

S P R A W O Z D A N I E
Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CENTRUM”
ZA 2019 ROK

Szanowni Spółdzielcy!

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” realizując obowiązek wynikający z art. 49 ustawy o rachunkowości i art. 48 ustawy Prawo spółdzielcze przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2019 roku uwzględniające sytuację finansowo-ekonomiczną Spółdzielni. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na bazie danych za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut Spółdzielni. Statut Spółdzielni - to podstawowy dokument regulujący zasady działalności Spółdzielni. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce na Walnym Zgromadzeniu w dniu 1 czerwca 2018 roku. Uwzględniał on obowiązujące na ten dzień przepisy prawa. W dniu 09 listopada 2018 roku statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Wydział XI Gospodarczy KRS.

W 2019 r. Zarząd kierował i reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz w składzie:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| - Pan inż. Józef Michura | Prezes Zarządu |
| - Pan mgr Piotr Majak | Wiceprezes Zarządu |
| - Pani mgr Barbara Mościcka | Członek Zarządu |

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na odpowiednim zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi i majątkiem Spółdzielni, dążeniem do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych celem utrzymania stabilnej sytuacji finansowej, a także na realizacji innych zadań wynikających bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, zwłaszcza tych, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności.

Ponadto nasza działalność dotyczyła:

- obsługi Członków Spółdzielni i pozostałych mieszkańców zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- prowadzenia skutecznej windykacji zaległości czynszowych,
- bieżącego analizowania zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowo-termomodernizacyjnych zasobów Spółdzielni, zgodnie z przyjętym planem na 2019 r,
- realizacji zadań wynikających z rocznego planu finansowego,
- podejmowania decyzji wynikających w bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych Członków Spółdzielni.

Członkowie Zarządu przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując wszelkie decyzje niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni w 2019 roku odbył 54 protokołowane posiedzenia. Tematami posiedzeń były sprawy wynikające z bieżącej obsługi zasobów, a także rozpatrywanie pism i wniosków kierowanych do Zarządu, w tym:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru Członków Spółdzielni,
- sprawy zadłużeń w opłatach za lokale, w tym rozpatrywanie wniosków o przesunięcie terminu spłaty zadłużenia lub rozłożenia zadłużenia na raty,
- gospodarka lokalami użytkowymi i terenami Spółdzielni,
- realizacja planu remontowego,
- bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

W kresie sprawozdawczym wydano łącznie 8 zarządzeń wewnętrznych.

W 2019 roku kontynuowano opracowywanie i wydawanie kwartalnika *Krakowskie Wiadomości Spółdzielcze*, w którym staramy się poruszać najważniejsze dla Państwa sprawy.

W 2019 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez następujące zewnętrzne organy:

1. **Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Tarnowie** – dokonano kontroli sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni. Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta - sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie zawiera także stwierdzenie, iż nie występują żadne zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni w roku następnym.
2. **Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP** – dokonano lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.

W wyniku kontroli przedstawiono Spółdzielni do realizacji trzy wnioski:

1. dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego stanu normatywnego pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnym porządkiem prawnym i postanowieniami znowelizowanego statutu,

2. zapewnienie pełnej realizacji wymogów art. 4 ust. 1¹ usm, poprzez różnicowanie stawek opłat za używanie lokali w nieruchomościach stosownie do kosztów utrzymania danej nieruchomości,
3. rozważenie możliwości dostosowania odpisów na fundusz remontowy do poziomu zapewniającego zaspokojenie zinwentaryzowanych potrzeb technicznych nieruchomości.

Wnioski te będą również przedmiotem uchwały Walnego Zgromadzenia.

W każdy poniedziałek miesiąca w godz. od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ Członkowie Zarządu pełnili w siedzibie Spółdzielni dyżury przyjmując interwencje i skargi od mieszkańców.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia administruje i zarządza:

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

Ponadto w skład zasobów Spółdzielni wchodzi obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej, w tym: (parkingi, drogi, sieci, działki wolne).

Stan prawny wszystkich budynków znajdujących się w zasobach naszej Spółdzielni jest uregulowany.

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

W zasobach Spółdzielni znajdują się:

- **grunty własne** o wartości 15.116.037,39 zł
- **grunty w użytkowaniu wieczystym** o wartości 23.316.540,00 zł.

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

- 28 mieszkaniami lokatorskimi
- 1788 mieszkaniami własnościowymi
- 1446 mieszkaniami wyodrębnionymi
- 36 garażami wyodrębnionymi
- 71 garażami własnościowymi.

W 2019 roku Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do 78 lokali mieszkalnych: w tym do 72 lokali o statusie własnościowego prawa, 6 lokali o statusie lokatorskiego prawa oraz do 2 garaży. Ogółem w latach 2008 – 2019 nastąpiło znaczne zmniejszenie majątku trwałego, w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni w 2019 r. ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA”. Polisa obejmowała szeroki zakres ubezpieczenia, a jej koszt wyniósł 97.394,00 zł.

LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia prowadząc gospodarkę lokalami użytkowymi i dzierżawą terenów ma na celu sprawne zarządzanie swoim majątkiem. Na bieżąco analizujemy rynek nieruchomości i systematycznie zwiększamy wartość posiadanych lokali, poprzez ich modernizację i remonty. Tym sposobem stwarzamy warunki sprzyjające pozyskiwaniu najemców.

Spółdzielnia posiada:

- 85 lokali użytkowych, które są własnością Spółdzielni,
- 2 lokale, które posiadają status własnościowego prawa do lokalu.

Powierzchnia lokali użytkowych ogółem wynosi 7663 m².

W zasobach Spółdzielni znajdują się zarówno lokale pełnowartościowe, jak i lokale o zaniżonym standardzie.

Uzyskany dochód z najmu lokali użytkowych i dzierżaw po opodatkowaniu podatkiem dochodowym stanowi jedno z głównych źródeł nadwyżki bilansowej do podziału na Walnym Zgromadzeniu.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na koniec roku w zasobach naszej Spółdzielni prawa członkowskie posiadało 3575 osób. Liczba członków Spółdzielni w stosunku do ubiegłego roku utrzymała się na podobnym poziomie.

Aktualnie w naszej Spółdzielni mamy trzy podstawowe grupy podmiotów:

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

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

W 2019 r. Spółdzielnia łącznie ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do 80 lokali, w tym do:

- 72 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa,
- 6 lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 2 garaży.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

Spółdzielnia w 2019 roku była w dobrej kondycji finansowej, terminowo regulowała wszystkie zobowiązania, nie korzystała z żadnych kredytów bankowych.

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

I. Skrócony bilans Spółdzielni.

Aktywa	Stan na 31.12.		wartość w tys. zł		Dynamika 2019/2018
	2018	2019	Struktura 2018	Struktura 2019	
A. Aktywa trwałe	25.262	34.952	77,50	79,78	138,36
I. Wartości niematerialne i prawne					
II. Rzeczowe aktywa trwałe	25.250	28.429	77,46	64,89	112,59
III. Należności długoterminowe	12	6.523	0,04	14,89	54358,33
IV. Inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe					
B. Aktywa obrotowe	7.335	8.859	22,50	20,22	120,78
I. Zapasy					
II. Należności krótkoterminowe	1.270	1.489	3,89	3,40	117,24
III. Środki pieniężne	5.032	6.310	15,44	14,40	125,40
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.033	1.060	3,17	2,42	102,61
AKTYWA RAZEM	32.597	43.811	100	100	134,40

Pasywa					
A. Fundusze własne	27.339	31.143	83,47	83,87	113,91
I. Fundusz podstawowy	25.769	22.135	78,08	79,05	85,90
II. Fundusz zasobowy	758	7.513	1,88	2,33	991,16
III. Zysk netto	812	1.496	3,51	2,49	184,24
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5.258	12.668	16,53	16,13	240,93
I. Zobowiązania długoterminowe	448	7.068	0,97	1,37	1577,68
II. Zobowiązania krótkoterminowe	4.772	5.203	15,44	14,64	109,03
III. Rozliczenia międzyokresowe	38	397	0,12	0,12	1044,74
PASYWA RAZEM	32.597	43.811	100	100	134,40

Suma aktywów i pasywów na 31.12.2019 roku wyniosła 43.811 tys. zł.

