

**Sprawozdanie Zarządu
Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Poznaniu
za rok 2016**

Marzec 2017

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA ROK 2016.

1. INFORMACJA O WYNIKACH SPÓŁDZIELNI ZA 2016 ROK

1.1. Wstęp.....	3
1.2. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.....	3
1.3. Stan majątkowy i finansowy, wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	4
1.4. Działalność remontowo – modernizacyjna.....	11

II. GŁÓWNE DZIAŁANIA I PRZEDSIĘWZIĘCIA ZREALIZOWANE W 2016 ROKU..... 15

III. ZAMIERZENIA REMONTOWE SPÓŁDZIELNI NA 2017 ROK.....18

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA ROK 2016.

1. INFORMACJA O WYNIKACH SPÓŁDZIELNI ZA 2016 ROK

1.1. Wstęp

Dębiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa została wpisana do rejestru Sądu Rejonowego w Poznaniu nr RSA 1210 w dniu 15 stycznia 1992r. oraz do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23.04.2002r. pod numerem 0000107627.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz w poniższym składzie:

1. Ewa Parzych – Prezes Zarządu
2. Lucyna Politowska – Członek Zarządu, Główna Księgowa

W 2016r. Zarząd odbył 49 protokołowane posiedzenia, na których podjął 175 uchwał. Uchwały były podejmowane przede wszystkim w sprawach: członkowsko – mieszkaniowych, z zakresu działalności remontowej (plany i realizacja remontów tj. przetargi, umowy oraz zlecenia), eksploatacyjno – finansowych (propozycje zmian opłat, stawek, zasad rozliczeń, rozkładania na raty należności wobec Spółdzielni), w sprawach pracowniczych i innych określonych w Regulaminie działania Zarządu oraz wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Zadania gospodarcze w 2016 roku realizowane były przy poziomie zatrudnienia, które w skali średniorocznej wyniosło 29,77 etatów, w następujących grupach:

- pracownicy administracyjno – techniczni
konserwatorzy oraz Zarząd Spółdzielni - 17,58 etatów,
- dozorczy - 12,19 etatów.

1.2. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Spółdzielnia zarządzała 46 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 96,3 tys. m² oraz budynkami niemieszkalnymi o pow. 8,3 tys. m². W budynkach mieszkalnych znajduje się 2315 mieszkań z czego:

- 1.511 mieszkania tj. 65,3 % o statusie własnościowego prawa do lokalu,
- 34 mieszkania tj. 1,4 % o statusie lokatorskiego prawa do lokalu,
- 16 mieszkań tj. 0,7 % użytkowanych na zasadach umowy - najmu,
- 754 mieszkania tj. 32,6 % o statusie odrębnej własności lokalu.

Liczba członków Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2016r. to 1.941 osób, z czego 1.189 osób stanowią kobiety a 752 osób stanowią mężczyźni.

W dalszym ciągu notuje się systematyczny spadek liczby członków w związku ze zgonami, sprzedażami oraz darowiznami jak również z faktem, że osoby nabywające mieszkania na tzw. rynku wtórnym nie muszą z mocy prawa zostać członkami Spółdzielni.

W 2016r. Zarząd przyjął w poczet członków Spółdzielni 30 osób i podjął 123 decyzje potwierdzających nabycie praw do lokali mieszkalnych i garaży (bez występowania o członkostwo) w drodze kupna, darowizny, spadku lub zamiany.

Realizując postanowienia znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007r, która weszła w życie z dniem 31.07.2007r w okresie od stycznia

do grudnia Zarząd zrealizował 7 wniosków o przekształcenie przysługujących praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność, 6 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a 1 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które wygasło na skutek śmierci członka a lokal mieszkalny został zdany przez spadkobierców do dyspozycji Spółdzielni i zgodnie z obowiązującym prawem zasiedlony w drodze przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności.

Wobec 14 osób posiadających zadłużenie z tytułu opłaty za korzystanie z lokali mieszkalnych Spółdzielnia wystąpiła na drogę sądową wnosząc pozwy o zapłatę. Z tego na dzień 31.12.2016r. prawomocne wyroki uzyskano na 5 dłużników. Do komornika o wszczęcie egzekucji wierzytelności Spółdzielnia wystąpiła przeciwko 20 dłużnikom w tym 15 z nakazu zapłaty z 2015 roku, które uprawomocniły się w 2016r. Spółdzielnia oczekuje realizacji 2-óch wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do lokalu socjalnego. W związku z niedostarczeniem przez Miasto Poznań lokali socjalnych Spółdzielnia wystąpiła do Sądu o zapłatę odszkodowania. Miasto Poznań przekazało środki pieniężne zgodnie z wyrokiem. Ponadto z uwagi na zgon właścicieli lokali mieszkalnych oraz braku przeprowadzenia postępowania spadkowego przez spadkobierców Spółdzielnia złożyła jeden wniosek do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku.

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych Spółdzielnia jeden raz informowała 753 użytkowników mieszkań i garaży o stanie ich konta W-n na dzień 31.10.2016r. Wysłano około 120 monitów i wezwań przedsądowych o zapłatę oraz 35 wezwań dłużników na posiedzenie Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Rady Nadzorczej. Posiedzenia Komisji poświęcone były rozmowom i ustaleniom z osobami zalegającymi z opłatami w zakresie sposobu ich spłaty. Zarząd wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w ratach 45 osobom posiadającym ponad 2-miesięczne zadłużenie w opłatach za użytkowanie mieszkań. Koszty utrzymania około 65 mieszkań były w części finansowane dodatkami mieszkaniowymi, które otrzymano z Urzędu Miasta na kwotę 102,6 tys. zł. Średnia miesięczna wysokość jednego dodatku wynosiła dla uprawnionych około 180,00 zł na mieszkanie. Dofinansowanie do wody z Funduszu Familijnego Poznania otrzymało 20 lokali mieszkalnych na kwotę 2,7 tys. zł średnio 120,00zł na mieszkanie. Systematycznie i konsekwentnie prowadzone czynności windykacyjne w zakresie ściągania należności za używanie mieszkań spowodowały, że wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat wyniósł w 2016r. 2,8%.

