

## Sprawozdanie

### z działalności Rady Nadzorczej za 2015rok.

Obecna Rada Nadzorcza rozpoczęła działalność od lipca ubiegłego roku po wyborze na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 27.06.2015r.

W okresie sprawozdawczym tj. od 27.06.2015r. do 31.12.2015r.. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- |                        |                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Henryk Mędrecki     | - Przewodniczący Rady Nadzorczej                                             |
| 2. Hanna Jurczak       | - Zastępca Przewodniczącej Rady i członek Komisji Rewizyjnej                 |
| 3. Halina Kwiatkowska  | - Sekretarz i członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej                      |
| 4. Jadwiga Dawidczyk   | - członek Komisji Członkowsko -Mieszkaniowej                                 |
| 5. Cecylia Jankowska   | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej i członek Kom. Członkowsko-Mieszkaniowej |
| 6. Anna Krzysiak       | - członek Komisji Rewizyjnej                                                 |
| 7. Marianna Mielczarek | - członek Komisji Techniczno- Inwestycyjnej                                  |
| 8. Stanisław Podgórski | - Przewodniczący Komisji Techniczno-Inwestycyjnej                            |
| 9. Ewa Rogacka         | - członek Komisji Techniczno- Inwestycyjnej                                  |
| 10. Ewa Sikora         | - członek Komisji Techniczno- Inwestycyjnej                                  |
| 11. Elżbieta Skłudzka  | - Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej                           |

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej i 6 posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęła 31 uchwał w sprawach będących przedmiotem obrad między innymi :

#### w lipcu

- Na pierwszym posiedzeniu w dniu 03.07.2015r. Rada ukonstytuowała się wybierając ze swego grona przewodniczącego, zastępcę, sekretarza i 3 komisje- Rewizyjną, Członkowsko-Mieszkaniową i Techniczno- Inwestycyjną.

#### w sierpniu

- Dokonała analizy wyników finansowych Spółdzielni za I półrocze 2015r.zwracając szczególną uwagę na koszty i zadłużenia.
- Przeanalizowała wniosek Zarządu o II korektę planu rzeczowo-finansowego robót remontowych na 2015r.
- Zajmowała się korespondencją dotyczącą zadłużeń czynszowych członków i innych osób pomagających im w rozwiązywaniu trudnych i skomplikowanych sytuacji rodzinnych i finansowych.



we wrześniu

- Uchwaliła korektę planu rzeczowo-finansowego robót remontowych przyjętych do wykonania w 2015r. finansowanych w ramach funduszu remontowego . Korekta uwzględniła decyzję Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu zysku netto za 2014r. w wysokości **182.014, 77** zł na fundusz remontowy. co pozwoliło na zwiększenie zakresu robót na wszystkich osiedlach.

w październiku

- Przeprowadziła rozmowy z osobami zalegającymi z opłatami za eksploatację mieszkań, które Zarząd skierował do wykluczenia w związku z długotrwałym zadłużeniem (ponad 8- miesięcznym).
- Rada Nadzorcza pozbawiła członkostwa 1 członka, od kilku przyjęła deklaracje umożliwiające uregulowanie zaległości w ratach ,bądź wyznaczyła termin na całkowitą spłatę zadłużenia.
- Dokonała wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015r. przyjmując ofertę Firmy POL-TAX Sp. z o.o. z Warszawy jako najkorzystniejszą cenowo mającą duże doświadczenie w dziedzinie spółdzielczości, profesjonalną i rzetelnie realizującą warunki umowy, co potwierdza dotychczasowa współpraca z tą spółką.

w listopadzie

- dokonała analizy wyników finansowych Spółdzielni za trzy kwartały 2015r. , w tym zadłużeń na lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz kosztów na poszczególnych działalnościach.
- Uchwałą nr 29/21 z dnia 24.11.2015r. uchwaliła plan gospodarczy na 2016r. Rada Nadzorcza zatwierdzając stawki opłat na rok następny utrzymała je na dotychczasowym poziomie.
- Przeanalizowała przedłożony przez Zarząd plan remontów na 2016r. i opinie Rad Osiedlowych.

w grudniu

- Uchwałą nr 31/23 z dnia 15.12.2015r. Rada na wniosek Zarządu uchwaliła plan rzeczowo-finansowy robót remontowych przewidzianych do realizacji w 2016r. finansowanych w ramach odpisu na fundusz remontowy.
- Przeanalizowała stan zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz realizację zobowiązań składanych przez członków na posiedzeniu Rady Nadzorczej w październiku.

Rada Nadzorcza dokonała podsumowania swojej działalności w II połowie 2015r.

Na każdym posiedzeniu Rada rozpatrywała sprawy zgłaszane przez mieszkańców w formie pisemnej bądź bezpośrednio do członków Rady Nadzorczej lub Zarządu. Rada Nadzorcza co kwartał dokonywała analizy wyników finansowych Spółdzielni. Na bieżąco kontrolowała sytuację finansową, sprawdzała wpływy i wydatki, śledziła i porównywała stan zadłużenia czynszowego.



Rada stwierdza, że zadłużenie na lokalach mieszkalnych na koniec grudnia 2015r. w porównaniu do stycznia 2015r. wzrosło o 53.769,03zł i na dzień 31.12.2015r wynosi 1.173.526,94 zł.

Na lokalach użytkowych zadłużenie zmalało o 13.342,14 zł i na 31.12.2015r. wynosi 109.669,75zł.

Zdaniem Rady Nadzorczej prowadzone przez Zarząd działania windykacyjne okazały się mniej skuteczne niż w zeszłym roku.

Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2015r. wynosi 1.283.196, 69 zł.

W całym 2015r. z powodu długotrwałego zalegania z opłatami za eksploatację mieszkań i lokali użytkowych wezwano na posiedzenie Rady Nadzorczej 18 osób, z czego Rada wykluczyła 8 członków z lokali mieszkalnych i 2 członków z lokali użytkowych.

W związku z zakończeniem w czerwcu kadencji poprzedniej Rady przypominamy, że sprawozdanie z I półrocza 2015r. złożyła ustępująca Rada na zeszłorocznym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Podsumowując cały 2015 rok Rada Nadzorcza stwierdza, że nie ma żadnych istotnych zagrożeń dla dalszej działalności Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest dobra, o czym świadczy chociażby wypracowany zysk netto w kwocie 193.974,25 zł. Przetargi na zadania remontowe i usługi odbywają się przy udziale członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli. Roboty remontowe również odbierane są komisyjnie przy udziale Komisji Techniczno-Inwestycyjnej Rady Nadzorczej i Rad Osiedli. Rada Nadzorcza dziękuje za zaangażowanie i skuteczność działań obecnego Zarządu, pracowników, Rad Osiedli i naszych członków.

W związku z powyższym na podstawie dokonanej oceny pracy Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu jako najwyższemu organowi w Spółdzielni do przyjęcia następujące wnioski:

### WNIOSEK NR 1

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę pozytywną opinię wyrażoną przez biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 rok wnosi o zatwierdzenie tegoż sprawozdania zbadanego przez biegłego rewidenta Panią Jolantę Kaźmierczak przeprowadzającą badanie w imieniu Firmy POL-TAX sp. z o.o. 03-982 Warszawa ul. Bora Komorowskiego 56C

### WNIOSEK NR 2

Rada Nadzorcza wnosi o udzielenie absolutorium za 2015 rok Zarządowi Spółdzielni w osobach:

- |                                               |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Prezesowi Zarządu                          | - Jadwidze Zielonce       |
| 2. Zastępcy Prezesa ds. Inwestycji i Remontów | - Jarosławowi Kulawiakowi |

### WNIOSEK NR 3

Rada Nadzorcza wnioskuje o zatwierdzenie przeznaczenia zysku netto za 2015 rok w wysokości 193.974,25 zł na fundusz remontowy zgodnie z § 19 ust. 5 i § 73 ust.1 pkt b Statutu Spółdzielni.

EKRETAŹ RADY NADZORCZEJ  
SML-W "DAŻNOŚĆ"  
w Nowym Dworze Mazowieckim

Halina KWIATKOWSKA

RZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
SML-W "DAŻNOŚĆ"  
w Nowym Dworze Mazowieckim

Henryk MĘDRECKI



## Sprawozdanie z działalności Rady Osiedli 'Pólko', „Szerokołęczna” i „Tylna” za okres od lipca 2015r. do grudnia 2015r.

Rada Osiedli składa się:

1. Gontarczyk Jolanta - Przewodniczący
2. Bogucka Stanisława - Zastępca Przewodniczącej
3. Sobczyńska Hanna - Sekretarz
4. Kołodziejka Marianna - Członek
5. Męzińska Grażyna - Członek

wybrana została na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni "Dążność" w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 27 czerwca 2015r.

**I:** W okresie sprawozdawczym odbyło się 10 spotkań Rady- w tym jedno zebranie z mieszkańcami, w którym uczestniczyło kilkanaście osób/ miesiąc listopad 2015r./.  
Sprawy omawiane na posiedzeniach Rady przekazywane były na bieżąco Zarządowi i Administracji Spółdzielni.

**II:** Członkowie Rady Osiedli uczestniczyli w komisjach przetargowych, w odbiorach wykonanych robót i usług.

Rada opiniowała plany gospodarcze Spółdzielni i ich korekty.

Przy współpracy z Administracją naszych osiedli dokonała oceny ogródków i balkonów w ramach konkursu "Piękniej nasze osiedla", wybrała najładniejsze, które zostały nagrodzone na spotkaniu zorganizowanym przez Zarząd Spółdzielni w grudniu 2015r. Dziękujemy Pani Wandzie Tomaszewskiej za wkład pracy w organizację tego spotkania, Zarządowi Spółdzielni za upominki dla wyróżnionych.

**III.** Rada Osiedli „Pólko”, „Szerokołęczna” i „Tylna” dziękuje Zarządowi Spółdzielni –a szczególnie Pani Prezes Jadwidze Zielonce -za dobrą współpracę, zaangażowanie w rozwiązywaniu problemów Członków Spółdzielni. Dziękujemy Paniom Administratorkom - Bogusławie Kobuszewskiej i Izabeli Ramus za duży wkład pracy, Wandzie Tomaszewskiej za wkład pracy i pomoc w rozwiązywaniu problemów.

**RADA OSIEDLI**  
"Pólko", "Szerokołęczna" i "Tylna"  
przy SML -W " Dążność  
w Nowym Dworze Mazowieckim



# SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady „Osiedla Młodych” od 01.07.2015  
do 31.12.2015r**

Rada „Osiedla Młodych” została wybrana na Walnym Zgromadzeniu członków w czerwcu 2015 roku i pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący: Henryk Rużański  
Z-ca przewodniczącego: Maria Gołębiowska  
Sekretarz: Marianna Mielczarek  
Członek : Daniela Kmiec  
Członek: Halina Kwiatkowska złożyła rezygnację z  
członka rady 10 lipca 2015 r.

1. W II półroczu 2015 roku Rada Osiedla odbyła 8 protokołowanych posiedzeń, na których zapoznała się z ogólnymi zadaniami zgodnymi ze Statutem Spółdzielni, i na których poruszano wiele spraw dotyczących mieszkańców.
2. W omawianym okresie sprawozdawczym członkowie Rady Osiedla uczestniczyli:
  - w 8 przetargach na roboty remontowe
  - w 10 odbiorach robót
  - w 1 spotkaniu z Zarządem Spółdzielni
3. Rada Osiedla wraz z Zarządem i administracją „Osiedla Młodych” ogłosiła konkurs „Pamiętajcie o ogródach”. Członkowie Rady wspólnie z pracownikami administracji, dokonali dwukrotnego przeglądu ogródków i balkonów. Do nagrody wytypowano 23 najładniejsze balkony i ogródki. Na spotkaniu zorganizowanym w dniu 09.12 2015r w klubie „SMERF” mieszkańcy najładniejszych balkonów i ogródków zostali nagrodzeni upominkami.



W miłej atmosferze Zarząd, przedstawiciele Rady Nadzorczej i Rady Osiedla podziękowali nagrodzonym za wkład wniesiony w upiększanie naszego Osiedla - zachęcając do dalszej pracy.

4. Rada zapoznała się i pozytywnie zaopiniowała II korektę planu remontów na 2015 rok. oraz plan remontów na 2016 rok.

Zwróciła się również z propozycją aby w miarę zaoszczędzonych środków uzyskanych z przetargów, przeznaczyć je na dalszy remont ciągów pieszych : gen. Berlinga, Szarych Szeregów i Wojska Polskiego.

W załączeniu:

1. Protokół Rady „Osiedla Młodych”

Sekretarz



Przewodniczący



Członkowie

1.



2.





Ldz. 4-M/05/IV/16

Warszawa, dn. 05.04.2016 r.

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

**dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –Własnościowej „DAŻNOŚĆ”**

**z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim,**

**ul. Bohaterów Modlina 28**

**dotycząca sprawozdania finansowego za 2015 rok**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „DAŻNOŚĆ”** z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim (05-100), ul. Bohaterów Modlina 28, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **51 230 668,46 zł**
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., wykazujący zysk netto **193 974,25 zł**
- 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **1 377 854,16 zł**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **185 592,39 zł**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 330 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności ze stosowanymi przez jednostkę zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.



Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie ze stosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

*Warszawa, dnia 31 marca 2016 roku*

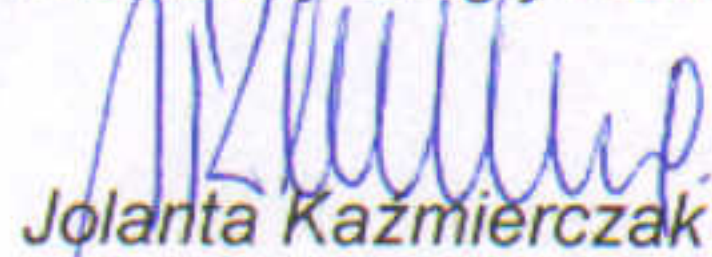
*W imieniu:*

*POL-TAX Sp. z o.o.*

*Podmiot uprawniony do badania*

*sprawozdań finansowych pod numerem 2695*

*Kluczowy Biegły Rewident*

  
*Jolanta Kazmierczak*

*Nr w rejestrze 11678*

**POL-TAX Sp. z o.o.**

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa

tel. (22) 616-55-11, 616-55-12, fax. 616-60-95

NIP 113-23-76-412, REGON 015205213

.....  
*(Siedziba podmiotu uprawnionego  
do badania sprawozdań finansowych)*



Ldz. 4-M/05/IV/16

Warszawa, dn. 05.04.2016 r.

**Raport**  
**uzupełniający opinię biegłego rewidenta**  
**z badania sprawozdania finansowego**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej**  
**„DAŻNOŚĆ”**  
**z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim,**  
**ul. Bohaterów Modlina 28**  
**za rok obrotowy 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.**

**A. Część ogólna**

1. Badanie dotyczy sprawozdania finansowego za rok 2015 **Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „DAŻNOŚĆ”**, na które składa się:
  - 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego
  - 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **51 230 668,46 zł**
  - 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., wykazujący zysk netto **193 974,25 zł**
  - 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **1 377 854,16 zł**
  - 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **185 592,39 zł**
  - 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2695

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS 0000121840; NIP: 113-23-76-412; Regon: 015205213; Kapitał zakładowy 50.000 zł  
Konto: Bank Zachodni WBK S.A.32 Oddział w Warszawie: 55 1090 1753 0000 0001 0065 8816



2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „DAŻNOŚĆ” prowadzi działalność w oparciu o Statut uchwalony w dniu 31.05.2003 r. Ostatnia wpisana do KRS zmiana została uchwalona przez Walne Zgromadzenie z dnia 15.06.2013 r. Spółdzielnię zawiązano na czas nieokreślony.

Spółdzielnia posiada następujące identyfikatory legalizujące jej działalność:

- a) wpis do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000087904 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
  - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 531-000-42-71,
  - c) numer identyfikacyjny Regon 000492026.
3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym ze statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.
4. Zgodnie z § 17 Statutu Organami Spółdzielni są:
- a) Walne Zgromadzenie
  - b) Rada Nadzorcza
  - c) Zarząd
  - d) Rady Osiedli.

W 2015 roku Zarząd pracował w składzie:

- Prezes Zarządu – p. Jadwiga Zielonka
- Z-ca Prezesa d/ s Inwestycji i Remontów – p. Jarosław Kulawiak

Do dnia zakończenia badania ww. skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie.

5. Głównym księgowym jednostki jest Barbara Sobiesiak.

6. Kapitały własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	39 115 502,57	40 493 356,73
Kapitał (fundusz) podstawowy	9 865 447,59	10 881 632,38
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Kapitał (fundusz) zapasowy	6 930 747,55	7 004 685,02
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	22 125 333,18	22 425 024,56
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych		
Zysk (strata) netto	193 974,25	182 014,77
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w.ujemna)		



7. Spółdzielnia nie jest jednostką powiązaną kapitałowo z innymi jednostkami w rozumieniu art. 3.1.43 ustawy o rachunkowości.
8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółdzielnia zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 59,33 osób, a w roku poprzednim 59,46 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
9. Uchwałą nr 27/19 z dnia 27.10.2015 r. Rady Nadzorczej do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski „POL-TAX” Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (03-982), ul. Generała Tadeusza Bora Komorowskiego 56C lok. 91, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2695 rejestru prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 176/2015 z dnia 02.11.2015 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w okresie od 09.11.2015 r. do 31.03.2016 r. (z przerwami) w siedzibie badanej spółdzielni oraz siedzibie podmiotu audytorskiego.
11. Podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Jolanta Kaźmierczak (nr rej. 11678) biorący udział w badaniu oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2015r., poz. 1011).
12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski „POL-TAX” Sp. z o. o. i otrzymało opinię bez zastrzeżeń i dodatkowych objaśnień. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone w dniu 27 czerwca 2015 roku przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 4. Zysk bilansowy Uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia przeznaczono w całości na fundusz remontowy.
13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:
  - stosownie do art. 69 ust. 1 i 1„a” ustawy o rachunkowości i podlegające przepisom KRS - złożone w KRS w dniu 03.07.2015 r.,
  - stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992 r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 07.07.2015 r.
14. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła badającym prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.  
Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.



15. Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:
- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
  - b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
  - c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.
16. W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużono się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowano o poprawności badanej pozycji. Badanie sprawozdania finansowego zaplanowano i przeprowadzono w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Badanie w zakresie rozliczeń z budżetem i zrównanych z nimi sprowadziło się do sprawdzenia tych kwestii w stopniu umożliwiającym sporządzenie opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Badanie przeprowadzono tylko w stosunku do prawidłowości sald dotyczących rozrachunków publiczno-prawnych wykazanych w bilansie. Wydana opinia nie stanowi opinii podatkowej.



**B. Sytuacja ekonomiczno – finansowa****1. Analiza bilansu****Aktywa**

Lp.	Wyszczególnienie	2015		2014		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	9	10
		2015/2014					
A.	Aktywa trwałe	45 676,0	89,2	47 729,9	88,8	(2 053,9)	95,7
I.	Wartości niematerialne i prawne						
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	37 184,9	72,6	38 682,4	71,9	(1 497,5)	96,1
III.	Należności długoterminowe	8 491,1	16,6	9 047,4	16,8	(556,4)	93,9
1.	Od jednostek powiązanych						
IV.	Inwestycje długoterminowe						
a)	w jednostkach powiązanych						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B.	Aktywa obrotowe	5 554,7	10,8	6 040,2	11,2	(485,5)	92,0
I.	Zapasy	27,1	0,1	33,4	0,1	(6,3)	81,2
II.	Należności krótkoterminowe	1 486,2	2,9	1 619,1	3,0	(132,9)	91,8
1.	Należności od jednostek powiązanych						
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 020,5	7,8	4 206,1	7,8	(185,6)	95,6
a)	w jednostkach powiązanych						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	20,8	0,0	181,7	0,3	(160,8)	11,5
<b>Aktywa razem</b>		<b>51 230,7</b>	<b>100,0</b>	<b>53 770,1</b>	<b>100,0</b>	<b>(2 539,4)</b>	<b>95,3</b>



## Pasywa

Lp.	Wyszczególnienie *	2015		2014		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
						2015/2014	
1	2	3	4	5	6	9	10
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>39 115,5</b>	<b>76,4</b>	<b>40 493,4</b>	<b>75,3</b>	<b>(1 377,9)</b>	<b>96,6</b>
I.	Fundusz podstawowy	9 865,4	19,3	10 881,6	20,2	(1 016,2)	90,7
II.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy (wielkość ujemna)						
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)						
IV.	Fundusz zapasowy	6 930,7	13,5	7 004,7	13,0	(73,9)	98,9
V.	Fundusz z aktualizacji wyceny	22 125,3	43,2	22 425,0	41,7	(299,7)	98,7
VI.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych						
VIII.	Zysk (strata) netto	194,0	0,4	182,0	0,3	12,0	106,6
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>12 115,2</b>	<b>23,6</b>	<b>13 276,7</b>	<b>24,7</b>	<b>(1 161,6)</b>	<b>91,3</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania						
II.	Zobowiązania długoterminowe	8 518,4	16,6	9 075,7	16,9	(557,3)	93,9
1.	Wobec jednostek powiązanych						
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 111,5	6,1	3 999,6	7,4	(888,1)	77,8
1.	Wobec jednostek powiązanych						
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	485,2	0,9	201,3	0,4	283,9	241,0
<b>Aktywa razem</b>		<b>51 230,7</b>	<b>100,0</b>	<b>53 770,1</b>	<b>100,0</b>	<b>(2 539,4)</b>	<b>95,3</b>



## 2. Rachunek zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok		2014 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
						2015/2014	
1	2	3	4	5	6	9	10
<b>A. Działalność podstawowa</b>							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	17 996,7	97,5	18 203,5	98,3	(206,7)	98,9
2.	Koszt własny sprzedaży	17 826,5	98,6	17 833,5	98,1	(7,0)	100,0
3.	Wynik na sprzedaży	170,3		370,0		(199,7)	46,0
<b>B. Pozostała działalność operacyjna</b>							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	321,6	1,7	142,8	0,8	178,8	225,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	253,6	1,4	327,1	1,8	(73,6)	77,5
3.	Wynik na działalności operacyjnej	68,0		(184,3)		252,3	(36,9)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	238,3		185,6		52,6	128,4
<b>D. Działalność finansowa</b>							
1.	Przychody finansowe	136,9	0,7	178,8	1,0	(41,8)	76,6
2.	Koszty finansowe			20,0	0,1	(20,0)	
3.	Wynik na działalności finansowej	136,9		158,8		(21,8)	86,3
<b>E. Zdarzenia nadzwyczajne</b>							
1.	Zyski nadzwyczajne						
2.	Straty nadzwyczajne						
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych						
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	375,2		344,4		30,8	108,9
1.	Podatek dochodowy	181,2		162,4		18,9	111,6
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)						
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	181,2		162,4		18,9	111,6
	Zysk (strata) netto (F-G)	194,0		182,0		12,0	106,6

Przychody ogółem	18 455,2	100,0	18 525,0	100,0	(69,8)	99,6
------------------	----------	-------	----------	-------	--------	------

Koszty ogółem	18 080,0	100,0	18 180,6	100,0	(100,6)	99,4
---------------	----------	-------	----------	-------	---------	------



## Analiza według podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych

Nazwa wskaźnika i jego wzór				2015	2014
1	<b>Wskaźnik płynności finansowej I stopnia</b> aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	1,79	1,58
2	<b>Wskaźnik płynności finansowej II stopnia</b> aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1	krotność	1,77	1,52
3	<b>Wskaźnik płynności finansowej III stopnia</b> inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	1,29	1,10
4	<b>Spływ należności (w dniach)</b> średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	27	30
5	<b>Splata zobowiązań (w dniach)</b> średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	46	52

W 2015 roku wskaźniki płynności uległy zwiększeniu w stosunku do roku poprzedniego, utrzymując się na wysokim poziomie. Cykl spływu należności uległ skróceniu o 3 dni w stosunku do roku poprzedniego, przy równoczesnym skróceniu cyklu spłaty zobowiązań o 6 dni.

