

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM**

**ZA 2017 ROK**



Grodzisk Wlkp. 14.03.2018 r.

## **Wykaz zagadnień objętych sprawozdaniem.**

- I. Stan organizacyjny.
  - 1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.
  - 2. Zatrudnienie i fundusz płac.
  
- II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
  
- III. Działalność inwestycyjna.
  - 1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.
    - A. Zrealizowane
    - B. W realizacji
    - C. Planowane
  
- IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
  - 1. Zasoby mieszkaniowe.
  - 2. Zadłużenie czynszowe.
  - 3. Koszty i przychody GZM.
  - 4. Działalność remontowa.
  - 5. Zespół konserwatorów.
  - 6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.
  
- V. Działalność społeczno-wychowawcza.
  
- VI. Zakład Ciepłowniczy.
  
- VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31.12.2017r.

## **I. Stan organizacyjny Spółdzielni**

### **1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na terenie miasta Grodziska Wlkp. i zlokalizowana jest na dwóch osiedlach tj. ul. Chopina oraz os. Wojska Polskiego.

Osiedle	Ilość mieszkań	Lokale mieszkalne m <sup>2</sup> p.u.m	Lokale użytkowe m <sup>2</sup> p.u.m	Garáže	Razem	Udział %
<b>Chopina</b>	<b>266</b>	<b>11.414,56</b>	<b>493,00</b>	<b>108,0</b>	<b>12.015,56</b>	<b>18,71</b>
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	85	3.599,44	-	-	3.599,44	
b/mieszkania niewyodrębnione	181	7.815,12	493,00	-	8.308,12	
<b>Wojska Polskiego</b>	<b>940</b>	<b>50.451,26</b>	<b>1.733,85</b>	<b>-</b>	<b>52.185,29</b>	<b>81,29</b>
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	576	30.568,82	215,85	-	30.784,67	
b/mieszkania niewyodrębnione	364	19.882,62	1.518,00	-	21.400,62	
<b>Ogółem:</b>	<b>1.206</b>	<b>61.865,82</b>	<b>2.226,85</b>	<b>108,0</b>	<b>64.200,85</b>	<b>100,00</b>

Zasoby lokalowe na 31.12.2017r. wynoszą 61.865,82 m<sup>2</sup> p.u. i są mniejsze od zasobów na koniec 2016 roku o 1.276,00 m<sup>2</sup> p.u.m., ponieważ z dniem 9 września 2017 roku powstała Wspólnota Mieszkaniowa bud. nr 14 os. Wojska Polskiego na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Lokale użytkowe na 31.12.2017r. wynoszą 2.226,85 m<sup>2</sup> i są na poziomie roku 2016r..

### **2. Zatrudnienie i fundusz płac.**

	Zatrudnienie		Fundusz płac		%
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1. Zarząd i kom.funkcyjne	13,75	13,42	1.201.270,00	1.151.155,77	95,83
2. Konserwacja	13,00	12,08	702.760,00	671.364,40	95,53
a. ogrodnicy, sprzątacze, dozorczy	10,00	9,08	494.060,00	457.653,34	92,63
b. konserwatorzy	3,00	3,00	208.700,00	213.711,06	102,40
3. Ciepłownictwo	7,00	7,00	401.510,00	407.185,83	101,41
a. nie będący robotnikami	1,00	1,00	96.840,00	97.937,67	101,13
b. palacze i konserwatorzy	6,00	6,00	304.670,00	309.248,16	101,50
4. koszty obce OWP12, Lasów.	0,00	0,00	7.800,00	13.740,00	176,15
5. Nieruchomości (ornitolog)	0,00	0,00	0,00	11.000,00	
6. Społeczno - wychowawcze	0,00	0,00	0,00	37.999,00	
<b>RAZEM:</b>	<b>33,75</b>	<b>32,50</b>	<b>2.313.340,00</b>	<b>2.292.445,00</b>	<b>99,10</b>

Wykonanie funduszu płac było niższe od planowanego o 20.895,00 zł tj. o 0,90 %.

Powodem niewykonania planu wynagrodzeń było mniejsze wydatkowanie funduszu płac z tytułu choroby pracownika, /80 %/, oraz mniejsze zatrudnienie.

## **II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.**

1. Ilość kandydatów na 31.12.2017r. - 0
2. Ilość członków – ogółem 31.12.2017r. – 1.726 oczekujących - 0
3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku
  - a) przyjęto – 35
  - b) skreślono – 17
  - c) wykluczono - 0
4. Obroty mieszkaniowe:
  - a) zrealizowane z nowych inwestycji – 0
  - b) przydziały mieszkań z ruchu ludności – 0
  - c) zamiany mieszkań – 0
  - d) nabycie praw do mieszkań na podstawie aktów notarialnych – 19
  - e) przekształcenie na odrębną własność - 0

W latach 2007-2015 tj. od momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /31.07.2007r./, przekształcono spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do 478 mieszkań w prawo odrębnej własności, z czego:

- na Osiedlu Chopina - 85 mieszkań,
- na Osiedlu Wojska Polskiego – 393 mieszkania.

Na dzień 31.12.2017 r.w Spółdzielni jest 661 mieszkań z prawem odrębnej własności , z tego:

- przekształcone spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo - 458 mieszkań
- z nowo zrealizowanych inwestycji - 203 mieszkania

## **III. Działalność inwestycyjna.**

### **1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.**

#### **A. REALIZOWANE**

W sierpniu 2017 roku przystąpiliśmy do realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Winnej 33 (c3). W nadbudówce ostatniej kondygnacji zaprojektowano kotłownię gazową oraz pomieszczenia techniczne mieszczące urządzenia i instalacje dla systemów do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł – paneli fotowoltaicznych oraz pompę ciepła, zamontowanych na dachu budynku.

W budynku będą 2 klatki schodowe, 24 mieszkania , dwu i trzypokojowe. Parter budynku spełnia wymogi dostępności dla osób niepełnosprawnych - swobodnego dostępu do wspólnego, ogrodzonego trawnika od strony balkonowej. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowano rolety. Na każdym piętrze, na każdej klatce schodowej zaprojektowane zostały komórki lokatorskie/pomieszczenia gospodarcze. Mieszkania są wyposażone we wszystkie instalacje techniczne, bez instalacji gazowej. W miejsce kuchenek gazowych, zamontowane są kuchenki elektryczne. Budynek zostanie oddany do użytku w miesiącu sierpniu 2018 roku

Całkowita powierzchnia mieszkań wynosi 1.277,8 m<sup>2</sup> p.u.

Wartość inwestycji wyniosła 4.408.410,00 zł –/ brutto /

Przewidywany ostateczny koszt 1 m<sup>2</sup> mieszkania w systemie deweloperskim wyniesie

3.450,00 zł / brutto/ , natomiast członkowski koszt budowy przy standardowym wykończeniu mieszkania 3.720,00 zł / brutto /

Generalnym wykonawcą inwestycji podobnie jak przy wcześniejszych realizacjach inwestycji jest Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „DANA- BUD” z Wolsztyna.



Budynek ul. Winna 33

## B. PLANOWANE

Aktualnie Spółdzielnia posiada projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z pozwoleniem na budowę. Podpisaliśmy 19 umów z przyszłymi właścicielami. Budynek zostanie zrealizowany przy ulicy Winnej 33C (c4) Będzie to budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacyjny. W nadbudówce ponad dachem zaprojektowano kotłownię gazową oraz pomieszczenia techniczne mieszczące urządzenia i instalacje z systemów do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł - paneli słonecznych zainstalowanych na dachu budynku.

W budynku będą 2 klatki schodowe, 20 mieszkań, dwu, trzy i czteropokojowych o powierzchni użytkowej mieszkań od 43,7 m<sup>2</sup> do 68,2 m<sup>2</sup>. Parter budynku spełnia wymogi dostępności dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie mieszkania mają balkony.

Na każdym piętrze, na każdej klatce schodowej, zaprojektowano komórki lokatorskie.

Całkowita powierzchnia mieszkań 1.100,2 m<sup>2</sup>

Wartość inwestycji wyniesie 3.960.720,00 zł.

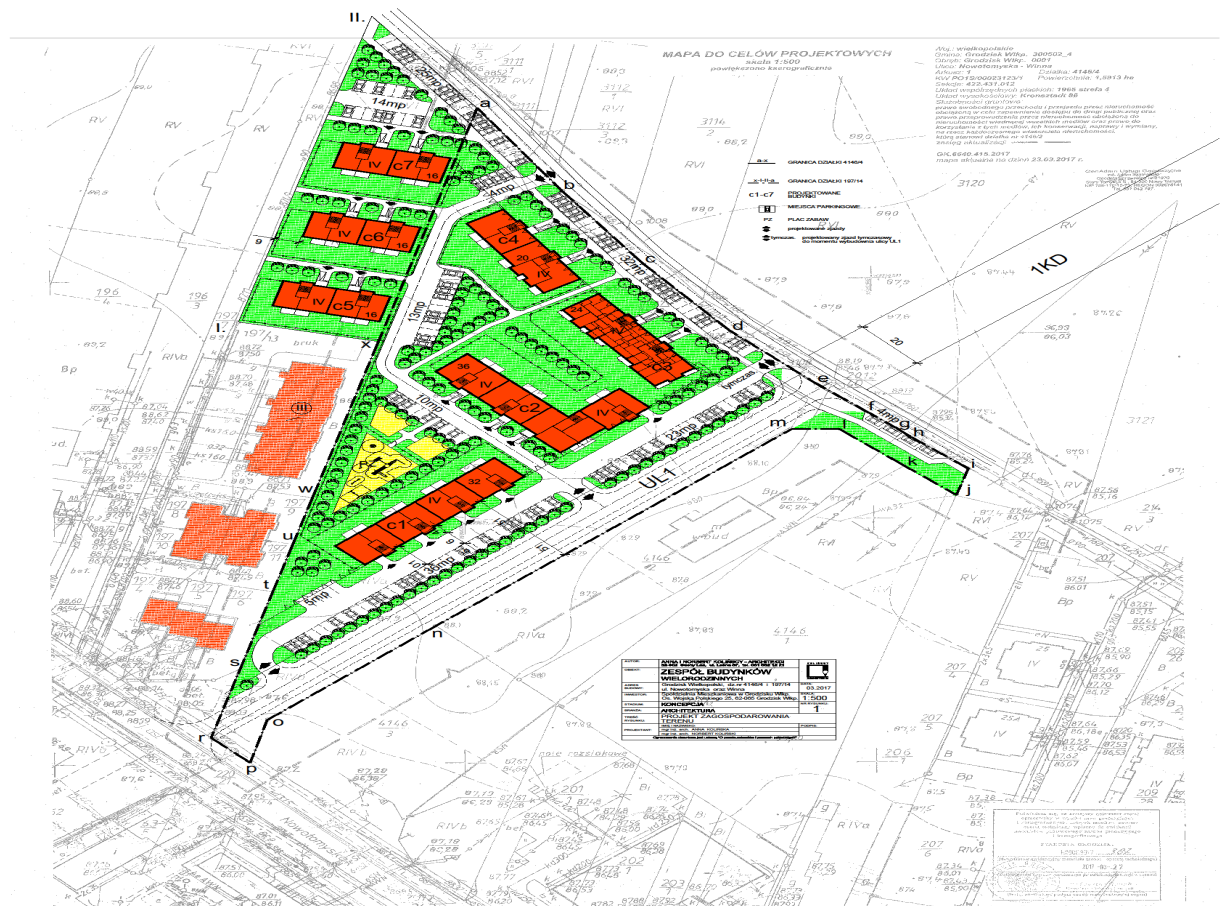
Przewidywany wstępny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> w systemie deweloperskim – 3.600,00 zł /brutto/.

