Zał nr 14

SPRAWOZDANIE
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

za 2018 r.

Kraków, dnia 29 marca 2019 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM" realizując obowiązek wynikający z art. 49 ustawy o rachunkowości i art. 48 ustawy Prawo spółdzielcze przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2018 r. uwzględniające sytuację finansowo-ekonomiczną Spółdzielni.

Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut Spółdzielni.

Statut Spółdzielni - to podstawowy dokument regulujący zasady działalności Spółdzielni. Ostatnie zmiany i jednolity tekst statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 01.06.2018 r. Uwzględniał on obowiązujące na ten dzień przepisy prawa. W dniu 09.11.2018 r. statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia Wydział XI Gospodarczy KRS.

W 2018 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 do dnia 30.09.2018 r.
Pani mgr Barbara Mościcka	Członek Zarządu od dnia 15.10.2018 r.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań wynikających z rocznego planu finansowego, a także innych zadań wynikających bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, zwłaszcza tych, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności.

Ponadto Zarząd przygotowywał i przedstawiał do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

Z dniem 25.05.2018 r. zaczęło obowiązywać unijne rozporządzenie dotyczące ochrony danych osobowych – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu danych (określane jako RODO) oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

Administratorem danych osobowych członków Spółdzielni i osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum" w Krakowie.

Jako administrator przetwarzamy dane osobowe zgodnie ze statutowymi celami Spółdzielni, przede wszystkim w celu załatwiania spraw członkowskich i mieszkaniowych oraz w celu obsługi opłat i rozliczeń, w tym dochodzenia egzekucji długów i obsługi korespondencji.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując wszelkie decyzje niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni.

Na przestrzeni roku nastąpiła zmiana Członka Zarządu, bowiem z dniem 30.09.2018 r. rezygnację złożyła Pani Halina Pająk. W październiku 2018 r. Rada Nadzorcza w tajnym głosowaniu dokonała wyboru Członka Zarządu w osobie Pani mgr Barbary Mościckiej, której jednocześnie powierzono stanowisko Głównego Księgowego.
Wynikające z postanowień statutu Spółdzielni obowiązki Zarządu realizowane były na bieżąco.
Zarząd Spółdzielni w 2018 r. odbył 52 protokołowane posiedzenia. Tematami posiedzeń było rozpatrywanie pism i wniosków kierowanych do Zarządu przez Członków Spółdzielni oraz sprawy bieżącej obsługi zasobów, w tym:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru Członków Spółdzielni,
- sprawy zadłużeń w opłatach za lokale,
- gospodarka lokalami użytkowymi i terenami Spółdzielni,
- realizacja planu remontowego,
- bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 5 zarządzeń wewnętrznych. Zatrudnienie w Spółdzielni pozostało na poziomie roku 2017 i wynosi 49 etatów.

W 2018 r. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Tarnowie przeprowadził badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r. Jednocześnie dokonano kontroli sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni. Zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta - sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości. Sprawozdanie zawiera także stwierdzenie, iż nie występują żadne zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni w roku następnym.

W 2018 roku kontynuowano opracowywanie i wydawanie kwartalnika Krakowskie Wiadomości Spółdzielcze, w którym staramy się poruszać najważniejsze dla Państwa sprawy.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia administruje i zarządza:

- 76 budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w różnych dzielnicach Krakowa
- 6 pawilonami handlowo-usługowymi,
- 107 garażami.

Zasoby mieszkaniowe w naszej Spółdzielni charakteryzują się zróżnicowanym wiekiem oraz formą architektoniczną. Przeważają budynki niskie 4-piętrowe, które stanowią 83% zasobów, natomiast budynki wysokie 10-piętrowe stanowią ok. 17% ogółu zasobów.

W 2018 r. po negocjacjach z UMK Wydział Skarbu Miasta został uregulowany stan prawny nieruchomości przy ul. Zaułek Wileński 5-7. Oznacza to, że stan prawny wszystkich budynków znajdujących się w zasobach naszej Spółdzielni jest uregulowany.

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

- **43 596 m^2 gruntów własnych** o wartości 8.619.314,46 zł
- **66 653 m^2 gruntów w użytkowaniu wieczystym** o wartości 26.958.232,00 zł.

Spółdzielnia zarządza 3262 mieszkaniami i 107 garażami o łącznej powierzchni 142.202 m^2, w tym posiadamy:

- 34 mieszkania lokatorskie
- 1860 mieszkania własnościowe
- 1368 mieszkania wyodrębnione
- 33 garaże wyodrębnione
- 74 garaże własnościowe.

W 2018 roku Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do 25 lokali o statusie własnościowego prawa, w tym do 24 lokali mieszkalnych i 1 garażu. Przenoszenie własności odrębnej mieszkań na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni w 2018 r. ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA". Polisa obejmowała szeroki zakres ubezpieczenia, a jej koszt wyniósł 90.782,00 zł.

LOKALE UŻYTKOWE

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 m^2. 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.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na koniec roku w zasobach naszej Spółdzielni prawa członkowskie posiadało 3575 osób. Liczba członków Spółdzielni w stosunku do ubiegłego roku utrzymała się na podobnym poziomie.
Aktualnie w naszej Spółdzielni mamy trzy podstawowe grupy podmiotów:

- pierwszą grupę stanowią członkowie, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- drugą grupę stanowią właściciele-członkowie Spółdzielni, którzy posiadają prawo odrębnej własności do zajmowanych lokali mieszkalnych,
- trzecią grupę stanowią właściciele bez członkostwa, czyli osoby posiadające odrębną własność lokalu bez przynależności do grona członków Spółdzielni.

Nadmienić należy, iż od dnia 09 września 2017 r. tj. od wejścia w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze, osoby uzyskujące członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej nie mają obowiązku wnoszenia wpisowego i udziałów członkowskich, zarówno gdy uzyskują członkostwo - z mocy prawa, gdy przysługuje im spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, - jak i poprzez złożenie „Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni", gdy przysługuje im prawo odrębnej własności do lokalu.

W 2018 r. Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do 25 lokali, o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, w tym do 24 lokali mieszkalnych i 1 garażu.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Spółdzielnia w 2018 r. była w dobrej kondycji finansowej, terminowo regulowała wszystkie zobowiązania, nie korzystała z żadnych kredytów bankowych.

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

I. Skrócony bilans Spółdzielni.

wartość w tys. zł

Aktywa	Stan na 31.12.		Struktura		Dynamika
	2017	2018	2017	2018	2018=100
A. Aktywa trwałe	25.879	25.262	76,52	77,50	97,62
I. Wartości niematerialne i prawne					
II. Rzeczowe aktywa trwałe	25.879	25.250	76,52	77,46	97,57
B. Aktywa obrotowe	7.941	7.335	23,48	22,50	92,37
I. Zapasy	-		-		
II. Należności krótkoterminowe	1.149	1.270	3,40	3,89	110,53
III. Środki pieniężne	5.840	5.032	17,27	15,44	86,16
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	952	1.033	2,81	3,17	108,51
AKTYWA RAZEM	33.820	32.597	100	100	96,38
Pasywa					
A. Kapitał własny	28.228	27.339	83,47	83,87	96,85
I. Kapitał podstawowy	26.407	25.769	78,08	79,05	97,58
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	634	758	1,88	2,33	119,56
III. Zysk netto	1.187	812	3,51	2,49	68,41
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5.592	5.258	16,53	16,13	94,03
I. Zobowiązania długoterminowe	327	448	0,97	1,37	137,00
II Zobowiązania krótkoterminowe	5.224	4.772	15,44	14,64	91,35
III. Rozliczenia międzyokresowe	41	38	0,12	0,12	92,68
PASYWA RAZEM	33.820	32.597	100	100	96,38

Suma aktywów i pasywów na 31.12.2018 r. wyniosła 32.597 tys. zł.

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

- zmniejszyła się wartość aktywów o 1.223 tys. zł, tj. o 3,62 %,
- zwiększył się udział majątku trwałego w wartości aktywów z 76,52% do 77,50%,
- zmniejszyła się wartość majątku obrotowego o 606 tys. zł, tj. o 7,63%,
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o 120 tys. oraz uległ zwiększeniu ich udział w strukturze majątku z 3,40% do 3,89%,
- zmniejszyła się wartość środków pieniężnych o 808 tys. zł, ich udział w aktywach ogółem zmniejszył się z 17,27% do 15,44%.