#### 4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie)

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że nie istnieje zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w roku następnym po badanym w niezmnieszonej istotnie zakresie.



## C. Część szczegółowa

### 1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości

#### 1.1. Księgowość jednostki

W 2015 roku księgowość spółdzielni funkcjonuje na podstawie Uchwały Zarządu nr 334/39 z dnia 27.11.2014 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2014 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości.

#### 1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego S.bit,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości,
- e) jednostka przechowuje zbiory na magnetycznych dyskach twardych; dowody księgowe, księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe przechowywane są w siedzibie Zarządu jednostki, zgodnie z art. 74 ustawy o rachunkowości.

### 2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów przeprowadzona do bilansu rocznego na mocy Zarządzenia Zarządu nr 31 z dnia 21.10.2015 r., oraz Zarządzeń Zarządu nr 36 i 37 z dnia 10.12.2015 r., została dokonana zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

### 3. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSU i RZiS

#### 3.1. Aktywa – wybrane pozycje:

**Rzeczowe aktywa trwałe** wynoszą **37.184,9 tys. zł**, głównie obejmują środki trwałe: budynki i lokale oraz obiekty inżynierii lądowej oraz grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów). Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych w badanym roku uległa zmniejszeniu o 1.497,5 tys. zł, przede wszystkim na skutek dokonanych odpisów umorzeniowych oraz z tytułu przekształcenia praw do lokali. Stawki umorzeniowe zastosowano poprawnie. W dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego za 2015 rok przedstawiono zmiany w stanie aktywów trwałych.

**Należności długoterminowe** wykazane w wysokości **8 491,1 tys. zł** dotyczą odsetek skapitalizowanych od kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe. Kwoty potwierdzone przez PKO Bank Polski S.A. Oddział 2 Warszawa. Kwoty sukcesywnie spłacane do Banku.



**Należności krótkoterminowe** od pozostałych jednostek wynoszą **1.486,2 tys. zł**. Głównie obejmują należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 1.364,0 tys. zł, które przede wszystkim dotyczą należności od członków i najemców z tytułu eksploatacji, czynszów i innych opłat. Należności wykazane w bilansie zostały pomniejszone odpisy aktualizacyjne w wysokości 3,5 tys. zł.

**Inwestycje krótkoterminowe** wykazane w wysokości **4.020,5 tys. zł**, obejmują:

- środki pieniężne w kasie i w bankach 3.919,6 tys. zł
- inne aktywa pieniężne 100,9 tys. zł

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych na dzień bilansowy potwierdzony jest przez Bank Pekao S.A. Stan środków pieniężnych zgromadzonych w kasie i na rachunkach bankowych zgodny jest ze stanem wykazanym w spisie z natury, wyciągach bankowych oraz wynika z ewidencji księgowej. Inne aktywa pieniężne wykazane w kwocie 100,9 tys. zł stanowią weksle otrzymane od najemców na zabezpieczenie urządzeń i czynszu. Środki pieniężne w kasie oraz weksle obce zostały zinwentaryzowane na dzień bilansowy metodą spisu z natury. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

### 3.2. Pasywa – wybrane pozycje

**Fundusze własne** wykazano w bilansie w wysokości **39.115,5 tys. zł**. Na dzień bilansowy fundusze wyceniono w wartości nominalnej z pomniejszeniem o dokonane odpisy umorzeniowe funduszy podstawowych. Fundusz własny uległ zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego o 1.377,9 tys. zł. Szczegółowe zmiany poszczególnych pozycji funduszy własnych zostały prawidłowo przedstawione w Zestawieniu zmian w funduszu własnym.

**Zobowiązania z tyt. dostaw i usług** wykazano w wysokości **2.079,1 tys.** Spółdzielnia nie posiada przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług. Do dnia zakończenia badania zobowiązania regulowano terminowo.

**Inne zobowiązania** wykazane w wysokości **891,4 tys. zł**, głównie obejmują zatrzymane kaucje za roboty remontowe oraz kaucje wpłacone przez najemców lokali użytkowych.

### 3.3. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje:

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

**Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi** 17.996,7 tys. zł

obejmują:

- przychody ze sprzedaży produktów 18.283,2 tys. zł
- zmianę stanu produktów - 286,5 tys. zł

Zmianę stanu produktów stanowi nadwyżka przychodów nad kosztami GZM. Zastosowane stawki do naliczania opłat za czynsze lokali mieszkalnych wynikają ze stawek ustalonych w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na 2015 rok.

**Koszty działalności operacyjnej** poniesione w wysokości **17.826,5 tys. zł**, przedstawiono w Rachunku zysków i strat według poszczególnych rodzajów. Koszty zostały ustalone w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału. Odzwierciedlają we wszystkich istotnych aspektach przebieg operacji gospodarczych.



**Pozostałe przychody operacyjne** wykazane w wysokości **321,6 tys. zł** zostały prawidłowo udokumentowane i zakwalifikowane do pozostałych przychodów operacyjnych, z uwzględnieniem ustawowego zakazu ich kompensowania wynikającego z art.7 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

**Pozostałe koszty operacyjne** poniesione w wysokości **253,6 tys. zł** zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością Spółdzielni.

**Zysk netto** z działalności gospodarczej wynosi **194,0 tys. zł**.

W 2015 roku Spółdzielnia wygenerowała zysk brutto z działalności gospodarczej w wysokości **375,2 tys. zł**. Należny podatek dochodowy wykazano w wysokości **181,2 tys. zł**. W zakresie rozliczeń podatkowych jednostka wykazała w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego”, przekształcenia wyniku brutto w wynik netto. Rozliczenie z budżetem z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, nie ma charakteru audytu podatkowego.

#### **4. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego**

##### **4.1. Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz z księgami rachunkowymi, wykazując zmniejszenie stanu środków pieniężnych w wysokości 185,6 tys. zł.

##### **4.2. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym**

Spółdzielnia kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące zmniejszenie kapitału własnego o 1.377,9 tys. zł., zgodnie z bilansem oraz księgami rachunkowymi.

##### **4.3. Informacja dodatkowa**

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych.

Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi.

##### **4.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki**

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

##### **4.5. Naruszenie przepisów prawa**

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

##### **4.6. Zdarzenia po dacie bilansu**

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2015 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu zakończenia badania.



## 5. Podsumowanie

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 12 stron kolejno numerowanych i opatrzonych parafą kluczowego biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2015 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Warszawa, dnia 31 marca 2016 roku

W imieniu:

POL-TAX Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych pod numerem 2695

Kluczowy Biegły Rewident



Jolanta Kazmierczak

Nr w rejestrze 11678

**POL-TAX Sp. z o.o.**

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa  
tel. (22) 616-55-11, 616-55-12, fax. 616-60-95  
NIP 113-23-76-412, REGON 015205213

.....  
(Siedziba podmiotu uprawnionego  
do badania sprawozdań finansowych)



## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2015

1. **Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Dążność”**  
**05-100 Nowy Dwór Mazowiecki ul. Boh. Modlina 28**
2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu .
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy pod numerem **KRS 87904**
4. Statystyczny numer identyfikacyjny REGON **000492026**
5. Numer identyfikacji podatkowej **531-000-42-71**
6. Spółdzielnia swoją działalność rozpoczęła **22.08.1959 r.**
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się od 01.01.2015 r. a kończący się 31.12.2015 r.
8. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w zakresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami.  
W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
11. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.  
W rachunku zysków i strat Spółdzielni za 2015 r. zostały ujęte wszystkie przychody osiągnięte, przypadające na rzecz Spółdzielni według cen sprzedaży, wynikających z zawartych umów, kalkulacji opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych dla członków, inne przychody osiągnięte przez Spółdzielnię oraz obciążające je koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku 2015 niezależnie od terminu zapłaty.  
Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok obrotowy, a rozliczenie za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym na rozliczeniach międzyokresowych przychodów.



12. Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych Spółdzielnia zastosowała metodę pośrednią.

13. Aktywa i pasywa wyceniono w/g zasad określonych ustawą o rachunkowości :

- Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, wartości przeszacowane po aktualizacji pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.
- Środki trwałe stanowiące zasoby mieszkaniowe sfinansowane z funduszu zasobowego oraz wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi podlegają umorzeniu
- Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
- należności długoterminowe i zobowiązania długoterminowe w kwocie wymaganej zapłaty
- należności, roszczenia i zobowiązania w kwotach wymagających zapłaty
- środki pieniężne według wartości nominalnej
- rozliczenia międzyokresowe w wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów
- Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzaju i zasad określonych przepisami statutu.
- Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych/umorzeniowych stanowi plan amortyzacji na rok 2015 określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

14. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Informacja dodatkowa
3. Bilans
4. Rachunek zysków i strat – wersja porównawcza
5. Zestawienie zmian w kapitale(funduszu) własnym
6. Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia
7. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Nowy Dwór Maz. dn..15.02.2016 r.

Członkowie Zarządu:

Sporządził:

**GLÓWNY KSIĘGOWY**

*Barbara Sobiesiak*

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów  
*Mur*  
mgr inż. Jarosław Kulański

PREZES ZARZĄDU  
*Mur*  
inż. Jadwiga Ziłłonka



## Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

### Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Dążność” za 2015 r.

Powyższa informacja dodatkowa została opracowana na podstawie ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. Nr.121 poz.591 z późniejszymi zmianami)

#### I.

1. Rzeczowe aktywa trwałe wycenione są według ich wartości początkowej w oparciu o ponoszone koszty ich wytworzenia lub cenę nabycia pomniejszoną o umorzenie i są przeszacowane zgodnie z Zarządzeniem Ministra Finansów z dnia 20.01.1995 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Budynki zostały przeszacowane członkowskim kosztem budowy ustalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr.117/43 z dnia 21.09.1995 r.
2. Odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych dokonuje się metodą liniową w okresach miesięcznych, stosując stawki zgodnie z planem amortyzacji, zatwierdzanym corocznie przez Zarząd Spółdzielni.
3. W roku obrotowym Spółdzielnia nie dokonała zmian zasad księgowości i wyceny składników majątkowych w porównaniu do roku poprzedniego.
4. Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok bieżący ze sprawozdaniem za rok poprzedni.
5. Przeniesiono w 2015 r. na członków prawo odrębnej własności do 18 lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią prawa wieczystego użytkowania gruntów.
6. Spółdzielnia nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu i innych umów.
7. Wszystkie środki trwałe będące na stanie jak i w użytkowaniu są własnością Spółdzielni. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w 2015 roku wykazany został w załączniku nr.1
8. Zobowiązania wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli w Spółdzielni nie występują.
9. Wysokość i zasady wnoszenia przez członków udziałów określa statut Spółdzielni. Członek jest zobowiązany do wniesienia następującej ilości udziałów :
  - lokal mieszkalny - 1 udział
  - lokal użytkowy - 7 udziałów

Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

Fundusz udziałowy:

Stan na 01.01.2015 r.	263.994,95 zł
Zwiększenia	7.880,00 zł
Zmniejszenia	19.085,65 zł
Stan funduszu na 31.12.2015 r.	252.789,30 zł



10. W sprawozdaniu finansowym za 2015 rok fundusze i zysk netto zostały wykazane w wysokości:

Lp	Treść	Fundusz własny	Fundusz podstawowy	Fundusz zapasowy	Fundusz z aktualizacji wyceny	Zysk netto
1.	Stan na początek roku obrotowego	40.493.356,73	10.881.632,38	7.004.685,02	22.425.024,56	182.014,77
2.	Zwiększenia	837.486,27	412.496,27	18.855,77	212.159,98	193.974,25
3.	Zmniejszenia	2.215.340,43	1.428.681,06	92.793,24	511.851,36	182.014,77
4.	Stan na koniec roku obrotowego	39.115.502,57	9.865.447,59	6.930.747,55	22.125.333,18	193.974,25

11. Spółdzielnia w 2015 roku nie tworzyła rezerw.

- odpisy aktualizujące należności na dzień 01.01.2015 r. wynosiły 4.962,31 zł
- zmniejszenie w 2015 r. 1.478,59 zł
- stan odpisów na dzień 31.12.2015 r. wynosi 3.483,72 zł.

12. Zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych wynoszą:

Treść	BO	Spłaty	Obciążenia	BZ
BO 01.01.2015 r.	9.075.749,37	800.112,05	242.781,08	8.518.418,40
Kredyt	28.331,10	977,60		27.353,50
Odsetki skapitalizowane				
Odsetki budżetowe	9.047.418,27	556.353,37		8.491.064,90
Waloryzacja		242.781,08	242.781,08	

13. Suma zobowiązań krótkoterminowych na koniec 2015 r. wynosi 3.111.546,20 zł. i obejmuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków i funduszy specjalnych.

Spółdzielnia nie posiada kredytów, zobowiązań warunkowych, nie udziela żadnych poręczeń i gwarancji.

14. Rozliczenia międzyokresowe obejmują nieodpłatnie przekazane środki trwałe w wysokości 6.576,72 zł oraz wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 478.624,57 zł. na który składa się bilans otwarcia na dzień 01.01.2015 roku w wysokości 192.120,24 zł, zwiększony o wynik 2015 roku w wysokości 286.504,33 zł.



15. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2015 roku wyniosły 20.840,19 zł i obejmują :
- nakłady przyszłych okresów rozliczane ratami 20.589,39 zł
  - podatek naliczony do rozliczenia w następnym okresie 250,80 zł.
16. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie następuje w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.
17. W bilansie za 2015 r. Spółdzielnia zaprezentowała łączny stan funduszu remontowego w pozycji pasywów bilansu „Fundusze specjalne”. w wysokości 4.310,30 zł.

## II.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat .

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2015 roku wyniosły 5.282.993,44 zł, natomiast przychody 5.664.012,77 zł. wynik netto GZM wynosi 286.504,33 zł i zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Gospodarka mediami i energią cieplną podlega rozliczeniu z użytkownikami i zamknęła się po stronie kosztów i wpływów kwotą :

- media 3.533.202,30 zł,
- energia cieplna 5.018.941,57 zł.

## III.

Zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. z późniejszymi zmianami, Spółdzielnia naliczyła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 181.232,00 zł t.j. 19% od podstawy opodatkowania która wyniosła 953.850,14 zł.

W/w wartość naliczonego podatku dochodowego pomniejszyła dochody Spółdzielni za 2015 r.

Rozliczenie do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

a) Przychody podlegające opodatkowaniu p.d.o.p.	18.898.890,70 zł
b) Koszty podatkowe	17.904.618,30 zł
c) dochód brutto	994.272,40 zł
d) dochód zwolniony GZM	40.422,26 zł
e) podstawa opodatkowania	953.850,14 zł
f) Naliczony podatek za 2015 r.	181.232,00 zł



Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2015 rok, po uwzględnieniu wyniku netto na GZM oraz po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych wynosi 193.974,25 zł., który proponujemy przeznaczyć na fundusz remontowy.

#### IV.

W 2015 r. nastąpił spadek środków pieniężnych o kwotę 185.592,39 zł. Posiadane środki pieniężne na początek roku w wysokości 4.206.106,10 zł zostały zmniejszone w:

- działalności operacyjnej - 385.662,40 zł.

natomiast zwiększone w:

- działalności finansowej - 123.628,62 zł

- działalności inwestycyjnej - 76.441,39 zł

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne na koniec 2015 roku wynoszą 4.020.513,71 zł.

#### V.

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym 2015 przedstawia się następująco:

Pracownicy ogółem: - 59,33

w tym:

pracownicy na stanowiskach nierobotniczych - 25,37

pracownicy na stanowiskach robotniczych - 33,96

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów  
*[Signature]*  
mgr inż. Jarosław Kulawiak

PREZES ZARZĄDU  
*[Signature]*  
inż. Jadwiga Zelonka



## 1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych 2015 r.

Nazwa grupy składników	stan na 01.01.2015 r.	PRZYCHODY		ROZCHODY	stan na 31.12.2015 r.
		zakup budynków	przychody inne		
Wartości niematerialne i prawne	24 614,47				24 614,47
<b>Środki trwałe</b>	<b>68 371 511,16</b>	-	<b>60 493,22</b>	<b>797 983,35</b>	<b>67 634 021,03</b>
a) prawo użytkowania wieczystego gruntu	4 605 220,78			31 317,94	4 573 902,84
b) budynki, lokale, prawa	63 041 330,83		950,00	764 765,41	62 277 515,42
c) urządzenia techniczne i maszyny	352 290,04		19 329,60		371 619,64
d) inne środki trwałe	372 669,51		40 213,62	1 900,00	410 983,13

## 2. Umorzenia, amortyzacja wg ksiąg rachunkowych 2015 rok

Nazwa grupy składników	stan na 01.01.2015 r.	umorzenie roczne	amortyzacja środków trwałych	Zmniejszenie z tytułu likwidacji, sprzedaży, nieodpł.przekazania, wyodrębnienia lokali	stan na 31.12.2015 r.	wartość na 01.01.2015	wartość na 31.12.2015
<b>Środki trwałe</b>	<b>29 689 076,73</b>	<b>1 049 224,16</b>	<b>86 150,15</b>	<b>375 347,25</b>	<b>30 449 103,79</b>	<b>38 682 434,43</b>	<b>37 184 917,24</b>
a) prawo użytkowania wieczystego gruntu	929 067,52	68 806,50		6 609,65	991 264,37	3 676 153,26	3 582 638,47
b) budynki, lokale, prawa	28 268 027,38	980 417,66		365 995,87	28 882 449,17	34 773 303,45	33 395 066,25
c) urządzenia techniczne i maszyny	316 142,33		14 598,42		330 740,75	36 147,71	40 878,89
d) inne środki trwałe	175 839,50		71 551,73	2 741,73	244 649,50	196 830,01	166 333,63

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Barbara Sobiesiak

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów

mgr inż. Jarosław Kulański

PREZES Zarządu

inż. Jadwiga Pielonka



**BILANS**  
na dzień 31.12.2015 r.

AKTYWA	Stan na 31.12.2015 r	Stan na 31.12.2014 r	PASYWA	Stan na 31.12.2015 r	Stan na 31.12.2014 r
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>45 675 982,14</b>	<b>47 729 852,70</b>	<b>A. KAPITAŁ ( FUNDUSZ ) WŁASNY</b>	<b>39 115 502,57</b>	<b>40 493 356,73</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	I. Kapitał ( fundusz ) podstawowy	9 865 447,59	10 881 632,38
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Fundusz udziałowy	252 789,30	263 994,95
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów, umorzeń wkładów, waloryzacji wkładów	9 612 658,29	10 617 637,43
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	3.		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4.		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	37 184 917,24	38 682 434,43	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy ( wielkość ujemna )	-	
1. Środki trwałe	37 184 917,24	38 682 434,43			
a) grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)	3 582 638,47	3 676 153,26	III. Udziały (akcje) własne ( wielkość ujemna )		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 395 066,25	34 773 303,45			
c) urządzenia techniczne i maszyny	40 878,89	36 147,71			
d) środki transportu			IV. Kapitał ( fundusz ) zapasowy	6 930 747,55	7 004 685,02
e) inne środki trwałe	166 333,63	196 830,01			
2. Środki trwałe w budowie	-				
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			V. Kapitał ( fundusz ) z aktualizacji wyceny	22 125 333,18	22 425 024,56
III. Należności długoterminowe	8 491 064,90	9 047 418,27			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek (odsetki budżet.)	8 491 064,90	9 047 418,27	VI. Pozostałe kapitały ( fundusze ) rezerwowe		
IV. Inwestycje długoterminowe					
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne			VII. VII. Zysk ( strata ) z lat ubiegłych		
3. Długoterminowe aktywa finansowe					
a) w jednostkach powiązanych:					
- udziały lub akcje			VIII. Zysk ( strata ) netto	193 974,25	182 014,77
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe			B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	12 115 165,89	13 276 722,71
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
V. Długoterminowe rozliczenia międzykresowe			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- długoterminowa		
2. Inne rozliczenia międzykresowe			- krótkoterminowa		
B AKTYWA OBROTOWE	5 554 686,32	6 040 226,74	3. Pozostałe rezerwy		
I. Zapasy	27 143,00	33 407,93	- długoterminowe		
1. Materiały	27 143,00	33 407,93	- krótkoterminowe		



2. Półprodukty i produkty w toku					
3. Produkty gotowe				II. Zobowiązania długoterminowe	8 518 418,40
4. Towary				1. Wobec jednostek powiązanych	9 075 749,37
5. Zaliczki na dostawy				2. wobec pozostałych jednostek	8 518 418,40
II. Należności krótkoterminowe	1 486 189,42	1 619 059,62		a) kredyty i pożyczki	9 075 749,37
1. Należności od jednostek powiązanych				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:				c) inne zobowiązania finansowe	
- do 12 miesięcy				d) inne	
- powyżej 12 miesięcy				III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 111 546,20
b) inne				1. Wobec jednostek powiązanych	3 999 645,50
2. Należności od pozostałych jednostek	1 486 189,42	1 619 059,62		a) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności	
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	1 363 996,15	1 349 608,93		- do 12 miesięcy	
- do 12 miesięcy				- powyżej 12 miesięcy	
- powyżej 12 miesięcy				b) inne	
b) z tytułu podatku, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. i zdrowot. oraz innych świadczeń	21 316,00	101 196,00		2. Wobec pozostałych jednostek	2 998 759,42
c) inne	100 877,27	168 254,69		a) kredyty i pożyczki	3 888 633,34
d) dochodzone na drodze sądowej				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 020 513,71	4 206 106,10		c) inne zobowiązania finansowe	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 020 513,71	4 206 106,10		d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	
a) w jednostkach powiązanych:				- do 12 miesięcy	2 079 140,13
- udziały lub akcje				- powyżej 12 miesięcy	2 079 140,13
- inne papiery wartościowe				e) zaliczki otrzymane na dostawy	
- udzielone pożyczki				f) zobowiązania wekslowe	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	28 257,00
b) w pozostałych jednostkach				h) z tytułu wynagrodzeń	27 954,00
- udziały, akcje				i) inne	891 362,29
- inne papiery wartościowe				3. Fundusze specjalne	112 786,78
- udzielone pożyczki				a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	111 012,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				b) Fundusz remontowy	108 476,48
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 020 513,71	4 206 106,10		c) Inne fundusze specjalne	4 310,30
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 919 562,44	4 105 346,63		IV. Rozliczenia międzyokresowe	485 201,29
- inne środki pieniężne				1. Ujemna wartość firmy	201 327,84
- inne aktywa pieniężne	100 951,27	100 759,47		2. Inne rozliczenia międzyokresowe	485 201,29
2. Inne inwestycje krótkoterminowe				- długoterminowe	201 327,84
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 840,19	181 653,09		- krótkoterminowe	
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>51 230 668,46</b>	<b>53 770 079,44</b>		<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>51 230 668,46</b>
					<b>53 770 079,44</b>

NOWY DWÓR MAZ. 15.02.2016 R.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Barbara Sobiesiak

SPORZĄDZIŁ.

ZASTĘPCA PREZESA

ds. Inwestycji i Remontów

mgr inż. Jarosław Kulański

PREZES ZARZĄDU

inż. Jadwiga Zielenka

ZATWIERDZIŁ.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWA  
"DAŻNOŚĆ" w Nowym Dworze Mazowieckim  
ul. Boh. Modlina 28, 05-100 Nowy Dwór Maz.  
tel. +48 22 775 29 11, fax +48 22 775 29 06

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

ZA OKRES 01.01.2015 - 31.12.2015 R.

WARIANT PORÓWNAWCZY

TREŚĆ	PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK	
	BIEŻĄCY	UBIEGŁY
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:</b>	<b>17 996 738,33</b>	<b>18 203 462,06</b>
- od jednostek powiązanych		
I. przychody netto ze sprzedaży produktów	18 283 242,66	18 195 578,86
II. zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	- 286 504,33	7 883,20
III. koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki		
IV. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>17 826 462,63</b>	<b>17 833 486,52</b>
I. amortyzacja	43 590,55	42 366,58
II. zużycie materiałów i energii	8 068 740,93	8 199 028,35
III. usługi obce	1 882 306,88	1 948 535,43
IV. podatki i opłaty w tym:	842 572,46	854 301,52
- podatek akcyzowy		
V. wynagrodzenia	2 450 111,75	2 443 429,26
VI. ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	541 585,40	530 501,28
VII. pozostałe koszty rodzajowe	3 997 554,66	3 815 324,10
VIII. wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>170 275,70</b>	<b>369 975,54</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>321 573,59</b>	<b>142 797,98</b>
I. zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	176 896,53	
II. dotacje		
III. inne przychody operacyjne	144 677,06	142 797,98
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>253 577,65</b>	<b>327 146,82</b>
I. strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. aktualizacja wartości i aktywów niefinansowych		
III. inne koszty operacyjne	253 577,65	327 146,82
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C + D - E)</b>	<b>238 271,64</b>	<b>185 626,70</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>136 934,61</b>	<b>178 762,88</b>
I. dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II. odsetki, w tym:	136 934,61	178 762,88
- od jednostek powiązanych		
III. zysk ze zbycia inwestycji		
IV. aktualizacja wartości inwestycji		
V. inne		
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>-</b>	<b>20 002,81</b>
I. odsetki w tym:		20 002,81
- dla jednostek powiązanych		
II. strata ze zbycia inwestycji		
III. aktualizacja wartości inwestycji		
IV. inne		
<b>I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F + G - H)</b>	<b>375 206,25</b>	<b>344 386,77</b>
<b>J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)</b>		
I. ZYSKI NADZWYCZAJNE		
II. STRATY NADZWYCZAJNE		
<b>K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I +/- J)</b>	<b>375 206,25</b>	<b>344 386,77</b>
<b>L. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>181 232,00</b>	<b>162 372,00</b>
<b>M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>		
<b>N. ZYSK (STRATA) NETTO (K - L - M)</b>	<b>193 974,25</b>	<b>182 014,77</b>

NOWY DWÓR MAZ. 15.02.2016 ROK

**GŁÓWNY KSIĘGOWY**

*Barbara Sobiesiak*  
SPORZĄDZIŁ  
**Barbara Sobiesiak**

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów

*mgr inż. Jarosław K...*

PREZES ZARZĄD

*inż. Jadwiga Zielonka*  
ZARZĄD



**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM  
 ZA OKRES 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na koniec bieżącego roku tj. 31.12.2015 r	Stan na koniec poprzedniego roku tj. 31.12.2014 r
<b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO)</b>	<b>40 493 356,73</b>	<b>42 247 775,38</b>
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
korekty błędów podstawowych		
<b>I a. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO) KOREKTACH</b> PO	<b>40 493 356,73</b>	<b>42 247 775,38</b>
<b>1. Kapitał (fundusz ) podstawowy na początek okresu</b>	<b>10 881 632,38</b>	<b>11 910 227,05</b>
<b>1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>- 1 016 184,79</b>	<b>- 1 028 594,67</b>
<b>a) zwiększenia z tytułu :</b>	<b>412 496,27</b>	<b>479 455,57</b>
- wpłat udziałów członkowskich	7 880,00	3 699,95
- wpłat członków		
- wolnych środków obrotowych		
- umorzonych kredytów mieszkaniowych		
- nieodpłatnego przyjęcia zasobów mieszkaniowych		
- inne zwiększenia funduszu zasobowego		
- wpłat zaliczek na wkłady		
- wpłat wkładów mieszkaniowych		
- waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych (przeszacowanie zasobami)	76 457,37	256 363,22
- wpłat wkładów budowlanych		
- rozliczenie waloryzacji wkładów na przeniesienie własności lokali		
- inne zwiększenia	977,64	1 377,99
- zmniejszenie umorzenia zasobów mieszkaniowych	327 181,26	218 014,41
<b>b) zmniejszenie z tytułu :</b>	<b>1 428 681,06</b>	<b>1 508 050,24</b>
- wypłat udziałów członkowskich,	19 085,65	44 027,43
- zwrotu kredytów bankowych umorzonych przy rozliczeniu zadań inwestycyjnych w związku z przekształceniem praw lokatorskich		
- wykorzystania wolnych środków obrotowych		
- nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych		
- przeznaczenia wkładów zaliczkowych na wkłady mieszkaniowe i budowlane		
- rozliczenie funduszu zasobowego w związku z przeniesieniem własności lokali		
- rozliczenia wkładów w związku z przeniesieniem własności lokali		
- zwrot wkładów mieszkaniowych i budowlanych	247 893,96	386 199,44
- ustalenie wolnych funduszy środków obrotowych		
- umorzenie zasobów mieszkaniowych	980 417,66	989 539,49
- inne zmniejszenia	4 036,19	
- waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych		
- zużycie lokali mieszkalnych		
- wyodrębnienie własności	177 247,60	88 283,88
<b>1.2. Kapitał ( fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>9 865 447,59</b>	<b>10 881 632,38</b>
<b>2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>- 73 558,75</b>
<b>2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy</b>	<b>-</b>	<b>73 558,75</b>
a) zwiększenie	-	222 158,75
b) zmniejszenie	-	148 600,00
<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>		
a) zwiększenia		
b) zmniejszenia		
<b>3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>		



	Stan na koniec bieżącego roku tj. 31.12.2015 r	Stan na koniec poprzedniego roku tj. 31.12.2014 r
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>7 004 685,02</b>	<b>7 074 058,53</b>
<b>4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>- 73 937,47</b>	<b>- 69 373,51</b>
<b>a) zwiększenia z tytułu:</b>	<b>18 855,77</b>	<b>17 523,62</b>
- wpłat wpisowego	13 569,50	9 800,00
- z podziału zysku (ustawowo)		
- inne wpływy	5 286,27	7 723,62
<b>b) zmniejszenie z tytułu:</b>	<b>92 793,24</b>	<b>86 897,13</b>
- pokrycia straty		
<b>4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>6 930 747,55</b>	<b>7 004 685,02</b>
<b>5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>22 425 024,56</b>	<b>23 142 864,17</b>
<b>5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	<b>- 299 691,38</b>	<b>- 717 839,61</b>
<b>a) zwiększenie (z tytułu)</b>	<b>212 159,98</b>	<b>148 600,00</b>
<b>b) zmniejszenie (z tytułu)</b>	<b>511 851,36</b>	<b>866 439,61</b>
- zbycia środków trwałych		
<b>5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>22 125 333,18</b>	<b>22 425 024,56</b>
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
<b>6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
<b>6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>		
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>		
<b>7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>182 014,77</b>	<b>194 184,38</b>
- korekta błędów podstawowych		
<b>7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>182 014,77</b>	<b>194 184,38</b>
<b>a) zwiększenie (z tytułu)</b>		
- podział zysku z lat ubiegłych		
<b>b) zmniejszenie (z tytułu)</b>	<b>182 014,77</b>	<b>194 184,38</b>
<b>7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>		
- korekta błędów podstawowych		
<b>7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>		
<b>a) zwiększenie (z tytułu)</b>		
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia		
<b>b) zmniejszenie (z tytułu)</b>		
<b>7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		
<b>7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		
<b>8. Wynik netto</b>	<b>193 974,25</b>	<b>182 014,77</b>
a) zysk netto	193 974,25	182 014,77
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>39 115 502,57</b>	<b>40 493 356,73</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>39 115 502,57</b>	<b>40 493 356,73</b>

Nowy Dwór Maz. dnia 15.02.2016 r.

GLÓWNY KSIĘGOWY

*Barbara Sobiesiak*  
Barbara Sobiesiak

SPORZADZIŁ

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów

*mgr inż. Jarosław Kulawicki*  
mgr inż. Jarosław Kulawicki

PREZES ZARZĄDU

*inż. Jadwiga Zielenka*  
inż. Jadwiga Zielenka

ZATWIERDZIŁ



RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony na dzień 31.12.2015 roku

(metoda pośrednia)

(pieczęćka jednostki)

Wyszczególnienie	ROK	
	Bieżący	Poprzedni
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	-	-
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	193 974,25	182 014,77
<b>II. Korekty razem</b>	- 579 636,65	1 095 623,43
1. Amortyzacja	43 590,55	42 366,58
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 136 934,61	- 158 760,07
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5. Zmiana stanu rezerw	-	-
6. Zmiana stanu zapasów	6 264,93	8 249,37
7. Zmiana stanu należności	132 870,20	231 130,65
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 888 099,30	182 781,91
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	444 686,35	984 039,37
10. Inne korekty	- 182 014,77	- 194 184,38
<b>III. Przepływy netto z działalności operacyjnej ( I+/-II )</b>	- 385 662,40	1 277 638,20
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	136 934,61	178 762,88
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	136 934,61	178 762,88
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	136 934,61	178 762,88
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki	136 934,61	178 762,88
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II. Wydatki</b>	60 493,22	372 509,76
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	60 493,22	372 509,76
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ( I - II )</b>	76 441,39	- 193 746,88
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	- 432 724,75	- 1 076 504,49
1. Wpłaty netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	124 606,22	157 359,90
2. Kredyty i pożyczki	- 557 330,97	- 1 233 864,39
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
<b>II. Wydatki</b>	- 556 353,37	- 430 485,68
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	- 556 353,37	- 450 488,49
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	20 002,81
9. Inne wydatki finansowe		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I - II )</b>	123 628,62	- 646 018,81
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem ( A.III +/- B.III +/- C.III )</b>	- 185 592,39	437 872,51
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	- 185 592,39	437 872,51
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	4 206 106,10	3 768 233,59
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu ( F +/- D ), w tym:</b>	4 020 513,71	4 206 106,10
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Nowy Dwór Maz. dnia 15.02.2016 r.

GLÓWNY KSIĘGOWY

SPORZĄDZIŁ  
Barbara Sobiesiak

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów

mgr inż. Jarosław Kulawski

PREZES ZARZĄDU

inż. Jadwiga Zielenka

ZATWIERDZIŁ



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „DAŻNOŚĆ”  
W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM  
ZA 2015 ROK**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa „Dążność”  
w Nowym Dworze Mazowieckim

**działała od 01.01.2015r do 31.12.2015r. na podstawie Tekstu  
Jednolitego Statutu zarejestrowanego postanowieniem Sądu  
Rejonowego z dnia 07.08.2013r. sygnatura sprawy :  
WA.XIVNS.REJ.KRS/023479/13/497.**

Działalnością Spółdzielni w ubiegłym roku kierował Zarząd w składzie :

- |                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| 1. Prezes Zarządu                             | - Jadwiga Zielonka  |
| 2. Zastępca Prezesa ds. Inwestycji i Remontów | - Jarosław Kulawiak |

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowią, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony o postanowienia Statutu i Regulaminu Zarządu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Zadania realizowane były przez zatrudnionych w Spółdzielni pracowników przy przeciętnym zatrudnieniu w 2015r. w przeliczeniu na pełne etaty w ilości 59,33 .  
Podczas 41 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2015 roku, Zarząd podjął 450 kolegialnych decyzji w formie uchwał zgodnie z jego statutowymi kompetencjami. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:  
- spraw członkowsko-mieszkaniowych,  
- przygotowania projektów planu gospodarczo- finansowego, którego jednym z załączników jest plan remontów,



- zabezpieczenia majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonego planu i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowej, współdziałania z organami administracji państwowej oraz z innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi,
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, przygotowania i składania stosownych sprawozdań z działalności,
- analizy wniosków zgłaszanych przez Walne Zgromadzenie czy poszczególnych członków Spółdzielni, Rady Osiedli i Radę Nadzorczą,
- analizy informacji opracowanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni w głównej mierze dotyczące bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- przygotowania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni,

W roku 2015 w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez PKO BP SA Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Warszawa dot. ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych „starego portfela”, która nie wykazała żadnych nieprawidłowości w tym zakresie.

Zasób mieszkaniowy Spółdzielni na koniec grudnia 2015 roku liczył 3.199 lokali mieszkalnych.

Tytuły prawne do lokali w zasobie Spółdzielni przedstawia poniższy wykres:

#### **STRUKTURA MIESZKAŃ SML-W "DAŻNOŚĆ" STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015R. WEDŁUG PRAWA DO LOKALI**

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu -108
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu -1644
- odrębna własność - 1425
- umowa najmu - 8
- bez tytułu prawnego -14



Na dzień 31.12.2015r. Spółdzielnia zrzeszała 3.384 członków na ogólną liczbę zamieszkałych w naszych zasobach 6.931 osób. Tę ilość zamieszkałych ustalono na podstawie oświadczeń składanych do rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych. Należy zwrócić uwagę, że na przestrzeni ostatnich lat maleje liczba członków Spółdzielni i liczba osób zamieszkałych w jej zasobach. Poniższe zestawienie obrazuje jak te wartości maleją w poszczególnych latach.

#### LICZBA CZŁONKÓW

- 31.12.2010R. 3.669
- 31.12.2011R. 3.620
- 31.12.2012R. 3.579
- 31.12.2013R. 3.518
- 31.12.2014R. 3.476
- 31.12.2015R. 3.384

#### LICZBA OSÓB ZAMIESZKAŁYCH

- 31.12.2010R. 7.725
- 31.12.2011R. 7.682
- 31.12.2012R. 7.564
- 31.12.2013R. 7.311
- 31.12.2014R. 7.026
- 31.12.2015R. 6.931

Liczba członków Spółdzielni malała na skutek m.in. skreślenia z rejestru członków z powodu zgonu, wykluczenia z grona członków z powodu długotrwałego zalegania z opłatami czy wystąpienia ze Spółdzielni po sprzedaży mieszkania, a kupujący nie wyrazili chęci nabycia członkostwa.

Kierunki oraz ocenę zmian w aktywach trwałych i obrotowych Spółdzielni, w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów, skuteczność prowadzonych działań windykacyjnych itp. zawiera załącznik „*Działalność finansowa SML-W „Dążność w 2015r*” do niniejszego sprawozdania, prezentujący analizę najistotniejszych obszarów działalności finansowej SML-W „Dążność” w 2015r. Całość gospodarki finansowej Spółdzielni jest co roku badana przez biegłego rewidenta, a wyniki badań wraz z bilansem są przedstawiane do zatwierdzenia przez najwyższy organ Spółdzielni tj. Walne Zgromadzenie Członków.



Zaległości związane z nieregulowaniem opłat za lokale są przedmiotem systematycznej oceny Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. W stosunku do dłużników egzekwowanie należności następuje poprzez kierowanie spraw do sądu i komornika. Na koniec 2015r. kwota zadłużeń wynosiła 1.283.196,69 zł, w tym na lokalach mieszkalnych 1.173.526,94 zł na lokalach użytkowych 109.669,75zł.

W 2015r. wysłano 419 wezwań do zapłaty, do sądu skierowano 242 sprawy. Zarząd na swe posiedzenia wezwał 105 osób zalegających z opłatami. W sprawach zadłużeń Zarząd podchodzi do każdej sprawy indywidualnie, w uzasadnionych przypadkach wyraża zgodę na spłatę zadłużenia w dogodnych uzgodnionych ratach i terminach.

Dzięki prowadzonym działaniom windykacyjnym wyegzekwowano zadłużenia na kwotę 216.662,14 zł.

W ubiegłym roku skutecznie zrealizowano 2 eksmisje. Jeden lokal / w Nowym Dworze Mazowieckim / został sprzedany w drodze przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, na drugi/w Zakroczymiu/ został ogłoszony już 4 przetarg.

Zaległości czynszowe wraz z odsetkami są pokrywane z rozliczenia wkładów mieszkaniowych tych lokali. Należy podkreślić, że zaległości osób uporczywie uchylających się od płacenia nie wpływają na wysokość opłat za używanie lokali, gdyż zadłużenia te w każdym przypadku egzekwowane są w odrębnym trybie egzekucyjnym.

Utrzymanie w należyтым stanie 78 budynków wymaga stałych i różnokierunkowych działań. Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan remontów na 2015r. został wykonany ze środków uzyskanych z odpisu podstawowego na fundusz remontowy w wysokości 2,00 zł/m<sup>2</sup> w całych zasobach Spółdzielni, co obrazuje załącznik „*Sprawozdanie z działalności techniczno-inwestycyjnej za 2015rok*”.

Prawidłową działalność eksploatacyjną zasobów zapewniają :

- Administracja Osiedli „Pólko”, „Szerokołęczna” i „Tylna”
- Administracja Osiedla Młodych.

Za utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarno-porządkowego budynków i terenów oraz obsługę mieszkańców odpowiadało 33 gospodarzy i 4 administratorów.

Za właściwy stan techniczny budynków i prawidłową konserwację odpowiadał Dział Inwestycji i Remontów.

Planowane przeglądy konserwacyjne oraz bieżące usuwanie awarii usterek w instalacjach elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody a także roboty ślusarsko- spawalnicze, murarskie, szklarskie i dekarские , a więc cała



konieczna konserwacja była wykonywana przez grupy konserwacyjne, wybrane komisyjnie w drodze przetargu. Szczegóły dotyczące zakresu eksploatacji i konserwacji całych zasobów spółdzielczych i skali prac w ubiegłym roku przedstawia załącznik - „*Eksploatacja zasobów mieszkaniowych w 2015r.* „

W ubiegłym roku sprawnie i bez zakłóceń realizowane były zadania i obowiązki przypisane do pionu organizacyjno-członkowskiego Spółdzielni. Na bieżąco prowadzona była obsługa posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i komisji problemowych oraz części posiedzeń Rad Osiedli, a także spotkań z mieszkańcami poszczególnych osiedli organizowanych z inicjatywy Rad Osiedlowych.

Podjęte przez Zarząd decyzje poprzedzały konieczne do wykonania analizy i weryfikacje dokumentów oraz składane przez członków wnioski czy rozmowy ze Spółdzielcami. Zarząd korzystał z opinii kancelarii prawnej mecenas Iwony Jadach prowadzącej obsługę prawną naszej Spółdzielni, doceniając jej rzetelność, znajomość prawa spółdzielczego i profesjonalizm.

Zarząd wydał 39 zarządzeń normujących i koniecznych do usprawnienia bieżącego funkcjonowania Spółdzielni.

W ciągu 12 miesięcy ubiegłego roku do Spółdzielni wpłynęło 5700 sztuk korespondencji. Z tej liczby na 3.112 pism udzielono odpowiedzi w terminach przewidzianych Statutem Spółdzielni.

W 2015 roku dokonano 18 przeniesień prawa odrębnej własności do lokalu, 92 skreśleń z rejestru członków / 6 z tytułu członkostwa współmałżonka, 32 z tytułu sprzedaży lokalu, 54 z powodu zgonu członka/. Przyjęto 41 nowych członków.

Rada Nadzorcza wykluczyła z grona członków Spółdzielni 10 osób z powodu długotrwałego zalegania z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe / 8 z lokali mieszkalnych i 2 z lokali użytkowych /.

Rok 2015 był dobrym rokiem dla Spółdzielni z uwagi na zrealizowanie zaplanowanych zamierzeń, wykonanie planu remontów. Dzięki bieżącemu monitorowaniu kosztów i wpływów we wszystkich sferach działania po zakończeniu dociepleń budynków przyszedł czas na wymianę instalacji, malowanie klatek, naprawę zużytych schodów i układanie terakoty czy likwidację starych chodników i układanie nowych z kostki brukowej. W celu poprawy estetyki osiedli Zarząd postanowił o likwidacji kilku zbędnych piaskownic / na Osiedlu Młodych/, zakupie nowych kolorowych urządzeń zabawowych na place zabaw, nowych estetycznych tablic ogłoszeniowych i koszy na śmieci, a także o wymianie altanek śmietnikowych. Rok 2016 będzie kontynuacją poprawy życia mieszkańców poprzez modernizację otoczenia.



Spółdzielnia zakończyła ubiegły rok wypracowując zysk netto za rok obrotowy w wysokości 193.974,25zł.

Dzięki wyjątkowej pracy i natychmiastowemu reagowaniu na okoliczności została zachowana na kolejny rok ta sama stawka opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy.

Właściwe działanie Zarządu to utrzymanie kosztów na poziomie nieprzekraczającym rocznych założeń planowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia zarządzając zasobami mieszkaniowymi podlega ciągłej kontroli poprzez sporządzanie analiz gospodarczo-finansowych w okresach kwartalnych przedkładanych Radzie Nadzorczej oraz Komisji Rewizyjnej, które sprawozdania te przyjmują bez zastrzeżeń, nie wnosząc żadnych uwag.

## ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów  
mgr inż. Jarosław Kulawiek

PREZES ZARZĄDU  
inż. Jadwiga Zelonka



## Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „DAŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Mazowieckim w 2015 roku

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w 2015 roku w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy o Rachunkowości, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą Uch.nr. 30/18 z dnia 09.09.2014 r. oraz plan dotyczący funduszu remontowego uchwalony 29.10.2014 r. Uch.nr.31/20 r. jego korektę Uch.nr.15/6 z dnia 24.03.2015 r. i II korektę Uch.26/17 z dnia 08.09.2015 r.

Polityka finansowa zapewniała płynność finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2015 r. obrazuje całokształt działalności Spółdzielni i podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

**Bilans za 2015 r. po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 51.230.668,46 zł.**

### **I. Aktywa bilansu to aktywa trwałe i obrotowe Spółdzielni .**

#### Na aktywa trwałe składają się:

1. Rzeczowe aktywa trwałe o wartości :	<b>37.184.917,24 zł.</b>
z czego przypada na:	
- budynki i budowle	33.395.066,25 zł.
- prawo wieczystego użytkowania	3.582.638,47 zł.
- urządzenia techniczne i maszyny	40.878,89 zł.
- pozostałe środki trwałe	166.333,63 zł.

W bilansie aktywa trwałe wykazane są w wartości netto po odjęciu umorzenia i amortyzacji, której wartość stanowi kwotę: **30.449.103,79 zł.**

W 2015 roku Gmina nabyła od Spółdzielni nieruchomość przy ul. Mazowieckiej 9, na cel publiczny tj. budowę drogi publicznej, wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wynagrodzenie za w/w nieruchomość łącznie z odszkodowaniem wyniosło 190.951,00 zł brutto.

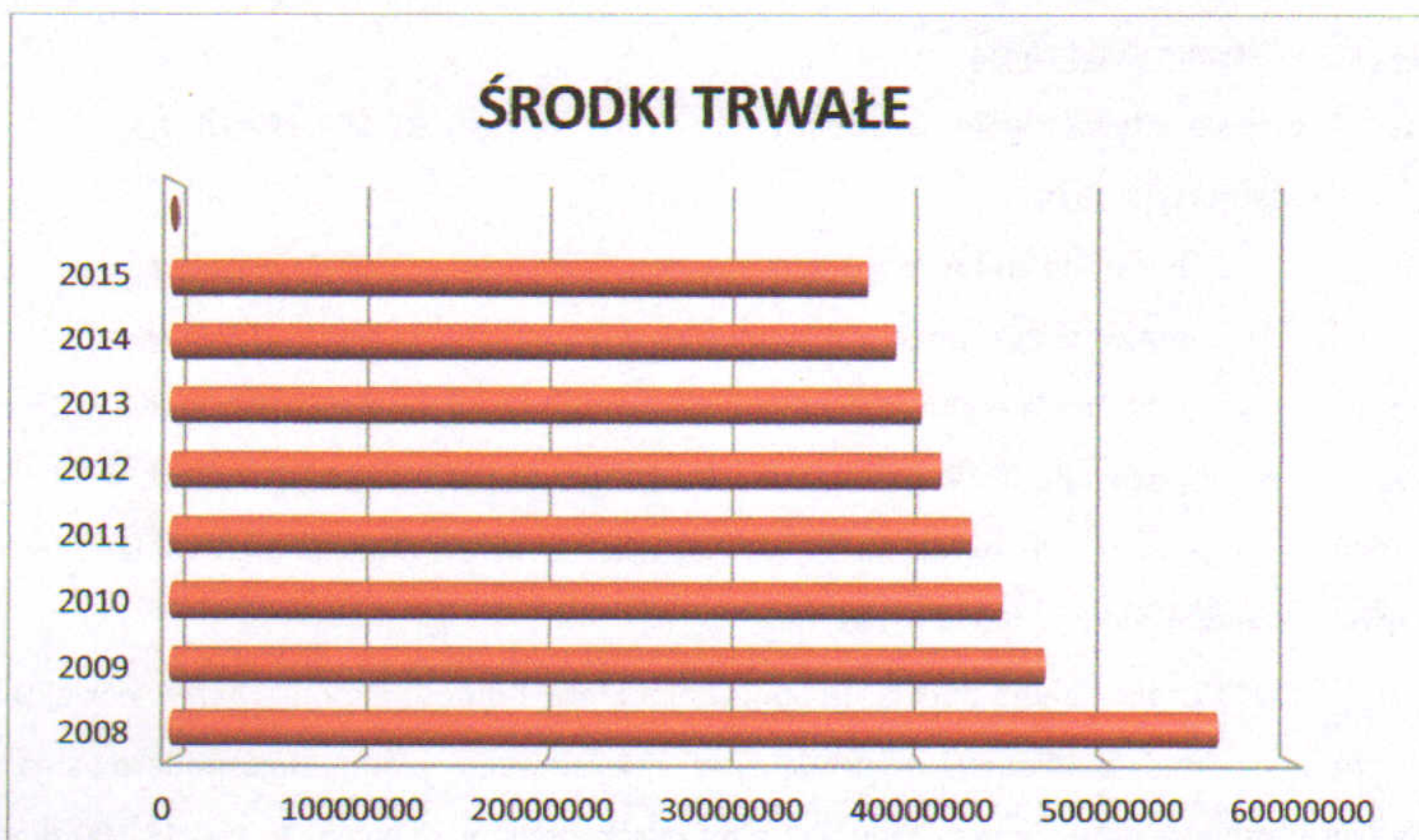
W związku z wyodrębnieniem własności lokali na rzecz członków, wartość majątku trwałego sukcesywnie ulega zmniejszeniu. W okresie sprawozdawczym ustanowiono 18 odrębnych własności lokali. W wyniku tych działań majątek trwały spółdzielni został zmniejszony o 737.252,84 zł., z tego na budynki przypada 713.266,10 zł., a na prawo wieczystego użytkowania gruntów 23.986,74 zł. Sytuacja ta znalazła także odbicie w pasywach bilansu jako zmniejszenie funduszy własnych.

Na dzień 31.12.2015 roku Spółdzielnia pozostaje właścicielem 3 lokali o powierzchni 146,70 m<sup>2</sup> i udziałach w wysokości 0,1546 we Wspólnocie Mieszkaniowej utworzonej w budynku Tylna 9 w Zakroczymiu. Spółdzielnia za w/w lokale reguluje zobowiązania wobec Wspólnoty oraz z tytułu podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania, a poniesionymi kosztami obciąża osoby zamieszkujące w danych lokalach.



Zmiany wartości środków trwałych przedstawiono w tabeli :

	PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW	BUDYNKI, LOKALE	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Razem
2008 ROK	4.661.914,89	51.106.464,24	88.845,91	85.389,13	55.942.614,17
2009 Rok	4.150.558,08	42.374.744,80	102.956,31	84.649,82	46.712.909,01
2010 Rok	4.022.188,09	40.226.951,93	75.610,66	69.377,78	44.394.128,46
2011 Rok	3.926.642,17	38.710.646,61	58.871,44	56.202,69	42.752.362,91
2012 Rok	3.835.503,29	37.180.381,87	44.472,67	58.326,9	41.118.684,73
2013 Rok	3.759.159,37	36.047.539,69	25.542,74	223.962,97	40.056.204,77
2014 Rok	3.676.153,26	34.773.303,45	36.147,71	196.830,01	38.682.434,43
2015 Rok	3.582.638,47	33.395.066,25	40.878,89	166.333,63	37.184.917,24



2. Należności długoterminowe wynoszą **8.491.064,90 zł.**

Członkowie Spółdzielni spłacali kredyty mieszkaniowe na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. w sprawie pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych. W 2015 roku dokonano normatywnej spłaty kredytu w kwocie 977,60 zł i odsetek budżetowych w wysokości 317.197,59 zł oraz spłaty 30% odsetek budżetowych w wysokości 35873,37 zł. Spółdzielnia złożyła do Banku PKO BP 3 wnioski o umorzenie odsetek budżetowych na łączną kwotę 203.282,41 zł.

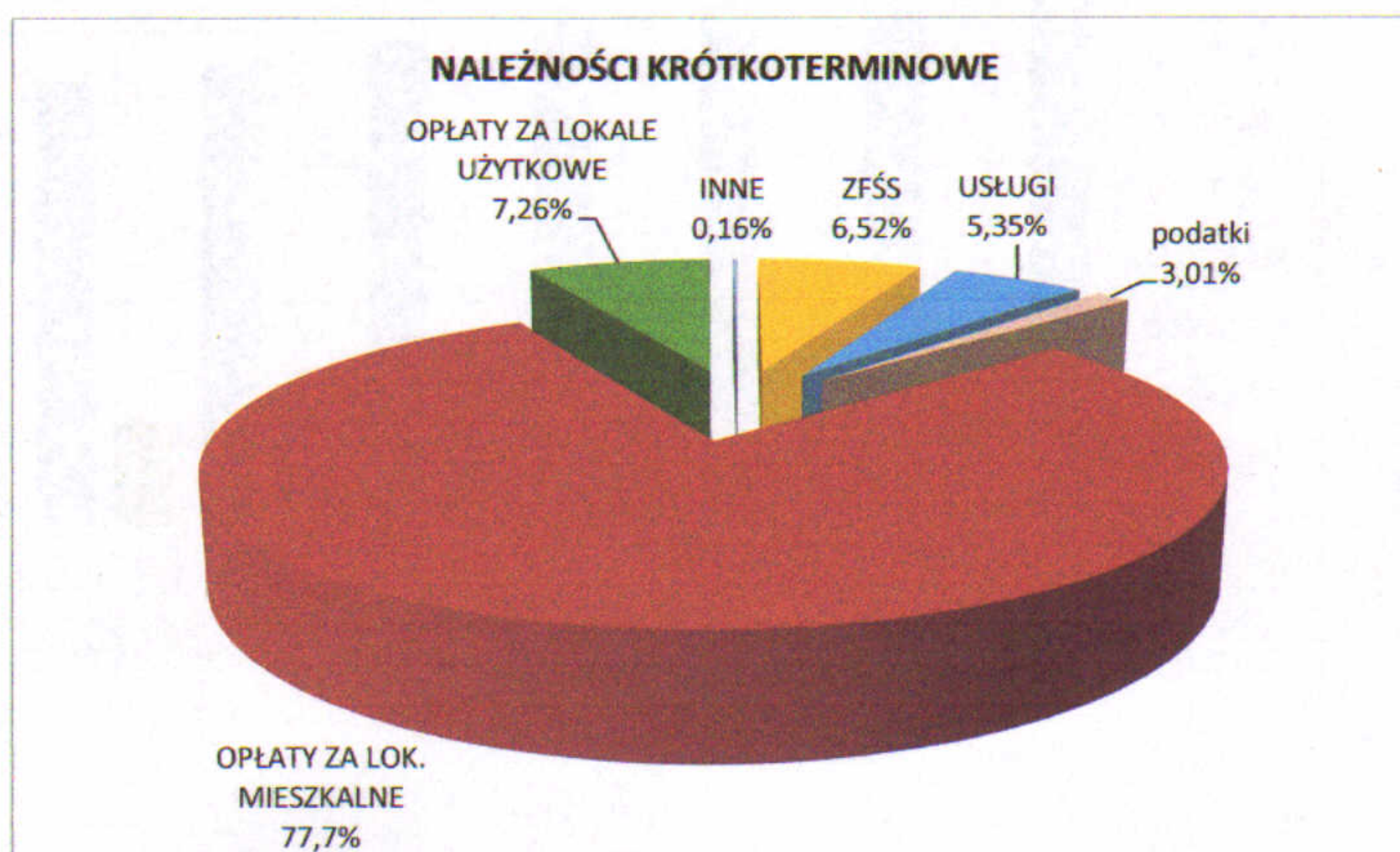


**Na aktywa obrotowe składają się:**

1. Zapasy ( olej opałowy)	27.143,00 zł.
2. Należności krótkoterminowe	1.486.189,42 zł.

w tym:

a) należności od członków, właścicieli i najemców	1.283.196,69 zł.
- lokali mieszkalnych	1.173.526,94 zł.
- lokali użytkowych	109.669,75 zł.
b) należności z tyt. dostaw i usług	80.799,46 zł.
c) należności z tyt. podatków	21.316,00 zł.
d) pożyczki z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	98.414,75 zł.
e) pozostałe należności	2.462,52 zł.



3. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4.020.513,71 zł
-------------------------------------	-----------------

w tym:

a. środki pieniężne w kasie	9.021,60 zł
b. środki pieniężne na rachunkach bankowych	3.910.540,84 zł
c. weksle obce	100.951,27 zł

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20.840,19 zł
-----------------------------------------------	--------------

w tym:

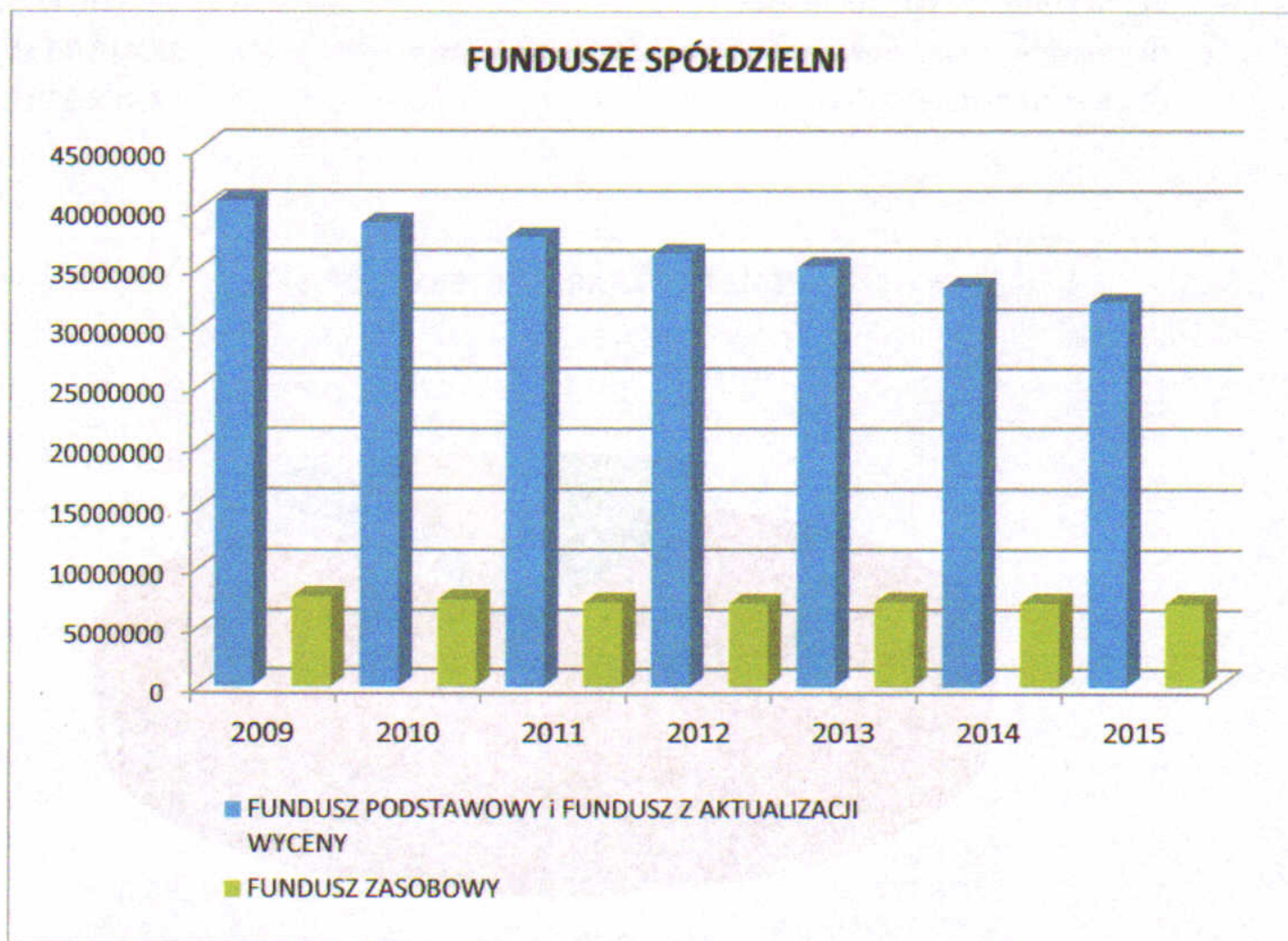
a. Podatek naliczony do odliczenia	250,80 zł
b. Inne koszty do rozlicz.(prenumeraty, ubezpieczenie, abonament telefoniczny)	20.589,39 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe są to koszty które zostały już poniesione a dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.



**II. Pasywa bilansu to fundusze Spółdzielni, kredyty, zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe kosztów.**

1. Fundusze Spółdzielni na 31.12.2015 r. wykazano w kwocie **39.115.502,57 zł**  
w tym:
- a) fundusz podstawowy 9.865.447,59 zł
  - b) Fundusz zasobowy 6.930.747,55 zł
  - c) Fundusz z aktualizacji wyceny 22.125.333,18 zł
  - d) Zysk na pozostałej działalności gospodarczej 193.974,25 zł



2. Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów zaciągniętych na budowę kolonii VIII wynoszą **8.518.418,40 zł.** w tym kredyt 27.353,50 zł oraz odsetki budżetowe 8.491.064,90 zł.
3. Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **3.111.546,20 zł.**  
w tym:
- a) z tytułu dostaw i usług 2.079.140,13 zł
  - b) z tytułu podatków ,ubezpieczeń społecznych 28.257,00 zł
  - c) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 891.362,29 zł
  - d) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 108.476,48 zł
  - e) Wynik na funduszu remontowym 4.310,30 zł
4. Rozliczenia międzyokresowe wynoszą **485.201,29 zł**, w tym:
- a) wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych nie mieszkaniowych jest to kwota **6.576,72 zł.**
  - b) rozliczenie wyniku na gospodarce zasobów mieszkaniowych w wysokości **478.624,57 zł**



Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów i odpowiednio zwiększa przychody lub koszty utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Ogółem przychody i koszty Spółdzielni za 2015 r. wyniosły:

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Kwota w zł.
1	PRZYCHODY OPERACYJNE	18.283.242,66
2	KOSZTY OPERACYJNE	17.826.462,63
3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	335.628,06
4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	267.632,12
5	PRZYCHODY FINANSOWE	136.934,61
6	KOSZTY FINANSOWE	-
7	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	661.710,58
8	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH	181.232,00
9	NADWYŻKA PRZYCHODÓW GZM NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO	286.504,33
10	WYNIK ROKU 2015 NETTO ( NADWYŻKA BILANSOWA)	<b>193.974,25</b>

Przychody spółdzielni po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych wyniosły **18.755.806,33 zł**, natomiast wydatki z pozostałymi kosztami operacyjnymi i finansowymi, to kwota **18.094.094,75 zł**. Wynik stanowi nadwyżkę bilansową w wysokości **661.711,58 zł**. Po uwzględnieniu nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **286.504,33 zł** oraz po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie **181.232,00 zł**. Spółdzielnia wypracowała **zysk netto za rok obrotowy 2015 w wysokości 193.974,25 zł**.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2015 rok obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty.

Należy wyjaśnić, że wysokość „wpływów” jest podawana w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości rzeczywiście uzyskanych, co oznacza, iż po stronie wpływów nie uwzględnia się wszelkich zaległości i niedopłat. W rachunkowości Spółdzielni mają bowiem zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej.



### **III. Koszty i wpływy dotyczące dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, gazu, konserwacji anten.**

Użytkownicy lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów niezależnych od spółdzielni. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie.

Niezależnie od przyjętych zasad ewidencji i rozliczenia obrotu mediami, wynik jaki uzyskuje spółdzielnia z tego tytułu, jest wynikiem podlegającym rozliczeniu z wnoszącymi te opłaty i nie podlega łączeniu z wynikami uzyskanymi z innych tytułów.

Koszty mediów stanowią znaczącą pozycję w obciążeniu opłatami za użytkowanie lokali.

Energia cieplna po stronie kosztów i wpływów zamknęła się kwotą **5.018.941,57 zł**, w tym kotłownia własna 97.753,30 zł., kotłownia obca 4.921.188,27 zł.

Koszty i wpływy wywozu nieczystości stałych zamknęły się kwotą **861.234,39 zł**. Od 01.07.2013 r. obowiązki z tytułu wywozu nieczystości stałych przejęła Gmina. Spółdzielnia składa w imieniu mieszkańców zasobów deklarację o ilości zamieszkujących osób i zgodnie z nią reguluje opłaty ustalone przez Gminę.

Koszty i wpływy gazu to kwota **54.833,00 zł**. W 2015 roku kolejne 5 budynków po wymianie instalacji gazowej rozlicza się z PGNiG bez pośrednictwa Spółdzielni. Na remont instalacji oczekuje jeszcze 5 budynków na Osiedlu Młodych.

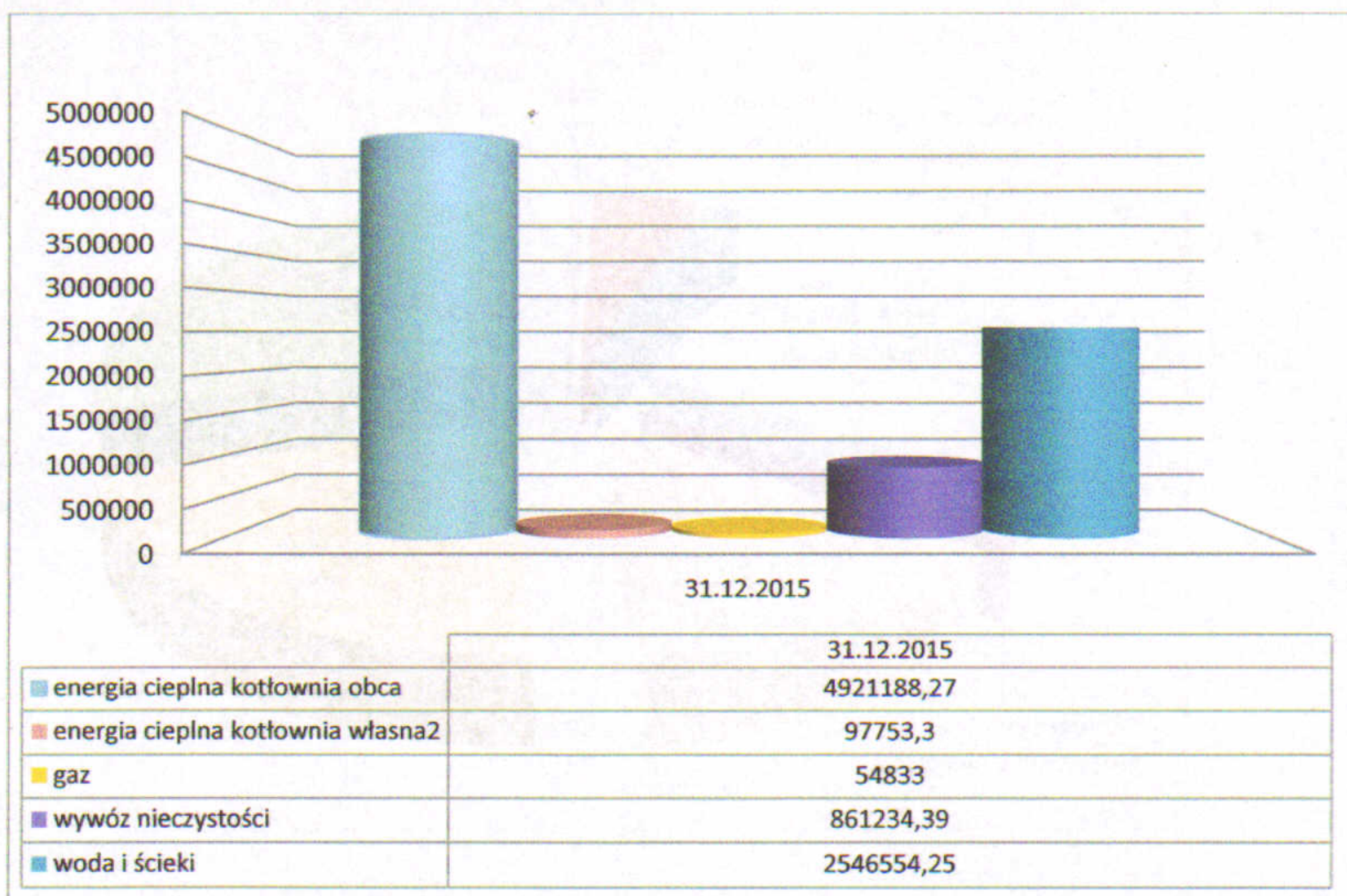
Konserwacja anten po stronie kosztów i przychodów zamknęła się kwotą **70.580,16 zł**. i wynika z iloczynu ilości gniazd antenowych i stawki 2,16 zł.

Zużycie wody i odprowadzenie ścieków to koszt **2.546.554,25 zł**.

Wysokość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy głównym zimnej wody i zgodnie z tym odczytem Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody.



Wykres przedstawia wysokość kosztów poszczególnych mediów i relację pomiędzy nimi

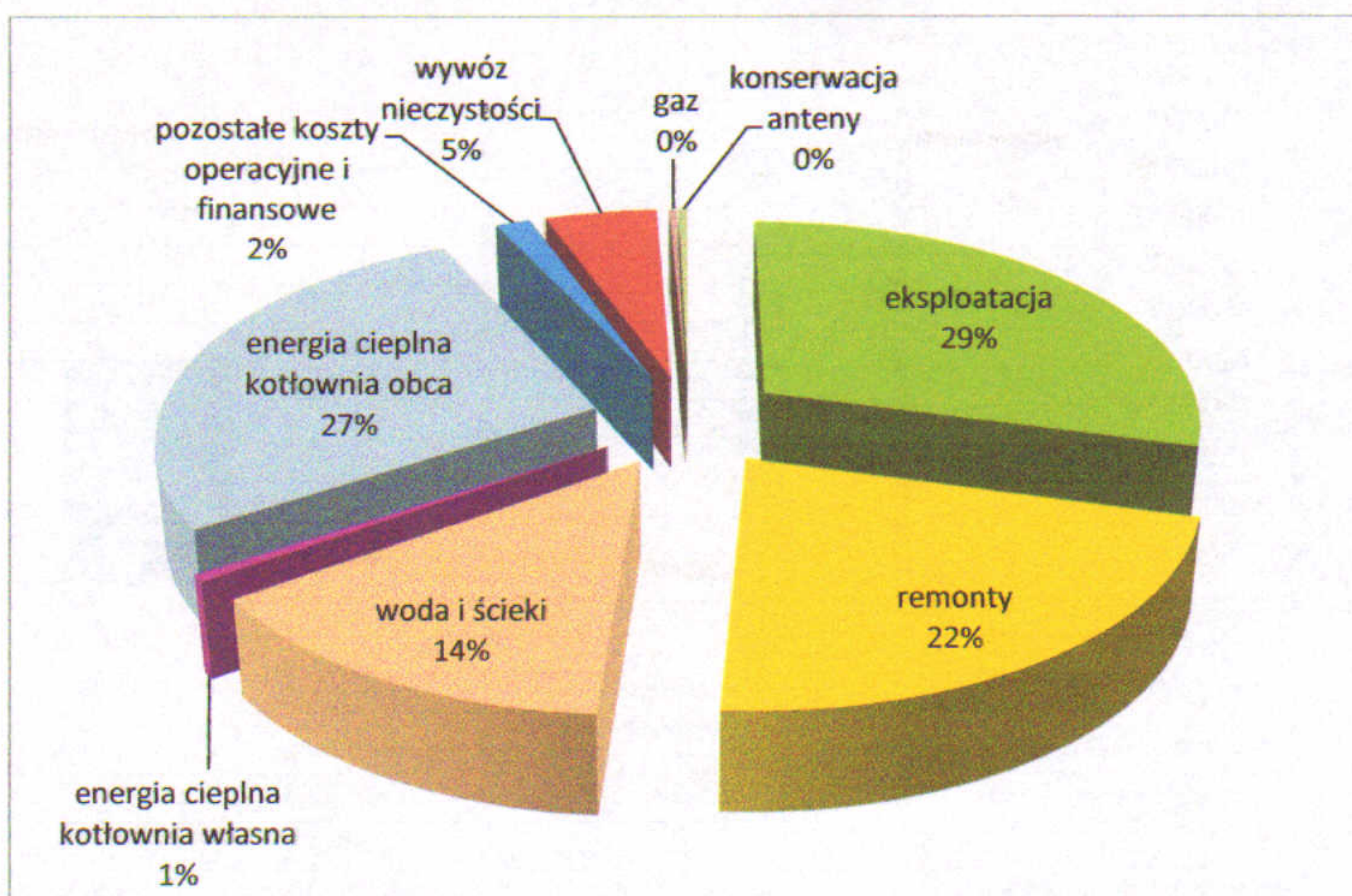


Koszty rodzajowe eksploatacji w 2015 roku wyniosły:

	WYSZCZEGÓLNIENIE	WYKONANIE 2012 R.	WYKONANIE 2013 R.	WYKONANIE 2014 R.	WYKONANIE 2015 R.
1	PLACE I NARZUTY	1 391 677,30	1 390 433,74	1 344.629,97	1 355.099,15
2	MATERIAŁY	70 368,21	89 450,76	72 962,19	56 653,15
3	ENERGIA ELEKTR.	301 614,09	310 640,94	299 795,06	311.933,10
4	USŁ. MAT. REMONT.	1 140,37	4 304,97	2 852,71	114,88
5	ODPIS NA F.Ś.S.	48 543,11	49 128,36	45 708,00	45 511,10
6	UBEZPIECZ.MAJĄTKU	91 507,00	82 317,00	79 975,00	77.250,00
7	USŁ. KONIMIARSKIE	28 968,00	29 023,20	29 023,20	29 023,20
8	KONSERWACJE	695 451,63	676 265,76	630 660,87	627 089,40
9	AMORTYZACJA	18 374,34	34 881,10	32 039,18	32 484,75
10	KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI	1 584 560,04	1 632 304,23	1 749 343,11	1 754 427,04
11	POZOSTAŁE KOSZTY	318 176,18	369 723,27	342 903,70	280 419,27
12	POD. OD NIERUCHOMOŚCI	262 663,00	272 183,00	281 352,00	282 299,00
13	WIECZYSTE UŻYTKOWANIE	126 605,51	408 595,25	416 372,83	412 755,36
14	ODPIS NA FUNDUSZ REMONT. LOK. WŁ.	27 278,97	27 297,24	32 226,84	-
	<b>OGÓLEM KOSZTY</b>	<b>4.965.927,75</b>	<b>5 376 548,82</b>	<b>5 359 844,66</b>	<b>5 265 059,40</b>



## Struktura przedstawiająca procentowy podział kosztów w 2015 r.



Na bieżącą działalność, realizację zadań rzeczowych jak i na płynność finansową Spółdzielni negatywnie wpływa nieterminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

W następstwie złożonych w 2015 roku wniosków, użytkownicy lokali otrzymali na podstawie 161 decyzji dodatki mieszkaniowe na kwotę 200.197,32 zł.

**ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE dzień 31.12.2015 roku wyniosły 1.283.196,69 zł.**

W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił wzrost zaległości w opłatach o **53.769,03 zł** Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych wpływów na 31.12.2015 r. ukształtował się na poziomie 6,86%.

W celu wyegzekwowania zaległości prowadzono systematyczną i wykorzystującą wszelkie środki prawne windykację należności Spółdzielni. Działania windykacyjne realizowane są na drodze polubownej, sądowej i egzekucyjnej.

W celu przeciwdziałania wzrostowi zadłużeń na drodze przed sądowej wysyłano do użytkowników lokali monity, zaproszenia na posiedzenia Zarządu, wezwania do zapłaty z sankcjami skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

**W 2015 r. wysłano 419 sztuk wezwań do zapłaty:**

- 385 sztuk z lokali mieszkalnych
- 34 sztuki z lokali użytkowych i najmu terenu



Na posiedzenie Zarządu w 2015 roku wezwano 105 osób zalegających z opłatą, w celu wyjaśnienia przyczyn powstania zadłużenia czynszowego i ustalenia sposobu jego spłaty.

Na wniosek zainteresowanego, który przejawiał chęć spłaty zadłużenia i istniało prawdopodobieństwo jego wypłacalności, Zarząd przedłużał termin spłaty na dogodnych dla obu stron warunkach, ustalając jednocześnie wysokość miesięcznych rat, co pozwalało na kontrolę ich spłaty.

W przypadku braku zainteresowania dobrowolną spłatą zadłużenia, przygotowywano dokumenty niezbędne do podjęcia postępowania sądowego przeciwko dłużnikom oraz osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu.

Do sądu skierowano 242 pozwy na kwotę 598.863,84 zł. w tym dotyczących lokali mieszkalnych 232 pozwy na kwotę 534.810,76 zł oraz 10 pozwów na kwotę 64.053,08 zł w sprawach lokali użytkowych.

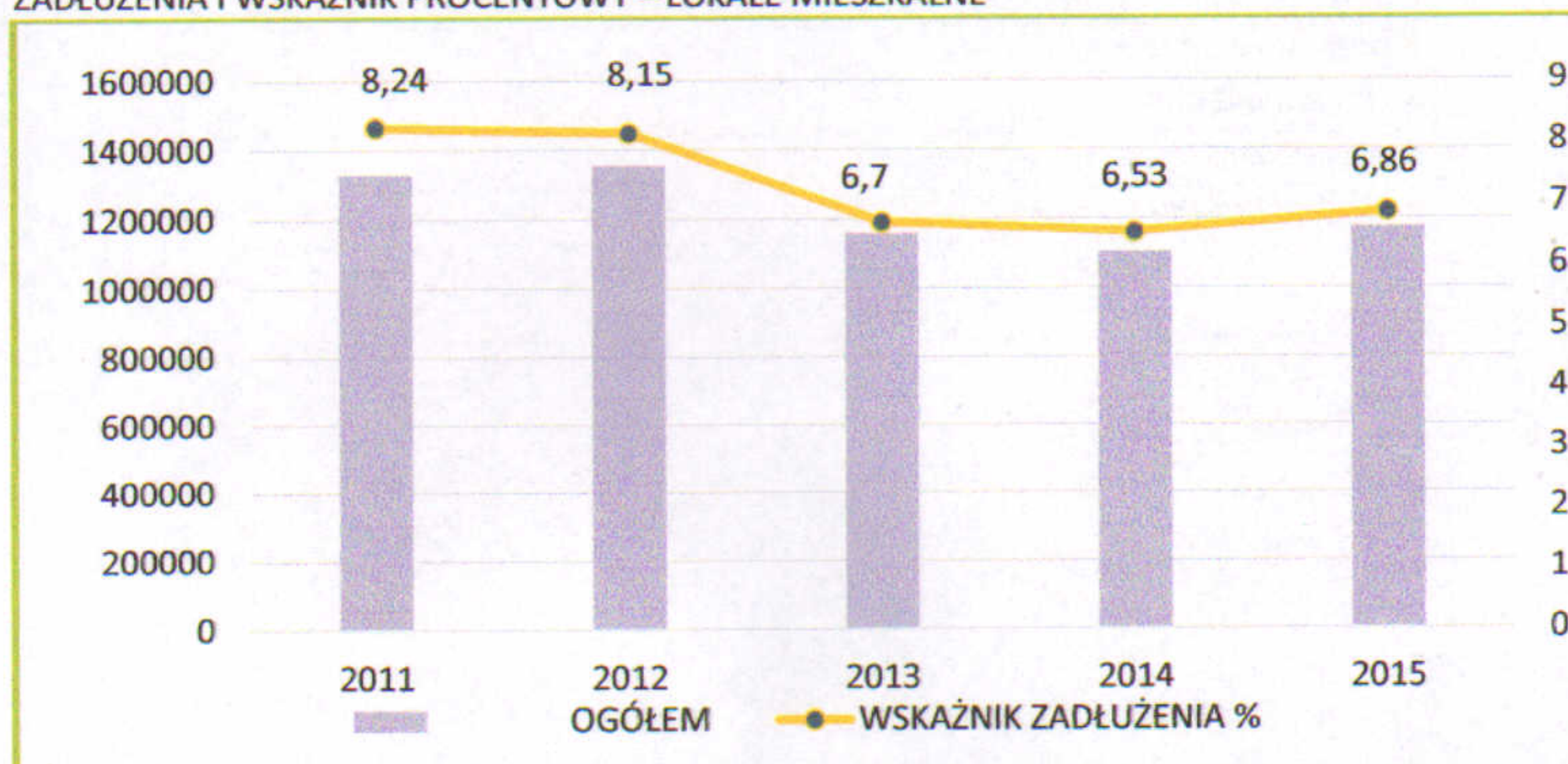
Zadłużenia przekraczające ośmiomiesięczny wymiar opłat w konsekwencji powodują wezwanie na posiedzenie Rady Nadzorczej, na której w oparciu o wyjaśnienia sytuacji finansowej danego członka podejmowana jest decyzja o odroczeniu rozpatrzenia wniosku o wykluczenie lub pozbawieniu członkostwa.

**Rada wykluczyła 10 członków z 16 skierowanych przez Zarząd.**

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne tj. stosunek należności do ogólnego wymiaru opłat w latach 2010 – 2015 przedstawia poniższa tabela :

ROK	KWOTA ZADŁUŻENIA W LOKALACH MIESZKALNYCH ( W ZŁ. )	
	OGÓŁEM	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA %
2011	1.329.585,21	8,24
2012	1.355.580,21	8,15
2013	1.158.331,32	6,70
2014	1.104.415,77	6,53
2015	1.173.526,94	6,86

ZADŁUŻENIA I WSKAŹNIK PROCENTOWY – LOKALE MIESZKALNE

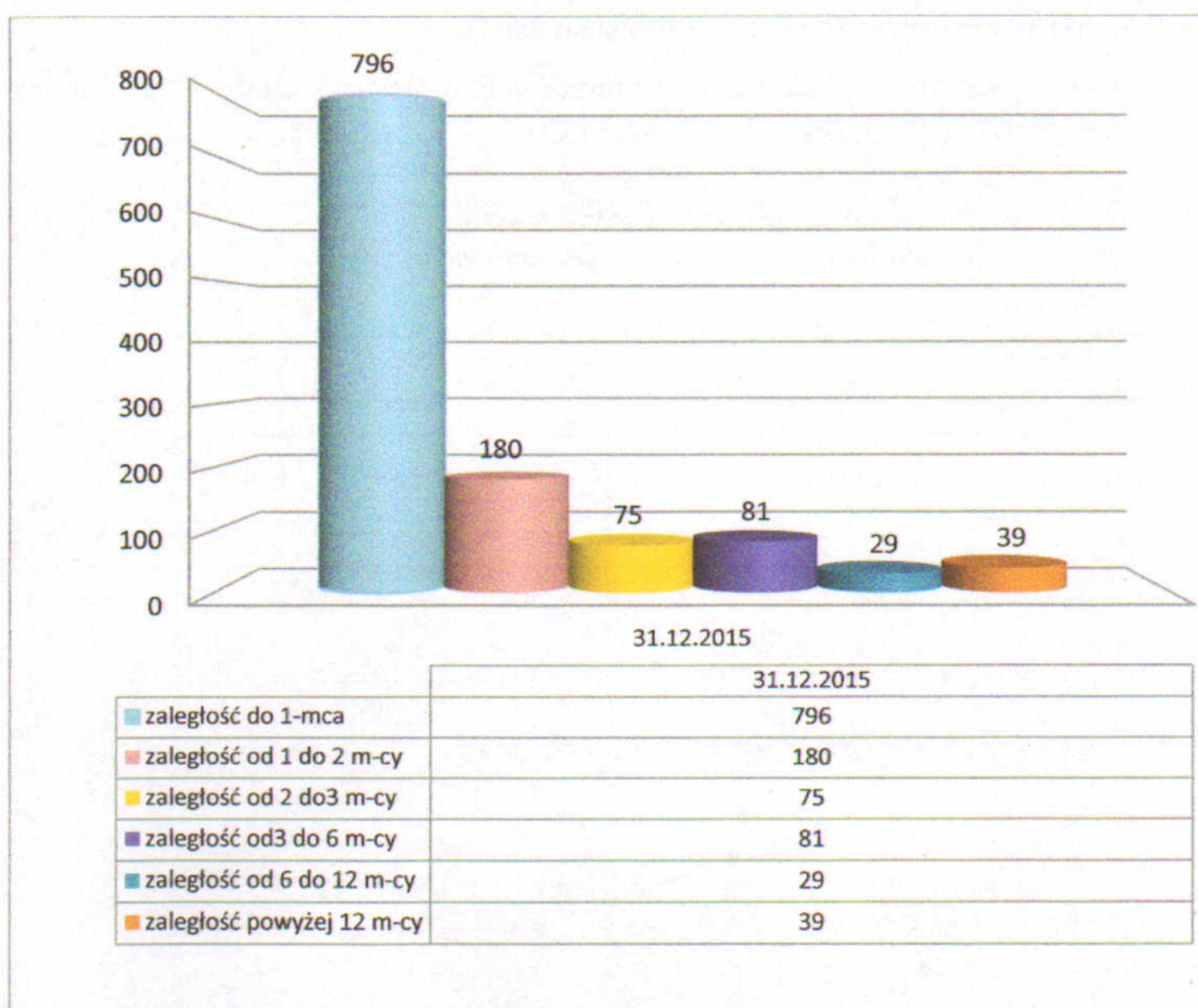




Struktura zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne przedstawia się następująco :

ROK	ILOŚĆ LOKALI ZALEGAJĄCYCH I ICH STRUKTURA						OGÓŁEM
	1 – 2 M-CE		2 – 3 <sup>r</sup> M-CE		POWYŻEJ 3 MIESIĘCY		
	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	
2011	1240	76,17%	137	8,41%	251	15,42%	1628
2012	1398	80,44%	119	6,84%	221	12,72%	1738
2013	981	77,86%	115	9,12%	164	13,02%	1260
2014	878	78,53%	71	6,35%	169	15,12%	1118
2015	976	81,33%	75	6,25%	149	12,42%	1200

ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH Z ZALEGŁOŚCIĄ W OPŁATACH I ICH STRUKTURA w 2015 roku



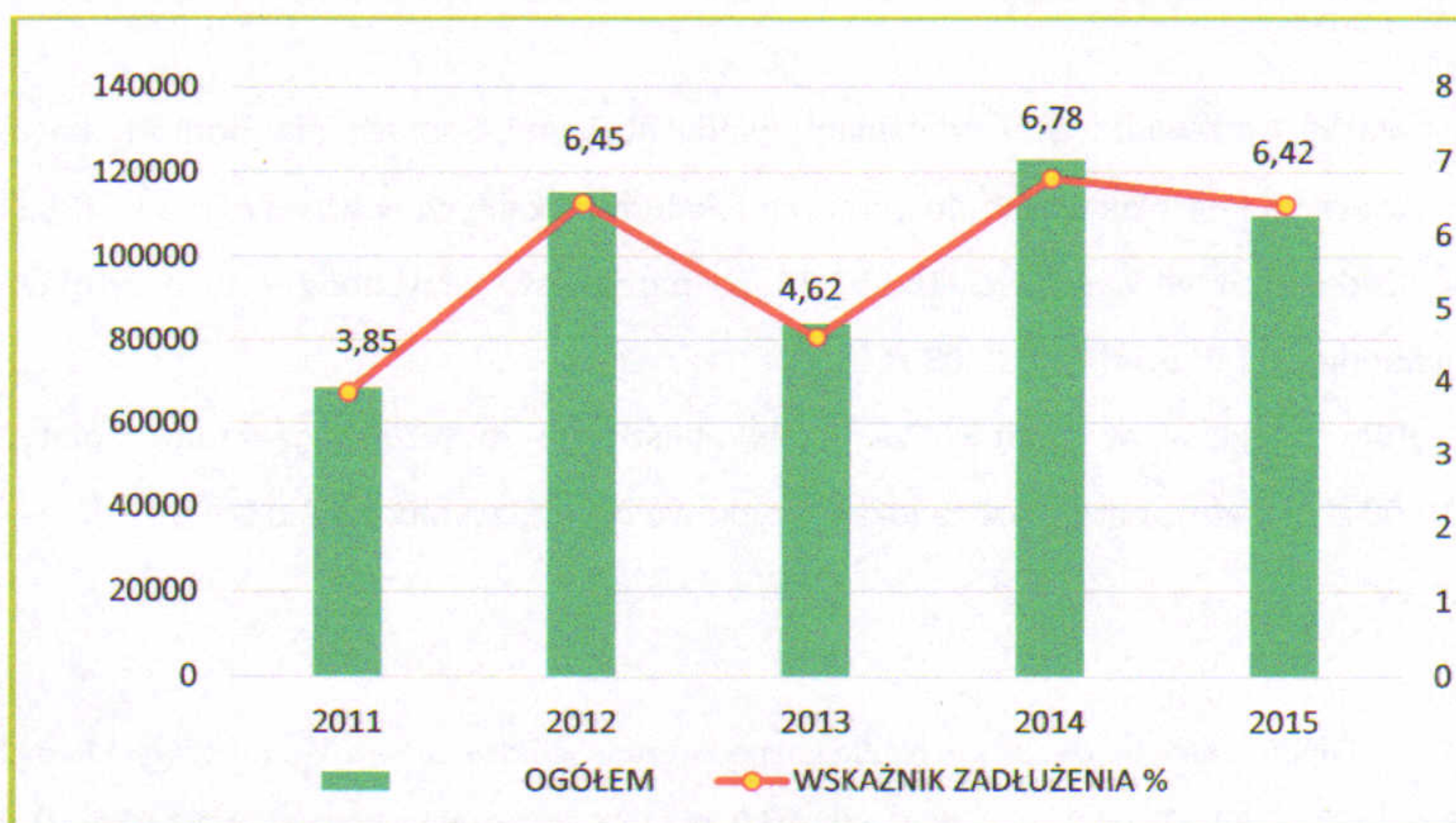


W 2015 roku zalegało w opłatach 55 użytkowników lokali użytkowych łącznie z najmem terenu.

Zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe w ostatnich latach kształtowały się następująco:

ROK	KWOTA ZADŁUŻENIA	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA %
2011	68.508,59	3,85
2012	115.317,35	6,45
2013	84.019,80	4,62
2014	123.011,89	6,78
2015	109.669,75	6,42

ZADŁUŻENIA I WSKAŹNIK PROCENTOWY – LOKALE UŻYTKOWE

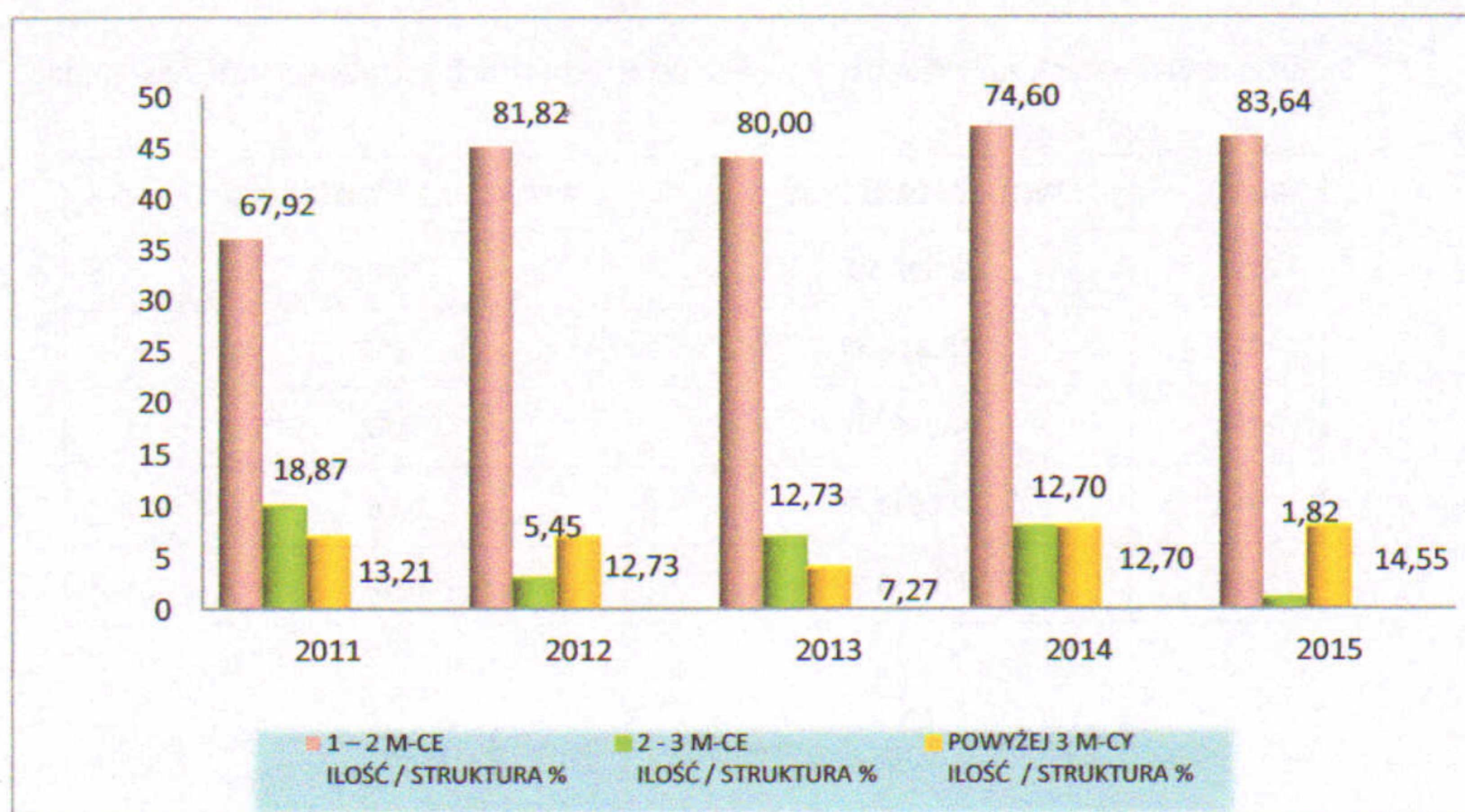


Struktura zadłużeń w opłatach za lokale użytkowe przedstawia się następująco :

ROK	ILOŚĆ LOKALI ZALEGAJĄCYCH I ICH STRUKTURA						OGÓŁEM
	1 – 2 M-CE		2 – 3 M-CE		POWYŻEJ 3 MIESIĘCY		
	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	
2011	36	67,92%	10	18,87%	7	13,21%	53
2012	45	81,82%	3	5,45%	7	12,73%	55
2013	44	80%	7	12,73%	4	7,27%	55
2014	47	74,60%	8	12,70%	8	12,70%	63
2015	46	83,64%	1	1,82%	8	14,55%	55



ILOŚĆ LOKALI UŻYTKOWYCH Z ZALEGŁOŚCIAMI W OPŁATACH I ICH STRUKTURA



W związku z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi, Spółdzielnia poniosła koszty z tytułu opłat sądowych i egzekucyjnych dotyczących lokali mieszkalnych w wysokości 142.186,64 zł, oraz lokali użytkowych w wysokości 16.853,34 zł, natomiast przychody z tych tytułów wyniosły odpowiednio 94117,56 zł i 7.896,03 zł.

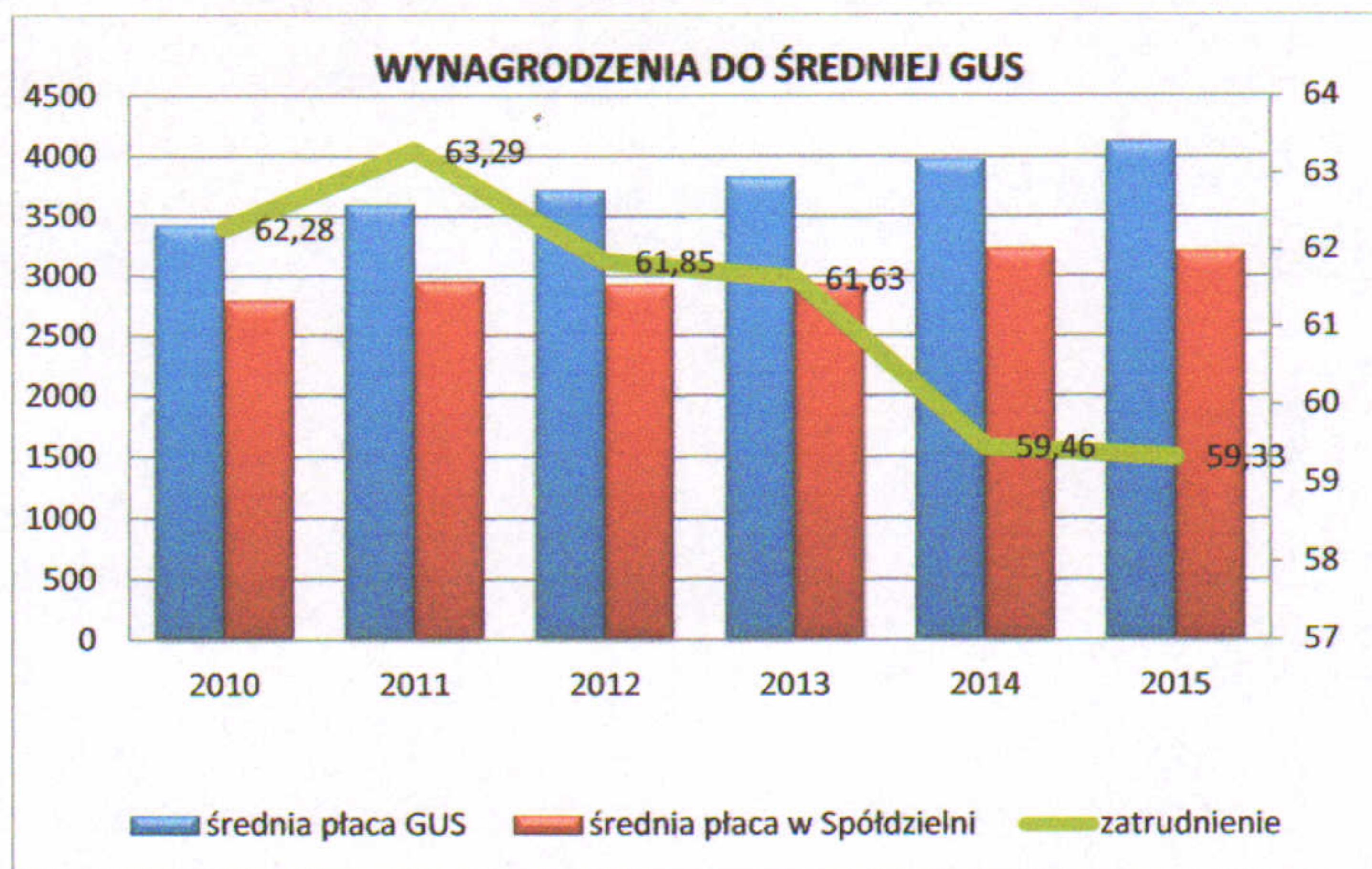
Z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne zasądzone nakazem zapłaty wpłynęło 88.410,00 zł odsetek, natomiast za lokale użytkowe odsetki wyniosły 23.032,96 zł.

Fundusz płac uchwalony w planie gospodarczym Spółdzielni na 2015 r Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 30/18 z dnia 09.09.2014 r. w wysokości **2.392.038 zł.** został wykonany w **99,48 %** i zamknął się kwotą **2.379.672,71 zł.**

Wynagrodzenia w Spółdzielni nie nadążają za średnim wynagrodzeniem ogłaszającym przez GUS.

	2010 ROK	2011 ROK	2012 ROK	2013 ROK	2014 ROK	2015 rok
WYNAGRODZENIA	2.086.630,68	2.241.996,40	2.172.348,04	2.171.317,28	2.264.295,32	2.282.396,80
ZATRUDNIENIE ( etaty)	62,28	63,29	61,85	61,63	58,46	59,33
ŚREDNIA PŁACA (zł.)	2.792,00	2.952,02	2.926,90	2.935,96	3.227,70	3.205,79
ŚREDNIA PŁACA WG GUS (zł.)	3.423,09	3.595,48	3.716,50	3.828,00	3.978,71	4.121,94





W 2015 roku nie zaszły żadne istotne zmiany wpływające na realizację planów i zadań statutowych Spółdzielni.

Celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi pozwoliło na wypracowanie dodatniego wyniku finansowego.

Powyższe dane wskazują na dobrą kondycję i brak zagrożenia dla dalszej działalności Spółdzielni.

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów  
*mgr inż. Jarosław Kulański*

PREZES Zarządu  
*inż. Jadwiga Zielenka*



**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI TECHNICZNO - INWESTYCYJNEJ**  
**ZA 2015 ROK**

**Dział Inwestycji i Remontów odpowiedzialny jest za całość zagadnień związanych z technicznym utrzymaniem zarządzanych, przez Spółdzielnię zasobów, realizację inwestycji oraz sprawy terenowo - prawne a mianowicie:**

- I. Prowadzenie spraw wynikających z rękojmi i gwarancji udzielonych na roboty:  
związane z dociepleniem budynków, remontem instalacji elektrycznej, gazowej, wodno - kanalizacyjnej oraz chodników i parkingów realizowanych ze środków funduszu remontowego.
- II. Przygotowanie do realizacji i nadzór nad robotami zaplanowanymi do wykonania ze środków funduszu remontowego.
- III. Prowadzenie spraw związanych z technicznym utrzymanie obiektów.
- IV. Nadzór nad obsługą i właściwą pracą kotłowni w Zakroczymiu.
- V. Sprawy terenowo - prawne oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001 r. poz.27 z późniejszymi zm./.

**I. W ZAKRESIE RĘKOJMI I GWARANCJI W 2015 R. ZADANIA REALIZOWANE BYŁY NA BIEŻĄCO**

**II. NADZÓR I OBSŁUGA W ZAKRESIE ROBÓT REMONTOWYCH REALIZOWANYCH Z FUNDUSZU REMONTOWEGO**

- a. Wybór wykonawców następował w trybie określonym w regulaminie. Procedura przetargowa prowadzona była zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni wg „Regulaminu wyboru wykonawców na wykonanie robót budowlanych, dostaw i usług SML-W „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim”



### Przetargi obejmowały:

- opracowanie specyfikacji istotnych warunków zamówienia
- ogłoszenie informacji o przetargach w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni oraz Internecie, zaproszenia do składania ofert,
- komisyjne rozpatrzenie złożonych ofert z propozycją typowania wykonawcy, który spełnił w sposób optymalny wymagania Spółdzielni w zakresie warunków realizacji /niskie ceny, długi okres gwarancji, zabezpieczenie należytego wykonania robót /.

b. Zlecenie robót wykonawcom odbywało się na podstawie Uchwał Zarządu w oparciu o analizę złożonych ofert dokonywaną podczas komisyjnego typowania wykonawców i wnioski komisji dotyczące wyboru najkorzystniejszej oferty.

W pracach komisji oprócz służb technicznych Spółdzielni brali udział pracownicy Działów Administracji i Księgowości. Komisja pracowała przy udziale Przedstawicieli Komisji Techniczno - Inwestycyjnej Rady Nadzorczej i Przedstawicieli Rady Osiedla na terenie, którego planowano wykonanie robót. Opinia komisji stanowiła podstawę dla decyzji zatwierdzenia wyboru wykonawcy przez Zarząd.

c. Odbiór wykonanych robót dokonywany był przez uprawnione służby techniczne Działu Inwestycji i Remontów przy udziale pracowników Administracji Osiedla oraz członków Komisji Techniczno - Inwestycyjnej Rady Nadzorczej i Rady Osiedli.

d. Wykonanie robót remontowych na wszystkich osiedlach zostało pozytywnie ocenione przez Rady Osiedli oraz Komisje problemowe Rady Nadzorczej, między innymi przez Komisję Techniczno - Inwestycyjną.

e. Plan remontów w 2015 r. został wykonany w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej ze środków uzyskanych z odpisu podstawowego na fundusz remontowy w wysokości 2,00 zł/m<sup>2</sup>. Zrealizowane zostały zaplanowane roboty. Ponadto wykonano prace remontowe, których konieczność realizacji wynikała ze złego stanu technicznego stwierdzonego w czasie przeglądów przeprowadzonych w 2014 roku oraz z protokołów potwierdzających niewłaściwy stan techniczny.

Wykonanie prac remontowych w 2015 r. zawarto w załącznikach do niniejszego sprawozdania:

- sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych wraz z załącznikami 1-6



### III. SPRAWY ZWIĄZANE Z TECHNICZNYM UTRZYMANIEM ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

#### **A. Dział Inwestycji i Remontów realizował:**

1. Sprawozdawczość, rejestrację i rozliczenie zadania inwestycyjnego oraz zadań remontowych zleczanych wykonawcom zewnętrznym.
2. Nadzór techniczny nad robotami wynikającymi z bieżącej konserwacji i eksploatacji zasobów Spółdzielni.
3. Prowadzenie ewidencji dokumentacji terenowo-prawnej Spółdzielni.
4. Prowadzenie przeglądów technicznych i przeglądów sezonowych.
5. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
6. Udział w opracowaniu dokumentacji technicznej, ekspertyz, przygotowanie do zawarcia umów.
7. Opracowanie planu remontów.
8. Prowadzenie doradztwa, udzielanie porad z branży budowlanej, elektrycznej i sanitarnej.
9. Opiniowanie podań Członków Spółdzielni w zakresie wykonania robót modernizacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

#### **B. Działalność konserwacyjna**

Konserwacja instalacji i budynków wykonywana była przez wybrane w drodze Przetargu grupy konserwacyjne branży elektrycznej, hydrauliczno- gazowej i ogólnobudowlanej.

Finansowo wykonanie prac konserwacyjnych w 2015 roku wyniosło

Administracje	Wykonanie 2014r.	Plan 2015r.	Wykonanie 2015r.	Plan 2016r.
Administracja EA-232P	294.193	315.000	291.998	310.000
Administracja EA-232M	361.410	315.000	339.478	310.000
RAZEM	655.603	630.000	631.476	620.000

Na szczególną uwagę w zakresie poprawy, jakości i terminowego wykonywania zadań zasługuje wprowadzony system organizacyjny polegający na codziennej kontroli obiektów i zgłaszaniu usterek przez gospodarzy domów, administratorów, których ewidencja przekazywana jest do sekretariatu



spółdzielni. Realizacja, tj. rozliczenie terminowości i wykonywania robót następuje cotygodniowo.

**W ramach prac konserwacyjnych m.in. wykonano:**

-planowany przegląd instalacji elektrycznej w budynkach oraz przegląd instalacji gazowej sieciowej i propan – butan we wszystkich lokalach i budynkach,

-usuwanie przyczyn zacieków/drobne naprawy dachów/, naprawy i uszczelnianie obróbek blacharskich, uszczelnienie lub wymianę fragmentów rynien, rur spustowych, drobne prace murarskie i malarskie.

-bieżące usuwanie awarii i usterek zgłaszanych przez członków Spółdzielni zarówno w godzinach pracy jak i w czasie dyżurów elektryków i hydraulików do godz. 22.00 również dni świąteczne i wolne od pracy,

-uzupełnianie wybijanych szyb w wiatrołapach, drzwiach wejściowych do klatek schodowych oraz tablicach osiedlowych,

-naprawę lub wymianę samozamykaczy, zamków, zamknięć wynikających ze zużycia materiałów lub uszkodzeń, kradzieży i dewastacji,

-wykonywanie słupków ogrodzeniowych i ich betonowanie, naprawa zdewastowanych ogrodzeń, zniszczonych urządzeń zabawowych, ławek itp.

Grupy konserwacyjne wykonywały wszystkie prace wynikające z przeglądów budynków i terenów oraz zgłaszane na bieżąco min.:

-czyszczenie rynien i rur spustowych w budynkach na Osiedlu „Młodych”, „Pólko”, „Szerokołęcza” i „Tylna”,

-pomalowano pomieszczenie gospodarza z uprzednim przygotowaniem podłoża w budynku przy ul. Boh. Modlina 20, 22, Mazowiecka 8,

-wykonano białkowanie korytarzy piwnic, pomieszczenia suszarni w budynku przy ul. Chemików 11,

-pomalowano klatkę schodową – biuro Spółdzielni budynek przy ul. Boh. Modlina 28,

-zabezpieczono przewody dymowe na kominach siatką w budynku przy ul. Chemików 11,

-wykonano wymianę ogrodzenia przy budynku Boh. Modlina 24,

-zamocowano obróbkę blacharską kominów w bud. przy ul. Boh. Modlina 71,



-wykonano odpływy z korytek betonowych w budynkach przy ul. Mazowieckiej 2, 3, 4, Legionów 5, Boh. Modliną 24,

-naprawiono mocowanie drabinki na dach przy ul. Chemików 9,

Grupy konserwacyjne wykonały wszystkie prace wynikające z przeglądów budynków i terenów oraz zgłaszane na bieżąco a min.:

- remonty suszarni, pralni, wózkowni, pomieszczeń gospodarczych, przyłączy wodomierzy, gazomierzy, wody
- naprawa i malowanie zdewastowanej elewacji w 2 budynkach
- wykonanie napraw alejek asfaltowych 30 m<sup>2</sup>
- renowacja wraz z doszczelnieniem drzwi zewnętrznych do budynków
- przegląd i naprawa samozamykaczy
- malowanie ogrodzeń placów zabaw i ogrodzeń piaskownic
- uzupełnienie kratak wentylacyjnych w stropodachach szt.750
- malowanie konstrukcji zadaszeń przy wejściu do klatek przy ul. Gen. Berlinga 1,3,5,7,9,11
- likwidacja piaskownic –Gen. Berlinga 7, Gen. Berlinga 21, Woj. Polskiego 37
- malowanie altanek śmietnikowych szt. 9
- malowanie urządzeń zabawowych

#### **Przyjęto i zrealizowano w Administracji:**

1392 zgłoszeń w zakresie robót budowlanych

1905 zgłoszeń w zakresie robót hydrauliczno- gazowych

1529 zgłoszeń w zakresie robót elektrycznych

### **IV. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KOTŁOWNI**

Kotłownia dla potrzeb centralnego ogrzewania budynków mieszkalnych na Osiedlu Tylna w Zakroczymiu od czasu jej realizacji w 1999 roku pracuje jako bezobsługowa zasilana olejem opałowym.

Nadzór nad pracą kotłowni w sezonie zimowym pełni pracownik Działu Inwestycji Remontów Spółdzielni natomiast dwa przeglądy konserwacyjne kotłowni wykonała Firma INS-BUD z Nowego Dworu Mazowieckiego, która została wybrana w drodze przetargu.

Olej opałowy od 01.09.2014 r. do 01.05.2015 r. dostarczany był przez Firmę PETROLIS Sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Zwolen wybraną w przetargu na dostawę oleju opałowego na sezon grzewczy 2014/2015.

Cena paliwa zgodnie z podpisaną umową wynosiła - cena dnia producenta PKN ORLEN S.A. ogłaszana w dniu dostawy w serwisie internetowym minus stały upust w wysokości 10 gr. netto od każdego litra zakupionego paliwa + VAT 23%.

W komisyjnym odbiorze dostawy paliwa dla potrzeb kotłowni osiedlowej uczestniczyli przedstawiciele mieszkańców Osiedla Tylna, którzy byli



każdorazowo zawiadamiani o terminie tankowania paliwa.

Zużycie oleju opałowego w sezonie grzewczym 2014/2015 wyniosło 33.864,15 litrów.

Średni koszt zakupu 1 litra oleju opałowego wyniósł – 3,04 zł.

Koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> w tym sezonie zamknął się w granicach około 2,69 zł/m<sup>2</sup>

## **V. SPRAWY TERENOWO - PRAWNE ORAZ** **REALIZACJA USTAWY O SPÓDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH**

Grunty będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r. zajmowały powierzchnię 128 261,43 m<sup>2</sup> w tym:

- tereny położone w Nowym Dworze Maz. – 125 560,98 m<sup>2</sup>
- tereny położone w Zakroczymiu – 2 700,45 m<sup>2</sup>

Spółdzielcze tereny przejęte są w użytkowanie wieczyste na podstawie podpisanych aktów notarialnych.

W związku z realizacją ustawy o spółdzielniach do końca 2015 r. na ogólną liczbę 3253 lokali mieszkalnych i użytkowych zostało wyodrębnione 1439 lokali w tym na:

Osiedlu Młodych-819 lokali i powierzchni gruntu 82 168,20 m<sup>2</sup>

Osiedlu Szerokołęczna - 193 lokali i powierzchni gruntu 8 712,68 m<sup>2</sup>

Osiedlu Pólko – 382 lokali i powierzchni gruntu 13 882,14 m<sup>2</sup>

Osiedlu Tylna - 45 lokale i powierzchni gruntu 4819,25 m<sup>2</sup>, o które została pomniejszona powierzchnia gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

**SPECJALISTA**  
ds. Techniczno - Inwestycyjnych

*Danuta Zielska*  
**Danuta Zielska**

**ŁASTEPCZA PREZESA**  
ds. Inwestycji i Remontów

*mgr inż. Jarosław Kulhwiak*  
**mgr inż. Jarosław Kulhwiak**



Nowy Dwór Mazowiecki 16.02.2016 r.

sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych realizowanych w 2015 r.

lp	nazwa osiedla	Plan robót po II korekcie	Wykonanie planu robót	Wartość robót finansowanych z funduszu	Wynik na dzień 31.12.2015 r. /3-5/ wykonania robót budowlanych	saldo na dzień 31.12.2015 r.	Uwagi
		3	4	5	6		7
1	Osiedle Młodych	2 313 742,00	2 309 622,61	2 309 622,61	4 119,39		załącznik nr 1
2	Osiedle Pólko	1 010 430,80	859 881,65	859 881,65	150 549,15		załącznik nr 2
3	Osiedle Szerokołęčna	580 091,00	567 253,86	567 253,86	12 837,14		załącznik nr 3
4	Osiedle Tylna	51 300,00	46 963,02	46 963,02	4 336,98		załącznik nr 4
	Należność z 2014 r. za malowanie klatek schodowych w bud. Chemików 3		realizacja i płatność w 2016 r. 134.500 zł.	155 000,00			
	Rata za wodomierze zamontowane w 2012 i 2013 r.	240 919,93	240 919,93	240 919,93	-		
	Razem	4 196 483,73	4 179 641,07	4 179 641,07	-	16 842,66	

**SPECJALISTA**  
ds. Techniczno - Inwestycyjnych

*Danuta Żelaska*  
Danuta Żelaska

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów

*Jarosław Kulawicki*  
mgr inż. Jarosław Kulawicki

PREZES Zarządu

*inż. Jadwiga Ziłłonka*  
inż. Jadwiga Ziłłonka



SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU ROBÓT REMONTOWYCH W 2015 R. NA OSIEDLU MŁODYCH					
lp	Nazwa zadania i krótki opis robót	planowany koszt robót po II korekcie	wykonanie planu robót w 2015 r.	źródła finansowania	
				środki własne	uwagi
1	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku przy ul. Szarych Szeregów 8. <b>Protokół odbioru z 06.08.2015</b>	88 000,00	88 000,00	88 000,00	
2	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku przy ul. Szarych Szeregów 4. <b>Protokół odbioru z 06.08.2015</b>	55 000,00	55 000,00	55 000,00	
3	Opracowanie dokumentacji technicznej na wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków Szarych Szeregów 2,6,10 <b>Protokół odbioru z 30.06.2015</b>	10 600,00	10 600,00	10 600,00	
4	Wykonanie audytu dla potrzeb c.w.u. dla 30 budynków <b>Protokół odbioru z 31.03.2015</b>	6 960,00	6 960,00	6 960,00	
5	Wymiana instalacji gazowej w budynkach przy ul. Woj. Polskiego 27, Szarych Szeregów 1,3,5 <b>Protokół odbioru z 22.05.2015 r.</b>	256 000,00	256 000,00	256 000,00	
6	Wykonanie 5 letnich pomiarów elektrycznych w zasobach Spółdzielni <b>Protokół odbioru z 16.06.2015 r.</b>	25 490,75	25 490,75	25 490,75	
7	Wykonanie termomodernizacji wraz z robotami towarzyszącymi budynku przy ul. Okulickiego 3 <b>Protokół odbioru z 25.06.2015r.</b>	860 000,00	860 000,00	860 000,00	
8	Remont chodników przy bud. Generała Berlinga 1,3,5,7,11,13,15 wraz z odwodnieniem terenu przed bud. Generała Berlinga 1,3,5,i 7 i wykonaniem operatu wodno-prawnego <b>Protokół odbioru z 06.08.2015</b>	496 093,65	496 093,65	496 093,65	
9	Remont 3 szt. loggii balkonowych wraz z wykonaniem robót towarzyszących.	-	-	-	
10	Malowanie 5 szt. klatek schodowych w budynkach przy ul. Szarych Szeregów 4 i 8 wraz z wykonaniem robót towarzyszących. <b>Protokół odbioru z 28.12.2015 r</b>	99 000,00	99 000,00	99 000,00	



11	Remont 4 szt. pomieszczeń węzłów C.O. w budynkach Gen. Berlinga 3 i 5. <b>Protokół odbioru z 09.10.2015 r.</b>	24 500,01	24 500,01	24 500,01	
12	Wymiana 2 szt. ciepłomierzy w węzłach CO w budynkach Szarych Szeregów 1 i 2. <b>Protokół odbioru z 24.09.2015 r</b>	10 000,00	10 000,00	10 000,00	
13	Wymian fragmentów instalacji kanalizacyjnej pionów kuchennych w budynkach przy ul. Okulickiego 2 i 6 i wymiana odcinka poziomego inst. kanalizacji w bud. Okulickiego 6. <b>Protokół odbioru z 22.07.2015r.</b>	30 000,00	30 000,00	30 000,00	
14	Remont pokrycia dachu wraz z wykonaniem robót towarzyszących budynku przy ul. Okulickiego 5 <b>Protokół odbioru z 09.11.2015r</b>	48 696,81	48 696,81	48 696,81	
15	Wymiana instalacji gazowej w bud. przy ul. Wyszyńskiego 2 <b>Protokół odbioru z 23.10.2015</b>	57 000,00	57 000,00	57 000,00	
16	Remont 9 szt. loggii balkonowych wraz z wykonaniem robót towarzyszących w budynkach : Gen. Berlinga 19- 2 szt.; Szarych Szeregów 3 - 4 szt/ 1 pion;/Wojska Polskiego 37 - 1 szt.;Młodzieżowa 6 -1 szt.;Wojska Polskiego 17 -1 szt. <b>Protokół odbioru z 09.11.2015r</b>	49 484,99	49 484,99	49 484,99	
17	Remont chodników przy bud. Generała Berlinga 19, 17 i Woj. Polskiego 9 wraz z wykonaniem robót towarzyszących <b>Protokół odbioru z 07.12.2015r</b>	150 000,00	149 993,20	149 993,20	
18	Wymiana 5 szt. lamp oświetleniowych przy budynkach Gen. Berlinga 17 i 19 <b>Protokół odbioru z 26.11.2015r</b>	16 000,00	15 500,00	15 500,00	
19	Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii np:	30 915,79	27 303,20	27 303,20	
	Starostwo - mapy do zgłoszenia robót		124,03	124,03	
	opłata skarbową za pozwolenie wodno -prawne		434,00	434,00	
	wypis z rejestru gruntów do pozwolenia wodno-prawnego		50,00	50,00	
	ogłoszenia w prasie przetargów		2 240,93	2 240,93	
	Drobne roboty remontowe wykonywane przez firmy konserwacyjne		23 101,24	23 101,24	załącznik nr 5
	inwentaryzacja geodezyjna wiaty Gen. Berlina 15 a		1 353,00	1 353,00	
OGÓLEM		2 313 742,00	2 309 622,61	2 309 622,61	

**SPECJALISTA**  
ds. Techniczno - Inwestycyjnych

*Donata Zielska*

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów

*mgr inż. Jarosław Kulawiek*



SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU ROBÓT REMONTOWYCH W 2015 R. NA OSIEDLU PÓLKO					
lp	Nazwa zadania i krótki opis robót	Planowany koszt robót po II korekcie	wykonanie planu robót w 2015 r.	źródła finansowania	
				środki własne	uwgi
1	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku przy ul. Boh. Modlina 69 <b>Protokół odbioru z dnia 21.07.2015 r.</b>	74 200,00	74 200,00	74 200,00	
2	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku przy ul. Chemików 9 <b>Protokół odbioru z dnia 08.10.2015 r.</b>	170 000,00	170 000,00	170 000,00	
3	Montaż zaworów podpionowych na instalacji CO w budynku Boh. Modlina 61 wraz z wymianą grzejników na kl. schodowych i montażem zaworów antykradzieżowych w budynkach Boh. Modlina 61 i 63 <b>Protokół odbioru z dnia 06.07.2015 r.</b>	71 000,00	71 000,00	71 000,00	
4	Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej w budynkach przy ul. Boh. Modlina 20 i 22 <b>Protokół odbioru z dnia 23.02.2015 r.</b>	64 000,00	64 000,00	64 000,00	
5	Wymiana podejść pod wodomierze główne w budynkach Boh. Modlina 20,22,24 i 63 <b>Protokół odbioru z dnia 26.03.2015 r.</b>	15 000,00	15 000,00	15 000,00	
6	Wykonanie 5 letnich pomiarów elektrycznych w zasobach Spółdzielni <b>Protokół odbioru z dnia 16.06.2015 r.</b>	18 627,75	18 627,75	18 627,75	
7	Remont chodników przy budynkach Chemików 11 i Chemików 9 <b>Protokół odbioru z dnia 22.07.2015 r.</b>	107 935,78	107 935,78	107 935,78	
8	Wymiana 5 szt. drzwi do klatek schodowych w budynku Chemików 11. <b>Protokół odbioru z dnia 03.09.2015 r.</b>	12 125,00	12 125,00	12 125,00	



9	Remont ścianek działowych i posadzek w suszarni kl. I, uzupełnienie tynku oraz wykonanie malowania sufitu na piątej kondygnacji kl. II w bud. przy ul. Chemików 11.	-	-	-	-
10	Malownie 3 szt. klatek schodowych w budynku przy ul Chemików 9 wraz z wymianą grzejników na kl. schodowych i wymianą drzwi do piwnicy oraz	-	-	-	-
11	Remont chodników przy budynkach Boh. Modlina 61 i 63. <b>Protokół odbioru z dnia 22.07.2015 r.</b>	147 726,46	147 726,46	147 726,46	
12	Malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Boh. Modlina 71 wraz z wymianą grzejników na klatce schodowej i wymianą drzwi do piwnicy <b>Protokół odbioru z dnia 18.06.2015 r.</b>	42 500,00	42 500,00	42 500,00	
13	Malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Boh. Modlina 69 wraz z wymianą grzejników na klatce schodowej i wymianą drzwi do piwnicy <b>Protokół odbioru z dnia 02.10.2015 r</b>	42 500,00	42 500,00	42 500,00	
14	Malowanie klatki schodowej budynku przy ul. Boh. Modlina 67 wraz z wymianą grzejników na klatce schodowej , wymianą drzwi do piwnicy i wykonaniem remontu kominów <b>Protokół odbioru z dnia 18.06.2015 r.</b>	45 000,00	45 000,00	45 000,00	
15	Ułożenie terakoty w klatkach schodowych na spadach w budynku Boh. Modlina 20 <b>Protokół odbioru z dnia 28.12.2015 r.</b>	5 000,00	5 000,00	-	płatność w 2016 r. 5000 zł.
16	Wymiana 3 szt. drzwi do klatek schodowych w budynku przy ul. Chemików 9 <b>Protokół odbioru z dnia 03.09.2015 r.</b>	7 275,00	7 275,00	7 275,00	
17	Wymiana okien naświetli w budynku przy ul. Chemików 9 <b>Protokół odbioru z dnia 03.09.2015 r.</b>	9 000,00	9 000,00	9 000,00	



18	Malownie 3 szt. klatek schodowych w budynku przy ul Chemików 9 wraz z wymianą grzejników na kl. schodowych i wymianą drzwi do piwnicy oraz ułożeniem terakoty w klatkach schodowych <b>Protokół odbioru z dnia 28.12.2015 r.</b>	140 000,00	129 500,00	-	płatność w 2016 r. 129 500 zł.
19	Wymiana 17 szt. ciepłomierzy lokalowych w budynku przy ul. Bohaterów Modlina 28 <b>Protokół odbioru z dnia 23.11.2015 r.</b>	14 000,00	8 812,80	8 812,80	
20	Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii np.:	24 540,81	24 178,86	24 178,86	
	ogłoszenia przetargi		1 746,91	1 746,91	
	mapy- do złożenia robót		185,50	185,50	
	Drobne roboty remontowe wykonywane przez firmy konserwacyjne		22 246,45	22 246,45	zał. Nr 6
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>1 010 430,80</b>	<b>994 381,65</b>	<b>859 881,65</b>	<b>134 500,00</b>

**SPECJALISTA**  
ds. Techniczno - Inwestycyjnych  
*Danuta Zielska*  
**Danuta Zielska**

**ZASTĘPCA PREZESA**  
ds. Inwestycji i Remontów  
mgr inż. Jarosław Kulgotak



SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU ROBÓT REMONTOWYCH W 2015 R. NA OS.SZEROKOŁĘCZNA					
lp	Nazwa zadania i krótki opis robót	planowany koszt robót po II korekcie	wykonanie planu remontów w 2015r.	źródła finansowania	
				środki własne	uwagi
1	Legalizacja ciepłomierza i wymiana wodomierza w węźle budynku przy ul Legionów 5 <b>Protokół odbioru robót 24.09.2015 r.</b>	1 000,00	1 000,00	1 000,00	
2	Uszczelnienie instalacji gazowej w budynkach przy ul. Mazowieckiej 8, Legionów 5 i Sobieskiego 8 + opłata do Gazowni za wznowienie dostawy ok.. 100 zł. za lokal. <b>Protokół odbioru robót 30.01.2015 r.</b>	75 787,15	75 787,15	75 787,15	
3	Wykonanie audytu dla potrzeb c.w.u. w budynkach przy ul. Mazowiecka 7, Legionów 9, Modlińska 13 i 15 <b>Protokół odbioru z 31.03.2015</b>	940,00	940,00	940,00	
4	Wymiana podejść pod wodomierze główne w budynkach przy ul. Mazowiecka 2,3,4,6,8, Legionów 5,9, Daszyńskiego 7,14, Sobieskiego 8 i Magistracka 1 <b>Protokół odbioru z dnia 26.03.2015 r.</b>	35 000,00	35 000,00	35 000,00	
5	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku przy ul. Sobieskiego 8 + wymiana drzwiczek do gazomierzy 12 szt. <b>Protokół odbioru robót 30.04.2015 r.</b>	53 000,00	53 000,00	53 000,00	
6	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku przy ul. Modlińskiej 15 <b>Protokół odbioru robót 08.10.2015 r.</b>	143 000,00	143 000,00	143 000,00	
7	Opracowanie dokumentacji technicznej wymiany instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków przy ul. Mazowieckiej 3 i Mazowieckiej 6 <b>Protokół odbioru z 30.06.2015</b>	7 000,00	7 000,00	7 000,00	
8	Wykonanie 5 letnich pomiarów elektrycznych w zasobach Spółdzielni <b>Protokół odbioru z 16.06.2015r.</b>	8 760,75	8 760,75	8 760,75	



9	Malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Sobieskiego 8 wraz z wymianą 3 szt. drzwi piwnicznych	-	-	-	
10	Remont nawierzchni przy budynkach Sobieskiego 8 i Daszyńskiego 7 <b>Protokół odbioru z 06.08.2015r.</b>	97 961,04	97 961,04	97 961,04	
11	Remont 4 sztuk balkonów w budynku przy ul. Mazowieckiej 7 <b>Protokół odbioru z 09.11.2015r</b>	7 645,30	7 645,30	7 645,30	
12	Remont kominów budynku przy ul. Mazowiecka 2	-	-	-	
13	Wymiana rynny i uzupełnienie tynku elewacji w budynku przy ul Legionów 5 <b>Protokół odbioru z 23.06.2015</b>	4 319,20	4 319,20	4 319,20	
14	Remont 2 szt. balkonów budynku przy ul. Modlińskiej 3 <b>Protokół odbioru z 09.11.2015r.</b>	5 129,57	5 129,57	5 129,57	
15	Remont kominów budynku przy ul. Mazowiecka 4 <b>Protokół odbioru z 30.09.2015</b>	7 200,00	7 200,00	7 200,00	
16	Wymiana poziomów kanalizacji w budynkach przy ul. Mazowieckiej 6 i Daszyńskiego 7 <b>Protokół odbioru z 23.06.2015 r.</b>	10 000,00	10 000,00	10 000,00	
17	Malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Sobieskiego 8 wraz z wymianą 2 szt. drzwi piwnicznych. <b>Protokół odbioru z 03.08.2015r.</b>	40 000,00	40 000,00	40 000,00	
18	Ułożenie na 4 balkonach terakoty w bud. przy ul. Mazowieckiej 7 <b>Protokół odbioru z 09.11.2015r</b>	2 000,00	2 000,00	2 000,00	
19	Remont 1 balkonu budynku przy ul. Legionów 9 <b>Protokół odbioru z 09.11.2015r.</b>	2 156,93	2 156,93	2 156,93	
20	Uszczelnienie instalacji gazowej w budynkach przy ul. Daszyńskiego 7, 14 i Magistracka 1 + opłata do Gazowni za wznowienie dostawy ok. 100 zł. za lokal. <b>Protokół odbioru z 20.11.2015r</b>	48 500,00	42 162,26	42 162,26	
	Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii np.:	30 691,06	24 191,66	24 191,66	
	ogłoszenia w prasie przetargów		976,53	976,53	
	Starostwo - mapy do zgłoszenia robót		77,40	77,40	
	Konserwator Zabytków - uzgonienie		164,00	164,00	



	Drobne roboty remontowe wykonywane przez firmy konserwacyjne		8 985,98	8 985,98	zał. nr 6
21	F-ra 25/15 Remont balkonów budynku w lok nr 5 i 7 ul Mazowiecka 7		4 500,00	4 500,00	
	F-ra 33/2015 ZRB Burzyński remont balkonu Modlinska 13 lok 20		2 287,75	2 287,75	
	F-ra za wykonanie palisady przy podestach do bud Sobieskiego 8 i Daszyńskiego 7		4 800,00	4 800,00	
	F-ra 39/2015 ZRB Burzyński remont balkonu Modlinska 13 lok 40		2 400,00	2 400,00	
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>580 091,00</b>	<b>567 253,86</b>	<b>567 253,86</b>	

**SPECJALISTA**  
ds. Techniczno - Inwestycyjnych

*Donuta Zielska*  
**Donuta Zielska**

**ZASTĘPCA PREZESA**  
ds. Inwestycji i Remontów

*mgr inż. Jarosław Kulawotak*  
**mgr inż. Jarosław Kulawotak**



SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU ROBÓT REMONTOWYCH W 2015 R. NA OSIEDLU TYLNA					
lp.	Nazwa zadania i krótki opis robót	planowany koszt robót po II korekcie	wykonanie planu remontów w 2015r.	źródła finansowania	
				środki własne	uwagi
1	Opracowanie dokumentacji technicznej na wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków przy ul. Al. Spółdzielni 4 i Tylna 12 <b>Protokół odbioru z 30.06.2015</b>	7 000,00	7 000,00	7 000,00	
2	Wykonanie 5 letnich pomiarów elektrycznych w zasobach Spółdzielni <b>Protokół odbioru z 16.06.2015</b>	1 120,75	1 120,75	1 120,75	
3	Wykonanie 10 miejsc postojowych przy budynkach Al. Spółdzielni 2 i Al. Spółdzielni 4	-	-	-	
4	Przedłużenie i remont kominów budynku przy ul. Tylna 12 <b>Protokół odbioru z 30.09.2015</b>	12 000,00	12 000,00	12 000,00	
5	Wykonanie z kostki brukowej 10 miejsc postojowych przy budynku Al. Spółdzielni 4 - 4 miejsca postojowe i budynku Tylna 14 - 6 miejsc postojowych <b>Protokół odbioru z 06.08.2015r.</b>	19 620,07	19 620,07	19 620,07	
6	Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii np.:	11 559,18	7 222,20	7 222,20	
	ogłoszenia		220,08	220,08	
	Drobne roboty remontowe wykonywane przez firmy konserwacyjne		2 402,12	2 402,12	zał nr 6
	F-ra 40/15 ZR-B Burzyński remont balkonu Al. Spół. 4 m 5		4 600,00	4 600,00	
	OGÓLEM	51 300,00	46 963,02	46 963,02	

**SPECJALISTA**  
ds. Techniczno - Inwestycyjnych

*Daneta Zińska*  
**Daneta Zińska**

**ZASTĘPCA PREZESA**  
ds. Inwestycji i Remontów

*mgr inż. Jarosław Kulawiak*  
**mgr inż. Jarosław Kulawiak**



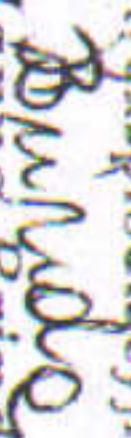
## Wykaz prac wykonanych przez grupy konserwacyjne w ramach drobnych robót remontowych

w 2015 r

L.p	wykaz budynków	branża	zakres robót	materiały brutto	Nr.faktury
1.	Gen.Berlinga 9	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	111,04	23/15
2.	Woj..Polskiego 27	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	94,39	16/15
3.	Woj..Polskiego 25	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	83,28	17/15
4.	Młodzieżowa 6	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	87,29	14/15
5.	Woj..Polskiego 23	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	85,49	15/15
6.	Szarych Szeregów 10	dubowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	81,83	18/15
7.	Wyszyńskiego 4	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	47,61	13/15
8.	Szarych Szeregów 4	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	85,49	19/15
9.	Gen.Berlinga 5	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	1510,21	20/15
10.	Gen.Berlinga 17	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	267,83	21/15
11.	Gen.Berlinga 11	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	161,02	22/15
12.	Kol.XII	budowlana	naprawa ubytków w ciągu piezso jezdnym	486,1	24/25
13.	Gen.Berlinga 5	budowlana	wymiana zadazenia na altance śmietnikowej	592,45	25/15
14.	Woj..Polskiego 9	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	188,78	29/15
15.	Szarych Szeregów 2	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	216,54	31/15
16.	Szarych Szeregów 1	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	871,7	28/15
17.	Gen.Berlinga 7	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	310,92	30/15
18.	Gen.Berlinga 3	budowlana	uzupełnienie kratki wentylacyjnych	816,18	32/15
19.	GB 7,21,WP 37	budowlana	wyburzenie piaskownic	3542,4	34/15
20.	Szarych Szeregów 1	budowlana	Malowanie ścian wiatrołapów	562,01	43/15
21.	Okulickiego 4 i 6	budowlana	zabetonowanie słupków	879,68	42/15
22.	Woj..Polskiego 27	budowlana	Malowanie ścian wiatrołapów	449,82	49/15
23.	Szarych Szeregów 3	budowlana	Malowanie ścian wiatrołapów	519,99	47/15



24.	Szarzych Szeregów 5	budowlana	Malowanie ścian wiatrotłapów	180,92	48/15	
25.	Okulickiego 6	budowlana	uzupełnienie asfaltu	48,66	56/15	
26.	Okulickiego 2	budowlana	uzupełnienie asfaltu	43,25	55/15	
27.	Okulickiego 8	budowlana	uzupełnienie asfaltu	97,32	54/15	
28.	Woj. Polskiego 35	budowlana	uzupełnienie asfaltu	75,68	53/15	
29.	Młodzieżowa 6	budowlana	uzupełnienie asfaltu	173	57/15	
30.	Woj. Polskiego 23	hydrauliczna	wymiana filtra - pompa abisyńska	387,24	12/2015	
31.	GB 7 Okulickiego 5	elektryczna	wymiana słupów oświetleniowych	3499,94	366/10/2015	
32.	Okulickiego 5	budowlana	wykonanie mozaiki na cokole	666,39	69/2015	
33.	Gen. Berlinga 19	budowlana	remont balkonu l. 31	737,84	68/2015	
34.	Gen. Berlinga 1	budowlana	mal. konstrukcji zadaszeń	591,75	73/2015	
35.	Gen. Berlinga 3	budowlana	mal. konstrukcji zadaszeń	678,82	74/2015	
36.	gGen. Berlinga 5	budowlana	mal. konstrukcji zadaszeń	525,98	75/2015	
37.	Gen. Berlinga 7	budowlana	mal. konstrukcji zadaszeń	197,26	76/2015	
38.	Woj. Polskiego 23	budowlana	mal. konstrukcji zadaszeń	282,3	77/2015	
39.	Szarzych Szeregów 5	budowlana	mal. konstrukcji zadaszeń	142,59	78/2015	
40.	Okulickiego 6, 1, 3	elektryczna	wymiana opraw oświetleniowych	2154,92		
41.	Gen. Berlinga 5	budowlana	naprawa czoła loggi balkon. l. 13	565,33	62/2015	
<b>RAZEM</b>				<b>23101,24</b>		

**SPECJALISTA**  
 d/s nadzoru i rozliczeń  
 robót eksploatacyjnych  
  
 Hanna Brinda



Oś. Półko

L.p.	wykaz budynków	branża	zakres robót	kwota brutto
1	Boh. Modlina 28	ogólnobudowlana	położenie płytek glazury wraz z malowaniem pomieszczenia kuchni	615,78
2	Chemików 5 m 78	ogólnobudowlana	przemurowanie ściany działowej w piwnicy lokatorskiej	127,19
3	Chemików 11	ogólnobudowlana	malowanie korytarzy piwnic wraz z pomieszczeniami suszarni w kl. I	651,23
4	Boh. Modlina 28	ogólnobudowlana	malowanie ścian i sufitu w pokoju nr 3	290,41
5	Boh. Modlina 20	ogólnobudowlana	malowanie pomieszczeń suszarni Kl V	379,61
6	Boh. Modlina 22	ogólnobudowlana	remont pomieszczenia gospodarza	683,00
7	Boh. Modlina 24 m 18	ogólnobudowlana	wykonanie posadzki w pomieszczeniu piwnicznym	84,07
8	Boh. Modlina 22	ogólnobudowlana	remont dachu ściany kominowej	495,84
9	Boh. Modlina 63	ogólnobudowlana	docieplenie stropu od strony katakumb nad lokalami numer 1 i 2	2024,45
10	Boh. Modlina 28	ogólnobudowlana	uzupełnienie ubytków w nawierzchni	390,08
11	Chemików 3	ogólnobudowlana	remont schodów wejściowych do piwnicy w klatce IV i V	520,29
12	Chemików 7	ogólnobudowlana	remont schodów wejściowych do piwnicy w klatce I	249,73
13	Boh. Modlina 67	ogólnobudowlana	zamurowanie krater, montaż kominków wentylujących stropodach nad lokalem nr 16	883,11
14	Chemików 5	ogólnobudowlana	wykucie krater, montaż kominków wentylacyjnych stropodach nad lokalem numer 120	1257,12
15	Chemików 5	ogólnobudowlana	remont osłony balkonu lokalu numer 19	752,45
16	Chemików 9	ogólnobudowlana	zabezpieczenie przewodów wentylacyjnych i dymowych	595,93
17	Chemików 11	ogólnobudowlana	zabezpieczenie przewodów wentylacyjnych i dymowych	438,88
18	Chemików 5	hydrauliczna	wymiana pompy do wody typu abisyńska	803,19
19	Chemików 5	hydrauliczna	montaż na klatkach schodowych zaworów termostatycznych przygrzejnikowych antykradzieżowych z blokadą nastawy	3 267,42
20	Chemików 3	hydrauliczna	montaż nowych grzejników na klatkach schodowych	4 054,18
21	Chemików 3	hydrauliczna	usunięcia awarii instalacji c.o.	932,38



22	Bóż. Modlina 71	elektryczna	montaż oprawy oświetleniowej na elewacji budynku	1 460,10
23	Chemików 7	elektryczna	montaż opraw oświetleniowych LED przed wejściami do klatek schodowych	1 290,01
<b>Razem</b>				<b>22 246,45</b>

#### Oś. Szerokołęcza


L.p.	wykaz budynków	branża	zakres robót	kwota brutto
1	Mazowiecka 8	ogólnobudowlana	malowanie pomieszczenia gospodarza	320,51
2	Modlińska 13 m 24	ogólnobudowlana	przemurowanie ściany działowej w piwnicy lokatorskiej	579,22
3	Mazowiecka 8	ogólnobudowlana	uzupełnienie ubytków stropianu w elewacji przy rynnie szczyt budynku	830,73
4	Legionów 9	ogólnobudowlana	remont obróbki blacharskiej ściany kolankowej	405,83
5	Mazowiecka 2	ogólnobudowlana	wymiana desek w piaskownicy	618,52
6	Legionów 9	ogólnobudowlana	remont obróbki blacharskiej ściany kolankowej nad lokalem nr 7	594,82
7	Mazowiecka 2	ogólnobudowlana	remont dachu obróbki blacharskiej ściany nadbudowy oraz kominów	259,65
8	Modlińska 5	ogólnobudowlana	rozebranie istniejącego ogrodzenia	393,01
9	Modlińska 3	hydrauliczna	wymiana zaworu regulacyjnego typ AMV 33, VM 2 dn 15	998,00
10	Partyzantów 16	hydrauliczna	podłączenie pomieszczenia Rady Osiedli pod istniejącą instalację c.w.	398,80
11	Mazowiecka 3	hydrauliczna	montaż nowej pompy cyrkulacyjnej c.w.u.	1 660,00
12	Daszyńskiego 7	elektryczna	montaż WLZ i licznika w lokalu użytkowym "Iwona"	1 926,89
<b>Razem</b>				<b>8 985,98</b>

#### Oś. Tylna

L.p.	wykaz budynków	branża	zakres robót	kwota brutto
1	Tylna 16	ogólnobudowlana	udronienie rynien i rur spustowych, uzupełnienie brakujących kratek w szczytach budynku	175,02
2	Al. Spółdzielni 2	ogólnobudowlana	uzupełnienie brakujących kraterk w szczytach budynku	221,22
3	Tylna 12	ogólnobudowlana	przygotowanie terenu placu zabaw Oś. Tylna	118,08
4	Tylna 14	ogólnobudowlana	przygotowanie terenu placu zabaw Oś. Tylna	118,08
5	Tylna 16	ogólnobudowlana	przygotowanie terenu placu zabaw Oś. Tylna	118,08
6	Al. Spółdzielni 2	ogólnobudowlana	przygotowanie terenu placu zabaw Oś. Tylna	118,08
7	Al. Spółdzielni 4	ogólnobudowlana	przygotowanie terenu placu zabaw Oś. Tylna	118,08



		czyszczenie rynien i rur spustowych	197,00
9	Al. Spółdzielni 4	ogólnobudowlana czyszczenie rynien i rur spustowych	258,49
10	Tylna 16	ogólnobudowlana czyszczenie rynien i rur spustowych	197,00
11	Tylna 14	ogólnobudowlana czyszczenie rynien i rur spustowych	196,99
12	Tylna 12	ogólnobudowlana czyszczenie rynien i rur spustowych	566,00
<b>Razem</b>			<b>2 402,12</b>

  
 dla potrzeb Zarządu  
 Miejskiego Przedsiębiorstwa  
 Inż. Aneta Rak



# Eksploatacja zasobów mieszkaniowych 2015 r.

## **Charakterystyka zasobów SLM-W „Dążność” /budynki, lokale, tereny/**

Prawidłową eksploatację zasobów zapewniają:

- Administracje Osiedli Młodych, Pólko, Szerokołęczna i Tylna w Zakroczymiu

Głównymi zadaniami realizowanymi w Administracji Osiedli były m.in.:

1. wykonywanie prac administracyjno - biurowych i obsługa administracyjna mieszkańców **przez 4** pracowników umysłowych w Administracjach,
2. utrzymywanie odpowiedniego stanu sanitarno – porządkowego budynków i terenów / **33** gospodarzy domów /
3. wykonywanie planowanych przeglądów konserwacyjnych oraz bieżące usuwanie awarii i usterek w instalacjach:  
elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz wykonywanie robót ślusarsko- spawalniczych, murarskich, szklarskich i dekarских.  
Prace konserwacyjne wykonywane były przez obce grupy konserwacyjne, wybrane komisyjnie w drodze przetargu,
4. bieżący nadzór nad przedsiębiorstwami realizującymi usługi w zakresie: wod. – kan., c.o., c.w., wywozu nieczystości, dostaw gazu i energii elektrycznej, kominiarskie, AIZ.

Do zakresu prac administracyjno- biurowych i obsługi administracyjnej mieszkańców należy głównie:

1. planowanie, organizowanie i rozliczanie pracy gospodarzy domów oraz codzienna kontrola stanu sanitarno - porządkowego i estetycznego osiedli,
2. udział w przeglądach wiosennych i jesiennych budynków, sporządzanie planów konserwacji instalacji i obiektów oraz planowanie i kontrola pracy grup konserwacyjnych,
3. przyjmowanie zgłoszeń awaryjnych i usterek, organizowanie komisyjnego ustalenia przyczyn i sposobu ich usunięcia przez grupy konserwacyjne oraz kontrola prawidłowości i terminowości ich realizacji

/ zgłoszeń 4826 /



4. prowadzenie korespondencji z członkami Spółdzielni i jednostkami obsługującymi, udzielanie odpowiedzi na podania głównie w sprawach modernizacji lokali, wydawanie zaświadczeń o statusie lokalu i osobach zamieszkałych

**/ 1935 otrzymana Oś Mł. 907  
935 wysłana / Oś Mł 399**

5. dostarczanie korespondencji członkom Spółdzielni oraz najemcom i właścicielom lokali użytkowych przez gospodarzy domów

**/ ok. szt. 16.500 / Oś Mł ok 7500 szt  
Oś EA ok 9000 szt**

6. opracowywanie i rozplakatowywanie informacji własnych, innych działów Spółdzielni oraz zewnętrznych w tablicach informacyjnych w klatkach schodowych oraz w tablicach osiedlowych

**/ok. 3.900 szt. / Oś Mł ok 2700 szt  
ok 1200 szt**

7. comiesięczne dokonywanie odczytów wodomierzy głównych w budynkach oraz indywidualnych dwa razy w roku, rozliczanie i analizowanie zużycia wody

**/ 78 budynków 3199 mieszkań /**

8. miesięczne dokonywanie odczytów i rozliczanie zużycia energii elektrycznej administracyjnej, energii cieplnej i gazu oraz cotygodniowe przeprowadzanie kontroli węzłów cieplnych pod względem uzyskiwanych parametrów i prawidłowej pracy urządzeń

**/ 72 węzłów /**

9. prowadzenie ewidencji osób zamieszkałych

**/ 6.931 osób / Oś Mł. 3584 osób  
3347 osób**

10. nadzór nad właściwą realizacją umów zawartych z ZEC, PGNiG, ZWiK, KRAWARKON, PGE i Zakładem Kominiarskim. Prowadzenie ewidencji kosztów i kontrola faktur wystawianych przez te jednostki

11. udział w komisijnym wprowadzaniu wykonawców na roboty remontowe oraz w odbiorach tych robót

12. załatwianie formalności związanych z zasiedlaniem lokali mieszkalnych i użytkowych

13. bieżąca współpraca z Komendą Policji oraz Strażą Miejską zmierzająca do



## Praca gospodarzy domów

Do podstawowych obowiązków gospodarzy domów należy:

- utrzymywanie odpowiedniego stanu sanitarno-porządkowego klatek schodowych

/ 289 klatek /

Oś Mł. 184

- utrzymywanie porządku wokół budynków na trawnikach, alejkach, chodnikach oraz w altankach śmietnikowych
- bieżąca pielęgnacja trawników kilkakrotne ich koszenie, grabienie, renowacja trawników zniszczonych i likwidacja przydeptów
- przycinanie żywopłotów, cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów, obsadzanie rabat i gazonów kwiatowych

Oprócz codziennych swych obowiązków gospodarze domów wykonywali prace dodatkowe m.in:

- doręczanie mieszkańcom różnej korespondencji m.in. wymiaru czynszu, rachunki za wodę, potwierdzeń sald, wezwań, upomnień, odpowiedzi na podania co znacznie obniża koszty administracyjne

/ok. 16.500 szt. /

Oś Mł 7500szt

- rozwieszanie informacji i ogłoszeń w gablotach w klatkach schodowych i w tablicach osiedlowych

/ok. 3.900 szt. /

Oś Mł 2700szt

- codzienne przeglądy budynków i bieżące informowanie Administracji Osiedli o zauważonych usterkach, awariach i zniszczeniach

Istotne znaczenie dla poprawy istniejącego stanu bezpieczeństwa i stanu estetycznego w Osiedlach ma stała bieżąca, współpraca części mieszkańców z Administracją Osiedli oraz ich właściwa postawa wobec przypadków wandalizmu, dewastacji, a także niewłaściwego zachowywania się zwłaszcza młodzieży i dzieci.

Niestety w większości przypadków obserwuje się obojętne zachowanie mieszkańców, odmowę w ujawnianiu sprawców i podania swojego nazwiska przy telefonicznych informacjach o zdarzeniach, co mimo bieżącej współpracy Administracji Osiedli z Komendą Policji i Strażą Miejską nie pozwala na radykalną poprawę stanu bezpieczeństwa na Osiedlach oraz wykrycie i ukaranie sprawców różnych zniszczeń i dewastacji.



## Działalność konserwacyjna

Konserwacja instalacji i budynków wykonywana była przez wybrane w drodze Przetargu grupy konserwacyjne branży elektrycznej, hydrauliczno- gazowej i ogólnie- budowlanej.

Finansowo wykonanie prac konserwacyjnych w 2015 roku wyniosło

Administracje	Wykonanie 2014r.	Plan 2015r.	Wykonanie 2015r.	Plan 2016r.
Administracja EA-232P	294.193	315.000	291.998	310.000
Administracja EA-232M	361.410	315.000	339.478	310.000
RAZEM	655.603	630.000	631.476	620.000

Na szczególną uwagę w zakresie poprawy jakości i terminowego wykonywania zadań zasługuje wprowadzony system organizacyjny polegający na codziennej kontroli obiektów i zgłaszaniu usterek przez gospodarzy domów, administratorów, których ewidencja przekazywana jest do sekretariatu spółdzielni. Realizacja, tj. rozliczenie terminowości i wykonywania robót następuje cotygodniowo.

W ramach prac konserwacyjnych m.in. wykonano:

- planowany dwukrotny przegląd instalacji elektrycznej w budynkach oraz jednokrotny przegląd instalacji gazowej sieciowej i propan-butan we wszystkich lokalach i budynkach,
- usuwanie przyczyn zacieków /drobne naprawy dachów/, naprawy i uszczelnianie obróbek blacharskich, uszczelnianie lub wymianę fragmentów rynien, rur spustowych, drobne prace murarskie i malarskie,
- bieżące usuwanie awarii i usterek zgłaszanych przez członków Spółdzielni zarówno w godzinach pracy jak i w czasie dyżurów elektryków i hydraulików do godz. 22.00, również w dni świąteczne i wolne od pracy,
- uzupełnianie wybijanych szyb w wiatrołapach, drzwiach wejściowych do klatek schodowych, tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych oraz tablicach osiedlowych



- naprawę lub wymianę samozamykaczy, zamków, zamknięć wynikającą ze zużycia materiałów lub uszkodzeń, kradzieży i dewastacji
- wykonywanie słupków ogrodzeniowych i ich betonowanie, naprawa zdewastowanych ogrodzeń, zniszczonych urządzeń zabawowych, ławek itp.

Grupy konserwacyjne wykonywały wszystkie prace wynikające z przeglądów budynków i terenów oraz zgłaszane na bieżąco min.:

- czyszczenie rynien i rur spustowych w budynkach na Osiedlu „Młodych”, "Pólko", "Szerokołęczna" i "Tylna",
- pomalowano pomieszczenie gospodarza z uprzednim przygotowaniem podłoża w budynku przy ul. Boh. Modlina 20, 22, Mazowiecka 8,
- wykonano białowanie korytarzy piwnic, pomieszczenia suszarni w budynku przy ul. Chemików 11,
- pomalowano klatkę schodową - biuro Spółdzielni budynek przy ul. Boh. Modlina 28,
- zabezpieczono przewody dymowe na kominach siatką w budynku przy ul. Chemików 11,
- wykonano wymianę ogrodzenia przy budynku Boh. Modlina 24,
- zamocowano obróbkę blacharską kominów w budynku przy ul. Boh. Modlina 71,
- wykonano odpływy z korytek betonowych w budynkach przy ul. Mazowiecka 2,3,4 Legionów 5, Boh. Modlina 24,
- naprawiono mocowanie drabinki na dach w budynku przy ul. Chemików 9,

Grupy konserwacyjne wykonywały wszystkie prace wynikające z przeglądów budynków i terenów oraz zgłaszane na bieżąco a min.:

- remonty suszarni, pralni, wózkowni, pomieszczeń gospodarczych, przyłączy wodomierzy, gazomierzy, wody
- naprawa i malowanie zdewastowanej elewacji w 2 budynkach
- wykonanie napraw alejek asfaltowych 30 m<sup>2</sup>
- renowacja wraz z doszczelnieniem drzwi zewnętrznych do budynków
- przegląd i naprawa samozamykaczy
- malowanie ogrodzeń placów zabaw i ogrodzeń piaskownic
- uzupełnienie krtek wentylacyjnych w stropodachach szt.750
- malowanie konstrukcji zadaszeń przy wejściu do klatek przy ul. Gen.Berlinga 1,3,5,7,9,11
- likwidacja piaskownic –Gen.Berlinga 7, Gen.Berlinga 21 Woj.Polskiego 37
- malowanie altanek śmietnikowych szt. 9
- malowanie urządzeń zabawowych



Przyjęto i zrealizowano w Administracji:

1392 zgłoszeń w zakresie robót budowlanych

1905 zgłoszeń w zakresie robót hydrauliczno- gazowych

1529 zgłoszeń w zakresie robót elektrycznych

ADMINISTRATOR

Osiedla "Pólko"

*Izabela Ramus*  
Izabela Ramus

ADMINISTRATOR

Osiedla "Szerokolejowa" i "Tylina"

*Bogusława Kobuszevska*  
Bogusława Kobuszevska

SPECJALISTA

d/s nadzoru i rozliczeń  
robót eksploatacyjnych

*Hanna Brinda*  
Hanna Brinda