

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W ROKU 2016

1. Podstawa prawna działalności SPÓŁDZIELNI

1.1. Dane ewidencyjne

Spółdzielnia Mieszkaniowa GROTA zarejestrowana jest w Krajowym Sądzie Rejestrowym pod numerem 0000090361.

NIP – 773-000-81-01

REGON - 004700579

Siedziba Spółdzielni mieści się
w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Nadrzecznej 38/40

Tel./fax: (044) 723 74 00 / (044) 723 69 12

Email : smgrota@smgrota.pl , sm_grota@wp.pl

Na dzień 31.12.2016 zrzeszonych w Spółdzielni było 590 osób.

W celu realizacji postanowień statutu i umów o zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi Spółdzielnia zatrudniała 20 osób na 18,625 etatu, w tym:

- na trzech etatach Członkowie Zarządu Spółdzielni - trzy osoby,
- na pięciu i 125/1000 etatu pracownicy umysłowi - sześć osób
- na dziesięciu i 50/100 etatach pracownicy grupy konserwacyjno–gospodarczej - 11 osób.

Ponadto Spółdzielnia ma zawarte umowy z firmami wykonującymi usługi w zakresie utrzymaniem porządku na klatkach schodowych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Władze SPÓŁDZIELNI

2.1. Rada Nadzorcza

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawowała Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Katarzyna Bogucka	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2	Andrzej Ziemnicki	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3	Barbara Skawińska	Sekretarz Rady Nadzorczej
4	Aleksandra Kryczka	Członek Rady Nadzorczej
5	Stanisław Przybysz	Członek Rady Nadzorczej

2.2. Zarząd SPÓŁDZIELNI

Działalnością Spółdzielni w roku 2016 kierował 3-osobowy Zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje wszelkie decyzje nie zastrzeżone w Statucie i prawie spółdzielczym innym organom. Na podstawie Statutu Zarząd wypełnia funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych, w których Spółdzielnia ma udziały w nieruchomości wspólnej.

Skład Zarządu

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Krzysztof Strucki	Prezes Zarządu
2	Anna Kołkiewicz	Członek Zarządu
3	Alicja Pawlak	Członek Zarządu

3. Zarządzane zasoby

Spółdzielnia Mieszkaniowa Grota jest jedną z niewielu spółdzielni w Polsce zarządzającą wspólnotami mieszkaniowymi. Na dzień 31.12.2016r. zarządza zasobem o łącznej powierzchni 81 240,36 m². Szczegółowe zestawienie przedstawiamy poniżej. Łącznie powierzchnia użytkowa lokali stanowiąca własność Spółdzielni na dzień 31.12.2015r. Wynosi 24.513,81 m² co stanowi w zarządzanym zasobie 30,17 %.

3.1. Zasoby spółdzielcze (zarządzane na podstawie ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualne</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Nadrzeczna 24/26	247,9	419,5	667,4	62,9%
2	Nadrzeczna 27	400,5	40,3	440,8	9,1%
3	Nadrzeczna 32	238,7	428,7	667,4	64,2%
4	Nadrzeczna 37/39	247,5	419,9	667,4	62,9%
5	Nadrzeczna 38/40		190,9	190,9	100,0%
6	Nadrzeczna 41/43	112,1	555,3	667,4	83,2%
7	Nadrzeczna 42/44	228	439,4	667,4	65,8%
8	Nadrzeczna 42A		176,1	176,1	100,0%
9	Nadrzeczna 36B		154,6	154,6	100,0%
10	Nadrzeczna 42B		72,2	72,2	100,0%
	Os.Michałówek zasoby spółdzielcze	1474,7	2896,9	4371,6	66,3%
11	Św.Antoniego 32/34	1037,7	3430,45	4468,15	76,8%
12	Graniczna 49/51	303,37	2559,08	2862,45	89,4%
13	Garaże ul.Graniczna 49/51		270	270	100,0%
	zasoby spółdzielcze rozproszone	1341,07	6259,53	7600,6	82,4%
	RAZEM	2815,77	9156,43	11972,2	76,5%

3.3. Wspólnoty Mieszkaniowe bez udziału Spółdzielni w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Bema 31	758,5		758,5	
2	Bema 33	805,7		805,7	
3	Długa 11	4295,4		4295,4	
4	Dolna 1A	289,2		289,2	
5	Graniczna 61	1180,35		1180,35	
6	Dzieci Polskich 11	3218,7		3218,7	
7	Dzieci Polskich 39	2912		2912	
8	Krzyżowa 28,28A oraz Zgorzelicka 45,45A	1613,54		1613,54	
9	Siedmiodomki 8	803,67		803,67	
10	Spalska 114A	1136,00		1136,00	