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

- zwiększyła się wartość aktywów o 11.214 tys. zł, tj. o 34,40%,
- zwiększył się udział majątku trwałego w wartości aktywów z 77,50% do 79,78%,
- zwiększyła się wartość majątku obrotowego o 1.524 tys. zł, tj. o 20,78%,
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o 219 tys. natomiast ich udział w strukturze majątku uległ zmniejszeniu z 3,89% do 3,40%,
- zwiększyła się wartość środków pieniężnych o 1.278 tys. zł natomiast ich udział w aktywach ogółem zmniejszył się z 15,44% do 14,40%.

Płynność finansowa

Wskaźniki płynności finansowej pozwalają ocenić wypłacalność Spółdzielni, tj. jaka jest jej możliwość terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik bieżącej płynności określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi. Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się przedział od 1,5 do 2,0. Wskaźnik ten wzrósł w porównaniu do roku ubiegłego i wynosi 1,70.

$$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe.}} \quad \frac{2018}{\frac{7.335}{4.772} = 1,54} \quad \frac{2019}{\frac{8.859}{5.203} = 1,70}$$

Wskaźnik zdolności płatniczej określa, w jakim stopniu zobowiązania krótkoterminowe pokryte są środkami pieniężnymi. Optymalna wartość tego wskaźnika określana jest na poziomie 0,2. Wskaźnik ten w porównaniu z rokiem ubiegłym zwiększył się z 1,05 w 2018 roku do 1,21 w 2019 roku.

$$\frac{\text{aktywa pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \quad \frac{2018}{4.772} = 1,05 \quad \frac{2019}{5.203} = 1,21$$

Wskaźnik szybkiej płynności określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych składnikami majątku obrotowego o większym stopniu płynności. Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się wielkość wynoszącą 1,0. Wskaźnik ten uległ zwiększeniu i wynosi 1,43.

$$\frac{\text{aktywa obrotowe-krótkoterm.rozł.miedzyokr.}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \quad \frac{2018}{4.772} = 1,32 \quad \frac{2019}{5.203} = 1,43$$

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

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi informuje o udziale kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni. Optymalna wielkość powinna kształtować się na poziomie zbliżonym do 1. W 2019 roku wskaźnik wyniósł 0,87.

$$\frac{\text{fundusz własny-funusz udziałowy}}{\text{majątek trwały}} \quad \frac{2018}{25.262} = 1,05 \quad \frac{2019}{34.952} = 0,87$$

Koszty ogólne zarządzania za 2019 rok wyniosły 2.270.780 zł.
Przychody netto za 2019 rok wyniosły 19.675.535 zł

Wskaźnik udziału kosztów ogólnego zarządu w przychodach netto wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 11,05% do 11,54%.

$$\frac{2018}{19.009.025} = 11,05\% \quad \frac{2019}{19.675.535} = 11,54\%$$

Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2019 roku wyniosły:

	R a z e m	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 01.01.2018 r.	665.332	624.618	40.714
Stan na 31.12.2019 r.	666.661	616.044	50.617

Wskaźnik zadłużeń opłat bieżących:

stan na	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
	$\frac{665.332}{20.310.285} = 3,28\%$	$\frac{666.661}{21.027.021} = 3,17\%$

Zadłużenia zasądzone i bieżące wyniosły 1.095.641 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszył się z 3,28% do 3,17%, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,55% do 3,37%, na lokalach użytkowych zwiększył się z 1,50% do 1,85%.

Działalność windykacyjna

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem, eksploatacją i gospodarką remontową poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat czynszowych.

Nieterminowe regulowanie tego obowiązku może mieć znaczący wpływ na ograniczenie płynności finansowej Spółdzielni.

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

W ramach czynności windykacyjnych podjętych w 2019 r. wysłano:

- **1008 upomnień** - ponagleń na łączną kwotę 617.279,81 zł, które dotyczyły zaległości nieprzekraczających 3-miesięcznego naliczenia czynszu,
- **286 upomnień przedsądowych** – na łączną kwotę 514.402,07 zł, w związku z zaległościami przekraczającymi 3-miesięczne naliczenie czynszu,
- **27 upomnień przedkomorniczych**, których kwoty zasądzonych należności wynosiły 126.261,03 zł.

Ponadto:

- **40 spraw** oddano do radcy prawnego celem skierowania do sądu, których należności główne wynosiły 114.208,31 zł,
- **64 sprawy** oddano do radcy prawnego celem skierowania do komornika, których kwoty głównych należności wynosiły 194.883,29 zł,
- **z 13 osobami** zawarto ugody na spłatę zaległości czynszowych wynoszących 37.529,08 zł,
- **8 osobom** wyrażono zgodę na rozłożenie zaległości na raty, których łączna kwota wyniosła 10.826,30 zł.

Pomocne w opłacaniu należności czynszowych są dodatki mieszkaniowe. Z dodatku mieszkaniowego korzysta obecnie 38 osób.

Dofinansowanie z Urzędu Miasta Krakowa za 2019 rok do opłat czynszowych wyniosło 94.926,49 zł.

Zarząd podpisał z Gminą Kraków 12 ugód dotyczących wypłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego mieszkańcom na łączną kwotę 16.648,35 zł.

WYNIK FINANSOWY

Do sporządzenia rachunku zysków i strat przyjęto wariant II Krajowego Standardu Rachunkowości nr 7/2015 (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów, poz. 81 z dnia 20.11.2015 r.).

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

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

W roku obrotowym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniósł 127.056,23 zł, natomiast nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosła 542.012,78 zł. Wyniki zostały odniesione na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów „647” do rozliczenia.

Wynik na pozostałej działalności podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Dochód z tej działalności w kwocie 1.495.542,92 zł, po uwzględnieniu naliczonego podatku przeniesiono na konto „860” - wynik finansowy.

Podziału wyniku osiągniętego na pozostałej działalności dokona Walne Zgromadzenie.

Centralne Ogrzewanie

Koszty ogrzewania mieszkań od lat stanowią najwyższą pozycję w kosztach eksploatacji. Opłaty z tego tytułu w całości przekazywane są do MPEC SA w Krakowie, Spółdzielnia jest tylko pośrednikiem w ich pobieraniu.

W 2019 roku osiągnięto dodatni wynik w wysokości 426.170,16 zł, który podlega rozliczeniu z właścicielami mieszkań.

Woda

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

W Spółdzielni obowiązują dwa sposoby rozliczania zużycia wody:

- wg wskazań liczników wody, dla mieszkań, w których zostały zamontowane,
- wg ryczałtu ustalonego na jedną osobę, dla pozostałych mieszkań.

Spółdzielnia od 2017 r. realizuje program opomiarowania zużycia wody. Celem zmiany dotychczasowego sposobu odczytu wodomierzy jest unowocześnienie, a przede wszystkim ujednolicenie systemu rozliczania zużycia wody w całym zasobach Spółdzielni.

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO – INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Działalność Spółdzielni narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko utraty płynności.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

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

RYZYKO CENOWE

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

RYZYKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach.

W ocenie Zarządu Spółdzielni wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że obecnie nie występuje ryzyko utraty płynności.

GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Działalność remontowa Spółdzielni ma na celu przede wszystkim zapobieganie procesom degradacji zasobów mieszkaniowych. Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego ich użytkowania.

Plan remontowy na 2019 rok został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 10 grudnia 2018 roku w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 3.090.000,00 zł i obejmował:

- remonty planowane w lokalach mieszkalnych finansowane z funduszu remontowego lokali mieszkalnych: 2.557.000,00 zł;
- remonty w lokalach użytkowych finansowane z funduszu remontowego lokali użytkowych: 137.000,00 zł;
- wymianę i remonty dźwigów osobowych: 315.000,00 zł;
- roboty przesunięte z 2018 roku na 2019 rok: 81.000,00 zł.

Uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 27 lipca 2019 roku dokonano korekty planu i przyjęto plan na kwotę 3.130.119,28 zł, a następnie uchwałą Rady Nadzorczej

w dniu 14 października 2019 roku dokonano korekty planu remontów dotyczącej przesunięć między grupami rodzajowymi.

W 2019 roku, podobnie jak w roku 2018 priorytetem była wymiana WLZ klatek schodowych wraz z wykonaniem inteligentnego oświetlenia.

Ważnymi i kosztownymi zadaniami inwestycyjnymi były również remonty dróg oraz parkingów.

W 2019 roku kontynuowano program „Opomiarowanie zużycia wody w lokalach mieszkalnych”.

Wykonanie funduszu remontowego w roku 2019 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE ROBÓT	PLAN	ROBOTY PLANOWE	ROBOTY POZA PLANEM	RAZEM
I. Naprawa pokryć dachowych	48 000,00	47 678,00	160,00	47 838,00
II. Przebudowa kominów	76 612,71	76 612,71	-	76 612,71
III. Roboty malarskie - finansowane	87 000,00	87 000,00	-	87 000,00
IV. Naprawa dróg i chodników	707 081,46	701 633,30	-	701 633,30
V. Remont balkonów	68 000,00	67 704,00	-	67 704,00
VI. Wymiana okien klatek schodowych i drzwi wejściowych	29 906,00	29 906,00	-	29 906,00
VII. Remont instalacji odgromowej i elektrycznej	680 770,40	672 270,40	2 614,13	674 884,53
VIII. Naprawa i kontrola instalacji gazowej	29 500,00	27 341,61	-	27 341,61
IX. Remonty i regulacja hydrauliczna i instalacji c.o. oraz c.w.u.	508 520,00	446 700,46	-	446 700,46
X. Ekspertyzy i projekty	28 000,00	8 700,00	-	8 700,00
XI. Roboty nieprzewidziane	293 609,43	315 946,43	-	315 946,43
XII. Prace przesunięte z roku 2018 na rok 2019	121 119,28	118 142,00	2 798,28	120 940,28
RAZEM	2 678 119,28	2 599 634,91	5 572,41	2 605 207,32
XIII. Remonty w lokalach użytkowych	137 000,00	104 361,33	-	104 361,33
XIV. Wymiana i remonty dźwigów osobowych	315 000,00	258 966,59	-	258 966,59
RAZEM	3 130 119,28	2 962 962,83	5 572,41	2 968 535,24

Wykonanie funduszu remontowego w poszczególnych grupach przedstawia się następująco:

I. Naprawy pokryć dachowych

W planie na 2019 rok zaplanowane zostało docieplenie stropodachów na kwotę 48.000,00 zł, natomiast koszty docieplenia wyniosły 47.838,00 zł.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Brodowicza 5A - wykonanie docieplenia stropodachu	29 000,00	29 000,00	160,00	29 160,00
2. Klemensiewicza 4 - wykonanie ocieplenia stropodachu wełną mineralną w systemie nadmuchu, gr. warstwy 20cm	19 000,00	18 678,00		18 678,00
RAZEM	48 000,00	47 678,00	160,00	47 838,00

II. Przebudowa kominów

W ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielnia wykonuje remonty kominów. W roku 2019 prace wykonano w budynku przy ul. Środkowej 12, a ich koszt wyniósł 76.612,71 zł.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Środkowa 12 - wykonanie remontu kominów	76 612,71	76 612,71		76 612,71
RAZEM	76 612,71	76 612,71	-	76 612,71

III. Roboty malarskie

Malowanie klatek schodowych zostało zaplanowane i wykonane w dwóch budynkach. Koszt zarówno planowany, jak i wykonany wyniósł 87.000,00 zł.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Narzymskiego 32 - wykonanie malowania klatek schodowych	35 000,00	35 000,00		35 000,00
2. Brodowicza 6 - wykonanie malowania klatek schodowych	52 000,00	52 000,00		52 000,00
RAZEM	87 000,00	87 000,00	-	87 000,00

IV. Naprawa dróg i chodników

Remonty dróg i chodników miały na celu poprawę bezpieczeństwa komunikacji pieszej i samochodowej, jak również zwiększenie miejsc służących do parkowania samochodów. W ramach tych prac wykonane musiały być również prace polegające na odwodnieniu, wymianie kanalizacji deszczowej oraz uporządkowaniu terenu altan śmietnikowych. Na prace zaplanowana została kwota 707.081,46, natomiast wykorzystana została kwota 701.633,30 zł.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Grunwaldzka 24 - wymiana nawierzchni wjazdu do garaży wraz z odwodnieniem - II etap	270 000,00	222 295,90		222 295,90
2. Brogi 40 - wymiana nawierzchni części parkingu od strony altany śmietnikowej - prawa strona	234 405,10	234 405,10		234 405,10
2.2. Brogi 40 - prace dodatkowe do parkingu - wymiana kanalizacji deszczowej	23 000,00	22 199,04		22 199,04
2.3. Brogi 40 - remont altany śmietnikowej	8 000,00	7 953,68		7 953,68
3. Brodowicza 5, 5A - wymiana nawierzchni drogi wewnętrznej wraz z parkingami - od wjazdu do śmietnika - etap I	167 176,36	210 279,58		210 279,58
4. Nadrzeczna 8 – altana śmietnikowa (dopłata)	4 500,00	4 500,00		4 500,00
RAZEM	707 081,46	701 633,30	-	701 633,30

V. Remont balkonów

Remonty balkonów i tarasów zaplanowano w trzech budynkach na kwotę 68.000,00 zł. Prace zostały wykonane, a ich wartość wyniosła 67.704,00 zł.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Łobzowska 57 - wykonanie remontu balkonów od strony północnej	42 000,00	42 000,00		42 000,00
2. Retoryka 4 - wykonanie remontu tarasu nad mieszkaniem nr 22	12 000,00	11 772,00		11 772,00
3. Retoryka 4B - wykonanie remontu tarasu nad mieszkaniem nr 15	14 000,00	13 932,00		13 932,00
RAZEM	68 000,00	67 704,00	-	67 704,00

VI. Wymiana okien klatek schodowych i drzwi wejściowych

Plan na rok 2019 obejmował wymianę drzwi wejściowych i w wiatrołapie. Przyjęta w planie kwota 29.906,00 zł została wykorzystana.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Śródkowa 12 - wymiana drzwi wejściowych	26 406,00	26 406,00		26 406,00
2. Nadrzeczna 4 - wymiana drzwi w wiatrołapie	3 500,00	3 500,00		3 500,00
RAZEM	29 906,00	29 906,00	-	29 906,00