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 1,54.

$$\frac{akt.obrotowe}{zobow.krótkoterm.} \qquad \frac{2017\,r.}{\frac{7.941}{5.224} = 1,52} \qquad \frac{2018\,r.}{\frac{7.335}{4.772} = 1,54}$$

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 zmniejszył się z 1,12 w 2017 roku do 1,05 w 2018 roku

$$\frac{aktywa.pien.}{zobow.krótkoterm.} \qquad \frac{2017\,r.}{\frac{5.840}{5.224} = 1,12} \qquad \frac{2018\,r.}{\frac{5.032}{4.772} = 1,05}$$

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 uległ zmniejszeniu i wynosi 1,32.

$$\frac{akt.obr. - krótk.rozl.m.}{zobow.krótkoterm.} \qquad \frac{2017\,r.}{\frac{7.941-952}{5.224} = 1,34} \qquad \frac{2018r.}{\frac{7.335-1.033}{4.772} = 1,32}$$

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

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 2018 roku wskaźnik wyniósł 1,05. Przekroczenie wartości 1, oznacza, że majątek trwały jest w pełni finansowany przez fundusze własne Spółdzielni.

2017 r.	2018 r.	
$\frac{fund.wł. - fund.udział.}{majątrwałr}$	$\frac{28.228 - 748}{25.879} = 1,06$	$\frac{27.339 - 740}{25.262} = 1,05$

Podstawa wyliczenia wskaźników w pkt. 1, 2, 3, 4 wyrażona jest w tysiącach zł.

5. **Koszty ogólne zarządzania** za 2018 rok wyniosły 2.100.208 zł.
   Przychody netto za 2018 rok wyniosły 19.009.025 zł.

Wskaźnik udziału kosztów ogólnego zarządu w przychodach netto wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 10,21% do 11,05%.

2017 r.	*2018 r.*
$\frac{1.954.309}{19.149.886} = 10,21\ \%$	$\frac{2.100.208}{19.009.025} = 11,05\%$

Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2018 r. wyniosły:

	Razem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 01.01.2017 r.	693.092	670.339	22.753
Stan na 31.12.2018 r.	665.332	624.618	40.714

Wskaźnik zadłużeń opłat bieżących:

stan na	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.
	$\frac{693.092}{19.993.698} = 3,47\ \%$	$\frac{665.332}{20.310.285} = 3,28\%$

Zadłużenia zasądzone i bieżące wyniosły 1.142.759 zł.
Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszył z 3,47 % do 3,28 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,88 % do 3,55%, na lokalach użytkowych z 0,84 % do 1,5 %.

WYNIK FINANSOWY

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.:

1. Wynik dotyczący Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
2. Wynik na pozostałej działalności gospodarczej.

W 2018 r. Spółdzielnia osiągnęła ujemny wynika na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie -949.667,39 zł oraz dodatni wynik na pozostałej działalności gospodarczej, który po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych wyniósł 812.249,75 zł.

Podziału wyniku osiągniętego na pozostałej działalności dokona Walne Zgromadzenie.

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 2018 r. osiągnięto dodatni wynik w wysokości 411.383,45 zł, który podlega rozliczeniu 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.

Spółdzielnia w 2017 r. rozpoczęła realizację programu opomiarowania zużycia wody. Celem zmiany dotychczasowego sposobu odczytu wodomierzy jest unowocześnienie, a przede wszystkim ujednolicenie systemu rozliczania zużycia wody w całych zasobach Spółdzielni.

Fundusz remontowy

Spółdzielnia tworzy:

1. fundusz remontowy nieruchomości i lokali użytkowych,
2. fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Ad 1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z opłat wnoszonych przez lokatorów, jest składnikiem czynszu, natomiast lokali użytkowych z czynszów wnoszonych przez najemców.

Bilans otwarcia funduszu remontowego nieruchomości i lokali użytkowych wynosił 1 065 239,39zł.

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wpływy wyniosły 3 355 770,29 zł, natomiast wydatki 4 097 443,95 zł, w związku z tym stan funduszu remontowego nieruchomości i lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 323 565,73 zł.

Fundusz remontowy nieruchomości i lokali użytkowych przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp	Wyszczególnienie		Plan na 2018r.	Wykonanie za 2018r.
1	2		3	4
	B.O		**1 065 239,00**	**1 065 239,39**
	- lokale mieszkalne	701 221,00		
	- lokale uzytkowe	201 169,00		
	- windy	162 849,00		
	RAZEM	1 065 239,00		
1	**Wpływy:**		**3 525 861,00**	**3 355 770,29**
	naliczenia - zasoby mieszkaniowe		1 616 500,00	1 619 458,24
	naliczenia lokale użytkowe		87 400,00	86 818,68
	naliczenia na termomodernizację			
	-lokale mieszkaniowe		926 500,00	925 929,98
	-lokale użytkowe		50 600,00	50 263,[illegible]5
	wymiana dźwigów		244 900,00	245 024,40
	odpłatność za domofony i inne		59 961,00	50 287,71
	zasilanie funduszu środkami finansowanymi z fund. Spółdzielni		540 000,00	377 987,72
	RAZEM		**4 591 100,00**	**4 421 009,68**
	Wydatki ogółem z tytułu:		**3 866 652,00**	**4 097 443,95**
	a) remontów		**3 289 652,00**	**3 670 347,73**
	- zasoby mieszkaniowe		3 082 652,00	3 487 952,41
	- lokale użytkowe		207 000,00	182 395,32
	b) termomodernizacji			**79 946,32**
	- zasoby mieszkaniowe		215 000,00	79 946,32
	- lokale użytkowe			0,00
	c) wymiany dźwigów		**330 000,00**	**330 179,90**
	d) odpłatności za domofony i inne		**32 000,00**	**16 970,00**
	Razem - SALDO		**724 448,00**	**323 565,73**

Ad 2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni - środki tego funduszu stanowią wpływy z tytułu przekształceń mieszkań z lat ubiegłych i podziału zysku z dodatkowej działalności. Środki tego funduszu dofinansowują fundusz remontowy nieruchomości.
Stan funduszu remontowego mienia Spółdzielni na dzień 01.01.2018 r. wynosił 1 939 481,86 zł. Wykorzystanie funduszu remontowego mienia w 2018 r. wyniosło 460 498,85 zł i w związku z tym stan funduszu na dzień 3112.2018 r. wynosi 1 478 983,01 zł.

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Plan na 2018 r. /zł/	Wykonanie za 2018 r. /zł/
1	2	3	4
	B.O	1 939 481,86	1 939 481,86
1	Wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań		
2	Podział zysku z mienia Spółdzielni		
	RAZEM	**1 939 481,86**	**1 939 481,86**
	1.WYDATKI		
	z tyt. Zasilenia funduszu na nieruchomości i inne	600 000,00	460 498,85
	RAZEM	**600 000,00**	**460 498,85**
	Saldo	1 339 481,00	1 478 983,01

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO – INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Działalność Spółdzielni narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:
- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko utraty płynności.
-

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ
Spółdzielnia nie jest narażona na istotne ryzyko stopy procentowej ponieważ lokuje wolne środki pieniężne na rachunkach bankowych i nie korzysta obecnie z kredytów bankowych i pożyczek.

RYZYKO CENOWE
Spółdzielnia nie posiada instrumentów finansowych i w związku z tym nie jest narażona na istotne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi.

RYZYKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach.
W ocenie Zarządu Spółdzielni wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że obecnie nie występuje ryzyko utraty płynności.

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 rocznym planem rzeczowym robót remontowych. Podstawą opracowania planu są wykonane pięcioletnie i coroczne jesienne przeglądy stanu technicznego każdego z budynków i ich otoczenia.
Określony zakres robót remontowych jest znacznie większy od tego, który może być sfinansowany przez Spółdzielnię. Dlatego plan rzeczowy robót tworzony jest tak, aby zabezpieczał najpilniejsze potrzeby remontowe wszystkich budynków Spółdzielni i ich otoczenia.