1.3. Stan majątkowy i finansowy, wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Pełna informację o wynikach finansowych zawiera sprawozdanie finansowe za rok 2016 obejmujące: bilans, rachunek zysków i strat, wprowadzenie do sprawozdania oraz informację dodatkową i objaśnienia do sprawozdania. Sprawozdanie zostało opracowane zgodnie z Ustawą o Rachunkowości z dnia 29 września 1994r. z późn. zmianami oraz stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości.

Analizę sprawozdania finansowego oraz ocenę wyników finansowo – gospodarczych Spółdzielni przeprowadził w ramach lustracji Wielkopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Poznaniu, stwierdzając że w badanym okresie Spółdzielnia posiadała pełną zdolność i płynność płatniczą, zobowiązania były regulowane w terminie, a kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. Działalność

gospodarczo – finansowa Spółdzielni w 2016 roku i osiągnięte wyniki zostały ocenione pozytywnie. Wyniki lustracji przyjęła bez uwag Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 27.02.2017r. i stwierdziła, że sprawozdanie może być przedłożone do oceny i zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

BILANS ZA ROK 2016 – w tys. zł
(z jednym miejscem po przecinku)

gr	AKTYWA	31.12. 2015	31.12. 2016	gr	PASYWA	31.12. 2015	31.12. 2016
A.	Aktywa trwałe	41933,2	48436,8	A.	Kapitał - (fundusz) własny	48180,9	54657,7
I.	Wartości niemajątkowe I prawne	7,8	6,7	B.	Zobow. i rezerwy na zobowiązania	4371,2	6906,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	41925,4	48430,1	I.	Rezerwy na zobowiązania		
III.	Należności długoterminowe			II.	Zobowiązania długoterminowe	331,5	598,3
B.	Aktywa obrotowe	10618,9	13126,9	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1342,4	3419,7
I.	Zapasy	21,7	23,2	1.	Wobec jednostek powiązanych		
II.	Należności krótkoterminowe	1532,0	1685,9	2.	Wobec jednostek pozostałych	1842,8	1360,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe	8968,2	9369,3	3.	Fundusze specjalne	(-) 500,4	2059,5
1.	Krótkoterminowe aktywa finans.	8968,2	9369,3	a)	fundusze remontowe	(-) 516,2	2046,8
	a) w jedn. powiązanych			b)	ZFŚS	15,8	12,7
	b) w pozost. Jednostkach			IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2697,3	2888,0
	c) środki pieniężne	8.968,2	9369,3				
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	97,0	2048,5				
	SUMA AKTYWÓW	52552,1	61563,7		SUMA PASYWÓW	52552,1	61563,7

A. Wartość księgowa majątku trwałego i obrotowego Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej według stanu na dzień 31.12.2016r. wyniosła 61.563,7 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015r. wzrosła o 9.011,6tys. zł przy czym aktywa trwałe wzrosły o kwotę 6.503,6 tys. zł, natomiast aktywa obrotowe wzrosły 2.508,0 tys. zł.

Główny wpływ na wzrost aktywów trwałych miało odpłatne przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności (dotyczy 6-ciu

nieruchomości). Na wzrost aktywów obrotowych wpływ mają następujące zdarzenia:

- wzrost należności krótkoterminowych w porównaniu do stanu na 31.12.2015r. o kwotę 153,9 tys. zł
- wzrost środków pieniężnych o kwotę 401,1 tys. zł
- wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 1.951,5 tys. zł
- wzrost zapasów o kwotę 1,5 tys. zł

Wartość majątku finansowana jest:

- | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------|
| - zobowiązaniami bieżącymi w kwocie | 6.906,0 zł, tj. | 11,2 % |
| - własnymi funduszami w kwocie | 54.657,7 zł, tj. | 88,8 % |

Zasadniczym składnikiem majątku Spółdzielni jest majątek trwały (aktywa trwałe), którego wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016r. wyniosła 48.436,8 tys. zł i wzrosła w porównaniu do stanu z początku roku o 6.503,6 tys. zł.

Na majątek trwały netto składają się:

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| - wartości niematerialne i prawne | 6,7 tys. zł |
| - rzeczowy majątek trwały | 48.430,1 tys. zł |

Wartości niematerialne i prawne zmniejszyły się o 1,1 tys. zł wpływ na to zdarzenie miało umorzenie wartości niematerialnych i prawnych na kwotę 3,5 tys. zł oraz zakup programu komputerowego o wartości 2,4 tys. zł.

Rzeczowy majątek trwały w porównaniu do 31.12.2015r. wzrósł o 6.504,7 tys. zł.

Wpływ na to miały następujące zdarzenia:

A. <u>Inwestycje zwiększające wartość środków trwałych na kwotę</u>	<u>7.920,9 tys. zł</u>
<u>w tym:</u>	
1. korekta rozliczeń ustanowienia odrębnej własności	179,4 tys. zł
2. przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności 6-ciu nieruchomości	7.726,1 tys. zł
3. zakup 1-go zespołu komputerowego i drukarki	15,4 tys. zł
B. <u>Zmniejszenia ogółem</u>	<u>1.416,2 tys. zł</u>
1. wyksięgowanie prawa wieczystego użytkowania gruntu w związku z zakupem, przekształceniem oraz ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych	418,8 tys. zł
2. wyksięgowaniem wartości lokali mieszkalnych w związku z ustanowieniem odrębnej własności	207,6 tys. zł
3. umorzenie środków trwałych	647,5 tys. zł
4. wyksięgowanie wartości prawa gruntu w związku z ustanowieniem odrębnej własności	127,0 tys. zł
5. likwidacja środków trwałych (sprzęt komputerowy, ksero i urządzenia)	15,3 tys. zł
C. <u>Razem (A-B)</u>	<u>6.504,7 tys. zł</u>

Wskaźniki udziału majątku trwałego w majątku ogółem na przestrzeni lat 2014-2016:

2014 – 75,2%

2015 – 79,8%

2016 – 78,7%

Majątek trwały znajduje pełne pokrycie w funduszach własnych (kapitałach), o czym świadczą poniższe wskaźniki pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym.

