



**Sprawozdanie
Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz”
z działalności Spółdzielni
w 2015 r.**

Szczecin, maj 2016 r.

Spis treści

I. Wstęp.....	3
II. Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2015 r.....	3
III. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.....	5
IV. Działalność windykacyjna.....	8
1. Lokale mieszkalne.....	8
2. Lokale użytkowe i garaże.....	10
V. Sprawy terenowo – prawne.....	11
VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	13
1. Stan ilościowy.....	13
2. Lokale użytkowe, parcele, reklamy.....	16
3. Centralne ogrzewanie i centralna ciepła woda.....	17
4. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.....	22
5. Gospodarka odpadami.....	23
6. Gaz zbiorczy.....	24
7. Pielęgnacja zieleni.....	24
8. Utrzymanie czystości.....	25
VII. Bieżąca konserwacja.....	25
VIII. Eksploatacja.....	27
IX. Działalność remontowa.....	28
X. Działalność finansowo-ekonomiczna.....	35
XI. Zatrudnienie.....	35
XII. Kontrole Spółdzielni.....	36
XIII. Bezpieczeństwo mieszkańców.....	36
XIV. Zakończenie.....	36
XV. Załączniki.....	36

I. Wstęp.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie działa w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), o ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. Z 2016 r., poz. 21) oraz w oparciu o Statut.

Statutowym celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami będącymi jej własnością, niezależnie od ich rodzaju i przeznaczenia, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których właścicielami są członkowie spółdzielni lub inne osoby.

Działając na podstawie § 44 pkt. 2 ust. 5 Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie przedkłada sprawozdanie z działalności spółdzielni w 2015 r. wraz ze sprawozdaniem finansowym wnosząc o jego zatwierdzenie.

Jednocześnie przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza zaś członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo - kontrolne i doradcze w Spółdzielni, pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z organami samorządowymi oraz pracownikami Spółdzielni przy wykonywaniu powierzonych im zadań.

II. Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2015 r.

Zgodnie z § 44 Statutu Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Działalność Zarządu opiera się na przepisach Statutu i Regulaminu Zarządu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/14 z 28 marca 2014 roku.

43 



Zarząd w swojej działalności postępował ponadto zgodnie z obowiązującym prawem, w szczególności koncentrując się na realizacji zadań wynikających z ustaw: Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane, Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działał w następującym składzie:

1. mgr Mirosław Bajzert – Prezes Spółdzielni,
2. mgr inż. Jolanta Tomków – Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych,
3. mgr Halina Wójcik – Zastępca Prezesa - Główny Księgowy.

Priorytetami w pracy Zarządu na przestrzeni roku sprawozdawczego były:

1. realizacja uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie,
2. realizacja prac remontowo - konserwacyjnych zgodnie z przyjętymi planami,
3. realizacja założeń planu gospodarczego Spółdzielni, dotyczącego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz czynności organizacyjnych i finansowych, których głównym celem było działanie w interesie członków przez:
 - a) prawidłowe utrzymanie zasobów mieszkaniowych uwzględniające m.in. przeglądy, modernizacje, remonty oraz podstawową konserwację;
 - b) usługi polegające na należyтым utrzymaniu czystości nie tylko w budynkach, ale także na terenach przyległych do budynków czy terenach zielonych;
 - c) prawidłowość i sprawność w utrzymaniu infrastruktury, poprzez którą następuje zaopatrzenie mieszkańców we wszelkiego rodzaju media;
 - d) świadczenie działalności usługowej.

Wszystkie zadania wykonywaliśmy z uwzględnieniem także Państwa wniosków, opinii i wskazówek.

Podczas 57 protokołowanych posiedzeń, które odbyły się w 2015 r., Zarząd Spółdzielni podjął 333 uchwały. Wszystkie zostały podjęte jednogłośnie.

Uchwały podjęte przez Zarząd dotyczyły w szczególności:

- spraw członkowsko – mieszkaniowych: przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, przydziały, zamiany i najmy lokali, garaży;

- przygotowania projektów planów gospodarczo – finansowych i remontowych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej w celu zatwierdzenia;
- zwołania Walnego Zgromadzenia w częściach oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- zawierania umów na realizację robót remontowych;
- współdziałania z organami władzy administracji państwowej, samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.

III. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

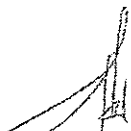
Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia liczyła: 6 175 członków w tym:

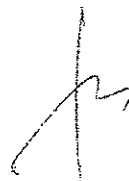
- | | |
|---|-------|
| 1. zamieszkałych | 6 116 |
| w tym : | |
| * z tytułu członkostwa | 5 479 |
| * z tytułu członkostwa współmałżonka | 637 |
| 2. z tytułu posiadania garażu | 26 |
| 3. z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego | 3 |
| 4. oczekujących na pierwszy przydział mieszkania | 30 |

Zarząd Spółdzielni w 2015 r. przyjął w poczet członków 71 osób.

Przyjęcia w poczet członków związane były z:

- nabyciem mieszkań na podstawie umów sporządzonych w formie aktu notarialnego tj. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, itp.,
- nabyciem praw do mieszkania na mocy postanowienia Sądu o nabyciu spadku, aktu poświadczenia dziedziczenia spadku,
- podziałem majątku po rozwodzie, rozdzieleniu majątku małżeńskiej,
- członkostwem małżonka,

 45





- uprawnieniami wynikającymi z § 65 a Statutu Spółdzielni,
- nabyciem garażu na podstawie umów sporządzonych w formie aktu notarialnego tj. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, itp.,
- nabyciem mieszkania w drodze wygranego przetargu.

W 2015 r. ustało członkostwo 259 osób w związku z:

- wykluczeniem przez Radę Nadzorczą z tytułu zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu,
- wykreśleniem przez Radę Nadzorczą na mocy § 16 ust. 2 pkt. 8 Statutu,
- dobrowolnie złożonym wypowiedzeniem członkostwa z uwagi na zbycie mieszkań na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych tj.: sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, zniesienia współwłasności, itp.,
- zbyciem własnościowego prawa do garażu,
- zgonem.

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia posiada zarejestrowanych 968 osób bez członkostwa posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz 20 osób bez członkostwa posiadających prawa do garażu. Osoby te nabyły mieszkania na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych tj.: umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, spadkobrania itp. i nie zdecydowały się na złożenie deklaracji członkowskiej.

W 2015 r. dokonano 33 przekształceń prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności, w tym:

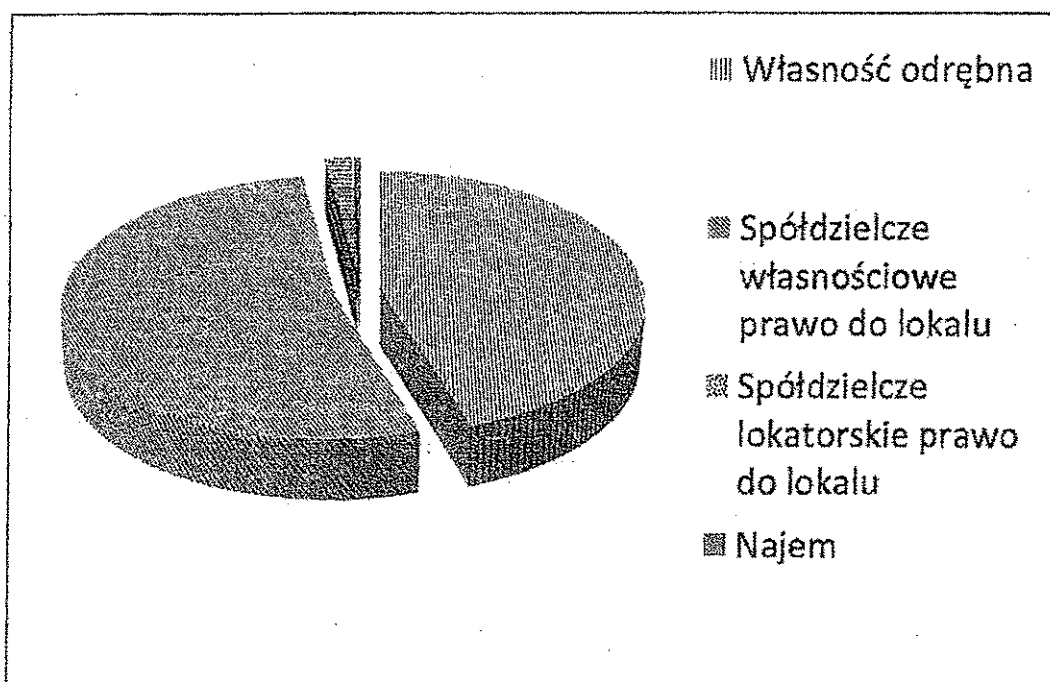
- 14 mieszkań spółdzielczych lokatorskich,
- 19 mieszkań spółdzielczych własnościowych.

W 2015 roku w dalszym ciągu przyjmowane były wnioski o uzyskanie prawa odrębnej własności do zajmowanych lokali od osób posiadających mieszkania zarówno na prawach lokatorskich jak i spółdzielczych własnościowych. Część osób składała również rezygnacje z ww. uprawnień.

Z uwagi na brak informacji o zmianach właścicieli mieszkań z prawem odrębnej własności, w 2015 roku dokonywano drogą elektroniczną weryfikacji danych znajdujących się w spółdzielni z danymi zawartymi się w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia posiada:

- 2 981 lokali mieszkalnych z prawem własności odrębnej,
- 3 489 lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 118 lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 30 lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu,
- 1 lokal mieszkalny stanowiący pustostan,
- 7 lokali spełniających kryteria pomieszczeń tymczasowych – Potulicka 40.



Rys. 1. Struktura własności w SM „Kolejarz”

IV. Działalność windykacyjna.

1. Lokale mieszkalne.

Zarząd SM „Kolejarz” poniżej przedstawia informację na temat windykacji zaległości:

- a) w opłatach za korzystanie z zajmowanych lokali mieszkalnych za okres od 30 listopada 2014 r. do 30 listopada 2015 r.
- b) w opłatach za korzystanie z lokali użytkowych i garaży za okres od 31 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r.

Rozbicie zaległości na dwie grupy spowodowane jest rozliczeniem centralnego ogrzewania, którego wyniki księgowane są w grudniu każdego roku. Kwoty wynikające z rozliczenia c.o. na tyle mocno zniekształcają kwoty zadłużeń lokali mieszkalnych, że ich analiza jest niemiarodajna. Dlatego też zaległości w opłatach za lokale mieszkalne analizowane są na koniec listopada każdego roku.

Zadłużenia w opłatach za korzystanie z zajmowanych lokali na dzień 1 lipca 2011 r. wynosiły 3 584 878 zł. Na kwotę tę składały się:

- a) Zadłużenia na lokalach mieszkalnych – 2 695 509 zł
- b) Zadłużenia na lokalach użytkowych – 882 377 zł
- c) Zadłużenia na garażach – 6 992 zł

Zadłużenia w opłatach za korzystanie z zajmowanych lokali na dzień 30 listopada 2015 r. wynosiły:

- a) Zadłużenia na lokalach mieszkalnych – 2 151 622 zł
- b) Zadłużenia na lokalach użytkowych – 860 850 zł
- c) Zadłużenia na garażach – 9 122 zł

Spadek zadłużeń w ww. okresie w lokalach mieszkalnych wyniósł 543 887 zł, w lokalach użytkowych – 21 527 zł. Jedynie zaległości w opłatach za garaże wzrosły, jednakże kwota ta jest na tyle marginalna, że wzrost ten nie jest niepokojący. Z przedstawionych danych wynika, że tendencja zadłużeń jest spadkowa i nie występują żadne istotne zmiany w tym zakresie. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe i garaże również nie budzą niepokojów. Wysokość zaległości jest stała, a jeżeli występują zmiany, to są one niewielkie.

Zaległości w okresie roku od 30 listopada 2014 r. do 30 listopada 2015 r.

Zadłużenia	30.11.2014	30.11.2015	Wynik
lokale mieszkalne	2 296 495 zł	2 151 622 zł	(spadek) -144 873 zł

W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zewnętrzna firma windykacyjna odzyskała kwotę 374 481,50 zł. Koszty windykacji prowadzonej przez firmę zewnętrzną wyniosły 44 937,78 zł. Na 1 zł poniesionych kosztów odzyskano 8 zł.

Stan zadłużeń w opłatach za korzystanie z zajmowanych lokali na dzień 30.11.2015 r. wg osiedli był następujący:

OSIEDLE	30.11.2014	30.11.2015	Różnica	zł/m ² 2014	zł/m ² 2015	Różnica
Wzgórze Hetmańskie I	343 223 zł	276 855 zł	- 66 368 zł	6,05 zł/m ²	4,88 zł/m ²	-1,17 zł/m ²
Wzgórze Hetmańskie II	381 844 zł	378 500 zł	- 3 344 zł	7,74 zł/m ²	7,67 zł/m ²	-0,07 zł/m ²
Wzgórze Hetmańskie III	327 832 zł	287 614 zł	- 40 218 zł	7,19 zł/m ²	6,31 zł/m ²	-0,88 zł/m ²
Cukrowa	133 428 zł	122 884 zł	- 10 544 zł	16,46 zł/m ²	15,16 zł/m ²	-1,30 zł/m ²
Sródmieście	425 342 zł	432 048 zł	+ 6 706 zł	9,40 zł/m ²	9,55 zł/m ²	+0,15 zł/m ²
Mieszka I	184 767 zł	162 080 zł	- 22 687 zł	10,11 zł/m ²	8,87 zł/m ²	-1,24 zł/m ²
Ustronie	411 275 zł	384 307 zł	-26 968 zł	7,36 zł/m ²	6,88 zł/m ²	-0,48 zł/m ²
Smolańska	88 784 zł	107 334 zł	18 550 zł	6,70 zł/m ²	8,10 zł/m ²	+1,40 zł/m ²
Razem	2 296 495 zł	2 151 622 zł	- 144 873 zł	7,85 zł/m ²	7,36 zł/m ²	-0,49 zł/m ²

Wskaźniki zadłużeń (stosunek procentowy kwoty zadłużeń do aktualnej kwoty czynszu rocznego) w ostatnich latach na koniec każdego roku były następujące:

Rok	lok. mieszkalne	lokale użytkowe
31 grudnia 2010	8,06	27,90
31 grudnia 2011	7,73	25,70
31 grudnia 2012	7,68	26,80
31 grudnia 2013	6,70	27,44
31 grudnia 2014	6,66	27,08
31 grudnia 2015	6,11	27,46

W analizowanym okresie pracownicy odpowiedzialni za windykację zaległości w lokalach mieszkalnych podpisali z dłużnikami 101 porozumień na spłatę zaległości.