Plan remontowy na 2018 r. został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 15.01.2018 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 3.024.000,00 zł. Następnie uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 27.08.2019 r. dokonano korekty planu i przyjęto plan na kwotę 3.872.963,00 zł. Łącznie z robotami przesuniętymi z 2017 r. plan remontowy na 2018 r. wynosił 4.222.598,00 zł.
Wykonanie planu remontowego za 2018 r. (łącznie z pracami przesuniętymi z 2017 r.) zamknęło się kwotą 3.702.486,23 zł.
W 2018 r. priorytetem była wymiana WLZ klatek schodowych wraz z wykonaniem inteligentnego oświetlenia. Ważnymi i kosztownymi zadaniami inwestycyjnymi były również remonty dróg oraz parkingów.

Realizacja przedsięwzięć remontowych w 2018 roku.

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

I. Naprawy pokryć dachowych
II. Remonty i przebudowa 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 kontrola instalacji gazowej
XI. Remonty i regulacje hydrauliczne instalacji co.
XII. Roboty nieprzewidziane
XIII. Wymiana i remonty dźwigów osobowych
XIV. Remonty w lokalach użytkowych

I. NAPRAWY POKRYĆ DACHOWYCH

W planie na 2018 r. na wykonanie napraw pokryć dachowych przeznaczono kwotę 26.000,00 zł, natomiast wykonanie zamknęło się na kwotę 29.670,34 zł.
Prace wykonano na budynkach:

I. Naprawa pokryć dachowych				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Wileńska 7 - wymiana pokrycia daszków nad wejściami i obróbek blacharskich	21 000,00	21 000,00	3 840,00	24 840,00
2. Fertnera 1 - remont dachów komór zsypowych	5 000,00	4 830,34		4 830,34
RAZEM	**26.000,00**	**25.830,34**	**3.840,00**	**29.670,34**

II. REMONTY I PRZEBUDOWA KOMINÓW

W 2018 r. w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni w planie na roboty związane z naprawami i przebudową kominów przewidziano kwotę 95.000,00 zł.
Prace te miały na celu polepszenie ciągu w przewodach wentylacyjnych i spalinowych, a przez to zwiększenie bezpieczeństwa użytkowania mieszkań.
Prace te wykonano w następujących budynkach.

II. Remonty i przebudowa kominów				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Kryniczna 2 - remont kominów + docieplenie	61 000,00	61 000,00		61 000,00
2. Zaułek Wileński 5-7 - docieplenie kominów wraz z wymianą obróbek blacharskich	34 000,00	34 000,00		34 000,00
RAZEM	**95 000,00**	**95 000,00**	**-**	**95 000,00**

III. ROBOTY MALARSKIE

W 2018 r. w planie na wykonanie prac malarskich przewidziano kwotę 222.542,00 zł. Oprócz kompleksowego malowania, konieczne było również zamalowywanie części klatek schodowych i wejść do budynków, powstałych w wyniku zalania lub dewastacji.
Ujęte w planie malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Środkowej 12 oraz ul. Głowackiego 32 zostało przeniesione do wykonania w 2019 r. ze względu na awaryjność instalacji elektrycznej i ujęcie w planie na rok 2019 wymianę WLZ w tych budynkach. Nie wykonano także malowania pasów na parkingu przy ul. Brogi 40, w związku z ujęciem w planie na 2019 r. remontu parkingu.
Prace wykonane zostały w n/wym. budynkach:

III. Roboty malarskie				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Głowackiego - malowanie dwóch klatek schodowych + wymiana skrzynek	22 000,00			Przełożono na 2019r.
2. Senatorska 25 - malowanie klatek schodowych z wiatrołapami + wymiana skrzynek	88 000,00	88 000,00		88 000,00
4. Środkowa 12 - malowanie klatek schodowych + wymiana skrzynek	52 000,00			Przełożono na 2019r.
5. Nadrzeczna 8 - malowanie klatki schodowej + wymiana skrzynek + wymiana bramy wejśc.	40 542,00	37 349,00		37 349,00
6. Prądzyńskiego 14 - malowanie klatki schodowej + wymiana skrzynek	18 000,00	18 000,00	576,18	18 576,18
7. Brogi 40 - malowanie pasów na parkingu	2 000,00			W 2019r. wymiana parkingu wraz z malowaniem pasów
RAZEM	**222 542,00**	**143 349,00**	**576,18**	**143 925,18**

IV. REMONT ELEWACJI

W 2018 r. w planie remontowym nie przewidziano robót związanych z remontem elewacji.

V. NAPRAWY DRÓG I CHODNIKÓW

W planie na naprawę dróg i chodników zaplanowano kwotę 1.238.833,00 zł, Prace wykonano przy 7 budynkach za kwotę 1.225.055,53 zł. Remonty te miały na celu poprawę bezpieczeństwa komunikacji pieszej i samochodowej na chodnikach i drogach oraz zwiększenie ilości miejsc parkingowych.
Ze względu na ograniczone środki w pierwszym etapie wykonano remont płyty parkingowej górnej przynależnej do budynku nr 24 przy ul. Grunwaldzkiej. Drugi etap remont dolnej płyty został zaplanowany do wykonania w 2019 r.

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

V. Naprawa dróg i chodników				
	Plan	**Wykonanie**	**Poza planem**	**Razem**
1. Grunwaldzka 24 - wymiana parkingu płyty górnej I etap	296 000,00	295 788,00		295 788,00
2. Kremerowska 5-9 - wymiana nawierzchni parkingu na kostkę brukową	67 804,00	67 804,00	1 281,16	69 085,16
3. Fertnera 1 - remont drogi wraz z parkingami, chodnikami i dojściami do zsypów	423 281,00	423 280,51		423 280,51
4. Narzymskiego 24 - wymiana nawierzchni drogi wewnętrznej wraz z parkingiem na kostkę brukową	133 147,00	133 141,44		133 141,44
5.1. Mała 1-3 - remont podwórza - wykonanie z kostki brukowej	132 215,00	123.741,73		123.741,73
5.2. Mała 1-3 - remont podwórza - przeksięgowanie części kwoty na lokale użytkowe	-	14 193,17		14 193,17
6. Brogi 9-13 - remont parkingu, dojazdu, urządzenie parkingu po lewej stronie od wjazdu - asfalt i kostka brukowa	180 386,00	178 508,23		178 508,23

7. Smoleńsk 15-17 - remont chodnika - wykonanie z kostki brukowej	6 000,00	6 000,00	9 703,63	15 703,63
RAZEM	**1 238 833,00**	**1 214 070,74**	**10 984,79**	**1 225 055,53**

VI. ROBOTY ŚLUSARSKIE, STOLARSKIE I MURARSKIE

W planie na 2018 r. na roboty ślusarskie i murarskie przewidziano kwotę 179.700,00 zł. Ujęta w planie budowa altany śmietnikowej przy budynku Nadrzeczna 8 została przełożona do wykonania w 2019 r. ze względu na przeciągające się procedury w Wydziale Architektury Urzędu Miasta Krakowa. Ogółem wydatkowano kwotę 161.661,64 zł.

Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie wykonano na stępujących budynkach:

VI. Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie				
	Plan	**Wykonanie**	**Poza planem**	**Razem**
1. Żytnia 17 - remont komory zsypowej wraz z docieplenie ściany od strony mieszkania + odboje śmietnikowe	30 000,00	29 551,24		29 551,24
2. Miechowity 7- remont podestów wejściowych	120 000,00	120 000,00		120 000,00
3. Nadrzeczna 8 - budowa altany śmietnikowej	17 500,00			Przełożono na 2019 r.
4. Miechowity 7- wymiana rynien	12 200,00	12 110,40		12 110,40
RAZEM	**179 700,00**	**161 661,64**	**-**	**161 661,64**

VII. WYMIANA OKIEN I DRZWI NA KLATKACH SCHODOWYCH

Do planu na 2018 r. przyjęto wymianę okien na klatkach schodowych, bram wejściowych do budynków, wymianę okienek piwnicznych na kwotę 87.664,00 zł. Prace te wykonano na kwotę 63.814,00 zł.
W związku z niewyłonieniem w przetargu wykonawcy na wymianę luksferów na okna w klatce schodowej budynku przy al. 29 Listopada 41, Zarząd podjął decyzję o ujęciu tych robót w planie na 2020 r. Wcześniej Spółdzielnia zleci opracowanie dokumentacji technicznej oraz wystąpi do UMK Wydział Architektury o pozwolenie na budowę.

