.
- kwotą 303.227,69 zł zasilić fundusz zasobowy 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 2017 r. osiągnięto ujemny wynik w kwocie -376,75 zł, który został rozliczony z właścicielami mieszkań.

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.

W opłatach za wodę wystąpił nieznaczny wynik dodatni, który w przeliczeniu na jedną osobę wynosi **12,22 zł rocznie** (dotyczy osób nieposiadających liczników wody). Wartość dodatniego wyniku w wysokości 35.191,83 zł zmniejszyła wynik ujemny na eksploatacji.

Spółdzielnia w 2017 r. rozpoczęła realizację programu opomiarowania zużycia wody. Program został rozłożony na trzy lata (2017-2019). 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 ujednoczenie systemu rozliczania zużycia wody w całym zasobach Spółdzielni.

Znaczne obciążenie dla Spółdzielni stanowią podatki odprowadzane do budżetu Państwa i Gminy Kraków. Na ten cel w 2017 r. przekazano kwotę **2.938.982,00 zł** z tytułu:

- podatek VAT	- 484.484,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	- 214.555,00 zł
- podatek od osób fizycznych	- 301.073,00 zł
- podatek od nieruchomości	- 387.757,00 zł
- opłata za wieczyste użytk. terenu	- 540.822,00 zł
- opłata za odpady komunalne	-1.010.291,00 zł

Koszty Spółdzielni podwyższa podatek VAT. Koszt usług wzrósł o 1.385.356,00 zł.

W roku obrachunkowym dokonano wykupu gruntu działki przy ul. Gdańskiej 40 za kwotę 87.395,61 zł oraz zakupu sprzętu komputerowego i centralki telefonicznej za kwotę 19.705,43 zł.

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, a fundusz remontowy planowany jest tak, aby zabezpieczał potrzeby remontowe wszystkich budynków Spółdzielni i ich otoczenia.

Wykonawcy prac remontowych, których wartość przekroczyła 30.000,00 zł wyłonieni zostają w drodze ogłaszanych przetargów.

Plan remontowy na 2017 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 3.517.252,00 zł został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 30.01.2017 r.

Wykonanie planu zamknęło się kwotą 2.984.798,03 zł. Nie wszystkie zaplanowane roboty zostały wykonane, z uwagi na obniżoną moc przerobową firm.

Realizacja przedsięwzięć remontowych w 2017 r.

Prace remontowe zgodnie z planem prowadzone były w następujących grupach rodzajowych robót.

- I. Naprawy pokryć dachowych
- II. Przebudowa i remonty kominów
- III. Roboty malarskie
- IV. Remont elewacji
- V. Naprawy dróg i chodników
- VI. Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie
- VII. Wymiany okien i drzwi na klatkach schodowych
- VIII. Remont balkonów
- IX. Remonty instalacji odgromowej i elektrycznej
- X. Naprawy i kontrole instalacji gazowej
- XI. Remonty i regulacje hydrauliczne instalacji co.
- XII. Roboty nieprzewidziane
- XIII. Remont drogi - Żytnia 15-17, Wiśniowa 14, 16, 18, 20
- XIV. Wymiana dźwigów osobowych
- XV. Remonty w lokalach użytkowych
- XVI. Wykonanie instalacji c.w.u.- Brogi 43.

I. NAPRAWY POKRYĆ DACHOWYCH

W planie na 2017 r. na wykonanie napraw pokryć dachowych przeznaczono kwotę 15.500,00 zł, natomiast wykonanie zamknęło się na kwotę 10.968,95 zł.

Prace wykonano na budynkach:

I. Naprawa pokryć dachowych - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Żytnia 15 - pokrycie daszku wejściowego papą termozgrzewalną	3 500,00	3 472,09		3 472,09
2. Cieplickiego 50, 52 - remont daszku nad wejściem do budynku	6 000,00	1 497,23		1 497,23
3. Wiśniowa 18 - remont daszku nad wejściem do budynku	6 000,00	5 999,63		5 999,63
RAZEM	15 500,00	10 968,95	-	10 968,95

II. REMONTY I PRZEBUDOWA KOMINÓW

W 2017 r. w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni w planie na roboty związane z naprawami i przebudową kominów przewidziano kwotę 45.000,00 zł. Wykonanie zamknęło się kwotą 13.716,79 zł.

Prace te miały na celu polepszenie ciągu w przewodach wentylacyjnych i spalinowych, a przez to zwiększenie bezpieczeństwa użytkowania mieszkań oraz na zabezpieczeniu kominów przed gnieźdzeniem się ptaków.

Prace te wykonano w następujących budynkach.

II. Przebudowa kominów - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Osiatkowanie wylotów kominowych w budynkach wg opinii kominiarskich	25 000,00			
1.1. Gdańska 24 - wykonanie i montaż siatek na przewody kominowe		1 090,83		1 090,83
1.2. Gdańska 28 - wykonanie i montaż siatek na przewody kominowe		987,77		987,77
1.3. Gdańska 32 - wykonanie i montaż siatek na przewody kominowe		699,16		699,16
1.4. Gdańska 34 - wykonanie i montaż siatek na przewody kominowe		687,14		687,14
1.5. Wileńska 24 - wykonanie i montaż siatek na przewody kominowe		1 736,75		1 736,75
1.6. Brogi 40 - wykonanie i montaż siatek na przewody kominowe		3 940,75		3 940,75
2. Przełożenie przewodów kominowych wg. opinii kominiarskich w budynkach SM	20 000,00			
2.1. Brogi 19 - zamontowanie 4 szt. nasad kominowych typu "rotowent"		1 158,88		1 158,88
2.2. Środkowa 12 - zamontowanie 2 szt. nasad kominowych typu "rotowent"		541,64		541,64
2.3. Żytunia 15 - zamontowanie nasady kominowej typu "rotowent"		317,12		317,12

2.4. Kielecka 36 - zamontowanie nasady kominowej typu "rotowent"		987,17		987,17
2.5. Prądyńskiego 14 - zamontowanie nasady kominowej typu "rotowent" z rurą przedłużającą na przewodzie spalinowym kominowym pomocniczym		472,61		472,61
2.6. Kryniczna 19 - zamontowanie nasady kominowej typu "rotowent"		1 096,97		1 096,97
RAZEM	45 000,00	13 716,79	-	13 716,79

III. ROBOTY MALARSKIE

W 2017 r. w planie na wykonanie prac malarskich przewidziano kwotę 318.900,00 zł. Wykonanie robót zamknęło się kwotą 270.113,17 zł.

Oprócz kompleksowego malowania, zaszła też konieczność zamalowywania części klatek schodowych i wejść do budynków, powstałych w wyniku zalań lub dewastacji.