Porozumienia dotyczyły:

- zaległości w opłatach za korzystanie z lokali na łączną kwotę 293 334,97 zł,
- zaległości z tytułu spłaty rozliczenia centralnego ogrzewania na łączną kwotę 8 141,52 zł,
- zaległości z tytułu spłaty rozliczenia wody na łączną kwotę 4 770,53 zł.

49

W 2015 r. do Sądu wniesiono 203 pozwy o zapłatę zaległych opłat.

2. Lokale użytkowe i garaże.

Lp.	Kod lokalu	Rok 2014		Rok 2015		Zmiana 2014/2015 (kwota w zł)
		Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	
1.	Maszt, Antena	1 784,47	0,21	1,99	0,00	1 782,48
	- n. krótkoterminowe	1 784,47	0,21	1,99	0,00	1 782,48
	- n. długoterminowe	-	-	-	-	-
2.	Parcela, Parkingi	19 740,94	2,31	10 440,56	1,26	9 300,38
	- n. krótkoterminowe	16 188,65	1,89	8 409,82	1,01	7 778,83
	- n. długoterminowe	3 552,29	0,42	2 030,74	0,24	1 521,55
3.	Lokale użytkowe	190 533,58	22,27	92 518,76	11,15	98 014,82
	- n. krótkoterminowe	55 712,98	6,51	92 518,76	11,15	- 36 805,78
	- n. długoterminowe	134 820,60	15,76	0,00	0,00	134 820,60
4.	Szyld, ekrany	3 632,72	0,42	5 789,35	0,70	- 2 156,64
	- n. krótkoterminowe	2 695,59	0,32	5 587,70	0,67	- 2 892,11
	- n. długoterminowe	937,13	0,11	201,65	0,02	735,48
5.	Miejsca postojowe	854,70	0,10	591,23	0,07	263,47
	- n. krótkoterminowe	310,48	0,04	591,23	0,07	- 280,75
	- n. długoterminowe	544,22	0,06	0,00	0,00	544,22
Razem		216 546,40	100,00	109 341,89	100,00	107 204,51

6.	Byłe lokale użytkowe	639 171,06	74,69	720 268,03	86,82	- 81 096,97
Razem		855 717,46	100,00	829 609,92	100,00	26 107,54

Na dzień 31.12.2015 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej Spółdzielni związanej z aktualnym najmem lokali użytkowych, parceli, szyldów, ekranów wyniosło 109 341,89 zł. W dalszym ciągu największe zadłużenie spośród aktualnie obowiązujących umów odnotowywane jest na lokalach użytkowych. Wynosi ono 92 518,76 zł.

Największym problemem są zaległości byłych najemców, którzy nie posiadają już lokali w zasobach Spółdzielni. Posiadane przez nich długi w wysokości 720 268,03 zł stanowią 86,82 % całości zadłużenia widniejącego na wszystkich lokalach użytkowych. Systematyczność działań zmierzających do wyegzekwowania terminowości wpłat przez aktualnych najemców oraz spłaty zaległości, jakie pozostawili po sobie byli użytkownicy lokali użytkowych przyczyniła się do odnotowania spadku zadłużenia, w stosunku do roku ubiegłego o 26 107,54 zł.

Pracownicy na bieżąco monitorują terminowość wpłat dokonywanych przez najemców lokali. Od stycznia do grudnia 2015 r. wysłano 102 pisma, z czego 49 z nich stanowi upomnienia, 25 to wezwania do zapłaty, a kolejne 28 to przedsądowe wezwania do zapłaty.

Dłużnicy, którzy w żaden sposób nie reagują na pisma i próby kontaktu otrzymują wypowiedzenie umowy wraz z wezwaniem do opuszczenia lokalu. W 2015 roku pracownicy wysłali 6 takich wypowiedzeń. W ramach działań windykacyjnych w 2015 roku przygotowano 4 wnioski do sądu o zasądzenie należności czynszowych w stosunku do 4 najemców. Uzyskano 9 nakazów zapłaty, z czego 6 posiada klauzulę wykonalności. Ponadto skierowano 8 wniosków egzekucyjnych do komornika w związku z zaległościami. Komornik w toku prowadzonej egzekucji w 2015 roku przekazał na konto Spółdzielni 22 375,71 zł na zaległości byłych najemców.

Zaległości z tytułu opłat za korzystanie z garaży są stosunkowo nieduże. Windykacja bezpośrednia w postaci rozmów z użytkownikami garaży oraz wezwań i upomnień przynosi właściwe rezultaty.

V. Sprawy terenowo – prawne.

Wg stanu na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia zarządzała ogółem 38,77 ha gruntów w tym:

Lp.	Osiedle	Całkowita powierzchnia gruntu [m ²]	Powierzchnia działek SM [m ²]	Powierzchnia działek – odrębna własność [m ²]	Udział SM w %
1	Wzgórze Hetmańskie	209 246	131 703	77 543	63
2	Cukrowa	15 883	9 523	6 360	60
3	Ustronie	81 638	43 263	38 375	53
4	Smolańska	25 000	18 771	6 229	75
5	Śródmieście	36 163	23 524	12 639	65
6	Mieszka I	19 722	14 916	4 806	76
Razem		387 652	241 700	145 952	62

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia posiada:

- prawo własności 112 nieruchomości gruntowych o obszarze 306 149 m²,
- prawo współwłasności 112 nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze 161 002 m² (budynki mieszkalne).

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. ogółem [m ²]	Powierzchnia SM wg udziału [m ²]
1.	Wzgórze Hetmańskie	163 247	86 155
2.	Cukrowa	13 823	7 463
3.	Ustronie	72 803	34 428
4.	Smolańska	11 575	5 346
5.	Śródmieście	32 109	19 619
6.	Mieszka I	12 592	7 991
	Razem	306 149	161 002

- prawo użytkowania wieczystego 40 nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze 81 503 m²,

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. ogółem [m ²]	Powierzchnia SM wg udziału [m ²]
1.	Wzgórze Hetmańskie	45 999	45 548
2.	Cukrowa	2 060	2 060
3.	Ustronie	8 835	8 835
4.	Smolańska	13 425	13 425
5.	Śródmieście	4 054	3 905
6.	Mieszka I	7 130	6 956
	Razem	81 503	80 698

- prawo współużytkowania wieczystego 5 nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze 3 520 m² (garaże i pracownie plastyczne).

W 2015 roku Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zbycie na rzecz Gminy Miasto Szczecin części działek gruntowych w celu zrealizowania przez Gminę Miasto Szczecin inwestycji o nazwie „Przebudowa ul. 9 Maja w Szczecinie”:

Lp.	Nr działki	Nr księgi wieczystej	Położenie	Obszar podlegający zbyciu [m ²]
1	64/18	SZ1S/00142679/9	9 Maja 28, 30, 32, 34	87,7
2	64/19	SZ1S/00142680/9	9 Maja 36, 38, 40, 42	132,2
3	64/22	SZ1S/00142681/6	9 Maja 42a, 42b, 42c, 42d	122,4
4	65/1	SZ1S/00142682/3	9 Maja	48,6
5	67/5	SZ1S/00142659/3	9 Maja 3	103,3
6	67/6	SZ1S/00144327/1	9 Maja 1	93,1
7	68/1	SZ1S/00053551/5	9 Maja	20,4
8	72/3	SZ1S/00142692/6	9 Maja	99,7
9	72/4	SZ1S/00142693/3	9 Maja	10,2
10	76/4	SZ1S/00143934/2	9 Maja 9h, 9i	60,1
11	76/6	SZ1S/00142655/5	9 Maja 9, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g	238,1

12	98/5	SZ1S00144329/5	Legnicka 9, 10, 11, 12	21,0
13	100/1	SZ1S/00142693/3	9 Maja	115,5
14	100/2	SZ1S/00144328/8	9 Maja 35, 37, 39, 41	210,9
15	101/1	SZ1S/00039691/4	9 Maja	125,1
16	124/2	SZ1S/00142694/0	9 Maja 17	557,13

Podpisanie aktu notarialnego nastąpi po zakończeniu procedury dotyczącej podziałów geodezyjnych nieruchomości gruntowych, na których została zrealizowana inwestycja modernizacji ulicy 9 Maja – etap I i II.

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2015 r. posiadała:

- 112 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 6 626 i powierzchni użytkowej 292 396,60 m², w których zamieszkiwało 12 023 osób.
- 5 pracowni plastycznych o powierzchni użytkowej 236,98 m².
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4 342,92 m².
- 112 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 9 171,17 m².

W roku sprawozdawczym w Spółdzielni obsługa eksploatacyjna, administracyjna i techniczna wykonywana była siłami własnymi pracowników administracji ogólnej i Zarządu oraz 3 administracji osiedlowych. W ramach posiadanych służb Spółdzielni, jak również poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze wyłonione w drodze przetargów, Zarząd Spółdzielni realizował prace bieżące, remontowe, konserwacyjne i przeglądowe zgodnie z założeniami ujętymi w planie gospodarczo – finansowym uchwalonym 13 listopada 2014 r. przez Radę Nadzorczą – uchwała nr 37/2014 oraz 10 kwietnia 2015 r. – uchwała 6/2015 i 4 sierpnia 2015 r. – uchwała 26/2015.

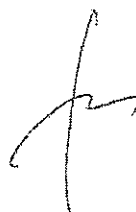
1. Stan ilościowy.

W ciągu 2015 roku liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o 222 osoby.

Liczba lokali mieszkalnych nie uległa zmianie.



5b




Ilość lokali użytkowych w roku 2015 zmniejszyła się o 3 i wg stanu na dzień 31.12.2015 r. wynosi 109.

Powierzchnia lokali użytkowych zmniejszyła się o 8,46 m².

Na osiedlu Wzgórze Hetmańskie zlikwidowano dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni 11,22 m² w wyniku przebudowy wejść do budynków przy al. Powst. Włkp. nr 53 i 54 oraz zagospodarowania ich powierzchni na potrzeby mieszkańców (miejsce na skrzynki pocztowe).

W związku z zakończoną umową najmu, lokal o pow. 11,65 m² przy ul. 9. Maja 25 (pomieszczenie w piwnicy wykorzystywane przez firmę sprzątającą) ponownie został zaliczony do powierzchni wspólnych budynku.

W związku z trudnościami w wynajęciu dużego powierzchniowo lokalu stolarni przy ul. 9. Maja 86, lokal został podzielony na dwa odrębne lokale użytkowe, z których każdy oddzielnie zostały wynajęty. Do jednego z tych dwóch lokali przeniósł się najemca z budynku tzw. „portierni” zlokalizowanej przy ul. 9. Maja 86. Pomieszczenie portierni (lokal o pow. 11,36 m²) zostało zaliczone do powierzchni własnych Spółdzielni z przeznaczeniem na potrzeby Administracji Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”.

Na osiedlu Mieszka I. w budynku przy ul. Powst. Włkp. 4c wynajęto jako lokal użytkowy pomieszczenie piwniczne o powierzchni 25,77 m².

Natomiast na osiedlu Ustronie w budynku przy ul. Budziszyńskiej 35-36 wynajęto firmie dwa połączone lokale, które dotychczas były wynajmowane odrębnie.

Ogólna powierzchnia użytkowa lokali Spółdzielni (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych, własnościowych i własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych) w wyniku powyższych zmian zwiększyła się o 2,90 m².

54

Szczegółowe dane przedstawiające stan zasobów SM „Kolejarz” zawierają tabela nr 1 i tabela nr 2.

Tabela nr 1. Liczba budynków, lokali oraz powierzchnia użytkowa.

Wyszczególnienie	Stan na dzień	
	31.12.2014 r.	31.12.2015 r.
Liczba budynków ogółem	128	128
w tym mieszkalnych	112	112
Liczba lokali ogółem, w tym:	6 738	6 735
• lokali mieszkalnych	6 626	6 626
• lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	112	109
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych) w tym:	308 132,84 m ²	308 135,74 m ²
• mieszkalnych	292 396,60 m ²	292 396,60 m ²
• użytkowych wynajmowanych i własnościowych	9 171,17 m ²	9 162,71 m ²
• pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne spółdzielni)	6 565,07 m ²	6 576,43 m ²
Liczba garaży	267	267

Tabela nr 2. Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2015 r.