Prace te wykonano w budynkach:

VII. Wymiana okien klatek schodowych i drzwi wejściowych				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Głowackiego 32 - wymiana drzwi wejściowych	7 884,00	7 884,00		7 884,00
2. Prądzyńskiego 16 - wymiana drzwi wejściowych od strony ul. Wileńskiej	3 780,00	3 780,00		3 780,00
3. Brodowicza 5, 5a - wymiana okien piwnicznych	46 000,00	46 000,00		46 000,00
4. al.29 Listopada 41 - wymiana zniszczonych luksferów na okna	30 000,00	6 150,00		6 150,00
RAZEM	**87 664,00**	**63 814,00**	**-**	**63 814,00**

VIII. REMONT BALKONÓW

W 2018 r. nie planowano robót związanych z remontem balkonów.

IX. REMONT INSTALACJI ODGROMOWEJ I ELEKTRYCZNEJ

W planie na 2018 r. na remont instalacji odgromowej i elektrycznej przyjęto kwotę 616.407,00 zł. Ich przedmiotem była wymiana WLZ (wewnętrznych linii zasilających) i wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych (w budynkach w których wykonywane były prace malarskie). Prace wykonano na kwotę 630.646,29 zł.

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

IX. Remont instalacji odgromowej i elektrycznej				
	Plan	Wykonanie	Poza planem	Razem
1. Głowackiego 32 - wykonanie inteligentnego oświetlenia I klatki	12 000,00	9 200,00		9 200,00
2. Senatorska 25 - wymiana WLZ + wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	297 740,00	297 739,57		297 739,57

3. al.29 Listopada 41 - wymiana WLZ + wykonanie inteligentnego oświetlenia	48 000,00	48 000,00		48 000,00
4. Środkowa 12 - wykonanie inteligenego oświetlenia na klatkach schodowych	10 000,00	10 000,00		10 000,00
5. Kremerowska 9 - wymiana WLZ	119 693,00	110 500,00		110 500,00
6. Lotnicza 8 - wymiana WLZ + wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	99 000,00	99 000,00		99 000,00
7. Prądzyńskiego 16 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatce schodowej	20 000,00	19 900,00		19 900,00
8. Lublańska 16 - wykonanie oświetlenia zmiechrzowego na ścianie szczytowej przy VII klatce	2 000,00	1 928,80		1 928,80
9. Retoryka 4 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatce schodowej	2 960,00	2 960,00		2 960,00
10. Nadrzeczna 8 - montaż oświetlenia w komórkach lokatorskich w piwnicach	5 014,00	5 014,00		5 014,00
11. Fertnera 1 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na IV klatce schodowej	-	-	21 168,66	21 168,66
12. Prądzyńskiego 12-14 - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych	-	-	5 235,26	5 235,26
RAZEM	**616 407,00**	**604 242,37**	**26 403,92**	**630 646,29**

X. NAPRAWY I KONTROLA INSTALACJI GAZOWEJ

W 2018 roku zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Prawa Budowlanego wykonano kontrolę stanu technicznego wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach budynków należących do SM „CENTRUM".
Nadmienić należy, iż 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 również prace związane z likwidacją zagrożeń, wynikających z nieszczelności połączeń gwintowanych pionów gazowych i nieszczelności na podejściach do gazomierzy od strony pionów.

Z uwagi na zły stan techniczny instalacji gazowej w budynku przy ul. Krynicznej 2 zlecono doszczelnienie pionów gazowych w tym budynku przesuwając równocześnie do wykonania na rok 2019 planowane doszczelnienie pionów gazowych w budynku przy ul. Krynicznej 19.
Prace związane z naprawami instalacji gazowej w 2018 r. zamknęły się kwotą 18.000,00 zł, nie przekraczając planowanej na te roboty w roku 2018 kwoty 38.000,00 zł.

Prace związane z instalacją gazową wykonano w następujących budynkach:

X. Naprawa i kontrola instalacji gazowej				
	Plan	**Wykonanie**	**Poza planem**	**Razem**
1. Kryniczna 2 - doszczelnienie pionów gazowych	18 000,00	18 000,00		18 000,00
2. Kryniczna 19 - doszczelnienie pionów gazowych	20 000,00			Przełożono na 2019r.
RAZEM	**38 000,00**	**18 000,00**	-	**18 000,00**

XI. REMONTY I REGULACJE HYDRAULICZNE INSTALACJI C.O.

W planie na rok 2018 przewidziano na ten cel kwotę 254.817,00 zł. Oprócz regulacji hydraulicznej instalacji c.o. w budynku przy ul. Lotniczej 22 w kwocie tej uwzględniono również prace związane z wykonaniem projektu instalacji c.o., jak i wymiany instalacji c.o. budynku przy ul. Sołtyka 12.
Na prace związane z regulacją hydrauliczną i remontami instalacji c.o. wydatkowano kwotę 237.484,60 zł. Wydatkowane środki nie przekroczyły kwoty założonej w planie remontów.

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

XI. Remonty i regulacje hydrauliczne inst. c.o. oraz c.w.u.				
	Plan	**Wykonanie**	**Poza planem**	**Razem**
1. Lotnicza 22 - wykonanie regulacji hydraulicznej c.o.	71 000,00	70 992,72		70 992,72
2. Sołtyka 12 - wymiana instalacji c.o. - remont instalacji	119 500,00	112 259,33		112 259,33
3. Sołtyka 12 - wykonanie projektu wymiany instalacji c.o.	6 150,00	6 150,00		6 150,00

4. Retoryka 4 - wymiana pionu wodnego i kanalizacyjnego	19 875,00	9 851,65		9 851,65
5. Kryniczna 2 - adaptacja pomieszczenia starej kotłowni na pom. węzła c.o.	35 000,00	34 939,32		34 939,32
6. Prądzyńskiego 14 - wymiana grzejników na klatce schodowej	3 292,00	3 291,58		3 291,58
RAZEM	**254 817,00**	**237 484,60**	-	**237 484,60**

XII. ROBOTY NIEPRZEWIDZIANE

W planie na 2018 r. przewidziano na ten cel kwotę 360.000,00 zł, natomiast wydatkowano kwotę 323.881,15 zł na sfinansowanie 130 zadań. Prace te polegały na awaryjnej wymianie odcinków pionów, poziomów i innych elementów instalacji kanalizacyjnych, jak i usuwaniu awarii instalacji wodnej, centralnego ogrzewania, montażu uzupełniającego podzielników kosztów, oraz awarii instalacji elektrycznej i awaryjne doszczelnienia instalacji gazowej.

Roboty nieprzewidziane obejmowały również zgłoszone przez mieszkańców drobne prace budowlane tj. jak malowanie suszarni, wykonanie dodatkowej poręczy, naprawy chodników, naprawy ścian i stropów loggii, uszczelnienie dylatacji, usunięcie usterek instalacji odgromowej, naprawy szlabanów dla budynku przy ulicy Senatorskiej 25, modernizacji oświetlenia zewnętrznego na budynku. Roboty nieprzewidziane uwzględniały również koszty czyszczenie rynien oraz czyszczenia instalacji kanalizacyjnej. Kwota przewidziana w planie nie została przekroczona.