2014 – 112,6%

2015 – 114,9%

2016 – 112,8%

B. Fundusze własne brutto (tzw. kapitał własny) – na dzień 31.12.2016r. wyniosły kwotę 54.657,7 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015r. wzrosły o 6.476,8 tys. zł przy czym:

- fundusz udziałowy wzrósł o 0,7 tys. zł

- fundusz zasobowy wzrósł o 6.806,3 tys. zł

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień 31.12.2016 roku oraz zmiany w tych funduszach na przestrzeni 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

I.p.	Fundusz	Stan na (zł)		Wzrost (+) Zmniejszenie (-)
		31.12.2015	31.12.2016	
1.	Udziałowy	266.169,40	266.888,30	(+) 718,90
2.	Zasobowy	33.915.880,08	40.722.223,01	(+) 6.806.342,93
3.	Wkładów mieszkaniowych	220.066,58	1.085.437,86	(+) 865.371,28
4.	Wkładów budowlanych	13.950.980,58	40.620.798,74	(+) 26.669.818,16
5.	Wkładów garażowych	4.114,35	314.577,77	(+) 310.463,42
6.	Fundusz przeceny	13.798.251,28	(-) 13.691.873,79	(-) 28.654.873,43
7.	Zmniejszenie f. zasadniczych	(-) 14.577.420,23	(-) 15.159.794,41	(+) 582.374,18
	Razem	47.578.042,04	54.158.257,48	(+) 6.580.215,44

Powyższa tabela nie obejmuje zysku netto za 2016 rok na kwotę 499.455,98 zł., który w porównaniu do stanu z 31.12.2015r. zmniejszył się o kwotę 103,4 tys. zł.

C. Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2016r. wyniosły kwotę 13.126,9 tys. zł i w porównaniu do 2015 roku wzrosły o 2.508,0 tys. zł.

I.p.	Aktywa obrotowe	Stan na (w tys. zł)		Wzrost (+) Zmniejszenie (-)
		31.12.2015	31.12.2016	
1.	Zapasy	21,7	23,2	(+) 1,5
2.	Należności krótkoterminowe	1.532,0	1.685,9	(+) 153,9
3.	Inwestycje krótkoterminowe	8.968,2	9.369,3	(+) 401,1
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	97,0	2.048,5	(+) 1.951,5
	w tym			
	- podwyżki f. remontowego		1.966,1	
	- rozliczenia międzyokresowe kosztów		82,4	
	Razem (poz. 1 – 4)	10.618,9	13.126,9	(+) 2.508,0

Struktura należności krótkoterminowych na dzień 31.12.2016r. wynosi 1.685,9 tys. zł i w stosunku do 2015r. wzrosły o 153,9 tys. zł.
Głównymi należnościami są:

I.p.	Należności i roszczenia	stan na 31.12.2015 w tys. zł	stan na 31.12.2016 w tys. zł
1.	Zaległości czynszowe na lokalach mieszkalnych	414,8	293,6
2.	Zaległości j.w. dochodzone na drodze sądowej	262,9	303,9
3.	Zaległości na garażach	2,1	1,7
4.	Zaległości z najmu lokali użytkowych	43,7	38,2
5.	Rozrachunki z tytułu uzupełnienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych (dotyczy przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność)	644,7	942,8
7.	Pozostałe należności	163,8	105,7
	Razem	1.532,00	1.685,9

Struktura zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016r. w porównaniu do stanu z końca 2015r. przedstawia się następująco:

I.p.	Treść	Zaległości czynszowe L. mieszk. na dz. 31.12.	
		2015	2016
		tys. zł	tys. zł
I.	Zadłużenia		
1.	1 –no miesięczne	57,2	35,7
2.	2-u miesięczne	58,8	47,1
3.	3-y miesięczne	40,4	27,3
4.	6-cio miesięczne	58,9	67,6
5.	powyżej 6-ciu miesięcy	199,5	115,9
	Razem	414,8	293,6
II.	Wskaźniki		
1.	udz.% zadłuż. do rocznego wymiaru należnych opłat	3,9	2,8
2.	Przeciętna kwota zadłużenia przypada - jąca na mieszkanie w zł.	179,2	159,6
III.	Ilość osób zalegających z płatnościami powyżej 1-go miesiąca na dzień 31.12.	236	184

D. **Zobowiązania Spółdzielni** - wobec dostawców, kontrahentów, członków i nieczłonków Spółdzielni wyniosły na dzień 31.12.2016r. – 6.906,0 tys. zł. Zobowiązania dotyczyły:

l.p	Zobowiązania	Stan na 31.12	Stan na 31.12	Zmiany 2015r. do 2016r. (wzrost +) (zmniejszenie -)
		2015r. w tys. zł	2016r. w tys. zł	
1.	Rozliczenia z użytkownikami mieszkań kosztów c.o. i c.w.	149,0	–	(–) 149,0
2.	Dostaw i usług	1.886,4	1.809,1	(–) 773
3.	Budżetu (podatki)	106,2	112,4	(+) 6,2
4.	Pozostałych kontrahentów	32,7	37,1	(+) 4,4
5.	Fundusze specjalne (fundusz remontowy + ZFŚS)	(–) 500,4	2.059,5	(+) 2.559,9
6.	Rozliczeń międzyokresowych	2.697,3	2.887,9	(+) 190,6
	Razem	4.371,2	6.906,0	2.534,8

dane podano w tys. zł

Struktura salda funduszy specjalnych na dzień 31.12.2016r. jest następująca:

A. Fundusze remontowe zasobów Spółdzielni	80,6 tys. zł
w tym:	
1. zadłużenie budynków na podstawowych funduszach remontowych	(–) 873,3 tys. zł
2. fundusz remontowy garaży	50,5 tys. zł
3. fundusz remontowy mienia Spółdzielni	903,4 tys. zł
B. ZFŚS	12,7 tys. zł
<hr/>	
Ogółem (A+B)	93,3 tys. zł

E. **Bilans płatniczy** na dzień 31.12.2016r. Spółdzielni przedstawia się następująco:

Aktywa obrotowe

– zapasy	23.183,54zł
– należności krótkoterminowe	1.685.837,50zł
– środki pieniężne	9.369.337,20zł
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.048.502,61zł
Razem aktywa obrotowe	<hr/> 13.126.860,85zł

Zobowiązania

– zobowiązania długoterminowe	598.340,74zł
– zobowiązania krótkoterminowe	1.360.176,22zł
– fundusze specjalne (ZFŚS)	2.059.516,27zł
– rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	2.887.921,69zł
Razem zobowiązania	<hr/> 6.905.954,92zł

Saldo bilansu płatniczego na dzień 31.12.2016r. i wynosi 6.220.905,93zł.

