

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWO - GOSPODARCZEJ MSM**  
**"BUDOWLANKA" W OŚWIECIMIU ul. Bałandy 1**  
**ZA 2017 ROK**

**1. Struktura zatrudnienia i wynagrodzenia w Spółdzielni.**

Zatrudnienie w Spółdzielni w ostatnich latach przedstawia się następująco:

| <i>Lp.</i> | <i>Wyszczególnienie</i>               | <i>2012</i>  | <i>2013</i>  | <i>2014</i>  | <i>2015</i>  | <i>2016</i>  | <i>2017</i>  |
|------------|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1          | Zarząd i jego komórki funkcjonalne .  | 16,60        | 18,30        | 18,42        | 17,52        | 15,89        | 16,19        |
| 2          | Gospodarka Zasobami<br>Mieszkaniowymi | 44,90        | 44,90        | 44,36        | 42,23        | 42,64        | 43,32        |
| 3          | Zakład Ciepłowniczy + ZBR             | 5,50         | 4,70         | 4,66         | 4,42         | 4,11         | 8,33         |
| 4          | Transport i zaopatrzenie              | 6,25         | 6,25         | 6,25         | 6,25         | 6,50         | 6,25         |
| 5          | Grupa remontowo-budowlana             | 5,70         | 5,00         | 5,00         | 5,00         | 4,79         | -            |
|            | <b>Ogółem</b>                         | <b>81,95</b> | <b>79,15</b> | <b>78,69</b> | <b>75,42</b> | <b>73,93</b> | <b>74,09</b> |

Zatrudnienie w Spółdzielni obrazuje powyższa tabela, z której wynika, że w ciągu ostatnich 6 – ciu lat spadło o 9,21 etatu. Struktura zatrudnienia wynika z charakteru działalności Spółdzielni. Działalność społeczno-wychowawcza w 2017r. ograniczyła się do organizowania przez Członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne Osiedla, imprez środowiskowych, wycieczek dla mieszkańców, itp.

W 2017 roku, nadal realizowano Ustawę z dnia 14 czerwca 2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie przenoszenia w odrębną własność prawa do lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia pośredniczy między dostawcami mediów i wykonawcami usług z zewnątrz, a członkami; odpowiada za zabezpieczenie właściwych usług, jak i ich prawidłowe rozliczanie. Koszty wody i kanalizacji rozliczane są na podstawie indywidualnych wodomierzy oraz liczników zbiorczych, zamontowanych na przyłączach, wg wskazań dostawcy wody.

Koszty i zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania rozliczane są za pomocą podzielników kosztów - 56 budynków oraz wg powierzchni użytkowej- 48 budynków.

Ewidencja funduszu remontowego, jak i wszystkich pozostałych kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdego budynku oraz dla danej nieruchomości.

Ewidencja kosztów eksploatacji prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Fundusz wynagrodzeń w 2017r. został wykorzystany poniżej planowanego poziomu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą; planowano – 3.901.974,-zł, wykorzystano – 3.779.085,52 zł, **pozostała** niewykorzystana kwota 122.888,48 zł. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto za 2017 rok na jednego zatrudnionego wyniosło 4.250,56 zł.

## 2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Poniżej przedstawiamy ilość członków Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 7-miu lat:

| <i><b>Wyszczególnienie</b></i> | <i><b>2011</b></i> | <i><b>2012</b></i> | <i><b>2013</b></i> | <i><b>2014</b></i> | <i><b>2015</b></i> | <i><b>2016</b></i> | <i><b>2017</b></i> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ogółem członków                | 5 165              | 5 017              | 4 897              | 4 801              | 4 699              | 4 585              | 6 033              |
| w tym:                         |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| - mieszkających                | 5 048              | 4 931              | 4 817              | 4 722              | 4 622              | 4 509              | 6 002              |
| - oczekujących                 | 117                | 86                 | 80                 | 79                 | 77                 | 76                 | -                  |