VII. Remont instalacji odgromowej i elektrycznej

Plan na 2019 rok obejmował wymianę WLZ (zewnętrznych linii zasilających) oraz w budynkach, w których wykonywane było lub planowane w roku następnym malowanie klatek schodowych, zaplanowano wykonanie inteligentnego oświetlenia. Z planowanych 680.770,40 zł, wykorzystane zostało 674.884,53 zł.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Narzymskiego 32 - wymiana WLZ + wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatkach schodowych + wymiana skrzynek	128 500,00	128 500,00		128 500,00
2. Brodowicza 6 - wymiana WLZ + wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatkach schodowych + wymiana skrzynek	148 500,00	148 500,00		148 500,00
3. Śródkowa 12 - wymiana WLZ + wymiana skrzynek + domofony + lampa zmierzchowa typu LED	164 538,40	164 538,40		164 538,40
4. Głowackiego 32 - wymiana WLZ + wymiana skrzynek	57 300,00	57 300,00		57 300,00
5. Wileńska 9A - wykonanie inteligentnego oświetlenia na klatce schodowej	23 432,00	23 432,00		23 432,00
6. Sołtyka 12 - wymiana WLZ + wykonanie oświetlenia inteligentnego na klatce schodowej + wymiana skrzynek	148 500,00	140 000,00		140 000,00
7. Narzymskiego 9 - wymiana WLZ - lokale mieszkalne	10 000,00	10 000,00	2 614,13	12 614,13
RAZEM	680 770,40	672 270,40	2 614,13	674 884,53

VIII. Naprawa i kontrola instalacji gazowej

Prace związane z doszczelnieniem instalacji gazowej wykonywane są w budynkach, w których Firma dokonująca przeglądów instalacji gazowej zgłosiła konieczność doszczelnienia instalacji gazowej.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1.1. Kremerowska 9 - wykonanie doszczelnienia instalacji gazowej	24 000,00	23 988,96		23 988,96
1.2. Kremerowska 9 - wyłączeniem i włączeniem dostawy paliwa gazowego	5 500,00	3 352,65		3 352,65
RAZEM	29 500,00	27 341,61	-	27 341,61

IX. Remonty i regulacja hydrauliczna instalacji c.o. oraz c.w.u.

W Planie na rok 2019 przewidziano na ten cel kwotę 508.520,00 zł, z czego wydatkowano 446.700,46 zł. Wydatkowane środki nie przekroczyły kwoty planowanej. Prace związane z remontami i regulacją instalacji c.o. oraz c.w.u. wykonano w następujących budynkach:

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Łokietka 10b - wymiana instalacji c.o. + wykonanie projektu	135 000,00	135 000,00		135 000,00
1.1. Łokietka 10b - wykonanie projektu modernizacji instalacji c.o.		4 920,00		4 920,00
2. Sołtyka 12 - II cz. regulacji - wymiana pionów c.o.	50 000,00	34 180,14		34 180,14
3. Bosaków 5 - wymiana instalacji c.w.u.	197 520,00	186 700,46		186 700,46
3.1. Bosaków 5 - aktualizacja projektu wykonawczego instalacji c.c.w.u.		3 690,00		3 690,00
4. Lublańska 16 - przygotowanie dokumentacji technicznej sieci ciepłej parametrów wysokich i wewnętrznej instalacji c.w.u.	20 000,00	19 188,00		19 188,00
5. Lublańska 14 - wymiana pionu kanalizacyjnego mieszkań nr 41 , 44 - nakaz PINB-u	12 000,00			
6. Bosaków 5 - wymiana wodomierzy c.w.u.	15 000,00	8 169,66		8 169,66
7. Łobzowska 57 - wymiana wodomierzy c.w.u.	23 000,00	18 854,64		18 854,64
8. Brodowicza 5 i 5A - wymiana wodomierzy c.w.u.	26 000,00	14 424,48		14 424,48
9.1. Filipa 9 - adaptacja pomieszczenia kotłowni na pomieszczenie węzła c.o.	18 000,00	10 044,00		10 044,00
9.2. Filipa 9 - podłączenie budynku do MSC	12 000,00			
9.2.1. Filipa 9 - opłata przyłączeniowa o sieci ciepłowniczej		10 629,48		10 629,48
9.2.2. Filipa 9 - koszty sporządzenia aktu notarialnego o ustanowieniu służebności dla MPEC		899,60		899,60
RAZEM	508 520,00	446 700,46	-	446 700,46

X. Ekspertyzy i projekty

W 2019 roku z zaplanowanej kwoty 28.000,00 zł wydatkowano kwotę 8.700,00 zł.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Starowiślna 30, 30A - wykonanie ekspertyzy płyty parkingowej nad byłą kotłownią	3 000,00			
2. Kielecka 36 - wykonanie ekspertyzy i projektu naprawy płyty nad byłą kotłownią	10 000,00			
3. Filipa 9 - wykonanie ekspertyzy płyty parkingowej nad byłą kotłownią	3 000,00			
4. Senatorska 25 - wykonanie ekspertyzy i projektu docieplenia przewiązki	12 000,00	8 700,00		8 700,00
RAZEM	28 000,00	8 700,00	-	8 700,00

XI. Roboty nieprzewidziane

W planie roku 2019 przewidziano kwotę 293.609,43 zł, natomiast wydatkowano 315.946,43 zł.

Sfinansowano 128 zadań polegających na: awaryjnej wymianie odcinków pionów, poziomów i innych instalacji kanalizacyjnych, jak i usuwaniu awarii instalacji wodnej, centralnego ogrzewania, montażu uzupełniającego podzielników kosztów c.o., awarii instalacji elektrycznej i awaryjne doszczelnienie instalacji gazowej. Roboty nieprzewidziane obejmowały również zgłoszone przez mieszkańców drobne prace budowlane tj. malowanie suszarni, wykonanie dodatkowej poręczy, naprawy chodników, naprawy ścian i stropów loggii, uszczelnianie dylatacji, usunięcie usterek instalacji odgromowej. Roboty nieprzewidziane uwzględniają również koszty czyszczenia rynien i instalacji kanalizacyjnej.

Zestawienie robót nieprzewidzianych wraz z poniesionymi kosztami przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie robót	Plan	Wykonanie
Fundusz przeznaczony na roboty nieprzewidziane	293 609,43	
1. Żytnia 17 - skucie odparzonego tynku na przewiązce na wys. VII p. (Zgoda Prezesa z dnia 17.01.2019r.)		421,20
2. Senatorska 25 - odkucie odparzonego tynku (Zgoda Prezesa z dnia 21.01.2019r.)		300,00
3. Środkowa 12 - wy. docieplenia stropu nad mieszk. nr 43, 44, 45 (Na podstawie umowy nr 1/2019 z dnia 21.01.2019r.)		9 180,00
4. Czyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjnych, studzienek w budynkach S.M. Centrum (stan na dzień 31.12.2019r.)		43 189,10