F. Rachunek zysków i strat – Spółdzielnia jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych od tzw. dochodów z pozostałej działalności gospodarczej, w związku z czym rachunek zysków i strat wykazuje wynik na działalności zwolnionej i opodatkowanej (działalność gospodarcza).

Rachunek zysków i strat za 2016r. przedstawia się następująco:

A. Rachunek zysków i strat na działalności GZM (zwolnionej z podatku)

1. Przychody	10.170.314,09 zł
2. Koszty	10.495.915,48 zł
3. Wynik za 2016r. (1-2)	(-) 325.601,39 zł
4. Saldo przychodów i kosztów operacyjno - finansowych związanych z działalnością	48.784,82 zł
5. Wynik roku 2016 (3+4) (strata)	276.816,57 zł

Wyniki na GZM przechodzą do rozliczenia w roku następnym, z tym, że w 2017 roku wyniki będą zwiększone o zysk netto z działalności opodatkowanej zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia. Ujemny wynik na GZM zostanie w pełni pokryty z pozostałej działalności.

B. Rachunek zysków i strat za 2016r. na pozostałej działalności Spółdzielni – opodatkowanej

1. Przychody	1.433.355,77 zł
2. Koszty	936.116,34 zł
3. Wynik roku obrotowego (1-2)	497.239,43 zł
4. Saldo przychodów i kosztów operacyjno finansowych związanych z dział. gosp.	124.857,55 zł
5. Zysk brutto (przed opodatkowaniem) (3+4)	622.096,98 zł
6. Podatek dochodowy	122.641,00 zł
7. Zysk netto (5-6)	499.455,98 zł

Wynik netto na działalności gospodarczej wyniósł kwotę 499.455,98zł co w przeliczeniu na 1m² p.u. członków Spółdzielni wynosi 0,59zł/m²/m-c.

Przedstawiając powyżej krótką ocenę sytuacji majątkowo – finansowej Spółdzielni Zarząd stwierdza, że w 2016 roku Spółdzielnia posiadała pełną zdolność i płynność płatniczą. Zobowiązania były regulowane w terminie, a wyniki wskazują na dobrą kondycję finansową i nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania dalszej działalności Spółdzielni.

Podział wyniku finansowego netto (zysku) Zarząd przedstawi Walnemu Zgromadzeniu w celu jego zatwierdzenia.

Propozycja podziału zysku (nadwyżki bilansowej) netto kwoty 499.455,98 zł:

1. Kwotę 30.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego zgodnie z „Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
2. Kwotę 60.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni w celu zabezpieczenia środków pieniężnych na utrzymanie mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania (w tym drogi, parkingi, tereny zielone, place zabaw i plac fitness) zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
3. Kwotę 10.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie ZFŚS (zgodnie z zapisami zawartymi w protokole z lustracji za lata 2013 – 2016 przeprowadzonej przez Wielkopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” z Poznania) zgodnie z „Regulaminem ZFŚS Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu.
4. Kwotę 58.226,68 zł stanowiącą zysk netto z najmu pomieszczeń wspólnych danej nieruchomości, dzierżawy dachów i gruntów oraz reklam obliczonej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 5/2009 przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego w 6–ciu budynkach mieszkalnych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Zysk zostanie przypisany:

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1. Bukowa 14 | 54.879,80zł |
| 2. Dębowa 53–57 | 1.107,52zł |
| 3. Łozowa 34 | 566,78zł |
| 4. Łozowa 95–99 | 320,90zł |
| 5. Osinowa 13 ab | 956,68zł |
| 6. Osinowa 12 abc | 395,00zł |
5. Pozostałą kwotę zysku netto w wysokości 341.229,30 zł przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni. Kwota została podzielona proporcjonalnie na powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków Spółdzielni.

1.4. Działalność remontowo – modernizacyjna

Przychody na funduszu remontowym za 2016 rok wyniosły 2.228.397,77zł, natomiast nakłady poniesione na fundusz remontowy wyniosły 1.631.576,08zł. Wynik ogółem na funduszu remontowym na dzień 31.12.2016r. wyniósł kwotę 596.821,69zł. Fundusz remontowy po uwzględnieniu BO wyniósł kwotę 80.647,81zł

Fundusz remontowy ogółem składa się z:

funduszu remontowego budynków mieszkalnych na którym przychody za 2016r. wyniosły 2.107.784,32zł, natomiast nakłady poniesiono na kwotę 1.548.238,66zł. Zadłużenie na przedmiotowym funduszu na dzień 31.12.2016r. po uwzględnieniu BO wyniosło 873.285,60zł

fundusz remontowy docieplenia budynków – przychody za 2016r. wyniosły 42.089,53zł. Spłata zadłużenia została w 2016 roku zakończona.

fundusz remontowy garaży – przychody za 2016r. wyniosły 18.523,94zł natomiast nakłady zostały poniesione na kwotę 49.042,37zł. Ujemny wynik na funduszu zmniejszył wynik z lat ubiegłych do kwoty 50.504,02zł

fundusz remontowy mienia – przychody na funduszu wyniosły 60.000,00zł. Kwota ta została wprowadzona w oparciu o Uchwałę nr 6 Walnego Zgromadzenia Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 6.06.2016r. z podziału nadwyżki bilansowej za 2015r. Nakłady poniesione w 2016r. na kwotę 34.295,05zł stanowią koszty utrzymania mienia Spółdzielni (place zabaw, tereny zielone, drogi i chodniki). Wynik na dzień 31.12.2016r. z uwzględnieniem wyniku z BO wynosi wartość dodatnią na kwotę 903.429,39zł.

I. REALIZACJA PLANU robót na 2016 rok

Zakres zadań budowlano-instalacyjnych zaplanowanych do realizacji w roku 2016 wynikał z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Remontów i Modernizacji z dnia 03.12.2015r.