Osiedle	Ilość budynków		Ilość mieszkań		Powierzchnia w m ²		Ilość mieszkańców	
	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie
Wzgórze Hetmańskie	17	30	1 370	2 095	56 725,15	94 753,38	2 351	3 849
Ustronie	2	24	94	986	4 486,19	51 381,99	180	2 098
Śródmieście	9 *)	11	784	396	26 709,52	18 664,46	1 164	766
Smolańska	3	3	141	112	6 718,81	6 525,68	280	259
Cukrowa	-	3	-	150	-	8 105,55	-	331
Mieszka I	3	7	220	278	6 106,97	12 218,90	278	467
Razem	34	78	2 609	4 017	100 746,64	191 649,96	4 253	7 770
Razem wysokie i niskie	112		6 626		292 396,60		12 023	

*) do wieżowców zaliczamy budynki z dźwigami

2. Lokale użytkowe, parcele, reklamy.

Wpływy z lokali użytkowych, szyldów, reklam, parceli przedstawiają się następująco (podane kwoty stanowią wartość netto tj. bez podatku VAT):

1. Lokale użytkowe (spadek w stosunku do roku 2014 o 35 406,49 zł tj. o 2,3 %):
 - w roku 2014 - 1 508 152,91 zł
 - w roku 2015 - 1 472 746,42 zł
2. Szyldy, tablice, ekrany reklamowe (spadek w stosunku do roku 2014 o 4 336,76 zł tj. o 3,8 %):
 - w roku 2014 - 113 373,36 zł
 - w roku 2015 - 109 036,60 zł
3. Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (spadek w stosunku do roku 2014 o 23 225,93 zł tj. o 7,3 %):
 - w roku 2014 - 318 110,64 zł
 - w roku 2015 - 294 884,71 zł

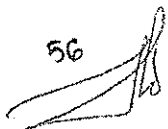
Spadek wpływów z najmu lokali użytkowych i dzierżawy parceli wynika z coraz trudniejszej sytuacji ekonomicznej najemców, którzy nie wytrzymują konkurencji sklepów sieciowych i hipermarketów. Zwłaszcza najemcy niewielkich powierzchni (kioski, warzywniaki itp.) mają trudności z utrzymaniem się na rynku. Zarząd w 2015 roku zmuszony był w kilku przypadkach obniżyć opłaty, aby przedsiębiorcy mogli się utrzymać z prowadzonej działalności i nie zrezygnowali z wynajmu lokali. Pomimo to nie udało się uniknąć pustostanów, co zwłaszcza w przypadku lokali o większych powierzchniach ma znaczący wpływ na spadek przychodów.

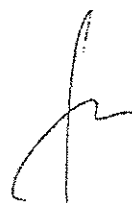
Ponadto na spadek przychodów wpływ miał również brak indeksacji stawek najmu w związku z zerową inflacją.

Łącznie wpływy z działalności związanej z wynajmem lokali użytkowych, dzierżawą terenu i umieszczaniem reklam na ścianach budynków i gruntach Spółdzielni w roku 2015 wynoszą 1 876 667,73 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (1 939 636,91 zł) oznacza spadek o 62 969,18 zł tj. o 3,2 %.

Na dzień 31.12.2015 r. siedem lokali użytkowych stanowiło pustostan tj.:

1. przy ul. Potulickiej 29 o pow. 68,46 m²,

56 



2. przy ul. Potulickiej 29 o pow. 4 m²,
3. przy ul. Potulickiej 40 o pow. 23,55 m² (lokal aktualnie wynajęty),
4. przy ul. 9 Maja 9i o pow. 189,10 m²,
5. przy ul. 9 Maja 84 o pow. 58,90 m²,
6. przy ul. Klemensiewicza 4-10 o pow. 14,85 m²,
7. przy ul. Klemensiewicza 4-10 o pow. 128,10 m² (aktualnie wynajęty).

Na przestrzeni 2015 roku w przypadku 7. lokali użytkowych miała miejsce zmiana najemcy.

3. Centralne ogrzewanie i centralna ciepła woda.

Centralne ogrzewanie.

We współpracy z firmą „ ” dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.10.2014 r. – 30.09.2015 r.

W wyniku rozliczenia 81% użytkowników otrzymało zwroty na łączną kwotę 2 795 452,12 zł. Dopłaty miało 19% użytkowników, a suma dopłat wynosi 860 096,50 zł.

Tabela nr 3. Zestawienie kwot dopłat i zwrotów na poszczególnych osiedlach.

OSIEDLE	ZWROTY (+)	DOPLATY (-)	SALDO (+)
Śródmieście	344 458,99	223 969,69	120 489,30
Mieszka I	165 029,68	60 178,29	104 851,39
Wzgórze Hetmańskie I	484 605,70	188 982,73	295 622,97
Wzgórze Hetmańskie II	600 536,37	45 358,18	555 178,19
Wzgórze Hetmańskie III	460 366,42	97 930,50	362 435,92
Ustronie	547 736,33	158 513,21	389 223,12
Cukrowa	73 161,55	23 253,56	49 907,99
Smolańska	107 423,88	60 138,48	47 285,40
RAZEM	2 783 318,92	858 324,64	1 924 994,28
Pracownie plastyczne	431,36	1 771,86	- 1 340,50
Garaze (opomiarowane)	4 818,05	0	4 818,05
Lokale użytkowe własnościowe	6 883,79	0	6 883,79
OGÓŁEM	2 795 452,12	860 096,50	1 935 355,62

Ze względu na fakt, że jak co roku wpływają reklamacje indywidualnych rozliczeń kosztów c.o., dane dotyczące zwrotów i dopłat nie są wielkościami ostatecznymi.

Część reklamacji dotyczy większej niż w poprzednich okresach rozliczeniowych dopłaty (lub niższej kwoty zwrotu) pomimo porównywalnego lub nawet mniejszego zużycia ciepła (mniejsza ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki).

W związku z kolejną (drugą z rzędu) ciepłą zimą 2014/2015, podobnie jak rok wcześniej wielu mieszkańców ograniczało korzystanie z grzejników. Duża część ciepła dostarczonego do budynków (którego ilość regulowana jest przez automatykę pogodową w węźle cieplnym) została wyemitowana poprzez nieopomiarowane grzejniki w łazienkach, na klatkach schodowych i w suszarniach. Zgodnie z obowiązującym regulaminem część kosztu ciepła pobranego przez budynek (25% lub 30 %) została podzielona wg ilości mieszkań, a pozostałą część (75% lub 70 %) rozliczono na jednostki odczytane z podzielników.

Ta część kosztów zmiennych (75% lub 70%), podzielona przez niewielką ilość jednostek obliczeniowych daje w wyniku wyższy koszt jednostkowy.

W tej sytuacji niekorzystnie wypadły te mieszkania, w których zużycie ciepła znacznie przekroczyło przeciętne zużycie w budynku.

Od mieszkańców budynków niewyposażonych w podzielniki z odczytem radiowym wpłynęło dotąd 36 wniosków osób, które z różnych przyczyn nie udostępniły mieszkań do odczytu podzielników i zostały rozliczone zgodnie z obowiązującym regulaminem, na podstawie maksymalnego zużycia w budynku. Po rozpatrzeniu podań Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ponowne rozliczenie kosztów ogrzewania tych mieszkań, na podstawie zachowanych w pamięci podzielników wskazań z 30.09.2015 r. tj. z ostatniego dnia okresu rozliczeniowego 2014/2015.

Problem mieszkań nieudostępnianych do odczytu zniknie po zakończeniu sukcesywnej wymiany dotychczasowych podzielników odczytywanych bezpośrednio w mieszkaniach na podzielniki z odczytem radiowym. W 2015 r. na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” odczyt podzielników był połączony z ich wymianą na nowe podzielniki „Doprimo III radio”, których odczytywanie nie wymaga bezpośredniej wizyty pracownika firmy rozliczającej w lokalu.

Wymieniono 9.110 podzielników. Nowe podzielniki zostały zaprogramowane z uwzględnieniem zmiany okresu rozliczeniowego tj. jego przesunięcia o jeden miesiąc. Dla budynków z wymienionymi w 2015 r. podzielnikami bieżący okres

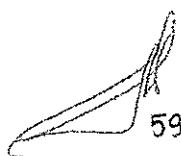
rozliczeniowy (2015/2016) zakończy się 31 sierpnia 2016 r. Zmiana okresu rozliczeniowego wprowadzona dla dużej części zasobów spółdzielni (ok. 50 %) powinna usprawnić wykonywanie rozliczeń. W roku 2016 upływa 10-letni okres użytkowania dotychczasowych podzielników na osiedlach Śródmieście i Mieszka I.

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych za okres 01.10.2014 r. – 30.09.2015 r. w stosunku do poprzedniego okresu (01.10.2013 r. – 30.09.2014 r.) wzrosły o 6,03 % (za okres 2014/2015 wyniosły 6 896 233,25 zł, a za okres 2013/2014 – 6 504 038,11 zł). Na wzrost kosztów ogrzewania wpłynęła nieco chłodniejsza od poprzedniej zima. Średnia temperatura zewnętrzna za okres od 10.2014 r. do 04.2015 r. wynosiła 5,65°C, natomiast poprzedniej zimy wynosiła 6,09°C. W związku z tym zużycie ciepła za okres 2014/2015, które wynosi 80 443,783 GJ jest o 2,63 % większe od zużycia za okres 2013/2014, które wynosiło 78 380,067 GJ.

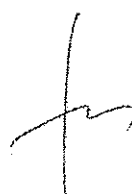
W okresie rozliczeniowym 2014/2015 miały miejsce dwie podwyżki cen ciepła. Dostawca ciepła, od 01.03.2015 r. podwyższył stawki opłat za usługi przesyłowe; koszty ogrzewania wzrosły z tego tytułu średnio 0,65 %. Natomiast od 01.09.2015 r. wytwórca ciepła podniósł ceny w Elektrociepłowniach Szczecin i Pomorzany. Z tego tytułu koszty ogrzewania wzrosły średnio o 3,95 %.

Za okres rozliczeniowy 01.10.2014 r. – 30.09.2015 r. średni w spółdzielni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych wyniósł 1,98 zł (za poprzedni okres tj. 2013/2014 wyniósł 1,87 zł).

W całych zasobach spółdzielni suma zaliczek wniesionych przez lokatorów w ciągu okresu rozliczeniowego pokryła koszty ogrzewania, z wyjątkiem trzech budynków: przy ul. Potulickiej 28, ul. Kaszubskiej 27-27b i ul. Kaszubskiej 27c-27d, gdzie suma kosztów przewyższyła sumę przedpłat, a suma dopłat przewyższa sumę zwrotów wynikających z rozliczeń indywidualnych. W przypadku dwóch pierwszych budynków na niekorzystne saldo rozliczenia wpłynęły korekty indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania poprzedniego okresu (2013/2014) dot. mieszkań nieudostępnionych do odczytu podzielników w wyznaczonych terminach i rozliczonych z zastosowaniem ryczałtu, a następnie rozliczonych ponownie, już po sporządzeniu rozliczenia całej nieruchomości.

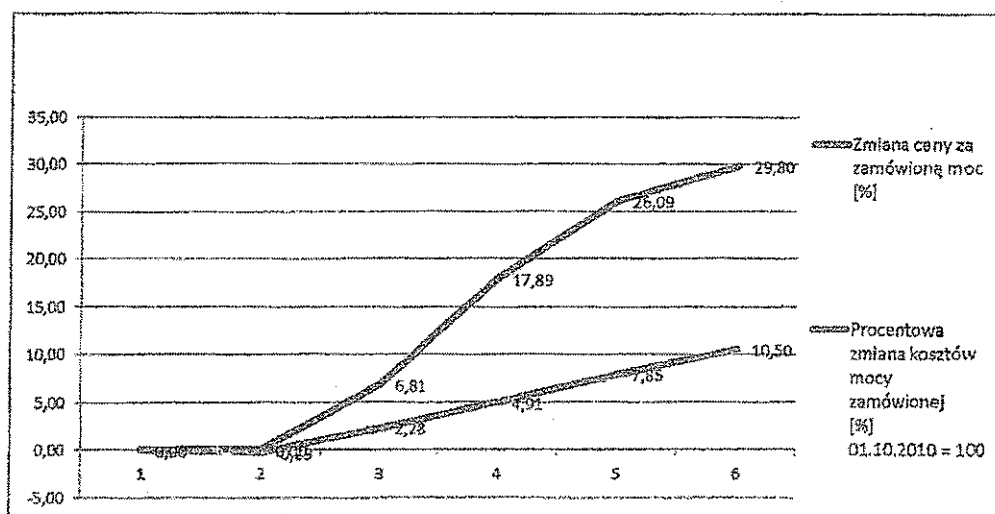


59

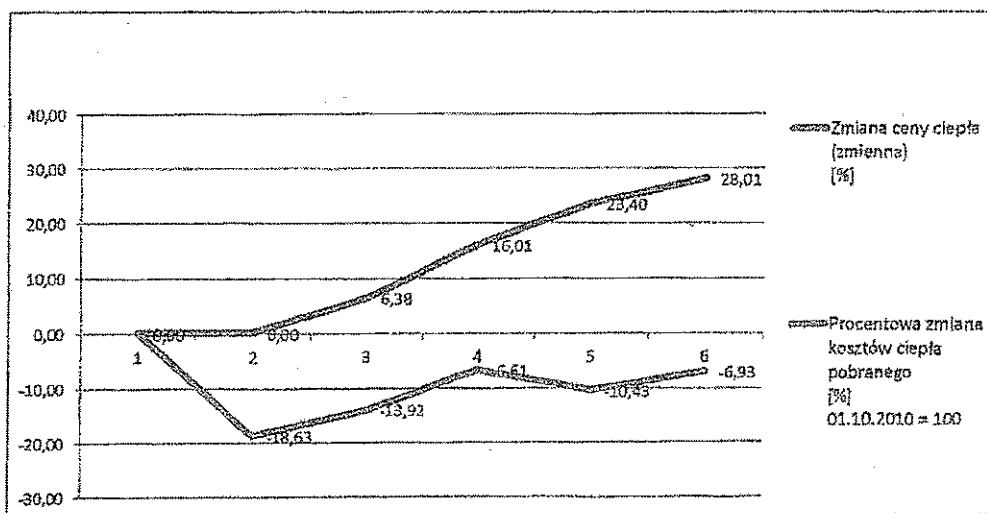


Istotne były działania zmierzające do optymalizacji mocy zamówionej na wszystkich nieruchomościach, które w efekcie pozwoliły na zmniejszenie dynamiki wzrostu kosztów w spółdzielni w stosunku do wzrostu cen dostawcy ciepła.