3.2. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	wspólnota Szeroka	7245,79	2855,98	10101,77	28,3%
2	Biernackiego 3	1285,4	491,3	1776,7	27,7%
3	Biernackiego 4/6	1827,3	1017,7	2845	35,8%
4	Biernackiego 5	994,8	781,9	1776,7	44,0%
5	Biernackiego 7	1225,5	551,2	1776,7	31,0%
6	Biernackiego 8/10	2156,4	688,6	2845	24,2%
7	Biernackiego 9	1439,7	337	1776,7	19,0%
8	Biernackiego 11	1243,3	533,4	1776,7	30,0%
9	Biernackiego 12/14	2430,1	806,9	3237	24,9%
10	Wiejska 35	1905,9	390,2	2296,1	17,0%
11	Wiejska 37	1600,8	693,6	2294,4	30,2%
12	Strzelecka 11	1669,1	625,3	2294,4	27,3%
13	Strzelecka 13	2031	263,4	2294,4	11,5%
14	Strzelecka 15	1784,2	510,2	2294,4	22,2%
15	Chemików 1	1002,6	302,3	1304,9	23,2%
16	Chemików 3	1025	280	1305	21,5%
17	Techniczna 2	780	525,6	1305,6	40,3%
18	Mazowiecka 11/13	3068,4	1233,6	4302	28,7%
	Os.Strzelecka	27469,5	10032,2	37501,7	26,8%
19	Nadrzeczna 28	316,6	350,8	667,4	52,6%
20	Nadrzeczna 29/31	309,6	357,8	667,4	53,6%
21	Nadrzeczna 30	217,4	450	667,4	67,4%
22	Nadrzeczna 33/35	83,9	583,5	667,4	87,4%
23	Nadrzeczna 34/36	245,2	422,2	667,4	63,3%
24	Nadrzeczna 45	184	256,8	440,8	58,3%
	Os.Michałówek	1356,7	2421,1	3777,8	64,1%
	RAZEM	36071,99	15309,28	51381,27	29,8%

4. Informacje finansowe

Tab.1

I.p.	wyszczególnienie	Plan 2016	wykonanie
I.	Fundusz osobowy	850 400,00 zł	848 179,17 zł
1	płace zasadnicze	800 000,00 zł	798 410,29 zł
2	premia za zadania specjalne	44 000,00 zł	43 027,58zł
3	nagrody jubileuszowe	6 400,00 zł	6 741,30 zł
II.	Fundusz bezosobowy	47 300,00 zł	37 495,00 zł
1	Rada Nadzorcza	27 300,00 zł	23 495,00 zł
2	Pracownicy zatrudnieni na umowę zlecenie	20 000,00 zł	14 000,00 zł
	razem	897 700,00 zł	885 674,17 zł

W roku 2016 wykorzystanie funduszu płac zamknęło się kwotą 885 674,17 zł co stanowi 98,66 % planu.

Tab. 2 Porównanie wykonania funduszu płac za lata 2013-2016

I.p.	wyszczególnienie	Wykonanie 2013	Wykonanie 2014	Wykonanie 2015	Wykonanie 2016
1	2	3	4	5	6
I	Wynagrodzenia osobowe	856.133,20 zł	895.605,50 zł	839.959,34 zł	848.179,17zł
II	Wynagrodzenia bezosobowe	41.880,00 zł	55.940,00 zł	41.425,00zł	37.495,00 zł

Koszty wynagrodzeń osobowych w roku 2016 były wyższe od kosztów roku 2015 o 8.219,83 zł. Różnica wynika z zwiększenia zatrudnienia w grupie konserwacyjno-porządkowej . Natomiast wynagrodzenia bezosobowe były niższe o 3.930,00 zł. Planowane koszty roku 2017 są porównywalne do kosztów roku 2016.

Tab. 3 Stan funduszy Spółdzielni

	<i>opis</i>	<i>2016</i>
I.	Kapitał podstawowy	6 551 436,12zł
1	Fundusz udziałowy	168 525,00zł
2	Fundusz wkładów budowlanych	6 363 121,12 zł
3	Fundusz wkładów zaliczkowych	19 890,00 zł
II	Kapitał zapasowy	2 203 239,65 zł
1	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 203 239,65 zł
2	Fundusz zasobowy	0,00 zł
III.	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	716 446,48 zł
IV	strata netto	-79 853,24 zł
V	Zysk netto	212 367,65 zł
	Kapitał własny	9 603 736,66 zł

Zmiany w funduszach Spółdzielni wynikają z bieżącej działalności , wypłaty/wpłaty udziałów członkowskich, umorzenie majątku Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

5.Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje:

- koszty ogólne zarządu (koszty administrowania),
- energię elektryczną,
- podatki lokale , ubezpieczenie majątkowe
- utrzymanie porządku i terenów zielonych,
- konserwacje i remonty.

Tab. 4 Wynik finansowy Spółdzielni za rok 2016**Wynik finansowy gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi**

Wyszczególnienie	Kwota w zł.
Przychody na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych	
- eksploatacja	2 271 399,79 zł
- zimna woda, ścieki	530 346,76 zł
- energia ciepła	395 326,07 zł
- fundusz remontowy	558 668,20 zł
- wywóz nieczystości	661 399,93 zł
- koszty utrzymania instalacji wod.-kan.	112 599,00 zł
koszty gospodarki zasobami własnymi	13 059,83 zł
koszty gospodarki zasobami własnymi	2 381 034,39 zł
wynik	- 109 634,60 zł

Ustalenie wyniku finansowego na pozostałej działalności

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	1 305 501,98 zł	1 278 506,73 zł	26 995,25 zł
Pozostała działalność	38 949,83 zł	4 284,20 zł	34 665,63 zł
Działalność finansowa	23 597,51 zł	47,84 zł	23 549,67 zł
Pozostała działalność operacyjna	550 663,77 zł	405 862,67 zł	144 801,10 zł
Ogółem	1 918 713,09 zł	1 688 701,44 zł	230 011,65 zł

Wynik na działalności gospodarczej w roku 2016 zamknął się kwotą 230 011,65 zł.
Spółdzielnia w roku 2016 zapłaciła podatek dochodowy w wysokości 17 644 zł.