Zestawienie robót nieprzewidzianych wraz z poniesionymi kosztami przedstawia się następująco:

XII. Roboty nieprzewidziane – 360 000,00 zł	
Wykonane prace	**Kwota wykonania**
1. Mała 3/22 - modernizacja podłączenia komórki lokatorskiej (Zgoda Zarządu nr 02.2018 z dnia 09.01.2018r.)	280,00
2. Senatorska 25 - wykonanie dokumentacji termowizyjnej budynku (Zgoda Zarządu nr 03.2018 z dnia 16.01.2018r.)	1 845,00

3. Bocheńska 3 - wymiana rury spustowej (Zgoda Zarządu nr 05/2018 z dnia 30.01.2018r.)	1 500,00
4. Prądzyńskiego 12 - wymiana skorodowanych grzejników na klatce schodowej (Na podstawie umowy nr 6/2018 z dnia 20.02.2018r.)	6 526,56
5. Żytnia 17 - malowanie drzwi wewnętrznych (Zgoda Prezesa z dnia 20.02.2018r.)	184,05

6. Mała 1 - malowanie bramy wjazdowej na podwórko (Zgoda Prezesa z dnia 08.03.2018r.)	874,99
7. Brodowicza 5A/10 - modernizacja oświetlenia piwnicy (Zgoda Prezesa z dnia 22.03.2018r.)	280,00
8. Brodowicza 5 - montaż sterownika SOS oraz kodu do ręcznego otwierania bramy (Zgoda Zarządu)	4 132,80
9. Retoryka 4A - uszczelnienie dylatacji metodą alpinistyczną (Zgoda Zarządu nr 08/2018 z dnia 20.02.2018r.)	800,00
10. Cieplińskiego 50 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 4	154,15
11 Łobzowska 57 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 86	72,08
12. Skawińska 14 - usunięcie awarii pionu gazowego i podejścia do gazomierza + włączenie i wyłączenie gazu (Na podstawie umowy nr 9/2018 z dnia 08.03.2018r.)	6 033,83
13. Nadrzeczna 4/9 - doszczelnienie instalacji na kolanku za gazomierzem + włączenie i wyłączenie gazu (Zgoda Zarządu nr 10/2018 z dnia 06.03.2018r.)	1 249,37
14. Gdańska 40/91, 99 - opłata za wyłączenie i włączenie dostawy gazu	338,74
15. Fertnera 1 - cofnięcie stelaża liczników elektr., malowanie pasa przy cokole (Zgoda Zarządu nr 11/2018 z dnia 13.03.2018r.)	2 160,00
16. Wiśniowa 14-20, Żytnia 15, 17, Fertnera 1, Wileńska 7 - czyszczenie rynien (Na podstawie umowy nr 11/2018 z dnia 08.03.2018r.)	2 646,00
17. Czyszczenie rynien stan na 31.12.2018r. (Na podstawie umowy nr 11/2018 z dnia 08.03.2018r.)	24 104,40
18. Łobzowska 57 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 8	113,11
19. Brodowicza 5A - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 68	154,15
20. Zaułek Wileński 7 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 5	236,23
21. Klemensiewicza 4C - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 15	72,07
22. Brodowicza 5 i 5A - usunięcie przyczyn przecieku w altanie śmietnikowej (Zgoda Prezesa z dnia 11.04.2018r.)	400,00
23. Żytnia 17 - modernizacja oświetlenia wraz z zasilaniem (Zgoda Prezesa z dnia 25.04.2018r.)	540,00
24. Augustiańska 17/22 - uszczelnienie dachu (Zgoda Prezesa z dnia 10.05.2018r.)	199,80
25. Wileńska 24 - montaż blokady parkingowej (Zgoda Prezesa z dnia 18.05.2018r.)	860,99
26. Czyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjncyh wg załączników przy fakturach (na dn. 31.12.2018r.)	28 435,96
27. Głowackiego 32/9 - skucie odparzonego tynku płyty balkonu (Zgoda Prezesa z dnia 15.05.2018r.)	91,80
28. Brodowicza 5 i 5A - naprawa bramy wjazdowej (Zgoda Zarządu nr 15/2018 z dnia 17.04.2018r.)	2 275,50
29. Głowackiego 32 - wywóz gruzu po skuciu odparzonego tynku (Zgoda Prezesa z dnia 29.05.2018r.)	50,00
30. Lotnicza 20 - montaż płyty nastudziennej w trawniku (Zgoda Zarządu nr 22/2018 z dnia 05.06.2018r.)	1 061,70
31. Bosaków 5 - wymiana rozmrozonej instalacji wodnej w budynku (Zgoda Zarządu nr 15/2018 z dnia 17.04.2018r.)	2 320,36
32. Bosaków 5 - uzupełnienie docieplenia elewacji (Zgoda Prezesa z dnia 25.05.2018r.)	120,00
33. Retoryka 4A - zaspawanie zbiornika na c.w.u. (Zgoda Zarządu nr 45/2017 z dnia 07.11.2017r.)	486,00
34. Gdańska 34 - uruchomienie pionów grzew. w przedpokojach mieszk. nr 13, 14, 15 (Zgoda Prezesa z dnia 27.12.2017r.)	999,98
35. Brodowicza 5 - wymiana skorod. części instalacji c.o. w piwnicy (Zgoda Zarządu nr 16/2018 z dnia 24.04.2018r.)	951,74

36. Augustiańska 17 - wymiana uszkodzonego poszycia dachowego (Na podstawie umowy nr 37/2018 z dnia 05.06.2018r.)	7 000,00
37. Wileńska 24 - przeniesienie blokady parkingowej (Zgoda Prezesa z dnia 14.06.2018r.)	295,20
38. Al. 29 Listopada 41 - wymiana skorod. odc. kan. wraz ze zlewozmywakiem (Zgoda Zarządu nr 03/2018 z dnia 16.01.2018r.)	1 047,82
39. Olszańska 20/8 - montaż rotowenta na kominie (Zgoda Prezesa z dnia 15.05.2018r.)	370,00
40. Grunwaldzka 24/25 - uszczelnienie dachu (Zgoda Prezesa z dnia 28.05.2018r.)	120,00
41. Gdańska 29, Środkowa 12, Wileńska 9A - malowanie urządzeń zabawowych (Zgoda Zarządu nr 21/2018 z dnia 29.05.2018r.)	1 072,07
42. Prądzyńskiego 14 i 16 - czyszczenie daszków (Zgoda Prezesa z dnia 14.06.2018r.)	350,00
43. Żytnia 17 - wymiana samozamykacza (Zgoda Prezesa z dnia 07.05.2018r.)	200,00
44. Żytnia 17 - poszerzenie chodnika (Zgoda Zarządu nr 18/2018 z dnia 15.05.2018r.)	3 690,00
45. Wileńska 9a - remont domofonów (zgłoszenie administracji)	259,20
46. Nadrzeczna 8/1 - wymiana pionu wodnego (Zgoda Zarządu nr 24/2018 z dnia 19.06.2018r.)	1 534,09
47. Brodowicza 5/1 II kl.- wyk. połączeń wewn. inst. gaz. z głównymi zaworami gazu zlokal. na elewacji bud. (Zgoda Zarządu nr 23/2018 z dnia 12.06.2018r.)	1 976,40
48. Środkowa 12/26 - przełożenie przewodu spalinowego do przykanalika (Zgoda Prezesa z dnia 28.06.2018r.)	469,99
49. Miechowity 7 - uszczelnienie parapetów przy oknach i na elewacji północnej kl. VI (Zgoda Prezesa z dnia 02.07.2018r.)	450,00
50. Brodowicza 6 - wymiana skorodowanej rynny nad garażem (Zgoda Zarządu nr 26/2018 z dnia 03.07.2018r.)	1 360,00
51. Brodowicza 5, 5a - wykonanie montażu fragmentu rury spustowej przy garażu (Zgoda Prezesa z dnia 02.07.2018r.)	200,00
52. Bosaków 5 - czyszczenie koszy i rur spustowych (Zgoda Prezesa z dnia 20.07.2018r.)	130,00
53. Kremerowska 9 - uszczelnienie pokrycia dachu w budynku (Zgoda Prezesa z dnia 06.08.2018r.)	561,60
54. Bosaków 5 - uszczelnienie dachu, kosza na IX kond. i rynny spustowej (Na podstawie umowy nr 52/2018 z dnia 13.08.2018r.)	3 240,00
55. Brodowicza 5, 5A - naprawa napędu bramy wjazdowej (Zgoda Prezesa z dnia 04.07.2018r.)	442,80
56. Lotnicza 22 - chemiczne czyszczenia i płukanie instalacji c.o. (Na podstawie umowy nr 56/2017 z dnia 27.07.2017r.)	5 643,00
57. Miechowity 7/12 - demontaż i montaż grzejnika w mieszkaniu (Zgoda Zarządu nr 34/2018 z dnia 28.08.2018r.)	1 173,30
58. Starowiślna 30 - naprawa progu w bramie wjazdowej (Zgoda Zarządu nr 18/2018 z dnia 15.05.2018r.)	1 943,40
59. Brogi 9-13 - remont balkonów nr 33 i 39 (Zgoda Zarządu nr 35/2018 z dnia 04.09.2018r.)	2 111,40
60. Retoryka 4C - wymiana rynny na dachu budynku garażowego (Na podstawie umowy nr 64/2018 z dnia 11.09.2018r.)	3 350,00
61. Gdańska 29 - wymiana odcinka pionu kan. wraz ze zwiększeniem jego średnicy (Na podstawie umowy nr 4A/2018 z dnia 04.07.2018r.)	3 807,96
62. Fertnera 1/66 - docieplenie stropodachu metodą nadmuchiwania (Zgoda Zarządu nr 18/2018 z dn. 15.05.2018r. oraz Prezesa z dn. 10.09.2018r.)	2 906,28
63. Klemensiewicza 4d/14 - docieplenie stropodachu metodą nadmuchiwania (Zgoda Zarządu nr 18/2018 z dn. 15.05.2018r. oraz Prezesa z dn. 10.09.2018r.)	1 684,80
64. Żytnia 17/94 - wymiana obróbek blacharskich oraz uszczelnianie (Zgoda Zarządu nr 37/2018 z dnia 18.09.2018r.)	1 863,00
65. Fertnera 1/91 - odbicie odparzonego tynku płyty czoła balkonu (Zgoda Prezesa z dnia 17.09.2018r.)	250,00
66. Gdańska 29/20 - wykonanie doszczelnienia dachu nad mieszkaniem nr 20 (Zgoda Prezesa z dnia 11.09.2018r.)	683,10