Relacja zmian cen za moc zamówioną do ponoszonych kosztów w okresie 2010 - 2015



Relacja zmian ceny ciepła do ponoszonych kosztów w okresie 2010 -2015



Centralna ciepła woda.

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych za 2015 r. wynoszą 3 820 903,06 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła – 52 956,0216 GJ. Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,3346 GJ/m³.

GO

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2015 r. wyniósł 20,28 zł.

Na wysokość stawki jednostkowej opłaty za podgrzanie wody wpływa liczba osób zamieszkałych w lokalach nieudostępnionych do kontrolnego odczytu wodomierzy i obciążanych ryczałtem (do 30.09.2015 r. – 7,5 m³ miesięcznie na osobę, od 01.10.2015 r. – 3,00 m³ na osobę) oraz wielkość zużycia wody przez mieszkańców danego budynku. Im większe jest zużycie wody w mieszkaniach opomiarowanych, tym niższy koszt jednostkowy jej podgrzania (cena 1 m³).

Od 01.10.2015 r. część kosztów zmiennych podgrzania wody (15%) jest wydzielona jako koszt strat ciepła związanych z cyrkulacją podgrzewanej wody w instalacji, niezależnie od wielkości zużycia ciepłej wody przez mieszkańców danej nieruchomości. Koszty cyrkulacji są rozliczane wg liczby mieszkań w budynku. Dzięki temu za gotowość wody do użycia w odpowiedniej temperaturze obciążani są użytkownicy wszystkich mieszkań, również tych, w których zużycie przygotowanej dla nich wody jest mniejsze niż w innych mieszkaniach, a okresowo nawet zerowe.

Na wniosek Spółdzielni wprowadziła rozłożoną na trzy etapy (rok 2012, 2013, 2014) korektę mocy zamówionej. Od lipca 2012 r. moc zamówiona na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę została zmniejszona łącznie o 2,87878 MW. Suma uzyskanych z tego tytułu oszczędności w latach 2012 – 2015 (wyliczonych w oparciu o ceny energii cieplnej obowiązujące w tym okresie) wynosi 955 280 zł (w tym: w okresie od 01.07.2012 r. do 31.12.2013 r. – 240 415 zł, w roku 2014 – 320 195 zł, w roku 2015 – 394 670 zł).

Kwoty oszczędności uzyskanych w latach 2012 – 2015 z tytułu wprowadzanych w trzech kolejnych latach korekt mocy zamówionej przedstawia poniższa tabela:

Korekta z roku	Oszczędności (zł brutto)				
	2012	2013	2014	2015	Razem
2012	180 039		129 454	133 217	442 710
2013		60 376	124 967	128 736	314 079
2014			65 774	132 717	198 491
Razem	240 415		320 195	394 670	955 280

Zarząd Spółdzielni na bieżąco prowadzi analizę kosztów eksploatacji budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni, w tym także kosztów podgrzania wody i na tej podstawie podejmuje działania zmierzające do ograniczania tych kosztów.

Do działań, które zostały podjęte należy zaliczyć:

- dokonanie uzupełnienia izolacji termicznej poziomów instalacji c.o. w budynkach zlokalizowanych przy ul. 9 Maja 9-9i oraz ul. 9 Maja 42a-b,
- korekta mocy zamówionej dla potrzeb c.o. i c.c.w. dla wszystkich budynków mieszkalnych,
- przeprowadzenie przeglądu węzłów cieplnych zasilających budynki, w których stwierdzono najwyższe koszty podgrzewu wody, pod kątem prawidłowości nastaw i pracy urządzeń,
- przeprowadzenie regulacji automatyki węzłów cieplnych w zakresie krzywej grzania centralnego ogrzewania oraz temperatury zasilania ciepłej wody użytkowej dla każdego budynku,
- wymiana 25 szt. podliczników ciepła,
- opracowanie dokumentacji technicznej regulacji instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o podpionowe zawory regulacyjne dla 18 budynków mieszkalnych,
- wymiana armatury podpionowej centralnego ogrzewania z zaworami regulacyjnymi w 4 budynkach mieszkalnych.

4. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynoszą 4 714 760 zł i są wyższe o 0,3 % od kosztów z roku 2014 wynoszących 4 701 668 zł.

Cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia do kanalizacji) do 30.04.2015 r. wynosiła 10,78 zł; od 01.05.2015 r. wzrosła o 0,31 zł i wynosi 11,09 zł.

Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierzy w mieszkaniach i w lokalach użytkowych, a zużyciem wg faktur (woda niezbilansowana) w 2015 roku wynosi 4,83 % (w roku 2014 wynosiła 2,49 %).

W związku z upływem legalizacji części wodomierzy mieszkaniowych oraz w celu zmniejszenia ilości wody niezbilansowanej, Spółdzielnia dokonała w 2015 r. wymiany dotychczasowych wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym. Wymieniono łącznie 3 626 szt. wodomierzy w 23 budynkach, w tym w 11 budynkach na osiedlu Wzgórze Hetmańskie, w 4 budynkach na osiedlu Ustronie, w 3 budynkach na osiedlu

GA

Smolańska, w 4 budynkach na osiedlu Śródmieście i w 1 budynku na osiedlu Mieszka I.

W ramach zawartej umowy z firmą _____ spółdzielnia odczytuje we własnym zakresie stany wodomierzy radiowych.

W IV kwartale 2015 r. wskaźnik niedoboru wyraźnie zmalał w przypadku większości budynków, w których w 2015 r. dokonano wymiany starych wodomierzy na radiowe.

Ponadto wymieniono z powodu awarii 92 wodomierze „manualne” w budynkach, gdzie nie montowano jeszcze wodomierzy radiowych.

Nieznacznie wzrosło w 2015 r. w stosunku do roku poprzedniego zużycie wody gospodarczej, której koszt wynosi średnio w skali spółdzielni 0,20 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny (za rok 2014 wynosił 0,14 zł).

5. Gospodarka odpadami.

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni w 2015 roku wyniosły 1 771 310 i były niższe o 1,14 % od kosztów za rok 2014, które wyniosły 1 791 714 zł.

Odbiór odpadów realizowała firma „_____” (oraz jej podwykonawcy) na podstawie umowy zawartej z Gminą Miasto Szczecin, która odpowiada za gospodarkę odpadami na terenach gminy. Spółdzielnia wnosi do Urzędu Miasta opłaty za wywóz śmieci, a ich wysokość jest wyliczana na podstawie zużycia wody przez poszczególne nieruchomości. Przy selektywnym gromadzeniu odpadów stawka opłaty wynosi 4,00 zł za 1 m³ dostarczonej do nieruchomości wody. W SM „Kolejarz” koszty wywozu śmieci są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszt wynikający z opłaty wyliczonej na podstawie zużycia wody przez daną nieruchomość jest dzielony przez liczbę zamieszkałych w niej osób. Wnoszona w ciągu roku opłata stanowi zaliczkę, a rozliczenie sumy wniesionych zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów dokonywane jest po zakończeniu roku kalendarzowego.

Wyliczone dla poszczególnych nieruchomości salda na 31.12.2015 r. podzielono przez liczbę osób zamieszkałych w tych nieruchomościach. Większość nieruchomości ma nadpłaty od 0,07 do 13,44 zł na osobę. Natomiast w przypadku 45 nieruchomości w wyniku rozliczenia wystąpił niedobór od 0,03 do 15,41 zł na

osobę. Decydujący wpływ na wysokość niedoborów ma malejąca liczba osób. Największy niedobór (15,41 zł na osobę) wystąpił w budynku przy ul. Cukrowej 15-23, gdzie liczba osób w stosunku do danych z marca 2015 r. zmniejszyła się o 7 osób (tj. o 6%). Stosunkowo wysoki niedobór wystąpił również w przypadku budynku przy al. Powst. Wlkp. 9-9b, gdzie „ubyło” 8 osób (9%). Średni wynik rozliczenia w skali spółdzielni to nadpłata w wysokości 0,73 zł na osobę. Rozliczenie tych sald z mieszkańcami następuje w formie jednorazowej bonifikaty bądź zwózki (do uwzględnienia przy opłacie za mieszkanie).

6. Gaz zbiorczy.

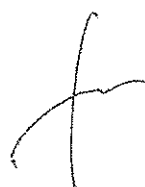
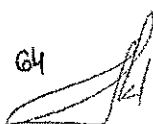
Spółdzielnia rozlicza lokatorów mieszkań 25 budynków wyposażonych w gazomierze (gdzie nie ma indywidualnych liczników gazu w mieszkaniach) za gaz dostarczony przez sp. z o.o. Rozliczenie dokonywane jest w okresach półrocznych, tj. na koniec czerwca i na koniec grudnia. Za 2015 r. koszty dostarczenia 91 603 m³ gazu wyniosły 214 872,16 zł i są niższe o 2,12% w stosunku do kosztów poniesionych w 2014 r. (219 526,50 zł), kiedy to mieszkańcy budynków z licznikami zbiorczymi zużyli 92 759 m³ gazu. Średni miesięczny koszt dostawy gazu na osobę w 2015 r. wyniósł 8,20 zł i jest wyższy w stosunku do kosztu z roku 2014 r., który wyniósł 8,17 zł. Wpłynęła na to malejąca liczba osób.

Od 01.08.2014 r. został zmieniony przez sp. z o.o. sposób rozliczeń z odbiorcami za zużycie gazu, z jednostek objętości (m³) na jednostki energii (kWh). Określona w nowych jednostkach wartość energetyczna gazu spalonego w 2015 r. wynosi 1 028 869 kWh. W 2015 roku dostawca dwukrotnie obniżył cenę gazu tj. w okresie 01.01. - 31.08.2015 r. i 01.09. - 31.12.2015 r. Dla gospodarstw domowych korzystających z gazu wysokometanowego cena paliwa gazowego została obniżona średnio o 8,3 %.

7. Pielęgnacja zieleni.

W roku 2015 w ramach pielęgnacji zieleni wykonywano koszenie trawników, cięcia techniczne – pielęgnacyjne drzew i krzewów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia jak również nasadzenia młodych roślin.

64



Koszt czterokrotnego koszenia wg stawki netto 0,15 zł/m² wyniósł łącznie 125 842 zł.

Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni wyniósł 118 846 zł i dotyczył m.in.:

- wycinki 9 szt. drzew,
- cięcie technicznych i pielęgnacyjnych 174 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (5 016 mb),
- cięcie technicznych i formujących krzewów (1 220 szt.),
- nasadzenia drzew (3 szt.), nasadzenia krzewów (245 szt.), krokusów (10 640 szt.) oraz roślin rabatowych.

Kilka drzew zostało usuniętych w ramach przygotowania terenu pod budowę parkingu (topole przy ul. 9. Maja 86). Kilkanaście drzew (nad drogami pożarowymi) poddano cięciom technicznym na mocy decyzji Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej. Część prac z zakresu pielęgnacji zieleni wykonali pracownicy Administracji Osiedli we własnym zakresie (np. wycinki uschniętych niewysokich drzew, nie wymagające podnośnika).

8. Utrzymanie czystości.

W związku z odejściem na emeryturę etatowego gospodarza domu na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”, sprzątanie rejonu obejmującego dwie posesje zostało powierzone prywatnej firmie sprzątającej. Na dzień 31.12.2015 r. 89% powierzchni sprzątanej wewnątrz budynków oraz na zewnątrz obsługiwana jest przez firmy prywatne (w tym 100% nieruchomości na osiedlach „Smolańska” i „Cukrowa”). W roku sprawozdawczym koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez prywatne firmy wyniosły 1 286 940 zł i wzrosły o 2,5% w porównaniu do kosztów roku 2014 wynoszących 1 255 650 zł.

VII. Bieżąca konserwacja.

Bieżącą konserwacją i usuwaniem większości awarii w budynkach zajmują się poszczególne administracje osiedlowe.

Koszty konserwacji (materiały, płace, narzuty na płace) w 2015 r. wynoszą ogółem 816 346,00 zł, w tym:

65

- „Wzgórze Hetmańskie”	318 248 zł,
- „Cukrowa”	20 977 zł,
- „Ustronie”	165 729 zł,
- „Smolańska”	42 788 zł,
- „Śródmieście”	165 375 zł,
- „Mieszka I”	103 229 zł.

Koszty transportu obsługującego Administrację Osiedlowe w 2015 r. wyniosły łącznie 119 282 zł, w tym:

- „Wzgórze Hetmańskie”	59 885 zł,
- „Cukrowa”	3 301 zł,
- „Ustronie”	22 513 zł,
- „Smolańska”	5 735 zł,
- „Śródmieście”	19 840 zł,
- „Mieszka I”	8 008 zł.

Usuwaniem awarii po godzinach pracy oraz w dni wolne zajmuje się pogotowie lokatorskie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią. W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. usuwaniem awarii zajmowała się firma „ ” w Szczecinie.

Od dnia 01.10.2015 r. usługi w zakresie pogotowia lokatorskiego świadczy Przedsiębiorstwo Budowlano-Remontowe „ ” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

Koszty utrzymania pogotowia lokatorskiego za 2015 r. w zakresie lokali mieszkalnych wynoszą ogółem 69 168 zł. Z tego na poszczególne Osiedla przypada:

- „Wzgórze Hetmańskie”	36 955 zł,
- „Cukrowa”	1 650 zł,
- „Ustronie”	12 010 zł,
- „Smolańska”	2 875 zł,
- „Śródmieście”	11 084 zł,
- „Mieszka I”	4 594 zł.

Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2015 r. wynoszą ogółem 147 004 zł. Z powyższej kwoty na poszczególne Osiedla przypada:

- „Wzgórze Hetmańskie” 66 299 zł,
- „Cukrowa” 3 796 zł,
- „Ustronie” 21 784 zł,
- „Smolańska” 5 764 zł,
- „Śródmieście” 35 726 zł,
- „Mieszka I” 13 635 zł.