5.1. Zarządzanie i Administrowanie

I.p.	wyszczególnienie	roczny plan	wykonanie
1	2	3	4
1	wynagrodzenia	526 300,00 zł	524 741,33 zł
	wynagrodzenia brutto z dodatkami	502 000,00 zł	501 246,33 zł
	wynagrodzenia bezosobowe	24 300,00 zł	23 495,00 zł
3	świadczenia na rzecz pracowników	109 500,00 zł	108 417,85 zł
	narzuły do wynagrodzeń ZUS	96 000,00 zł	96 213,01 zł
	ZFŚS	10 500,00 zł	8 888,18 zł
	szkolenia	2 000,00 zł	2 473,66 zł
	koszty BHP, badania profilaktyczne	1 000,00 zł	843,00 zł
4	zużycie materiałów i energii	22 500,00 zł	19 594,43 zł
	zużycie energii elekt. i ciepłej	11 000,00 zł	10 042,69 zł
	materiały biurowe	4 500,00 zł	3 263,62 zł
	prenumerata	1 000,00zł	1 247,13 zł
	wyposażenie biura	3 000,00 zł	931,89 zł
	pozostałe materiały np. środki czystości	3 000,00 zł	4 109,10 zł
5	usługi obce	32 500,00 zł	25 801,73 zł
	usługi pocztowe	2 500,00 zł	2 510,18 zł
	usługi konserwacyjno-remontowe	1 000,00 zł	575,77 zł
	usługi prawne	2 000,00 zł	615,00 zł
	Usługi bankowe	2 500,00 zł	1 990,76 zł
	usługi windykacyjne	500,00 zł	153,75 zł
	usługi informatyczne	12 000,00 zł	10 282,62 zł
	usługi telefoniczne	6 000,00 zł	4 182,08 zł
	pozostałe usługi	6 000,00 zł	5 491,57 zł
6	podatki i opłaty	4 500,00 zł	3 005,40 zł
7	amortyzacja	6 700,00zł	7 350,24 zł
8	pozostałe koszty	7 500,00 zł	9 457,77 zł
	ryczałty, delegacje		6 616,77 zł
	pozostałe koszty		2 841,00 zł
9	razem	709 500,00 zł	698 368,75 zł

Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest najważniejszym elementem działalności Spółdzielni.

W ramach zarządzania i administrowania Spółdzielni gwarantuje:

- Reprezentowanie ogółu spółdzielców/właścicieli w sprawach dotyczących Spółdzielni/Wspólnoty przed sądami i poza sądami oraz przed organami administracji rządowej i samorządowej,
- Prowadzenie odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z ustawą o własności lokali i ustawą o rachunkowości oraz przepisami szczególnymi.
- Przygotowanie projektów planów gospodarczych oraz sprawozdań do GUS oraz innych organów administracji rządowej i samorządowej,
- Obsługę rachunku bankowego oraz dokonywanie wszelkich rozliczeń poprzez rachunek bankowy Spółdzielni/Wspólnoty,
- Zawieranie umów o dostawę mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody, odprowadzania nieczystości płynnych oraz wywóz nieczystości stałych),
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Członków Spółdzielni.
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.
- Bieżącą korespondencję z lokatorami
- Przechowywanie dokumentów Spółdzielni/Wspólnoty w tym dokumentacji technicznej, geodezyjnej, korespondencji itp.
- Wykonywanie przeglądów stanu technicznego budynków i budowli (przeglądy budowlane),
- przygotowanie oraz przeprowadzanie przetargów na roboty budowlane objęte planem gospodarczym Spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych,
- nadzór nad realizacją prac remontowych, konserwacyjnych,
- nadzór nad realizacją prac związanych z utrzymaniem porządku,
- Wydawanie zaświadczeń mieszkańcom dotyczących dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej i innych.
- Prowadzenie wykazu lokali, wykazu właścicieli, wykazu lokatorów,
- Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego i przepisy szczególne.
- Windykację należności stanowiących pożytki i inne przychody.
- Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu ścieków.

Zmniejszające się zasoby stanowiące własność Spółdzielni w konsekwencji mogą doprowadzić do wzrostu opłat obciążających spółdzielców. Koszty związane bezpośrednio

ze Spółdzielnią pozostaną na zbliżonym poziomie natomiast ilość mieszkań co za tym idzie ich powierzchnia użytkowa ulegnie zmniejszeniu. Działania Zarządu mają na celu minimalizację różnicy w opłatach pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi i zasobem spółdzielczym.