Członkowski koszt budowy przy standardowym wykończeniu mieszkania – 3.870,00zł /brutto/.

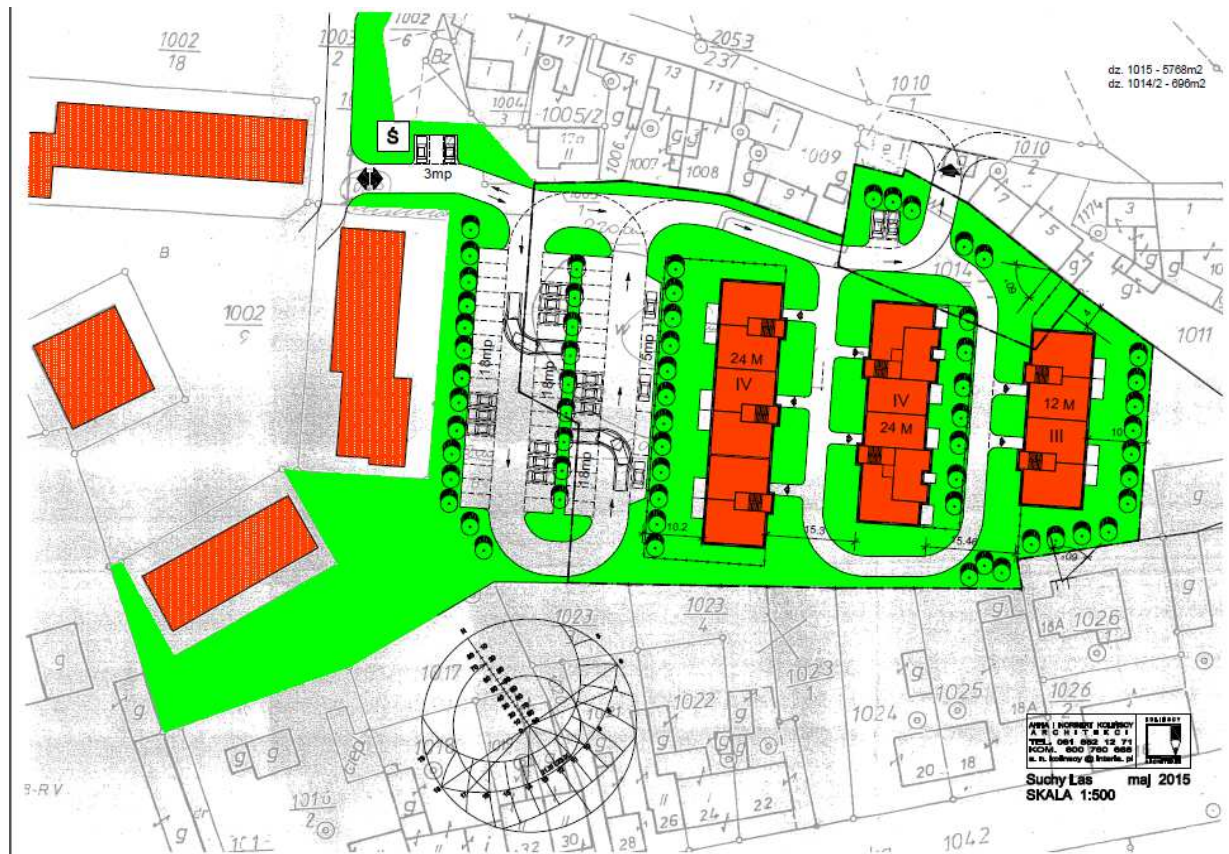
Generalnym wykonawcą inwestycji będzie Przedsiębiorstwo Budownictwo Ogólnego „DANA-BUD” z Wolsztyna.

Termin rozpoczęcia inwestycji przewidziano na czerwiec 2018r, a zakończenie maj 2019 roku

W październiku 2018 roku planujemy przystąpić do realizacji kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Aktualnie posiadamy koncepcję architektoniczną na budynek, który zostanie zrealizowany przy ulicy Winnej 33A (c2) Będzie to również budynek 4 kondygnacyjny z 36 mieszkaniami dwu, trzy i cztero pokojowymi o powierzchni użytkowej od 45,3 m<sup>2</sup> do 68,0 m<sup>2</sup>.



Jednocześnie pragniemy nadmienić, iż Spółdzielnia posiada koncepcję architektoniczną dla budowy 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzy i cztero-kondygnacyjnych z 62 mieszkaniami, zlokalizowanymi w rejonie ulic Winna – Nowotomska - os. Wojska Polskiego. Posiadamy prawomocną decyzję Burmistrza Grodziska Wlkp. dot. warunków zabudowy dla wyżej wymienionego przedsięwzięcia inwestycyjnego. W związku z tym, iż mieszkańcy ul. Winnej wnieśli odwołanie od powyżej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, realizacja tego zadania została wstrzymana.



#### **IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

##### **1. Zasoby mieszkaniowe.**

###### **WŁASNE**

W roku 2017 nie oddano do użytku żadnego nowego budynku mieszkalnego.

W związku z powyższym zasoby mieszkaniowe na koniec 2017 roku wynoszą 1.206 mieszkań o całkowitej powierzchni użytkowej 61.866,00 m<sup>2</sup> p.u.m., natomiast powierzchnia lokali użytkowych wynosi 2.226,85 m<sup>2</sup> i jest na poziomie roku 2016.

Zasoby mieszkaniowe uległy zmniejszeniu o budynek Os. Wojska Polskiego 14 tj. 20 mieszkań o powierzchni użytkowej 1.276m<sup>2</sup>, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa.

20 lipca 2017r. Sejm przyjął zmiany w zasadach działania spółdzielni mieszkaniowych. W wyniku tej nowelizacji z dniem 09.09.2017r., w związku z faktem wyodrębnienia wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości, z mocy ustawy powstała wspólnota mieszkaniowa OWP 14,

jednocześnie wszyscy mieszkańcy utracili członkostwo w naszej Spółdzielni. Mieszkańcy zgodnie z przepisami zostali powiadomieni o tym fakcie i na zebraniu właścicieli w dniu 11.11.2017r. podjęli jednogłośnie uchwałę, że zarząd wspólnotą wykonywany będzie przez naszą Spółdzielnię jako zarząd powierzony i do zarządzania będzie miała zastosowanie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia generalnie zarządzała nieruchomościami w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zasobami własnymi i mieszkaniami z odrębną własnością oraz w oparciu o ustawę o własności lokali – wspólnotami mieszkaniowymi.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostaje racjonalna gospodarka środkami przeznaczonymi na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszone, przeciwdziałanie starzeniu się nieruchomości.

Nadal borykamy się z problemem związanym z niszczeniem wspólnego mienia spółdzielczego. W dalszym ciągu w mniejszym czy większym stopniu dewastowana jest mała architektura, place zabaw, boiska i urządzenia sportowe, zieleń oraz klatki schodowe i elewacje.

## PRZYKŁADY DEWASTACJI SPRZĘTU



Pomimo wyżej opisanych problemów Spółdzielnia dokłada wszelkich starań aby osiedla stawały się pod względem estetyki coraz ładniejsze i jak najbardziej funkcjonalne.

Montowane są nowe stojaki do rowerów, ławki, kosze na śmieci. W ubiegłym roku został przeprowadzony remont ulicy osiedlowej – nowa nakładka asfaltowa -przy bud. 24, 19, 20, 21, 22,







Na terenie całej Spółdzielni posadzonych zostało kilkaset nowych drzew i krzewów. Zrealizowano kolejne zadania balkonów na ostatnich kondygnacjach budynków, zakończyliśmy wymianę drzwi wejściowych do budynków, kontynuujemy wymianę okien piwnicznych.



Wszystkie te prace poprawiają w znaczny sposób wygląd i funkcjonalność osiedli.

## WYNIKI FINANSOWE DZIAŁALNOŚCI

1) Działalność ogólna Spółdzielni przedstawia się następująco:

– lokale mieszkalne	+	50.411,00
– lokale użytkowe	+	10.842,32
– wywóz odpadów	+	0
– społeczno-wychowawcza	-	48.845,07
– pozostałe koszty i przychody operacyjne	+	67.024,86
– koszty i przychody finansowe	+	17.838,41
– lokale mieszkalne na wynajem	+	44.615,28
– legalizacja wodomierzy	-	1.723,43
– rozliczenie gazu	+	1.740,24
– zarządzanie wspólnotami	+	2.374,65
– eksploatacja obca	+	410,72
– pozostała sprzedaż	+	25.168,31

2) Rozliczenie wyniku spółdzielni „rachunek zysków i strat”:

– na lokalach mieszkalnych – nadwyżka	+	50.411,00
– pozostała działalność operacyjna -zysk brutto	+	48.900,55
– podatek dochodowy	-	45.445,00
– zysk netto	+	3.455,55

### Koszty jednostkowe eksploatacji 2016 :

– plan	3,96 zł/m <sup>2</sup> p.u.
– wykonanie	3,81 zł/m <sup>2</sup> p.u.

w tym odpis na fundusz remontowy

– plan	2,00 zł/m <sup>2</sup> p.u.
– wykonanie	2,08 zł/m <sup>2</sup> p.u.

## ZASOBY OBCE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia administrowała 11 budynkami wspólnot mieszkaniowych ze 151 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 8.961,28m<sup>2</sup> p.u

– budynek nr 2 Os. Wojska Polskiego	-	990,00m <sup>2</sup>
– budynek nr 12 Os. Wojska Polskiego	-	1.800,00m <sup>2</sup>
– budynek nr 13 Os. Wojska Polskiego	-	1.440,00m <sup>2</sup>
– budynek nr 1 ul. Mossego	-	399,08m <sup>2</sup>
– budynki nr 4-8 Lasówki	-	3.036,30m <sup>2</sup>
– budynek nr 2 Chopina	-	783,90m <sup>2</sup>
– budynek nr 14 ul. 27 Stycznia	-	512,00m <sup>2</sup>

Spółdzielnia wypełniając obowiązki zarządcy nieruchomości, a w przypadku wspólnoty w Lasówkach jako Zarząd Wspólnoty, kieruje się przede wszystkim zasadą dbałości o interes właścicieli nieruchomości.