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2015 r. wynoszą 170 417 zł. Z tej kwoty na poszczególne Osiedla przypada:

- „Wzgórze Hetmańskie” 100 396 zł,
- „Ustronie” 10 273 zł,
- „Smolańska” 16 787 zł,
- „Śródmieście” 35 314 zł,
- „Mieszka I” 7 705 zł.

VIII. Eksploatacja.

Koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości spółdzielni stanowią podstawę do kalkulacji wysokości opłat. Jest to zgodne z art. 4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

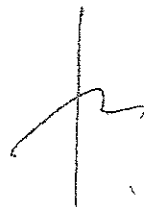
Szczegółowa kalkulacja opłat na rok 2015 stanowi załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 54/2015 z dnia 12 listopada 2015 r.

Średni koszt eksploatacji podstawowej na poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

1. Osiedle „Wzgórze Hetmańskie” - 1,97 zł/m²,
2. Osiedle „Cukrowa” - 1,94 zł/m²,
3. Osiedle „Ustronie” - 2,27 zł/m²,
4. Osiedle „Smolańska” - 2,24 zł/m²,
5. Osiedle „Śródmieście” - 2,02 zł/m²,
6. Osiedle „Mieszka I” - 2,21 zł/m².



67



IX. Działalność remontowa.

Utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, wymaga ciągłej konserwacji oraz prowadzenia na bieżąco planowanych remontów będących następstwem naturalnego zużycia lub nasilających się dewastacji mienia.

Stan techniczny budynków określany jest na podstawie przeglądów technicznych dokonywanych przez służby techniczne przy udziale przedstawicieli Rad Osiedli.

Na podstawie tych przeglądów w korelacji ze środkami finansowymi funduszu remontowego ustalany jest zakres niezbędnych prac remontowych.

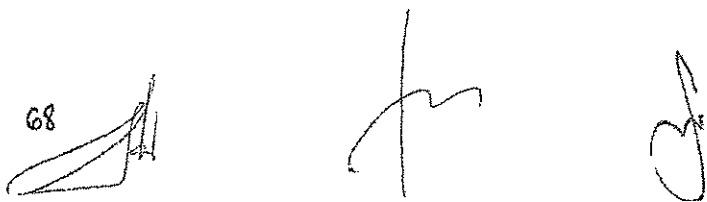
Wyniki dokonywanych przeglądów odnotowywane są w książkach obiektów. Ponadto zgodnie z wymogami art. 62 Prawa Budowlanego, Spółdzielnia przeprowadza coroczne przeglądy kominiarskie i przeglądy szczelności instalacji gazowych w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych każdego budynku oraz w cyklu pięcioletnim prace kontrolno-pomiarowe całej instalacji elektrycznej w budynkach.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe przeznaczone na remonty, nie wszystkie konieczne prace mogą zostać wykonane. W tej sytuacji w pierwszej kolejności wykonywane są takie prace jak: wymiany zaworów podpiónowych c.o., wymiana głównych tablic rozdzielczych, wymiana wodomierzy, wymiany i naprawy pokryć dachowych, remonty i wymiany dźwigów, wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach, wymiany izolacji przeciwwilgociowej balkonów, tj. prace niezbędne do utrzymania zasobów Spółdzielni w należyłym stanie technicznym, a także prace wynikające z nakazów instytucji państwowych.

Pozostałe prace jak: malowanie klatek schodowych czy naprawa elementów małej architektury realizowana była w miarę potrzeb oraz w miarę pozostających do dyspozycji środków finansowych. W szerszym zakresie Spółdzielnia kontynuowała roboty związane z infrastrukturą techniczną - roboty brukarskie.

Na roboty remontowe w 2015 r. Spółdzielnia zaplanowała łącznie kwotę 6 107 966 zł. Plan robót remontowych na 2015 r. został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałami: numer 37/2014 z dnia 13.11.2014 r., numer 6/2015 z dnia 10.04.2015 r. i numer 26/2015 z dnia 04.08.2015 r.

68



Należne przychody z odpisów na podstawowy fundusz remontowy wyniosły 3 816 796,32 zł.

Oprócz należności wnoszonych w ramach opłat za użytkowanie lokali wpłynęły dodatkowo środki finansowe:

- w kwocie 460 000,00 zł z podziału zysku Spółdzielni za 2014 r., zgodnie z uchwałą nr 25/2015 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 29 maja do 24 czerwca 2013 r.,
- w kwocie 362 557,50 zł z podziału środków na docieplenia budynków zgodnie z uchwałą 8/2010 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 14 czerwca do 7 lipca 2010 r.
- w kwocie 241 190,14 zł z odpisu na wymianę dźwigów.

Stan funduszu remontowego ogółem na koniec 2015 r. wynosi 3 011 892,80 zł.
w tym:

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| - fundusz remontowy | 806 846,07 zł |
| - fundusz wymiany dźwigów | 1 929 591,18 zł |
| - fundusz na docieplenia | 275 455,55 zł |

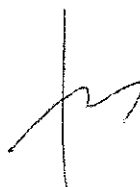
i uległ zmniejszeniu w stosunku do 2014 r. o kwotę 804 198,45 zł.

Spółdzielnia odstąpiła od realizacji części robót p. poz. wynikających z decyzji - nakazów Komendanta Miejskiej Straży Pożarnej w Szczecinie w zakresie prac drogowych w związku z prowadzonym postępowaniem odwoławczym mającym na celu obniżenie kosztów tych prac. Powyższe dotyczy robót drogowych przy ul. Potulickiej 25, 26, 27 i 28, ul. Dunikowskiego 28, 30 natomiast roboty drogowe przy ul. Częstochowskiej 2-10 zostały realizowane w ramach wspólnego przedsięwzięcia z w Szczecinie.

Należy zauważyć także, że koszt prac naprawczych 65 szt. dźwigów, w które wyposażone są budynki Spółdzielni (pomimo wymiany kolejnych 3 dźwigów), wynikające z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń i w dużej mierze nasilających się dewastacji tych dźwigów, wzrósł i wyniósł 170 477 zł.

Wartość wykonanych „prac awaryjnych” w roku sprawozdawczym wynosi 212 241 zł. W ramach tych prac wykonano między innymi:

- miejscową naprawę pokrycia dachowego, wymianę instalacji deszczowej, naprawę obróbek blacharskich,



- wymianę wymiennika ciepła,
- wymianę liczników ciepła,
- montaż reduktorów ciśnienia,
- place pod pojemniki do segregacji odpadów,
- remont parkingu przy 9 Maja 17
- usunięto awarię instalacji kanalizacyjnej,
- usunięto przyczyny i skutki przecieków na balkonach w budynku przy ul. Potulickiej 40 (1 balkon), Potulickiej 33b (2 balkony)
- odwodnienie drogi przy ul. Klemensiewicza 17,
- odnowienie elewacji budynków przy ul. Mieszka I 102 i 106

Wymiana dźwigów została zrealizowana w 100 % zgodnie z planem, wartość prac wyniosła 388 800 zł i dotyczy wymiany dźwigów w budynku zlokalizowanym przy ul. Potulickiej 40.

Wymiana stolarki okiennej o łącznej powierzchni 341,77 m² została dokonana w 46 mieszkaniach za ogólną kwotę 141 188 zł, przy czym partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany wyniosła 70 594 zł. Wymiana stolarki okiennej realizowana jest na bieżąco w miarę wpływu wniosków użytkowników lokali mieszkalnych.

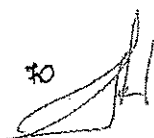
Zakres rzeczowy prac na poszczególnych osiedlach został zrealizowany w całości za wyjątkiem następujących pozycji:

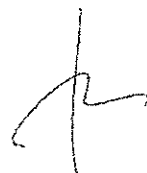
1. Osiedle „Wzgórze Hetmańskie”

- remont elewacji budynku przy ul. 9 Maja 2 – ze względu na zdecydowanie wyższe ceny zaoferowane w przetargu w stosunku do wartości założonych w planie remontów,
- remont 4 tarasów w budynku przy ul. Ruska 22-23A – ze względu na ich nieudostępnienie przez właścicieli w terminach sprzyjających warunków atmosferycznych i możliwości przerobowych wykonawcy,
- remont chodnika przy ul. Częstochowskiej – w zakresie robót brukarskich realizowany we współpracy z (prace zakończone) pozostają do realizacji elementy małej architektury.

2. Osiedle „Śródmieście”

- remont placu postojowego (projekt) na działce gruntu 32/9 z obr. 1040 Śródmieście, przy ul. Drzymały 16 – odstąpiono od zlecenia realizacji projektu po dokonanych wizji lokalnej, konsultacjach z projektantem, i ocenie, że ze względu

to 





na istniejącą zabudowę mieszkalną i konieczność zachowania wymaganych odległości od tych obiektów brak jest możliwości zlokalizowania na przedmiotowym terenie parkingu,

- Potulicka 9 – prace wykonane i zafakturowane w koszty 2014 roku.

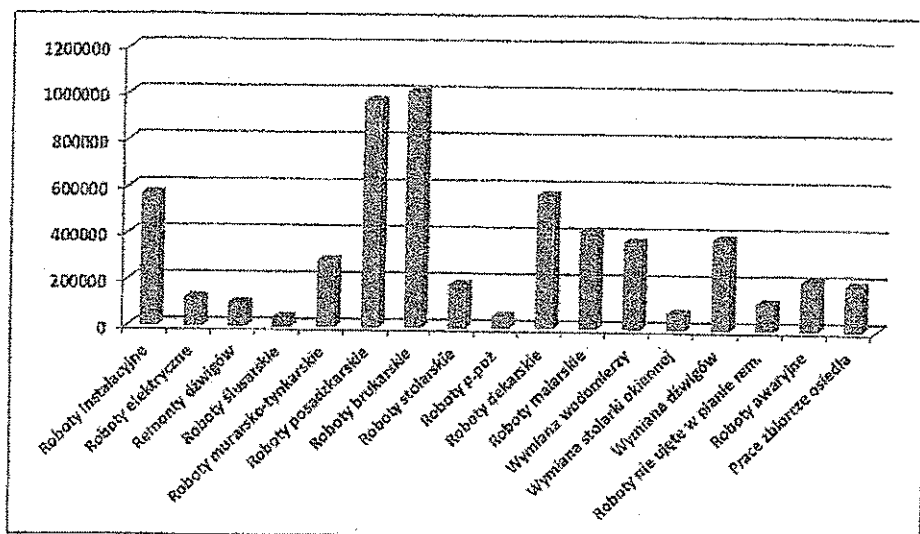
Szeroki zakres prac konserwacyjno - remontowych Spółdzielnia zrealizowała własnymi środkami obrotowymi, bez zaciągania pożyczek bankowych. Stanowi to znaczące osiągnięcie w sytuacji dużych zaległości czynszowych.

Powszechnie stosowano w Spółdzielni procedury przetargowe na usługi zewnętrzne, w zakresie konserwacji, remontów i inwestycji. Wybór wykonawców prac realizowany jest w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2015 z dnia 14.05.2015 r.

W roku 2015 Spółdzielnia przeprowadziła 41 przetargów na wybór wykonawców robót. We wszystkich przetargach uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej, przedstawiciele poszczególnych Rad Osiedli oraz kierownicy poszczególnych Administracji Osiedli.

Wybór wykonawców w drodze przetargów i zapytań o cenę pozwolił Spółdzielni na uzyskanie korzystnych cen na realizację prac objętych planem remontów.

Realizację planu remontów w 2015 r. w podziale na branże prezentuje poniższy wykres:



71

Spółród wykonanych robót remontowych na poszczególnych osiedlach na szczególną uwagę zasługują:

1. na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”

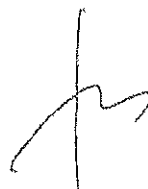
- wymiana zaworów podpionowych c.o. w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 53, ul. Frysztackiej 5-8, za łączną kwotę 117 tys. zł,
- budowa hydroforni wraz z przyłączami wodociągowymi w budynkach przy ul. Dunikowskiego 28 i 30, za łączną kwotę 154 tys. zł,
- wymiana osprzętu elektrycznego w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 53 i 54, ul. Legnickiej 1 oraz wymiana tablic elektrycznych w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 49-51C i ul. Legnickiej 1, za łączną kwotę 56 tys. zł,
- roboty brukarskie – chodniki i place przy altanach śmieтниковych za kwotę 383 tys. zł,
- naprawy balkonów w budynku przy ul. Milczańskiej 34-43, za kwotę 146 tys. zł,
- malowanie klatek schodowych w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 53 i 54, oraz ul. Legnickiej 1, za łączną kwotę 190 tys. zł,
- roboty murarsko-tyńkarskie polegające między innymi na naprawie elewacji, remoncie kominów i kiosków wejściowych, za łączną kwotę 54 tys. zł,
- roboty stolarskie polegające na wymianie drzwi do korytarzy w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 53 i 54 za kwotę 66 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 38 tys. zł,
- wymiana wodomierzy w 11 budynkach za kwotę 257 tys. zł.

Ogółem na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę 1 978 649 zł.

2. na Osiedlu „Cukrowa”

- doposażenie placu rekreacyjnego dla dorosłych za 10 tys. zł,
- remont chodników za kwotę 36 tys. zł,
- wymiana odcinka kanalizacji za kwotę 13 tys. zł,
- wymiana oświetlenia zewnętrznego – 32 tys. zł.

Na Osiedlu „Cukrowa” w 2015 roku Spółdzielnia zrealizowała prace remontowe za kwotę 100 199 zł.



3. na Osiedlu „Ustronie”

- roboty brukarskie w zakresie remontu chodników i dróg dojazdowych na łączną kwotę 546 tys. zł,
- remonty balkonów budynków przy ul. Inowrocławskiej 8-8B, ul. Włociańskiej 4-12, ul. Włociańskiej 14-22 za łączną kwotę 180 tys. zł,
- przebudowa daszków nad wiatrolapami i naprawa kominów za łączną kwotę 171 tys. zł,
- wymiana zaworów podpionowych cw, zw i cyrkulacji w budynkach przy ul. Boryny 25-37 i ul. Boryny 39-51 oraz wymiana kanalizacji w budynkach przy ul. Boryny 4 i 10 za kwotę 81 tys. zł,
- wymiana wodomierzy w 4 budynkach za łączną kwotę 57 tys. zł.