Koszty zarządzania i administrowania

5.2. Konserwacja bieżąca i utrzymanie porządku

Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządcę nieruchomości przez Ustawę Prawo Budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców. Należą do nich:

- przeglądy instalacji gazowej,
- przeglądy budowlane obejmujące ocenę stanu technicznego budynku, planowanie i realizacja drobnych robót konserwacyjnych i remontowych,
- przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej,
- przeglądy kominiarskie oraz bieżące naprawy,
- utrzymanie instalacji c.o. i c.w.u. w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- utrzymanie instalacji wod-kan w ciągłej gotowości do eksploatacji,

Prace konserwacyjne realizowane są siłami własnymi z wyłączeniem:

- konserwacji instalacji domofonowej, która jest wykonywana przez Zakład Instalacji Domofonów – Paweł Krysztofiak z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul.Dr.K.Benniego 7 m 31,
- przeglądów, konserwacji i czyszczenia przewodów wentylacyjnych i dymowych, które są wykonywane przez Zakład Usług Kominiarskich Jan Zatorski z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul. Michałkowska 53,
- utrzymania instalacji c.o. i c.w.u. w ciągłej gotowości do eksploatacji w budynku przy ul.Św.Antoniego 32/34, które jest zapewnione przez Zakład Usługowo-Handlowy „Włod-Art.” Energetyka Ciepła Krzysztof Włodarczyk z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul.Jana Pawła II 23.

Zakres realizowanych prac gwarantuje utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym oraz umożliwia właściwe planowanie prac remontowych koniecznych do realizacji w poszczególnych nieruchomościach.

W ramach utrzymania porządku realizowane są następujące prace:

- utrzymanie w czystości ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- pielęgnacja terenów zielonych:
 - koszenie trawników,
 - przycinka żywopłotów,
 - przycinka drzew,
 - wycinka drzew na które została wydana decyzja przez Urząd Miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
- utrzymanie czystości wokół miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- uzupełnianie nasadzeń,
- odśnieżanie ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- utrzymanie w należytym stanie miejsc przeznaczonych do gier i zabaw dla dzieci.

Tab.5 Koszty bieżącej konserwacji i utrzymania porządku

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie 2016
1	WYNAGRODZENIA	437 000,00 zł	443 789,81 zł
	<i>wynagrodzenia osobowe</i>	437 000,00 zł	443 789,81zł
	<i>zus</i>		
	<i>wynagrodzenia bezosobowe</i>		
	<i>bph, ekwiwalent za pranie</i>		
	<i>fundusz socjalny</i>		
2	MATERIAŁY I NARZĘDZIA	30 000,00 zł	28 274,96 zł
3	ZUŻYCIE ENERGII I WODY	4 000,00 zł	3 894,58 zł
4	TRANSPORT WŁASNY	12 000,00 zł	13 986,34zł
5	POZOSTAŁE KOSZTY	4 000,00 zł	3 321,12zł
6	USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE	4 000,00 zł	2 097,26 zł
7	USŁUGI OBCE	133 000,00 zł	152 462,24 zł
7.1	<i>Domofony</i>		2 722,78 zł
7.2	<i>Usługi kominiarskie</i>		5 762,55 zł
7.3	<i>Pozostałe usługi</i>		143 976,91zł
8	<i>Amortyzacja</i>	8 000,00 zł	14 343,80 zł
	RAZEM KOSZTY	632 000,00 zł	662 170,11zł

W skład kosztów usług obcych wchodzi:

- Usługi sprzątania klatek schodowych 88 131,00zł.
- Przegląd instalacji gazowej 8.092,18 zł.
- Inne usługi obce (dodatkowe wywozy wielkogabarytowe oraz gałęzi po wycince, usługi podnośnikiem, konserwacja lamp, usługi odczytu wodomierzy, szklenie okien, regulacja drzwi, czyszczenie kanalizacji itp.) 47 753,73 zł.

Przekroczenie kosztów utrzymania porządku i konserwacji wynika z rosnących potrzeb mieszkańców jak również ze zmian w przepisach. Duży wpływ mają tu koszty wywozu wielkogabarytowych oraz wywozu gałęzi po wycince. W związku z tym w roku 2017 Wspólnota Mieszkaniowa, którymi zarządza Spółdzielnia będą wносиły wyższe opłaty z tym zakresie. Podwyżka wynosi 0,02 zł. za metr powierzchni mieszkaniowej. Co powinno zagwarantować dodatkowe przychody na pokrycie kosztów utrzymania porządku.

W tabeli poniżej przedstawiamy zestawienie wyników z eksploatacji i utrzymania porządku poszczególnych nieruchomości, których właścicielem jest Spółdzielnia.

Eksploatacja	Przychody	Koszty	Wynik
Św.Antoniego 32/34	155 798,08 zł	172 553,98 zł	- 16 755,90 zł
Graniczna 49/51	117 668,64 zł	138 289,82 zł	- 20 621,18 zł
Os.Michałówek	422 561,70 zł	474 113,51 zł	- 51 551,81 zł
Os.Strzelecka	384 750,98 zł	392 674,25 zł	- 7 923,27 zł
Szeroka	99 746,76 zł	104 477,92 zł	- 4 731,16 zł
Garaże	4 892,40 zł	1 814,40 zł	3 078,00 zł
Razem	1 185 418,56 zł	1 283 923,88 zł	- 88 928,89 zł

5.3. Działalność finansowa i operacyjna

5.3.1. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

po stronie przychodów:

- odsetki od zaległości czynszowych,
- odsetki bankowe,

po stronie kosztów:

- odsetki zapłacone dostawcą usług,

Wpływ na wynik na tej działalności mają:

- wielkość rezerw finansowych jakie posiada Spółdzielnia.