67. Bosaków 5/40 i 49 - doszczelnienie obróbek blacharskich balkonów (Zgoda Prezesa z dnia 04.09.2018r.)	320,00
68. Łokietka 10B - uszczelnienie dachu nad mieszk. nr 14 (Zgoda Zarządu nr 38/2018 z dnia 25.09.2018r.)	1 242,00
69. Senatorska 25 - naprawa szlabanu wjazdowego (Zgoda Prezesa z dnia 03.09.2018r.)	180,00
70. Brodowicza 1, 5, 5A, 6, Kielecka 36, Bandurskiego 62A, Kryniczna 2, 17, 19, Narzymskiego 24, 26, 32 - malowanie ławek, trzepaków, stolików, balustrad, słupków (Zgoda Zarządu nr 31/2018 z dnia 07.08.2018r.)	2 795,49
71. Kryniczna 2/53, Kryniczna 2/4 oraz Narzymskiego 24/35 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. we wspomnianych mieszkaniach	421,42
72. Nadrzeczna 8 - montaż korytek teletechnicznych, demontaż i porządk. inst. elektr. w piwnicy (Zgoda Zarządu nr 29/2018 z dnia 24.07.2018r.)	3 483,31
73. Prądzyńskiego 16 - wym. chodnika i podniesienie studzienki (Zgoda Zarządu nr 38/2018 z dnia 25.09.2018r.)	2 902,95
74. Kryniczna 2/71 - wymiana zaworów termostatycznych w mieszkaniu (Zgoda Prezesa z dnia 22.10.2018r.)	764,19
75. Lublańska 16 kl. IV i VII, Brogi 9-13, Brogi 40 - roboty malarskie (Zgoda Prezesa z dnia 01.08.2018r.)	875,35
76. Lublańska 14/21 - wykonanie ekspertyzy stanu tech. kominów (Zgoda Zarządu nr 37/2018 z dnia 18.09.2018r.)	3 382,50
77. Zaułek Wileński 1/57 - wymiana zaworów termostatycznych (Zgoda Zarządu nr 42/2018 z dnia 23.10.2018r.)	984,28
78. Wileńska 9A/62 - rozkucie oraz przywrócenie łazienki do stanu pierwotnego (Zgoda Zarządu nr 41/2018 z dnia 16.10.2018r.)	1 500,00
79. Żytnia 17, Wiśniowa 18 - wyk. oznakowania miejsc dla niepełnosprawnych (Zgoda Zarządu nr 41/2018 z dnia 16.10.2018r.)	2 531,86

80. Cieplińskiego 50 - wykonanie nowych obróbek blacharskich ściany szczytowej (Zgoda Zarządu nr 44/2018 z dnia 06.11.2018r.)	2 754,00
81. Senatorska 25 - wymiana obwóbek blacharskich na dachu (Zgoda Zarządu nr 41/2018 z dnia 16.10.2018r.)	2 160,00
82. Brogi 9-13 - wykonanie poprawy spadków oraz połączenia rynny (Zgoda Zarządu nr 45/2018 z dnia 15.11.2018r.)	918,00
83. Prądzyńskiego 16 - remont daszku nad śmietnikiem (Zgoda Zarządu nr 39/2018 z dnia 02.10.2018r.)	1 676,70
84. Kryniczna 2 - wyłączenie i włączenie dostawy paliwa gazowego (Na potrzeby doszczelnienia instalacji gazowej w budynku, prace doszczelnienia ujęte w planie remontowym)	8 206,90
85. Senatorska 25 - wykonanie modernizacji oświetlenia zew. na budynku (Na podstawie umowy nr 62A/2018 z dnia 07.09.2018r.)	4 200,00
86. Łobzowska 57 - malowanie belki stropowej i drzwi na parterze oraz drzwi na VI p. (Zgoda Prezesa z dnia 23.10.2018r.)	404,79
87. Łobzowska 57 - malowanie ścian na kl. sch. (1 i 1/2 p. oraz VI p.) (Zgoda Prezesa z dnia 14.10.2018r.)	707,64
88. Brodowicza 6 - montaż siatek zabezpieczających na wylotach kominów went. (Na podstawie umowy nr 81/2018 z dnia 26.11.2018r.)	3 100,00
89. Narzymskiego 26 - wyk. nowego pokrycia z papy oraz nowych obróek blacharskich na daszkach nad wejściami (Na podstawie umowy nr 84/2018 z dnia 10.12.2018r.)	5 000,00
90. Wileńska 7 - wymiana skorodowanych daszków na przewodach kominowych (Zgoda Zarządu nr 49/2018 z dnia 11.12.2018r.)	972,00
91. Gdańska 40/44 - docieplenie stropodachu nad mieszkaniem (Na podstawie umowy nr 91/2018 z dnia 14.12.2018r.)	3 412,80
92. Miechowity 7 - uszczelnienie i przeprofilowanie rynny nad wejściem do kl. IV (Zgoda Zarządu nr 49/2018 z dnia 11.12.2018r.)	475,20

93. Środkowa 12/28 - doszczelnienie pokrycia dachu przy kominie mieszkania (Zgoda Zarządu nr 45/2018 z dnia 15.11.2018r.)	1 134,00
94. Lublańska 14/15 - doszczelnienie pokrycia dachu przy kominie (Zgoda Zarządu nr 45/2018 z dnia 15.11.2018r.)	805,14
95. Gdańska 29 - uzupełnienie ubytków tynku z założeniem siatki w przestrzeń stropodachu metodą alpinistyczną (Zgoda Zarządu nr 47/2018 z dnia 28.11.2018r.)	1 728,00
96. Miechowity7, kl. II - naprawa rynny nad daszkiem przy wejściu (Zgoda Prezesa z dnia 26.11.2018r.)	475,20
97. Brogi 9/32 - odkucie odparzonych tynków oraz zabezpieczenia odsłoniętego zbrojenia na balkonie (Zgoda Prezesa z dnia 26.11.2018r.)	691,20
98. Nadrzeczna 8 - modernizacja przycisków dzwonkowych w budynku (Zgoda Zarządu nr 45/2018 z dnia 15.11.2018r.)	1 426,68
99. Smoleńsk 15-17 - wyk. utwardzenia pod trzema ławkami wraz z ich montażem (Zgoda Zarządu nr 52/2018 z dnia 27.12.2018r.)	2 309,44
100. Brodowicza 6 - wykonanie doszczelnienia dachu nad mieszkaniem nr 31 (Zgoda Prezesa z dnia 11.12.2018r.)	810,00
101. Cieplińskiego 52 - doszczelnienie przestrzeni stropodachu wełną mineralną (Na podstawie umowy nr 90/2018 z dnia 12.12.2018r.)	20 520,00
102. Cieplińskiego 50 - doszczelnienie przestrzeni stropodachu wełną mineralną (Na podstawie umowy nr 89/2018 z dnia 12.12.2018r.)	20 520,00
103. Cieplińskiego 52/65 - doszczelnienie instalacji gazowej + wł. i wył. dostawy paliwa gazowego (Zgoda Prezesa z dnia 12.12.2018r.)	1 162,97
104. Żytnia 17 - wykonanie zewnętrznego oswietlenia na dojściu do śmietnika (Zgoda Prezesa z dnia 10.12.2018r.)	493,00