Łączna wartość zrealizowanych robót remontowych – 1 162 588 zł.

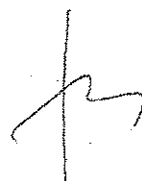
4. na Osiedlu „Smolańska”

- remonty balkonów w budynkach mieszkalnych przy ul. Klemensiewicza 17 i 18 za łączną kwotę 107 tys. zł,
- wymiana wodomierzy w 3 budynkach za łączną kwotę 18 tys. zł,
- naprawa drogi asfaltowej za łączną kwotę 30 tys. zł,
- roboty stolarskie w zakresie wymiany okienek piwnicznych w 3 budynkach za łączną kwotę 18 tys. zł,
- wymiana tablic elektrycznych w budynku przy ul. Klemensiewicza 4-10 i osprzętu elektrycznego w budynku przy ul. Klemensiewicza 17 za łączną kwotę 38 tys. zł.

Prace remontowe na osiedlu Smolańska zrealizowane zostały za kwotę 261 647 zł. Obecnie kontynuowany jest remont klatki schodowej w budynku przy ul. Klemensiewicza 18 o wartości ok. 215 tys. zł.

5. na Osiedlu „Śródmieście”

- malowanie klatek schodowych w budynkach: przy ul. Potulickiej 14-17a i przy ul. Potulickiej 40 (część II) za łączną kwotę 167 tys. zł,
- wymiana zaworów podpionowych w budynku przy ul. Piekary 3a-3b oraz wykonanie hydroforni (adaptacja pomieszczenia piwnicznego na hydrofornię wraz z zakupem i montażem urządzeń) w budynku przy ul. Potulickiej 29 za łączną kwotę 93 tys. zł,

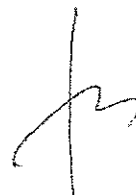


- wymiana drzwi wejściowych w budynkach przy ul. Kaszubskiej 27-27B, 27c-27d, Placu Zwycięstwa 4 i 5-5a, montaż wewnętrznych drzwi na 4 kondygnacjach oraz remont 11 drzwi wahadłowych w budynku przy ul. Potulickiej 40 na łączną kwotę 125 tys. zł,
- przebudowa wejścia do budynku przy ul. Potulickiej 40 i w klatce 14a budynku przy ul. Potulickiej 14-17a, remont kominów wraz z remontem pokrycia dachowego w budynku przy ul. Potulickiej 14-17a, oraz ocieplenie ścian szczytowych i naprawa dylatacji ścian budynku za łączną kwotę 1870 tys. zł,
- remont balkonów w budynkach przy ul. 3 Maja 24-24a, ul. Kaszubskiej 27c- 27d, ul. Potulickiej 25, 24-24b, remont balkonów ostatniej kondygnacji w budynku przy Placu Zwycięstwa 4 i 5-5a, remont jednego pionu balkonów w budynkach przy ul. Potulickiej 33-33b i ul. Łokietka 19-19B, za łączną kwotę 255 tys. zł,
- roboty dekarские – naprawa dachów i kominów w budynkach przy ul. Drzymały 16, ul. Potulickiej 33-33b, ul. Potulickiej 14-17a, ul. Potulickiej 23-23b za łączną kwotę 150 tys. zł.,
- wymiana wodomierzy za kwotę 41 tys. zł.,
- wymiana dźwigów w budynku przy ul. Potulickiej 40 za łączną kwotę 389 tys. zł,
- remont chodników przy ul. Potulickiej 29 za kwotę 42 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 18 tys. zł,
- naprawa bunkra – ul. Potulicka 29 za kwotę 76 tys. zł.

Ogółem plan remontów został zrealizowany na kwotę 1 653 247 zł.

6. na Osiedle „Mieszka I”

- wymiana zaworów podpionowych centralnego ogrzewania i instalacji NIBCO w budynku przy al. Powst. Wlkp. 4C za kwotę 55 tys. zł.
- remont balkonów w budynkach przy ul. Mieszka I 102, ul. Mieszka I 104 i ul. Mieszka I 106 za łączną kwotę 276 tys. zł.,
- naprawa kominów w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 7-7b i Powstańców Wlkp. 9-9b za łączną kwotę 40 tys. zł,


- malowanie klatek schodowych budynku przy ul. Powstańców Wlkp. 8-8b i ul. Mieszka I 106 za łączną kwotę 61 tys. zł.

Ogółem prace na Osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę **530 676 zł.**

Wartość robót remontowych podano w zaokrągleniu do 1 tys. zł.

Ponadto w 2015 r. zrealizowano roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni za łączną kwotę 146 239 zł oraz roboty remontowe w siedzibie Spółdzielni przy ul. 9 Maja 17 za kwotę 147 983 zł.

Realizacja robót remontowych w Spółdzielni z podziałem na poszczególne osiedla i budynki została zaprezentowana w załączniku do niniejszego sprawozdania.

X. Działalność finansowo-ekonomiczna.

Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych pozwala stwierdzić, że spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji ekonomicznej.

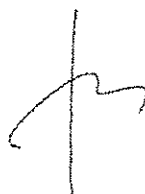
Jednocześnie należy zwrócić uwagę na mniejszą niż w poprzednim okresie dynamikę wzrostu przychodów uzyskiwanych z prowadzonej działalności gospodarczej. Jest to uwarunkowane przede wszystkim złą sytuacją makroekonomiczną mającą bezpośredni wpływ na wyniki finansowe podmiotów gospodarczych współpracujących ze spółdzielnią.

Powyższa sytuacja wskazuje na konieczność systematycznego urealniania wysokości opłat eksploatacyjnych przy jednoczesnej ścisłej kontroli kosztów.

XI. Zatrudnienie.

Uchwałami Rady Nadzorczej nr 31/2013 z dnia 26 września 2013 r. oraz nr 17/2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r. została zatwierdzona struktura organizacyjna Spółdzielni.

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni. Należy podkreślić, że znaczne ilości spraw i prac, które ulegają ciągłemu zwiększeniu są realizowane w Spółdzielni przy niezmiennym stanie zatrudnienia.



Przeciętne zatrudnienie za 2015 r. wg grup pracowników (etaty):

ADM/Zarząd	Gospodarze domów	Konserwatorzy	Administracja	Kierowcy	Zarząd	Razem
ADM „Wzgórze Hetmańskie”	2,00	8,92	5,25			16,17
ADM „Śródmieście”	3,00	5,00	2,75			10,75
ADM „Ustronie”	1,00	4,41	3,02			8,43
Transport				2,08		2,08
Zarząd			24,19		3,00	27,19
Razem:	6,00	18,33	35,21	2,08	3,00	64,62

XII. Kontrole Spółdzielni.

W 2015 r. Spółdzielnia nie była kontrolowana przez organy zewnętrzne.

XIII. Bezpieczeństwo mieszkańców.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” co roku zawiera umowy na ubezpieczenie wszystkich nieruchomości, którymi zarządza. Obecnie wszystkie zasoby spółdzielni ubezpieczone są w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „ ”.

Wybór towarzystwa ubezpieczeniowego dokonywany jest na podstawie analizy ofert przygotowywanej przez brokera ubezpieczeniowego.

XIV. Zakończenie.

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2015 należy stwierdzić, że Spółdzielnia osiągnęła dobry wynik finansowy i był to kolejny dobry rok w jej działalności. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z przyjętymi kierunkami tej działalności.

Niewątpliwie jest to efekt dobrej współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą i Radami Osiedli.

XV. Załączniki

1. Wykonanie planu remontów za rok 2015,
2. Sprawozdanie finansowe za rok 2015,
3. Opinia i raport biegłego rewidenta.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES/ZARZĄDU
S.M. „KOLEJARZ”

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie zbiorcze - załącznik do wykonania planu remontów za 2016 r.

Lp.	Rodzaj robót	Osiedle Wzgórze Helmańskie				Osiedle Cukrowa				Osiedle Ustronie				Osiedle Smolarka			
		Plan [zł]	Korekta	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Korekta	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Korekta	Plan [zł]	Korekta	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Korekta	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Korekta
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.	Roboty instalacyjne	346 500	361 500	292 588	11 500	11 500	11 500	12 626	40 000	40 000	90 000	80 886	0	0	0	0	0
2.	Roboty elektryczne	66 000	66 000	56 307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Remonty dźwigów	25 500	25 500	72 534	0	0	0	0	6 000	6 000	6 000	6 000	0	0	0	0	0
4.	Roboty slusarskie	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000	30 000	10 800	0	0	0	0	0
5.	Roboty murarsko-tylnarskie	90 000	135 000	54 989	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Roboty posadzkarstwo	176 000	195 000	145 020	0	0	0	0	125 000	125 000	323 000	184 380	0	0	0	0	0
7.	Roboty brukarskie	392 500	392 500	382 820	33 000	33 000	33 000	35 516	527 000	527 000	527 000	546 363	0	0	0	0	0
8.	Roboty stolarskie	88 700	88 700	65 525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Roboty p.poż.	18 000	18 000	18 594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Roboty dekarskie	200 000	200 000	240 000	0	0	0	0	192 000	192 000	192 000	171 314	0	0	0	0	0
11.	Roboty malarskie	189 000	189 000	193 498	0	0	0	0	54 900	54 900	54 900	57 260	0	0	0	0	0
12.	Wymiana wodomierzy	247 300	247 300	257 233	0	0	0	1 326	12 852	12 852	12 852	4 124	0	0	0	0	0
13.	Wymiana stolarki okiennej	19 814	19 814	38 356	3 652	3 652	3 652	1 326	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Wymiana dźwigów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	10 000	10 000	33 040	5 000	5 000	5 000	0	15 000	15 000	15 000	80 999	0	0	0	0	0
16.	Roboty awaryjne	60 000	60 000	88 453	5 000	5 000	5 000	1 512	20 000	20 000	20 000	26 462	0	0	0	0	0
17.	Prace zbiorcze osiedla	38 000	38 000	38 710	51 000	51 000	51 000	48 218	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem roboty remontowe		1 967 314	2 047 314	1 978 649	109 152	109 152	109 152	100 199	1 922 752	1 922 752	1 270 752	1 162 588	342 906	500 900	261 647	30 037	12 692

Lp.	Rodzaj robót	Osiedle Śródmieście				Osiedle Mieszka I				Razem			
		Plan [zł]	Korekta	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Korekta	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Korekta	Plan [zł]	Korekta	Wykon. [zł]	Wykon. [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Roboty instalacyjne	45 000	123 300	112 245	48 000	48 000	52 000	73 493	491 000	491 000	491 000	639 900	639 900
2.	Roboty elektryczne	8 000	8 000	11 567	11 000	11 000	21 000	17 451	85 000	85 000	85 000	150 000	150 000
3.	Remonty dźwigów	22 500	22 500	18 164	4 500	4 500	4 500	4 020	64 500	64 500	64 500	64 500	64 500
4.	Roboty slusarskie	40 000	40 000	28 012	0	0	0	0	70 000	70 000	70 000	100 833	100 833
5.	Roboty murarsko-tylnarskie	182 000	210 000	187 898	40 000	40 000	40 000	40 000	308 000	308 000	308 000	287 430	287 430
6.	Roboty posadzkarstwo	230 000	287 500	255 531	200 000	200 000	275 000	276 380	859 000	859 000	859 000	1 279 500	1 279 500
7.	Roboty brukarskie	3 000	93 000	42 700	0	0	0	0	955 500	955 500	955 500	1 008 399	1 008 399
8.	Roboty stolarskie	74 000	74 000	100 566	0	0	0	0	180 700	180 700	180 700	184 553	184 553
9.	Roboty p.poż.	0	0	0	14 000	14 000	14 000	12 000	50 000	50 000	50 000	50 953	50 953
10.	Roboty dekarskie	86 000	165 000	150 783	15 000	15 000	15 000	10 517	493 000	493 000	493 000	572 613	572 613
11.	Roboty malarskie	137 000	137 000	167 187	65 000	65 000	65 000	61 180	491 000	491 000	491 000	421 865	421 865
12.	Wymiana wodomierzy	42 200	42 200	40 736	2 200	2 200	2 200	2 237	363 500	363 500	363 500	375 733	375 733
13.	Wymiana stolarki okiennej	10 670	10 670	18 003	5 976	5 976	5 976	3 104	52 966	52 966	52 966	70 594	70 594
14.	Wymiana dźwigów	372 000	372 000	388 800	0	0	0	0	372 000	372 000	372 000	388 800	388 800
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	0	2 300	0	0	0	0	30 000	30 000	30 000	116 339	116 339
16.	Roboty awaryjne	30 000	30 000	52 828	10 000	10 000	10 000	30 294	135 000	135 000	135 000	212 241	212 241
17.	Prace zbiorcze osiedla	60 000	60 000	75 928	0	0	0	0	179 000	179 000	179 000	192 893	192 893
Ogółem roboty remontowe		1 322 370	1 675 170	1 653 247	415 678	415 678	504 678	530 676	5 180 166	5 180 166	5 180 166	6 107 966	6 107 966

PREZES ZARZĄDU
S.M. KOŁARZ
mgr inż. Andrzej Hajkiewicz

Przewodniczący
Zarządu
mgr inż. Andrzej Hajkiewicz



OSIEDLE "CUKROWA"

OSIEDLE "CUKROWA"