<i>opis</i>	<i>przychody</i>	<i>koszty</i>	<i>wynik</i>
Działalność finansowa	23 597,51 zł	47,84 zł	23 549,67 zł

5.3.2. Pozostała działalność operacyjna Spółdzielni

Pozostałe przychody operacyjne w tym:	
zwrot kosztów sądowych	5 419,19 zł
refundacja zakupu sprzętu dla pracownika przez Urząd Pracy	8 430,82 zł
sprzedaż lokali mieszkalnych	155 000,00 zł
refundacja PFRON	20 781,24 zł
zwrot kosztów ogrodzenia dot.Granicznej 49/51	2 048,00 zł
inne (zwrot kosztów wezwania, korekta vat, zobowiązania przedawnione)	605,71 zł
sprzedaż Białych Certyfikatów	358 378,81 zł
Razem przychody	550 663,77 zł

Pozostałe koszty operacyjne w tym:	
poniesione koszty sądowe i komornicze	22 770,05 zł
odszkodowanie	1 200,00 zł
należności przedawnione	44 753,88 zł
wykonanie audytu energetycznego	7 391,10 zł
koszty naprawy ogrodzenia dot. Granicznej 49/51	2 048,00 zł
Inne (koszty malowania lokalu po eksmisji, usługa telekomunikacyjna)	1 140,86 zł
sprzedaż Białych Certyfikatów	326 558,78 zł
Razem koszty	405862,67 zł

W roku 2015 Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do wystąpienia z wnioskiem o wydanie przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki Świadectw Efektywności Energetycznej. W zakresie tych działań było wykonanie przez instytucję zewnętrzną audytu efektywności energetycznej dla 11 budynków będących własnością Spółdzielni bądź związanych ze Spółdzielnią umową o zarządzanie. 29 grudnia 2015 r. w Biuletynie Informacji Publicznej został ogłoszony przetarg na wybór przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej (Ogłoszenie Prezesa URE Nr 1/2015 z dnia 29.12.2015 r.). Rozstrzygnięcia przetargu dokonano dnia 5 lipca 2016. Skutkiem przetargu było otrzymanie Świadectwa Efektywności Energetycznej nr PL01050/1/304468/1-2015 potwierdzające deklarowaną oszczędność energii wynikającą z przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej. Wartość świadectwa to 359,097 toe . W dniu 11.06.2016 r. Spółdzielnia podpisała umowę z Polskim Domem Maklerskim SA z siedzibą w Warszawie , przedmiotem umowy było zbycie na Towarowej Giełdzie Energii SA Świadectwa Efektywności Energetycznej. 30 sierpnia 2016 r. PDM w imieniu Spółdzielni zbył prawa majątkowe wynikające ze świadectw pochodzenia za kwotę 358 378,81 zł. netto. Kosztami jakie Spółdzielnia poniosła w związku z realizacją tego przedsięwzięcia były : koszty audytu energetycznego w kwocie 61 046,50 zł. poniesione w roku 2016 i 13 250,66 zł. poniesione w roku 2015, koszty obsługi zlecenia przez Polski Dom

Maklerski SA w kwocie 7 612,86 zł. oraz opłaty za wpis do rejestru oraz wydanie praw majątkowych przez Towarową Giełdę Energii SA i opłata skarbową w kwocie 1 094,29 zł. Kwota jaka została do podziału to 275.374,50 zł. W tej kwoty 256.822,13 zł. Spółdzielnia przekazała na rachunki bankowe Wspólnot , których przedsięwzięcie dotyczyło. Kwota jaka przypadła Spółdzielni ze sprzedaży tzw. „ Białych Certyfikatów” to 18 552,37 zł. Dochód Spółdzielni ze zbycia świadectw jest dochodem ze zbycia praw majątkowych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

6. Remonty

Tab. 6 Przychody i wydatki z funduszu remontowego

6.1. Zasoby Spółdzielcze

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2016 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2016 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Graniczna 49/51	81 807,97 zł		48 089,16 zł	48 056,79 zł	81 775,60 zł	
Św.Antoniego 32/34		93 952,01 zł	55 590,04 zł	18 532,60 zł		131 009,45 zł
Nadrzeczna 24/26	43 134,22 zł		12 814,08 zł	358,80 zł	30 678,94 zł	
Nadrzeczna 27	26 397,16 zł		8 463,36 zł	919,20 zł	18 853,00 zł	
Nadrzeczna 32	39 210,33 zł		12 814,08 zł	4 915,79 zł	31 312,04 zł	
Nadrzeczna 37/39	99 466,70 zł		16 017,60 zł	4 037,79 zł	87 486,89 zł	
Nadrzeczna 36B	18 757,51 zł		2 968,32 zł	4 676,74 zł	20 465,93 zł	
Nadrzeczna 38/40	26 840,44 zł		3 665,28 zł	4 978,11 zł	28 153,27 zł	
Nadrzeczna 41/43	106 230,10 zł		16 017,60 zł	10 499,83 zł	100 712,33 zł	
Nadrzeczna 42/44	42 232,54 zł		12 814,08 zł	1 644,21 zł	31 062,67 zł	
Nadrzeczna 42A	19 606,90 zł		4 226,40 zł	410,78 zł	15 791,28 zł	
Nadrzeczna 42B	12 062,08 zł		1 732,80 zł	246,00 zł	10 575,28 zł	
Fundusz mienia spółdzielni		944 917,44 zł	- zł	89 977,23 zł		854 940,21 zł
Razem	515 745,95 zł	1 038 869,45 zł	195 212,80 zł	189 253,87 zł	456 867,23 zł	985 949,66 zł

