

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM**

ZA 2016 ROK



Grodzisk Wlkp. 29 maj 2017 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 31.12.2016r.

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 ² p.u.m	Lokale użytkowe m ² p.u.m	Garáže	Razem	Udział %
Chopina	266	11.414,56	493,00	108,0	12.015,56	18,35
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	85	3.599,44	-	-	3.599,44	
b/mieszkania niewyodrębnione	181	7.815,12	493,00	-	8.308,12	
Wojska Polskiego	960	51.727,44	1.733,85	-	53.461,29	81,65
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	596	31.844,82	215,85	-	32.060,67	
b/mieszkania niewyodrębnione	364	19.882,62	1.518,00	-	21.400,62	
Ogółem:	1.226	63.142,00	2.226,85	108,0	65.476,85	100,00

Zasoby lokalowe na 31.12.2016r. wynoszą 63.142,00 m² p.u. i są większe od zasobów roku poprzedniego o 1.431,80 m²p.u. tj o 2,32 %.

Lokale użytkowe na 31.12.2016r. wynoszą 2.248,55 m² i są na poziomie roku 2015.

2. Zatrudnienie i fundusz płac.

	Zatrudnienie		Fundusz płac		%
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1. Zarząd i kom.funkeyjne	13,75	13,75	1.127.607,00	1.123.927,41	99,37
2. Konserwacja	12,88	12,16	658.076,00	638.498,82	97,03
a. ogrodnicy, sprzątacze, dozorczy	9,88	9,26	462.950,00	448.317,47	96,84
b. konserwatorzy	3,00	3,00	195126,00	190.181,35	97,47
3. Ciepłownictwo	7,00	7,00	388.640,00	392.778,49	101,06
a. nie będący robotnikami	1,00	1,00	93.440,00	94.873,36	101,53
b. palacze i konserwatorzy	6,00	6,00	295.200,00	297.905,13	100,92
4. ZUS+koszty obce OWP12, Lasów.	0,00	0,00	7.800,00	13.200,00	169,23
RAZEM:	33,63	32,91	2.182.123,00	2.168.404,72	99,37

Wykonanie funduszu płac było niższe od planowanego o 13.718,28 zł tj. o 0,63 %.

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 31.12.2016r. - 0
2. Ilość członków – ogółem 31.12.2016r. – 1.651 oczekujących - 0
3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku
 - a) przyjęto – 58
 - b) skreślono – 38
 - c) wykluczono - 0
4. Obroty mieszkaniowe:
 - a) zrealizowane z nowych inwestycji – 28
 - b) przydziały mieszkań z ruchu ludności – 0
 - c) zamiany mieszkań – 0
 - d) nabycie praw do mieszkań na podstawie aktów notarialnych – 26
 - e) przekształcenie na odrębną własność - 3

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 31.12.2016r. w Spółdzielni jest 681 mieszkań z prawem odrębnej własności , z tego:

- przekształcone spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo - 478 mieszkań
- z nowo zrealizowanych inwestycji - 203 mieszkania

III. Działalność inwestycyjna.

1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.

A. ZREALIZOWANE

We wrześniu 2016 roku oddany do użytku został kolejny 4-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z użytkowym poddaszem. Na poddaszu zrealizowane są 3 suszarnie, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze oraz 28 komórek lokatorskich. W budynku są 3 klatki schodowe, 28 mieszkań jedno-, dwu- i trzypokojowych o powierzchni użytkowej mieszkań od 33,0 m² do 57,9 m². Na parterze zlokalizowane zostały wózkarnie/rowerownie, dostępne z wiatrołapów każdej z klatek schodowych. W mieszkaniach kondygnacji przyziemnej istnieje możliwość swobodnego dostępu do wspólnego, ogrodzonego trawnika od strony balkonowej. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowano rolety. Budynek posiada instalację solarną, pozwalającą na obniżenie kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej. Mieszkania są wyposażone we wszystkie instalacje techniczne, bez instalacji gazowej. W miejsce kuchenek gazowych, zamontowane są kuchenki elektryczne.

Całkowita powierzchnia mieszkań wynosi 1.431,8 m² p.u.

Wartość inwestycji wyniosła 4.295.186,04 zł –/ netto /

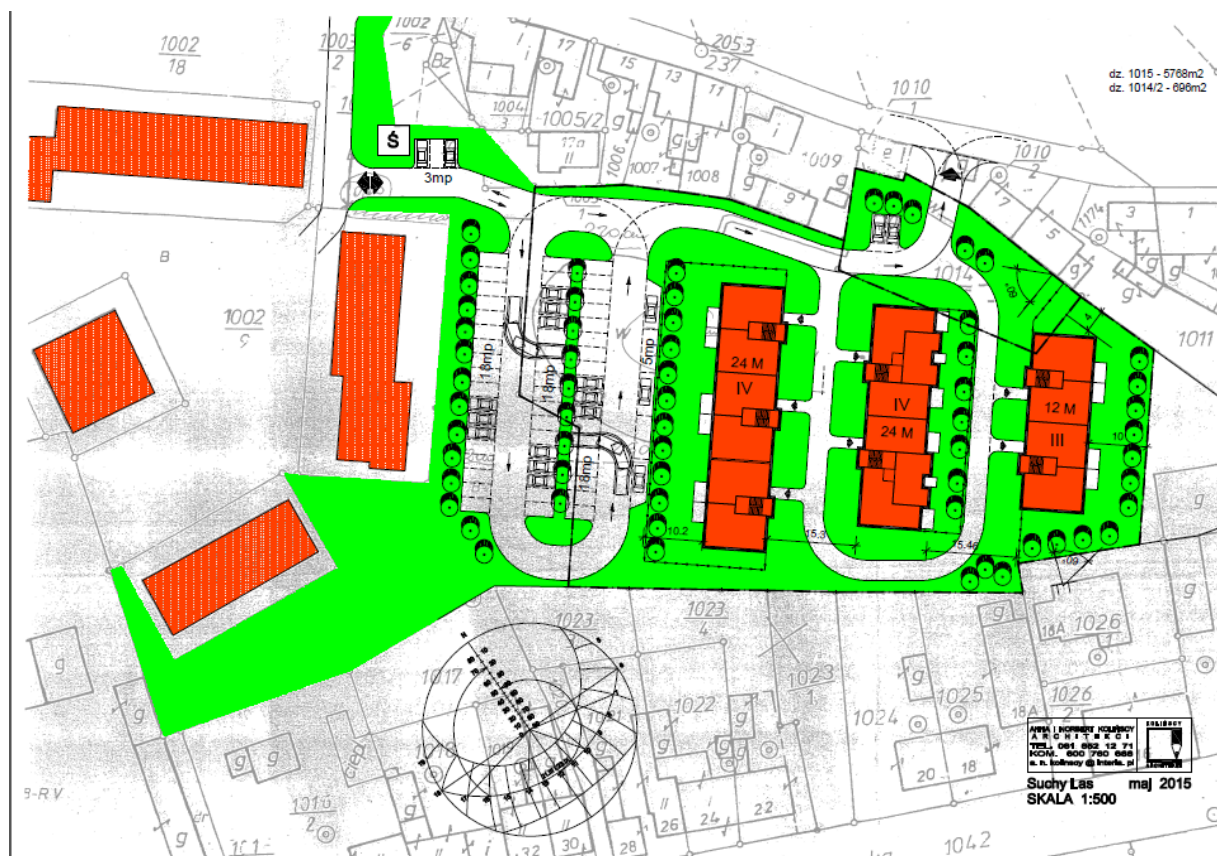
Ostateczny członkowski koszt budowy 1 m² mieszkania w systemie deweloperskim zamknął się kwotą 3.170,92zł / brutto/ przy planowanym koszcie 3.200,00zł, natomiast członkowski

koszt budowy przy standardowym wykończeniu mieszkania wyniósł 3.440,92 zł ./brutto/ , przy planowanym koszcie 3.470,00 zł. / brutto/
Generalnym wykonawcą inwestycji podobnie jak przy wcześniejszych realizacjach inwestycji było Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „DANA- BUD” z Wolsztyna.



Budynek os. Wojska Polskiego 32

Jednocześnie pragniemy nadmienić, iż Spółdzielnia posiada koncepcję architektoniczną dla 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzy i cztero-kondygnacyjnych z 62 mieszkaniami, zlokalizowanymi w rejonie ulic Winna – Nowotomyska - 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

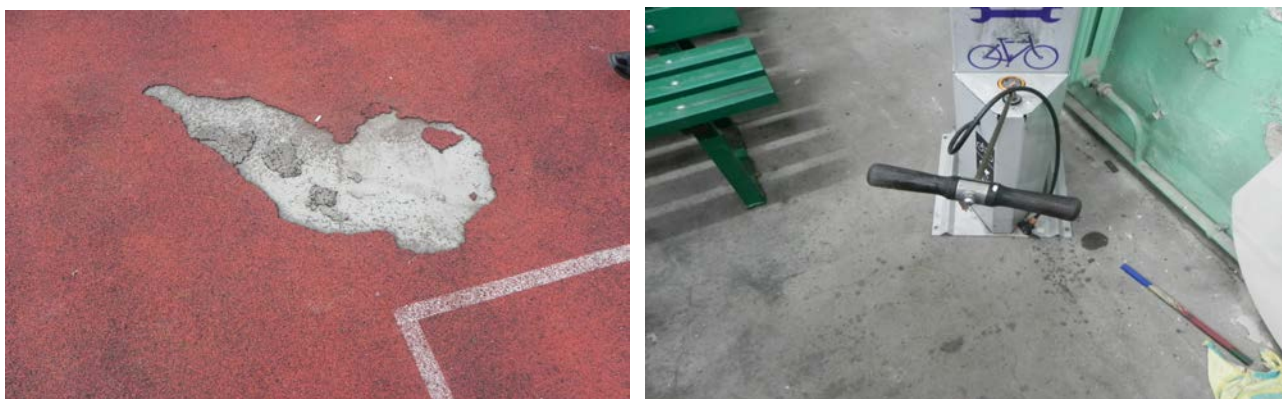
W roku 2016 oddano do użytku jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym powstało 28 mieszkań o powierzchni użytkowej 1.431,8 m² p.u.m.

W związku z powyższym zasoby mieszkaniowe na koniec 2016 roku wynoszą 1.226 mieszkań o całkowitej powierzchni użytkowej 63.142,0 m² p.u.m., natomiast powierzchnia lokali użytkowych wynosi 2.226,85 m² i jest na poziomie roku 2015.

Spółdzielnia zarządza 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 należyte utrzymanie zasobów mieszkaniowych. 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.

Powstają nowe miejsca parkingowe, montowane są nowe stojaki do rowerów, ławki, kosze na śmieci. W ubiegłym roku został przeprowadzony remont wszystkich placów zabaw.



Na terenie całej Spółdzielni posadzonych zostało kilkaset nowych drzew i krzewów. Zrealizowano kolejne zadania balkonów na ostatnich kondygnacjach budynków, wymieniane są drzwi wejściowe do budynków.



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

WYNIKI FINANSOWE DZIAŁALNOŚCI

1) Działalność ogólna Spółdzielni przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne	+	105.780,16
- lokale użytkowe	+	17.552,86
- wywóz odpadów	+	0
- społeczno-wychowawcza	+	23.698,45
- pozostałe koszty i przychody operacyjne	+	228.275,51
- koszty i przychody finansowe	+	53.556,26
- lokale mieszkalne na wynajem	+	44.335,26
- legalizacja wodomierzy	+	41.118,72
- rozliczenie gazu	+	3.075,26
- zarządzanie wspólnotami	+	518,91
- eksploatacja obca	-	1.722,54
- pozostała sprzedaż	+	19.176,14

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

- na lokalach mieszkalnych – nadwyżka	+	105.780,16
- pozostała działalność operacyjna -zysk brutto	+	144.001,15
- podatek dochodowy	-	40.980,00
- zysk netto	+	103.021,15

Koszty jednostkowe eksploatacji 2016 :

- plan	3,78 zł/m ² p.u.
- wykonanie	3,65 zł/m ² p.u.

w tym odpis na fundusz remontowy

- plan	1,45 zł/m ² p.u.
- wykonanie	1,45 zł/m ² p.u.

ZASOBY OBCE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia administrowała 11 budynkami wspólnot mieszkaniowych ze 151 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 8.961,28m² p.u

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

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 2017 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 73m² 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/m² m-c, co w ciągu roku pozwoliło uzyskać przychody w kwocie **121.191,36 zł**.

2. Zadłużenie czynszowe na 31.12.2016r

Zadłużenie z tytułu zaległości eksploatacyjnych lokali mieszkalnych bez lokali mieszkalnych powiernictwa na dzień 31.12.2016r. wyniosło 152.142,84zł co stanowi 2,54% w stosunku do rocznego naliczenia czynszu i zmniejszyło się w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2015r., które wyniosło 190.924,06zł i stanowiło 3,38% - o 38.781,66zł i 20,31%.

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali mieszkalnych

W 158 mieszkaniach czyli w 12,89 % ogółu mieszkań występowały zaległości w tym:

- <	w 69 mieszkaniach	na kwotę	4.380,14 zł
- 1 miesięczne	w 40 mieszkaniach	na kwotę	20.794,12 zł
- 2 miesięczne	w 22 mieszkaniach	na kwotę	22.954,11 zł
- 3 miesięczne	w 10 mieszkaniach	na kwotę	12.808,13 zł
- 4 miesięczne	w 1 mieszkaniach	na kwotę	2.449,62 zł
- ponad 4 miesięcy	w 16 mieszkaniach	na kwotę	88.756,72 zł

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali użytkowych

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych własnych na dzień 31.12.2016 roku wynosi 13.021,36zł co stanowi 3,11 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu i zwiększyło się o 123,72 % w stosunku rocznym do zadłużenia na dzień 31.12.2015 roku, które wynosiło 5.820,46 zł i stanowiło 1,31 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu.