Nasze działania obejmują:

- bieżącą administrację nieruchomości,
- analizę i kontrolę wymagań finansowych nieruchomości,
- przygotowywanie rocznych budżetów, analizę kosztów i uzgadnianie stawek czynszu, zaliczek i odpisu na fundusz remontowy,
- podejmowanie wszystkich czynności, które mają na celu opiekę, utrzymanie i ochronę nieruchomości,
- zawieranie umów o świadczenie usług na rzecz wspólnoty,
- określanie i analizowanie alternatywnych sposobów wykorzystania nieruchomości celem zwiększenia jej wartości lub zmniejszenia kosztów jej utrzymani.

W 2018 roku Spółdzielnia zamierzała przystąpić do realizacji nadbudowy 3-ej kondygnacji w budynku nr 6 w Lasówkach. Poprzez nadbudowę dodatkowej kondygnacji budynek powiększy się o 4 mieszkania o powierzchni użytkowej od 50 do 73m<sup>2</sup> p.u.m.

Realizacja tej inwestycji pozwoli osiągnąć wiele dodatkowych celów:

- zwiększy się powierzchnia mieszkań całej wspólnoty,
- wyremontowany zostanie zużyty dach,
- zlikwidowane zostanie niebezpieczne pokrycie z eternitu,
- wyremontowane zostaną klatki schodowe i chodniki.



Niestety zadłużenie jednego z właścicieli mieszkania oraz decyzja wspólnoty o priorytetowym potraktowaniu przejścia tego lokalu w ramach licytacji komorniczej, zmusza nas do odłożenia planów inwestycyjnych na jakiś czas.

Pragniemy nadmienić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa jako administrator wspólnot mieszkaniowych pobiera wynagrodzenie za prowadzenie administracji i gospodarki tych Wspólnot w wysokości 1,10zł/m<sup>2</sup> m-c, co w ciągu roku pozwoliło uzyskać przychody w kwocie **121.570,46 zł**.

## **2. Zadłużenie czynszowe na 31.12.2017r**

Zadłużenie z tytułu zaległości eksploatacyjnych lokali mieszkalnych bez lokali mieszkalnych powiernictwa na dzień 31.12.2017r. wyniosło 155.881,76zł co stanowi 2,45% w stosunku do rocznego naliczenia czynszu i zwiększyło się w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2016r., które wynosiło 152.142,84 zł i stanowiło 2,54 % - o 3.738,92 zł i 2,46 %.

Spółdzielnia może pochwalić się jednym z najniższych wskaźników zaległości dla spółdzielni o podobnej wielkości zasobów.

### Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali mieszkalnych

W 181 mieszkaniach czyli w 14,76 % ogółu mieszkań występowały zaległości w tym:

- □		w 64 mieszkaniach	na kwotę	5.761,38 zł
- 1 miesięczne		w 68 mieszkaniach	na kwotę	36.721,71 zł
- 2 miesięczne		w 25 mieszkaniach	na kwotę	27.673,92 zł
- 3 miesięczne		w 7 mieszkaniach	na kwotę	9.964,02 zł
- 4 miesięczne		w 4 mieszkaniach	na kwotę	7.735,08 zł
- ponad 4 miesięcy		w 13 mieszkaniach	na kwotę	68.025,65 zł

### Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali użytkowych

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych własnych na dzień 31.12.2017 roku wynosi 13.035,10 zł co stanowi 3,01 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu i zwiększyło się o 0,11 % w stosunku rocznym do zadłużenia na dzień 31.12.2016 roku, które wynosiło 13.021,36 zł i stanowiło 3,11 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu.

W 13 lokalach użytkowych zaległość stanowi 3,11% w stosunku rocznym do naliczonego czynszu występowały zaległości w tym:

- □		w 2 lokalach	na kwotę	629,41 zł
- 1 miesięczne		w 12 lokalach	na kwotę	9.213,91 zł
- 3 miesięczne		w 3 lokalach	na kwotę	3.191,78 zł

### **Zadłużenie wg lokali i osiedli**

<b>osiedle</b>	<b>lokale mieszkalne</b>	<b>lokale użytkowe</b>	<b>Razem</b>
Os. Chopina	29.604,60	3.315,82	32.920,42
Os. Woj. Pol.	126.277,16	9.719,28	135.996,44
<b>RAZEM:</b>	<b>155.881,76</b>	<b>13.035,10</b>	<b>168.916,86</b>

W stosunku do 2016 roku ilość mieszkań zalegających z opłatami eksploatacyjnymi zwiększyła się o 23 mieszkania.

W ciągu 2017 roku podjęto następujące czynności windykacyjne :

- wysłano 344 wezwań do zapłaty		
- skierowano 23 spraw do sądu	na kwotę	62.145,25
- uzyskano 23 wyroków	na kwotę	57.735,55
- skierowano 11 wyroków do Komornika	na kwotę	37.604,54
- zapłacono wyroków	na kwotę	33.832,65
- w 16 przypadkach rozłożono spłatę na raty,	na kwotę	68.776,04

Każdorazowo Spółdzielnia stara się o ugodowe ustalenie zasad spłaty zaległości.

W wypadku niedotrzymania warunków uzgodnionych z dłużnikami podejmowane są wszelkie działania określone prawem i statutem w celu odzyskania należności. W kilku przypadkach Zarząd wyraził zgodę na odrobienie zaległości czynszowych poprzez wykonywanie prac na rzecz Spółdzielni /sprzątanie, wygrabianie trawników, prace przy zieleni/

W 2017 r. Gmina poprzez OPS przyznawała dodatki mieszkaniowe 49 mieszkańcom Spółdzielni o niskich dochodach, którzy spełniali warunki określone ustawą o dodatkach mieszkaniowych, na łączną kwotę 146.638,61 zł.

### 3. Koszty i przychody GZM.

<b>Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni za rok 2016</b>	<b>6.030.050,69</b>
Pozostałe koszty operacyjne opłaty sądowe, koszty sądowe, zastępstwo procesowe ,	34.624,72
Koszty finansowe	15.340,47
<b>Przychody ze sprzedaży robót i usług</b>	<b>6.070.050,69</b>
– zarządzanie wspólnotami	121.570,46
– przychody – wywóz śmieci	338.380,00
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych	2.939.518,45
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach usługowych	270.446,66
– wynajem lokali mieszkalnych	61.800,00
– wpływy z tyt. wnoszonych opłat za c.o. i c.w.	1.892.225,07
– sprzedaż usług w administracji zleconej	17.209,54
– sprzedaż energii cieplnej dla odbiorców zewnętrznych	193.048,08
– sprzedaż pozostałych usług eksploatacyjnych (wynajem świetlicy, pośrednictwo ubezpieczeniowe	25.168,31
– przychody społeczno – wychowawcze	28.480,03
– rozliczenie gazu	26.014,00
– sprzedaż konserwatorów	12.673,52
– sprzedaż wewnętrzna	40.000,00
– legalizacja wodomierzy	45.661,57
– sprzątanie klatek schodowych	57.855,00
<b>Pozostałe przychody operacyjne :</b>	
– zwrot opłat sądowych, zastępstwo procesowe ,PFRON, odszkodow.	91.159,44
– przychód ze sprzedaży majątku	10.490,14
– przychody finansowe :	
a/ odsetki od zaległości czynszowych	10.531,88
b/ odsetki od lokat	22.647,00

Działalność związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką w kwocie 50.411,00 zł z tego: 25 nieruchomości zamknęły się wynikiem dodatnim na kwotę 71.260,23zł, a 13 nieruchomości wynikiem ujemnym na kwotę 20.849,23zł, natomiast na działalności gospodarczej powstał zysk netto w kwocie 3.455,55zł.

**Zarząd Spółdzielni złoży wniosek do Walnego Zgromadzenia aby zysk netto w kwocie 3.455,55 zł, powstały na działalności gospodarczej przeznaczyć: na fundusz zasobowy.**

### 4. Działalność remontowa.

Roboty remontowe realizowano w oparciu o plan remontów na rok 2017, zatwierdzony uchwałą nr 6/2016 Rady Nadzorczej z dnia 7 grudnia 2016 r. z późniejszymi zmianami tj. uchwałą nr 1/2017 z dnia 4.05 kwietnia 2017r.

Zakres rzeczowy robót remontowych został przygotowany na podstawie opracowanego planu potrzeb remontowych oraz w oparciu o przewidywane środki finansowe na funduszu remontowym.

Środki na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych pochodziły z opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni (w ramach odpisu na fundusz remontowy).

**W 2017 roku wykonano roboty remontowe o wartości: 1.574.716,63 zł.**

**Wykonanie finansowe planu remontów zasobów mieszkaniowych  
oraz mienia wspólnego na poszczególnych osiedlach**

Osiedle	Plan	Wykonanie	% wykonania
<b>Zasoby mieszkaniowe</b>			
ul. Chopina	145.561,85	180.805,10	124,12
Os. Woj. Polskiego	1.269.502,92	1.266.379,43	99,75
<b>Mienie wspólne</b>	97.500,00	127.532,10	130,80
<b>Ogółem:</b>	<b>1.512.564,77</b>	<b>1.574.716,63</b>	<b>104,11</b>

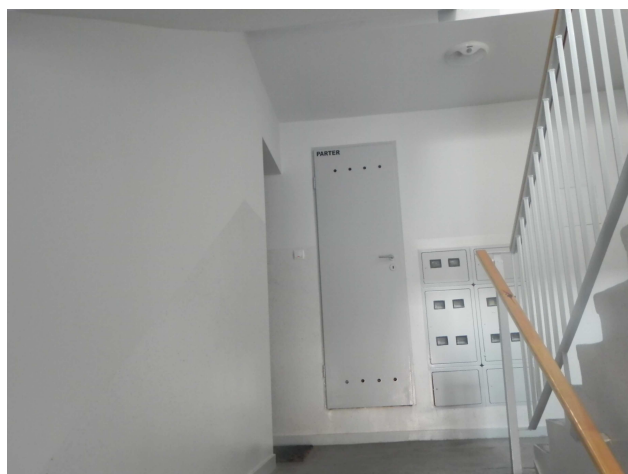
W roku sprawozdawczym Zarząd przy planowaniu remontów nieruchomości budynkowych szczególną uwagę zwracał na prace modernizacyjne, poprawiające estetykę oraz funkcjonalność budynków i osiedli, a w szczególności: malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty połączeń dachowej, remonty balkonów, zadaszenia balkonów, remont ulicy osiedlowej, wymiana oświetlenia na klatkach schodowych i piwnicach / oświetlenie energooszczędne.