Tab. 7 Zestawienie najważniejszych pozycji zrealizowanych prac w roku 2016 finansowanych z funduszu remontowego

<i>I.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
1	ul. Graniczna 49/51	
	Wymiana stolarki budowlanej (okienka)	10 800,00 zł
	Remont wiatrołapów	12 744,00 zł
	Montaż zaworów na pionach wody ciepłej	6 534,00 zł
	Remont balkonów	5 616,00 zł
2	ul. Św.Antoniego 32/34	
	Prace brukarskie	4 551,00zł
	Montaż domofonów	5 400,00 zł
	Remont tynków wewnątrz podcienia budynku	3 689,10 zł
	Wykonanie podestów -wejść do klatek schodowych	2 700,00 zł
	Montaż kolców dachowych oraz uszczelenie balkonów	1 296,00 zł

2	Os.MICHAŁÓWEK	
	ul. Nadrzeczna 38/40 – docieplenie budynku, remont elewacji	45 000,00 zł
	ul. Nadrzeczna 38/40 – montaż rolet antywłamaniowych	4 968,00 zł
	Naprawa nawierzchni na Os.Michałówek	7 687,50 zł
		17 056,23 zł
	Koszty usunięcia awarii na instalacji wodnej	17 466,00zł

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem SPÓŁDZIELNI w nieruchomości wspólnej.

<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
1	Os.STRZELECKA	
	ul.Biernackiego 3	
	Malowanie klatek schodowych, wymiana oświetlenia	34 260,90 zł
	ul.Biernackiego 5	
	Remont chodnika wraz z opaską	24 000,00 zł
	ul.Biernackiego 7	
	Montaż wodomierzy z odczytem radiowym	10 206,00 zł
	ul Biernackiego 11	
	Montaż wodomierzy z odczytem radiowym	10 206,00 zł
	Montaż domofonów	8 100,00 zł
	ul.Wiejska 35	
	Malowanie klatek schodowych, wymiana oświetlenia	57 180,99 zł
	ul. Techniczna 2	
	Malowanie klatki schodowej	9 727,94 zł
	ul. Mazowiecka 1/13	
	Malowanie klatek schodowych	64 800,00 zł
	ul.Strzelecka 11	
	Docieplenie stropu	9 350,00 zł
	ul. Strzelecka 13	
	Wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnej	186 000,00 zł
	Wymiana wodomierzy	18 921,30 zł
	ul. Wiejska 37	
	Wymiana instalacja wodno kanalizacyjnej	186 000,00 zł
	Wymiana wodomierzy	18 489,60 zł

SZEROKA	remont dachu Szeroka 33	299 021,00 zł
	malowanie kl.schodowej Szeroka 23/25A	11 850,00 zł
	malowanie I i III kl.schodowej Szeroka 33	18 000,00 zł
	remont ganków Szeroka 29/31	31 700,00 zł
	przystosowanie kotłowni do odbioru ciepła z SM PRZODOWNIK	92 352,16 zł

6.2. Fundusz celowy – uciepłwienie Osiedla Michałówek

Adres nieruchomości	bilans na dzień 01.01.2016 r.	zwiększenia funduszu	wydatki	bilans na dzień 31.12.2016 r.
Nadrzeczna 24/26	8 008,80 zł	16 017,60 zł	4 920,00zł	19 106,40 zł
Nadrzeczna 27	12 284,80 zł	10 579,20 zł	5 000,00 zł	17 864,00 zł
Nadrzeczna 32	20 442,40 zł	16 017,60 zł	4 920,00zł	31 540,00 zł
Nadrzeczna 37/39	20 442,40 zł	16 017,60 zł	4 920,00zł	31 540,00 zł
Nadrzeczna 41/43	20 442,40 zł	16 017,60 zł	4 920,00zł	31 540,00 zł
Nadrzeczna 42/44	20 442,40 zł.	16 017,60 zł	4 920,00zł	31 540,00 zł
Razem	102 063,20 zł	90 667,20 zł	29 600,00 zł	163 130,40 zł

Media

6.2. Zasoby Spółdzielcze i Wspólnoty Mieszkaniowe Michałówek

Zmiana woda + ścieki				
	Przychody	Koszty	Wynik	
Sw.Antoniego 32/34	46 282,09 zł	49 836,57 zł	-	3 554,48 zł
Graniczna 49/51	36 497,88 zł	41 906,03 zł	-	5 408,15 zł
Os.Michałówek	126 147,84 zł	134 984,51 zł	-	8 836,67 zł
Os.Strzelecka	158 717,32 zł	158 717,32 zł	-	zł
Razem	367 645,13 zł	385 444,43 zł	-	17 799,30 zł

wody opadowe i roztopowe , pokrycie straty na wodzie			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	3 295,52 zł		3 295,52 zł
Graniczna 49/51	3 663,24 zł		3 663,24 zł
Os.Michałówek	6 328,13 zł	2 242,56 zł	4 085,57 zł
Os.Strzelecka	6 101,07 zł	6 145,52 zł	- 44,45 zł
Razem	19 387,96 zł	8 388,08 zł	11 044,33 zł