Zrealizowano następujące prace wynikające z Planu Remontów i Modernizacji na rok 2016, m.in.:

Roboty ogólnobudowlane, brukarskie, malarskie:

Wymiana stolarki drzwiowej:

- wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych budynków Osinowa 12,12A,12B (3szt.) oraz budynku Racjonalizatorów 5,7,9 (3szt.),
- wymiana drzwi wewnętrznych do korytarzy piwnicznych w budynku Racjonalizatorów 5,7,9 (4szt.),
- wymiana drzwi zewnętrznych do lokalu użytkowego w budynku Orzechowa 8,10,12 (1szt.),
- wymiana paneli drzwi wejściowych do budynku Orzechowa 19,21 (2 drzwi).

Wymiana stolarki okiennej – części wspólne:

- wymiana świetlików dachowych na aluminiowe szklone poliwęglanem nad klatką schodową ul. Jaworowa 32 (1szt.) oraz nad klatkami schodowymi budynku Konarowa 12,14 (2szt.),
- wymiana okien pomieszczeń piwnicznych elewacja południowa pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Racjonalizatorów 3 (12szt.),
- wymiana okien na piętrze pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Racjonalizatorów 3 (5szt.).

Roboty brukarskie w technologii kostki typu pozbruk:

- remont opaski budynku Bukowa 14,
- remont chodników dojść do klatek schodowych budynku Łozowa 85,87 (dojścia tylne),
- remont zejścia przy północno-zachodnim narożniku pawilonu handlowo-usługowego Racjonalizatorów 3.

Roboty malarskie:

- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Czechosłowackiej 23AB,

- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Czechosłowackiej 40,
- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Osinowej 6ABC z wymianą pochwytów pcv przy poręczach,
- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Łozowej 83,85,87z wymianą pochwytów pcv przy poręczach,
- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Platanowej 2,4,6,8,10,
- malowanie suszarni i piwnic w budynku przy ul. Wiklinowej 10,12,14 (1 suszarnia i korytarz),
- malowanie elewacji zespołu garaży przy ul. Jaworowej,
- malowanie elewacji wokół drzwi wejściowych do budynku Orzechowa 19,21,
- malowanie pomieszczeń w pawilonie handlowo-usługowym ul. Racjonalizatorów 3 (3 pomieszczenia w piwnicy i 2 pomieszczenia na parterze).

Roboty dekarские:

- zespół garażowy ul. Osinowa – wymiana rynny nad garażami 67-72.

Czyszczenie i malowanie elewacji w zakresie trzech ścian budynku Laskowa 2,4,6.

Wymiana płyt osłonowych na balkonach budynku Laskowa 2,4,6.

Remont kapitalny zewnętrznych stopni wejść do klatek schodowych Wiklinowa 1AiB.

Remont balkonów i logii płyt i balustrad.

Naprawa schodów zewnętrznych w patio pawilonu Racjonalizatorów 3:

- schody na antresolę wschodnią,
- schody na antresolę zachodnią.

Remont kapitalny zewnętrznych studzienek okien piwnicznych pawilonu handlowo-usługowego Racjonalizatorów 3, od strony południowej pawilonu.

Remont pomieszczeń w siedzibie Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w pawilonie handlowo-usługowym ul. Racjonalizatorów 3:

- wykonanie robót budowlano-instalacyjnych w zakresie adaptacji i modernizacji z przystosowaniem pomieszczenia na WC,
- wymiana wykładziny podłogowej w 3-ch pomieszczeniach piwnicznych (sale zebrania).

Roboty elektryczne:

Całkowita wymiana instalacji zasilającej dotyczącej części wspólnej budynków:

- Czechosłowacka 23AB (budynek 3-klatkowy),
- Czechosłowacka 40 (budynek 1-klatkowy),
- Osinowa 6ABC (budynek 4-klatkowy),
- Łozowa 83-85-87 (budynek 3-klatkowy).

Wymiana przewodu zasilającego zespołu garażowego przy ul. Osinowej.

Modernizacja instalacji domofonowej z wymianą unifonów w mieszkaniach:

- Czechosłowacka 9,11,13,

- Jaworowa 36,38,
- Orzechowa 19,21,
- Osinowa 12ABC.

Wymiana lamp na LED-owe:

- Cedrowa 7,9,11 (korytarze piwniczne, oświetlenie terenu - szczyt)
 - Jaworowa 32,34 (korytarze piwniczne)
 - Jaworowa 36,38 (korytarze piwniczne, oświetlenie terenu - szczyt)
 - Konarowa 4,6 (korytarze piwniczne)
 - Konarowa 12,14 (korytarze piwniczne, oświetlenie terenu - szczyt)
 - Orzechowa 11,13 (klatki schodowe, korytarze piwniczne, zewn. nad wejściami)
 - Orzechowa 15,17 (klatki schodowe, korytarze piwniczne, zewn. nad wejściami)
 - Orzechowa 19,21 (klatki schodowe, korytarze piwniczne, zewn. nad wejściami)
 - Orzechowa 23,25 (korytarze piwniczne)
 - Osinowa 8ABC (korytarze piwniczne)
 - Osinowa 13AB (korytarze piwniczne)
 - Platanowa 2,4,6,8,10 (klatki schodowe, korytarze piwniczne, zewn. nad wejściami)
 - Racjonalizatorów 5,7,9 (korytarze piwniczne, oświetlenie terenu - szczyt)
- oraz:
- Pawilon handlowo-usługowy Racjonalizatorów 3:
 - wymiana źródeł oświetlenia zewnętrznego (13 szt.).

Roboty sanitarne:

Wymiana wodomierzy domowych na wodomierze z odczytem radiowym, montaż koncentratora Memonic 3 radio net:

- Bukowa 12AB,
- Bukowa 14,
- Laskowa 2,4,6,
- Łozowa 83,85,87,
- Łozowa 89,91,93,
- Łozowa 95,97,99,
- Orzechowa 20,22,24,
- Orzechowa 23,25,
- Orzechowa 26,28,30,
- Orzechowa 32,34,36,
- Platanowa 2,4,6,8,10.

Montaż obrotowych nasad kominowych wspomagających wentylację pomieszczeń kuchni i łazienek mieszkań ostatnich kondygnacji:

- Wiklinowa 10,12,14,
- w zasobach DSM wg potrzeb na podstawie opinii kominiarskich.

Roczna kontrola stanu instalacji gazowych, przewodów spalinowo-wentylacyjnych, instalacji hydrantowej, odgromowej i oddymiania.