105. Senatorska 25 - renowacja drzwi do pomieszczeń komór zsypowych (Na podstawie umowy nr 75/2018 z dnia 16.11.2018r.)	18 000,00
106. Sołtyka 12 - wymiana inst. wodnej i poziomu kan. w piwnicy (Na podstawie umowy nr 79/2018 z dnia 19.11.2018r.)	7 500,64
107. Mała 1 - wymiana zaworów grzejnikowych w mieszkaniach (Zgoda Zarządu nr 51/2018 z dnia 18.12.2018r.)	2 570,16
108. Mała 3 - usunięcie awarii w posesji, zapadliska (Zgoda Zarządu nr 45/2018 z dnia 15.11.2018r.)	2 985,31
109. Żytnia 17 - remont daszku nad komorą zsypową (Na podstawie umowy nr 93/2018z dnia 20.12.2018r.)	4 138,75
110. Gdańska 40/60 - wyk. doszczelnienia stropodachu budynku (Zgoda Zarządu nr 52/2018 z dnia 27.12.2018r.)	2 862,00
111. Wiśniowa 16/57 - wyk. odkucia odparzonego tynku na balkonie (Zgoda Prezesa z dnia 26.11.2018r.)	558,90
112. Gdańska 40/60 - uszczelnienie dylatacji na dachu (Zgoda Zarządu nr 51/2018 z dnia 18.12.2018r.)	1 134,00
113. Gdańska 40/43 - wyk. doszczelnienia stropodachu budynku (Zgoda Zarządu nr 52/2018 z dnia 27.12.2018r.)	1 782,00
114. Prądzyńskiego 16/50, 51, 52 - remont daszków loggi nad mieszkaniami (Na podstawie umowy nr 92/2018 z dnia 20.12.2018r.)	14 904,00
115. Wileńska 9A/29 - wyk. odbicia tynków oraz ich naprawy na balkonie (Na podstawie umowy nr 88/2018 z dnia 12.12.2018r.)	4 860,00
116. Prądzyńskiego 14 - wymiana pochwytów z elementów drewnianych poręczy (Zgoda Zarządu nr 37/2018 z dnia 18.09.2018r.)	2 835,22
117. Nadrzeczna 8 - drzwi w wiatrołapie (Na podstawie umowy nr 73A/2018 z dnia 05.11.2018r.)	3 534,00
118. Kryniczna 2 - montaż poręczy w IV i V klatce schodowej (Zgoda Zarządu nr 46/2018 z dnia 20.11.2018r.)	1 101,60
119. Kryniczna 2 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 71	113,12

120. Narzymskiego 24 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 14	72,07
121. Narzymskiego 24 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 7	195,19
122. Cieplińskiego 50 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 9	195,19
123. Łobzowska 57 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 58	113,12
124. Nadrzeczna 4 - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 7	195,19
125. Wileńska 9A - montaż uzupełniający podzielników kosztów c.o. w mieszk. nr 31	72,07

126. Fertnera 1 - montaż nakładek antypoślizgowych na schodach (Zgoda Prezesa z dnia 03.12.2018r.)	737,90
127. Prądzyńskiego 16 - montaż nakładek antypoślizgowych na schodach (Zgoda Prezesa z dnia 27.11.2018r.)	716,20
128. Wiśniowa 18, Żytnia 15, 17 - montaż nakładek antypoślizgowych na schodach (Zgoda Prezesa z dnia 03.12.2018r.)	992,70
129. Wiśniowa 14, 16 - montaż nakładek antypoślizgowych na schodach (Zgoda Prezesa z dnia 23.11.2018r.)	591,20
130. Zaułek Wileński 5-7 - wykonanie i montaż kominków na budynku (Zgoda Prezesa z dnia 31.10.2018r.)	936,84
RAZEM	**323 881,15**

XIII. WYMIANA DŹWIGÓW OSOBOWYCH

W 2018 r. na ten cel zaplanowano kwotę 617.000,00 zł. Prace związane z wymianą 2 dźwigów osobowych wykonano w budynku przy u. Wileńskiej 9A na kwotę 240.000,00 zł. Ponadto usunięto usterki usterki dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Wiśniowej 14, 16, 18, ul. Żytniej 17, ul. Fertnera 1, ul. Zaułek Wileński 1, ul. Senatorskiej 25. Koszt ich wyniósł 73.419,53 zł.

Wydatkowane środki nie przekroczyły kwoty założonej w planie.

XIII. Wymiana dźwigów osobowych - finansowane z Funduszu Wymiany Dźwigów Osobowych				
	Plan	**Wykonanie**	**Poza planem**	**Razem**
1. Wileńska 9A - wymiana dwóch wind	240 000,00	240 000,00		240 000,00
1a. Wileńska 9A - opłata za badanie technologiczne po remoncie dźwigu			355,65	355,65
2. Usuwanie usterek dźwigów	30 000,00			
2.1. Żytnia 17 - usunięcie usterek wykazanych przez UDT		12 849,84		12 849,84
2.2. Wiśniowa 16 - remont dźwigu, po awarii elektryki		6 623,66		6 623,66

2.3. Wiśniowa 14 - usunięcie usterek wykazanych przez UDT		2 824,38		2 824,38
2.4. Wiśniowa 18 - usunięcie usterek wykazanych przez UDT		2 824,38		2 824,38
2.5. Wiśniowa 20 - usunięcie usterek wykazanych przez UDT		4 877,74	171,26	5 049,00
2.6. Fertnera 1 - usunięcie usterek wykazanych przez UDT			21 949,60	21 949,60
2.7. Zaułek Wileński 1 - naprawa falownika			4 298,67	4 298,67
3. Mała 1 - wykonanie dźwigu osobowego + projekt+przeniesienie węzła+ ekspertyza	330 000,00	16 404,72		16 404,72
4. Senatorska 25 - wymiana zasilania oraz napędu dźwigu w maszynowni	17 000,00	17 000,00		17 [illegible] 00
RAZEM	**617 000,00**	**303 404,72**	**26 775,18**	**330 179,90**

XIV. Remonty w lokalach użytkowych

W roku 2018 zaplanowano na ten cel kwotę 137.000,00 zł, wydatkowano kwotę 105.714,15 zł.

Wydatkowane środki nie przekroczyły kwoty założonej w planie remontów.