Wywóz nieczystości			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	8 649,00 zł	8 739,00 zł	- 90,00 zł
Graniczna 49/51	11 241,00 zł	11 358,00 zł	- 117,00 zł
Os.Michałówek	36 513,00 zł	36 720,00 zł	- 207,00 zł
Os.Strzelecka	48 150,00 zł	48 150,00 zł	- zł
Razem	104 553,00 zł	104 967,00 zł	- 414,00 zł

Energia ciepła			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	116 005,35 zł	117 553,01 zł	- 1 547,66 zł
Graniczna 49/51	71 638,70 zł	72 750,27 zł	- 1 111,57 zł
Os.Strzelecka	269 839,96 zł	271 173,50 zł	- 1 333,54 zł
Razem	457 484,01 zł	461 476,78 zł	- 3 992,77 zł

Media			
Os.Szeroka	136 911,13 zł	136 834,22 zł	76,91 zł

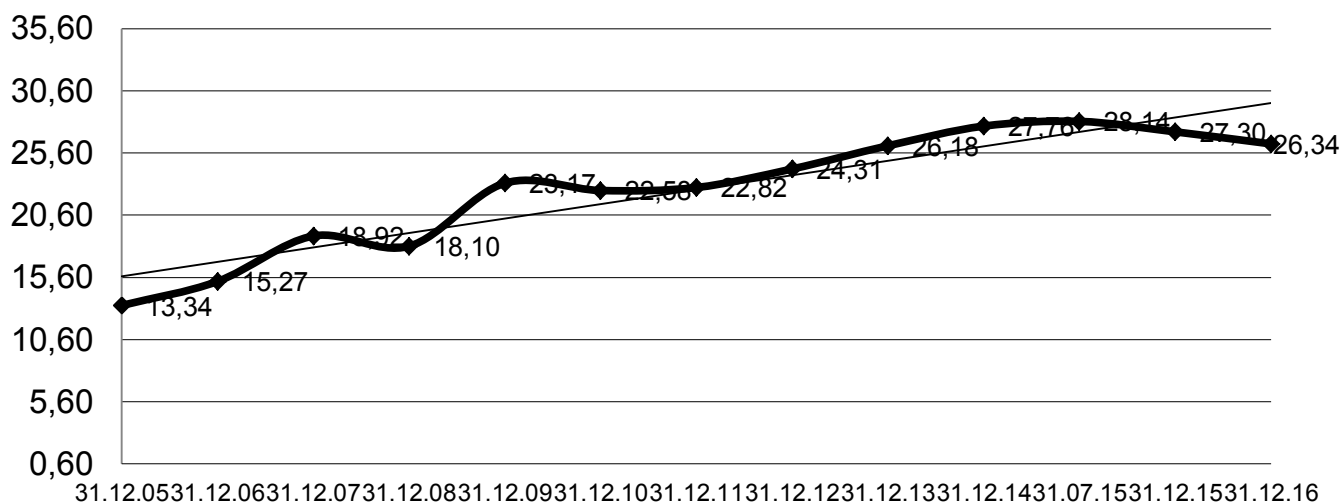
7. Zadłużenia

Informacja o zmianach zadłużenia czynszowego na rzecz Spółdzielni

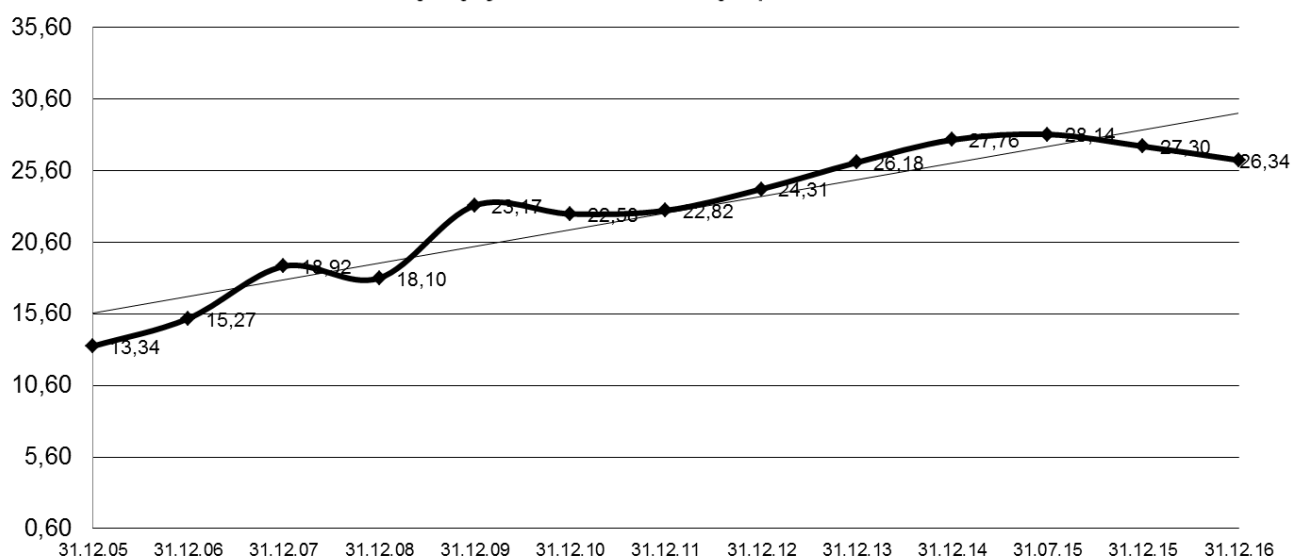
w latach 2005-2016

Data	zS	zc	Zc
31.12.05	13,34	7,82	546 745,00 zł
31.12.06	15,27	8,95	626 013,69 zł
31.12.07	18,92	8,49	618 376,44 zł
31.12.08	18,10	7,71	561 660,62 zł
31.12.09	23,17	9,34	571 961,75 zł
31.12.10	22,58	8,68	557 379,46 zł
31.12.11	22,82	7,40	563 304,34 zł
31.12.12	24,31	7,40	594 879,23 zł
31.12.13	26,18	7,96	640 612,84 zł
31.12.14	27,76	8,44	679 278,51 zł