Odsetek zadań niezrealizowanych wynika z niemożności realizacji robót ze względu na uwarunkowania zewnętrzne np. rezygnację z realizacji przez Samorzady Domowe, np. :

wymiana lamp na LED-owe na korytarzach piwnicznych budynku Orzechowa 14,16,18 - odstąpienie od realizacji na wniosek Samorządu Domowego,

- remont kapitalny chodnika budynku Cedrowa 2,4,6,8,10,12 na odcinku połowy długości budynku (elewacja zachodnia) i przy południowym szczycie wraz z robotami poprzedzającymi tj. pionową izolacją przeciwwilgociową ścian fundamentowych oraz remontem kapitalnym studzienek okiennych – realizacja przeniesiona na rok 2017 po ekspertyzie Rzecznawcy, ze względu na stanowisko Samorządu Domowego. Na wniosek Samorządu Domowego w roku 2016 przeprowadzono roboty zamienne polegające na kontroli i naprawie przyłącza kanalizacji deszczowej budynku (elewacja zachodnia, przed sklepem „Obuwie”), wymiana pozostałych trzech przykanalików kanalizacji deszczowej budynku elewacja zachodnia, wykonanie nakrycia z blachy na kracie piwnicznego naświetla okiennego.
- montaż obrotowych nasad kominowych wspomagających wentylację pomieszczeń kuchni i łazienek mieszkań ostatniej kondygnacji budynku Osinowa 9AB – z uwagi na zastrzeżenia w protokole kontrolnym kominarskim dotyczące wentylacji tych pomieszczeń mieszkalnych oraz zmianę konstrukcji nasad kominowych przez producenta (co wpłynęło również na zmianę ceny dostawy tych urządzeń) zadanie zostało przesunięte na rok 2017.
- opracowanie projektów na modernizację węzła centralnego ogrzewania zasilającego budynek Łozowa 22 oraz modernizację wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania budynków Osinowa 8ABC, Orzechowa 20,22,24 – brak satysfakcjonujących ofert, dla budynku Łozowa 22 odstąpiono od realizacji ze względu na możliwe zmiany ze strony dostawcy ciepła (przeniesienie węzła). W planie remontów i modernizacji na rok 2017 ujęto opracowanie projektu wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania budynku Osinowa 8ABC.
- wykonanie utwardzenia terenu pawilonu handlowo-usługowego Racjonalizatorów 3 od strony zachodniej pawilonu wzdłuż asfaltowego chodnika oraz demontaż zbędnych elementów instalacji gazowych pawilonu Racjonalizatorów 3 – odstąpienie od realizacji ze względu na rezygnacje współwłaścicieli pawilonu.

Ponadto w ramach budżetu Planu Remontów i Modernizacji na rok 2016 realizowano, na wnioski Samorządów Domowych, dodatkowe roboty, których bieżące wykonanie uznano za uzasadnione również ze względu na ich stan techniczny, np.

- Osinowa 4ABC – modernizacja domofonów z wymianą unifonów w mieszkaniach Osinowa 4B oraz Osinowa 4C,
- Platanowa 2,4,6,8,10 – wymiana drzwiczek technicznych z ościeżnicami na klatkach schodowych (roboty towarzyszące malowaniu, dotyczy wszystkich klatek schodowych),

- Osinowa 2ABC – malowanie ogólnodostępnych pomieszczeń piwnicznych dwóch suszarni, dwóch ubikacji oraz pomieszczenia do przechowywania rowerów, montaż urządzeń placu zabaw,
- Konarowa 12,14 remont wnęk wejściowych do budynku wraz z wykonaniem izolacji ścian fundamentowych (dotyczy dwóch klatek schodowych),
- Dębowa 45,47, 49,51 – wymian pochwyków pcv na balustradach klatek schodowych (dotyczy wszystkich czterech klatek schodowych),
- Jaworowa 32,34 – wykonanie i montaż pochwyków stalowych zejść do piwnicy (dotyczy dwóch klatek schodowych),
- Łozowa 22 – remont balustrady pochylni dla niepełnosprawnych oraz montaż zamków zabezpieczających przed rozwarciem okien długich korytarzy,
- Łozowa 34 – montaż urządzeń treningowych Street Workout oraz wygrodzeń terenowych z rur stalowych wzdłuż miejsc postojowych od strony ul. Łozowej,
- Orzechowa 14,16,18 – montaż wygrodzeń terenowych z rur stalowych, pomiędzy wejściem 18 a 16 oraz 14 do ul. Orzechowej,
- Orzechowa 20,24,26 – montaż wygrodzeń terenowych z rur stalowych do ul. Orzechowej do wschodniego szczytu budynku.

W trybie interwencyjno-awaryjnym realizowano prace instalacyjne oraz ogólnobudowlane m.in. interwencyjne naprawy pokryć i opierzeń dachów, stolarki drzwiowej, nawierzchni, naprawy zasilania mieszkań, czyszczenie kanalizacji wewnętrznych i zewnętrznych; naprawy w obrębie części wspólnych budynków na wnioski Gospodarzy Domów oraz indywidualne zgłoszenia realizowano wg dziennika zgłoszeń awaryjnych.

Realizację planu robót w roku 2016 w zakresie rzeczowym wykonano na poziomie 97-u %.

II. Główne działania i przedsięwzięcia realizowane w 2016 roku.

Informacja dotycząca realizacji wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – stan na dzień 31.12.2016r.

W związku z Uchwałą Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013r. przyznającą korzystne bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na poziomie 88 do 92%, Dębiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa jako większościowy udziałowiec reprezentujący mieszkańców posiadających spółdzielcze prawa do lokalu(własnościowe i lokatorskie) w dniu 21.02.2014r. złożyła wnioski do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, kontynuując tym samym działania zmierzające do nabycia gruntów na własność. W przyszłości pozwoli nam obniżyć to koszty bieżących opłat za używanie mieszkań jak również uniknąć dalszych podwyżek z tytułu wieczystego

użytkowania. W trakcie minionego roku w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami oczekiwano na realizację 29 wniosków o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność nieruchomości należących do zasobów Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Warunkiem bezwzględnym powodzenia rozpoczętych przez Spółdzielnię działań jest przystąpienie do nich wszystkich współużytkowników wieczystych poszczególnych nieruchomości tj. Spółdzielni (w zakresie mieszkań lokatorskich i własnościowych) oraz osób posiadających prawa odrębnej własności lokali.