Prace te będą kontynuowane w roku bieżącym oraz latach następnych.

Na większość prac remontowych zostały ogłoszone i przeprowadzone przetargi lub zapytania ofertowe.

Takie postępowanie pozwoliło nam zaoszczędzić znaczne środki finansowe, co następnie pozwoliło nam wykonać większy zakres rzeczowy remontów od pierwotnie planowanego.

Fundusz remontowy na koniec 2017 roku zamknął się kwotą dodatnią w wysokości **152.952,86 zł.**, środki te zasilą fundusz remontowy roku 2018.





**WYKONANIE RZECZOWE PLANU REMONTÓW ZA ROK 2017  
Z PODZIAŁEM NA NIERUCHOMOŚCI**

pow.użytk.  
w m<sup>2</sup>

**CHOPINA 4**

1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	6 236,08				
2	Odpis na rok 2017		21 202,74			
3	Zwrot za stol. drzwiową 4/1			389,82	413,00	
4	Zwrot za wym.instal.elekt.4/1			2 450,53	0,00	
5	Wym.odpowietrzników kan.san.			750,00	750,00	
6	Drobne roboty budowlane				254,42	
7	Remont balkonu m.16 , 20			4 968,00	7 549,17	
8	Zwrot za stolarkę okienną				196,71	
9	termomodernizacja				2 992,87	
10	fotowoltaika				743,39	
	<b>Razem:</b>	<b>6 236,08</b>	<b>21 202,74</b>	<b>8 558,35</b>	<b>12 899,56</b>	<b>14 539,26</b>

**CHOPINA 6**

1 338,50

LP	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-2 043,34				
2	Odpis na rok 2017		21 202,74			
3	Wym.odpowietrzników kon.san.			750,00	1 000,00	
4	Remont balkonu m.16			2 484,00		
5	termomodernizacja				2 992,87	
6	fotowoltaika				743,39	
7	drobne prace budowlane				1 599,29	
	<b>Razem:</b>	<b>-2 043,34</b>	<b>21 202,74</b>	<b>3 234,00</b>	<b>6 335,55</b>	<b>12 823,85</b>

**CHOPINA 10**

767,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	Saldo na 31.12.2017r
1	BO	-54 766,77				
2	Odpis na rok 2017		12 154,00			
3	Zwrot wym.instal.elekt.10/10,14			7 204,64	2 801,85	
4	Naprawa stopni schodowych				398,19	
5	Remont balkonu m.9,11,12,13			5 800,00	4 180,18	
	<b>Razem:</b>	<b>-54 766,77</b>	<b>12 154,00</b>	<b>13 004,64</b>	<b>7 380,22</b>	<b>-49 992,99</b>

**CHOPINA 12**

767,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody r oku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-43 928,33				
2	Odpis na rok 2017		12 154,00			
3	Zwrot za stol. drzwiową 12/15			389,82	413,00	
4	Zwrot za stol. okienną 12/4,8			2 400,00	1 232,76	
5	Remont balkonu m.14			1 350,00	1 508,26	
6						
	<b>Razem:</b>	<b>-43 928,33</b>	<b>12 154,00</b>	<b>4 139,82</b>	<b>3 154,02</b>	<b>-34 928,35</b>

**CHOPINA 14**

1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	35 575,56				
2	Odpis na rok 2017		21 202,74			
3	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 200,00	1 000,00	
4	Izolacja ścian piwnic			23 870,98	11 857,28	
5	Remont balkonu m.29			2 538,00		
6	termomodernizacja				2 992,87	
7	drobne prace dekarские				281,58	
	<b>Razem:</b>	<b>35 575,56</b>	<b>21 202,74</b>	<b>27 608,98</b>	<b>16 131,73</b>	<b>40 646,57</b>

**CHOPINA 16**

1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-1 736,12				
2	Odpis na rok 2017		21 202,74			
3	Zwrot za stol. okienną 16/18			500,00	0,00	
4	Naprawa posadzek w piwnicy				2 162,69	
5	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 200,00	875,00	
6	termomodernizacja				2 992,87	
7	izolacja ścian piwnic				18 656,86	
	<b>Razem:</b>	<b>-1 736,12</b>	<b>21 202,74</b>	<b>1 700,00</b>	<b>24 687,42</b>	<b>-5 220,80</b>



**Chopina 18**

1 338,50

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	24 819,54				
2	Odpis na rok 2017		21 202,74			
3	Wymiana odpowietrzników kan.san.			1 200,00	875,00	
4	Naprawa stopni schodowych				408,72	
5	Naprawa elewacji				329,46	
6	termomodernizacja				2 992,87	
7	fotowoltaika				743,39	
8	izolacja ścian piwnic				19 422,46	
	<b>Razem:</b>	<b>24 819,54</b>	<b>21 202,74</b>	<b>1 200,00</b>	<b>24 771,90</b>	<b>21 250,38</b>

**CHOPINA 20**

1.714,90

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	25 942,00				
2	Odpis na rok 2017		27 164,56			
3	Wym.odpowietrzników kan san.			1 350,00	1 125,00	
4	Drobne rob. budowlane				624,56	
5	Zwrot za stolarkę okienną				279,85	
	<b>Razem:</b>	<b>25 942,00</b>	<b>27 164,56</b>	<b>1 350,00</b>	<b>2 029,41</b>	<b>51 077,15</b>

**CHOPINA 22**

1 472,60

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	1 543,40				
2	Odpis na rok 2017		23 326,94			
3	Zwrot za stol. drzwiową 22/24			389,82	400,00	
4	Zwrot za stol. okienną 22/24			670,00	343,83	
5	Zwrot za wym.instal.elekt.22/11			1 408,89	1 408,89	
6	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 050,00	1 134,00	
7	Remont pokrycia dachowego			81 247,35	78 178,86	
8	Drobne rob, budowlane				1 132,23	
9	fotowoltaika				817,87	
	<b>Razem:</b>	<b>1 543,40</b>	<b>23 326,94</b>	<b>84 766,06</b>	<b>83 415,68</b>	<b>-58 545,34</b>

**O.W.P. 3**

917,95

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-18 367,44				
2	Odpis na rok 2017		14 540,36			
3	Wymiana wyłazu dachowego			1 800,00	1 800,00	
4	Remont pokrycia dachowego			38 693,68	37 884,18	
5	Remont schodów-wejście do bud.			6 500,00		
6	Zwrot za wym. stolarki okiennej			1 750,00	1 555,31	
7	Drobne roboty remontowe				850,40	
8	Wymiana nasady kominowej				363,67	
9	termomodernizacja				4 788,40	
	<b>Razem:</b>	<b>-18 367,44</b>	<b>14 540,36</b>	<b>48 743,68</b>	<b>47 241,96</b>	<b>-51 069,04</b>

**O.W.P. 4**

916,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-18 673,99				
2	Odpis na rok 2017		14 509,44			
3	Czyszczenie kanaliz.sanitarnej			3 600,00	3 456,00	
4	Wymiana wyłazu dachowego			1 800,00	1 800,00	
5	Remont kominów			4 870,00	1 561,12	
6	Remont balkonu			2 538,00		
7	Naprawa instal. odgromowej				511,28	
8	Odpowietrzenie kanalizacji				839,81	
9	termomodernizacja				4 788,40	
10	Różne drobne roboty				320,33	
	<b>Razem:</b>	<b>-18 673,99</b>	<b>14 509,44</b>	<b>12 808,00</b>	<b>13 276,94</b>	<b>-17 441,49</b>

**O.W.P. 5**

1 638,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-43 174,30				
2	Odpis na rok 2017		25 955,34			
3	Splata kredytu			2 606,85	2 606,70	
4	Wym. okien piwnicznych			9 500,00	7 647,89	
5	Wym. obudowy tablic energet.			14 537,00	7 086,70	
6	Drobne rob. bud. (naprawa schodów+zamurowanie przekuć w ścianach)				1 775,83	
7	Odwodnienie pionu balkonowego				2 287,05	
8	Wym. rur żeliw. deszczówki 1i2 kl.				5 354,66	
9	termomodernizacja				6 548,45	
10	fotowoltaika				910,01	
	<b>Razem:</b>	<b>-43 174,30</b>	<b>25 955,34</b>	<b>26 643,85</b>	<b>34 217,29</b>	<b>-51 436,25</b>

**O.W.P. 6**

3.033,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-39 837,32				
2	Odpis na rok 2017		48 045,72			
3	Splata kredytu			4 693,77	4 825,84	
4	Wym.wyłazów dachowych -2 szt			3 600,00	3 600,00	
5	Czyszczenie kan.sanitarnej			8 100,00	7 776,00	
6	Wym.oświetl. na kl.chod.ipiwni.			11 000,00	7 342,48	
7	Zwrot za stol. drzwiową 6/12,33			779,64	826,00	
8	Zwrot za stol. okienną - 6/12			2 150,00	1 995,89	
9	Wym.obudowy tablic energet.			10 218,00	2 703,33	
10	Wymiana okien piwnicznych			17 600,00	18 346,44	
11	Naprawa biegów schodowych				1 332,43	
12	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 650,00	2 249,96	
13	termomodernizacja				9 646,10	
14	fotowoltaika				1 684,50	
15	drobne roboty dekarские				915,28	
16	remont kominów				3 923,95	
17	drobne roboty budowlane				1 396,31	
18	Wymiana przyłącza deszczowego				8 613,26	

<b>Razem:</b>	<b>-39 837,32</b>	<b>48 045,72</b>	<b>59 791,41</b>	<b>77 177,77</b>	<b>-68 969,37</b>
---------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

**O.W.P. 7** **1 638,50**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-10 241,04				
2	Odpis na rok 2017		25 955,34			
3	Splata kredytu			2 132,12	2 164,24	
4	Wym.wyłazu dachowego			1 800,00	1 800,00	
5	Remont pokrycia dachowego			64 324,94	62 312,46	
6	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 050,00	648,00	
7	Remont balkonu m. 10			2 600,00	2 031,24	
8	Naprawa biegów schodowych				1 636,66	
9	termomodernizacja				6 479,65	
10	Drobne prace budowlane				660,81	
	<b>Razem:</b>	<b>-10 241,04</b>	<b>25 955,34</b>	<b>71 907,06</b>	<b>77 733,06</b>	<b>-62 018,76</b>