XIV. Remonty w lokalach użytkowych - finansowane z funduszu remontowego lokali użytkowych				
	Plan	**Wykonanie**	**Poza planem**	**Razem**
1. Kremerowska 9 - remont pionu kanalizacyjnego	25 000,00	12 765,96		12 765,96
2. Cieplińskiego 50a - remont attyki	7 000,00			-
3. Lotnicza 3 - remont attyki i elewacji, zamiana na modernizację instalacji elektrycznej w częściach wspólnych	70 000,00	55 284,55		55 284,55
4. Al.29 Listopada 59 - wykonanie śmietników kontenerowych wraz z rozbiórką starego śmietnika	25 000,00			Rezygnacja

5. Roboty nieprzewidziane	10 000,00			
5.1. Cieplińskiego 50A - wykonanie instalacji elektrycznej (Na podstawie umowy nr 13/2018 z dnia 15.03.2018r.)		6 900,63		6 900,63
5.2. Cieplińskiego 50A - wymiana instalacji c.o. (Na podstawie umowy nr 14/2018 z dnia 03.04.2018r.)		3 099,37	10 935,50	14 034,87
5.3. Al.. 29 Listopada 57-59 - uszczelnienie dachu oraz rynny nad wejsciem do lokalu (Na podstawie umowy nr 31/2018 z dnia 07.08.2018r.)			1 150,41	1 150,41
5.4. Mała 1-3 - remont podwórka (Korekta księgowości, podział kosztów remontu podwórka również na lokale użytkowe)			14 193,17	14 193,17
5.5. Prądzyńskiego 16, 29 Listopada 41 - montaż wodomierzy z modułem radiowym w lokalach			284,56	284,56
5.6. Czyszczenie rynien stan na 31.12.2018r. w lokalach użytklowych (Na podstawie umowy nr 11/2018 z dnia 08.03.2018r.)			1 100,00	1 100,00
RAZEM	**137 000,00**	**78 050,51**	**27 663,64**	**105 714,15**

W 2018 r. kontynuowano 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 ujednoliconego typu wodomierzy z odczytem radiowym usprawni ich odczyt, bez wchodzenia do mieszkań.

ROZLICZENIE PLANU REMONTOWEGO ZA ROK 2018				
WYSZCZEGÓLNIENIE ROBÓT	**PLAN**	**ROBOTY PLANOWE**	**ROBOTY POZA PLANEM**	**RAZEM**
I. Naprawa pokryć dachowych - finansowane z Funduszu Remontowego	26 000,00	25 830,34	3 840,00	29 670,34
II. Przebudowa kominów - finansowane z Funduszu Remontowego	95 000,00	95 000,00	-	95 000,00

III. Roboty malarskie - finansowane z Funduszu Remontowego	222 542,00	143 349,00	576,18	143 925,18
IV. Remont elewacji - finansowane z Funduszu Remontowego	-	-	-	-
V. Naprawa dróg i chodników - finansowane z Funduszu Remontowego	1 238 833,00	1 214 070,74	10 984,79	1 225 055,53
VI. Roboty ślusarskie, stolarskie i murarskie - finansowane z Funduszu Remontowego	179 700,00	161 661,64	-	161 661,64
VII. Wymiana okien klatek schodowych - finansowane z Funduszu Remontowego	87 664,00	63 814,00	-	63 814,00
VIII. Remont balkonów - finansowane z Funduszu Remontowego	-	-	-	-
IX. Remont instalacji odgromowej i elektrycznej - finansowane z Funduszu Remontowego	616 407,00	604 242,37	26 403,92	630 646,29
X. Naprawa i kontrola instalacji gazowej - finansowane z Funduszu Remontowego	38 000,00	18 000,00	-	18 000,00
XI. Remonty i regulacja hydr. inst. co. - finansowane z Funduszu Remontowego	254 817,00	237 484,60	-	237 484,60
XIV. Roboty nieprzewidziane - finansowane z Funduszu Remontowego	360 000,00	323 881,15	-	323 881,15
RAZEM	**3 118 963,00**	**2 887 333,84**	**41 804,89**	**2 929 138,73**
XIII. Wymiana i remonty dźwigów osobowych - finansowane z Funduszu Wymiany Dźwigów Osobowych	**617 000,00**	**303 404,72**	**26 775,18**	**330 179,90**
XII. Remonty w lokalach użytkowych - finansowane z Funduszu Lokali Użytkowych	**137 000,00**	**78 050,51**	**27 663,64**	**105 714,15**
RAZEM	**3 872 963,00**	**3 268 789,07**	**96 243,71**	**3 365 032,78**
XV. Prace przesunięte z roku 2017 na rok 2018 - finansowane z Funduszu Remontowego	**279 635,00**	**253 635,12**	**7 137,16**	**260 772,28**
XVI. Prace przesunięte z roku 2017 na rok 2018 - finansowane z Funduszu Lokali Użytkowych	**70 000,00**	**69 980,33**	**6 700,84**	**76 681,17**
RAZEM	**4 222 598,00**	**3 592 404,52**	**110 081,71**	**3 702 486,23**
OGÓŁEM				**3 702 486,23**

Ogółem koszt remontów w 2018 r. wyniósł 3.702 486,23 zł. (łącznie z wymianą wind osobowych). Przyjęta w Planie Remontów na 2018 r. na roboty budowlane kwota łączna w wysokości 4.222.598,00 zł nie została przekroczona.

UTRZYMANIE BIEŻĄCEJ OBSŁUGI ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI – KONSERWACJA WEWNĘTRZNA

Nad utrzymaniem sprawności technicznej infrastruktury zasobów mieszkaniowych i bieżącym zapewnieniem ciągłości dostarczonych mediów, pracy urządzeń dźwigowych w 2018 r. czuwała firmy posiadające stosowane umowy na prowadzenie wybranych prac, tj:
W 2018 r. w ramach prowadzonej konserwacji usunięto:
- 704 usterek dotyczących instalacji c.o.,
- 191 usterek dotyczących instalacji wodno–kanalizacyjnej,
- 813 usterek ogólnobudowlanych,
- 433 usterki elektryczne,
- 241 usterek domofonowych,

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 25 etatowych gospodarzy domów oraz firma zewnętrzna.
Powierzchnia sprzątana wynosi 226.534 m^2, z czego:
- 88.400 m^2 – powierzchnia wewnątrz budynków,
- 138.134 m^2 – 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 136.505,50 zł.
- koszt konserwacji zieleni wysokiej (zabiegi pielęgnacyjno-redukcyjne i wycinka drzew) wynosił 86.192,00 zł.

Ponadto dokonano nasadzenia nowych sadzonek drzew iglastych i liściastych, krzewów oraz kwiatów na ogólną kwotę 29.796,00 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w 2018 r. Spółdzielnia w miesiącach: kwietniu i październiku przeprowadziła kompleksową deratyzację we wszystkich budynkach oraz dezynfekcję korytarzy piwnicznych, altan śmietnikowych i pomieszczeń zsypowych. W 9 budynkach wyposażonych w zsypy wykonano dezynfekcję 17 kanałów zsypowych z zastosowaniem metody hydrodynamicznej. Ogólny koszt dezynfekcji i deratyzacji wyniósł 23.421,00 zł.

Od wielu lat trudnym problemem do rozwiązania jest składowanie przez mieszkańców nietypowych odpadów wielkogabarytowych w korytarzach piwnicznych, w suszarniach, wózkowniach klatkach schodowych i przy śmietnikach.

Spółdzielnia boryka również z notorycznym podrzucaniem na nasz teren śmieci i rzeczy nietypowych przez osoby niezamieszkałe w naszych zasobach. Koszty wywozu rzeczy nietypowych w 2018 pozostawionych przez mieszkańców w pomieszczeniach ogólnego użytku wyniósł 10.692,00 zł.

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI NA 2019 ROK

W ramach poprawy warunków zamieszkiwania naszych lokatorów proponujemy:

1. planową realizację zadań określonych w planie finansowym i remontowym,
2. kontynuację prac mających na celu poprawę estetyki otoczenia zasobów Spółdzielni,
3. kontynuację programu montażu wodomierzy w mieszkaniach,
3. współpracę ze służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo mieszkańców,
4. kontynuację termomodernizacji zasobów Spółdzielni,
5. prowadzenie skutecznej windykacji zaległości w opłatach czynszowych,
6. wprowadzenie rozwiązań mających na celu minimalizację kosztów utrzymania nieruchomości (kontynuacja wymiany oświetlenia na energooszczędne typu LED).

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.
Działalność Zarządu Spółdzielni na przestrzeni 2018 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 ostanie lata wzrastają, dlatego Zarząd będzie podejmował działania, aby nie dopuścić ich zwiększenia ponad wskaźnik inflacji. Działania oszczędnościowe, przy jednoczesnej racjonalizacji kosztów i wydatków są również zadaniem Zarządu na 2019 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 29 marca 2019 r.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ CENTRUM"

Członek Zarządu
SM "CENTRUM"
Główny Księgowy
mgr Barbara Mościcka

PREZES
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"
inż. Józef Michura

Wiceprezes Zarządu
SM "CENTRUM"
mgr Piotr Majak