5. Kryniczna 2/35 - wznowienie dostawy paliwa gazowego (Na potrzeby doszczelnienia instalacji gazowej w budynku, prace doszczelnienia ujęte w planie remontowym na rok 2018)		84,69
6. Senatorska 25 - Uszczelnienie zadaszania wiatrołapu papą termoizolacyjną (Zgoda Prezesa z dnia 21.01.2019r.)		950,00
7. Brogi 19 - uszczelnienie zadaszania balkonu nad mieszkaniem nr 14 (Zgoda Prezesa z dnia 18.02.2019r.)		918,00
8. Ciepłińskiego 50 - montaż obróbki blacharskiej na balkonie mieszkania nr 30 (Zgoda Prezesa z dnia 29.01.2019r.)		518,40
9. Gdańska 40 - uszczelnienie pokrycia dachu oraz wyk. Izolacji termicznej szybu odpowietrzenia kanalizacji w mieszk. nr 15 (Zgoda Zarządu nr 3/2019 z dnia 21.01.2019r.)		1 047,60
10. Brodowicza 1 - montaż siatek zabezpieczających na wylotach kominów wentylacyjnych (Zgoda Prezesa z dnia 29.01.2019r.)		702,00
11. Gdańska 40 - uszczelnienie czoła płyty balkonowej przy mieszk. nr 72 (Zgoda Prezesa z dnia 18.02.2019r.)		918,00
12. Łobzowska 57/59 - czyszczenie balkonu wraz z osiatkowaniem (Zgoda Zarządu nr 06/2019 z dnia 12.02.2019r.)		2 106,00
13. Nadrzeczna 8 - montaż wykładziny w suszarni (Zgoda Prezesa z dnia 22.01.2019r.)		863,60
14. Zaulek Wileński 1 - wymiana uszkodzonego panelu w bramie wejściowej (Zgoda Prezesa z dnia 22.01.2019r.)		539,97
14.1. Zaulek Wileński 1 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/007123/2019	-	539,97
15. Fertnera 1/81 - montaż parapetu okiennego (Zgoda Prezesa z dnia 15.03.2019r.)		432,00
15.1. Fertnera 1/81 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/046315/2019	-	400,00
16. Senatorska 25 - wymiana rury spustowej wraz z naprawą uszkodzonej termoizolacji oraz wymianą sztendra (Na podstawie umowy nr 13/2019 z dnia 12.02.2019r.)		6 102,00
17. Brogi 40 - uszczelnienie pokrycia zadaszania balkonu nad mieszkaniem nr 58 i sąsiadującym (Zgoda Zarządu nr 09/2019 z dnia 26.02.2019r.)		1 242,00
18. Ciepłińskiego 50 - naprawa zadaszania na wiatrołapach i śmietniku (Na podstawie umowy nr 18/2019 z dnia 08.03.2019r.)		7 020,00
19. Łobzowska 57 - modernizacja oświetlenia zewnętrznego na bocznej ścianie oraz w przewiązce (Na podstawie umowy nr 7/2019 z dnia 15.01.2019r.)		4 900,00
20. Piekarska 2 - modernizacja oświetlenia zewnętrznego wraz z wyk. Oświetlenia led z czujką ruchu i zmierz.(Zgoda Zarządu nr 06/2019 z dnia 12.02.2019r.)		1 500,00
21. Wiśniowa 16/58 - demontaż starej i montaż nowej obróbki blacharskiej okna w lokalu (Zgoda Prezesa z dnia 12.03.2019r.)		810,00
21.1. Wiśniowa 16 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/043445/2019	-	810,00
22. Wiśniowa 18/92 - modernizacja instalacji dzwonekowej w mieszkaniu nr 92 (Zgoda Prezesa z dnia 11.02.2019r.)		400,00
23. Żytnia 17 - usunięcie metodą alpinistyczną graffiti pomiędzy II a VIII piętrem (Zgoda Zarządu nr 09/2019 z dnia 26.02.2019r.)		1 242,00
23.1. Żytnia 17 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/054449/2019	-	1 242,00

24. Wileńska 9A - uszczelnienie czoła płyty balkonowej przy mieszkaniu nr 27 na budynku (Zgoda Zarządu nr 8/2019 z dnia 19.02.2019r.)		1 134,00
25. Smoleńsk 15 - wykonanie okładziny poręczowej z drewna na klatce schodowej w budynku (Na podstawie umowy nr 19/2019 z dnia 08.03.2019r.)		6 500,00
26. Smoleńsk 17 - wykonanie okładziny poręczowej z drewna na klatce schodowej w budynku (Na podstawie umowy nr 12/2019 z dnia 11.02.2019r.)	-	6 500,00
27. Smoleńsk 17 - demontaż i montaż okna w piwnicy (Zgoda Prezesa z dnia 07.02.2019r.)		982,80
28. Mała 3 - naprawa fragmentu ściany po awarii po kan. (Zgoda Zarządu nr 08/2019 z dnia 19.02.2019r.)		1 495,98
29. Fertnera 1 - montaż zlewu w pomieszczeniu c.o. (Zgoda Prezesa z dnia 19.03.2019r.)		860,00
30. Senatorska 25 - wymiana pionów i poziomu kan. w piwnicy budynku IV klatka (Na podstawie umowy nr 20/2019 z dnia 12.03.2019r.)		5 283,17
31. Brogi 40 - montaż zerwanej obróbki blacharskiej ogniomuru na dl. 13,0 mb na dachu (Zgoda Zarządu nr 12/2019 z dnia 19.03.2019r.)		1 836,00
31.1. Brogi 40 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/044024/2019	-	1 700,00
32. Piekarska 2 - naprawa zerwanych obróbek blacharskich (Na podstawie umowy nr 31/2019 z dnia 28.03.2019r.)		3 780,00
32.1. Piekarska 2 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/043451/2019	-	3 500,00
33. Gdańska 34 - naprawa daszków nad kominami wentylacyjnymi oraz wylazu na budynku (Zgoda Zarządu nr 13/2019 z dnia 27.03.2019r.)		1 728,00
33.1. Gdańska 34 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/048553/2019	-	1 600,00
34. Wileńska 7 - wymiana podłoża oraz wykonanie nowych obróbek blacharskich na ogniomurze kl. I (Zgoda Zarządu nr 15/2019 z dnia 10.04.2019r.)		1 296,00
34.1. Wileńska 7- wypłata odszkodowania, szkoda nr U/056890/2019	-	573,74
35. Środkowa 12 - wymiana grzejników na kl. Sch. (Zgoda Zarządu nr 09/2019 z dnia 05.03.2019r.)		2 975,35
36. Klemensiewicza 4 - wykonanie naprawy ściany szczytowej metodą alpinistyczną (Zgoda Zarządu nr 16/2019 z dnia 16.04.2019r.)		1 782,00
37. Senatorska 25 - wymiana odcinka poz. kanal. w węźle piwnicy (Na podstawie umowy nr 40/2019 z dnia 30.04.2019r.)		4 215,75
38. Fertnera 1 - wykonanie nowych obróbek blacharskich (Na podstawie umowy nr 38/2019 z dnia 23.04.2019r.)		8 424,00
38.1. Fertnera 1 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/056916/2019	-	584,10
39. Bandurskiego 62A - odkucie dparzonego tynku z płyty balkonowej (Zgoda Zarządu nr 15/2019 z dnia 10.04.2019r.)		1 047,60
40. Grunwaldzka 24 - wyiana rury spustowej (Zgoda Zarządu nr 18/2019 z dnia 30.04.2019r.)		2 700,00
41. Nadrzeczna 8 - malowanie klatki schodowej od parteru do II piętra (po pożarze) (Na podstawie umowy nr 37/2019 z dnia 23.04.2019r.)		7 776,00