31.07.15	28,14	8,56	688 652,71 zł
31.12.15	27,30	8,31	668 118,35 zł
31.12.16	26,34	8,01	644 490,87 zł

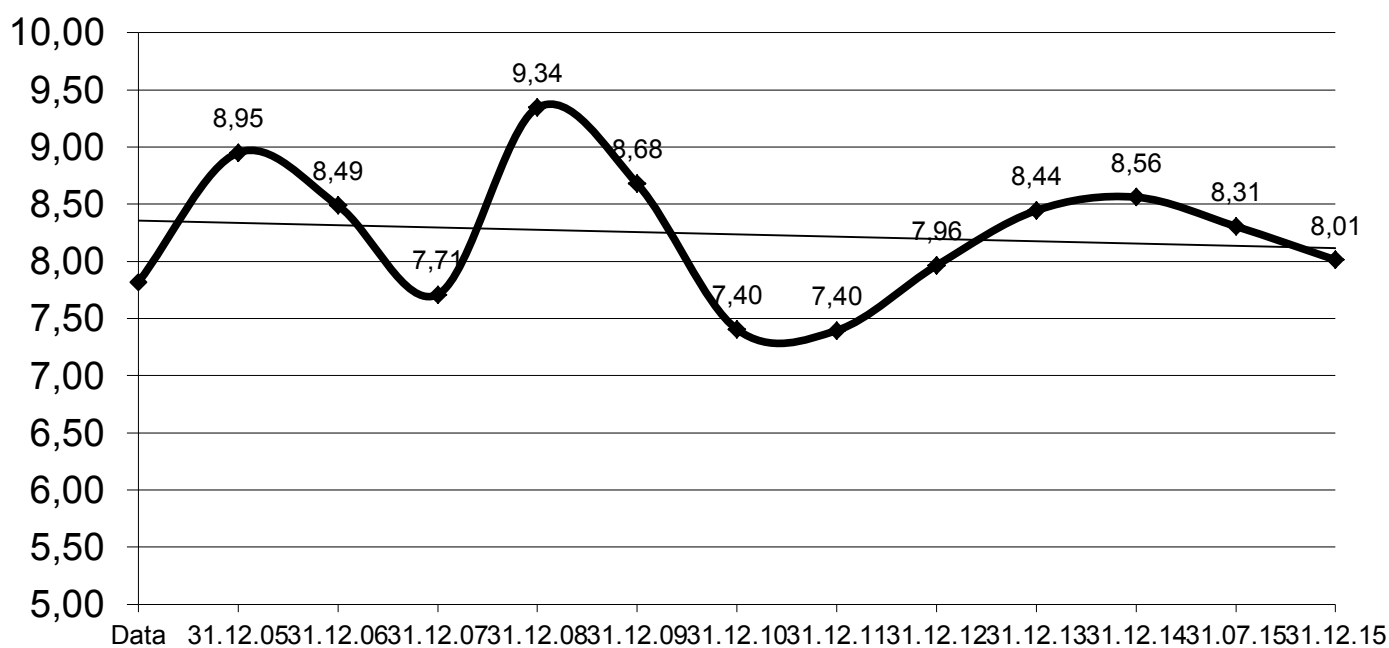
**Zadłużenie lokali spółdzielczych w przeliczeniu na m2 p.u. lokali
będących własnością Spółdzielni**



Zadłużenie lokali spółdzielczych w przeliczeniu na m2 p.u. lokali będących własnością Spółdzielni



Zadłużenie lokali spółdzielczych w przeliczeniu na m2 p.u. lokali zarządzanych przez Spółdzielnię



W roku 2016 na wniosek Spółdzielni Sąd prowadził:

- 43 sprawy w trybie nakazowym, 36 spaw zakończył prawomocnymi wyrokami, 7 spraw pozostaje w toku.
- 7 spraw eksmisyjnych, 6 zakończył prawomocnymi wyrokami, 1 sprawa pozostaje w toku.

8. Informacja z realizacji wniosków zgłoszonych do realizacji na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 18 czerwca 2016 r.

- 1. Wniosek o zwrócenie się po raz kolejny do władz miasta o poszerzenie ulicy Biernackiego i zwiększenie ilości miejsc parkingowych- zrealizowany**
- 2. Wniosek o likwidacji żywopłotu między blokami przy ul. Biernackiego 4/6 a ul. Biernackiego 8/10- zrealizowany**

Krzysztof Strucki

Anna Kołkiewicz

Alicja Pawlak

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu