

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z  
DZIAŁALNOŚCI**

**ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

**ZA 2018 ROK**

**Żyrardów, 29 marca 2019 rok**

## SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP</b> .....	3
<b>II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI</b> .....	7
<b>III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE</b> .....	7
<b>IV. MAJĄTEK WŁASNY I BĘDĄCY W ZARZĄDZANIU SPÓŁDZIELNI</b> .....	8
1. Zagadnienia członkowskie.....	8
2. Zasób lokali mieszkalnych.....	8
2.1. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.....	8
2.2. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.....	8
3. Zasób lokali użytkowych i mienia Spółdzielni.....	8
4. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz własnym.....	9
<b>V. KAPITAŁY- FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI</b> .....	10
1. Dane o strukturze kapitału podstawowego.....	10
2. Dane o strukturze kapitału zapasowego.....	10
3. Dane o strukturze funduszu ustawowego.....	10
<b>VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b> .....	11
1. Rozliczenie działań inwestycyjnych.....	11
<b>VII. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b> .....	12
1. Informacja ogólna.....	12
2. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM.....	13
3. Działania eksploatacyjne lokali mieszkalnych.....	14
3.1. Nadzór działań eksploatacyjnych.....	14
3.2. Wyniki eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach.....	14
4. Działania konserwacyjno-remontowe.....	18
4.1. Działania konserwacyjne.....	18
4.2. Działania remontowe.....	18

4.3. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości.....	18
4.4. Salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach.....	19
4.5. Rozliczenie funduszu modernizacyjnego.....	23
5. Rozliczenie działalności społeczno-wychowawczej.....	23
6. Zobowiązania długoterminowe.....	24
6.1. Stan kredytów lokatorskich KFM oraz na ocieplenie budynków.....	24
6.2. Sumy bilansowe aktywów i pasywów.....	24
7. Działania windykacyjne.....	25
7.1. Razem zadłużenia na dzień 31.12.2018 roku.....	25
7.2. Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych w opłatach za czynsz i wodę.....	25
<b>VIII. PRZEBIEG REALIZACJI DZIAŁAŃ PROROZWOJOWYCH W ŻSM.....</b>	<b>26</b>
1. W zakresie inwestycji.....	26
2. W zakresie modernizacji.....	27
3. W działaniach organizacyjno- prawnych.....	28
4. W działaniach ekonomiczno- prawnych.....	30
<b>IX. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓLDZIELNI W 2018 ROKU.....</b>	<b>32</b>
1. W zakresie inwestycji.....	32
2. W zakresie modernizacji.....	32
3. W działaniach organizacyjno- prawnych.....	33
4. W działaniach ekonomiczno- prawnych.....	34

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2018 ROK

## I. WSTĘP

- Rok 2018 był 60-tym rokiem funkcjonowania Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od momentu jej powstanie i 29-ym w nowych warunkach ustrojowych po 1989 r. Był to, pomimo radosnego jubileuszu 60-lecia naszej spółdzielni, rok trudny zarówno dla nas, jak i dla całej spółdzielczości w kraju.
  - Pierwszy rok obowiązywania nowych mechanizmów, które wprowadziła nowelizacja ustawy spółdzielczej z dnia 20 lipca 2017 roku spowodował wiele zmian i trudnych do zaakceptowania rozwiązań.
    - ustawa zdemolowała stosunki prawne w zakresie udziałów i członkostwa w spółdzielniach – likwidując te pierwsze i wprowadzając obligatoryjny obowiązek posiadania członkostwa, przez posiadaczy spółdzielczych praw do lokali,
    - zlikwidowała do końca, solidaryzm ekonomiczny członków spółdzielni, wprowadzając obligatoryjność rozliczeń funduszu remontowego dla każdej nieruchomości oddzielnie – co uniemożliwia wykonywanie często niezbędnych lecz kosztownych remontów w nieruchomości,
    - wprowadziła jednocześnie pojęcie prawno – ekonomiczne tzw. „mienie spółdzielni”, na które przeznaczają odpis wszyscy użytkownicy lokali.
- Nie wystartował na poważnie, przygotowywany od kilku lat przez rządzących, program „Mieszkanie +”. Program ten miał uruchomić narzędzia ekonomiczne i prawne, by włączyć w jego funkcjonowanie spółdzielczość mieszkaniową i umożliwić jej realizację budownictwa lokatorskiego z udziałem środków publicznych. Nasza spółdzielnia podjęła w 2017 roku przygotowania do uczestnictwa w tym przedsięwzięciu.

Nasz program rozwoju spółdzielni na lata 2017 ÷ 2021, zakłada realizację nowego budownictwa dla osób średnio zamożnych, w systemie lokatorskim bądź na wynajem. Program obejmuje trzy budynki na osiedlu Piękna (łącznie 64 mieszkania) i budynek 50-lokalowy przy ul. 11-Listopada.

W IV kwartale 2018 roku odebraliśmy od wykonawcy pierwszy z tych budynków, na os. Piękna przy ul. K. Werbickiego 6, o 16 lokalach mieszkalnych. Budynek został sfinansowany z 35 proc. wkładu użytkowników lokali oraz z kredytu inwestycyjnego uzyskanego przez spółdzielnię na podstawie umowy kredytowej z bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach. Do 28 lutego br. zasiedlono w budynku 6 lokali na zasadach lokatorskich i 8 z tytułem odrębnej własności. Pozostałe dwa lokale w trakcie finalizowania umów.

Na chwilę obecną wstrzymaliśmy prace przy kolejnych obiektach, w oczekiwaniu na decyzje polityczne w sprawie dostępu spółdzielczości mieszkaniowej do środków publicznych. Na wszystkie trzy budynki spółdzielnia posiada dokumentację techniczno-budynkową i stosowne pozwolenia nadzoru budowlanego.
- W minionym roku przekształcenia prawa do lokali w odrębną własność dokonało 77-u użytkowników lokali. Łącznie z 8-ma nabywcami lokali przy ul. K. Werbickiego 6, z prawem odrębnej własności przybyło ich łącznie 85.

Razem prawo odrębnej własności na koniec 2018 roku posiadało 1.911 lokali, co stanowi 27,3 % ogólnej liczby lokali w spółdzielni.
- Działania organów i komórek spółdzielni w 2018 roku były prowadzone zgodnie z uwarunkowaniami statutu i regulaminów spółdzielni, wynikających z zapisów ustawy spółdzielczej i innych ustaw gospodarczych. Doskonalone były mechanizmy rozliczania

oraz sprawozdawczość przypisana do każdej nieruchomości. Optymalizowaliśmy poziomy zaliczek opłat za dostarczane media (dostawa wody i jej podgrzanie) oraz racjonalizowali zużycie ciepła na podgrzanie wody w budynkach, gdzie w większości wystąpił dodatni bilans w zestawieniu kosztów z wnoszonymi przez mieszkańców zaliczkami.

Nadal sprawnie udaje nam się realizować zasady gospodarki śmieciowej, pomimo turbulencji u Operatora wywozu, a nasi mieszkańcy realizują segregację śmieci w 95 %.

- Analiza naszej bazy członkowskiej na koniec 2018 roku wykazuje, że po zmianach w ustawie spółdzielczej z 20 lipca 2017 roku i po pełnej weryfikacji, nastąpiły u nas dalsze zmiany w ogólnej liczbie członków. Ustawa zobligowała do obowiązkowego członkostwa naszych użytkowników lokali ze spółdzielczymi prawami do lokalu (lokatorskim i własnościowym). Dla posiadaczy praw odrębnej własności lokalu przynależność członkowska nie jest obligatoryjna.

W efekcie tych zmian ustawowych stan bazy członkowskiej w 2018 roku uległ dalszej korekcie i zwiększył się do 8.486-u członków. Członkostwo to przypisane jest do 6.689 lokali, przy czym w lokalach tych 1.664 użytkowników posiada podwójne członkostwo (oboje małżonkowie). Wśród posiadaczy garaży i pawilonów jest 198 członków nie mieszkających w lokalach spółdzielni.

Bez członkostwa w spółdzielni pozostaje 313 posiadaczy lokali, przy czym 15-u z tytułu wykluczenia ze spółdzielni przez Radą Nadzorczą.

- W kolejnym już czwartym roku z rzędu, odnotowujemy spadek zadłużenia czynszowego w spółdzielni. Systematyczna praca przy zaostrożonych reżimach windykacyjnych powoduje, że sumaryczne zadłużenie czynszowe z lokali mieszkalnych ponownie zmalało do 3,461 mln. zł. i jest o 4,3 % mniejsze niż w ubiegłym roku. Ogólny wskaźnik zadłużenia spółdzielni wyniósł 8,70 %.

- W roku 2018 zadłużenie w opłatach miało u nas 3.457 lokali ( w 2017 roku było 3.387). Lokali z długiem jednomiesięcznym było 2.581 ( 2.454 w 2017 roku), a kolejne 528 (574 lokale w 2017 roku) miały zadłużenie w przydziale do trzech miesięcy. Ci pierwsi to dłużnicy przypadkowi, wraz z drugą grupą łatwo uregulują swoje zobowiązania wynoszące 0,923 mln. zł. tj. 26,69 % całego długu (w 2017 roku dług tej grupy wynosił 0,914 mln. zł. i stanowił 25,28 % całego zadłużenia).

Pozostałych 348 dłużników z przedziału powyżej trzech miesięcy trzyma 73,41 % długu w kwocie 2,238 mln. zł. Grupa 114 dłużników z długiem powyżej 12 miesięcy tworzy 49,84 % długu w wysokości 1,718 mln. zł. (w 2017 roku było ich 124 tworzących 49,96 % długu w kwocie 1,807 mln. zł).

Z przedstawionej analizy wynika, że w 2018 roku grupa dłużników zwiększyła się o 70 osób (tj. o 2,0 % ogólnej liczby), przy czym w przedziale zadłużeń jednomiesięcznych wzrost był o 127 osób. Zmalała natomiast o 10 osób w grupie zadłużeń powyżej 12 miesięcy, co znalazło odbicie w globalnym zmniejszeniu zadłużenia.

Natomiast zjawiskiem, który wywołuje niepokój jest występowanie zadłużeń byłych użytkowników lokali, objętych zasądzonymi wyrokami sądowymi. Są to długi trudne do odzyskania (tzw. roszczenia sporne). Na koniec 2018 roku wyniósł on 749,5 tys. zł. Na dług ten będziemy zwracać szczególną uwagę.

- W minionym roku, kolejny już raz z rzędu otrzymaliśmy w terminie środki finansowe od Gminy na dodatki mieszkaniowe dla naszych mieszkańców, którym takie dodatki przyznano.

W 2018 roku przekazano do spółdzielni kwotę 555.059,35 zł i był to poziom o 11,2 % niższy od kwoty z roku poprzedniego. Poza dodatkami pozostaje jednak wiele ubogich rodzin, które utraciły prawo do otrzymywanych wcześniej świadczeń, na skutek niepłacenia przez nich czynszu.

W 2018 r. Komornik wykonał 3 egzekucje z lokali, wobec notorycznych dłużników.

- Obok uzyskanego dodatniego wyniku finansowego i kolejnego spadku zadłużenia czynszowego rok 2018 przyniósł wiele znaczących dokonań, do których należy zaliczyć między innymi:
  - Zrealizowanie i oddanie do zasiedlenia budynku wielolokalowego o 16-u lokalach mieszkalnych na osiedlu Piękna przy ul. Werbickiego 6.
  - Dobre efekty naszych działań modernizacyjnych w 2018 roku, w tym między innymi:
    - ocieplenie ścian szczytowych w dwóch budynkach na osiedlu Batorego i Teklin,
    - ocieplenie stropodachów metodą wtryskową na 4-ech budynkach osiedla Teklin,
    - docieplenie uskoków ściennych od strony balkonów w 4-ech budynkach osiedla Teklin,
    - wymiana okienek piwnicznych na nowe plastikowe w 15-u budynkach na wszystkich osiedlach,
    - modernizacje instalacji gazowej w 2-ch budynkach (Batorego I i Wschód),
    - wymiana instalacji oświetleniowej klatek i piwnic w 34-ch budynkach na wszystkich osiedlach (lampy ledowe z czujnikami ruchu),
    - wymiana zaworów grzejnikowych na termozawory wraz z przebudową poziomów CO, w 4-ch budynkach osiedla Sikorskiego oraz 4-ch budynkach osiedla Żeromskiego i 13-u osiedla Kościuszki,
    - zmodernizowanie ciągów pieszych przed budynkami 13 i 14 na osiedlu Kościuszki oraz na osiedlu Teklin (od bud. 31 do bud. 35).
  - Wybudowanie indywidualnych hydroforni dla 2-ch budynków wysokich na osiedlu Teklin (bl. 16 i 17).
  - Kontynuowanie wymiany tracących legalizację wodomierzy z nakładkami odczytowymi. W 2018 roku wymieniono 6.557 sztuk w 62 budynkach na wszystkich osiedlach.
  - Rozpoczęto realizację otwartej strefy rekreacyjnej (skwer 60-lecia ŻSM) pomiędzy budynkami 17, 31, 32 i ODK na osiedlu Żeromskiego.
- Działania techniczno-remontowe prowadzone w Spółdzielni w 2018 roku, szły w kierunku właściwego utrzymania i poprawiania stanu technicznego budynków oraz ich otoczenia, a także zwiększenia sprawności dostaw mediów do lokali. Takie działania przyczyniają się do poprawy warunków zamieszkiwania naszych mieszkańców i stwarzają narzędzia do racjonalizacji dostaw mediów, co sprzyja sprawności i dokładności ich rozliczeń. Kontynuowaliśmy więc, te działania, które przyniosły efekty w latach poprzednich. Było to stosowanie cyklicznej wymiany wodomierzy i podzielników kosztów ciepła z funkcją zdalnego odczytu. Realizowaliśmy dalszą wymianę oświetlenia klatek schodowych i piwnic z tradycyjnego na lampy ledowe z czujnikami ruchu i z czujnikami oświetlenia zewnętrznego, co pozwala na zdecydowane obniżenie kosztów zużycia energii elektrycznej. Kontynuowaliśmy akcję dociepleń stropodachów i ścian bocznych budynków oraz ich wiatrołapów. Modernizowaliśmy i wymienialiśmy infrastrukturę drogową na osiedlach. W pozostałych działaniach remontowych, realizowaliśmy w oparciu o posiadane przez każdą z nieruchomości środki, działania niezbędne dla budynku i jego otoczenia. W tym między innymi:

- Zabezpieczono budynki przed wpływem zewnętrznych czynników atmosferycznych, poprawiając ich izolacyjność, remontując pokrycia dachowe (smarowanie) w 9-ciu budynkach, uszczelniając złącza płyt w kilkunastu, remontując wiatrołapy i docieplając ich ścianki w 5-ciu budynkach.
  - Malowano klatki schodowe w 12-u budynkach.
  - Wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych w 3-ch budynkach.
  - Przeprowadzono remont instalacji odgromowej w 14-u budynkach.
  - Remontowano poziomy instalacji centralnego ogrzewania, wymieniając zawory podpionowe w pionach łazienkowych w 7-u budynkach osiedla Żeromskiego i Kościuszki.
  - Remontowano poziomy w instalacji wodnej w 5-ciu budynkach osiedla Żeromskiego i Kościuszki.
  - Wymaniano samozamykacze drzwiowe w 11-u budynkach osiedla Żeromskiego, Batorego, Kościuszki i Centrum.
  - Wymieniono zawory termoregulacyjne Herkules na instalacjach CO w klatkach schodowych w budynkach Północnej Dzielnicy Mieszaniowej.
  - Remontowano ciągi piesze Osiedla Kościuszki, fragmenty uliczek osiedlowych na osiedlu Teklin.
  - Remontowano i uzupełniano elementy małej architektury (place zabaw, pergole śmietnikowe, kosze na śmieci).
  - Utrzymywano bezpieczeństwo zamieszkiwania poprzez ciągły nadzór nad instalacjami: gazową, spalinową, wentylacyjną i elektryczną, w tym przez przeglądy, kontrole i dokonywane naprawy.
- W działaniach eksploatacyjnych utrzymywaliśmy współpracę z Operatorem wywozu odpadów komunalnych z naszych osiedli oraz ze służbami Gminy odpowiedzialnymi za koordynację działań w tym zakresie.  
 Doskonaliliśmy pracę administracji osiedlowych oraz firm obsługujących osiedla w zakresie utrzymywania czystości, porządku oraz konserwacji instalacji budynkowych.

Zarząd ŻSM

## II. DZIAŁALOŚĆ ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

### Informacja o przedsiębiorstwie

Nazwa	-	Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
Siedziba Zarządu	-	Żyrardów 96-300, ul. Środkowa 35
Telefon	-	Sekretariat (46) 855-30-41 (46) 855-30-42 (46) 855-49-54
Strona internetowa	-	www.zsm.net.pl
e-mail:	-	sekretariat@zsm.net.pl
Forma Prawna	-	Spółdzielnia
Forma organizacyjna	-	Spółdzielnia Mieszkaniowa
Data powstania	-	1958.04.15
Rodzaj działalności	-	usługi mieszkaniowe, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków
Udziałowcy	-	Członkowie Spółdzielni
KRS	-	838-000-03-40
REGON	-	000492457

### Organy Spółdzielni

Organ uchwałodawczy	-	Walne Zgromadzenie
Organ stanowiący i kontrolny	-	Rada Nadzorcza (skład 15 osób)
Organ wykonawczy i reprezentacyjny	-	Zarząd (skład 3 osoby) Prezes Zarządu Marian Rusinowski Z-ca Prezesa ds. technicznych Adam Szymonik Z-ca Prezesa ds. ekonomicznych Hanna Jędrzejewska
Organ wspomagający	-	4 Rady Osiedla

## III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

**Struktura organizacyjna Spółdzielni i zatrudnienie w 2018 roku przedstawiają się następująco:**

Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2018 została zatwierdzona Uchwałami Rady Nadzorczej nr 55/2017 z dnia 28.12.2017 roku oraz 17/2018 z dnia 25.05.2018 roku.

Przeciętne zatrudnienie w 2018 roku wyniosło - 67,16 etatów  
z tego:  
w grupie pracowników umysłowych - 58,66 etatu  
w grupie pracowników fizycznych - 8,50 etatu

## IV. MAJĄTEK WŁASNY I BĘDĄCY W ZARZĄDZANIU SPÓŁDZIELNI

### 1. Zagadnienia członkowskie wg stanu na 31.12.2018 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba członków
1.	2.	3.
1.	Członkowie	8 486
2.	Członkowie wykluczeni	15

### 2. Zasób lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2018 rok

#### 2.1. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne

Lp.	Typ lokalu	Powierzchnia użytkowa	Liczba lokali	Osoby zameldowane
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Spółdzielcze prawo	13 670,64	314	612
2.	Własnościowe prawo	233 055,86	4 732	8 736
3.	Odrębna własność	99 316,78	1 910	3 812
4.	Najem	590,59	31	50
5.	Lokale bez tytułu prawnego	828,71	15	37
<b>Razem</b>		<b>347 462,58</b>	<b>7 002</b>	<b>13 247</b>

#### 2.2. Budownictwo mieszkalne jednorodzinne

Lp.	Typ lokalu	Powierzchnia użytkowa	Liczba budynków
1.	2.	3.	4.
1.	Własnościowe prawo do domu jednorodzinnego	1 047,78	8
<b>Razem</b>		<b>1 047,78</b>	<b>8</b>

### 3. Zasób lokali użytkowych i mienia Spółdzielni

Lp.	Typ lokalu	Powierzchnia użytkowa	Liczba lokali
1.	2.	3.	4.
1.	Lokale użytkowe własnościowe	4 964,02	53
2.	Garaze własnościowe	11 853,17	759
<b>Razem własnościowe [1-2]</b>		<b>16 817,19</b>	<b>812</b>
3.	Lokale użytkowe najmowane	3 999,60	22
4.	Garaze najmowane	792,00	48
<b>Razem najmowane [3-4]</b>		<b>4 791,60</b>	<b>70</b>
5.	Biuro Zarządu	969,47	1
6.	Budynki Administracyjne	142,35	2
7.	Domy kultury	1 281,65	3
<b>Razem mienie spółdzielni [5-7]</b>		<b>2 393,47</b>	<b>6</b>
<b>Ogółem [1-7]</b>		<b>24 002,26</b>	<b>888</b>

#### 4. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz własnych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 rok [zł] (6+5-4)	Zmiany [zł]		Stan na 01.01.2018 rok [zł]
			Zmniejszenia	Zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
<b>1.</b>	<b>Powierzchnia gruntów</b>	<b>496 612,99</b>	<b>4 555,67</b>	<b>0,00</b>	<b>501 168,66</b>
a.	wieczyste użytkowanie	495 497,99	4 555,67	0,00	500 053,66
b.	własne	1 115,00	0,00	0,00	1 115,00
<b>2.</b>	<b>Wartość</b>				
a.	własne – wartość początkowa	64 447,00	0,00	0,00	64 447,00
b.	wieczyste użytkowanie – wartość początkowa	25 077 915,43	223 639,59	0,00	25 301 555,02
-	wieczyste użytkowanie - umorzenia	25 072 342,51	223 639,59	535,00	25 295 447,10
-	wieczyste użytkowanie - wartość netto	5 572,92	535,00	0,00	6 107,92
<b>3.</b>	<b>Razem wartość netto (własne + użytkowane wieczyste)</b>	<b>70 019,92</b>	<b>535,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70 554,92</b>

## V. KAPITAŁY – FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

### 1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego, rozliczenie zmian funduszu podstawowego

Lp.	Wyszczególnienie	801 fundusz udziałowy	804 fundusz mieszkaniowy	805 fundusz budowlany	Razem
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Stan na 01.01.2018 rok	877 678,44	5 056 528,70	88 611 428,87	94 545 636,01
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	1 766,60	2 208 489,37	2 004 744,11	4 215 000,08
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	14 554,15	1 195 434,97	6 577 381,49	7 787 370,61
4.	Stan na 31.12.2018 rok	864 890,89	6 069 583,10	84 038 791,49	90 973 265,48

Zmniejszenia w funduszach związane są z przekształceniem prawa do lokali w prawa odrębnych własności i z deprecjacją wkładów.

### 2. Dane o strukturze funduszu zapasowego

Lp.	Wyszczególnienie	803 fundusz zasobowy	809 inne fundusze	Razem
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Stan na 01.01.2018 rok	18 048 255,00	36 500,00	18 084 755,00
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	3 172 283,08	86 715,44	3 258 998,52
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	1 963 348,29	87 215,44	2 050 563,73
4.	Stan na 31.12.2018 rok	19 257 189,79	36 000,00	19 293 189,79

Zmniejszenia w funduszach związane są z przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności oraz umorzeniem aktywów.

### 3. Dane o strukturze funduszu ustawowego

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na 31.12.2018 rok	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Świadczeń socjalnych	143 688,38	70 659,07	81 920,35	132 427,10
2.	Fundusz remontowy	805 443,80	4 430 598,54	6 640 801,96	-1 404 759,62
<b>RAZEM</b>		<b>949 132,18</b>	<b>4 501 257,61</b>	<b>6 722 722,31</b>	<b>-1 272 332,52</b>

## VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

### 1. Rozliczenie działań inwestycyjnych 2018 roku

Lp.	Nazwa inwestycji	Powierzchnia użytkowa w [m <sup>2</sup> ] ilość lokali	Planowana wartość netto	Koszt poniesiony w 2018 roku netto	Finansowanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Mielczarskiego 8, os. Centrum w Żyrardowie	836,80 m <sup>2</sup> 14 lokali	3 932 960,00 zł wartość bez gruntu	1 000,00 zł	Środki ŻSM
2.	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Werbickiego 6 typ A-3, os. Piękna	829,72 m <sup>2</sup> 16 lokali	3 769 420,00 zł	3 294 961,24 zł	Kredyt, Środki ŻSM

**Ad. 1** Z uwagi na nie uzyskanie zamierzonej ceny, w prowadzonych postępowaniach przetargowych dotyczących sprzedaży nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 8, Zarząd ŻSM podjął decyzję o zawieszeniu inwestycji do czasu pojawienia się lepszej koniunktury na rynku nieruchomości.

**Ad. 2** Na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, w dniu 6 listopada 2017 roku rozpoczęto budowę kolejnego budynku typ A3 w os. Piękna, w Żyrardowie przy ulicy Kazimierza Werbickiego 6. Realizacja inwestycji trwała 12 miesięcy tj. do 06.11.2018 roku. W dniu 03.12.2018 roku ŻSM otrzymała prawomocną decyzję na użytkowanie budynku. Inwestycja została sfinansowana przy częściowym udziale środków kredytowych. Koszt zrealizowanej inwestycji z uwzględnieniem niepełnego wykończenia mieszkań (tj. bez urządzeń sanitarnych, glazury oraz podłóg w kuchni i łazience) po końcowym rozliczeniu i zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą ŻSM Uchwałą nr 37/2018 w dniu 13.13.2018 roku wyniósł netto 3 531 708,62 zł.

W budynku zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej ŻSM nr 39/2017 z dnia 29.09.2017 roku i nr 31/2018 z dnia 26.11.2018 roku występują mieszkania o statusie odrębnej własności i mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu.

W budynku o 16 lokalach mieszkalnych, 8 lokali zostało zbytych na zasadach odrębnej własności, a 6 na zasadach lokatorskiego prawa. Pozostały jeszcze do zbycia 2 mieszkania. Mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu, zostały sfinansowane z wpłaty lokatorów w wysokości 35% wartości mieszkania i ze środków kredytowych, spłacanych przez lokatora w ratach przez okres 25 lat. Lokatorzy mieszkań o statusie lokatorskiego prawa mają możliwość dokonania wcześniejszej spłaty pozostałych kosztów budowy, przypadających na lokal w każdym czasie i wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie lokalu w odrębną własność.

## VIII. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

### 1. Informacja ogólna

Działalność finansowa Spółdzielni oparta jest na planach gospodarczo-finansowych, sporządzanych przez Zarząd na początku każdego roku uwzględniających wykonanie roku ubiegłego oraz przewidywany wzrost kosztów roku bieżącego.

Plany te przedstawiane są Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia. Na ich podstawie ustalana jest wysokość opłat za lokale i powstaje cały system finansowy Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową – oznacza to, że wynik finansowy ustalony na koniec okresu sprawozdawczego odnoszony jest zgodnie z ustawą „Prawo spółdzielcze” na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym.

Roczne sprawozdanie finansowe jest dokumentem obrazującym w sposób syntetyczny działalność jednostki, a przede wszystkim stan jej gospodarki finansowej.

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta a po zatwierdzeniu przez organ – Walne Zgromadzenie.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu przez Spółdzielnię dalszej działalności.

Na wynik działalności spółdzielni składa się:

- wynik działalności statutowej,
- wynik działalności finansowej i operacyjnej,
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Propozycja podziału zysku

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota [zł]
1.	2.	3.
<b>1.</b>	<b>Zysk finansowy netto</b>	<b>616 077,33</b>
<b>2.</b>	<b>Proponowany podział</b>	
a.	Statutowa działalność gospodarcza	270 922,50
b.	Zasilenie funduszu zasobowego ŻSM	345 154,83

## 2. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM

Lp.	Tytuł		Koszty	Sprzedaż	Wynik na poszczególne rodzaje działalności	Wynik GZM do rozliczenia w następnym roku	Wynik bilansowy brutto do zatwierdzenia
1.	2.		3.	4.	5.	6.	7.
1.	Eksploatacja	lokale mieszkalne	24 444 828,01	24 042 159,70	82 547,24	82 547,24	x
					-485 215,55	-485 215,55	
		lokale użytkowe	507 449,39	507 894,12	444,73	444,73	x
2.	Dźwigi osobowe		238 664,67	268 224,00	29 559,33	29 559,33	x
3.	Garaże własnościowe		171 346,31	170 354,57	-991,74	-991,74	x
4.	Zimna woda	lokale mieszkalne	6 572 061,26	6 361 373,88	201 179,70	201 179,70	x
					-411 867,08	-411 867,08	
		lokale użytkowe	35 559,02	35 559,02	0,00	0,00	
5.	Koszty CO i CCW lokali mieszkalnych i użytkowych	CO	5 880 298,61	5 880 298,61	0,00	0,00	x
		CW	2 788 715,43	2 788 715,43	0,00	0,00	x
6.	Zarządzanie wspólnotami		20 167,20	20 167,20	0,00	0,00	x
<b>Razem [1-6]</b>			<b>40 659 089,90</b>	<b>40 074 746,53</b>	<b>-584 343,37</b>	<b>-584 343,37</b>	<b>x</b>
7.	Działalność społeczno-wychowawcza		1 210 008,51	1 219 963,85	9 955,34	x	9 955,34
8.	Eksploatacja lokali użytkowych w najemie i dzierżawy terenu		351 857,07	445 163,74	93 306,67	x	93 306,67
9.	Garaże w najmie		50 370,67	67 288,00	16 917,33	x	16 917,33
<b>Razem [7-9]</b>			<b>1 612 236,25</b>	<b>1 732 415,59</b>	<b>120 179,34</b>	<b>x</b>	<b>120 179,34</b>
<b>Razem działalność statutowa [1-9]</b>			<b>42 271 326,15</b>	<b>41 807 162,12</b>	<b>-464 164,03</b>	<b>-584 343,37</b>	<b>120 179,34</b>
10.	Odsetki od należności czynszowych lokali mieszkalnych		33 574,14	261 952,31	228 378,17	x	228 378,17
11.	Pozostałe koszty i przychody finansowe		19 423,71	151 546,21	132 122,50	x	132 122,50
12.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		279 059,54	519 707,86	240 648,32	x	240 648,32
13.	Sprzedaż refakturowana		198 109,94	198 109,94	0,00	x	0,00
<b>Razem działalność pozostała [10-13]</b>			<b>530 167,33</b>	<b>1 131 316,32</b>	<b>601 148,99</b>	<b>x</b>	<b>601 148,99</b>
<b>Działalność ogółem [1-13]</b>			<b>42 801 493,48</b>	<b>42 938 478,44</b>	<b>136 984,96</b>	<b>-584 343,37</b>	<b>721 328,33</b>
<b>Podatek dochodowy</b>			<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>105 251,00</b>
<b>Wynik finansowy netto</b>			<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>616 077,33</b>

### 3. Działania eksploatacyjne lokali mieszkalnych

#### 3.1. Nadzór działań eksploatacyjnych

Administracje Zespołów Osiedli Wschód i Zachód prowadziły działania eksploatacyjne w ich rejonie na podstawie stałych umów specjalistycznych zakładów usługowych tj.:

- Zakładów remontowo-konserwacyjnych (Zakład usług konserwacyjno-remontowych REM-KON z siedzibą przy ul. Okrzei 57 oraz Przedsiębiorstwo produkcyjno-usługowe ROMEX z siedzibą przy ul. Nowy Świat 10),
- Zakładów porządkowych (P.P.H.U.MIRMAR z siedzibą przy ul. Choińskiego 6 oraz Zakład usług porządkowo-remontowych nr 4 z siedzibą przy ul. Poziomkowa 32),

Z administracjami współpracowały także:

- Zakład konserwacji i dozoru dźwigów osobowych(EL-DŹWIG z siedzibą przy ul. 11-go Listopada 23),
- Zakład konserwacji zieleni (P.P.H.U.MIRMAR z siedzibą przy ul. Choińskiego 6),
- Służby Gminy Żyrardów (w zakresie wywozu odpadów komunalnych),
- Zakład usług kominiarskich (Zakład usług kominiarsko-budowlanych Bogdan Kozłowski z siedzibą przy ul. Okrzei 57),
- Zakład deratyzacji i dezynsekcji (DHU Sławomir Borkowski z siedzibą przy ul. Łużycka 16).

Istniejąca organizacja działała sprawnie, co potwierdza dobra opinia o jej funkcjonowaniu ze strony samorządów osiedlowych.

#### 3.2. Wyniki eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na Dźwigach Osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	1	Skłodowskiej 22/24	2 523,96	-658,85	117,84	x	-627,92
2.	2	Sikorskiego 23/25	2 523,51	-388,42	97,35	x	-796,09
3.	3	Skłodowskiej 18/20	2 523,51	999,97	1 057,17	x	-880,64
4.	4	Sikorskiego 21	2 523,51	-545,41	32,46	x	-594,01
5.	5	Sikorskiego 19	2 523,51	-4 923,86	72,08	x	-810,01
6.	1	Legionów Polskich 58	1 320,00	-1 356,83	91,68	x	-572,27
7.	2	Legionów Polskich 60	1 320,00	-1 595,53	152,23	x	-308,78
8.	3	Legionów Polskich 62	1 316,00	-539,59	92,95	x	-1 104,36
9.	4	Legionów Polskich 64	1 320,00	801,40	265,40	x	-468,25
10.	17	Ks. Wittenberga 7	1 451,16	-997,28	0,43	x	-1 033,30
11.	21	Limanowskiego 52	1 451,16	-841,87	68,61	x	-648,00
12.	22	Limanowskiego 54	1 451,16	325,31	1 047,69	x	-710,67
13.	27	Ks. Wittenberga 1	887,00	-143,44	45,06	x	-378,25
14.	28	Ks. Wittenberga 3	1 554,00	-1 865,78	1 167,90	x	-1 185,58
15.	29	Szarych Szeregów 1	1 554,00	-702,73	71,49	x	-2 281,14
16.	31	Szarych Szeregów 2a	1 905,00	-2 699,19	-166,00	x	-918,48
17.	32	Szarych Szeregów 2b	2 186,50	-2 131,70	36,26	x	-503,48
18.	34	Andrzeja Struga 1	3 336,68	-1 363,22	98,44	x	-1 034,70
19.	36	Andrzeja Struga 3	3 365,00	-2 043,64	536,29	x	-773,27
20.	39	Szarych Szeregów 4b	2 186,50	-1 569,67	93,07	x	-194,25
21.	50	Legionów Polskich 73	1 678,12	-1 278,94	-289,64	x	-763,68
22.	51	Legionów Polskich 65	1 678,12	-1 662,13	-421,64	x	-584,03
23.	52	Legionów Polskich 63	1 678,12	-2 741,39	-91,96	x	-402,06
24.	54	Ks. Wittenberga 8	1 678,12	1 048,68	32,25	x	-280,85
25.	56	Legionów Polskich 74	3 336,00	1 431,65	24,57	x	-800,22

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na Dźwigach Osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
26.	57	Legionów Polskich 76	1 668,00	-2 841,69	26,10	x	-430,25
27.	58	Andrzeja Struga 4	3 336,00	-3 085,14	85,68	x	-863,30
28.	1	Mostowa 9/11	2 115,00	173,03	1 362,38	x	-2 187,10
29.	2	11-go Listopada 19	2 115,00	-178,00	4 233,70	x	-2 256,10
30.	3	Sikorskiego 14	2 115,00	-5 668,00	14,30	x	-2 197,01
31.	4	Okrzei 67	2 115,00	-2 046,44	638,13	x	-2 280,59
32.	5	11-go Listopada 15	2 115,00	-805,30	5,35	x	-2 281,31
33.	6	Sikorskiego12	2 115,00	-310,79	76,47	x	-2 153,11
34.	7	11-go Listopada 21	1 771,50	-786,95	2,59	x	-1 122,11
35.	8	Sikorskiego 16	1 938,50	-2 035,90	94,82	x	-1 563,48
36.	9	11-go Listopada 23	1 687,50	-510,77	67,14	x	-1 544,72
37.	10	11-go Listopada 25	1 803,00	-1 626,04	49,07	x	-1 259,27
38.	11	Sikorskiego 18	1 938,50	-98,79	66,08	x	-1 798,60
39.	12	Roosevelta 5	1 771,50	-2 483,77	37,46	x	-1 198,91
40.	13	Radziwiłłowska 18	280,76	0,00	0,00	x	0,00
41.	25	K. Brzóska 7	2 115,00	-1 451,71	54,54	x	-2 693,41
42.	26	Sowińskiego 13	1 708,50	-2 401,71	14,76	x	-1 881,22
43.	27	Sowińskiego 15	2 115,00	-3 750,02	163,44	x	-2 135,34
44.	28	Sowińskiego 17	3 338,50	-6 489,25	-138,20	x	-3 227,26
45.	50	Radziejowska 1/5	6 009,72	-3 730,37	-3 433,67	63 534,79	2 622,75
46.	96	Sowińskiego 11	1 708,50	-2 208,67	68,32	x	-2 059,66
47.	1	Mielczarskiego 19/23	4 268,68	165,32	10,39	-8 675,38	1 001,05
48.	2	Dekerta 15	4 288,14	-3 955,43	-4 479,22	-47 227,18	548,34
49.	3	Mielczarskiego 11	4 286,64	-2 567,42	105,47	12 154,45	292,71
50.	5	Łukasieńskiego 1	4 288,07	-3 766,61	-3 387,10	2 552,03	787,51
51.	6,61	Al.Partyzantów11/13 (6, 61)	1 819,14	-568,01	17,25	x	1 090,14
52.	7	Okrzei 16	3 146,13	-1 214,34	38,62	x	1 360,90
53.	8	Okrzei 8/14	3 188,76	497,89	-92,14	x	1 425,96
54.	9	Okrzei 21/23	845,40	1 023,62	54,65	x	2 188,80
55.	11	Narutowicza 2	725,40	-1 066,41	90,86	x	67,80
56.	12	Henryka hr. Łubieńskiego 22	693,70	-495,18	164,11	x	-10,58
57.	13	Narutowicza 4	534,50	-39,96	38,98	x	101,86
58.	97	Łukasieńskiego 9/13	2 110,01	1 097,97	16,46	x	576,53
59.	2	Środkowa 25/27	2 816,00	-1 135,27	32,33	x	-664,00
60.	3	Ossowskiego 20	3 917,00	-4 419,60	4,70	x	-1 360,55
61.	4	Limanowskiego 13d	1 527,00	-1 072,09	38,91	x	-274,71
62.	5	Limanowskiego 13c	1 527,00	10,12	65,82	x	-544,99
63.	6	Limanowskiego 13b	1 527,00	445,96	416,29	x	-651,73
64.	7	Kościuszki 16c	1 527,00	81,43	66,75	x	-439,59
65.	8	Kościuszki 16b	1 527,00	-1 498,76	54,73	x	-442,20
66.	9	Kościuszki 16a	1 527,00	-781,45	89,54	x	-401,77
67.	10	Limanowskiego 13a	1 527,00	-1 653,32	42,75	x	-427,11

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na Dźwigach Osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
68.	11	Środkowa 41/43	1 527,00	1 353,03	83,56	x	-491,34
69.	12	Kościuszki 19	1 750,00	-582,32	66,36	x	-453,51
70.	13	Kościuszki 15/17	1 750,00	-420,58	27,87	x	-520,32
71.	14	Mireckiego 38/40	1 429,50	-1 999,84	94,81	x	-290,77
72.	15	Mireckiego 36	1 429,50	-2 412,51	9,84	x	-949,79
73.	31	Środkowa 31	1 180,20	-3 290,37	35,98	x	-352,23
74.	33	Środkowa 33	1 182,20	-2 402,66	23,18	x	-134,29
<b>RAZEM OSIEDLE ZACHÓD</b>			<b>153 016,09</b>	<b>-98 445,53</b>	<b>1 452,19</b>	<b>22 338,71</b>	<b>-50 132,17</b>
75.	2	Izy Zielińskiej 10	2 105,00	-1 527,04	86,11	x	1 115,82
76.	3	Izy Zielińskiej 12	2 105,00	-1 063,17	52,13	x	-2 240,50
77.	5	Filipa de Girarda 3	2 105,00	-3 534,86	39,50	x	-2 241,69
78.	6	Filipa de Girarda 1	2 105,00	-2 982,61	21,25	x	588,14
79.	7	Filipa de Girarda 7	3 066,80	-4 214,69	-1 279,10	28 177,79	-3 029,52
80.	8	Izy Zielińskiej 14	3 066,80	-5 056,66	17,24	-35 157,09	-2 683,56
81.	9	Izy Zielińskiej 16	3 066,80	-8 617,96	-864,80	-8 707,71	1 676,20
82.	10	Izy Zielińskiej 18	3 066,80	-6 298,83	-1 239,80	18 340,96	-3 468,96
83.	11	Izy Zielińskiej 20	3 066,80	-279,63	-735,67	-21 650,70	-2 840,44
84.	12	Izy Zielińskiej 22	3 066,80	-2 381,69	22,43	10 222,16	944,31
85.	13	Filipa de Girarda 15	3 017,80	-2 197,96	-1 271,80	10 005,85	-2 546,77
86.	14	Filipa de Girarda 13	3 066,80	-3 184,42	-2 647,08	-11 398,15	13 727,28
87.	15	Filipa de Girarda 11	3 327,00	-4 876,47	90,56	x	-1 831,72
88.	16	Filipa de Girarda 9	3 327,00	-4 638,11	30,71	x	902,35
89.	18	Filipa de Girarda 8	4 286,32	-7 045,12	-223,50	8 357,46	931,44
90.	19	Filipa de Girarda 4a	1 109,00	-1 306,41	260,74	x	4 967,09
91.	22	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 9	2 218,00	-3 269,19	195,46	x	-2 060,97
92.	23	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 11	2 218,00	-2 050,72	72,75	x	-2 174,45
93.	27	Filipa de Girarda 14	3 327,00	-3 917,34	48,19	x	-3 325,25
94.	28	Filipa de Girarda 16	3 327,00	-3 740,06	38,73	x	-3 674,33
95.	30	Kapitana Pałaca 88	4 210,00	-4 615,42	47,33	x	-4 618,50
96.	93	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 13	2 159,45	-5 087,03	-217,99	x	-859,02
97.	1	Kapitana Pałaca 49	4 210,00	-1 122,96	68,24	x	-3 597,04
98.	2	Kapitana Pałaca 47	4 210,00	-6 950,43	2,95	x	-4 300,04
99.	3	Parkingowa 26	1 935,50	-1 215,64	45,99	x	-1 442,16
100.	4	Parkingowa 24	2 582,50	-5 550,95	45,18	x	-2 517,73
101.	5	Parkingowa 22	2 509,00	-5 666,00	26,35	x	551,27
102.	6	Parkingowa 20	2 509,00	-5 522,60	-66,31	x	-1 496,50
103.	7	Parkingowa 14	2 509,00	-5 192,76	1,24	x	-1 800,26
104.	8	Parkingowa 18	2 509,00	-4 665,52	89,65	x	544,27
105.	9	Parkingowa 12	1 803,00	-4 809,34	98,53	x	-1 710,86
106.	10	Kapitana Pałaca 45	3 327,00	-5 781,80	52,40	x	-3 325,87
107.	11	Kapitana Pałaca 43	3 327,00	-5 047,44	5,35	x	807,93
108.	12	Kapitana Pałaca 41	3 327,00	642,83	71,90	x	-3 532,22
109.	13	Kapitana Pałaca 39	3 327,00	-2 733,22	4,44	x	1 615,48
110.	15	Skrowaczewskiego 33	3 066,80	-854,76	792,78	8 647,52	1 371,41
111.	16	Skrowaczewskiego 31	3 066,80	-3 438,23	-2 529,62	19 176,47	1 071,17
112.	17	Skrowaczewskiego 29	3 066,80	-2 044,80	-21,91	-18 793,94	-2 806,84

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m2]	Wyniki eksploatacji na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej	Wyniki na Dźwigach Osobowych	Wyniki na wodomierzach
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
113.	23	Skrowaczewskiego 35	3 327,00	-1 814,07	10,91	x	-3 258,39
114.	25	Skrowaczewskiego 25	3 811,60	-6 887,66	87,44	x	-2 808,31
115.	26	Skrowaczewskiego 23	3 812,00	-67,62	97,34	x	-3 806,73
116.	27	Skrowaczewskiego 19	3 327,00	-4 290,90	-470,25	x	-3 082,67
117.	28	Skrowaczewskiego 17	3 678,00	-5 386,04	43,69	x	1 135,21
118.	30	Nietrzebki 4	2 105,00	-2 566,03	-936,13	x	719,97
119.	31	Nietrzebki 20	4 230,00	-6 385,48	21,64	x	19 469,62
120.	32	Nietrzebki 10	3 823,50	-3 344,18	43,23	x	-3 490,93
121.	33	Nietrzebki 12	3 823,50	-3 507,87	14,38	x	-3 825,32
122.	34	Nietrzebki 14	2 351,50	-5 489,47	36,22	x	7 867,82
123.	35	Nietrzebki 16	2 351,50	-4 469,71	25,06	x	639,24
124.	36	Nietrzebki 18	2 351,50	-1 303,16	1,86	x	341,81
125.	37	Nietrzebki 22	2 351,50	-5 563,90	98,37	x	-1 852,03
126.	38	Parkingowa 2	1 935,50	-1 242,67	54,98	x	6 584,83
127.	39	Parkingowa 6	1 803,00	-2 120,85	89,46	x	5 913,60
128.	40	Nietrzebki 24	2 351,50	-5 790,59	-709,51	x	1 218,38
129.	91	Parkingowa 30	1 935,50	-753,21	69,06	x	6 504,96
130.	92	Parkingowa 28	1 935,50	-4 274,58	50,46	x	6 644,43
131.	97	Parkingowa 16	1 935,50	-2 276,24	2,07	x	-1 433,88
132.	98	Parkingowa 4	2 351,50	1 071,85	78,88	x	7 746,82
133.	1	Spółdzielcza 24	1 270,50	-1 595,23	34,77	x	-972,50
134.	2	Spółdzielcza 26	1 332,00	-158,75	46,66	x	-1 039,70
135.	3	Spółdzielcza 28	671,83	-1 767,63	88,20	x	-376,53
136.	4	Spółdzielcza 30	1 270,50	-1 054,49	57,86	x	-1 432,90
137.	6	Spółdzielcza 34	2 559,00	-2 996,81	-98,16	x	-7 512,76
138.	7	Spółdzielcza 32	2 053,50	-2 413,43	47,73	x	-1 520,22
139.	8	Spółdzielcza 38	1 148,90	-1 628,34	5,28	x	-1 071,12
140.	19	Skrowaczewskiego 52	2 298,19	-6 500,40	56,76	x	-2 355,82
141.	30	Spółdzielcza 50	988,80	-2 136,71	-113,24	x	-925,15
142.	61	Spółdzielcza 34 A	574,45	-747,50	131,13	x	-3 309,59
143.	91	Spółdzielcza 40 A	591,05	-210,50	11,34	x	-498,72
144.	92	Spółdzielcza 40 B	1 722,85	-650,77	37,56	x	-1 862,73
145.	93	Spółdzielcza 40 C	1 020,10	-56,42	71,85	x	-546,65
146.	94	Spółdzielcza 42	1 057,30	-3 364,15	58,19	x	-773,02
147.	95	Spółdzielcza 44	428,40	-923,08	275,70	x	946,18
148.	96	Spółdzielcza 46	1 058,10	-3 416,38	51,36	x	3 581,90
149.	97	Spółdzielcza 48	428,40	-154,13	92,08	x	-199,49
150.	98	Spółdzielcza 52	1 058,10	-2 299,02	489,80	x	-773,02
151.	99	Spółdzielcza 54	642,60	3,09	246,87	x	1 419,26
152.	100	Spółdzielcza 56	637,10	327,14	23,94	x	1 419,26
153.	101	Spółdzielcza 58	642,60	-1 080,06	41,43	x	1 419,26
154.	102	Spółdzielcza 60	1 060,00	-2 801,13	79,55	x	3 624,17
155.	103	Spółdzielcza 62	428,40	322,06	447,89	x	946,18
156.	104	Spółdzielcza 64	1 060,00	-966,14	79,87	x	3 666,43
157.	105	Spółdzielcza 66	428,40	485,70	78,82	x	946,18
158.	106	Spółdzielcza 68	1 059,40	-2 175,52	6,33	x	-773,02
159.	109	Spółdzielcza 15	832,97	-3 972,63	147,79	x	1 713,46
160.	110	Werbickiego 6	831,88	570,21	25,81	x	0,00
<b>RAZEM OSIEDLE WSCHÓD</b>			<b>194 446,49</b>	<b>-249 662,41</b>	<b>-7 537,12</b>	<b>7 220,62</b>	<b>1 656,73</b>
<b>OGÓLEM</b>			<b>347 462,58</b>	<b>-348 107,94</b>	<b>-6 084,93</b>	<b>29 559,33</b>	<b>-48 475,44</b>

#### 4. Działania konserwacyjno-remontowe

##### 4.1. Działania konserwacyjne

Realizowane są przez Zakłady REM-KON i ROMEX, z którymi Spółdzielnia posiada wieloletnie umowy stałe. Zakłady działają w oparciu o bieżące zgłoszenia mieszkańców i comiesięczne plany ustalone dla nich przez Administrację. Pełnią one jednocześnie całodobowe pogotowie konserwacyjne dla mieszkańców, przy wykorzystaniu łączności telefonii komórkowej z pracownikami. Zakłady te wspólnie z Zakładem Kominiarskim realizują plan działań dozorowych, przy instalacjach gazowych i przewodach wentylacyjnych oraz spalinowych, poprzez coroczny przegląd i badanie tych instalacji, zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego. Do umowy z firmą EL-Dźwig wprowadzony został rozszerzony zakres robót konserwacyjnych. Oceny pracy zakładów dokonują Rady Osiedlowe w okresie comiesięcznym, zaś ich opinia jest podstawą dla oceny pracy zakładów przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.

##### 4.2. Działania remontowe

Prowadzono je w oparciu o plany zaopiniowane przez Rady Osiedlowe i przyjęty przez Radę Nadzorczą plan remontów. Działania uwzględniały poziom środków finansowych, jaki został zabezpieczony w odpisie na fundusz remontowy.

##### 4.3. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2018 rok	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Fundusz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarские	Naliczenia na fundusz remontowy 4 865 501,04 zł + odszkodowanie z Hestii 67 733,59 zł	519 451,37	165 015,34
	2.	Malowanie klatek schodowych		469 691,63	
	3.	Roboty wewnętrzne		1 037 156,51	
	4.	Roboty zewnętrzne		998 148,38	
	5.	Roboty instalacyjne		687 091,38	
	6.	Wymiana zaworów termostatycznych		40 124,26	
	7.	Wymiana samozamykaczy i drzwi do klatek		31 887,31	
	8.	Pozostałe remonty		6 954,44	
	9.	Uszczelnianie złącz płyt		23 802,12	
	10.	Remont hydroforni i węzła		66 067,14	
	<b>RAZEM (1-10)</b>			<b>1 217 875,43</b>	
11.	Fundusz remontowy instalacji gazowej	329 534,52	357 048,00	198 303,16	170 789,68
12.	Docieplenie ścian budynków	-3 123 501,30	573 883,77	7 465,77	-3 689 919,30
13.	Remont Loggi Okrzei 8/14	-57 751,03	45 461,40	0,00	-103 212,43
14.	Wykonanie instalacji CO Spółdzielcza 50	-54 275,85	15 169,83	0,00	-69 445,68
<b>RAZEM (11-14)</b>		<b>-2 905 993,66</b>	<b>991 563,00</b>	<b>205 768,93</b>	<b>-3 691 787,73</b>
15.	Fundusz remontowy lokali użytkowych	331 614,47	77 227,08	10 245,25	264 632,64
<b>OGÓLEM POZ. (1-15)</b>		<b>-1 356 503,76</b>	<b>6 002 024,71</b>	<b>4 096 388,72</b>	<b>-3 262 139,75</b>

#### 4.4. Salda funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m <sup>2</sup> ]	Fundusz remontowy nieruchomości	Docieplenie budynków
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	1	Skłodowskiej 22/24	2 523,96	-173 791,07	x
2.	2	Sikorskiego 23/25	2 523,51	30 636,27	x
3.	3	Skłodowskiej 18/20	2 523,51	47 614,18	x
4.	4	Sikorskiego 21	2 523,51	21 304,02	x
5.	5	Sikorskiego 19	2 523,51	69 068,59	x
6.	1	Legionów Polskich 58	1 320,00	-55 802,61	x
7.	2	Legionów Polskich 60	1 320,00	-45 237,84	x
8.	3	Legionów Polskich 62	1 316,00	-17 242,86	x
9.	4	Legionów Polskich 64	1 320,00	-78 260,92	x
10.	17	Ks. Wittenberga 7	1 451,16	39 324,78	x
11.	21	Limanowskiego 52	1 451,16	23 131,53	x
12.	22	Limanowskiego 54	1 451,16	39 430,28	x
13.	27	Ks. Wittenberga 1	887,00	34 150,89	x
14.	28	Ks. Wittenberga 3	1 554,00	42 926,70	x
15.	29	Szarych Szeregów 1	1 554,00	13 950,65	x
16.	31	Szarych Szeregów 2a	1 905,00	9 779,30	x
17.	32	Szarych Szeregów 2b	2 186,50	-44 852,99	x
18.	34	Andrzeja Struga 1	3 336,68	84 199,52	x
19.	36	Andrzeja Struga 3	3 365,00	-10 829,26	x
20.	39	Szarych Szeregów 4b	2 186,50	-15 573,38	x
21.	50	Legionów Polskich 73	1 678,12	59 635,02	-59 741,51
22.	51	Legionów Polskich 65	1 678,12	41 824,71	-72 145,50
23.	52	Legionów Polskich 63	1 678,12	32 664,29	-74 887,07
24.	54	Ks. Wittenberga 8	1 678,12	5 022,19	x
25.	56	Legionów Polskich 74	3 336,00	167 110,96	x
26.	57	Legionów Polskich 76	1 668,00	19 607,06	x
27.	58	Andrzeja Struga 4	3 336,00	67 481,37	x
28.	1	Mostowa 9/11	2 115,00	-16 062,13	x
29.	2	11-go Listopada 19	2 115,00	-2 903,09	x
30.	3	Sikorskiego 14	2 115,00	-7 229,02	x
31.	4	Okrzei 67	2 115,00	45 635,19	x
32.	5	11-go Listopada 15	2 115,00	-20 634,79	x
33.	6	Sikorskiego12	2 115,00	26 522,84	x
34.	7	11-go Listopada 21	1 771,50	6 389,75	x
35.	8	Sikorskiego 16	1 938,50	-3 681,81	x
36.	9	11-go Listopada 23	1 687,50	14 289,13	x
37.	10	11-go Listopada 25	1 803,00	-44 408,12	x
38.	11	Sikorskiego 18	1 938,50	-11 768,14	x
39.	12	Roosevelta 5	1 771,50	-45 684,70	x
40.	13	Radziwiłłowska 18	280,76	43 004,38	x
41.	25	K. Brzóska 7	2 115,00	30 428,14	x

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m2]	Fundusz remontowy nieruchomości	Docieplenie budynków
1.	2.	3.	4.	5.	6.
42.	26	Sowińskiego 13	1 708,50	4 041,94	x
43.	27	Sowińskiego 15	2 115,00	89 365,06	-223 198,96
44.	28	Sowińskiego 17	3 338,50	24 126,01	-381 085,21
45.	50	Radziejowska 1/5	6 009,72	14 038,17	x
46.	96	Sowińskiego 11	1 708,50	3 646,29	x
47.	1	Mielczarskiego 19/23	4 268,68	-73 294,32	x
48.	2	Dekerta 15	4 288,14	-21 941,81	-226 620,26
49.	3	Mielczarskiego 11	4 286,64	-18 169,39	x
50.	5	Łukasińskiego 1	4 288,07	74 720,97	x
51.	6,61	Al.Partyzantów11/13 (6, 61)	1 819,14	31 719,12	x
52.	7	Okrzei 16	3 146,13	75 337,22	x
53.	8	Okrzei 8/14	3 188,76	-618,14	-57 751,03
54.	9	Okrzei 21/23	845,40	65 697,21	x
55.	11	Narutowicza 2	725,40	31 633,81	x
56.	12	Henryka hr. Łubieńskiego 22	693,70	-20 613,72	x
57.	13	Narutowicza 4	534,50	17 255,87	x
58.	97	Łukasińskiego 9/13	2 110,01	14 869,82	x
59.	2	Środkowa 25/27	2 816,00	-7 323,16	-354 540,92
60.	3	Ossowskiego 20	3 917,00	4 919,48	x
61.	4	Limanowskiego 13d	1 527,00	11 313,67	x
62.	5	Limanowskiego 13c	1 527,00	-18 311,39	x
63.	6	Limanowskiego 13b	1 527,00	10 765,58	-182 609,74
64.	7	Kościuszki 16c	1 527,00	26 678,87	-145 408,57
65.	8	Kościuszki 16b	1 527,00	-1 396,32	-218 435,45
66.	9	Kościuszki 16a	1 527,00	31 587,81	-186 299,90
67.	10	Limanowskiego 13a	1 527,00	8 980,60	-144 403,47
68.	11	Środkowa 41/43	1 527,00	-9 951,23	x
69.	12	Kościuszki 19	1 750,00	35 250,24	x
70.	13	Kościuszki 15/17	1 750,00	12 991,69	x
71.	14	Mireckiego 38/40	1 429,50	5 105,71	x
72.	15	Mireckiego 36	1 429,50	11 760,44	x
73.	31	Środkowa 31	1 180,20	-16 630,02	x
74.	33	Środkowa 33	1 182,20	-27 559,26	x
<b>RAZEM OSIEDLE ZACHÓD</b>			<b>153 016,09</b>	<b>811 165,83</b>	<b>-2 327 127,59</b>
75.	2	Izy Zielińskiej 10	2 105,00	52 931,27	x
76.	3	Izy Zielińskiej 12	2 105,00	-69 526,25	x
77.	5	Filipa de Girarda 3	2 105,00	49 992,80	x
78.	6	Filipa de Girarda 1	2 105,00	44 631,02	x
79.	7	Filipa de Girarda 7	3 066,80	-48 639,97	-119 700,86
80.	8	Izy Zielińskiej 14	3 066,80	-6 000,63	-139 459,91
81.	9	Izy Zielińskiej 16	3 066,80	-17 639,48	-133 339,59
82.	10	Izy Zielińskiej 18	3 066,80	5 428,75	-239 020,09

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m2]	Fundusz remontowy nieruchomości	Docieplenie budynków
1.	2.	3.	4.	5.	6.
83.	11	Izy Zielińskiej 20	3 066,80	-8 288,35	-222 604,29
84.	12	Izy Zielińskiej 22	3 066,80	18 148,70	x
85.	13	Filipa de Girarda 15	3 017,80	-51 391,17	x
86.	14	Filipa de Girarda 13	3 066,80	-24 571,39	x
87.	15	Filipa de Girarda 11	3 327,00	-39 538,85	x
88.	16	Filipa de Girarda 9	3 327,00	77 572,44	x
89.	18	Filipa de Girarda 8	4 286,32	-28 172,50	x
90.	19	Filipa de Girarda 4a	1 109,00	-1 271,48	x
91.	22	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 9	2 218,00	-30 846,04	x
92.	23	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 11	2 218,00	1 031,59	x
93.	27	Filipa de Girarda 14	3 327,00	-55 630,67	x
94.	28	Filipa de Girarda 16	3 327,00	47 480,70	x
95.	30	Kapitana Palaca 88	4 210,00	80 616,27	x
96.	93	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 13	2 159,45	13 950,69	x
97.	1	Kapitana Palaca 49	4 210,00	28 820,47	x
98.	2	Kapitana Palaca 47	4 210,00	1 308,74	x
99.	3	Parkingowa 26	1 935,50	253,91	x
100.	4	Parkingowa 24	2 582,50	-1 290,57	x
101.	5	Parkingowa 22	2 509,00	-16 908,96	x
102.	6	Parkingowa 20	2 509,00	5 432,42	x
103.	7	Parkingowa 14	2 509,00	-79 414,28	x
104.	8	Parkingowa 18	2 509,00	20 794,72	x
105.	9	Parkingowa 12	1 803,00	2 105,12	x
106.	10	Kapitana Palaca 45	3 327,00	-26 882,64	x
107.	11	Kapitana Palaca 43	3 327,00	87 230,74	x
108.	12	Kapitana Palaca 41	3 327,00	36 015,91	x
109.	13	Kapitana Palaca 39	3 327,00	16 130,40	x
110.	15	Skrowaczewskiego 33	3 066,80	64 452,23	x
111.	16	Skrowaczewskiego 31	3 066,80	-67 040,76	x
112.	17	Skrowaczewskiego 29	3 066,80	-4 015,93	x
113.	23	Skrowaczewskiego 35	3 327,00	38 312,03	x
114.	25	Skrowaczewskiego 25	3 811,60	-106 866,74	x
115.	26	Skrowaczewskiego 23	3 812,00	9 763,67	x
116.	27	Skrowaczewskiego 19	3 327,00	89 000,60	x
117.	28	Skrowaczewskiego 17	3 678,00	156 707,12	x
118.	30	Nietrzebki 4	2 105,00	67 895,56	x
119.	31	Nietrzebki 20	4 230,00	65,79	x
120.	32	Nietrzebki 10	3 823,50	-47 411,56	x
121.	33	Nietrzebki 12	3 823,50	145 366,26	x
122.	34	Nietrzebki 14	2 351,50	-6 894,64	x
123.	35	Nietrzebki 16	2 351,50	-7 295,49	x
124.	36	Nietrzebki 18	2 351,50	71 854,37	x

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m2]	Fundusz remontowy nieruchomości	Docieplenie budynków
1.	2.	3.	4.	5.	6.
125.	37	Nietrzebki 22	2 351,50	-17 392,71	x
126.	38	Parkingowa 2	1 935,50	-1 513,03	x
127.	39	Parkingowa 6	1 803,00	-3 135,75	x
128.	40	Nietrzebki 24	2 351,50	15 268,10	x
129.	91	Parkingowa 30	1 935,50	-54 047,17	x
130.	92	Parkingowa 28	1 935,50	-24 126,55	x
131.	97	Parkingowa 16	1 935,50	-4 802,87	x
132.	98	Parkingowa 4	2 351,50	-26 117,36	x
133.	1	Spółdzielcza 24	1 270,50	19 250,15	x
134.	2	Spółdzielcza 26	1 332,00	14 806,01	x
135.	3	Spółdzielcza 28	671,83	180,20	x
136.	4	Spółdzielcza 30	1 270,50	-2 102,54	x
137.	6	Spółdzielcza 34	2 559,00	19 343,88	x
138.	7	Spółdzielcza 32	2 053,50	-7 369,69	x
139.	8	Spółdzielcza 38	1 148,90	20 052,08	x
140.	19	Skrowaczewskiego 52	2 298,19	-3 331,06	x
141.	30	Spółdzielcza 50	988,80	-15 021,13	-54 275,85
142.	61	Spółdzielcza 34 A	574,45	-5 595,44	x
143.	91	Spółdzielcza 40 A	591,05	13 356,93	x
144.	92	Spółdzielcza 40 B	1 722,85	31 208,57	x
145.	93	Spółdzielcza 40 C	1 020,10	646,42	x
146.	94	Spółdzielcza 42	1 057,30	13 387,92	x
147.	95	Spółdzielcza 44	428,40	-8 589,64	x
148.	96	Spółdzielcza 46	1 058,10	20 868,49	x
149.	97	Spółdzielcza 48	428,40	-9 999,78	x
150.	98	Spółdzielcza 52	1 058,10	9 366,79	x
151.	99	Spółdzielcza 54	642,60	38 667,17	x
152.	100	Spółdzielcza 56	637,10	38 220,64	x
153.	101	Spółdzielcza 58	642,60	39 924,66	x
154.	102	Spółdzielcza 60	1 060,00	38 014,27	x
155.	103	Spółdzielcza 62	428,40	11 505,78	x
156.	104	Spółdzielcza 64	1 060,00	33 039,58	x
157.	105	Spółdzielcza 66	428,40	-833,75	x
158.	106	Spółdzielcza 68	1 059,40	32 157,60	x
159.	109	Spółdzielcza 15	832,97	23 201,41	x
160.	110	Werbickiego 6	831,88	0,00	x
<b>RAZEM OSIEDLE WSCHÓD</b>			<b>194 446,49</b>	<b>736 244,12</b>	<b>-908 400,59</b>
<b>OGÓLEM</b>			<b>347 462,58</b>	<b>1 547 409,95</b>	<b>-3 235 528,18</b>

#### 4.5. Rozliczenie funduszu modernizacyjnego

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2018 rok	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2018 rok	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	
Fundusz modernizacyjny	1. Wady technologiczne - fenol	1 010 591,70	0,00	20 736,21	1 036 862,91	
	2. Koszty finansowane z funduszu modernizacyjnego		0,00	5 535,00		
	<b>RAZEM (1-2)</b>		<b>1 010 591,70</b>	<b>0,00</b>	<b>26 271,21</b>	<b>1 036 862,91</b>
	3. Pożyczka i zwrot na spłatę dociepleń 2011/2015	1 151 355,86	578 146,02	307 938,61	820 517,22	
	4. Zwrot pożyczki przez Okrzei 8/14 i Spółdzielcza 50		60 631,23	0,00		
	<b>RAZEM (3-4)</b>		<b>1 151 355,86</b>	<b>638 777,25</b>	<b>307 938,61</b>	<b>820 517,22</b>
<b>OGÓLEM (1-4)</b>		<b>2 161 947,56</b>	<b>638 777,25</b>	<b>334 209,82</b>	<b>1 857 380,13</b>	

#### 5. Rozliczenie działalności społeczno-wychowawczej

Działalność społeczno - wychowawcza prowadzona była w placówkach spółdzielczych:

- Klubu Osiedlowego „KOLIBER”,
- Klubu Kultury Fizycznej „KOLIBER”,
- Osiedlowego Domu Kultury.

Kierowana była do mieszkańców- członków osiedli spółdzielczych. Działalność wyżej wymienionych placówek finansowana była przede wszystkim ze środków pochodzących z wpłat na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej, w wysokości 0,25 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Placówki kulturalne opierają swoją działalność na realizacji następujących zadań:

- organizowanie czasu wolnego dzieci i młodzieży w miejscu zamieszkania,
- rozwijanie zainteresowań poprzez działalności kół i sekcji z różnych dziedzin,
- prowadzenie działań oświatowych w formie kursów i warsztatów,
- prowadzenie działalności rozrywkowej dla różnych grup wiekowych.

Lp.	Wyszczególnienie	ODK	KOLIBER	Razem
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Naliczenie od lokali mieszkalnych	518 488,92	518 489,06	1 036 977,98
2.	Naliczenie od lokali usługowych	15 098,84	20 125,52	35 224,36
3.	Wpłaty uczestników	49 301,62	39 813,86	89 115,48
4.	Wynajmy Sali (+ kanał informacyjny)	28 176,87	3 654,54	31 831,41
5.	BO na 01.01.2018 /inne wpływy	0,00	26 814,62	26 814,62
<b>OGÓLEM WPŁYWY [1-5]</b>		<b>611 066,25</b>	<b>608 897,60</b>	<b>1 219 963,85</b>
1.	Koszty utrzymania budynków	52 140,98	113 860,48	166 001,46
2.	Koszty prowadzonej działalności	558 832,70	485 174,35	1 044 007,05
<b>OGÓLEM KOSZTY [1-2]</b>		<b>610 973,68</b>	<b>599 034,83</b>	<b>1 210 008,51</b>
<b>WYNIK NA 31.12.2018 ROK</b>		<b>92,57</b>	<b>9 862,77</b>	<b>9 955,34</b>

## 6. Zobowiązania długoterminowe (kredyty)(poz. B II 2a i B III 2a pasywów bilansu)

### 6.1. Stan kredytów lokatorskich z KFM oraz kredytów na ocieplenie budynków.

Lp.	Kredyty	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Kredyty KFM	4 890 110,95	5 915 216,50
2.	Skapitalizowane odsetki	7 103,76	8 591,78
3.	Kredyt na budowę budynku Werbickiego 6	1 373 391,46	0,00
3.	Kredyty tremomodernizacyjne	99 365,66	300 472,84
<b>RAZEM:</b>		<b>6 369 971,83</b>	<b>6 224 281,12</b>

### 6.2. Sumy bilansowe aktywów i pasywów

Aktywa	Stan na 31.12.2018 rok [zł]	Stan na 31.12.2017 rok [zł]	Zmiana [zł]
1.	2.	3.	4.
A. Aktywa trwałe	98 416 124,34	102 645 112,82	-4 228 988,48
B. Aktywa obrotowe	20 228 542,29	18 622 077,10	1 606 465,19
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	2 790 782,07	887 414,66	1 903 367,41
<b>Suma aktywów</b>	<b>121 435 448,70</b>	<b>122 154 604,58</b>	<b>-719 155,88</b>
Pasywa	Stan na 31.12.2018 rok [zł]	Stan na 31.12.2017 rok [zł]	Zmiana [zł]
1.	2.	3.	4.
A. Fundusze własne	103 594 064,50	105 979 826,46	-2 385 761,96
B. Zobowiązania i rezerwy bieżące	17 841 384,20	16 174 778,12	1 666 606,08
<b>Suma pasywów</b>	<b>121 435 448,70</b>	<b>122 154 604,58</b>	<b>-719 155,88</b>

Zmniejszenie majątku i kapitałów finansujących wystąpiło z powodu wyodrębnień praw do lokali.

## 7. Działania windykacyjne

### 7.1. Razem zadłużenia na dzień 31.12.2018 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Razem zadłużenie na 31.12.2017 rok	Razem zadłużenie na 31.12.2018 rok	Wzrost/spadek	Wzrost/spadek %
1.	2.	3.	4.	5.	6.
-	czynsz	2 630 289,41	2 617 307,26	-12 982,15	-0,49
-	woda	986 654,70	948 871,01	-37 783,69	-3,83
	<b>Zadłużenia lokali mieszkalnych</b>	<b>3 616 944,11</b>	<b>3 566 178,27</b>	<b>-50 765,84</b>	<b>-1,40</b>
-	Lokale użytkowe	259 355,27	197 809,45	-61 545,82	-23,73
-	Garáže	23 010,94	24 309,55	1 298,61	5,64
	<b>Zadłużenia pozostałych lokali</b>	<b>282 366,21</b>	<b>222 119,00</b>	<b>-60 247,21</b>	<b>-21,34</b>
-	Nieodzyskane zadłużenia objęte wyrokami sądowymi	833 059,27	749 495,07	-83 564,20	-10,03
-	Windykacja należności	788 345,87	777 096,34	-11 249,53	-1,43
	<b>Zadłużenie pozostałe</b>	<b>1 621 405,14</b>	<b>1 526 591,41</b>	<b>-94 813,73</b>	<b>-5,85</b>
	<b>RAZEM ZADŁUŻENIA:</b>	<b>5 520 715,46</b>	<b>5 314 888,68</b>	<b>-205 826,78</b>	<b>-3,73</b>

Wskaźnik zadłużenia w czynszu i wodzie w grupie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych w wysokości 40.988.995,52 zł wynosi 8,7 %.

Zadłużenie lokali użytkowych w stosunku do końca 2017 roku (259.355,27 zł) spadło o kwotę -61.545,82 zł tj. o 23,73 %. Wskaźnik zadłużenia w lokalach użytkowych w stosunku do rocznego naliczenia w kwocie 1.392.050,37 zł wynosi 14,21 %.

### 7.2. Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych w opłatach za czynsz i wodę

Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2017 rok			Zadłużenie na 31.12.2018 rok		
	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia	Liczba dłużników
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
0 - 1 miesięcy	354 270,09	9,79	2 454	356 137,18	9,99	2 581
1 - 2 miesięcy	325 842,25	9,01	436	338 637,38	9,50	397
2 - 3 miesięcy	234 294,05	6,48	138	233 139,66	6,54	131
3 - 6 miesięcy	407 710,04	11,27	140	340 243,51	9,54	130
6 - 12 miesięcy	487 729,33	13,48	95	483 649,79	13,56	104
12 - 24 miesięcy	576 551,62	15,94	70	696 847,64	19,54	69
24 - 36 miesięcy	343 506,74	9,50	28	233 700,06	6,55	17
pow. 36 miesięcy	887 039,99	24,53	26	883 823,05	24,78	23
<b>Razem</b>	<b>3 616 944,11</b>	<b>100,00</b>	<b>3 387</b>	<b>3 566 178,27</b>	<b>100,00</b>	<b>3 452</b>

## VIII. INFORMACJA O REALIZACJI DZIAŁAŃ PROROZWOJOWYCH W ŻSM W 2018 ROKU.

Zgodnie z programem na 2018 rok uchwalonym przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, działania te są realizowane w czterech blokach tematycznych.

### 1. W ZAKRESIE INWESTYCJI

- 1.1. Kontynuacja rozpoczętej w listopadzie 2017 roku budowy budynku wielolokalowego typ A3 przy ul. Kazimierza Werbickiego 6 w Żyrardowie.
  - Na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, w dniu 6 listopada 2017 roku rozpoczęto budowę wskazanego z tytule budynku. Obiekt realizowało 4-ch wykonawców każdy w zakresie własnej specjalizacji:
    - P.U.H. INNBUD- w zakresie robót budowlanych,
    - P.P.U. ROMEX- roboty instalacyjne,
    - Zakład Elektroniczny ISKO- roboty teletechniczne,
    - ELDMAR- roboty drogowe,Pod nadzorem inwestorskim Zespołu z Działu Obsługi Technicznej ŻSM.
  - Wykonawcy przekazali budynek po odbiorach technicznych Inwestorowi w dniu 06.11.2018 roku. W dniu 03.12.2018 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję zgody na użytkowanie budynku. Rozpoczęto przekazywanie lokali ich użytkownikom, zgodnie z zawartymi umowami.
  - Koszt zrealizowanej inwestycji z uwzględnieniem niepełnego wykończenia mieszkań (tj. bez urządzeń sanitarnych, glazury oraz podłóg w kuchni i w łazience) po końcowym rozliczeniu zatwierdzonym Uchwałą nr 37/2018 Rady Nadzorczej z dnia 13.12.2018 roku wyniósł netto 3.531.708,62 zł.
  - Aktualnie budynek zasiedliło 14 użytkowników, z czego 6-ciu na zasadach spółdzielczego prawa lokatorskiego, zaś 8-u prawa odrębnej własności. W okresie powstawania niniejszej informacji (marzec 2019) dwa lokale pozostawały niezasiedlone.
- 1.2. Kontynuacja oceny ofert kredytowych na sfinansowanie budowy budynków dla których Spółdzielnia przygotowała dokumentację projektową i uzyskała pozwolenie na budowę.
  - Realizacja pierwszego budynku na osiedlu Piękna przy ul. Werbickiego 6 pochłonęła środki finansowe z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu w wysokości 1.504.901,97 zł. Po rozliczeniu wpłat z odrębnymi właścicielami, na Spółdzielni zawisło 25-letnie zobowiązanie kredytowe w wysokości 1.373.391,46 zł, co obniżyć będzie środki wspólne.
  - Analiza dotychczasowych ofert na rynku (np. BGK) uwarunkowanych wieloma ograniczeniami, w tym np. kosztem wykonawstwa zniechęca do podejmowania kolejnego ryzyka kredytowego.
  - Zarząd Spółdzielni zdecydował o zamrożeniu dalszych działań przy rozpoczęciu realizacji kolejnego budynku i oczekiwaniu na nowe oferty kredytowe jakie wynikają z rozszerzenia rządowego programu „Mieszkanie plus”.

## 2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI

- 2.1. Przygotowanie i przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia) ścian szczytowych i uskoków w 3-ch budynkach.
  - Ocieplono ściany szczytowe w trzech budynkach: nr 10 i 12 osiedla Batorego IV oraz nr 32 osiedla Teklin.
  - Docieplono uskoki od strony balkonów w czterech budynkach osiedla Teklin nr 10, 11, 13, 27.
- 2.2. Przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia) stropodachów w trzech budynkach P.D.M:
  - Ocieplenie wykonano w budynkach nr 4 i 6 Osiedla Teklin oraz w budynku nr 8 na osiedlu Piękna.
- 2.3. Remont wiatrołapów wraz z dociepleniem ścian bocznych, wymianą obróbek blacharskich i ewentualną przebudową daszków w 5 budynkach:
  - Prace zostały zrealizowane w całości na budynkach osiedla Teklin blok 34, 36, 37 oraz osiedla Piękna blok nr 2, 4.
- 2.4. Ocieplenie cokołów w 3-ch budynkach wraz z remontem wiatrołapów:
  - Prace zostały zrealizowane w całości na budynku nr 5 osiedla Centrum. Na osiedlu Teklin bl. 27 i 28 prace wykonywane w IV kwartale będą zakończone w I kwartale 2019 roku.
- 2.6. Wymiana starych okienek piwnicznych z drewnianych na plastikowe w 16-u budynkach:
  - Prace zostały wykonane w 15-u budynkach:
    - Osiedle Żeromskiego blok nr 2.
    - Osiedle Batorego blok nr 4, 6, 25, 26A, 26.
    - Osiedle Centrum blok nr 5, 11, 13.
    - Osiedle Teklin blok nr 31, 32, 33, 34, 37, 28.
  - Ze względu na przekroczenie wydatków funduszu remontowego budynku prace nie zrealizowano na budynku nr 11 osiedla Wschód.
- 2.6. Przebudowa instalacji gazowej wraz z montażem gazomierzy na klatkach schodowych w 3-ch budynkach:
  - Prace zrealizowano w całości na 2-ch budynkach- bl. 3 osiedla Batorego i bl. 15 Osiedla Wschód. Na planowaną przebudowę instalacji w budynku 4 osiedla Batorego nie zgłosił się do realizacji żaden wykonawca.
- 2.7. Przeprowadzenie modernizacji instalacji elektrycznej w budynku osiedla Teklin nr 16 w celu doprowadzenia instalacji do aktualnych przepisów prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej (wyniesienie wyłącznika głównego prądu).
  - Prace zostały zrealizowane w zaplanowanym zakresie.
- 2.8. Wymiana oświetlenia klatek schodowych i piwnic na lampy LED z czujnikiem ruchu w 33-ch budynkach na osiedlach:
  - Prace zrealizowano zgodnie z programem. Objęły one budynki:
    - Osiedle Sikorskiego blok nr 2, 3, 4, 5.
    - Osiedle Żeromskiego blok nr 2, 17, 22, 27, 28, 29, 31, 34, 36, 56, 57, 58.

- Osiedle Batorego blok nr 6, 9, 25.
- Osiedle Wschód blok nr 2, 16, 28.
- Osiedle Teklin blok nr 8, 9, 12, 23, 32, 37.
- Osiedle Piękna blok nr 4, 8, Wż-4, Wż-6, Ł-6.

Wykonano prace modernizacyjne w 33-ch budynkach łącznie.

2.9. Budowa indywidualnej hydroforni wraz z wykonaniem nowego przyłącza wody do budynku nr 15 osiedla Teklin.

- Wykonanie hydroforni w tym budynku przesunięto na rok 2019, natomiast w wyniku sugestii organów nadzoru p.poż. w 2018 roku zrealizowano i uruchomiono dwie indywidualne hydrofornie na sąsiednich budynkach wysokich (bl. 16 i 17 osiedla Teklin).

2.10. Przebudowa poziomego centralnego ogrzewania wraz z wymianą zaworów podpionowych na pionach łazienkowych w 24-ch budynkach Administracji Zachód:

- Prace zostały zrealizowane na 10 budynkach według wykazu:
  - Osiedle Sikorskiego blok nr 2, 3, 4, 5.
  - Osiedle Żeromskiego blok nr 36, 54, 56, 57, 58.
  - Osiedle Kościuszki blok 13.

Na prace w pozostałych zaplanowanych 14-u budynkach nie zgłosił się żaden wykonawca i będą one przesunięte do realizacji na rok 2019.

2.11. Budowa otwartej strefy aktywności (siłownia plenerowa) osiedle Teklin pomiędzy blokami nr 2A i 10.

- Zadanie to zostało zrealizowane w całości i przekazane do użytkowania przez mieszkańców.

2.12. Modernizacja ciągów pieszych i dróg osiedlowych, miejsc postojowych i parkingów w osiedlu Teklin, Piękna, Batorego i Kościuszki.

- W ramach działań objętych powyższym programem zrealizowano:
  - Modernizację ciągów pieszych przed budynkami nr 12 i 13 osiedla Kościuszki.
  - Modernizację ciągów pieszych (chodniki) i uliczek wewnątrzosiedlowych na osiedlu Teklin (pomiędzy budynkami T-31 do T-32) oraz przy bloku nr 31 na osiedlu Teklin.

### **3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO – PRAWNYCH**

3.1. Kontynuowanie akcji wymiany wodomierzy, tracących w 2018 roku legalizację.

- W 2018 roku akcją wymiany objęto 62 budynki w obydwu Administracjach (AZO Wschód- 24 budynki, AZO Zachód- 38 budynków) wymieniając w nich 6.557 sztuk wodomierzy.

3.2. Kontynuowanie akcji wymiany termostaworów w grupie lokali w PDM (około 150), w których użytkownicy nie udostępniili w poprzednich latach wejścia do lokalu dla instalatorów oraz kontynuacja akcji wymiany termostaworów na grzejnikach w klatkach schodowych.

- W minionym roku nasze służby zostały dopuszczone do 8-u lokali, w których wymienione zostały termostawory grzejnikowe Herz z dolną nastawą (+16°C).
- W 68-u budynkach Administracji Zachód powymieniane zostały na grzejnikach klatek schodowych stare termostawory grzejnikowe na nowe (typu Herkules z ograniczeniem dolnej regulacji do +12°C).

- 3.3. Objęcie programem termoregulacji grzejnej budynków nr 2, 3, 4, i 5 osiedla Sikorskiego, który zakłada:
- Chemiczne płukanie instalacji.
  - Remont poziomu c.o. z wymianą zaworów podpionowych.
  - Opracowanie projektu nastaw dla instalowanych w budynkach termozaworów.
  - Zainstalowanie termozaworów Herza we wszystkich grzejnikach w lokalach, co pozwoli zrationalizować koszty ogrzewania tych budynków.
  - Prace zrealizowano w całości, zgodnie z założonym zakresem. Objęły one 240 lokali mieszkalnych w czterech budynkach osiedla systemem termoregulacji działań w tych budynkach w minionym sezonie grzewczym.  
Niestety mieszkańcy budynków nie wyrazili zgody, by sfinalizować program zainstalowania w budynkach systemu rozliczeń podzielników kosztów ciepła. Będziemy analizowali wyniki rozliczeń kosztów ciepła w tych budynkach, w zastawieniu z innymi budynkami i zachęcali mieszkańców do instalacji w ich budynkach systemu podzielników.
- 3.4. Kontynuowanie ciągłych działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoboru nierozliczającej się wody w poszczególnych budynkach.
- Działania realizowane w tym zakresie obejmują:
    - Nadzór nad terminową wymianą wodomierzy lokalowych tracących swą ważność legalizacyjną. Co roku wymieniamy je w grupie 1/5 budynków, uwzględniając ich 5-cio letni okres legalizacji. W 2018 roku wymieniliśmy ponad 6,5 tys. wodomierzy.
    - Podejmowanie pilnej realizacji na zgłoszenia mieszkańców o nieprawidłowościach w pracy wodomierzy.
    - Wprowadzenie zdalnych odczytów wodomierzy lokalowych i głównych, pozwalających w jednym czasie rejestrować ich wskazania, a w konsekwencji likwidować błędy odczytu.
    - Ciągłe analizowanie wyników odczytu i formułowanie wniosków dla ich usprawnienia. Pozwala to na zmniejszenie sumy nierozliczającej się wody w budynkach, których poziom w 2018 roku wyniósł 3,3% w stosunku do poniesionych kosztów ( w 2017 roku było 3,9%).
- 3.5. Prowadzenie działań kontrolnych i analitycznych minimalizujących dysproporcje w cenie podgrzania wody w poszczególnych budynkach.
- Działania prowadzone przez nasze służby mają na celu doprowadzenie do minimalizacji dysproporcji, jakie występowały pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w zakresie kosztu podgrzania m<sup>3</sup> wody. Jednocześnie prowadzona optymalizacja ustalonych zaliczek doprowadza do minimalizowania różnic pomiędzy zaliczkami i kosztami podgrzania w nieruchomościach. Dzięki temu utrzymaliśmy stabilne stawki za podgrzanie wody.  
I tak w dolnej granicy kosztów do 15 zł/m<sup>3</sup> znalazło się u nas 45 nieruchomości, a w przedziale od 15 do 20 zł/m<sup>3</sup> – 48, zaś powyżej 20 zł/m<sup>3</sup> jedynie 6 nieruchomości.
- 3.6. Ciągła współpraca z Gminą i jej służbami w kierunku usprawnienia systemu wywozu nieczystości z osiedli.
- Współpraca w tym zakresie nie była w pełni satysfakcjonująca, gdyż Gmina nie uznawała naszych wezwań o czystość, wywóz naszych gabarytów z osiedli, czy egzekwowanie od własnych służb cyklicznego mycia dostarczonych pojemników, a także częstszego wywozu odpadów zielonych.

- Ogólnie stwierdzamy, że w ocenie naszych samorządów osiedlowych brak jest postępów jakościowych i organizacyjnych wśród odpowiedzialnych za gospodarkę śmieciową służb miejskich, oraz ochota do przerzucania części obowiązków z którymi służby te sobie nie radzą, na barki naszych służb spółdzielczych.

#### 4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO – PRAWNYCH

4.1. Bieżące śledzenie zmian w ustawodawstwie spółdzielczym i innych ustawach gospodarczych mających wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni. Uwzględnianie tych zmian w wewnętrznych unormowaniach prawnych Spółdzielni i w jej bieżących działaniach gospodarczych.

- W minionym roku, aktem prawnym, który został przeniesiony do statutu Spółdzielni i zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, były zmiany wynikające z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku, które weszły w życie 09.09.2017 roku. Nowelizacja wносиła między innymi:
  - Przywrócenie obowiązkowego członkostwa w spółdzielni dla posiadaczy spółdzielczych praw do lokali (lokatorskiego i własnościowego).
  - Likwidację obowiązku wniesienia wpisowego i udziału do Spółdzielni dla nowych członków.
  - Utworzenie nowego pojęcia ekonomiczno-prawnego „mienia spółdzielni”.
  - Sprowadzenie do rozliczania funduszu remontowego w obrębie każdej nieruchomości.

Zmiany powyższe zapisane są w statucie ŻSM, zostały przeniesione do regulaminów spółdzielni, w tym regulaminu tworzenia funduszu remontowego.

- W dniu 1 stycznia 2019 roku, weszła w życie ustawa likwidująca w kraju instytucję użytkownika wieczystego gruntu pod nieruchomościami mieszkalnymi. Na bieżąco śledzimy losy tej ustawy, w tym próby jej nowelizacji oraz działania jakie w tym zakresie zostaną przeprowadzone przez władzę samorządową w Żyrardowie.
- Na bieżąco śledzimy, orzecznictwo sądów w sprawach spółdzielczych oraz zmiany w rozporządzeniach wydawanych poprzez poszczególne resorty.

4.2. Ciągły nadzór i doskonalenie systemu rozliczeń kosztów eksploatacyjnych, kosztów dostaw wody do lokali i jej podgrzania. Prowadzenie szerokiej informacji i edukacji mieszkańców w tym zakresie.

- Ocena systemu rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i kosztów działań remontowych w każdej nieruchomości oddzielnie oraz rozliczeń kosztów dostawy i podgrzania wody jest przedmiotem okresowych analiz dokonywanych przez służby Spółdzielni oraz przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
- Efektem ciągłego śledzenia kosztów dostaw wody są działania techniczno-organizacyjne, które pozwoliły na uzyskanie wskaźnika nierozliczającej się wody” w wysokości 3,3%, niższego od ubiegłorocznego (3,9%).
- Zindywidualizowany został (dla każdej nieruchomości), poziom dopłaty zaliczki na pokrycie kosztu wody która się w niej nie rozlicza.
- Śledzimy i ciągle analizujemy koszty podgrzania wody dla nieruchomości, ustalając dla nich indywidualne poziomy zaliczek na kolejny okres rozliczeniowy.
- O zasadach, mechanizmach i wynikach rozliczenia dostarczanej wody oraz kosztów jej podgrzania informujemy mieszkańców poprzez omawianie jej na

posiedzeniach Rad Osiedli, przez stronę internetową Spółdzielni, przez media lokalne.

- 4.3. Prowadzenie ciągłych działań windykacyjnych i ich intensyfikacja wobec dłużników, dla dalszego ograniczania poziomu zadłużeń w opłatach za lokale. Doskonalenie dotychczasowych i poszukiwanie nowych skutecznych metod windykacyjnych.
- Służby windykacyjne Spółdzielni kontynuowały wielorakie, dotychczasowo sprawdzone formy działań, zwielokrotniając ich intensywność.
  - Problem zadłużeń jest przedmiotem okresowych ocen dokonywanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i jej Komisje.
  - Wskaźnik zadłużeń czynszowych i wody za 2018 rok w stosunku do rocznych naliczeń w stosunku do roku poprzedzającego obniżył się do poziomu 8,7%.

Zarząd ŻSM

## **IX. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI W 2019 ROKU**

### **1. W ZAKRESIE INWESTYCJI**

- 1.1. Kontynuowanie działań organizacyjno-informacyjnych dla pozyskania środków finansowych (preferencyjne kredyty państwowe) na podjęcie budowy mieszkań w przygotowanych lokalizacjach na:
  - Osiedle Piękna ul. Spółdzielcza 7 (budynek B2),
  - Osiedle Batorego ul. 11- Listopada 8.
- 1.2. Podejmowanie realizacji budynków, po zabezpieczeniu środków finansowych na ten cel.

### **2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI**

- 2.1. Przygotowanie i przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia):
  - Ocieplenie ścian szczytowych budynku nr 33 (osiedla Teklin).
  - Wymiana ocieplenia ścian szczytowych w budynku nr 30 (osiedla Wschód).
  - Docieplenie stropodachów w 6-ciu budynkach AZO Wschód nr 23 osiedla Wschód, nr 5 i 9 osiedla Teklin, nr 1, 2, 4 osiedla Piękna.
  - Remont wiatrołapów z dociepleniem ścian bocznych w 7-u budynkach AZO Wschód nr 6, 8, 9, 38A, 39 osiedla Teklin, nr 3 i 8 osiedla Piękna.
  - Docieplenie ścian piwnic i wymiana opaski wokół budynków nr 27 i 28 osiedla Teklin.
  - Ocieplenie ścian maszynowni dźwigów w budynku nr 5 osiedla Centrum.
- 2.2. Przebudowa instalacji gazowej:
  - Osiedle Batorego II blok nr 4.
  - Osiedle Wschód blok nr 16.
- 2.3. Przebudowa instalacji odgromowej w 16-u następujących budynkach:
  - Osiedle Żeromskiego blok 27, 29, 36, 50, 51.
  - Osiedle Batorego blok 7 i 9.
  - Osiedle Centrum blok 7 i 8.
  - Osiedle Kościuszki blok nr 2, 4, 8, 9, 12, 13 i 15.
- 2.4. Przebudowa instalacji wodnej zasilającej budynek wysoki (blok 15 osiedla Teklin) w tym:
  - Wybudowanie indywidualnej hydroforni dla tego obiektu,
  - Przebudowę instalacji p.poż z nawodnieniem pionów w budynku.
- 2.5. Przebudowa instalacji zimnej wody w budynkach nr 32, 36 i 55 osiedla Żeromskiego.
- 2.6. Modernizację instalacji centralnego ogrzewania w 13-u budynkach AZO Zachód, w tym:
  - Chemiczne płukanie instalacji i zainstalowanie termostatów Herz na grzejnikach w budynku nr 54 osiedla Żeromskiego.

- Przebudowa poziomów centralnego ogrzewania z wymianą zaworów podpionowych na pionach łazienkowych w 12-u następujących budynkach:
    - Osiedle Żeromskiego blok 17, 21, 22, 28, 29, 31.
    - Osiedle Batorego blok 6, 9, 25.
    - Osiedle Centrum blok 5.
    - Osiedle Kościuszki blok 4, 12.
- 2.7. Przebudowa oświetlenia klatek schodowych na lampy LED z czujnikiem ruchu i piwnic na lampy ledowe, w następujących 24-ch budynkach:
- Osiedle Żeromskiego blok 3, 32, 39, 51, 52.
  - Osiedle Batorego blok 8, 10, 11, 12 ,27,28.
  - Osiedle Centrum blok 7B i 12.
  - Osiedle Wschód blok 3, 23B.
  - Osiedle Teklin blok 7b, 10, 11, 27, 39, 40.
  - Osiedle Piękna blok 3, 9A, 9B.
- 2.8. Wyniesienie wyłącznika głównego prądu ze skrzynkami na zewnątrz w budynku wysokim nr 15 osiedla Teklin.
- 2.9. Wymiana okienek piwnicznych drewnianych na plastikowe w 6-ciu budynkach AZO Wschód:
- Osiedle Wschód blok 2, 5, 6, 30.
  - Osiedle Teklin blok 1A, 23.
- 2.10. Wymiana nawierzchni podłóg i nastopnic na klatkach schodowych (przykrycie płytkami ceramicznymi) w 5-ciu budynkach AZO Wschód
- Osiedle Wschód blok nr 2, 5.
  - Osiedle Teklin blok nr 1A, 30, 31(połowa).
- 2.11. Modernizacja dróg osiedlowych w północnej Dzielnicy Mieszkaniowej, w tym:
- Poszerzenie zatok parkingowych przy budynkach T36, T35-T37, T31-T37 i Piękna blok 9B
  - Przebudowa dróg osiedlowych przy budynku T34 oraz Teklin 27 i 28 (I etap).
- 2.12. Zakończenie realizacji (rozpoczętej w 2018 roku) otwartej strefy rekreacyjnej (tzw. skwer 60-lecia ŻSM) na osiedlu Żeromskiego, pomiędzy ODK i budynkami nr 17-31-32.

### **3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO – PRAWNYCH**

- 3.1. Kontynuowanie akcji wymiany wodomierzy, tracących swoją legalizację w 2019 roku. Są to wodomierzy typu Smart+ (z nakładką radiową). W 2019 roku przewidziano ich wymianę w 28-u budynkach AZO Wschód.
- 3.2. Prowadzenie akcji wymiany termostaworów na termostawory Herza (z ograniczeniem dolnej regulacji do 16°C).
- W Północnej Dzielnicy- wszędzie tam, gdzie użytkownicy lokali nie udostępnili ich do takiej wymiany (ok. 140 lokali).
  - W budynku nr 54 osiedla Żeromskiego, gdzie funkcjonowały zawory starego typu (polskie).

- 3.3. Kontynuowanie ciągłych działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoboru nierozliczającej się wody w poszczególnych budynkach.
- 3.4. Prowadzenie działań kontrolnych i analitycznych pozwalających ograniczyć dysproporcje w cenie podgrzania wody w poszczególnych budynkach.
- 3.5. Ciągła współpraca z Gminą i jej służbami w kierunku usprawnienia systemu wywozu nieczystości z osiedli.

#### **4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO – PRAWNYCH**

- 4.1. Bieżące śledzenie zmian w ustawodawstwie spółdzielczym i innych ustawach gospodarczych mających wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni. Uwzględnianie tych zmian w wewnętrznych unormowaniach prawnych Spółdzielni i w jej bieżących działaniach gospodarczych.
- 4.2. Ciągły nadzór i doskonalenie systemu rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i remontowych, kosztów dostaw wody do lokali i jej podgrzania oraz innych mediów. Prowadzenie szerokiej informacji i edukacji mieszkańców w tym zakresie.
- 4.3. Prowadzenie systematycznych działań windykacyjnych i ich intensyfikacja wobec dłużników, dla dalszego ograniczania poziomu zadłużeń w opłatach za lokale. Doskonalenie dotychczasowych i poszukiwanie nowych skutecznych metod windykacyjnych.

Zarząd ŻSM