41.1. Nadrzeczna 8 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/019438/2019	-	4 429,37
42. Środkowa 12 - odnowienie zewnętrznych ścian wiatrolapów (Zgoda Zarządu nr 18/2019 z dnia 30.04.2019r.)		2 020,00
43. Gdańska 32 - montaż brakujących krutek wentylacyjnych (Zgoda Prezesa z dnia 29.04.2019r.)		993,60
44. Prądzińskiego 16 - naprawa odparzonych tynków i fragmentu płyty balkonowej w mieszk. nr 50 (Zgoda Zarządu nr 18/2019 z dnia 30.04.2019r.)		2 862,00
45. Brodowicza 1 - naprawa urwanego kolana rury spustowej (Zgoda Prezesa z dnia 27.05.2019r.)		270,00
46. Kryniczna 17 - udrożnienie zatkanej rury spustowej oraz rynny (Zgoda Prezesa z dnia 27.05.2019r.)		810,00
47. Nadrzeczna 8 - odkucie odparzonego betonu na obróbce blacharskiej (Zgoda Zarządu nr 23/2018 z dnia 04.06.2019r.)		1 512,00
48. Brogi 40 - uszczelnienie pokrycia dachu i komina nad lokalem nr 105 (Zgoda Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.06.2019r.)		1 620,00
49. Gdańska 34 - montaż brakujących krutek wentylacyjnych (Zgoda Zarządu nr 21/2018 z dnia 21.05.2019r.)		1 242,00
50. Piekarska 2 - uszczelnienie pokrycia dachu nad I kl. sch., nad mieszk. nr 50 (Zgoda Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.06.2019r.)		2 916,00
51. Wileńska 24 - uszczelnienie pokrycia dachu nad lok. nr 48 i nad klatką schodową (Zgoda Zarządu nr 23/2018 z dnia 04.06.2019r.)		1 944,00
52. Grunwaldzka 24 - uszczelnienie pokrycia dachu nad mieszk. nr 24 (Zgoda Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.06.2019r.)		1 836,00
53. Starowiślna 30/30A - malowanie komory śmietnikowej (Zgoda Zarządu nr 19/2018 z dnia 07.05.2019r.)		1 210,78
54. Gdańska 40 - wykonanie okładziny poręczowej na balustradach (Zgoda Prezesa z dnia 20.05.2019r.)		930,00
55. Piekarska 2 - montaż daszku nad wejściem od frontu do budynku (Zgoda Zarządu nr 18/2018 z dnia 30.04.2019r.)		1 728,00
56. Łokietka 10b - demontaż skorodowanej rynny wraz ze sztucercem (Zgoda Zarządu nr 24/2019 z dnia 11.06.2019r.)		2 700,00
57. Miechowity 7/12 - przyg. inst. wodnej do montażu wodomierza		1 208,93
58. Wiśniowa 14, 16, 18, 20 - wymiana szyb zespolonych i zwykłych w bramach wejściowych (Zgoda Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.06.2019r.)		1 650,24
58.1. Wiśniowa 14, 16, 18, 20 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/079683/2019	-	1 650,24
59. Brogi 40 - uszczelnienie obróbek blacharskich czoła płyty balkonowej mieszkania nr 39 (Zgoda Zarządu nr 26/2019 z dnia 26.06.2019r.)		1 458,00
60. Gdańska 29 - uszczelnienie płyty balkonu wzdłuż ściany elewacyjnej w mieszkaniu nr 16 (Zgoda Zarządu nr 26/2019 z dnia 26.06.2019r.)		1 080,00
61. Miechowity 7 - czyszczenie rynien udrożnienia kosza od strony pd oraz uszczelnienie rynny nad VI kl. (Zgoda Zarządu nr 26/2019 z dnia 26.06.2019r.)		1 242,00
62. Wiśniowa 18/91 - uszczelnienie płyty balkonu mieszkania nr 91 (Zgoda Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.06.2019r.)		1 296,00

63. Gdańska 40 - naprawa stropu płyty balkonu lokalu mieszk. nr 72 (Zgoda Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.06.2019r.)		1 620,00
64. Brogi 40 - doprowadzenie zasilania ziemnego do szlabanu przy parkingu (Na podstawie umowy nr 50/2019 z dnia 08.07.2019r.)		3 456,00
65. Wileńska 9A - doszczelnienie pokrycia dachu oraz kosza nad stropodachem kl. Sch. (Zgoda Zarządu nr 26/2019 z dnia 26.06.2019r.)		2 052,00
66. Nadrzeczna 8 - demontaż odparzonego tynku zewnętrznej blendy balkonu w mieszk. Nr 13 (Zgoda Prezesa z dnia 12.06.2019r.)		993,60
67. Retoryka 4B/19 - doprowadzenie instalacji c.w.u. do kuchni mieszkania (Zgoda Prezesa z dnia 10.05.2019r.)		950,00
68. Brogi 40 - wykonanie dodatkowego miejsca parkingowego (Zgoda Zarządu nr 24/2019 z dnia 11.06.2019r.)		2 264,43
69. Ciepłińskiego 52/44- doszczelnienie płyty balkonowej z cokolikiem i obróbką blacharską (Zgoda Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.06.2019r.)		1 080,00
70. Starowiślna 25 - kosztorys inwestorski na przegrodę (Zgoda Prezesa z dnia 29.05.2019r.)		615,00
71. Nadrzeczna 8 - projekt budowlany wraz ze zgłoszeniem altany śmietnikowej (Zgoda Zarządu nr 3/2019 z dnia 22.01.2019r.)		2 583,00
72. Fertnera 1 - uszczelnienie pokrycia dachu nad lokalem nr 97 (Zgoda Zarządu nr 32/2019 z dnia 06.08.2019r.)		2 106,00
73. Fertnera 1 - montaż barierki na zewnątrz bud., I kl. (Na podstawie umowy nr 58/2019 z dnia 08.08.2019r.)		4 950,75
74. Brogi 40 - uszczelnienie pokrycia dachu nad lokalem nr 120 (Zgoda Zarządu nr 32/2019 z dnia 06.08.2019r.)		1 620,00
75. Brogi 40 - montaż poręczy przy klatce VI (Zgoda Prezesa z dnia 14.05.2019r.)		648,00
76. Brogi 40 - montaż słupków ochronnych wokół fotokomórki przy parkingu (Zgoda Prezesa z dnia 29.07.2019r.)		430,50
77. Brogi 40 - montaż szlabanu beninca ledy (Na podstawie umowy nr 49/2019 z dnia 08.07.2019r.)		7 380,00
78. Brogi 40 - montaż fotokomórki przy parkingu (Zgoda Prezesa z dnia 24.07.2019r.)		492,00
79. Brogi 40 - montaż systemu SOS do szlabanu parkingu (Zgoda Zarządu nr 30/2019 z dnia 23.07.2019r.)		2 460,00
80. Gdańska 34 - zmiana biegu i średnicy pionu i poziomu kanal. (Na podstawie umowy nr 61/2019 z dnia 20.08.2019r.)		3 512,47
81. Zaulek Wileński 1 - uszczelnienie wywiewki kanalizacyjnej oraz obróbek wokół komina (Zgoda Prezesa z dnia 02.08.2019r.)		702,00
82. Nadrzeczna 8 - demontaż tynku od zewnętrznej strony blendy balkonu mieszk. nr 17 (Zgoda z Prezesa z dnia 02.08.2019r.)		993,60
83. Wiśniowa 18 - odbicie odparzonych tynków na płycie balkonowej nad mieszkaniem nr 90 (Zgoda Zarządu nr 32/2019 z dnia 06.08.2019r.)		1 134,00
84. Ciepłińskiego 50/21 i 15 - usunięcie awarii w mieszkaniach na instalacji wodociągowej (Zgoda Zarządu nr 25/2019 z dnia 18.06.2019r.)		1 032,42
85. Retoryka 4A/6 - montaż uzupełniający podzielników		154,15

86. Wileńska 9a – montaż wykładziny PCV wraz z listwami w suszarniach (Zgoda Zarządu nr 19/2019 z dnia 07.05.2019r.)		2 201,16
87. Głowackiego 32/12 - uszczelnienie obróbek blacharskich czoła płyty balkonu (Zgoda Zarządu nr 33/2019 z dnia 20.08.2019r.)		2 376,00
88. Środkowa 12 - uszczelnienie płyty balkonowej w mieszkaniu nr 27 (Zgoda Zarządu nr 32/2019 z dnia 06.08.2019r.)		1 566,00
89. Brogi 43 - skucie odparzonych i uzupełnienie tynków, uszczelnienie obróbek blacharskich (Na podstawie umowy nr 62/2019 z dnia 26.08.2019r.)		5 400,00
90. Brodowicza 5A - modernizacja i montaż na ścianie szczytowej lampy zewnętrznej (Zgoda Zarządu nr 24/2019 z dnia 11.06.2019r.)		2 900,00
91. Łobzowska 57 - kwota dodatkowa do remontu balkonu (Zgoda Zarządu nr 30/2019 z dnia 23.07.2019r.)		3 977,10
92. Kremerowska 9 - uszczelnienie płyty balkonu mieszkania nr 1 (Zgoda Zarządu nr 39/2019 z dnia 17.09.2019r.)		1 512,00
93. Ciepłińskiego 50 - malowanie przedsiionku klatki schodowej w budynku (Zgoda Zarządu nr 18/2019 z dnia 30.04.2019r.)		2 160,00
94. Narzymskiego 26 - izolacja przeciwwodna ściany fundamentowej w budynku (Na podstawie umowy nr 60/2019 z dnia 08.08.2019r.)		22 742,18
95. Starowiślna 25 - naprawa uszkodzonej ściany budynku (Zgoda Zarządu nr 41/2019 z dnia 01.10.2019r.)		1 080,00
96. Brodowicza 5, 5A - oznakowanie poziome parkingu (Zgoda Prezesa dnia 07.10.2019r.)		854,85
97. Wileńska 7B - malowanie klatki schodowej po zalaniu (Zgoda Prezesa z dnia 30.07.2019r.)		655,91
98. Gdańska 40 - doszczelnienie obróbki blacharskiej na styku z czołem płyty balkonowej mieszkania nr 89 /86 (Zgoda Zarządu nr 38/2019 z dnia 12.09.2019r.)		1 512,00
99. Ciepłińskiego 52 - odkucie zewnętrznego blendy balkonu mieszkania nr 54 (Zgoda Zarządu nr 41/2019 z dnia 01.10.2019r.)		1 350,00
100. Prądyńskiego 12 - uszczelnienie obróbek blacharskich czoła płyt balkonów 68, 71, 74 (Na podstawie umowy nr 64/2019 z dnia 16.09.2019r.)		7 884,00
101. Mała 1-3 - wykonanie oświetlenia altany śmietnikowej, w korytarzu przejściowym, przeniesienie lampy w piwnicy (Zgoda Zarządu nr 24/2019 z dnia 11.06.2019r.)		3 400,00
102. Brodowicza 6/30 - remont balkonu - wymiana hydroizolacji (Na podstawie umowy nr 65/2019 z dnia 17.09.2019r.)		5 553,04
103. Ciepłińskiego 50 - uszczelnienie płyty balkonowej w mieszkaniu nr 60 (Zgoda Zarządu nr 41/2019 z dnia 01.10.2019r.)		1 566,00
104. Wileńska 7 (garaże) - montaż uzupełniający podzielników w garażach BOX 16 oraz BOX 21		126,46
105. Klemensiewicza 4D/4 - montaż uzupełniający podzielników (2 szt.)		113,11
106. Piekarska 2 - naprawa pokrycia dachu (Zgoda Zarządu nr 48/2019 z dnia 21.11.2019r.)		1 566,00
107. Brodowicza 5A/1 - wyjazd pogotowia MPEC, spuszczenie wody z pionu c.o. (awaria po godzinach pracy pogotowia awaryjnego)		118,80
108. Zaulek Wileński 5 - uszczelnienie pokrycia dachu, obróbek blacharskich i wylazu dachowego (Zgoda Zarządu nr 48/2019 z dnia 21.11.2019r.)		1 620,00

109. Gdańska 40 - uzupełnienie wykruszeń w posadzce przed altaną śmietnikową (Zgoda Zarządu nr 43/2019 z dnia 15.10.2019r.)		2 400,00
110. Ciepłińskiego 52 - naprawa blendy balkonowej przy mieszkaniu nr 54 (Zgoda Zarządu nr 45/2019 z dnia 29.10.2019r.)		1 782,00
111. Brogi 40 - uszczelnienie pokrycia dachu nad lokalem nr 104 (Zgoda Zarządu nr 48/2019 z dnia 21.11.2019r.)		1 566,00
112. Prądyńskiego 16 - uszczelnienie obróbek blacharskich (lok. 39) oraz tynkowanie balkonu (lok. 42) (Zgoda Zarządu nr 48/2019 z dnia 21.11.2019r.)		3 402,00
113. Gdańska 32/5 i 9 - uszczelnienie obróbek blacharskich, uzupełnienie tynku balkonu (Zgoda Zarządu nr 38/2019 z dnia 12.09.2019r.)		1 576,00
114. Kremerowska 9 - uszczelnienie pokrycia dachu nad suszarnią kl. III (Zgoda Zarządu nr 48/2019 z dnia 21.11.2019r.)		1 404,00
115. Wileńska 24/11 - wymiana obróbki blacharskiej (Zgoda Zarządu nr 48/2019 z dnia 21.11.2019r.)		1 566,00
116. Kremerowska 5 - uszczelnienie pokrycia dachu i ściany szczytowej - suszarnia kl. I. (Zgoda Zarządu nr 48/2019 z dnia 21.11.2019r.)		1 890,00
117. Brogi 40/9 i 12 - uszczelnienie obróbki blacharskiej oraz tynkowanie sufitu balkonu (Zgoda Zarządu nr 48/2019 z dnia 21.11.2019r.)		2 916,00
118. Brodowicza 5 - montaż krutek wentylacyjnych w ilości 52 szt. (Na podstawie umowy nr 78/2019 z dnia 25.11.2019r.)		3 594,24
119. Brodowicza 5A - montaż krutek wentylacyjnych w ilości 56 szt. (Na podstawie umowy nr 79/2019 z dnia 25.11.2019r.)		3 870,72
120. Nadrzeczna 4 - dopłata do drzwi w wiatrolapie (Zgoda Zarządu nr 38/2019 z dnia 12.09.2019r.)		450,00
121. Wymiana poziomu wodnego w piwnicy (Zgoda Zarządu nr 50/2019 z dnia 03.12.2019r.)		2 154,57
122. Grunwaldzka 24 - wymiana pionu wod.-kan. na odcinku mieszkań nr 1A, 2, 5, 8 (Na podstawie umowy nr 82/2019 z dnia 19.12.2019r.)		5 875,10
123. Prądyńskiego 12 - wymiana poziomu kanalizacyjnego w piwnicy (Zgoda Zarządu nr 44/2019 z dnia 23.10.2019r.)		1 353,11
124. Wiśniowa 14, 16, 18 - wymiana uszkodzonych szyb zespolonych i zwykłych (Zgoda Zarządu nr 51/2019 z dnia 11.12.2019r.)		2 421,36
124.1. Wiśniowa 14, 16, 18 - wypłata odszkodowania, szkoda nr U/200807/2019	-	2 421,36
125. Kryniczna 2/23 - montaż uzupełniający podzielnika (1 szt.)		72,07
126. Starowiślna 30/17, Piekarska 2/12 - przelożenie podzielników (refakturowane na właścicieli)		136,55
127. Skawińska 14/7 - montaż uzupełniający podzielników (4 szt.)		195,20
128. Sołtyka 12 - uszczelnienie dachu nad mieszk. nr 32 (Na podstawie umowy nr 59/2019 z dnia 08.08.2019r.)		3 075,00
RAZEM	293 609,43	315 946,43

XII. Roboty przesunięte z roku 2018 na 2019

Na 2019 rok przesunięto prace na kwotę 121.119,28 zł, wykonanie natomiast zamknęło się kwotą 120.942,28 zł.