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

- 1 miesięczne	w 10 lokalach	na kwotę	9.249,89 zł
- 3 miesięczne	w 3 lokalach	na kwotę	3.771,47 zł

Zadłużenie wg lokali i osiedli

osiedle	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	Razem
Os. Chopina	40.010,32	7.779,06	47.789,38
Os. Woj. Pol.	112.132,52	5.242,30	117.374,82
RAZEM:	152.142,84	13.021,36	165.164,20

W stosunku do 2015 roku ilość mieszkań zalegających z opłatami eksploatacyjnymi zwiększyła się o 12 mieszkań.

W ciągu 2016 roku podjęto następujące czynności windykacyjne :

- wysłano 284 wezwań do zapłaty		
- skierowano 9 spraw do sądu	na kwotę	48.131,74
- uzyskano 9 wyroków	na kwotę	48.131,74
skierowano 7 wyroków do Komornika	na kwotę	28.052,04
- zapłacono 7 wyroków	na kwotę	17.486,46
- w 12 przypadkach rozłożono spłatę na raty,	na kwotę	43.430,54

Każdorazowo Spółdzielnia stara się o ugodowe ustalenie 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 2016 r. Gmina poprzez OPS przyznała dodatki mieszkaniowe 53 mieszkańcom Spółdzielni o niskich dochodach, którzy spełniali warunki określone ustawą o dodatkach mieszkaniowych, na łączną kwotę 136.919,11zł.

3. Koszty i przychody GZM.

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni za rok 2016	5.848.802,86
Pozostałe koszty operacyjne opłaty sądowe, koszty sądowe, zastępstwo procesowe ,	15.774,47
Sprzedaż majątku trwałego – grunt	179,93
Koszty finansowe	19.267,86
Przychody ze sprzedaży robót i usług	5.972.256,19
– zarządzanie wspólnotami	121.191,36
– przychody – wywóz śmieci	- 331.160,00
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych	2.817.812,13
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach usługowych	264.631,38
– wynajem lokali mieszkalnych	57.751,95
– wpływy z tyt. wnoszonych opłat za c.o. i c.w.	1.849.020,88
– sprzedaż usług w administracji zleconej	21.638,06
– sprzedaż energii cieplnej dla odbiorców zewnętrznych	193.234,52
– sprzedaż pozostałych usług eksploatacyjnych (wynajem świetlicy, pośrednictwo ubezpieczeniowe, telefony, wpływy z telewizji kablowej)	19.176,14
przychody społeczno – wychowawcze	24.199,16
– rozliczenie gazu	28.422,00
– sprzedaż konserwatorów	23.646,56
– sprzedaż wewnętrzna	123.453,33
– legalizacja wodomierzy	41.118,72
– sprzątanie klatek schodowych	55.800,00
Pozostałe przychody operacyjne :	
– zwrot opłat sądowych, zastępstwo procesowe ,PFRON, odszkodow.	244.149,07
– przychód ze sprzedaży majątku	80,84
– przychody finansowe :	
a/ odsetki od zaległości czynszowych	19.243,32
b/ odsetki od lokat	53.580,80

Działalność związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką w kwocie 105.780,16zł z tego: 33 nieruchomości zamknęły się wynikiem dodatnim na kwotę 112.428,19zł, a 5 nieruchomości wynikiem ujemnym na kwotę 6.648,03 zł. natomiast na działalności gospodarczej powstał zysk netto w kwocie 103.021,15zł.

Zarząd Spółdzielni złoży wniosek do Walnego Zgromadzenia aby zysk netto w kwocie 103.021,15zł, powstały na działalności gospodarczej przeznaczyć: 80.000,00zł na fundusz zasobowy, 23.021,15zł na fundusz remontowy mienia wspólnego i 15.000zł na działalność społeczno-wychowawczą /XXX lecie SM/.

4. Działalność remontowa.

Roboty remontowe realizowano w oparciu o plan remontów na rok 2016, zatwierdzony uchwałą nr 9/2015 Rady Nadzorczej z dnia 8 grudnia 2015 r. z późniejszymi zmianami tj. uchwałą nr 2/2016 z dnia 26 kwietnia 2016r.

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 wpłacanych przez mieszkańców Spółdzielni (w ramach odpisu na fundusz remontowy) .

W 2016 roku wykonano roboty remontowe o wartości: 646.248,20zł.

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

Osiedle	Plan	Wykonanie	% wykonania
Chopina	134.924,29	119.439,19	88,52
Woj. Polskiego	474.988,82	805.736,61	169,63
Ogółem:	609.913,11	925.175,80	151,69

Różnica pomiędzy wykonaniem finansowym planu remontów, a faktycznie wykonanymi robotami remontowymi związana jest z tym iż w 2016 roku uregulowane zostały należności w kwocie 278.927,30 zł za prace termomodernizacyjne polegające na dociepleniu ścian szczytowych w bud. nr 3,4,5,6,7,8, na os. Wojska Polskiego w roku 2015.

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 balkonów zadaszenia balkonów.

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.

Fundusz remontowy na koniec 2016 roku zamknął się kwotą dodatnią w wysokości **605.955,58 zł.**, środki te zasilą fundusz remontowy roku 2017.

**WYKONANIE RZECZOWE PLANU REMONTÓW ZA ROK 2016
Z PODZIAŁEM NA NIERUCHOMOŚCI**

CHOPINA 4 1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-2 634,28			
2	Odpis na rok 2016		21 523,94		
3	Remont posadzek balkon. 4szt			8 800,00	1 465,40
4	Wykonanie opaski przy bud.			1 597,43	5 281,65
5	Remont kan.inst.sanitarnej			4 000,00	3 456,00
6	Wymiana inst.elekt.4/1				2 450,53
	RAZEM	-2 634,28	21 523,94	14 397,43	12 653,58

BZ 6 236,08

CHOPINA 6 1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	31 210,50			
2	Odpis na rok 2016		21 523,94		
3	Remont pokrycia dachowego			46 000,00	47 335,99
4	Remont posadzek balk. 2 szt			4 400,00	2 288,21
5	Remont inst.kanal.sanitarnej			4 000,00	3 456,00
6	Drobne rob. dekarские				309,64
7	Próba szczelności				108,00
8	Wyk.chodnika dla os.niepełn.			1 812,71	1 279,94
	RAZEM	31 210,50	21 523,94	56 212,71	54 777,78

BZ -2 043,34

CHOPINA 10 767,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-65 713,48			
2	Odpis na rok 2016		12 338,14		
3	Remontr posadzki balkon.10/12			2 200,00	0,00
4	Wymiana stolarki okien.10/9			1 759,83	518,33
5	Drobne roboty remontowe				562,31
6	Drobne roboty dekarские				310,79
	RAZEM	-65 713,48	12 338,14	3 959,83	1 391,43

BZ -54 766,77

CHOPINA 12 767,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-51 592,13			
2	Odpis na rok 2016		12 338,14		
3	Rem.posadz.balkon. 2szt			4 400,00	1 122,88
4	Wymiana stol.okiennej 12/11,8			2 107,09	1 500,83
5	Drobne rob. Dekarskie				337,24

CHOPINA 22

1 472,60

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-4 862,67			
2	Odpis na rok 2016		23 680,32		
3	Wykon.opaski przy bud.			2 112,54	2 054,73
4	Wymiana okien piwnicznych			6 501,60	4 835,81
5	Wymiana stol.okienn.22/14,22/22			1 500,00	645,86
6	Montaż nasady kom.miesz. 1,4			400,00	635,09
7	Rem.kanalizacji sanitarnej			6 000,00	5 184,00
8	Remont wejść do bud.II ill kl.			2 200,00	3 918,76
	RAZEM	-4 862,67	23 680,32	18 714,14	17 274,25

BZ

1 543,40

O.W.P. 3

917,95

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	20 665,82			
2	Odpis na rok 2016		14 760,68		
3	Docieplenia ścian szczytowych				53 086,03
4	Drobne rob.dekar.budowl.				707,91
	RAZEM	20 665,82	14 760,68	0,00	53 793,94

BZ

-18 367,44

O.W.P.4

916,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	25 074,04			
2	Odpis na rok 2016		14 729,30		
3	Wymiana okien piwnicznych			7 025,40	5 255,87
4	Docieplenie ścian szczytowych				53 093,96
5	Drobne rob.dek.budowlane				127,50
	RAZEM	25 074,04	14 729,30	7 025,40	58 477,33

BZ

-18 673,99

O.W.P.5

1 638,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-13 034,15			
2	Odpis na rok 2016		26 348,50		
3	Zwrot za wym.sto.drzw.5/15			450,00	389,82
4	Splata kredytu			2 461,19	2 501,33
5	Zwrot za wymianę st.ok.5/26				245,49
6	Drobne rob.dek.budowlane				435,72
7	Docieplenie ścian szczytowych				48 017,53
8	Naprawa przył. kan.deszcz.3kl				4 898,76
	RAZEM	-13 034,15	26 348,50	2 911,19	56 488,65

BZ

-43 174,30

O.W.P. 6 3.033,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-37 226,39			
2	Odpis na rok 2016		48 773,47		
3	Zwrot za wym.st.drzw.6/19			450,00	389,82
4	Splata kredytu			4 555,87	4 626,18
5	Docieplenie ścian szczytowych				44 360,88
6	Drobne rob.dekarsko-budowl.				2 007,52
	RAZEM	-37 226,39	48 773,47	5 005,87	51 384,40

BZ -39 837,32

O.W.P. 7 1.638,5

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	18 044,40			
2	Odpis na rok 2016		26 348,50		
3	Montaz nasad komin.szt.2			800,00	942,50
4	Remont posadz.balkon.szt1			2 900,00	2 302,54
5	Zwrot za wym.stol.drzw.7/9i 7/22			900,00	798,79
6	Splata kredytu			2 016,67	2 093,66
7	Docieplenie ścian szczytowych				48 229,03
8	Zwrot za mont. nawietrzaków				267,42
	RAZEM	18 044,40	26 348,50	6 616,67	54 633,94

BZ -10 241,04

O.W.P. 8 1 258,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-25 506,27			
2	Odpis na rok 2016		20 229,77		
3	Montaż nasady kominowej			400,00	334,29
4	Splata kredytu			1 548,35	1 573,10
5	Drobne roboty remontowe				602,11
6	Docieplenie ścian szczytowych				32 139,87
7	Remont posadzki balkon.				2 724,57
	RAZEM	-25 506,27	20 229,77	1 948,35	37 373,94

BZ -42 650,44

O.W.P.9 916,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	2 174,95			
2	Odpis na rok 2016		14 729,30		
3	Montaż nasady kominowej			400,00	594,65
4	Wymiana okien piwnicznych			7 025,80	5 224,05
5	Remont sufitu balkonowego -1szt			1 530,00	
6	Splata kredytu			1 127,41	1 158,65
7	Remont pokrycia dachowego			46 000,00	36 341,35
8.	Zwrot za stol, okienną				802,53
9.	Drobne roboty remontowe				117,94
	RAZEM	2 174,95	14 729,30	56 083,21	44 239,17

BZ -27 334,92

O.W.P. 10 916,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-10 875,72			
2	Odpis na rok 2016		14 729,30		
3	Montaż nasady kominowej			400,00	
4	Splata kredytu			1 127,41	1 158,97
5	Drobne roboty remontowe				103,20
	RAZEM	-10 875,72	14 729,30	1 527,41	1 262,17
	BZ	2 591,41			

O.W.P.11 2 324,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-13 158,80			
2	Odpis na rok 2016		37 369,96		
3	Wym.lamp ośw.na kl.schod.i w piw.			9 500,00	7 688,42
4	Wymiana wyłazu dach. 1szt			1 800,00	1 820,71
5	Wymiana okien piwnicznych			15 562,80	10 873,90
6	Splata kredytu			3 908,50	4 016,32
7	Odnowienie wiatrolapów z zewn.			4 000,00	0,00
8	Drobne roboty remontowe				2 562,65
	RAZEM	-13 158,80	37 369,96	34 771,30	26 962,00
	BZ	-2 750,84			

O.W.P.14 1 276,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-30 944,09			
2	Odpis na rok 2016		20 518,10		
3	Uszczelnienie płyt ściennych				2 015,71
4	Splata kredytu			1 776,00	1 834,05
5	Zmiana oświet.na kl.schod.i w piw.			4 500,00	4 026,10
	RAZEM	-30 944,09	20 518,10	6 276,00	7 875,86
	BZ	-18 301,85			

O.W.P. 15 1 800,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	wykonanie
1	BO	-45 618,02			
2	Odpis na rok 2016		28 944,03		
3	Splata kredytu			3 027,24	3 112,50
4	Wym.stol.ok.15/3i 15/10			6 055,79	1 725,49
5	Drobne rob.remontowe				1 001,45
6	Wymiana tabli.elektrycznej 15/28				227,19
7	zwrot za wym.stol.drzwiowej				389,82
	RAZEM	-45 618,02	28 944,03	9 083,03	6 456,45
	BZ	-23 130,44			

O.W.P.16 2 931,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-53 931,72			
2	Odpis na rok 2016		47 135,75		
3	Zwrot za wym.stol.drzw.16/47			450,00	244,00
4	Zw.za wym.stolarki ok.16/15i16/31			1 100,00	1 282,12
5	Splata kredytu - kotłownia			4 403,08	9 359,44
6	Wym.stol.okiennej 1 szt.			1 000,00	571,79
7	Drobne roboty rem.				536,65
	RAZEM	-53 931,72	47 135,75	6 953,08	11 994,00

BZ -18 789,97

O.W.P. 17 835,60

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	6 120,51			
2	Odpis na rok 2016		13 436,69		
3	Wym.oś.na kl.schod.i w piwn.			4 500,00	3782,24
4	Wymiana drzwi wej.do bud.			10 000,00	8784,96
5	Splata kredytu - kotłownia			1 255,14	2667,97
6	Zwrot za wym.stol.ok.17/7			2 038,52	1631,26
7	zamurowanie otworów okiennych			2 000,00	1 638,04
	RAZEM	6 120,51	13 436,69	19 793,66	18 504,47

BZ 1 052,73

O.W.P.18A 5 719,64

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	wykonanie
1	BO	363 767,66			
2	Odpis na rok 2016		91 972,84		
3	Mont.siatek na kom.seg.8-9			950,00	821,01
4	Wym.drzwi domof.kl.V			5 000,00	2 207,41
5	Wym.domofonu kl.V			2 640,00	2 396,19
6	Wym.drzwi kl.VII			3 200,00	2 851,96
7	Montaz zadasz.balkon. 2szt			4 600,00	3 823,20
8	Wymiana domof.kl.6,7,8,9,			7 900,00	7 288,68
9	Wym. liczników ciepła				2 140,97
10	Drobne roboty dek.budowlane				1 876,37
	RAZEM	363 767,66	91 972,84	24 290,00	23 405,79

BZ 432 334,71

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

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	171 410,13			
2	Odpis na rok 2016		41 168,06		
3	Zwrot za wym.stol.okien.18B/45			632,59	0,00
4	Rem.balk. /czoła bal./2 szt			1 800,00	0,00
5	Wymiana drzwi wej.do bud			6 480,00	3 841,63

6	Drobne roboty remontowe				1 182,44
	RAZEM	171 410,13	41 168,06	8 912,59	5 024,07
	BZ	207 554,12			

O.W.P.19 876,66

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	28 781,00			
2	Odpis na rok 2016		14 096,85		
3	Wym.ośw.na kl.schod. I w piwn.			6 500,00	5 212,14
4	Częściowe dociepl.ścian elew.			39 146,05	41 503,67
5	Drobne roboty remontowe				2 289,00
	RAZEM	28 781,00	14 096,85	45 646,05	49 004,81
	BZ	-6 126,96			

O.W.P.20 876,66

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-17 409,70			
2	Odpis na rok 2016		14 096,85		
3	Częściowe doc.ścian elew.			36 734,73	36 734,73
4	Zwrot za wym. stol.drzwiowej				389,82
5	Częściowa wymiana rynien				690,81
6	Drobne roboty remontowe				388,37
	RAZEM	-17 409,70	14 096,85	36 734,73	38 203,73
	BZ	-41 516,58			

O.W.P. 20A 86,44

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	wykonanie
1	BO	-2 325,08			
2	Odpis na rok 2016		1 389,98		
	RAZEM	-2 325,08	1 389,98	0,00	0,00
	BZ	-935,10			

O.W.P. 21 2 715,72

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-66 388,07			
2	Odpis na rok 2016		43 669,34		
3	Rem.posadz.w piwn. VIII kl.			3 500,00	3 027,07
4	Zmiana oś.na kl.schod.i w piwn.			15 000,00	13 102,03
5	Zwrot za wym.stol.drzw. 4 szt			1 800,00	1 169,46
6	Zwrot za wym.stol.okienn.21/15			800,00	784,97
7	Wymiana stol.okienn. 21/15,21/13			1 083,84	1 137,81
8	Wymiana okna 1 szt.suszarnia			462,24	337,75
9	Wyk.wentyl.poddaszy			6 200,00	6 177,60
10	Drobne roboty remontowe				525,84
	RAZEM	-66 388,07	43 669,34	28 846,08	26 262,53
	BZ	-48 981,26			

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

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	6 089,71			
2	Odpis na rok 2016		36 893,77		
3	Montaż zadaszeń balkon.			50 000,00	46 926,00
4	Wym.ośw.na kl.schod.i w piwn.			13 000,00	9 122,98
5	Remont balkon. 2 szt -27 i 29			7 200,00	0,00
6	Wym.stolarki oki.22/13			3 163,47	0,00
7	Wykon.wentyl.poddaszy			5 800,00	5 616,00
8	Drob.rob.dek.budowlane				3 187,97
	RAZEM	6 089,71	36 893,77	79 163,47	64 852,95

BZ**-21 869,47****O.W.P. 23****2 006,97**

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-76 620,05			
2	Odpis na rok 2016		32 272,38		
3	Remont wiatroł.z zewnątrz-4 szt			3 492,78	2 931,41
4	Zwrot za wym.stol.ok.23/30			650,00	0,00
6	Remont posadzek balkon. 3 szt			9 182,25	2 178,95
7	Wykonanie went.poddaszy			5 600,00	5 335,20
8	Drobne rob.dek.budowlane				2 433,77
9	Zwrot za wym.Stol.drzw.				389,82
	RAZEM	-76 620,05	32 272,38	18 925,03	13 269,15

BZ**-57 616,82****O.W.P. 24****3 575,53**

Ip.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-9 779,06			
2	Odpis na rok 2016		57 494,16		
2	Wymiana wyłazów dachowych			3 600,00	3 641,41
3	Wykon. odwodnienia daszków			4 500,00	4 326,27
4	Rem.posadz.balkon. 4 szt.			12 000,00	6 493,18
5	Wym.ok.piwn.2 szt			1 200,00	654,48
6	Wym.stolarki drzw. 8 szt			50 000,00	38 451,70
7	Wym.stol.okiennej 24/48			1 083,84	709,78
8	Zwrot za wym.st.okienn.			1 053,07	940,75
9	Wym.murków po wym.drzwi			9 600,00	0,00
10	Drobne rob.remont., dekarские				1 835,94
	RAZEM	-9 779,06	57 494,16	83 036,91	57 053,51

BZ**-9 338,41**

O.W.P.26 1 708,90

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	105 178,63			
2	Odpis na rok 2016		27 480,09		
3	Wykon.odwod. Wiatrolapów			1 800,00	1 406,49
	RAZEM	105 178,63	27 480,09	1 800,00	1 406,49

BZ 131 252,23

O.W.P. 27 1 577,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	70 120,80			
2	Odpis na rok 2016		25 358,74		
3	Wykonanie odwod.wiatrolapów			2 000,00	1 406,49
	RAZEM	70 120,80	25 358,74	2 000,00	1 406,49

BZ 94 073,05

O.W.P. 28 1.577,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	50 280,44			
2	Odpis na rok 2016		25 358,74		
3	Wykonanie odwodnienia wiatrol.			2 000,00	1 406,48
	RAZEM	50 280,44	25 358,74	2 000,00	1 406,48

BZ 74 232,70

O.W.P. 29 1.614,20

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	32 304,98			
2	Odpis na rok 2016		25 957,25		
3	RAZEM	32 304,98	25 957,25	0,00	

BZ 58 262,23

O.W.P. 30 784,20

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	6 259,10			
2	Odpis na rok 2016		12 610,39		
3	RAZEM:	6 259,10	12 610,39	0,00	

BZ 18 869,49

O.W.P.31 1 921,30

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO				
2	Odpis na rok 2016		30 895,59		
3	RAZEM:		30 895,59	0,00	

BZ 30 895,59

O.W.P.32

238,63

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO				
2	Odpis na rok 2016		5 756,04		
3	RAZEM:		5 756,04	0,00	

BZ**5 756,04****MIENIE WSPÓLNE**

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Wykonanie
1	BO	-11 255,54			
2	Odpis na rok 2016 + nadw.2015		113 326,24		
3	Rozebranie płyty betonowej			2 500,00	627,30
4	Remonty placów zabaw - 3szt.			26 700,00	22 980,00
5	Wykon.stojanki /stojak na rowery/			4 000,00	0,00
6	Bud.16 i 17 OWP chodnik-ukośnie			3 000,00	1 107,00
7	Budynek 17-18A chodnik			2 800,00	1 411,43
8	Bud.26 -27 OWP chodnik			5 000,00	3 621,61
9	Bud.6 OWP-parking przed bud.			30 000,00	27 730,72
10	Bud.22-23 OWP parking			40 000,00	37 516,23
11	RAZEM:	-11 255,54	113 326,24	114 000,00	94 994,29

BZ**7 076,41****Planowane koszty i dochody Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej**

1) BO	419 728,30
2) Odpis na fundusz remontowy	1 080 007,14
3) Przeksięgowanie nadwyżki z 2015r.	31 395,94
RAZEM DOCHODY	1 531 131,38

Nieruchomości budynkowe

1) BO	430 983,84
2) Odpis na fundusz remontowy	998 076,84
RAZEM DOCHODY	1 429 060,68
KOSZTY:	830 181,51
REZERWA:	598 879,17

Mienie Wspólne

1) BO	-11 255,54
2) Odpis na fundusz remontowy	81 930,30
Przeksięgowanie nadwyżki z 2015r.	31 395,94
RAZEM DOCHODY:	102 070,70
KOSZTY:	94 994,29
REZERWA:	7 076,41

Plan remontów na rok 2017

CHOPINA 4 1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	saldo na 31.12.2017r
1	BO	6 236,08			
2	Odpis na rok 2017		21 170,47		
3	Zwrot za stol. drzwiową 4/1			389,82	
4	Zwrot za wym.instal.elekt.4/1			2 450,53	
5	Wym.odpowietrzników kan.san.			750,00	
6	Remont balkonu m.16 , 20			4 968,00	
	Razem:		21 170,47	8 558,35	

CHOPINA 6 1 338,50

LP	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 2017 r
	BO	-2 043,34			
1	Odpis na rok 2016		21 170,47		
2	Wym.odpowietrzników kon.san.			750,00	
3	Remont balkonu m.16			2 484,00	
	Razem:		21 170,47	3 234,00	

CHOPINA 10 767,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017r
1	BO	-54 766,77			
2	Odpis na rok 2016		12 135,52		
3	Zwrot wym.instal.elekt.10/10,14			7 204,64	
4	Remont balkonu m.9,11,12,13			5 800,00	
	Razem:		12 135,52	13 004,64	

CHOPINA 12 767,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-43 928,33			
2	Odpis na rok 2016		12 135,52		
3	Zwrot za stol. drzwiową 12/15			389,82	
4	Zwrot za stol. okienną 12/4,8			2 400,00	
5	Remont balkonu m.14			1 350,00	
	Razem:		12 135,52	4 139,82	

CHOPINA 14 1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	35 575,56			
2	Odpis na rok 2016		21 170,47		
3	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 200,00	
4	Izolacja ścian piwnic			23 870,98	
5	Remont balkonu m.29			2 538,00	
	Razem:		21 170,47	27 608,98	

CHOPINA 16 1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	saldo na 31.12.2017
1	BO	-1 736,12			
2	Odpis na rok 2016		21 170,47		
3	Zwrot za stol. okienną 16/18			500,00	
4	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 200,00	
	Razem:		21 170,47	1 700,00	

Chopina 18 1 338,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	saldo na 31.12.2017
1	BO	24 819,54			
2.	Odpis na rok 2016		21 170,47		
3.	Wymiana odpowietrzników kan.san			1 200,00	
	Razem:		21 170,47	1 200,00	

CHOPINA 20 1.714,90

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	25 942,00			
2	Odpis na rok 2016		27 123,26		
3.	Wym.odpowietrzników kan san.			1 350,00	
	Razem:		27 123,26	1 350,00	

CHOPINA 22 1 472,60

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	1 543,40			
2	Odpis na rok 2016		23 291,44		
3	Zwrot za stol. drzwiową 22/24			389,82	
4	Zwrot za stol. okienną 22/24			670,00	
5	Zwrot za wym.instal.elekt.22/11			1 408,89	
6	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 050,00	
7.	Remont pokrycia dachowego			81 247,35	
	Razem:		23 291,44	84 766,06	

O.W.P. 3 917,95

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-18 367,44			
2	Odpis na rok 2016		14 518,27		
3	Wymiana wyłazu dachowego			1 800,00	
4	Remont pokrycia dachowego			38 693,68	
5	6 Zwrot za wym. stolarki okiennej			1 750,00	
	Razem:		14 518,27	42 243,68	

O.W.P.4 916,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-18 673,99			
2	Odpis na rok 2016		14 487,41		
3	Czyszczenie kanaliz.sanitarnej			3 600,00	
4	Wymiana wyłazu dachowego			1 800,00	
5	Remont kominów			4 870,00	
6	Remont balkonu			2 538,00	
	Razem:		14 487,41	12 808,00	

O.W.P.5 1 638,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-43 174,30			
2	Odpis na rok 2016		25 915,80		
3	Spłata kredytu			2 523,29	
4	Wym.obudowy tablic energet.			14 537,00	
	Razem:		25 915,80	17 060,29	

O.W.P. 6 3.033,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-39 837,32			
2	Odpis na rok 2016		47 972,51		
3	Spłata kredytu			4 693,77	
4	Wym.wyłazów dachowych -2 szt			3 600,00	
5	Czyszczenie kan.sanitarnej			8 100,00	
6	Wym.oświetl. na kl.chod.ipiwni.			11 000,00	
7	Zwrot za stol. drzwiową 6/12,33			779,64	
8	Zwrot za stol. okienną 6/12			2 150,00	
9	Wym.obudowy tablic energet.			10 218,00	
10	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 650,00	
	Razem:		47 972,51	42 191,41	

OWP 7 1 638,50

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-10 241,04			
2	Odpis na rok 2016		25 915,80		
3	Spłata kredytu			2 132,12	
4	Wym.wyłazu dachowego			1 800,00	
5	Remont pokrycia dachowego			64 324,94	
6	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 050,00	
7	Remont balkonu m. 10			2 600,00	
	Razem:		25 915,80	71 907,06	

O.W.P. 8 1 258,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Stan na 31.12.2017
1	BO	-42 650,44			
2	Odpis na rok 2016		19 897,55		
3	Spłata kredytu			1 597,66	
4	Wymiana okien piwnicznych			3 510,00	
	Razem:		19 897,55	5 107,66	

O.W.P.9 916,00

Lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-27 334,92			
2	Odpis na rok 2016		14 487,41		
3	Spłata kredytu			1 145,03	
4	Zwrot za stol. drzwiową 9/7			389,92	
	Razem:		14 487,41	1 534,95	

O.W.P. 10 916,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	2 591,41			
2	Odpis na rok 2016		14 487,41		
3	Spłata kredytu			1 145,03	
4	Mal. klatki. schodowej			34 772,08	
5	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 050,00	
	Razem:		14 487,41	36 967,11	

O.W.P.11 2 324,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	saldo na 31.12.2017r
1	BO	-2 750,84			
2	Odpis na rok 2016		36 756,27		
3	Spłata kredytu			4 004,32	
4	Wym.odpowietrzników kan.san.			1 350,00	
5	Remont pokrycia dachowego			88 865,93	
	Razem:		36 756,27	94 220,25	

O.W.P.14 1 276,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017r
1	BO	-18 301,85			
2	Odpis na rok 2016		20 181,15		
3	Spłata kredytu			1 826,00	
4	Wymiana drzwi do piwnicy			1 400,00	
5	Wym.wyłazu dachowego			1 800,00	
6	Zwrot za stol. okienną 14/5			450,00	
7	Wym.odpowietrzników kan,san,			750,00	
8	Malowanie klatek schodowych			40 938,00	
	Razem:		20 181,15	47 164,00	

O.W.P. 15

1 800,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-23 130,44			
2	Odpis na rok 2016		28 468,71		
3	Splata kredytu			3 124,00	
4	Wymiana okien piwnicznych			8 800,00	
5	Wym.oświetl.kl.schod.i piwnic			5 700,00	
6	Wym.odpowietrznikó w kan.san.			1 050,00	
7	Remont kominów			6 800,00	
	Razem:		28 468,71	25 474,00	

O.W.P.16

2 931,28

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-18 789,97			
2	Odpis na rok 2016		46 361,68		
3	Splata kredytu			11 324,58	
4	Remont zejścia do lokalu			23 974,18	
5	Remont kominów			7 061,36	
	Razem:		46 361,68	42 360,12	

O.W.P. 17

835,60

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo n31.12.2017
1	BO	1 052,73			
2	Odpis na rok 2016		13 216,02		
3	Splata kredytu			3 225,42	
4	Mal.klatek schodowych i piwnic			25 685,68	
	Razem:		13 216,02	28 911,10	

O.W.P.18A

5 719,64

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	432 334,71			
2	Odpis na rok 2016		90 462,35		
3	Zwrot za stol. okienną 18/29			180,00	
4	Wym.oświetl.na kl.schod.i piwn.			27 197,00	
5	Rem.pokrycia dach.seg.05			32 684,84	
	Razem:		90 462,35	60 061,84	

O.W.P. 18B

2 560,21

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	207 554,12			
2	Odpis na rok 2016		40 492,00		
	Razem:		40 492,00		

O.W.P.19 876,66

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-6 126,96			
2	Odpis na rok 2016		13 865,35		
3	Wym.drzwi wejsciowych do bud.			3 250,00	
4	Mal.klatek schodowych i piwnicy			33 657,03	
5	Wym.drzwi wejśc. do piwn			750,00	
Razem:			13 865,35	37 657,03	

O.W.P.20 876,66

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2016
1	BO	-41 516,58			
2	Odpis na rok 2016		13 865,35		
3	Wym.oświetl. na kl.schod i piwn.			5 500,00	
4	Wym.drzwi wejściowych do bud..			3 250,00	
5	Wym.drzwi wejściowych dopiwnic			750,00	
Razem:			13 865,35	9 500,00	

O.W.P. 20A 86,44

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-935,10			
2	Odpis na rok 2016		1 367,14		
Razem:			1 367,14		

O.W.P. 21 2 715,72

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-48 981,26			
2	Odpis na rok 2016		42 952,21		
3	Wym.drzwi wej.do budynku			19 500,00	
4	Zwrot za stol. drzwiową 21/23			389,82	
5	Zwrot za stol. okienną 21/13			1 050,00	
6	Malowanie kl.schodowych i piwnic			100 499,16	
7	Wym.drzwi wej.do piwnic			4 500,00	
8	Remont balkonów			5 076,00	
Razem:			42 952,21	131 014,98	

O.W.P. 22 2 294,38

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-21 869,47			
2	Odpis na rok 2016		36 287,91		
3	Wym.drzwi wej.do budynku			16 250,00	
4	Zwrot za stol. drzwiową 22/7			389,82	
5	Zwrot za stol.okienną 22/7,16			3 300,00	
6	Malowanie kl. schodowych i piwnic			84 000,00	

7	Wym.drzwi wej.do piwnic			3 750,00	
8	Remont balkonów m. 27 , 29			5 976,00	
	Razem:		36 287,91	113 665,82	

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

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	-57 616,82			
2	Odpis na rok 2016		31 742,41		
3	Wym.oświetl.na kl.schod.i piwn.			9 248,00	
4	Zwrot za stol. drzwiową 23/23			389,82	
5	Zwrot za stol.okienną 23/3			685,00	
6	Mal Klatek schodowych i piwn.			67 200,00	
7	Wym.drzwi wejściowych do piwnic.			3 000,00	
8	Remont balkonów			7 614,00	
	Razem:		31 742,41	88 136,82	

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

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	koszty planowane	Dsaldo na 31.12.2017
1	BO	-9 338,41			
2	Odpis na rok 2016		56 550,01		
3	Wym.oświetl. Na kl.schod.i piwn.			14 500,00	
4	Zwrot za stol. drzwiową 24/23,26			779,64	
5	Remont dojść do wiatrolapów			22 821,13	
6	Mal.klatek schodowych i mpiwnic			111 050,74	
7	Wym.drzwi wejściowych do piwnic			6 000,00	
8	remont balkonów			7 452,00	
9	Zwrot za stol. okienną m.48,49			1 452,00	
	Razem:		56 550,01	164 055,51	

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

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	131 252,23			
2	Odpis na rok 2017		27 028,81		
	Razem:		27 028,81		

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

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017
1	BO	94 073,05			
2	Odpis na rok 2017		24 942,31		
	Razem:		24 942,31		

O.W.P. 28 1.577,00

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017r
1	BO	74 232,70			
2	Odpis na rok 2017		24 942,31		
	Razem:		24 942,31		

O .W.P. 29 1.614,20

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo na 31.12.2017 r
1	BO	58 262,23			
2	Odpis na rok 2017		25 530,99		
	Razem:		25 530,99		

O.W.P.30 784,20

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Ssaldo na 31.12.2017 r
1	BO	18 869,49			
2	Odpis na rok 2017		12 403,31		
	Razem:		12 403,31		

O.W.P.31 1 921,30

l.p.	Nazwa (Zakres prac do (wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Ssaldo na 31.12.2017
1	BO	30 895,59			
2	Odpis na rok 2017		30 338,23		
	Razem:		30 338,23		

O.W.P.32 1 431,80

l.p.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Ssaldo na 31.12.2017 r
1	BO	5 756,04			
2	Odpis na rok 2017		22 646,05		
	Razem:		22 646,05		

Mienie wspólne

lp.	Nazwa (Zakres prac do wykonania)	Bilans otwarcia	Dochody roku	Koszty planowane	Saldo roku
1	BO	7 076,41			
2	Odpis na rok 2016		100 000,00		
3	Remont ulicy osiedlowej wraz z parkingami, regulacja studzienek, i wpustów ulicznych - bud, 24,19, 20,21,22			97 500,00	
	Razem:		100 000,00	97 500,00	

Planowane koszty i dochody funduszu remontowego

1) BO	605 955,58
2) Odpis na fundusz remontowy	<u>1 098 670,80</u>
RAZEM DOCHODY	1 704 626,38

Nieruchomości budynkowe

1) BO	598 879,17
2) Odpis na fundusz remontowy	998 670,80
RAZEM DOCHODY	1 597 549,97
KOSZTY:	1 217 613,48
REZERWA:	379 936,49

Mienie Wspólne

1) BO	7 076,41
2) Odpis na fundusz remontowy	100 000,00
RAZEM DOCHODY:	107 076,41
KOSZTY:	97 500,00
REZERWA:	9 576,41

5. Zespół konserwatorów w 2015 roku.

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
1	2	3	4
1.	Zatrudnienie – prac. umysłowi - konserwatorzy	0,00 12,00	0,00 12,00
2.	Fundusz płac	577.040,00	567.323,01
3.	Koszty	721.410,00	683.478,62
4.	Przychody	721.410,00	683.478,62
6.	Przerób na 1 zatrudnionego w grupie robotniczej	60.117,50	56.956,55
7.	Zapasy magazynowe		6.786,68

Nawiązując do powyższego zestawienia należy wyjaśnić, że:

- fundusz płac nie został wykorzystany ze względu na mniejsze wykonanie.

6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.

	Plan na 2016r.	Wykonanie 2016r.
Koszty ogółem	1.403.575,00	1.388.206,10
Rozksięgowanie kosztów :		
1/ GZM w tym:	621.815,00	616.090,99
- nieruchomości budynkowe	435.271,00	431.284,62
- mienie wspólne	186.544,00	184.806,37
2/ciepłownictwo	210.000,00	208.051,12
3/wspólnoty	52.500,00	52.038,96
4/ lokale użytkowe	172.500,00	170.880,45
5/ inwestycje	123.000,00	123.453,33
6/ wieczyste użytkowanie OWP 31,32	75.000,00	77.308,48
7/ wynajem mieszkań	50.000,00	44.335,26
8/przychody finansowe	50.000,00	53.556,26
9/PFRON	48.760,00	42.491,25

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 0,03zł/m²) 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.



Przy Spółdzielni Mieszkaniowej działa Grodziskie Stowarzyszenie Sportowe. W tej chwili w czterech 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 2017r. już po raz XIII Spółdzielnia Mieszkaniowa wraz z Grodziskim Stowarzyszeniem Sportowym i Grodziską Halą Sportową zorganizowała największy w Polsce halowy turniej piłki nożnej dziewcząt „Grodzisk Cup 2017”. W turnieju wzięło udział 29 zespołów z całego kraju. Łącznie około 330 dziewcząt.

Poza tym nasza Spółdzielnia współpracuje z filią Biblioteki Publicznej, która znajduje się na os. Wojska Polskiego. Wspieramy Przedszkole Gminne (filia OWP), stowarzyszenia i instytucje pozarządowe, placówki oświatowe. Włączamy się również do organizacji imprez miejskich (m.in. Półmaraton Słowaka) 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 2016r. zgodnie z harmonogramem inwestycji mieszkaniowych przejęliśmy do eksploatacji nową kotłownię gazową z systemem solarów wspomagających produkcję ciepłej wody użytkowej:

- 13 IX 2016r. w budynku OWP 32 kotłownia 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 2016 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.- 20.081,40GJ /16.259,5GJ-2015/
 - sprzedaż ciepła na potrzeby c.w.u – 9.684,90GJ / 9.007,5GJ-2015/
 - razem: 29.766,30GJ /25.267,0GJ-2015/**w stosunku do 2015r. produkcja wzrosła o ok. 17,8% z powodu ostrzejszej zimy, średnia temperatura w 2016r. wyniosła 4,12°C /2015-5,4°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 ²	koszt ogrzewania w zł	suma przedpłat w zł	nadpłat/dopłat w zł	śr. koszt/ m ² /m-c/ m ² /rok
1.	Os. Chopina 01.07.-30.06.	11.989,56	361.653,60	473.834,78	116.607,95 9.767,64	2,51 30,16
2.	OWP 3-15 01.10.-30.09.	16.719,21	426.167,05	672.757,90	241.224,08 1.921,02	2,12 25,49
3.	OWP 16 i 17 j.w.	4.122,16	88.333,89	149.730,36	59.661,35 24,92	1,79 21,43
4.	OWP 18A+B j.w.	8.868,34	151.404,06	259.390,67	97.716,60 480,56	1,42 17,07
5.	OWP 19-25 j.w.	14.157,13	372.391,91	529.833,13	151.732,02 6.314,55	2,19 26,30
6.	OWP 26 j.w.	1.708,90	32.771,55	51.690,96	16.839,44 0,00	1,60 19,18
7.	OWP 27 j.w.	1.577,00	30.683,74	48.168,21	15.404,42 3,45	1,62 19,46
8.	OWP 28 j.w.	1.577,00	31.971,55	45.775,26	12.615,88 892,19	1,69 20,27
9.	OWP 29 j.w.	1.614,20	31.016,40	46.629,69	13.533,25 0,00	1,60 19,21
10.	OWP 30 j.w.	784,20	19.601,09	28.221,12	7.025,03 4,99	2,08 25,00
11.	OWP 31 j.w.	1.921,30	31.278,28	41.475,15	8.077,96 351,08	1,36 16,28
12.	RAZEM:	65.039,00	1.472.145,55	2.255.664,40	744.070,03	1,97 23,62

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 2016r.

	<u>31.12.2015r.</u>	<u>31.12.2016r.</u>
• wartość środków trwałych netto	17.282.813,05	17.045.119,54
• kredyty inwestycyjne długoterminowe	9.618.795,13	9.124.136,28
• fundusz zasobowy	2.521.039,00	2.766.665,86
• suma bilansowa	31.179.592,00	24.618.341,72
• kwota zaległości czynszowych	196.744,52	165.164,20
• wskaźnik % do naliczeń rocznych	3,23	2,58
• średni poziom zatrudnienia	32,75	32,91
• zysk netto	237.394,95	103.021,15

Wartość środków trwałych uległa nieznacznemu obniżeniu (umorzenie + amortyzacja).
Suma bilansowa uległa zmniejszeniu w związku z brakiem rozpoczętych inwestycji.

Z porównania poszczególnych pozycji powyższych danych jak również z treści całego sprawozdania za rok 2016 wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni pozostaje nadal bardzo stabilna i nie może budzić żadnych obaw.

Zarząd Spółdzielni