Prace wykonane zostały w n/wym. budynkach:

III. Roboty malarskie - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Augustiańska 17 - malowanie klatki schodowej - wymiana skrzynek	21 100,00	21 100,00		21 100,00
2. Filipa 9 - malowanie klatki schodowej - wymiana skrzynek	14 700,00	14 700,00		14 700,00
3. Kremerowska 9 - malowanie klatki schodowej	27 800,00			Środki przesunięte na 2018r. Do wykonania po remoncie WLZ
4. Brogi 19 - malowanie klatek schodowych	30 000,00	30 000,00		30 000,00
5. Brodowicza 5,5a - malowanie pomieszczeń suszarni	5 000,00	4 513,17		4 513,17
6. Wileńska 7 - malowanie klatki schodowej - przesunięcie	46 700,00	46 700,00		46 700,00

z 2016 r.				
7. Brogi 43 - malowanie klatek schodowych	30 000,00	30 000,00		30 000,00
8. Gdańska 28 - malowanie klatki schodowej - wymiana skrzynek gazowych	23 600,00	23 600,00		23 600,00
9. Gdańska 40 - malowanie 7 klatek schodowych - wymiana skrzynek	120 000,00	99 500,00		99 500,00
RAZEM	318 900,00	270 113,17	-	270 113,17

IV. REMONT ELEWACJI

Zgodnie z planem na remonty elewacji budynków przewidziano kwotę 80.000,00 zł. Prace wykonano na 7 budynkach na kwotę 79.689,71 zł.

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

Prace remontowe elewacji budynków wykonano na stępujących budynkach:

IV. Remont elewacji - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Nadrzeczna 4 - ocieplenie stropodachu wełną mineralną	12 000,00	11 900,00		11 900,00
2. Nadrzeczna 6 - ocieplenie stropodachu wełną mineralną	12 000,00	11 900,00		11 900,00
3. Gdańska 29 - ocieplenie stropodachu wełną mineralną	12 000,00	11 900,00		11 900,00
4. Nadrzeczna 4 - docieplenie cokołu styropianem	12 000,00	12 000,00		12 000,00
5. Nadrzeczna 6 - docieplenie cokołu styropianem	12 000,00	12 000,00		12 000,00
6. Gdańska 29 - docieplenie cokołu styropianem	12 000,00	12 000,00		12 000,00
7. Lublańska 14 - ocieplenie 1/2 stropodachu wełną mineralną	8 000,00	7 989,71		7 989,71
RAZEM	80 000,00	79 689,71	-	79 689,71

V. NAPRAWY DRÓG I CHODNIKÓW

W planie na naprawę dróg i chodników zaplanowano kwotę 383.000,00 zł, natomiast wykonanie robót zamknęło się kwotą 440.401,40 zł.

Wydatkowane środki finansowe przekroczyły kwoty założone w planie remontów. Powodem przekroczenia było zwiększenie zakresu prac przy remoncie chodnika przy ul. Bosaków 5 oraz zaniżeniu w planie remontowym kosztów remontu drogi przy budynku Senatorska 25.

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

V. Naprawa dróg i chodników - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Senatorska 25 - wymiana nawierzchni drogi wewnętrznej i przewiązki, w planie było 100 000,00 zł, w przetargu wynegocjowano 125 000,00 zł	125 000,00	173 238,92		173 238,92
2. Brodowicza 6 - wymiana nawierzchni podwórka c.d.	15 000,00	22 320,00		22 320,00
3. Brogi 19 - remont chodnika wzdłuż budynku wraz z dojazdami do klatek schodowych	50 000,00	50 000,00		50 000,00
4. Lotnicza 20,22 - wymiana nawierzchni parkingu wraz z chodnikiem, w planie było 45 000,00zł w przetargu wynegocjowano 68 000,00zł	68 000,00	77 998,14		77 998,14
4a. Lotnicza 20,22 - wymiana nawierzchni parkingu wraz z chodnikiem, roboty dodatkowe	10 000,00			
5. Grunwaldzka 24 - wymiana nawierzchni wjazdu do garaży (kwota za ekspertyzę, całość inwestycji przeniesiona na 2018r.)	10 000,00	3 000,00		3 000,00
6. Wileńska 9a - remont drogi wraz z częścią chodnika	45 000,00	45 087,35		45 087,35
7. Gdańska 40 - remont chodnika do ul. Radomskiej	7 000,00	7 909,00		7 909,00

8. Wileńska 9a - ułożenie zielonego parkingu	17 000,00	10 847,99		10 847,99
9. Bosaków 5 - remont chodnika	36 000,00	50 000,00		50 000,00
RAZEM	383 000,00	440 401,40	-	440 401,40

VI. ROBOTY ŚLUSARSKIE, STOLARSKIE I MURARSKIE

W planie na 2017 r. na roboty ślusarskie i murarskie przewidziano kwotę 69.500,00 zł. Ogółem na ten cel wydatkowano kwotę 63.456,00 zł. W kwocie tej mieści się wykonanie na wniosek mieszkańców budynku przy ul. Żytniej 17 podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie wykonano na stępujących budynkach:

VI. Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Łobzowska 57 - likwidacja szachtów	15 000,00	14 956,00		14 956,00
2. Senatorska 25 - remont podestów wejściowych	6 000,00			W pozycji V/1
3. Żytnia 17 - wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych	48 500,00	48 500,00		48 500,00
RAZEM	69 500,00	63 456,00	-	63 456,00

VII. WYMIANA OKIEN I DRZWI NA KLATKACH SCHODOWYCH

Do planu na 2017 r. przyjęto wymianę okien na klatkach schodowych, bram wejściowych do budynków, wymianę okienek piwnicznych na kwotę 175.638,00 zł. Prace te wykonano w 21 budynkach na kwotę 187.822,80 zł. Kwota planu przewidziana na wymianę okien i drzwi została przekroczona z uwagi na wykonanie na wniosek mieszkańców poza planem wymiany drzwi na klatkach schodowych w budynkach przy ulicy Nadrzecznej 4, 6, Gdańskiej 29, Senatorskiej 25 i Olszańskiej 16.

Prace te wykonano w budynkach:

VII. Wymiana okien klatek schodowych i drzwi wejściowych - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Lotnicza 8 - wymiana drzwi wejściowych	6 426,00	6 426,00		6 426,00
2. Augustiańska 17 - wymiana drzwi wejściowych	3 348,00	3 348,00		3 348,00
3. Brodowicza 16 - wymiana drzwi wejściowych	3 834,00	-		-
4. Kryniczna 2 - wymiana drzwi wejściowych	11 772,00	11 772,00		11 772,00
5. Filipa 9 - wymiana drzwi wejściowych	3 645,00	3 645,00		3 645,00
6. Brogi 40 - wymiana drzwi wejściowych	29 403,00	29 403,00		29 403,00
7. Zaulek Wileński 1 - wymiana drzwi wejściowych	2 673,00	2 673,00		2 673,00
8. Żytnia 15 - wymiana drzwi i okna na klatce schodowej	1 500,00	1 345,68		1 345,68
9. Prądyńskiego 12-14 - wymiana drzwi wejściowych	7 047,00	7 047,00		7 047,00
10. Prądyńskiego 16 - wymiana drzwi na galerię i wejściowych	46 251,00	46 251,00		46 251,00
11. Gdańska 40 - wymiana okien na klatkach schodowych	40 945,00	40 944,96		40 944,96
12. Żytnia 17 - montaż drzwi w miejscu podjazdów dla niepełnosprawnych	7 000,00			Kwota ujęta w podjeździe dla niepełnosprawnych, poz. VI/3
13. Gdańska 28 - wymiana drzwi wejściowych	3 294,00	3 294,00		3 294,00
14. Nadrzeczna 4 - wymiana okienek w piwnicach	1 650,00	1 639,44		1 639,44
15. Nadrzeczna 6 - wymiana okienek w piwnicach	3 350,00	3 323,16		3 323,16
16. Gdańska 29 - wymiana okienek w piwnicach	3 500,00	3 490,56		3 490,56
17. Nadrzeczna 4 - wymiana drzwi na klatce schodowej			3 240,00	3 240,00

18. Nadrzeczna 6 - wymiana drzwi na klatce schodowej			3 240,00	3 240,00
19. Gdańska 29 - wymiana drzwi na klatkach schodowych			3 402,00	3 402,00
20. Senatorska 25 - wymiana drzwi na klatkach schodowych			9 504,00	9 504,00
21. Olszańska 16 - wymiana drzwi na klatce schodowej			3 834,00	3 834,00
RAZEM	175 638,00	164 602,80	23 220,00	187 822,80

VIII. REMONT BALKONÓW

W 2017 r. nie planowano robót związanych z remontem balkonów.

IX. REMONT INSTALACJI ODGROMOWEJ I ELEKTRYCZNEJ

W planie na 2017 r. na remont instalacji odgromowej i elektrycznej przyjęto kwotę 230.962,00 zł. Prace wykonano w 16 budynkach na kwotę 170.230,59 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:

IX. Remont instalacji odgromowej i elektrycznej - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Augustiańska 17 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatce schodowej	3 500,00	3 500,00		3 500,00
2. Filipa 9 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatce schodowej	3 500,00	3 500,00		3 500,00
3. Brogi 19 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatkach schodowych	10 000,00	7 020,25		7 020,25

4. Kremerowska 9 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatkach schodowych	10 000,00	-	-
5. Mała 1-3 - wymiana instalacji w piwnicy	7 000,00	6 947,83	6 947,83
6. Filipa 9 - montaż przewodu ogrzewającego rynnę od strony ulicy	5 000,00	5 000,00	5 000,00
7. Nadrzeczna 8 - wymiana WLZ i wykonanie oświetlenia inteligentnego	45 050,00	45 050,00	45 050,00
8. Fertnera 1 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na IV klatce schodowej	20 000,00		Wykonano w styczniu 2018 r.
9. Prądzyńskiego 12,14 - wykonanie oświetlenia inteligent. na klatkach schodowych	12 000,00		Wykonano w styczniu 2018r.
10. Łokietka 10b - montaż przewodu ogrzewającego rynnę od strony ulicy	5 000,00	4 800,00	4 800,00
11. Brogi 43 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatkach schodowych	10 000,00	7 017,65	7 017,65
12. Gdańska 28 - wymiana WLZ			
12a. Gdańska 28 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatce schodowej	42 000,00	42 000,00	42 000,00
13. Gdańska 40 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na 7 klatkach schodowych	30 000,00	11 874,78	11 874,78
14. Łobzowska 57 - wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatce schodowej	27 912,00	23 444,00	23 444,00
15. Senatorska 25 - wykonanie zasilania do szlabanów (kwota pokryta z niewykonanego zadania Miechowity 7 - Poz. VI//6) (Na podstawie umowy nr 98/2017 z dnia 02.11.2017r.)		4 476,08	4 476,08

16. Lotnicza 8 - wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych (kwota pokryta z niewykonanego zadania malowania klatek schodowych - poz. III/5) (Na podstawie umowy nr 102/2017 z dnia 15.11.2017r.)		5 600,00		5 600,00
RAZEM	230 962,00	170 230,59	-	170 230,59

X. NAPRAWY I KONTROLE INSTALACJI GAZOWEJ

Na 2017 r. w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni zaplanowano roboty związane z naprawą i kontrolą instalacji gazowej kwotę 50.000,00 zł. Roboty wykonano na kwotę 64.290,15 zł.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z ustawy Prawo budowlane dokonano kontroli stanu technicznego wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach budynków oraz przeprowadzono kontrolę szczelności instalacji gazowej we wszystkich budynkach Spółdzielni.

Nadmienić należy, że stwierdzone podczas kontroli w bieżącym roku usterki instalacji gazowej w mieszkaniach usunięte muszą być przez właścicieli lokali na swój koszt, zgodnie z obowiązującym Regulaminem w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni, członków i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokalu (rozdział III § 5, pkt. 10).

Kontynuowano 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:

X. Naprawa i kontrola instalacji gazowej - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Kryniczna 2 - doszczelnienie pionów gazowych	30 000,00	-		Wycofano. Ujęto w Planie na 2018r.
2. Kryniczna 19 - doszczelnienie pionów gazowych	20 000,00	-		Wycofano. Ujęto w Planie na 2018r.
3. Gdańska 40 - doszczelnienie pionów gazowych		49 896,00		49 896,00
4. Gdańska 40 - wyłączenie i włączenie dostawy gazu		104,00	14 290,15	14 394,15
RAZEM	50 000,00	50 000,00	14 290,15	64 290,15

XI. REMONTY I REGULACJE HYDRAULICZNE INSTALACJI C.O.

W planie na 2017 r. przewidziano na ten cel kwotę 539.800,00 zł. Oprócz regulacji hydraulicznej instalacji c.o. w kwocie tej uwzględniono również prace związane z wykonaniem projektu instalacji c.w.u. budynku przy ulicy Lublańskiej 16 oraz chemicznego płukania i czyszczenia instalacji c.o. budynków, w których przewidziano regulację hydrauliczną instalacji c.o. W 2017 r. wykonano regulację hydrauliczną w 6 budynkach.

Na prace związane z regulacją hydrauliczną i remontami instalacji c.o. wydatkowano kwotę 465.106,52 zł.

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

XI. Remonty i regulacje hydrauliczne inst. c.o. oraz c.w.u. - finansowane z funduszu remontowego				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Wiśniowa 18 - regulacja hydrauliczna instalacji c.o.	75 000,00	74 994,75		74 994,75
2. Wiśniowa 20 - regulacja hydrauliczna instalacji c.o.	88 500,00	88 456,02		88 456,02
3. Zaulek Wileński 1 - regulacja hydrauliczna instalacji c.o.	72 000,00	71 833,63		71 833,63
4. Bosaków 5 - regulacja hydrauliczna instalacji c.o.	72 000,00	63 551,30		63 551,30
5. Wileńska 24 - regulacja hydrauliczna instalacji c.o.	45 000,00	43 632,81		43 632,81
6. Kryniczna 19 - regulacja hydrauliczna instalacji c.o.	98 000,00	97 995,67		97 995,67
7. Płukanie instalacji c.o. wszystkich budynków	24 300,00	24 300,00		24 300,00
8. Montaż podzielników ciepła ISTA	45 000,00			Brak chęci mieszkańców do rozliczania kosztów c.o. wg podzielników
9. Lublańska 16 - wykonanie projektu instalacji c.w.u.	20 000,00			Zlecone 28.12.2017r.

10. Wiśniowa 14/3 - montaż zaworów termostatycznych w mieszkanu (doliczony do regulacji budynku) (Zgpda Zarządu nr 50/2017 z dnia 12.12.2017r.)			342,34	342,34
RAZEM	539 800,00	464 764,18	342,34	465 106,52

XII. ROBOTY NIEPRZEWDZIANE

W planie na 2017 r. przyjęto rezerwę na roboty awaryjne i nieprzewidziane na kwotę 300.000,00 zł. Na sfinansowanie 116 nieprzewidzianych robót wydatkowano kwotę 316.198,99 zł.

Prace te polegały na awaryjnej wymianie odcinków pionów, poziomów i innych elementów instalacji kanalizacyjnych, jak i usuwaniu awarii instalacji wodnej, centralnego ogrzewania oraz awarii instalacji elektrycznej i awaryjne doszczelnienia instalacji gazowej. Prace obejmowały również montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania w lokalach, które nie zostały udostępnione w trakcie montażu podzielników w danym budynku. Na wniosek mieszkańców wykonano także drobne prace remontowe tj. jak malowanie suszarni, wykonanie dodatkowej poręczy, naprawy chodnika, wykonanie izolacji fundamentów, naprawy ścian i stropów logii, uszczelnienie dylatacji, naprawy drogi przy ul. Fertnera, usunięcie usterek instalacji odgromowej, zakup i montaż 2 kpl. szlabanów dla budynku przy ulicy Senatorskiej 25. Roboty nieprzewidziane uwzględniały również koszty wymiany pomp w hydroforniach w wysokości 24 719,02 zł oraz czyszczenia instalacji kanalizacyjnej w wysokości 50 389,34 zł.

Prace nieprzewidziane wykonano w n/wym. budynkach:

XII. Roboty nieprzewidziane				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
Fundusz przeznaczony na roboty nieprzewidziane	300 000,00			
1. Piekarska 2 - pomalowanie miejscowe ścian kl. sch. po wymianie grzejników		848,23		848,23
2. Kryniczna 17 - wstrzymanie i wznowienie dostawy gazu		169,37		169,37

3. Piekarska 2 - awaryjna wymiana uszkodzonego odcinka kabla WLZ od złącza na kl. sch. do mieszk. nr 21 (Zgoda Zarządu nr prot. 3/2017 z dn. 17.01.2017r.)		1 110,29		1 110,29
4. Wileńska 7 - malowanie trzech suszarni i pomieszczeń gospodarczych oraz wymiana 4 szt. drzwiczek do rozdzielni administracyjnych (Zgoda Zarządu nr prot. 4/2017 z dn. 24.01.2017r.)		2 997,89		2 997,89
5. Miechowity 7 - awaryjna wymiana odc. poziomu kan. opadowej (Na podstawie umowy nr 3/2017 z dnia 20.01.2017r.)		6 678,76		6 678,76
6. Piekarska 2 - awaryjna wymiana odc. poziomu kan. opadowej (Na podstawie umowy nr 4/2017 z dnia 20.01.2017r.)		9 981,33		9 981,33
7. Nadrzeczna 6 - wykonanie okładziny PCV na poręczy schodów (Zgoda Prezesa z dn. 07.02.2017r.)		818,38		818,38
8. Miechowity 7 - wyk. i montaż kraty met. przy zejściu do piwnicy na II kl. Sch. (Zgoda Zarządu nr prot. 04/2017 z dn. 24.01.2017r.)		1 985,85		1 985,85
9. Wileńska 7 - montaż uzupełniający podzielników c.o.		637,32		637,32
10. Grunwaldzka 24 - montaż uzupełniający podzielników c.o.		84,09		84,09
11. Fertnera 1 (II, III klatka) - naprawa zjazdu dla niepełnosprawnych i chodnika dla pieszych (Zgoda Zarządu nr. prot. 09/2017 z dn. 28.02.2017r.)		1 769,88		1 769,88
12. Fertnera 1 (II, III klatka) - wykonanie i montaż 2 słupków zabezpieczających w chodniku (Zgoda Prezesa z dn. 10.03. 2017r.)		476,82		476,82

13. Wileńska 24/16 - awaryjne doszczelnienie niesprawnej instalacji gazowej polimerem oraz wstrzymanie i wznowienie dostawy gazu (Zgoda Zarządu nr prot. 5/2017 z dn. 31.01.2017r.)		1 229,93		1 229,93
14. Wileńska 7 - awaryjne wykonanie prac w pomieszczeniach gospodarczych (Zgoda Zarządu nr prot. 10/2017 z dn. 07.03.2017r.)		2 659,13		2 659,13
15. Piekarska 2 - montaż uzupełniający podzielników c.o.		207,21		207,21
16. Klemensiewicza 4 - montaż uzupełniający podzielników c.o.		193,53		193,53
17. Czyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjnych (do 31.12.2017r.)		50 389,34		50 389,34
18. Senatorska 25 - wymiana pasa podrynnowego metodą alpinistyczną (Zgoda Prezesa z dn. 23.04.2017r.)		979,95		979,95
19. Wileńska 9A - wyłączenie i włączenie gazu		169,37		169,37
20. Smoleńsk 15-17 - wymiana lamp ogrodowych na posesji (Zgoda Prezesa z dn. 03.04.2017r.)		735,67		735,67
21. Brodowicza 5 i 5A - naprawa automatyki bramy wjazdowej na parking (Zgoda Zarządu nr prot. 21/2017 z dn. 21.03.2017r.)		2 103,30		2 103,30
22. Gdańska 32, 40 - wykonanie odwodnienia chodnika dla pieszych między budynkami (Zgoda Zarządu nr prot. 14/2017 z dn. 04.04.2017r.)		2 428,13		2 428,13
23. Wileńska 24 - wykonanie o ogrodzenia części działki, na której postawiony jest bud. (Zgoda Zarządu nr prot. 15/2017 z dn. 11.04.2017r.)		2 983,43		2 983,43

24. Mała 1-3 - Naprawa stacyjki kluczowej (Zgoda Prezesa z dn. 18.04.2017r.)		246,00		246,00
25. Kryniczna 17 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 53 i 5		144,14		144,14
26. Narzymskiego 24 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 15		31,03		31,03
27. Ciepłińskiego 50 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 64		72,07		72,07
28. Nadrzeczna 4 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 13		154,15		154,15
29. Gdańska 40 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 67		154,15		154,15
30. Środkowa 12 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 37		154,16		154,16
31. Klemensiewicza 4d - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 13		113,12		113,12
32. Wileńska 9A - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 10		277,27		277,27
33. Brodowicza 1 - montaż 3 szt. zaworów powrotnych na grzejnikach w mieszk. nr 14 (Zgoda Prezesa z dnia 26.04.2017r.)		632,07		632,07
34. Miechowity 7 - wymiana grzejnika rurowego w mieszkaniu nr 28 (Zgoda Zarządu nr prot. 16/2017 z dn. 18.04.2017r.)		1 598,99		1 598,99
35. Augustiańska 17 - wym. odc. gł. pionu kan. między piwnicą, a łaz. mieszk. nr 2 (Zgoda Zarządu nr 08.2017 z dnia 21.02.2017r.)		1 462,54		1 462,54
36. Prądyńskiego 16 - wyk odkrywki i likwidacji nieczynnego odc. rur. wody zimnej (Zgoda Zarządu nr 10.2017 z dnia 07.03.2017r.)		2 776,43		2 776,43

37. Sołtyka 12 - wymiana poziomu kan. w suszarni w piwnicy (Zgoda Zarządu nr 20/2017 z dnia 16.05.2017r.)		821,26		821,26
38. Skawińska 14 - wymiana pionu kan. łazienki w mieszk. nr 8 (Zgoda Zarządu nr 21/2017 z dnia 23.05.2017r.)		829,68		829,68
39. Żytnia 15 - montaż grzejników w holu budynku (Na podstawie umowy nr 10/2017 z dnia 14.02.2017r.)		4 040,00		4 040,00
40. Gdańska 40 - adaptacja pomieszczenia piwnicznego na pom. gospodarcze w VI kl. (Zgoda Zarządu nr 15/2017 z dnia 11.04.2017r.)		2 319,81		2 319,81
41. Wileńska 9A - wymiana poziomu kanalizacyjnego w węźle c.o. w budynku (Zgoda Zarządu nr 20/2017 z dnia 16.05.2017r.)		774,60		774,60
42. Brodowicza 5A - wymiana nawierzchni balkonu (Zgoda Zarządu nr 24/2017 z dnia 13.06.2017r.)		1 465,15		1 465,15
43. Starowiślna 30, 30A - ułożenie kostki brukowej i remont elewacji muru (Zgoda Zarządu nr 20/2017 z dnia 16.05.2017r.)		2 943,23		2 943,23
44. Smoleńsk 15-17 - wytynkowanie cokołu i ściany muru na posesji (Zgoda Zarządu nr 22/2017 z dnia 30.05.2017r.)		1 295,20		1 295,20
45. Wileńska 9A - malowanie pasów oddzielających parking (Zgoda Prezesa z dnia 27.06.2017r.)		589,08		589,08
46. Gdańska 24 - wykonanie i montaż obróbki blacharskiej murów ogniowych (Zgoda Zarządu nr 27/2017 z dnia 04.07.2017r.)		2 546,26		2 546,26

47. Gdańska 28 - wykonanie i montaż obróbki blacharskiej murów ogniowych (Zgoda Zarządu nr 27/2017 z dnia 04.07.2017r.)		2 609,76		2 609,76
48. Fertnera 1 - oznaczenie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych (Zgoda Prezesa z dnia 29.06.2017r.)		500,00		500,00
49. Kremerowska 9 - naprawa wjazdu do garaży wolnostojących (Zgoda Prezesa z dnia 26.04.2017r.)		996,79		996,79
50. Brogi 9-13 - remont spalonej altany śmietnikowej (Na podstawie umowy nr 14/2017 z dnia 08.05.2017r.)		3 321,00		3 321,00
51. Prądyńskiego 16/28 - wymiana przegniłych desek przy balustradzie balkonowej (Zgoda Prezesa z dnia 29.06.2017r.)		979,20		979,20
52. Narzymskiego 24 - montaż uzupełniający podzielników c.o.		41,04		41,04
53. Łobzowska 57 - montaż uzupełniający podzielników c.o.		113,11		113,11
54. Nadrzeczna 4 - montaż uzupełniający podzielników c.o.		154,16		154,16
55. Brodowicza 5A - montaż uzupełniający podzielników c.o.		154,15		154,15
56. Wileńska 7F - montaż uzupełniający podzielników c.o.		49,66		49,66
57. Józefa 46 - malowanie suszarni (Zgoda Prezesa z dnia 28.07.2017r.)		992,84		992,84
58. Prądyńskiego 12, Fertnera 1 - doraźny remont ulic (Na podstawie umowy nr 52/2017 z dnia 21.08.2017r.)		7 656,52		7 656,52
59. Żytnia 15 - poszerzenie ulicy Żytniej oraz miejsca parking. (Na podstawie umowy nr 53/2017 z dnia 21.08.2017r.)		4 569,38		4 569,38

60. Lotnicza 22 - wyk. placu pod altanę śmietn., posadowienie altany i mal. konstr. (Zgoda Zarządu nr 30/2017 z dnia 25.07.2017r.)		2 947,78		2 947,78
61. Józefa 46 - wymiana drzwi wyjściowych na dach z pom. suszarni (Zgoda Prezesa z dnia 28.07.2017r.)		800,00		800,00
62. Lotnicza 20, 22 - demontaż słupa oświetl. na terenie parkingu (Zgoda Zarządu nr 27/2017 z dnia 04.07.2017r.)		1 058,40		1 058,40
63. Kryniczna 2/30 - naprawa stropu i ścian loggii (Zgoda Zarządu nr 34/2017 z dnia 22.08.2017r.)		2 601,94		2 601,94
64. Nadrzeczna 6/18 - wymiana nawierzchni balkonu (Zgoda Zarządu nr 24/2017 z dnia 13.06.2017r.)		2 664,76		2 664,76
65. Brodowicza 1/14 - naprawa stropu loggii (Na podstawie umowy nr 20/2017 z dnia 01.06.2017r.)		6 665,41		6 665,41
66. Nadrzeczna 4, 6, 8, Gdańska 24, 28, 29, 32, 34 - usunięcie usterek inst. odgrom. (Zgoda Zarządu nr 32/2017 z dnia 08.08.2017r.)		10 368,00		10 368,00
67. Narzynieckiego 26 - wyk. czyszcz. studz. i wym. uszk. odc. poz. kan. opadowej (Na podstawie umowy nr 23/2017 z dnia 06.06.2017r.)		3 435,64		3 435,64
68. Prądyńskiego 16 - wykonanie prac ziemnych i izolacja fundamentów (Na podstawie umowy nr 41/2017 z dnia 12.06.2017r.)		27 731,80		27 731,80
69. Prądyńskiego 16 - wym. odc. poziomemu kan. w korytarzu piwnicznym (Zgoda Zarządu nr 28/2017 z dnia 11.07.2017r.)		1 151,66		1 151,66

70. Wiśniowa 14 - wym. uszkodz. odc. poz. kanal. między mieszk. nr 37 i 39 (Zgoda Zarządu nr 28/2017 z dnia 11.07.2017r.)		2 080,12		2 080,12
71. Brodowicza 5A/68 - wyk. doprowadzenia inst. c.c.w.u. do mieszk. (Zgoda Zarządu nr 28/2017 z dnia 11.07.2017r.)		2 885,48		2 885,48
72. Fertnera 1 - wymiana części zerwanego ofasowania muru ogniowego - kl. II (Zgoda Zarządu nr 28/2017 z dnia 11.07.2017r.)		2 427,38		2 427,38
73. Wiśniowa 16 - naprawa leja wysypowego między 3 a 4 piętrzem (Zgoda Zarządu)		1 355,67		1 355,67
74. Brodowicza 6 - wymiana nasad wentylacyjnych na kominie (Zgoda Prezesa z dnia 11.09.2017r.)		996,51		996,51
75. Brodowicza 1 - naprawa stropu i ścian loggii na II i IV piętrze budynku (Na podstawie umowy nr 59/2017 z dnia 23.08.2017r.)		5 000,00		5 000,00
76. Piekarska 2/50 - awaryjne doszczelnienie podejścia do gazomierza (Zgoda Prezesa z dnia 14.09.2017r.)		655,37		655,37
77. Senatorska 25 - demontaż altany śmietnikowej i ponowny montaż (Zgoda Zarządu nr 35/2017 z dnia 29.08.2017r.)		2 887,63		2 887,63
78. Wileńska 9a/8, 5 - wym. odc. gł. pionu kan. oraz skorodow. ddc. odpływu (Zgoda Zarządu nr 34/2017 z dnia 22.08.2017r.)		1 087,48		1 087,48
79. Brodowicza 5A/32, 35 - wym. uszkodz. odc. poziomu kan. pomiędzy mieszk. (Na podstawie umowy nr 48/2017 z dnia 17.07.2017r.)		4 045,35		4 045,35

80. Żytnia 15, Wiśniowa 16 - wykonanie monitorowania kamerą rur. Kan. fekalnej i deszczowej = (Zgoda Prezesa z dnia 09.05.2017r.)		987,82		987,82
81. Wileńska 7F/11, 14 - wym. uszkodz. odc. gł. pionu kan. wraz z trojakami (Zgoda Zarządu nr 34/2017 z dnia 22.08.2017r.)		1 894,87		1 894,87
82. Gdańska 28 - montaż lampy halogenowej z czujką ruchu w miejsce starej skorod. (Zgoda Prezesa z dnia 07.08.2017r.)		881,28		881,28
83. Wiśniowa 16 - dofinansowanie robót brukarskich - remont schodów terenowych (Zgoda Zarządu nr 40/2017 z dnia 04.10.2017r.)		1 008,23		1 008,23
84. Wietora 1 - wymiana okładziny przy wejściu do budynku (Zgoda Prezesa z dnia 21.09.2017r.)		606,27		606,27
85. Kryniczna 17 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 56		72,07		72,07
86. Brodowicza 1 - montaż studzienek rewizyjnych oraz 2 szt. zasuw burzowych (Zgoda Zarządu nr 28/2017 z dnia 11.07.2017r.)		2 136,20		2 136,20
87. 29 listopada 41 - wyk. nowej wylewki w pom. węzła c.o. (Zgoda Prezesa z dnia 13.09.2017r.)		987,10		987,10
88. Brodowicza 6/23, 26, 29, 32 - awar. doszczelnienie pionu inst. gazowej razem z wł. i wył. gazu przez PSG (Na podstawie umowy nr 101/2017 z dnia 13.11.2017r.)		6 609,51		6 609,51
89. Senatorska 25 - montaż dwóch modułów SOS na szlabanach (Na podstawie umowy nr 97/2017 z dnia 23.10.2017r.)		5 658,00		5 658,00

90. Senatorska 25 - sprzedaż wraz z montażem 2 kpl. Szlabanów (Na podstawie umowy nr 86/2017 z dnia 29.09.2017r.)		12 582,90		12 582,90
91. Mała 1-3 - naprawa bramy wjazdowej samozamykającej (Na podstawie zgody Prezesa z dnia 10.11.2017r.)		467,40		467,40
92. Kryniczna 17/2 - wymiana uszk. odc. gł. pionu kan. kuchennego (Zgoda Zarządu nr 35/2017 z dnia 29.08.2017r.)		1 365,14		1 365,14
93. Prądyńskiego 14, 16 - wymiana uszk. odc. poziomów kan. mięszy I a II studzienką (Na podstawie Umowy nr 40/2017 z dnia 12.06.2017r.)		9 990,20		9 990,20
94. Senatorska 25 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 76		154,15		154,15
95. Olszańska 20 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 1		195,20		195,20
96. Kryniczna 2 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 56		113,12		113,12
97. Augustiańska 17 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 25		72,07		72,07
98. Starowiślna 25 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 13		72,07		72,07
99. Lublańska 16 - docieplenie styropianem cokołu bud. wraz z przełożeniem opaski (Zgoda Zarządu nr 42/2017 z dnia 17.10.2017r.)		2 236,42		2 236,42
100. Retoryka 4A - rozkucie posadzki i wymiana 2 pionów kanalizacyjnych (Na podstawie umowy nr 100/2017 z dnia 13.11.2017r.)		7 019,51		7 019,51

101. Żytnia 17, Zaulek Wileński 1, Ciepłińskiego 50, Wiśniowa 18 - wymiana pomp w hydroformiach (Na podstawie umowy nr 110/2017 z dnia 06.12.2017r.)	22 828,89	1 890,13	24 719,02
102. Brogi 9/30 - wymiana poziomu kanal. Wraz z podejściem (Zgoda Prezesa z dnia 27.12.2017r.)		999,98	999,98
103. Gdańska 28 - wymiana grzejników na klatce schodowej (Zgoda Zarządu nr 50/2017 z dnia 12.12.2017r.)		1 915,48	1 915,48
104. Prądyńskiego 12 - wymiana pionu kanal. od mieszk. nr 71 do piwnicy (Zgoda Zarządu nr 48/2017 z dnia 28.11.2017r.)		2 220,69	2 220,69
105. Brogi 43/33 - doszczelnienie instalacji gazowej mieszkania (Zgoda Zarządu nr 17/2017 z dnia 25.04.2017r.)		349,92	349,92
106. Wileńska 9A/18 - awaryjne doszczelnienie polimerem instalacji gazowej (Zgoda Prezesa Zarządu z dnia 10.04.2017r.)		972,00	972,00
107. Gdańska 40/93 - doszczelnienie instalacji gazowej mieszkania (Zgoda Prezesa z dnia 19.12.2017r.)		972,00	972,00
108. Gdańska 40/96 - doszczelnienie instalacji gazowej mieszkania (Zgoda Prezesa Zarządu z dnia 27.12.2017r.)		972,00	972,00
109. Bosaków 5 - przymocowanie siatki przeciw ptakom (Zgoda Prezesa z dnia 22.11.2017r.)		480,00	480,00
110. Wiśniowa 16 - doszczelnienie dylatacji (Zgoda Zarządu nr 42/2017 z dnia 17.10.2017r.)		2 000,00	2 000,00
111. Gdańska 40/II i IV klatka - remont domofonów (Zgoda Zarządu nr 50/2017 z dnia		1 065,60	1 065,60

12.12.2017r.)				
112. Kryniczna 2 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 69, 22			349,35	349,35
113. Wileńska 9A - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 30			154,15	154,15
114. Nadrzeczna 6 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 3			236,23	236,23
115. Nadrzeczna 4 - montaż uzupełniający podzielników c.o. w mieszk. nr 14			236,23	236,23
116. Nadrzeczna 4 - docieplenie cokołu (Zgoda Zarządu nr 49/2017 z dnia 05.12.2017r.)			1 385,23	1 385,23
RAZEM	300 000,00	300 000,00	16 198,99	316 198,99

XIII. REMONT DROGI ŻYTANIA - WIŚNIOWA

W 2017 r. wykonano kompleksowy remont drogi dojazdowej do budynków Żytania 15-17 oraz Wiśniowa 14, 16,18, 20. Stan techniczny drogi zagrażał bezpieczeństwu zarówno mieszkańców jak i ich samochodów. Koszt prac w wysokości 481.791,91 zł pokryty został z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

XIII. Remont drogi - finansowane z funduszu remontowego mienia Spółdzielni				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Żytania 15-17, Wiśniowa 14, 16, 18, 20	420 000,00	420 000,00		420 000,00
2. Żytania 15-17, Wiśniowa 14, 16, 18, 20 - roboty dodatkowe	61 791,91	61 791,91		61 791,91
RAZEM	481 791,91	481 791,91	-	481 791,91

XIV. WYMIANA DŹWIGÓW OSOBOWYCH

W 2017 r. na ten cel zaplanowano kwotę 124.000,00 zł. Wymiany dźwigu osobowego dokonano w budynku przy ul. Łobzowskiej 57 na kwotę 124.231,99 zł. Wydatkowano kwotę 164.917,53 zł, bowiem wystąpiła konieczność usunięcia usterek dźwigów w budynkach Prądyńskiego 16, Wileńskiej 9A i Łokietka 10B.

XIV. Wymiana dźwigów osobowych - finansowane z Funduszu Wymiany Dźwigów Osobowych				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Łobzowska 57 (w kwocie końcowej ujęta jest wstępna akceptacja dźwigu - opłata UDT)	124 000,00	124 231,99		124 231,99
2. Prądyńskiego 16 - wymiana ślimaków-ślimacznicy reduktora R-4 dźwigu I i II (Zgoda Zarządu nr prot. 15/2017 z dnia 11.04.2017r.)			18 898,27	18 898,27
3. Wileńska 9A - wymiana ślimaków-ślimacznicy reduktora R-4 dźwigu I i II (Zgoda Zarządu nr prot. 15/2017 z dnia 11.04.2017r.)			18 898,27	18 898,27
4. Łokietka 10B - wymiana uszkodzonych części dźwigu (Zgoda Zarządu nr prot. 26/2017 z dnia 27.06.2017r.)			2 889,00	2 889,00
RAZEM	124 000,00	124 231,99	40 685,54	164 917,53

XV. Remonty w lokalach użytkowych

Na 2017 r. zaplanowano remonty w lokalach użytkowych na kwotę 86.500,00 zł, natomiast wykonano je na kwotę 68.919,53 zł.

Prace wykonano na następujących lokalach:

XV. Remonty w lokalach użytkowych - finansowane z funduszu remontowego lokali użytkowych				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
3. al. 29 Listopada 59 - wykonanie drogi do dojazdowej do placu przed pawilonem	18 000,00	13 416,06		13 416,06

4. Lotnicza 1 - remont kominów	20 000,00			Środki przesunięte na 2018r.
5. Wiśniowa 14 - pracownia plastyczna - dobudowa komina	15 000,00	11 853,67		11 853,67
6. al. 29 Listopada 57 - wymiana pokrycia dachowego na 1/2 połaci	33 500,00	27 235,77		27 235,77
7. Olszańska 16 - przespawanie i wykonanie nowego podłączenia odc. zasilania i powrotu dla 2 szt. grzejników znajd. się w pom. lok. użyt. MAVARO (Zgoda Zarządu nr prot. 07/2017 z dn. 14.02.2017r.)			1 394,57	1 394,57
8. Wiśniowa 14 - pracownia plastyczna - wymiana i montaż okna i drzwi balkonowych (Zgoda Zarządu nr prot. 04/2017 z dnia 24.01.2017r.)			1 528,89	1 528,89
9. Wiśniowa 14 - pracownia plastyczna - wycena nieruchomości			492,00	492,00
10. Wiśniowa 14 - wym. tab. pom. na X piętrze dla lok. 40 i 40a, wyk. WLZ dla 40a wraz z opłatą za przyłącz dla TAURON (Na podstawie umowy nr 27/2017 z dnia 07.06.2017r.)			6 215,96	6 215,96
11. Al. 29 listopada 41 - wyrównanie płytek chodnikowych i montaż odwodnienia (Zgoda Prezesa z dnia 16.08.2017r.)			992,55	992,55
12. Narzymskiego 9 - wym. skorodowanego poziom. odc. Inst. wody zimnej w lok. użyt. (Zgoda Prezesa z dnia 07.08.2017r.)			791,67	791,67
13. Al. 29 listopada 57 - mal. Farbami antykorozyjnymi deflektorów i wywiewek (Zgoda Prezesa z dnia 25.09.2017r.)			811,38	811,38

14. Fertnera 1 - remont lokalu użytkowego (Na podstawie umowy nr 90/2017 z dnia 29.09.2017r.)			4 187,01	4 187,01
RAZEM	86 500,00	52 505,50	16 414,03	68 919,53

ROZLICZENIE PLANU REMONTOWEGO - 2017 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE ROBÓT	PLAN	ROBOTY PLANOWE	ROBOTY POZA PLANEM	RAZEM
I. Naprawa pokryć dachowych	15 500,00	10 968,95	-	10 968,95
II. Przebudowa kominów	45 000,00	13 716,79	-	13 716,79
III. Roboty malarskie	318 900,00	270 113,17	-	270 113,17
IV. Remont elewacji	80 000,00	79 689,71	-	79 689,71
V. Naprawa dróg i chodników	383 000,00	440 401,40	-	440 401,40
VI. Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie	69 500,00	63 456,00	-	63 456,00
VII. Wymiana okien klatek schodowych	175 638,00	164 602,80	23 220,00	187 822,80
VIII. Remont balkonów	-	-	-	-
IX. Remont instalacji odgromowej i elektrycznej	230 962,00	170 230,59	-	170 230,59
X. Naprawa i kontrola instalacji gazowej	50 000,00	50 000,00	14 290,15	64 290,15
XI. Remonty i regulacja hydr. inst. co.	539 800,00	464 764,18	342,34	465 106,52
XII. Roboty nieprzewidziane	300 000,00	300 000,00	198,99	316 198,99
RAZEM	2 208 300,00	1 742 233,74	54 051,48	2 081 995,07
XIII. Żytnia 15-17, Wiśniowa 14,16,18,20 - remont drogi - finansowane z Funduszu Remontowego Mienia Spółdzielni	481 791,91	481 791,91	-	481 791,91

XIV. Wymiana dźwigu osobowego - finansowane z Funduszu Wymiany Dźwigów Osobowych	124 000,00	124 231,99	40 685,54	164 917,53
XV. Remonty w lokalach użytkowych - finansowane z Funduszu Lokali Użytkowych	86 500,00	52 505,50	16 414,03	68 919,53
XVI. Brogi 43 - wykonanie instalacji c.w.u. - z ubiegłego roku - finansowane z Funduszu Remontowego Mienia Spółdzielni	182 000,00	181 269,99	5 904,00	187 173,99
RAZEM	3 082 591,91	2 582 033,13	117 055,05	2.984.798 zł 03 gr.
OGÓŁEM	2 984 798,03			

W 2017 r. wdrożono program „Opomiarowanie zużycia wody w lokalach mieszkalnych” Prace związane z montażem lub wymianą liczników zimnej wody z modułem radiowym we wszystkich mieszkaniach znajdujących się w zasobach Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, co oznacza, że lokatorzy nie pokrywają żadnych kosztów z tym związanych. Zastosowanie ujednoczonego typu wodomierzy z odczytem radiowym usprawni ich odczyt, bez wchodzenia do mieszkań. W pierwszej kolejności prace te wykonywano na Osiedlu „Wiśniowa”.

Z uwagi na sytuację rynkową prace związane z montażem wodomierzy prowadzone będą do końca 2019 r. W 2017 r. na prace związane z montażem wodomierzy wydatkowano kwotę 177.042,52 zł.

Z uwagi na brak wykonawców prac część robót ujętych w planie remontów na 2017 r. została wycofana, a część została przesunięta do planu remontów na rok 2018.

PRACE WYCOFANE - FUNDUSZ REMONTOWY	
1. Kryniczna 2 - remont kominów	26 900,00
2. Prądyńskiego 14 - malowanie klatki schodowej	11 400,00
3. Bocheńska 3 - wymiana nawierzchni podwórka, w planie 30 000,00zł, część środków przesunięto do poz. 1 i 5	12 000,00

5. Miechowity 7 - remont podestów wejściowych	56 000,00
RAZEM	106 300,00

PRACE PRZENIESIONE NA 2018r. - FUNDUSZ REMONTOWY

1. Środkowa 12 - wymiana obróbek blacharskich	18 000,00
3. Fertnera 1 - malowanie IV klatki schodowej - wymiana skrzynek	96 000,00
4. Lotnicza 8 - malowanie klatek schodowych - wymiana skrzynek	30 100,00
5. Prądyńskiego 12 - malowanie klatki schodowej	12 000,00
6. Narzymskiego 26, 32 - remont chodnika	12 000,00
7. Mała 3 - wymiana włazu na dach	2 500,00
8. Brodowicza 5, 5a - wymiana daszków nad wejściami do klatek	23 000,00
10. Starowiślna 25 - wymiana naświetla stropu	30 052,00
11. Brodowicza 5, 5a - wymiana drzwi wewnętrznych w piwnicach	9 000,00
RAZEM	232 652,00

PRACE PRZENIESIONE NA 2018r. - FUNDUSZ REMONTOWY LOKALI UŻYTKOWYCH

1. Starowiślna 25 - wymiana pokrycia dachowego rynien , rur i obróbek	25 000,00
2. Kremerowska 9 - remont łazienek lokali użytkowych	25 000,00
3. Lotnicza 1 - remont kominów	20 000,00
RAZEM	70 000,00

PROBLEMY UTRZYMANIA BIEŻĄCEJ OBSŁUGI ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI – KONSERWACJA WEWNĘTRZNA

Nad utrzymaniem sprawności technicznej infrastruktury zasobów mieszkaniowych i bieżącym zapewnieniem ciągłości dostarczonych mediów, pracy urządzeń dźwigowych w 2017 r. czuwały n/wym. firmy posiadające stosowne umowy na prowadzenie wybranych prac:

- **Firma „EG” Eugeniusz Gwóźdź** - wykonująca i usuwająca usterki instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, ciepłej wody użytkowej i hydroforni. Ponadto firma „EG” prowadziła „Pogotowie Techniczne” w zakresie w/wym. instalacji.
W 2017 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
 - 243 usterki dotyczące instalacji c.o.,
 - 739 usterek dotyczących instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- **Zakład Remontowo-Budowlany REMKON - Stanisław Ziomek** - wykonujący konserwację i usuwający usterki stolarskie, szklarskie i ślusarskie w budynkach zasobów Spółdzielni.
W 2017 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto 602 usterki.
- **Firma Remonty Konserwacja „Instal” Magdalena Dudek** - prowadząca konserwację i usuwająca usterki instalacji elektrycznej i domofonowej. Ponadto firma ta prowadziła „Pogotowie Elektryczne” w zakresie w/wym. instalacji.
W 2017 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
 - 498 usterek elektrycznych,
 - 302 usterek instalacji domofonowej
- **Firma Usługi Remontowo Budowlane E. Famulski** - usuwająca usterki przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Firma ta usuwała również usterki dekarские związane z nieszczelnościami obróbek blacharskich, czyszczeniem rynien i rur spustowych.
W 2017 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto 189 usterek.
- **Firma „UTiB”** - wykonująca konserwację dźwigów osobowych oraz usuwająca w tym zakresie usterki, a także prowadząca w tym zakresie pogotowie dźwigowe.
- **Zakład Kominarski Czesław Witalec** - wykonujący coroczne kontrole przewodów spalinowych i wentylacyjnych mieszkań i budynków. Przeglądy odbywają się raz w roku, wraz z dwukrotnym czyszczeniem przewodów spalinowych. Przewody kominowe lokalnych kotłowni gazowych również są sprawdzane raz w roku.
- **Firma INSTAL-SERVICE Kazimierz Pietruszka** - przeprowadzająca coroczne kontrole szczelności instalacji gazowej we wszystkich mieszkaniach zasobów Spółdzielni oraz w lokalach użytkowych. Dzięki przeprowadzeniu negocjacji zakres kontroli został poszerzony o wykonanie szczelności pionów poziomów gazowych oraz głównego kurka gazowego.

- **Firma „EL – INST – POM” Mieczysław Skirło** - przeprowadzająca raz na pięć lat badania rezystancji i oporności instalacji elektrycznej mieszkań oraz pięcioletnie badania oporności instalacji odgromowych budynków w zasobach Spółdzielni.

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 26 etatowych gospodarzy domów oraz Firma „REGIA”. Powierzchnia sprządana wynosi 226.534 m², z czego:

- 88.400 m² – powierzchnia wewnątrz budynków,
- 138.134 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, likwidacja uschniętych bukszpanów) wyniósł 115.367,00 zł.
- koszt konserwacji zieleni wysokiej (zabiegi pielęgnacyjno-redukcyjne i wycinka drzew) wyniósł 100.551,00 zł.

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

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w 2017 r. Spółdzielnia w miesiącach: kwietniu i październiku przeprowadziła kompleksową deratyzację we wszystkich budynkach oraz dezynfekcję korytarzy piwnicznych, altan śmietnikowych i pomieszczeń zsypanych. W 8 budynkach wyposażonych w zsypy wykonano dezynfekcję 14 kanałów zsypanych z zastosowaniem metody hydrodynamicznej. Ogólny koszt dezynfekcji i deratyzacji wyniósł 14.903,00 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.

ZAMIERZENIA NA 2018 R.

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 zaciągamy 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 przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, odgromowych, wind oraz usuwanie wszelkich zagrożeń i usterek.

Priorytetowym zagadnieniem pozostaje sprawa dokończenia programu „Opomiarowanie zużycia wody w lokalach mieszkalnych”.

Znaczną pozycję kosztów ok. 300.000,00 zł w bieżącym roku stanowią prace związane z wymianą dźwigów osobowych. Na 2018 r. zaplanowano wymianę dwóch wind w budynku przy ul. Wileńskiej 9A.

Ponadto na 2018 r. zaplanowano remont ulicy Fertnera, koszt robót wyniesie ok. 360.000,00 zł.

W miarę posiadanych środków finansowych będą realizowane remonty związane z naprawą i wymianą dachów, malowanie klatek schodowych i montaż tzw. inteligentnego oświetlenia, które jest oszczędniejsze od zwykłych żarówek.

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

PODSUMOWANIE

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. Zarząd prowadził w sposób rozsądny działalność gospodarczą wypracowując dodatni wynik finansowy w wysokości 1.187.358,15 zł.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni 2017 r. koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, a także na strategii ekonomicznej i na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa.

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 2018 r. i na następne lata.

Zarząd Spółdzielni wyraża 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 wspomagali działania Zarządu wykonując swe funkcje nadzorcze.

Kraków, dnia 31 marca 2018 r.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„CENTRUM”

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"

Członek Zarządu
SM "CENTRUM"
Główny księgowy

Halina Majak

Wiceprezes Zarządu
SM "CENTRUM"

mgr Piotr Majak

PREZES
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"

inż. Józef Michura