Prace zostały wykonane na następujących budynkach:

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Głowackiego 32 - wykonanie malowania dwóch klatek schodowych + wymiana skrzynek	22 000,00	22 000,00		22 000,00
2. Śródkowa 12 - wykonanie malowania klatek schodowych + wymiana skrzynek	52 000,00	52 000,00		52 000,00
3. Starowiślna 25 - wykonanie dokumentacji naświetla	3 500,00	3 321,00		3 321,00
4. 29 Listopada 41 - wykonanie dokumentacji wymiany luksferów	3 321,00	3 321,00		3 321,00
5. Nadrzeczna 8 - budowa altany śmietnikowej	17 500,00	17 500,00		17 500,00
6. Kryniczna 19 - doszczelnienie pionów gazowych wraz z wyłączeniem i włączeniem dostawy paliwa gazowego	22 798,28	20 000,00	2 798,28	22 798,28
RAZEM	121 119,28	118 142,00	2 798,28	120 940,28

XIII Remonty w lokalach użytkowych

Z funduszu remontowego lokali użytkowych zostały w 2019 roku wykonane następujące remonty:

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Narzynieckiego 9 - wymiana WLZ	62 500,00	48 687,70		48 687,70
2. Sołtyka 12 - wymiana okien w pracowniach nr 33, 34	9 450,00	7 682,93		7 682,93
3. Roboty nieprzewidziane	65 050,00			
3.1. Kremerowska 5 - doprowadzenie instalacji wod.-kan. do lokali użytkowych (Na podstawie umowy nr 11/2019 z dnia 08.02.2019r.)		7 642,28		7 642,28
3.2. Starowiślna 25 - zbiecie tynków w pomieszczeniu piwnicznym (Zgoda Zarządu nr 14/2019 z dnia 02.04.2019r.)		650,41		650,41
3.3. Brogi 9-13 - montaż wodomierzy zimnej wody w lokalach użytkowych		803,41		803,41
3.4. Smoleńsk 15 - montaż wodomierzy zimnej wody w lokalach użytkowych		535,98		535,98
3.5. Smoleńsk 17 - montaż wodomierzy zimnej wody w lokalach użytkowych		105,40		105,40

3.6. Lotnicza 3 - uszczelnienie pokrycia dachu papą termozgrzewalną nad gabinetem lekarskim nr 6 (Zgoda Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.06.2019r.)		1 000,00		1 000,00
3.7. Kremerowska 5 - remont inst. elektr. w lok. użytł. (Na podstawie umowy nr 42/2019 z dnia 15.05.2019r.)		9 549,80		9 549,80
3.8.1. Brogi 9-13, Smoleńsk 15-17 - montaż modułów na wodomierzach (Zamówienie nr 41/05/2019 SM Centrum do Umowy)		406,08		406,08
3.8.2. Brogi 9-13, Smoleńsk 15-17 - montaż modułów na wodomierzach (Faktura korygująca)	-	406,08	-	406,08
3.8.3. Brogi 9-13, Smoleńsk 15-17 - montaż modułów na wodomierzach (Zamówienie nr 41/05/2019 SM Centrum do Umowy)		376,00		376,00
3.9. Narzyskiego 9 - wykonanie nowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach lok. użytkowych (Na podstawie umowy nr 71/2019 z dnia 01.10.2019r.)		7 967,48		7 967,48
3.10. Brodowicza 16 - wymiana wodomierza zimnej wody w lokalu użytkowym Tecnocasa (Zgoda Prezesa z dnia 02.12.2019r.)		40,00		40,00
3.11. Sołtyka 12 - wymiana instalacji c.o. (Na podstawie umowy nr 22/2018 z dnia 14.05.2018r.)		14 647,21		14 647,21
3.12. Lotnicza 3 - usun. usterki na instalacji c.o. (Na podstawie umowy nr 83/2019 z dnia 19.12.2019r.)		4 672,73		4 672,73
RAZEM	137 000,00	104 361,33		104 361,33

XIV. Wymiana dźwigów osobowych

W 2019 roku na ten cel zaplanowano kwotę 315.000,00 zł. Wymiany dźwigów dokonano w dwóch budynkach: ul. Wiśniowa 14 i 18. Ponadto usunięto usterki w pięciu budynkach.

Ogółem koszt wyniósł 258.966,59 zł.

Wyszczególnienie robót	Plan	Roboty planowe	Roboty poza planem	Razem
1. Wiśniowa 14 - wymiana dźwigu - kl. I	123 120,00	123 120,00		123 120,00
2. Wiśniowa 18 - wymiana dźwigu - kl. I	116 640,00	116 640,00		116 640,00
3. Usunięcie wykazanych przez UDT usterek dźwigów	75 240,00			
3.1. Łobzowska 57 - wymiana uszkodzonych elementów falownika (Na podstawie umowy nr 27/2019 z dnia 11.03.2019r.)		4 535,24		4 535,24
3.2. Senatorska 25 - kl. II - wymiana uszkodzonych elementów aparatury sterowej dźwigu (Na podstawie umowy nr 26/2019 z dnia 11.03.2019r.)		5 939,48		5 939,48
3.3. Senatorska 25 - wymiana uszkodzonych elementów aparatury sterowej (Na podstawie umowy nr 52/2019 z dnia 09.07.2019r.)		5 670,00		5 670,00
3.4. Żytnia 15 - wymiana uszkodzonych elementów aparatury sterowej (Zgoda Zarządu nr 34/2019 z dnia 27.08.2019r.)		2 709,12		2 709,12

3.5. Wiśniowa 14 - badanie urządzenia - dźwigu lewa strona, dopuszczenie do eksploatacji (Na podstawie pisma nr ET/5029/19 z dnia 29.10.2019r.)		352,75		352,75
RAZEM	315 000,00	258 966,59	-	258 966,59

Ogółem w 2019 roku wykonano remonty na kwotę 2.968.535,24 zł. Przyjęta w Planie Remontów na 2019 r. na roboty budowlane kwota łączna w wysokości 3.130.119,28 zł nie została przekroczona.

UTRZYMANIE BIEŻĄCEJ OBSŁUGI ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI – KONSERWACJA WEWNĘTRZNA

Nad utrzymaniem sprawności technicznej infrastruktury zasobów mieszkaniowych i bieżącym zapewnieniem ciągłości dostarczonych mediów, pracy urządzeń dźwigowych w 2019 roku czuwały firmy posiadające stosowane umowy na prowadzenie wybranych prac.

W 2019 roku prowadzono konserwację w zakresie:

- instalacji c.o.,
- instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- ogólnobudowlanej,
- elektrycznej,
- domofonowej.

GLÓWNE ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI NA 2020 ROK

W ramach poprawy warunków zamieszkiwania naszych lokatorów proponujemy:

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

PODSUMOWANIE


Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. Wskaźniki płynności (przedstawione w części finansowej niniejszego sprawozdania) wykazują, że w pełni zabezpieczone są środki finansowe na bieżącą działalność i realizację planowanych działań, które mają na celu zaspokojenie potrzeb członków Spółdzielni i utrzymanie substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

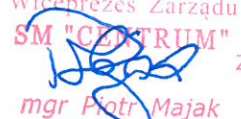
Wydatki ponoszone na eksploatację przez ostatnie lata wzrastają, dlatego Zarząd będzie podejmował działania, aby nie dopuścić do ich nadmiernego zwiększenia. Działania oszczędnościowe, przy jednoczesnej racjonalizacji kosztów i wydatków są również zadaniem Zarządu na 2020 rok i na następne lata.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie składamy podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej działalności pracy Spółdzielni oraz do realizacji omówionych i przedstawionych zadań.

Kraków, dnia 30 marca 2020 roku

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„CENTRUM”


Członek Zarządu
SM "CENTRUM"
Główny Księgowy
mgr Barbara Mościcka

Wiceprezes Zarządu
SM "CENTRUM"

mgr Piotr Majak

PREZES
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"

inż. Jacek Michura