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN				KOREKTA			WYKONANIE		Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość	Jedn. miary	Ilość	Wartość	Wartość	Ilość			
1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
POZ. 1 - ROBOTA INSTALACYJNE													Prace zakończone odbiorem
1	CUKROWA 15-23	Wymiana odcinka kanalizacji.	mb	13	11 500	mb	13	11 500	12 628	I-II			
		Razem			11 500			11 500	12 628				
POZ. 7 - ROBOTA BUKARSKIE													Prace zakończone odbiorem
1	CUKROWA 15-23	Remont chodnika.	m ²	68	11 000	m ²	68	11 000	12 172	I-II			
2	CUKROWA 25-31	Remont chodnika.	m ²	68	11 000	m ²	68	11 000	12 172	I-II			
3	CUKROWA 33-43	Remont chodnika.	m ²	68	11 000	m ²	68	11 000	12 172	I-II			
		Razem			33 000			33 000	36 516				
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ													Prace zakończone odbiorem
1	OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb			3 632			3 632	1 326	I-IV			
POZ. 15 - ROBOTA NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW													Prace zakończone odbiorem
1	OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb			5 000			5 000	0	I-IV			
POZ. 16 - ROBOTA AWARYJNE													Prace zakończone odbiorem
1	OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb			5 000			5 000	1 512	I-IV			
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA													Prace zakończone odbiorem
1	CUKROWA 15-43	Naprawa oświetlenia zewnętrznego	kol.	1	30 000	kol.	1	30 000	31 815	I-II			
2	CUKROWA 15-43	Urządzenia na plac zabaw	szk.	3	15 000	szk.	3	15 000	10 632	I-II			
3	CUKROWA 15-43	Remont pomieszczeń wozów ciepłych	szk.	3	6 000	szk.	3	6 000	5 850	I-II			
4	9 MAJA 88	Remont schodów.	kol.	1	51 000	kol.	1	51 000	102	I-II			
		Razem			51 000			51 000	48 218				

PLAN

Osiem OSIEDLE "CUKROWA" - planowana wartość robót

109 152 zł

KOREKTA WYKONANIE

109 152 zł 100 199 zł

Z-ca Prezesa
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

Wykonanie planu remontów - rok 2015

OSIEDLE "USTRONIE"

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			KOREKTA			WYKONANIE	Termin realizacji	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość	Jedn. miary	Ilość	Wartość			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE											
1	IBORYNY 25-37	Wymiana zaworów dozownych c.w., zw i onk.	szk.	15	15 000	szk.	15	15 000	12 200	II-II	Prace zakończone odbiorem
2	IBORYNY 25-37	Zmiana przebiegu pionu inf. wodnej	kpl.	2	5 000	kpl.	2	5 000	1 450	II-II	Prace zakończone odbiorem
3	IBORYNY 35-51	Zmiana przebiegu pionu inf. wodnej	kpl.	2	5 000	kpl.	2	5 000	1 450	II-II	Prace zakończone odbiorem
4	IBORYNY 35-51	Wymiana zaworów przelotowych c.w., zw i onk.	szk.	15	15 000	szk.	15	15 000	12 200	II-II	Prace zakończone odbiorem
5	IBORYNY 4-10	Wymiana instalacji kanalizacyjnej	szk.	60	90 000	szk.	60	90 000	80 880	II-IV	Prace zakończone odbiorem
Razem											
POZ. 3 - REMONTY DZWIĞÓW											
1	IBORYNY 34, 56	Remonty dźwigów	wg. potrzeb		5 000	wg. potrzeb		5 000	0		
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE											
1	IBORYNY 54	Wymiana drzwi do zapy i pom. SEC	szk.	2	15 000	szk.	2	15 000	5 400	II-II	Prace zakończone odbiorem
2	IBORYNY 56	Wymiana drzwi do zapy i pom. SEC	szk.	2	15 000	szk.	2	15 000	5 400	II-II	Prace zakończone odbiorem
Razem											
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE											
1	WŁOSCIANKA 14-22	Remont balkonów	szk.	15	75 000	szk.	15	75 000	49 740	II-II	Prace zakończone odbiorem
2	IBORYNY 34-56	Remont balkonów	szk.	5	25 000	szk.	5	25 000	19 500	II-II	Prace zakończone odbiorem
3	WŁOSCIANKA 4-12	Remont balkonów	szk.	5	25 000	szk.	5	25 000	19 500	II-II	Prace w trakcie realizacji
4	IBORYNY 54	Remont chodników schodów	szk.	5	6 000	szk.	5	6 000	1 800	IV	Prace zakończone odbiorem
5	IBORYNY 56	Remont chodników schodów	szk.	15	15 000	szk.	15	15 000	4 800	IV	Prace zakończone odbiorem
Razem											
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE											
1	IBORYNY 25-37	Remont chodnika	m ²	1010	130 000	m ²	1010	130 000	128 890	II-IV	Prace zakończone odbiorem
2	IBORYNY 25-37	Remont chodnika na podbudowie wzmacnionej	m ²	30	7 000	m ²	30	7 000	6 100	II-IV	Prace zakończone odbiorem
3	IBORYNY 35-51	Remont chodnika	m ²	285	43 000	m ²	285	43 000	42 500	II-IV	Prace zakończone odbiorem
4	IBORYNY 6-13	Wykonanie projektu drogowego	kpl.	1	8 000	kpl.	1	8 000	7 000	II-IV	Prace zakończone odbiorem
5	IBORYNY 34-56	Remont chodnika	m ²	46	7 000	m ²	46	7 000	11 780	II-IV	Prace zakończone odbiorem
6	IBORYNY 34-56	Remont chodnika na podbudowie wzmacnionej	m ²	71	17 000	m ²	71	17 000	22 500	II-IV	Prace zakończone odbiorem
7	IBORYNY 34-56	Remont drogi dojazdowej	m ²	440	111 000	m ²	440	111 000	92 310	II-IV	Prace zakończone odbiorem
8	IBORYNY 34-56	Wykonanie projektu drogowego	kpl.	1	3 000	kpl.	1	3 000	3 000	II-IV	Prace zakończone odbiorem
9	IBORYNY 34-56	Remont chodnika na podbudowie wzmacnionej	m ²	403	100 000	m ²	403	100 000	132 872	II-IV	Prace zakończone odbiorem
10	IBORYNY 34-56	Remont chodnika	m ²	40	6 000	m ²	40	6 000	6 270	II-IV	Prace zakończone odbiorem
11	IBORYNY 34-56	Wykonanie nowego chodnika	m ²	150	35 000	m ²	150	35 000	33 150	II-IV	Prace zakończone odbiorem
12	IBORYNY 4-10	Wykonanie nowego chodnika	m ²	250	90 000	m ²	250	90 000	80 000	II-IV	Prace zakończone odbiorem
Razem											
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE											
1	WŁOSCIANKA 14-22	Przebudowa dachów nad wiatłocarni (projekt)	szk.	5	5 000	szk.	5	5 000	1 511	II-II	Prace zakończone odbiorem
2	WŁOSCIANKA 4-12	Przebudowa dachów nad wiatłocarni (projekt)	szk.	5	5 000	szk.	5	5 000	1 511	II-II	Prace zakończone odbiorem
3	IBORYNY 4-10	Przebudowa dachów nad wiatłocarni (projekt)	szk.	4	5 000	szk.	4	5 000	1 511	II-II	Prace zakończone odbiorem
4	IBORYNY 25-37	Przebudowa dachów nad wiatłocarni (projekt)	szk.	7	5 000	szk.	7	5 000	1 511	II-II	Prace zakończone odbiorem
5	IBORYNY 34-56	Przebudowa dachów nad wiatłocarni (projekt)	szk.	600	50 000	szk.	600	50 000	57 334	II-IV	Prace zakończone odbiorem
6	IBORYNY 34-56	Przebudowa dachów nad wiatłocarni (projekt)	szk.	6	50 000	szk.	6	50 000	49 500	I	Prace zakończone odbiorem
7	IBORYNY 34-56	Przebudowa dachów nad wiatłocarni (projekt)	szk.	600	60 000	szk.	600	60 000	57 935	II-IV	Prace zakończone odbiorem
Razem											
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY											
1	IBORYNY 25-38	Wymiana wodomierzy	szk.	187	18 700	szk.	187	18 700	18 521	II-IV	Prace zakończone odbiorem
2	IBORYNY 54	Wymiana wodomierzy	szk.	95	9 500	szk.	95	9 500	10 200	II-IV	Prace zakończone odbiorem
3	IBORYNY 56	Wymiana wodomierzy	szk.	97	9 700	szk.	97	9 700	10 715	II-IV	Prace zakończone odbiorem
4	IBORYNY 35-51	Wymiana wodomierzy	szk.	167	16 700	szk.	167	16 700	16 423	II-IV	Prace zakończone odbiorem
Razem											
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ											
1	OSIEDLE "USTRONIE"	Wymiana stolarki okiennej			12 852			12 852	4 124	II-IV	
POZ. 14 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW											
1	OSIEDLE "USTRONIE"	Wymiana stolarki okiennej			15 000			15 000	80 999		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE											
1	OSIEDLE "USTRONIE"	Wymiana stolarki okiennej			20 000			20 000	26 492		

PLAN

KOREKTA WYKONANIE

Łącznie OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót 1 022 752 zł

1 270 752 zł 1 162 598 zł

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Halina WłocikZ-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta TomkówPREZES ZARZĄDU
M. "KOLEJARZ"
mgr inż. Mirosław Białczak

OSIEDLE "SMOLAŃSKA"

Lp.	Adres robót	Zakres (rodzaj) robót	PLAN			KOREKTA			WYKONANIE		Termin realizacji (kwartał)	Uwagi
			Jedn. miary	Rok	Wartość	Jedn. miary	Rok	Wartość	Wartość	Wartość		
			6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
POZ. 2 - ROBOTA ELEKTRYCZNE												
1	KLEMENSIEWICZA 4-10	Wymiana kabli elektrycznych	szk.	2	19 000	szk.	2	19 000	19 000	19 000	IV	Prace zakończone odbiorem
2	KLEMENSIEWICZA 17	Wymiana bezpieczników elektrycznych	szk.	1	49 000	szk.	1	49 000	49 000	49 000	IV	Prace zakończone odbiorem
		Razem			0			68 000	68 000	68 000		
POZ. 3 - REMONTY DŁUGOW												
1	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dachów	wg. potrzeb		8 000	wg. potrzeb		8 000	8 000	8 000		1000 zł/m² (5 szt.)
POZ. 4 - ROBOTA MALARSKO-TYNKARSKIE												
1	KLEMENSIEWICZA 20-22	Remont przegród zewnętrznych	m²	5	4 000	m²	5	4 000	4 000	4 000	IV	Prace zakończone odbiorem
2	KLEMENSIEWICZA 17-18	Remont przegród wewnętrznych	m²	5	6 000	m²	5	6 000	6 000	6 000	IV	Prace zakończone odbiorem
3	KLEMENSIEWICZA 24-26	Remont przegród zewnętrznych	m²	3	6 000	m²	3	6 000	6 000	6 000	IV	Prace zakończone odbiorem
		Razem			16 000			16 000	16 000	16 000		
POZ. 5 - ROBOTA POŚADZKARSKE												
1	KLEMENSIEWICZA 18	Nakładanie posadzki	m²	700	100 000	m²	700	100 000	100 000	100 000	IV	Prace w trakcie realizacji
2	KLEMENSIEWICZA 17	Remont schodów	szk.	1	4 000	szk.	1	4 000	4 000	4 000	IV	Prace zakończone odbiorem
3	KLEMENSIEWICZA 17	Remont schodów	szk.	1	24 000	szk.	1	24 000	24 000	24 000	IV	Prace zakończone odbiorem
		Razem			128 000			128 000	128 000	128 000		
POZ. 6 - ROBOTA STOLARSKIE												
1	KLEMENSIEWICZA 18	Wymiana drzwi do pomieszczeń gospodarczych	szk.	18	15 000	szk.	18	15 000	15 000	15 000	IV	Prace w trakcie realizacji
2	KLEMENSIEWICZA 4-10	Wymiana okien zewnętrznych	szk.	10	8 000	szk.	10	8 000	8 000	8 000	IV	Prace zakończone odbiorem
3	KLEMENSIEWICZA 20-22	Wymiana okien wewnętrznych	szk.	22	7 000	szk.	22	7 000	7 000	7 000	IV	Prace zakończone odbiorem
4	KLEMENSIEWICZA 24-26	Wymiana okien zewnętrznych	szk.	34	11 000	szk.	34	11 000	11 000	11 000	IV	Prace zakończone odbiorem
		Razem			41 000			41 000	41 000	41 000		
POZ. 7 - ROBOTA P.POZ.												
1	KLEMENSIEWICZA 18	Roboty budowlane z wykończaniem (wieloletnie)	szk.	1	6 000	szk.	1	6 000	6 000	6 000	IV	Prace zakończone odbiorem
2	KLEMENSIEWICZA 17	Roboty budowlane z wykończaniem (wieloletnie)	szk.	1	6 000	szk.	1	6 000	6 000	6 000	IV	Prace zakończone odbiorem
3	KLEMENSIEWICZA 15	Roboty budowlane z wykończaniem (wieloletnie)	szk.	1	6 000	szk.	1	6 000	6 000	6 000	IV	Prace zakończone odbiorem
		Razem			18 000			18 000	18 000	18 000		
POZ. 11 - ROBOTA MALARSKIE												
1	KLEMENSIEWICZA 14	Malowanie ścian i sufitów	szk.	1	100 000	szk.	1	100 000	100 000	100 000	IV	Prace w trakcie realizacji
		Razem			100 000			100 000	100 000	100 000		
POZ. 12 - WYMIANA WODOKIERZY												
1	KLEMENSIEWICZA 20-22	Wymiana wodomierzy	szk.	43	4 300	szk.	43	4 300	4 300	4 300	IV	Prace zakończone odbiorem
2	KLEMENSIEWICZA 12-16	Wymiana wodomierzy	szk.	81	8 100	szk.	81	8 100	8 100	8 100	IV	Prace zakończone odbiorem
3	KLEMENSIEWICZA 24-26	Wymiana wodomierzy	szk.	65	6 500	szk.	65	6 500	6 500	6 500	IV	Prace zakończone odbiorem
		Razem			18 900			18 900	18 900	18 900		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ												
1	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	Wymiana stolarki okiennej	szk.		0	szk.		0	0	0	IV	
POZ. 15 - ROBOTA NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW												
1	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	Prace ogólnobudowlane	szk.		0	szk.		0	0	0	IV	
POZ. 16 - ROBOTA AWARYJNE												
1	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	Prace awaryjne	szk.		10 000	szk.		10 000	10 000	10 000	IV	
POZ. 17 - PRACE OGÓLNE OSIEDLA												
1		Prace ogólnobudowlane	m²	200	30 000	m²	200	30 000	30 000	30 000	IV	Prace zakończone odbiorem
		Razem			30 000			30 000	30 000	30 000		