**O.W.P. 8** **1 258,00**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-42 650,44				
2	Odpis na rok 2017		19 927,92			
3	Splata kredytu			1 597,66	1 659,16	
4	Wymiana okien piwnicznych			3 510,00	2 966,35	
5	Naprawa instalacji odgromowej				1 820,11	
6	termomodernizacja				4 699,33	
7	drobne prace dekarские i bud.				176,47	
	<b>Razem:</b>	<b>-42 650,44</b>	<b>19 927,92</b>	<b>5 107,66</b>	<b>11 321,42</b>	<b>-34 043,94</b>

**O.W.P. 9** **916,00**

Lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-27 334,92				
2	Odpis na rok 2017		14 509,44			
3	Splata kredytu			1 145,03	1 208,08	
4	Zwrot za stol. drzwiową 9/7			389,92	0,00	
5	Drobne roboty budowlane				965,14	
6	termomodernizacja				1 996,88	
	<b>Razem:</b>	<b>-27 334,92</b>	<b>14 509,44</b>	<b>1 534,95</b>	<b>4 170,10</b>	<b>-16 995,58</b>

**O.W.P. 10** **916,00**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	2 591,41				
2	Odpis na rok 2017		14 509,44			
3	Splata kredytu			1 145,03	1 208,08	
4	Mal. klatki. schodowej			34 772,08	25 586,66	
5	Montaż nawietrzaków				220,00	
6	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 050,00	874,99	
7	Wym.okna dachowego				1 846,70	
8	Remont instalacji elektr.kl.schod				1 728,29	



**O.W.P. 16**

2 931,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-18 789,97				
2	Odpis na rok 2017		46 432,24			
3	Splata kredytu			11 324,58	9 758,09	
4	Remont zejścia do lokalu			23 974,18	23 053,03	
5	Remont kominów			7 061,36	6 067,56	
6	Uszczelnienie dylatacji			8 000,00	2 610,58	
7	Drobne roboty dekarские				1 400,22	
8	Malowanie opierzeń balkonowych				3 548,05	
9	fotowoltaika				1 628,01	
	<b>Razem:</b>	<b>-18 789,97</b>	<b>46 432,24</b>	<b>50 360,12</b>	<b>48 065,54</b>	<b>-20 423,27</b>

**O.W.P. 17**

835,60

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	1 052,73				
2	Odpis na rok 2017		13 236,14			
3	Splata kredytu			3 225,42	2 782,79	
4	Mal.klatek schodowych i piwnic			25 685,68	20 840,56	
5	Roboty elektryczne - w pom.piwn.				630,24	
6	Wym.drzwi do piwnic szt.2				1 473,52	
7	termomodernizacja				1 821,60	
8	fotowoltaika				464,09	
9	Drobne prace budowlane				495,24	
	<b>Razem:</b>	<b>1 052,73</b>	<b>13 236,14</b>	<b>28 911,10</b>	<b>28 508,04</b>	<b>-14 219,17</b>

**O.W.P. 18 A**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	432 334,71				
2	Odpis na rok 2017		90 599,96			
3	Zwrot za stol. okienną 18/29			180,00	155,29	
4	Wym.oświetl.na kl.schod.i piwn.			27 197,00	13 782,17	
5	Rem.pokrycia dach.seg.01-04			126 724,73	126 724,73	
6	Rem.pokrycia dach.seg.05			32 684,84	38 488,26	
7	Malowanie przejść pod bud.			14 300,00	12 151,10	
8	Naprawa pokrycia z gontu				1 540,13	
9	Drobne rob.budowlane				1 674,32	
10	Remont schodów kl.11				1 538,88	
11	Remont kanalizacji deszczowej				1 819,17	
12	Remont centralki domofonowej				1 098,63	
13	Izolacja ścian piwnic seg. 11				22 703,33	
14	fotowoltaika				3 176,64	
15	Wymiana rynien i rur spustowych				1 567,05	
	<b>Razem:</b>	<b>432 334,71</b>	<b>90 599,96</b>	<b>201 086,57</b>	<b>226 419,70</b>	<b>296 514,97</b>

**O.W.P. 18B**

2 560,21

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	207 554,12				
2	Odpis na rok 2017		40 553,55			
3	Remont centralki domofonowej				778,39	
4	Remont oświetlenia				1 570,77	
5	fotowoltaika				1 421,92	
6	drobne roboty dekarские				420,32	
	<b>Razem:</b>	<b>207 554,12</b>	<b>40 553,55</b>	<b>0,00</b>	<b>4 191,40</b>	<b>243 916,27</b>

**O.W.P. 19**

876,66

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-6 126,96				
2	Odpis na rok 2017		13 886,45			
3	Wym.drzwi wejsciowych do bud.			3 250,00	3 075,61	
4	Mal.klatek schodowych i piwnicy			33 657,03	24 719,60	
5	Wym.oświetlenia na kl. schodowej				672,68	
6	Wym.drzwi wejsciowych do piwn			750,00	731,54	
7	Remont posadzek w suszarniach				1 485,78	
8	termomodernizacja				1 911,11	
9	fotowoltaika				486,89	
	<b>Razem:</b>	<b>-6 126,96</b>	<b>13 886,45</b>	<b>37 657,03</b>	<b>33 083,21</b>	<b>-25 323,72</b>

**O.W.P. 20**

876,66

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-41 516,58				
2	Odpis na rok 2017		13 886,45			
3	Wym.oświetl. na kl.schod i piwn.			5 500,00	2 873,56	
4	Wym.drzwi wejściowych do bud..			3 250,00	3 275,58	
5	Wym.drzwi wejściowych dopiwnic			750,00	0,00	
6	termomodernizacja				1 911,11	
7	fotowoltaika				486,89	
8	Czyszczenie przewodów kominowych				383,76	
9	drobne prace budowlane				247,57	
10	malowanie wejścia do budynku				178,83	
	<b>Razem:</b>	<b>-41 516,58</b>	<b>13 886,45</b>	<b>9 500,00</b>	<b>9 357,30</b>	<b>-36 987,43</b>

**O.W.P. 20A**

86,44

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-935,10				
2	Odpis na rok 2017		1 369,23			
3	Drobne prace dekarские				899,21	
	<b>Razem:</b>	<b>-935,10</b>	<b>1 369,23</b>	<b>0,00</b>	<b>899,21</b>	<b>-465,08</b>

**O.W.P. 21**

2 715,72

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-48 981,26				
2	Odpis na rok 2017		43 017,56			
3	Wym.drzwi wej.do budynku			19 500,00	19 653,48	
4	Zwrot za stol. drzwiową 21/23			389,82	205,00	
5	Zwrot za stol. okienną 21/13			1 050,00	771,89	
6	Malowanie kl.schodowych i piwnic			100 499,16	72 356,17	
7	Wym.drzwi wej.do piwnic			4 500,00	4 389,23	
8	Remont balkonów			5 076,00		
9	Malowanie przejścia pod bud.			2 250,00	2 048,13	
10	termomodernizacja				5 920,26	
11	fotowoltaika				1 508,29	
12	Naprawa rur spustowych				932,83	
13	Drobne roboty dekarские				806,54	
14	Drobne roboty budowlane (elewacja)				1 277,76	
	<b>Razem:</b>	<b>-48 981,26</b>	<b>43 017,56</b>	<b>133 264,98</b>	<b>109 869,58</b>	<b>-115 833,28</b>

**O.W.P. 22**

2 294,38

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-21 869,47				
2	Odpis na rok 2017		36 343,09			
3	Wym.drzwi wej.do budynku			16 250,00	16 377,90	
4	Zwrot za stol. drzwiową 22/7			389,82	349,00	
5	Zwrot za stol.okienną 22/7,16			3 300,00	2 875,00	
6	Malowanie kl. schodowych i piwnic			84 000,00	62 353,57	
7	Wym.drzwi wej.do piwnic			3 750,00	3 657,69	
8	Malowanie przejścia pod bud.			2 250,00	2 048,13	
9	Remont balkonów m. 27 , 29			5 976,00	602,20	
10	Drobne roboty dekarские				2 330,80	
11	termomodernizacja				5 001,74	
12	fotowoltaika				1 274,28	
	<b>Razem:</b>	<b>-21 869,47</b>	<b>36 343,09</b>	<b>115 915,82</b>	<b>96 870,31</b>	<b>-82 396,69</b>

**O.W.P. 23**

2 006,97

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-57 616,82				
2	Odpis na rok 2017		31 790,69			
3	Wym.oświetl.na kl.schod.i piwn.			9 248,00	9 106,61	
4	Zwrot za stol. drzwiową 23/23			389,82	????	
5	Zwrot za stol.okienną 23/3			685,00	533,08	
6	Mal Klatek schodowych i piwn.			67 200,00	50 759,30	
7	Wym.drzwi wejściowych do piwnic.			3 000,00	2 520,00	
8	Mal przejścia pod budynkiem			2 250,00	2 177,25	
9	Remont balkonów			7 614,00	3 965,91	
10	Remont posadzek w suszarniach				671,24	
11	termomodernizacja				4 375,18	

12	Fotowoltaika				1 114,66	
13	Drobne roboty budowlane (elewacje)				1 045,27	
	<b>Razem:</b>	<b>-57 616,82</b>	<b>31 790,69</b>	<b>90 386,82</b>	<b>76 268,50</b>	<b>-102 094,63</b>

**O.W.P. 24** **3 575,53**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-9 338,41				
2	Odpis na rok 2017		56 635,94			
3	Wym.oświetl. Na kl.schod.i piwn.			14 500,00	10 532,17	
4	Zwrot za stol. drzewiową 24/23,26			779,64	1 239,01	
5	Remont posadzek wwiatrołapach			22 821,13	14 590,80	
6	Mal.klatek schodowych i mpiwnic			111 050,74	94 689,69	
7	Wym.drzwi wejściowych do piwnic			6 000,00	5 852,30	
8	Remont balkonów			7 452,00	7 038,00	
9	Zwrot za stol. okienną m.48,49			1 452,00	681,09	
10	Uszczelnienie dylatacji			8 000,00	2 936,91	
11	termomodernizacja				7 794,64	
12	Fotowoltaika				1 985,82	
13	wymiana dzwonek				1 393,80	
	<b>Razem:</b>	<b>-9 338,41</b>	<b>56 635,94</b>	<b>172 055,51</b>	<b>148 734,23</b>	<b>-101 436,70</b>

**O.W.P. 26** **1 708,90**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	131 252,23				
2	Odpis na rok 2017		27 069,88			
3	Remont instalacji solarnej				7 452,00	
4	Remont oświetlenia				523,60	
	<b>Razem:</b>	<b>131 252,23</b>	<b>27 069,88</b>	<b>0,00</b>	<b>7 975,60</b>	<b>150 346,51</b>

**O.W.P. 27** **1 577,00**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	94 073,05				
2	Odpis na rok 2017		24 980,16			
3	Remont oświetlenia				523,59	
	<b>Razem:</b>	<b>94 073,05</b>	<b>24 980,16</b>	<b>0,00</b>	<b>523,59</b>	<b>118 529,62</b>

**O.W.P. 28** **1 577,00**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	74 232,70				
2	Odpis na rok 2017		24 980,16			
	<b>Razem:</b>	<b>74 232,70</b>	<b>24 980,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99 212,86</b>

**O .W.P. 29** **1 614,20**

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	58 262,23				



2	Odpis na rok 2017		25 569,77			
	<b>Razem:</b>	<b>58 262,23</b>	<b>25 569,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83 832,00</b>

**O.W.P. 30** 784,20

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	18 869,49				
2	Odpis na rok 2017		12 422,09			
	<b>Razem:</b>	<b>18 869,49</b>	<b>12 422,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 291,58</b>

**O.W.P. 31** 1 921,30

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	30 895,59				
2	Odpis na rok 2017		30 434,41			
	<b>Razem:</b>	<b>30 895,59</b>	<b>30 434,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61 330,00</b>

**O.W.P. 32** 1 431,80

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	5 756,04				
2	Odpis na rok 2017		22 680,43			
	<b>Razem:</b>	<b>5 756,04</b>	<b>22 680,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28 436,47</b>

**MIENIE  
WSPÓLNE**

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2017r
1	BO	7 076,41				
2	Odpis na rok 2017		98 502,36			
3	Nadwyżka walnego zgromadzenia 5/2017		23 021,15			
4	Remont drogi osiedlowej z parkingami, regulacja studzienek, i wpustów ulicznych - bud, 24,19, 20,21,22			97 500,00	121 770,00	
5	Remont placu zabaw os.Chopina				4 200,00	
6	Remont nawierzchni drogi Chopina				1 562,10	
	<b>Razem:</b>	<b>7 076,41</b>	<b>121 523,51</b>	<b>97 500,00</b>	<b>127 532,10</b>	<b>1 067,82</b>

**Planowane koszty i dochody  
Funduszu remontowego w  
Spółdzielni Mieszkaniowej**

1) BO	605,955,58
2) Odpis na fundusz remontowy	1.121.713,91
<b>RAZEM DOCHODY</b>	<b>1.727.669,49</b>

**Nieruchomości budynkowe**

1) BO	598.879,17
2) Odpis na fundusz remontowy	100.190,40
<b>RAZEM DOCHODY</b>	<b>1.599.069,57</b>

<b>KOSZTY:</b>	1.447.184,53
<b>BILANS ZAMKNIĘCIA:</b>	<b>151.885,04</b>
<b><u>Mienie Wspólne</u></b>	
1) BO	7.076,41
2) Odpis na fundusz remontowy	121.523,51
<b>RAZEM DOCHODY:</b>	<b>128.599,92</b>
<b>KOSZTY:</b>	127.532,10
<b>BILANS ZAMKNIĘCIA:</b>	<b>1.067,82</b>

## PLAN REMONTÓW NA ROK 2018

Od początku 2017r. Spółdzielnia nawiązała współpracę z firmą EXE-HOUSE z Poznania w sprawie poszukiwania możliwości skorzystania z dofinansowania zewnętrznego w zakresie energooszczędności gospodarowania ciepłem w naszej Spółdzielni.

Opracowano dokumentację i złożone zostały dwa wnioski:

1. *Wykorzystanie potencjału energii odnawialnej na rzecz społeczności zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp. działanie 3.1. wytwarzanie i dystrybucja energii ze źródeł odnawialnych – montaż pomp ciepła i paneli fotowoltaicznych w celu produkcji energii elektrycznej do wykorzystania w podgrzewaniu wody użytkowej, koszt 2.031.816,00 zł – dofinansowanie do 70% kosztów kwalifikowanych (1.020.630zł),*  
Wniosek przeszedł weryfikację formalno-merytoryczną i znalazł się w grupie 105 wniosków do oceny. Aktualnie znajdujemy się na 51 miejscu.
2. *Kompleksowa termomodernizacja budynków wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp. działanie 3.2.2. kompleksowa modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej i wielorodzinnych budynków mieszkalnych – instrumenty finansowe – pożyczka do 70% kosztów kwalifikowanych*

W grudniu 2017 roku została podpisana Umowa na udzielenie przez BGK pożyczki *Jessica 2* w kwocie 8.131.836,00 zł na sfinansowanie 70 % wydatków – przy jednoczesnym udzieleniu pomocy publicznej w kwocie 1.693.311,50zł – pożyczka udzielona do 31 grudnia 2037r.

Przystąpiliśmy już do realizacji projektu. Projekt ten zostanie zrealizowany w latach 2018-2020. Zadanie to będzie realizowane etapami.

**I etap** – polegający na dociepleniu ścian zewnętrznych, stropodachów, stropów w piwnicach /oraz wymiany balustrad balkonowych Chopina/ dotyczy 9 budynków ( 5 budynków os. Chopina 4,6,14,16,18 oraz 4 budynków os. Wojska Polskiego 3,4,5,6).

**II etap** - termomodernizacja 8 budynków os. Wojska Polskiego 7,8,9,10,11,15,17  
Termin realizacji 2019 rok

**III etap**- termomodernizacja 7 budynków os. Wojska Polskiego 19,20,21,22,23,24  
Termin realizacji 2020 rok.

Budynki po modernizacji będą spełniać normę cieplną 2021.

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	14 539,26				
2	Odpis na rok 2018		27 615,39			
3	Wymiana balustrad balkonowych			12 546,70		
4	Termomodernizacja - dokumentacja				3 607,47	
5	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			8 655,90		
6	Termomodernizacja - stropodach			1 138,12		
7	Termomodernizacja - ściany			103 677,23		
8	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			1 650,00		
9	Termomodernizacja - ograniczenie czasu pracy cyrkulacji			1 320,00		
10	Zwrot za stolarkę otworową			2 199,09		
	<b>Razem:</b>	<b>14 539,26</b>	<b>27 615,39</b>	<b>131 187,04</b>	<b>3 607,47</b>	<b>38 547,18</b>

### CHOPINA 6

1338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	12 823,85				
2	Odpis na rok 2018		27 615,39			
3	Wymiana balustrad balkonowych			12 546,70		
4	Termomodernizacja - dokumentacja				3 607,47	
5	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			8 655,90		
6	Termomodernizacja - stropodach			1 138,12		
7	Termomodernizacja - ściany			103 677,23		
8	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			1 650,00		
9	Termomodernizacja - ograniczenie czasu pracy cyrkulacji			1 320,00		
	<b>Razem:</b>	<b>12 823,85</b>	<b>27 615,39</b>	<b>128 987,95</b>	<b>3 607,47</b>	<b>36 831,77</b>

### CHOPINA 10

767,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	-49 992,99				
2	Odpis na rok 2018		15 830,21			
3	Zwrot za stolarkę otworową			1 021,48		
4						
	<b>Razem:</b>	<b>-49 992,99</b>	<b>15 830,21</b>	<b>1 021,48</b>	<b>0,00</b>	<b>-34 162,78</b>

### CHOPINA 12

767,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	-34 928,35				
2	Odpis na rok 2018		15 830,21			
3	Zwrot za stolarkę otworową			345,31		
4	Zwrot za montaż nawietrzaka				140,00	
	<b>Razem:</b>	<b>-34 928,35</b>	<b>15 830,21</b>	<b>345,31</b>	<b>140,00</b>	<b>-19 238,14</b>

**CHOPINA 14**

1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	40 646,57				
2	Odpis na rok 2018		27 615,39			
3	Wymiana balustrad balkonowych			12 546,70		
4	Termomodernizacja - dokumentacja				3 607,47	
5	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			8 655,90		
6	Termomodernizacja - stropodach			1 138,12		
7	Termomodernizacja - ściany			103 677,23		
8	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			1 650,00		
	<b>Razem:</b>	<b>40 646,57</b>	<b>27 615,39</b>	<b>127 667,95</b>	<b>3 607,47</b>	<b>64 654,49</b>

**CHOPINA 16**

1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	-5 220,80				
2	Odpis na rok 2018		27 615,39			
3	Wymiana balustrad balkonowych			12 546,70		
4	Termomodernizacja - dokumentacja				3 607,47	
5	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			8 655,90		
6	Termomodernizacja - stropodach			1 138,12		
7	Termomodernizacja - ściany			103 677,23		
8	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			1 650,00		
9	Zwrot za montaż nawietrzaków okiennych				250,00	
10	Zwrot za stolarkę otworową			565,23		
	<b>Razem:</b>	<b>-5 220,80</b>	<b>27 615,39</b>	<b>128 233,18</b>	<b>3 857,47</b>	<b>18 537,12</b>

**CHOPINA 18**

1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	21 250,38				
2	Odpis na rok 2018		27 615,39			
3	Balustrady			12 546,70		
4	Termomodernizacja - dokumentacja				3 607,47	
5	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			8 655,90		
6	Termomodernizacja - stropodach			1 138,12		
7	Termomodernizacja - ściany			103 677,23		
8	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			1 650,00		
9	Termomodernizacja - ograniczenie czasu pracy cyrkulacji			1 320,00		
10	Zwrot za stolarkę otworową			525,67		
	<b>Razem:</b>	<b>21 250,38</b>	<b>27 615,39</b>	<b>129 513,62</b>	<b>3 607,47</b>	<b>45 258,30</b>

**CHOPINA 20**

1 714,90

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	51 077,15				
2	Odpis na rok 2018		35 381,13			
3	Izolacja ścian piwnic			84 311,06		
4	Zwrot za stolarkę otworową			2 884,07		
	<b>Razem:</b>	<b>51 077,15</b>	<b>35 381,13</b>	<b>87 195,13</b>	<b>0,00</b>	<b>86 458,28</b>

**CHOPINA 22**

1 472,60

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018
1	BO	-58 580,84				
2	Odpis na rok 2018		30 382,09			
3	Zwrot za stolarkę otworową			2 656,24		
	<b>Razem:</b>	<b>-58 580,84</b>	<b>30 382,09</b>	<b>2 656,24</b>	<b>0,00</b>	<b>-28 198,75</b>

**O.W.P. 3**

917,95

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-51 069,04				
2	Odpis na rok 2018		18 938,77			
3	Termomodernizacja - dokumentacja				2 474,02	
4	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			6 084,96		
5	Termomodernizacja - stropodach			793,12		
6	Termomodernizacja - ściany			44 835,78		
7	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			1 650,00		
8	wymiana okien piwnicznych			7 119,71		
	<b>Razem:</b>	<b>-51 069,04</b>	<b>18 938,77</b>	<b>60 483,57</b>	<b>2 474,02</b>	<b>-34 604,29</b>

**O.W.P. 4**

916,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-17 441,49				
2	Odpis na rok 2018		18 898,54			
3	Termomodernizacja - dokumentacja				2 474,02	
4	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			6 084,96		
5	Termomodernizacja - stropodach			793,12		
6	Termomodernizacja - ściany			44 835,78		
7	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			1 650,00		
	<b>Razem:</b>	<b>-17 441,49</b>	<b>18 898,54</b>	<b>53 363,86</b>	<b>2 474,02</b>	<b>-1 016,97</b>

**O.W.P. 5**

1 638,586

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-51 436,25				
2	Odpis na rok 2018		33 806,65			
3	Termomodernizacja - dokumentacja				4 416,02	
4	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			10 420,16		
5	Termomodernizacja - stropodach			1 359,00		
6	Termomodernizacja - ściany			108 616,74		
7	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			1 650,00		
8	Termomodernizacja - ograniczenie czasu pracy cyrkulacji			3 840,00		
	<b>Razem:</b>	<b>-51 436,25</b>	<b>33 806,65</b>	<b>125 885,90</b>	<b>4 416,02</b>	<b>-22 045,62</b>

**O.W.P. 6**

3 033,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-68 969,37				
2	Odpis na rok 2018		62 575,64			
3	Termomodernizacja - dokumentacja				8 174,41	
4	Termomodernizacja - stropy nad piwnicą			19 622,60		
5	Termomodernizacja - stropodach			2 551,87		
6	Termomodernizacja - ściany			175 763,62		
7	Termomodernizacja - izolacja przewodów w piwnicach			2 400,00		
8	Termomodernizacja - ograniczenie czasu pracy cyrkulacji			6 690,00		
9	Zwrot za stolarkę otworową			2 285,74		
	<b>Razem:</b>	<b>-68 969,37</b>	<b>62 575,64</b>	<b>209 313,83</b>	<b>8 174,41</b>	<b>-14 568,14</b>

**O.W.P. 7**

1 638,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-62 018,76				
2	Odpis na rok 2018		33 804,87			
4	Termomodernizacja - dokumentacja				4 416,02	
5	Zwrot za stolarkę otworową			450,17		
	<b>Razem:</b>	<b>-62 018,76</b>	<b>33 804,87</b>	<b>450,17</b>	<b>4 416,02</b>	<b>-32 629,91</b>

**O.W.P. 8**

1 258,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-34 043,94				
2	Odpis na rok 2018		25 954,55			
3	Termomodernizacja				3 390,51	
	<b>Razem:</b>	<b>-34 043,94</b>	<b>25 954,55</b>	<b>0,00</b>	<b>3 390,51</b>	<b>-11 479,90</b>

**O.W.P. 9** **916,00**

Lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-16 995,58				
2	Odpis na rok 2018		18 898,54			
3	Termomodernizacja				2 468,76	
4	Zwrot za stolarkę otworową			3 518,31		
	<b>Razem:</b>	<b>-16 995,58</b>	<b>18 898,54</b>	<b>3 518,31</b>	<b>2 468,76</b>	<b>-565,80</b>

**O.W.P. 10** **916,00**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-18 919,90				
2	Odpis na rok 2018		18 898,54			
3	Termomodernizacja				2 468,76	
4	Zwrot za stolarkę otworową			450,17		
	<b>Razem:</b>	<b>-18 919,90</b>	<b>18 898,54</b>	<b>450,17</b>	<b>2 468,76</b>	<b>-2 490,12</b>

**O.W.P. 11** **2 324,00**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-65 053,01				
2	Odpis na rok 2018		47 947,83			
3	Termomodernizacja				6 263,55	
4	Zwrot za stolarkę otworową			1 548,53		
	<b>Razem:</b>	<b>-65 053,01</b>	<b>47 947,83</b>	<b>1 548,53</b>	<b>6 263,55</b>	<b>-23 368,73</b>

**O.W.P. 14** **1 276,00**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	0	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-42 595,31				
2	Rozliczenie budynku nr 14 OWP		42 595,31			
	<b>Razem</b>	<b>-42 595,31</b>	<b>42 595,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**O.W.P. 15** **1 800,00**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-25 452,34				
2	Odpis na rok 2018		37 136,88			
3	Termomodernizacja				4 851,28	
4	Zwrot za stolarkę otworową			450,17		
	<b>Razem:</b>	<b>-25 452,34</b>	<b>37 136,88</b>	<b>450,17</b>	<b>4 851,28</b>	<b>6 833,26</b>

**O.W.P. 16** **2 931,28**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-20 423,27				
2	Odpis na rok 2018		60 476,99			

3	Zwrot za stolarkę otworową			771,95		
	<b>Razem:</b>	<b>-20 423,27</b>	<b>60 476,99</b>	<b>771,95</b>	<b>0,00</b>	<b>40 053,72</b>

**O.W.P. 17** 835,60

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-14 219,17				
2	Odpis na rok 2018		17 239,76			
3	Termomodernizacja				2 252,07	
	<b>Razem:</b>	<b>-14 219,17</b>	<b>17 239,76</b>	<b>0,00</b>	<b>2 252,07</b>	<b>768,52</b>

**O.W.P. 18 A** 5719,64

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	296 514,97				
2	Odpis na rok 2018		118 005,32			
4	Zwrot za stolarkę otworową			767,93		
	<b>Razem:</b>	<b>296 514,97</b>	<b>118 005,32</b>	<b>767,93</b>	<b>0,00</b>	<b>414 520,29</b>

**O.W.P. 18B** 2 560,21

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	243 916,27				
2	Odpis na rok 2018		52 821,22			
3	Termomodernizacja					
	<b>Razem:</b>	<b>243 916,27</b>	<b>52 821,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>296 737,49</b>

**O.W.P. 19** 876,66

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-25 323,72				
2	Odpis na rok 2018		18 086,89			
3	Termomodernizacja				2 362,74	
4	Zwrot za stolarkę otworową			2 474,12		
	<b>Razem:</b>	<b>-25 323,72</b>	<b>18 086,89</b>	<b>2 474,12</b>	<b>2 362,74</b>	<b>-9 599,57</b>

**O.W.P. 20** 876,66

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-36 987,43				
2	Odpis na rok 2018		18 086,89			
3	Termomodernizacja				2 362,74	
	<b>Razem:</b>	<b>-36 987,43</b>	<b>18 086,89</b>	<b>0,00</b>	<b>2 362,74</b>	<b>-21 263,28</b>

**O.W.P. 20A** 86,44

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-465,08				
2	Odpis na rok 2018		1 783,39			



3	Termomodernizacja					
	<b>Razem:</b>	<b>-465,08</b>	<b>1 783,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 318,31</b>

**O.W.P. 21** **2 715,72**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-115 833,28				
2	Odpis na rok 2018		56 029,65			
3	Termomodernizacja				7 319,29	
4	Zwrot za stolarkę otworową			1 858,43		
	<b>Razem:</b>	<b>-115 833,28</b>	<b>56 029,65</b>	<b>1 858,43</b>	<b>7 319,29</b>	<b>-67 122,92</b>

**O.W.P. 22** **2 294,38**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-82 396,69				
2	Odpis na rok 2018		47 336,72			
4	Termomodernizacja				6 183,72	
5	Zwrot za stolarkę otworową			450,17		
	<b>Razem:</b>	<b>-82 396,69</b>	<b>47 336,72</b>	<b>450,17</b>	<b>6 183,72</b>	<b>-41 243,69</b>

**O.W.P. 23** **2 006,97**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-102 094,63				
2	Odpis na rok 2018		41 407,00			
3	Termomodernizacja				5 409,10	
4	Zwrot za stolarkę otworową			3 691,86		
	<b>Razem:</b>	<b>-102 094,63</b>	<b>41 407,00</b>	<b>3 691,86</b>	<b>5 409,10</b>	<b>-66 096,73</b>

**O.W.P. 24** **3 575,53**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	-101 436,70				
2	Odpis na rok 2018		73 768,90			
3	Termomodernizacja				9 636,62	
4	Zwrot za stolarkę otworową			2 117,17		
	<b>Razem:</b>	<b>-101 436,70</b>	<b>56 550,01</b>	<b>2 117,17</b>	<b>9 636,62</b>	<b>-54 523,31</b>

**O.W.P. 26** **1 708,90**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	150 346,51				
2	Odpis na rok 2018		35 257,34			
	<b>Razem:</b>	<b>150 346,51</b>	<b>35 257,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>185 603,85</b>

**O.W.P. 27** 1 577,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	118 529,62				
2	Odpis na rok 2018		32 536,03			
	<b>Razem:</b>	118 529,62	32 536,03	0,00	0,00	151 065,65

**O.W.P. 28** 1 577,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	99 212,86				
2	Odpis na rok 2018		32 536,03			
	<b>Razem:</b>	99 212,86	32 536,03	0,00	0,00	131 748,89

**O.W.P. 29** 1 614,20

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	83 832,00				
2	Odpis na rok 2018		33 303,52			
	<b>Razem:</b>	83 832,00	37 758,71	0,00	0,00	121 590,71

**O.W.P. 30** 784,20

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	31 291,58				
2	Odpis na rok 2018		16 179,30			
	<b>Razem:</b>	31 291,58	16 179,30	0,00	0,00	47 470,88

**O.W.P. 31** 1 921,30

l.p.	Nazwa (Zakres prac do (wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	61 330,00				
2	Odpis na rok 2018		39 639,49			
	<b>Razem:</b>	61 330,00	39 639,49	0,00	0,00	100 969,49

**O.W.P. 32** 1 431,80

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	28 436,47				
2	Odpis na rok 2018		29 540,32			
	<b>Razem:</b>	28 436,47	29 540,32	0,00	0,00	57 976,79

**ul. Winna 33**

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO					
2	Odpis na rok 2018					
	<b>Razem:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**MIENIE WSPÓLNE**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie	saldo na 31.12.2018 r
1	BO	1 067,82				
2	Odpis na rok 2018		112 000,00			
3	Remont boiska na OWP			75 000,00		
	<b>Razem:</b>	<b>1 067,82</b>	<b>112 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113 067,82</b>

**Planowane koszty i dochody  
Funduszu remontowego w  
Spółdzielni Mieszkaniowej**

**- Dochody na 2018**

1) BO	1522,86
2) Odpis na fundusz remontowy	1 374 422,88
3) Rozliczenie budynku nr 14 OWP	42 595,31
<b>RAZEM DOCHODY</b>	<b>1 569 971,05</b>

**Nieruchomości budynkowe**

1) BO	151 885,04
2) Odpis na fundusz remontowy	1 262 422,88
3) Rozliczenie budynku nr 14 OWP	42 595,31
<b>RAZEM DOCHODY</b>	<b>1 456 903,23</b>

**KOSZTY:**

1 377 535,76

**REZERWA:**

**79 367,47**

**Mienie Wspólne**

1) BO	1 067,82
2) Odpis na fundusz remontowy	112 000,00
<b>RAZEM DOCHODY:</b>	<b>113 067,82</b>

**KOSZTY:**

75 000,00

**REZERWA:**

**38 067,82**

**5. Zespół konserwatorów w 2017 roku.**

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
1	2	3	4
1.	Zatrudnienie – prac. umysłowi - konserwatorzy	0,00 13,00	0,00 12,08
2.	Fundusz płac	702.760,00	671.364,40
3.	Koszty	859.050,00	773.143,91
4.	Przychody	859.050,00	773.143,91
6.	Przerób na 1 zatrudnionego w grupie robotniczej	66.080,77	64.001,98
7.	Zapasy magazynowe		6.911,00

Nawiązując do powyższego zestawienia należy wyjaśnić, że:

- fundusz płac nie został wykorzystany ze względu na mniejsze zatrudnienie i zwolnienia lekarskie.

## 6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.

	<u>Plan na 2017r.</u>	<u>Wykonanie 2017r.</u>
<b>Koszty ogółem</b>	<b>1.442.413,00</b>	<b>1.401.135,29</b>
<u>Rozksięgowanie kosztów :</u>		
1/ GZM w tym:	<b>780.413,00</b>	<b>740.462,83</b>
- nieruchomości budynkowe	550.113,12	523.672,82
- mienie wspólne	230.299,88	216.790,01
2/ciepłownictwo	250.000,00	235.330,51
3/wspólnoty	50.000,00	47.052,57
4/ lokale użytkowe	200.000,00	200.422,13
5/ inwestycje	40.000,00	40.000,00
6/ wynajem mieszkań	42.000,00	44.615,28
7/przychody finansowe	35.000,00	33.178,88
8/PFRON	48.760,00	57.105,00

Koszty ogólne Zarządu są rozliczane w stosunku do planu.

## V. Działalność społeczno – wychowawcza.

W związku z brakiem bazy lokalowej oraz ze względu na niewielkie środki finansowe jakimi dysponujemy (odpis na działalność społeczno – wychowawczą wynosi 0,03zł/m<sup>2</sup> ) Spółdzielnia prowadzi ograniczoną działalność społeczno – wychowawczą. Zarząd dokłada jednak wszelkich starań, aby chociaż w minimalnym stopniu spełnić oczekiwania członków w zakresie działalności kulturalnej, sportowej i rozrywkowej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2017 obchodziła XXX-lecie istnienia. Z tej okazji 10 czerwca na os. Wojska Polskiego i os. Chopina odbył się festyn rodzinny – turniej siatkówki plażowej, konkurs rysunkowy, wesołe miasteczko, gry i zabawy dla dzieci pod okiem animatorów. Całość zwieńczyły koncerty zespołów „Łzy” i „Masters”, pokaz sztucznych ogni oraz zabawa taneczna.





W dniu 4 października 2017r. w Hotelu Behapowiec Spółdzielnia zorganizowała uroczyste posiedzenie Rady Nadzorczej z okazji jubileuszu XXX-lecia istnienia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp. W uroczystości udział wzięli: przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej, Starosta Grodziski, Burmistrz Grodziska Wlkp., byli i aktualni członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, pracownicy i zaproszeni goście – przedstawiciele innych spółdzielni z naszego terenu oraz firmy stale współpracujące ze Spółdzielnią. W trakcie uroczystości przedstawiono dorobek Spółdzielni oraz zamierzenia na przyszłość.

Przedstawiciel KRS wręczył honorowe odznaczenia:

- Spółdzielni Mieszkaniowej - *Za zasługi dla spółdzielczości,*
- 5-ciu pracownikom oraz 5-ciu działaczom - *Zasłużony działacz ruchu spółdzielczego.*

Uroczystość zakończono wspólnym toastem i zjedzeniem kawałka okolicznościowego tortu.





Przy Spółdzielni Mieszkaniowej działa Grodziskie Stowarzyszenie Sportowe. W tej chwili w pięciu drużynach trenuje ok. 90 dziewcząt. Drużyny te biorą udział w turniejach ogólnopolskich i międzynarodowych. Zespół senierek bierze udział w rozgrywkach II ligi piłki nożnej kobiet organizowanych przez Polski Związek Piłki Nożnej. Zespoły młodzieżowe biorą udział w rozgrywkach organizowanych przez Wielkopolski Związek Piłki Nożnej. W lutym 2018r. już po raz XIV Spółdzielnia Mieszkaniowa wraz z Grodziskim Stowarzyszeniem Sportowym i Grodziską Hala Sportową zorganizowała największy w Polsce halowy turniej piłki nożnej dziewcząt „Grodzisk Cup 2018”. W turnieju wzięło udział 24 zespołów z całego kraju oraz z Ukrainy. Łącznie około 280 dziewcząt.



Poza tym nasza Spółdzielnia współpracuje z filią Biblioteki Publicznej, która znajduje się na os. Wojska Polskiego. Wspieramy Przedszkole Gminne (filia OWP i Przedszkole Chatka Puchatka), stowarzyszenia i instytucje pozarządowe, placówki oświatowe. Włączamy się również do organizacji imprez miejskich (m.in. Półmaraton Słowaka), pielgrzymki do Lubinia oraz wspieramy działalność Parafii p.w. św. Faustyny na os. Wojska Polskiego.

## **VI. Zakład Ciepłowniczy.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wlkp. jako jedna z nielicznych w kraju samodzielnie prowadzi działalność związaną z dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Eksploatujemy kotłownie: które zostały nam przekazane przez miasto oraz te które zrealizowaliśmy sami w ramach budowy kolejnych budynków wielorodzinnych, jak również takie, które zasilają w ciepło indywidualne wspólnoty mieszkaniowe.

W 2017r. zgodnie z harmonogramem inwestycji mieszkaniowych zaprojektowano nową kotłownię gazową z systemem paneli fotowoltaicznych i pompą ciepła, które mają wspomagać produkcję ciepłej wody użytkowej:

- w sierpniu 2018 w budynku ul. Winna 33 planuje się uruchomienie kotłowni o mocy 120kW wyposażona w dwa kotły kondensacyjne firmy Viessmann typ Vitodens 200W wraz z armaturą towarzyszącą, automatyką pogodową, pompami, zasobnikami ciepłej wody użytkowej,

### **CENY CIEPŁA I PRODUKCJA W 2017 roku**

- cena ciepła /bez podatku Vat /  
*cena bez zmiany od 01.02.2016r.*
  - opłata stała 10.601,87zł/MW
  - opłata zmienna 57,57zł /GJ
  
- produkcja:

- sprzedaż ciepła na potrzeby c.o.-	20.319,80	/20.081,40GJ-2016/
- sprzedaż ciepła na potrzeby c.w.u –	9.937,50	/ 9.684,90GJ-2016/
<b>razem:</b>	<b>30.257,30</b>	<b>/29.766,30GJ-2016/</b>

w stosunku do 2016r. produkcja wzrosła o ok. 1,64% z powodu pełnego sezonu kotłowni w budynku OWP 32, średnia temperatura sezonu grzewczego w 2017r. wyniosła 4,62°C /2016-4,12°C/, a średnia wieloletnia wynosi 3,76°C

***Od 2007r. zakład ciepłowniczy rozlicza się w ramach dostawy ciepła do własnych zasobów mieszkaniowych bezwynikowo tzn. po kosztach poniesionych.***

## KOSZTY ZUŻYCIA CIEPŁA NA CENTRALNE OGRZEWANIE sezon 2015/16

Lp.	osiedle /sezon grzewczy	powierzchnia w m <sup>2</sup>	koszt ogrzewania w zł	suma przedpłat w zł	nadpłat/dopłat w zł	śr. koszt/m <sup>2</sup> /m-c/m <sup>2</sup> /rok
1.	Os. Chopina 01.07.-30.06.	11.989,56	399.130,24	463.048,67	75.692,14 17.119,29	2,77 33,29
2.	OWP 3-15 01.10.-30.09.	16.719,21	498.774,77	615.068,40	127.825,96 18.824,41	2,49 29,83
3.	OWP 16 i 17 j.w.	4.122,16	102.634,95	137.516,36	33.445,90 324,45	2,07 24,90
4.	OWP 18A+B j.w.	8.868,34	182.461,84	255.727,24	65.620,32 2.623,98	1,71 20,57
5.	OWP 19-25 j.w.	14.137,84	425.024,76	505.617,75	85.291,63 10.412,29	2,51 30,06
6.	OWP 26 j.w.	1.708,90	36.511,87	51.021,84	12.489,17 59,06	1,78 21,37
7.	OWP 27 j.w.	1.577,00	33.070,68	47.614,50	12.539,11 75,18	1,75 20,97
8.	OWP 28 j.w.	1.577,00	37.076,37	46.235,56	8.291,71 1.212,36	1,96 23,51
9.	OWP 29 j.w.	1.614,20	36.796,93	46.466,64	7.979,76 389,96	1,90 22,80
10.	OWP 30 j.w.	784,20	19.755,74	22.571,52	2.856,72 1.080,89	2,10 25,19
11.	OWP 31 j.w.	1.921,30	41.257,74	55.781,80	12.214,93 160,68	1,79 21,47
12.	OWP 32 j.w.	1.431,80	40.196,34	41.210,88	1.868,77 2.674,08	2,34 28,07
13.	RAZEM:	66.451,51	1.852.692,23	2.287.881,16	391.159,49	2,32 27,88

Od sezonu grzewczego 2008/2009 do rozliczeń za ciepło zastosowanie mają podzielniki elektroniczne zamontowane na grzejnikach, dają precyzyjnie odczyty, eliminując zupełnie stan kiedy temperatura grzejnika jest niższa od 40°C.

Spółdzielnia czyni starania o uzyskanie dofinansowania na podobne instalacje w pozostałych zasobach mieszkaniowych.



## VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31 grudnia 2017r.

	<u>31.12.2016r.</u>	<u>31.12.2017r.</u>
• wartość środków trwałych netto	17.045.119,54	17.990.185,50
• kredyty inwestycyjne długoterminowe	9.124.136,28	8.673.954,15
• fundusz zasobowy	2.766.665,86	2.826.349,92
• suma bilansowa	24.618.341,72	25.908.335,47
• kwota zaległości czynszowych	165.164,20	168.916,86
• wskaźnik % do naliczeń rocznych	2,58	2,48
• średni poziom zatrudnienia	32,91	32,58
• zysk netto	103.021,15	3.455,55

Wartość środków trwałych uległa zwiększeniu ( zakup gruntu )

Suma bilansowa uległa zwiększeniu .

***Z porównania poszczególnych pozycji powyższych danych jak również z treści całego sprawozdania za rok 2017 wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni pozostaje nadal bardzo stabilna i nie może budzić żadnych obaw.***

Zarząd Spółdzielni