W minionym roku sukcesem zakończyło się 7 postępowań zmierzających do przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nieruchomości:

Postępowania zakończone sukcesem w 2016r.

1. Łozowa 95,97,99 - DECYZJA Prezydenta M.Poznania z dnia 13.01.2016r.
2. Orzechowa 23,25 - DECYZJA Prezydenta M.Poznania z dnia 08.03.2016r.
3. Czechosłowacka 9,11,13 - DECYZJA Prezydenta M.Poznania z dnia 21.06.2016r.
4. Racjonalizatorów 5,7,9 - DECYZJA Prezydenta M.Poznania z dnia 31.08.2016r.
5. Jaworowa 36,38 - DECYZJA Prezydenta M.Poznania z dnia 22.09.2016r.
6. Bukowa 14 - DECYZJA Prezydenta M.Poznania z dnia 07.10.2016r.
7. Osinowa 4ABC - DECYZJA Prezydenta M.Poznania z dnia 22.12.2016r.

W przypadku 8 nieruchomości z których nie wszyscy uprawnieni złożyli wnioski o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność nieruchomości, współwłaściciele wspólnie ze Spółdzielnią skorzystali z art. 199 kodeksu cywilnego w związku z art. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości: „jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, którzy są zainteresowani przekształceniem i złożyli odpowiedni wniosek przekracza połowę, można żądać rozstrzygnięcia przez sąd (o możliwości przekształcenia), który orzeknie mając na uwadze cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.”

Pozwy do spraw sądowych przygotowała (bez dodatkowych opłat) Kancelaria Adwokacka p. mecenas Małgorzaty Stodolskiej-Piekarzewskiej. W minionym roku sukcesem zakończyły się 2 postępowania sądowe gdzie uzyskaliśmy zezwolenie Sądu na dokonanie przekształcenia: Osinowa 10ABC, Osinowa 12ABC.

Realizacja wniosków o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność nieruchomości na dzień 31.12.2016r. przedstawiała się następująco:

1. Sprawy toczące się w Sądzie (6)

- Cedrowa 2,4,6,8,10,12
- Osinowa 2ABC
- Osinowa 9AB,
- Osinowa 13AB
- Platanowa 2-10,
- Św. Szczepana 5

2. Postępowania w toku (8)

- Łozowa 34
- Orzechowa 14,16,18
- Orzechowa 19-21

- Orzechowa 27,29
- Osinowa 6,6A,6B,6C
- Osinowa 10,10A,10B,10C
- Osinowa 12,12A,12B,12C
- Wiklinowa 2,4,6

3. Sprawy zawieszono przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami do czasu uregulowania spraw spadkowych i rodzinnych: (7)

- Dębowa 53-57,
- Jaworowa 32,34
- Łozowa 22,
- Orzechowa 8,10,12
- Osinowa 11AB,
- Wiklinowa 1AB,
- Wiklinowa 10-14

4. Postępowania zawieszono z innych przyczyn: (1)

- Czechosłowacka 40 – zawieszenie postępowania przez WGN w związku z Decyzją Prezydenta Poznania o podziale działki nr 166 (odłączono od dotychczasowej działki 32 m² gruntu pod inwestycję drogową) – sprawa w toku.

1. Pozostała działalność Spółdzielni

- a) wystąpiono do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania z wnioskiem o udzielenie bonifikaty w opłatach za wieczyste użytkowanie gruntu.
- b) Spółdzielnia w 2016 roku zarządzała Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Dębowej 37-43 oraz ul. Jaworowej 68–80.
- c) po dokonaniu rozliczenia kosztów zużycia centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody za 2015 rok Spółdzielnia w 2016 roku dokonała zmiany indywidualnych zaliczek za w/w media.
- d) kontynuowano prace pielęgnacyjne zieleni (usuwanie starych drzew i zastępowanie ich nowymi nasadzeniami) za zgodą Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania. W roku 2016 na terenie DSM dokonano wycinki 3 drzew, oraz wykonano cięcia pielęgnacyjne 48 drzew. Na wniosek Samorządów Domowych zagospodarowano i uzupełniono teren zielenią przed nieruchomościami. Posadzono 30 drzew na terenie DSM w celu zrekompensowania ubytku w zadrzewieniu 3 świerki serbskie oraz 42 krzewy krzewuszek cudownej. Do nasadzeń zastosowano: wiśnie piłkowane Kanazan, śliwę wiśniową, klon pospolity, świerk serbski, krzewuszkę

cudowną. Dokonano wymiany suchych drzew liściastych oraz iglastych. Cztery nieruchomości wzięły udział w XXIII edycji konkursu „Zielony Poznań”. Konkurs składa się z dwóch etapów (osiedlowy i miejski). Dwie nieruchomości: przy ul. Osinowej 11AB oraz Wiklinowej 10–14 przeszły do drugiego etapu konkursu - miejskiego. Celem konkursu jest edukacja społeczna mieszkańców w zakresie estetyki i kultury kształtowania terenów zieleni w miejscach zamieszkania.

- e) kontynuowano modernizację placu rekreacyjno - zabawowego na wniosek Samorządu Domowego przy ul. Łozowej 34 polegający na wyposażeniu go w zestaw street Workout (aktywność fizyczna polegająca na wykorzystywaniu własnej masy ciała, np. „pompki”, „mostki”, „brzuszeki”).

Na wniosek Samorządu Domowego powstał mini plac zabaw z urządzeniami zabawowymi przy nieruchomości Osinowa 2 a,b,c.

Na wniosek Administracji uzupełnienie koszy na śmieci przy nieruchomościach należących do DSM. Na wniosek Samorządów Domowych zamontowano ławki przed blokami oraz na wniosek Administracji montaż ławek na placu zabaw/fitness przy ul. Cedrowej/Kasztanowej.