PLAN
Ogółem OSIEDLE "SMOLAŃSKA" - planowane wartości robót 342 800 zł

KOREKTA WYKONANIE
509 900 zł 251 847 zł

Z-ca Przewodniczącego
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Hanna Wójcik

Z-ca Przewodniczącego
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
SM "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bąk

Wykonanie planu remontów - rok 2015

OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"

Lp.	Adres roboty	Zakres i rodzaj roboty	PLAN			KOREKTA			WYKONANIE	Termin realizacji	Uwagi
			Jedn. mierz.	Rodz.	Wartość	Jedn. mierz.	Rodz.	Wartość			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE											
1	ROKETKA 16-19B	Wymiana zaworów podciśnionych c.o. (projekt)	kol.	1	2 000	kol.	1	2 000	1 291	I-II	Prace zakończone odbiorem
2	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana zaworów podciśnionych c.o. (projekt)	kol.	1	2 000	kol.	1	2 000	1 291	I-II	Prace zakończone odbiorem
3	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana zaworów podciśnionych c.o. (projekt)	kol.	1	2 000	kol.	1	2 000	1 491	I-II	Prace zakończone odbiorem
4	PLAC ŻWYCISTWA 5-5A	Wymiana zaworów podciśnionych c.o. (projekt)	kol.	1	2 000	kol.	1	2 000	1 491	I-II	Prace zakończone odbiorem
5	PLAC ŻWYCISTWA 4	Wymiana zaworów podciśnionych c.o. (projekt)	kol.	1	2 000	kol.	1	2 000	1 491	I-II	Prace zakończone odbiorem
6	POTULICKA 23	Odprowadzenie wód opadowych (projekt)	kol.	1	5 000	kol.	1	5 000	0	I-II	Prace zakończone odbiorem
7	PIEKARY 3A-3B	Wymiana zaworów podciśnionych c.o.	kol.	1	30 000	kol.	1	30 000	32 491	I-II	Prace zakończone odbiorem
8	POTULICKA 23	Remont hydroforu	kol.	1	50 700	kol.	1	50 700	50 700	III	Prace zakończone odbiorem
9	POTULICKA 40	Hydrofor - dokumentacja	kol.	1	5 000	kol.	1	5 000	5 000	III	Prace zakończone odbiorem
10	POTULICKA 9	Hydrofor - dokumentacja	kol.	1	5 000	kol.	1	5 000	5 000	III	Prace zakończone odbiorem
11	POTULICKA 14-17A	Przeniesienie wody c.o. - projekt	kol.	1	6 000	kol.	1	6 000	0	IV	Prace w trakcie realizacji
Razem					49 000			123 300	112 245		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE											
1	POTULICKA 14-17A	Wymiana osprzętu elektrycznego	kol.	1	8 000	kol.	1	8 000	11 567	III	Prace zakończone odbiorem
Razem					8 000			8 000	11 567		
POZ. 3 - REMONTY DZWIĞÓW											
1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Remonty dźwigów	wd. potrzeb.		22 500	wd. potrzeb.		22 500	16 184	I-IV	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE											
1	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	szk.	2	10 000	szk.	2	10 000	6 102	II-IV	Prace zakończone odbiorem
2	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	szk.	3	15 000	szk.	3	15 000	9 153	II-IV	Prace zakończone odbiorem
3	PLAC ŻWYCISTWA 5-5A	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	szk.	2	10 000	szk.	2	10 000	5 595	II-IV	Prace zakończone odbiorem
4	PLAC ŻWYCISTWA 4	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	szk.	1	5 000	szk.	1	5 000	4 253	II-IV	Prace zakończone odbiorem
Razem					40 000			40 000	25 013		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE											
1	KASZUBSKA 27C-27D	Remont kominiów	szk.	8	16 000	szk.	8	16 000	9 338	II-III	Prace zakończone odbiorem
2	POTULICKA 10-12A	Remont kominiów	szk.	12	18 000	szk.	12	18 000	7 240	II-III	Prace zakończone odbiorem
3	POTULICKA 23-23B	Wykonanie montażu łazienkowych	szk.	5	10 000	szk.	5	10 000	10 000	II-III	Prace zakończone odbiorem
4	POTULICKA 24-24B	Wykonanie montażu łazienkowych	szk.	5	10 000	szk.	5	10 000	10 000	II-III	Prace zakończone odbiorem
5	PLAC ŻWYCISTWA 4	Remont kominiów	szk.	4	8 000	szk.	4	8 000	5 723	II-III	Prace zakończone odbiorem
6	PLAC ŻWYCISTWA 5-5A	Remont kominiów	szk.	7	12 000	szk.	7	12 000	5 723	II-III	Prace zakończone odbiorem
7	POTULICKA 40	Przebudowa wejścia do budynku - projekt	kol.	1	10 000	kol.	1	10 000	3 075	II-III	Prace zakończone odbiorem
8	POTULICKA 40	Przebudowa wejścia do budynku	kol.	1	80 000	kol.	1	80 000	86 545	II-IV	Prace zakończone odbiorem
9	POTULICKA 9	Remont kominiów	szk.	1	5 000	szk.	1	5 000	3 886	II-III	Prace zakończone odbiorem
10	POTULICKA 24-24B	Remont wejścia do bloku	kol.	1	5 000	kol.	1	5 000	4 330	II-IV	Prace zakończone odbiorem
11	POTULICKA 26	Remont kominiów	szk.	1	4 000	szk.	1	4 000	3 889	II-IV	Prace zakończone odbiorem
12	POTULICKA 14-17A	Odbicie ścian szczytowych	m2	550	20 000	m2	550	20 000	16 703	II-IV	Prace zakończone odbiorem
13	POTULICKA 14-17A	Przebudowa wejścia do bloku (schodów)	kol.	1	10 000	kol.	1	10 000	6 142	II-IV	Prace zakończone odbiorem
14	POTULICKA 14-17A	Naprawa dylatacji ścian budynku	mb.	15	3 000	mb.	15	3 000	3 105	II-IV	Prace zakończone odbiorem
Razem					182 000			216 000	187 688		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE											
1	KASZUBSKA 27C-27D	Remont balkonów	szk.	5	25 000	szk.	5	25 000	23 091	II-IV	Prace zakończone odbiorem
2	POTULICKA 25	Remont balkonów	szk.	20	70 000	szk.	20	70 000	73 500	II-IV	Prace zakończone odbiorem
3	ROKETKA 16-19B	Remont balkonów	szk.	10	40 000	szk.	10	40 000	39 839	II-IV	Prace zakończone odbiorem
4	PLAC ŻWYCISTWA 5-5A	Remont tarasu	szk.	2	10 000	szk.	2	10 000	4 223	II-IV	Prace zakończone odbiorem
5	POTULICKA 23-23B	Remont balkonów	szk.	10	40 000	szk.	10	40 000	0	II-IV	Prace zakończone odbiorem
6	POTULICKA 24-24B	Remont balkonów	szk.	10	40 000	szk.	10	40 000	52 948	II-IV	Prace zakończone odbiorem
7	PLAC ŻWYCISTWA 4	Remont tarasu	szk.	1	5 000	szk.	1	5 000	4 529	II-IV	Prace zakończone odbiorem
8	MAJA 24-24A	Remont balkonów	szk.	10	40 000	szk.	10	40 000	34 102	II-IV	Prace zakończone odbiorem
9	POTULICKA 33-33B	Remont balkonów	szk.	4	20 000	szk.	4	20 000	22 350	II-IV	Prace zakończone odbiorem
Razem					230 000			287 800	286 591		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE											
1	BRZYMAŁY 10	Remont placu postojowego - projekt	kol.	1	3 000	kol.	1	3 000	0	II-III	
2	POTULICKA 23	Remont chodnika	m2	600	80 000	m2	600	80 000	42 700	II-III	Prace zakończone odbiorem
Razem					3 000			83 000	42 700		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE											
1	KASZUBSKA 27C-27D	Montaż drzwi do piwnicy	szk.	1	1 000	szk.	1	1 000	1 395	II-III	Prace zakończone odbiorem
2	POTULICKA 28	Wymiana drzwi do zejścia głównego	szk.	1	2 000	szk.	1	2 000	1 566	II-III	Prace zakończone odbiorem
3	POTULICKA 40	Remont drzwi wiatrołapowych	szk.	11	10 000	szk.	11	10 000	10 000	II-III	Prace zakończone odbiorem
4	POTULICKA 40	Montaż drzwi do korytarza	szk.	19	61 000	szk.	19	61 000	57 704	I-II	Prace zakończone odbiorem
Razem					74 000			74 000	150 555		
POZ. 9 - ROBOTY DEKARSKIE											
1	BRZYMAŁY 16	Naprawa dachu i kominiów	m2	40	21 000	m2	40	21 000	21 600	II-III	Prace zakończone odbiorem
2	PLAC ŻWYCISTWA 5-5A	Miejscowa naprawa dachu z obróbkami blacharskimi	m2	70	13 000	m2	70	13 000	9 000	II-III	Prace zakończone odbiorem
3	POTULICKA 9	Naprawa niszczącego dachu w miejscach wejściowych	kol.	2	3 000	kol.	2	3 000	0	II-III	Prace zakończone odbiorem
4	PLAC ŻWYCISTWA 4	Miejscowa naprawa dachu z obróbkami blacharskimi	m2	30	7 000	m2	30	7 000	5 800	II-III	Prace zakończone odbiorem
5	POTULICKA 23	Odcieplenie dachu - projekt	kol.	1	3 000	kol.	1	3 000	3 509	II-IV	Prace zakończone odbiorem
6	POTULICKA 26	Odcieplenie dachu - projekt	kol.	1	3 000	kol.	1	3 000	2 509	II-IV	Prace zakończone odbiorem
7	POTULICKA 27	Odcieplenie dachu - projekt	kol.	1	3 000	kol.	1	3 000	3 509	II-IV	Prace zakończone odbiorem
8	POTULICKA 29	Odcieplenie dachu - projekt	kol.	1	3 000	kol.	1	3 000	3 509	II-IV	Prace zakończone odbiorem
9	POTULICKA 33-33B	Naprawa dachu i kominiów	m2	600	30 000	m2	600	30 000	26 700	II-IV	Prace zakończone odbiorem
10	POTULICKA 23-23B	Wymiana rynien	mb.	37	7 000	mb.	37	7 000	6 480	II	Prace zakończone odbiorem
11	POTULICKA 24-24B	Wymiana rynien	mb.	37	7 000	mb.	37	7 000	6 480	II	Prace zakończone odbiorem
12	POTULICKA 14-17A	Naprawa dachu i kominiów	kol.	1	65 000	kol.	1	65 000	61 497	II	Prace zakończone odbiorem
Razem					85 000			165 600	160 793		
POZ. 10 - ROBOTY MALARSKIE											
1	POTULICKA 6	Malowanie wejścia przed schodami wiat.	szk.	1	2 000	szk.	1	2 000	1 688	II-III	Prace zakończone odbiorem
2	POTULICKA 40	Malowanie ścian schodowych	szk.	2	75 000	szk.	2	75 000	102 710	II-III	Prace zakończone odbiorem
3	POTULICKA 14-17A	Malowanie ścian schodowych	szk.	6	60 000	szk.	6	60 000	62 928	II-III	Prace zakończone odbiorem
Razem					137 000			137 000	167 326		
POZ. 11 - WYMIANA WODOMIERZY											
1	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana wodomierzy	szk.	28	6 800	szk.	28	6 800	7 284	II-IV	Prace zakończone odbiorem
2	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana wodomierzy	szk.	234	23 400	szk.	234	23 400	20 521	II-IV	Prace zakończone odbiorem
3	PLAC ŻWYCISTWA 5-5A	Wymiana wodomierzy	szk.	81	8 100	szk.	81	8 100	8 648	II-IV	Prace zakończone odbiorem
4	PLAC ŻWYCISTWA 4	Wymiana wodomierzy	szk.	39	3 900	szk.	39	3 900	4 271	II-IV	Prace zakończone odbiorem
Razem					42 200			42 200	40 724		
POZ. 12 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ											
1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Wg. potrzeb			10 670			10 670	18 083	I-IV	
POZ. 13 - WYMIANA DZWIĞÓW											
1	POTULICKA 40	Wymiana dźwigów	szk.	3	372 000	szk.	3	372 000	389 880	II	Prace zakończone odbiorem
Razem					372 000			372 000	389 880		
POZ. 14 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW											
1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Wg. potrzeb			0			0	2 080	I-IV	
POZ. 15 - ROBOTY AWARYJNE											
1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Wg. potrzeb			30 000			30 000	52 328	I-IV	
POZ. 16 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA											
1	POTULICKA 28	Naprawa wejścia do tunelu	szk.	1	60 000	szk.	1	60 000	75 920	II-III	Prace zakończone odbiorem
2	POTULICKA 29	Naprawa tunelu	szk.	1	60 000	szk.	1	60 000	75 920	II-III	Prace zakończone odbiorem
Razem					120 000			120 000	151 840		

PLAN

KOREKTA WYKONANIE

Ciepłe OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót

1 522 370 zł

1 676 170 zł 1 653 247 zł

Z-ca Prezesa Gł. Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Rumińska

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Rumińska

2016-02-29