- f) kontynuowano prowadzenie gospodarki oszczędnościowej w zakresie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w związku z czym w 2016 roku stawka eksploatacyjna nie uległa zmianie i od 2011 roku wysokość stawki wynosi 1,70zł/m² dla członków Spółdzielni, natomiast dla osób nie będących członkami Spółdzielni stawka eksploatacyjna wynosi 2,30zł/m². W 2017 roku nie przewiduje się zmiany wysokości stawki eksploatacyjnej.
- g) Zarząd udzielił pisemnej odpowiedzi wszystkim członkom Spółdzielni, którzy złożyli na Walnym Zgromadzeniu w 2016 roku sprawy do komisji wnioskowej.
- h) Zarząd kontynuował działania prowadzące do zwiększenia dochodów uzyskanych z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz umieszczonych reklam.

Spółdzielnia zawarła 5 umów najmu lokali użytkowych, 1 umowa za umieszczenie reklam oraz 1 umowa najmu garaży przy ul. Osinowej.

III. ZAMIERZENIA REMONTOWE SPÓŁDZIELNI NA 2017 ROK.

Roboty malarskie, brukarskie, ogólnobudowlane:

1. Roboty malarskie:

- malowanie klatek schodowych w budynku Łozowa 95,97,99 (3 klatki),
- malowanie klatek schodowych w budynku Osinowa 2ABC (4 klatki),
- malowanie klatek schodowych w budynku Osinowa 4ABC (4 klatki),
- malowanie klatek schodowych w budynku Osinowa 10ABC (4 klatki),
- malowanie ścian śmietnika i górnej konstrukcji stalowej Wiklinowa 2,4,6,

- malowanie pomieszczeń Spółdzielni (pom. nr 5 i 6).
2. Roboty brukarskie w technologii kostki typu pozbruk:
 - remont kapitalny chodnika budynku Cedrowa 2,4,6,8,10,12 na odcinku połowy długości budynku (elewacja zachodnia) oraz przy południowym szczycie,
 - remont kapitalny chodnika wzdłuż zachodnich szczytów budynków Orzechowa 8,10,12, Orzechowa 14,16,18, Orzechowa 20,22,24, Orzechowa 26,28,30, Orzechowa 32,34,36,
 - poszerzenie opaski budynku Łozowa 34 na odcinku od zewnętrznego pomieszczenia zsypu do chodnika prowadzącego do parkingu,
 - remont kapitalny chodnika przed wejściem do budynku Św. Szczepana 5.
 - remont kapitalny chodnika przy pawilonie Osinowa 14,16 wzdłuż ulicy Osinowej od strony tarasu.
 3. Prace poprzedzające wykonanie nawierzchni przed sklepami budynku Cedrowa 2-12 (połowa długości budynku od strony zachodniej oraz szczyt południowy):
 - wykonanie izolacji powłokowej ścian piwnic,
 - montaż nowych studzienek okiennych z tworzywa sztucznego,
 - wykonanie drenażu.
 4. Wymiana stolarki drzwiowej:
 - wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schod. budynku Wiklinowa 3AB (3szt.)
 - wymiana drzwi wewnętrznych do korytarzy piwnicznych w budynkach Osinowa 10ABC (4szt.), Wiklinowa 2,4,6 (3szt.) oraz Cedrowa 1,3,5 (drzwi do korytarzy piwnicznych, pralni, wózkarni).
 5. Wymiana stolarki okiennej:
 - wymiana okien w piwnicznych pomieszczeniach wspólnych Osinowa 2ABC (11szt. okien „większych”),
 - wymiana okien w piwnicy siedziby Spółdzielni pawilon Racjonalizatorów 3 (5szt.).
 6. Remont kapitalny tynków i opierzeń belek oraz słupów żelbetowych zlokalizowanych na zewnętrznym tarasie piętra technicznego (XI piętro) budynku Bukowa 14.
 7. Wykonanie projektu remontu kapitalnego betonowych płyt balustrad, wspornikowych płyt balkonów i logii budynku Czechosłowacka 9,11,13.
 8. Położenie płytek antypoślizgowych na posadzkach w obrębie przedsionków piwnicznych budynku Cedrowa 1,3,5.
 9. Remont balkonów i logii płyt i balustrad (wg zestawienia).
 10. Remont pomieszczenia sanitarnego w siedzibie Spółdzielni pawilon handlowo-usługowy ul. Racjonalizatorów 3.
 11. Rozbudowa placów zabaw i fitness:
 - plac przy ul. Racjonalizatorów/Kasztanowa – montaż urządzeń Jokey, Street Workout, Żyrafa z koszem do koszykówki,
 - plac przy ul. Łozowa – montaż urządzenia Domek zabawowy z liczydłami.

Roboty elektryczne

12. Kompleksowy remont elektryczny WLZ (Wewnętrznych Linii Zasilających) w częściach wspólnych budynków, dotyczy:
 - Łozowa 95,97,99 (budynek 3-klatkowy),
 - Osinowa 2ABC (budynek 4-klatkowy),
 - Osinowa 4ABC (budynek 4-klatkowy),
 - Osinowa 10ABC (budynek 4-klatkowy).
13. Modernizacja instalacji domofonowej z wymianą unifonów w mieszkaniach:
 - Orzechowa 14,16,18 (3 klatki schodowe),
 - Osinowa 10ABC (dotyczy Osinowa10B).
14. Wymiana lamp na LED-owe:
 - Bukowa 14 (korytarze piwniczne),
 - Łozowa 22 (korytarze piwniczne),
 - Łozowa 34 (korytarze piwniczne),
 - Św. Szczepana (korytarze piwniczne).
15. Remont elektrycznej tablicy rozdzielczej pawilon Racjonalizatorów 3.

Roboty sanitarne

16. Wymiana wodomierzy domowych na wodomierze z odczytem radiowym, montaż koncentratora Memonic 3 radionet:
 - Cedrowa 2,4,6,8,10,12,
 - Cedrowa 7,9,11,
 - Dębowa 53,55,57,
 - Jaworowa 36,38,
 - Konarowa 12,14,
 - Wiklinowa 1AB,
 - Wiklinowa 2,4,6,
 - legalizacja wodomierzy wg planu remontów 2017.
17. Doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do kiosku w północnym podcieniu pawilonu handlowo-usługowego Racjonalizatorów 3.
18. Opracowanie projektu na modernizację wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania budynku Osinowa 8ABC.
19. Roczna kontrola stanu instalacji gazowych, przewodów spalinowo-wentylacyjnych, instalacji hydrantowej, odgromowej i oddymiania, legalizacja wodomierzy.