Spółdzielnia w 2017r. nie prowadziła inwestycji w zakresie budowy mieszkań, gdyż uwarunkowania finansowe powodują brak zainteresowania w tym zakresie. Przy obecnej sile nabywczej społeczeństwa nie jest możliwy rozwój budownictwa wielorodzinnego w masowej skali. W 2017r. zanotowano:

- 3 umowy na spółdzielcze mieszkania lokatorskie w trybie roszczenia osób bliskich
- (art. 13, 14 i 15 ustawy o SM z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami)
- 80 umów sprzedaży mieszkań,
- 33 przekazania mieszkań w formie spadku,
- 36 umów darowizny mieszkań,
- 31 umów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym z mieszkań lokatorskich - 10, z własnościowych – 20, a z najmu - 1.
- 33 mieszkania nabyte na zasadzie własności – od 2 lub więcej właścicieli

Na koniec 2017 roku w Spółdzielni było:

- 111 mieszkań wymagających przeprowadzenia lub będących w trakcie postępowania spadkowego /bez członka/
- 40 mieszkań zajmowanych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu, bez uzyskania przez właściciela członkostwa w Spółdzielni,
- 5 stałych umów najmu lokalu mieszkalnego osób, nie będących członkami Spółdzielni,
- 301 mieszkań użytkowanych na zasadzie współwłasności – od 2 do więcej właścicieli
- 2382 mieszkań stanowiących odrębną własność lokali, w tym: 1 326 dotyczy byłych mieszkań lokatorskich, a 1 046 byłych mieszkań własnościowych, 9 z adaptacji biur, 1 z najmu.
- 360 mieszkań odrębnej własności bez uzyskania członkostwa
- 11 garaży stanowiących odrębną własność, wg poniższej tabeli:

| <b>Lp</b> | <b>Nieruchomości garażowe</b>       | <b>Stan na 01-01-2017r.</b> | <b>Zrealizowano w 2017r.</b> | <b>Stan na 31-12-2017r.</b> |
|-----------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|           | - przy ul. Nideckiego – 37 boksów   | 1                           | -                            | 1                           |
|           | - przy ul. Staffa – 6 boksów        |                             | -                            |                             |
|           | - przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów | 1                           | -                            | 1                           |
|           | - przy ul. Bałandy - 31 boksów      | 1                           | -                            | 1                           |
|           | - przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów | 2                           | -                            | 2                           |
|           | - przy ul. Legionów – 8 boksów      | 6                           | -                            | 6                           |
|           | <b>RAZEM</b>                        | <b>11</b>                   | <b>-</b>                     | <b>11</b>                   |

Na koniec 2017 roku w Spółdzielni odnotowano 86 osób pozbawionych członkostwa z przyczyny zalegania w opłatach za mieszkanie, w tym: 69 w Oświęcimiu, 15 w Chełmku i 2 w Zatorze. Zbiorcze zestawienie praw do lokali w Spółdzielni na koniec 2017 r. przedstawia się następująco:

| <b>Wyszczególnienie</b>        | <b>garaże</b> | <b>mieszkania.</b> | <b>razem</b> |
|--------------------------------|---------------|--------------------|--------------|
| Własnościowe prawo do lokalu   | 91            | 2 796              | 2 887        |
| Odrębna własność               | 11            | 2 382              | 2 393        |
| Lokatorskie prawo do lokalu    | -             | 116                | 116          |
| Najem lokalu mieszkalnego      | 1             | 7                  | 8            |
| Mieszkania bez tytułu prawnego | -             | 33                 | 33           |
| <b>RAZEM</b>                   | <b>103</b>    | <b>5334</b>        | <b>5437</b>  |

Od 24 kwietnia 2001r. obowiązuje ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność, a zmiany wprowadzone 14 czerwca 2007 roku pozwalają dokonać tego za niewielkie kwoty. Wnioski na ustanowienie odrębnej własności są realizowane na bieżąco.

### **3. Działalność Zarządu Spółdzielni.**

W 2017r w skład Zarządu Spółdzielni wchodził:

- inż. Wiesław Pitry - Prezes Zarządu
- Marek Kurek - Członek Zarządu

W tym okresie Zarząd odbył 47 protokołowanych posiedzeń, których tematyką były wszystkie istotne sprawy, wynikające z zakresu jego kompetencji.

Prezes Zarządu lub Członek Zarządu przyjęli w wyznaczonych godzinach (czwartek; 15<sup>00</sup>– 17<sup>00</sup>), 44 osoby. W rozmowach z członkami Spółdzielni brali udział członkowie Rady Nadzorczej, zgodnie z ustalonym wcześniej harmonogramem dyżurów. Ponadto członkowie Zarządu Spółdzielni przyjmowali zainteresowanych w godzinach urzędowania Spółdzielni.

### **4. Zebrania z mieszkańcami oraz Walne Zgromadzenie**

Zarząd Spółdzielni przeprowadził w miesiącu marcu 2017r. spotkania z mieszkańcami poszczególnych osiedli, na których omawiano wykonane i przewidywane w najbliższym czasie remonty zasobów. Ponadto poruszano wszystkie problemy związane z zarządzaniem i eksploatacją zasobów oraz rozliczaniem mediów.

## **Z A W I A D O M I E N I E**

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlanka" w Oświęcimiu, działając na podstawie § 23 ust. 1 Statutu Spółdzielni zwołuje w okresie od 29.05.2017r. do 08.06.2017r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni za rok 2016 w podziale na IX części.

Porządek obrad :

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności obrad i wybór Prezydium Zebrania.
2. Zatwierdzenie porządku obrad.
3. Powołanie Komisji:
  - a/ mandatowo - skrutacyjnej.
  - b/ uchwał
4. Rozpatrzenie odwołania członka Spółdzielni od uchwały Rady Nadzorczej i podjęcie stosownej uchwały.
5. Przeprowadzenie wyboru delegata na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP.
6. Przedstawienie sprawozdania finansowego MSM „Budowlanka” za 2016 rok.
7. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2016 rok.
8. Przedstawienie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2016r.
9. Przedstawienie sprawozdania z realizacji wniosków polustracyjnych wydanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej RP.
10. Dyskusja nad sprawozdaniami.
11. Podjęcie uchwał dotyczących:
  - a/ zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok,
  - b/ przeznaczenia nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2016r,
  - c/ ustalenie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - d/ zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2016 rok,
  - e/ udzielenie Członkom Zarządu absolutorium za 2016 rok,
12. Omówienie propozycji zmian do Statutu Spółdzielni MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu:
  - a/ zaproponowanych przez Spółdzielnię;
  - b/ zaproponowanych przez grupę Członków Spółdzielni.
13. Omówienie propozycji zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej:
  - a/ zaproponowanych przez Spółdzielnię;
  - b/ zaproponowanych przez grupę Członków Spółdzielni.
14. Podjęcie uchwał dotyczących:
  - a/ uchylenie Statutu MSM „Budowlanka” z 2013 roku i zatwierdzenie Statutu MSM „Budowlanka” z 2017r:
    - w wersji zaproponowanej przez Spółdzielnię;
    - w wersji zaproponowanej przez grupę Członków Spółdzielni;
  - b/ zatwierdzenia zmian do regulaminu Rady Nadzorczej w MSM „Budowlanka”:
    - w wersji zaproponowanej przez Spółdzielnię;
    - w wersji zaproponowanej przez grupę Członków Spółdzielni;
15. Przedstawienie protokołu Komisji uchwał.
16. Zamknięcie obrad (na ostatniej części WZ ogłoszenie wyników głosowań)

Podział na Części Walnego Zgromadzenia był następujący:

| <b>Część<br/>WZ nr</b> | <b>Zakres terytorialny członków objętych daną częścią Walnego Zgromadzenia, miejsce i termin spotkania</b>                           |
|------------------------|--|
| I                      | Zator: ul. Wojska Polskiego – wszystkie bloki Spółdzielni. Zator Klub<br>Wędkarski ul. Wojska Polskiego 11c, 29.05.2017r godz. 16:30 |

|      |   |
|------|---|
| II   | Osiedle Południe: ul. Matejki, Tysiąclecia, Czarnieckiego, Budowlanych, Olszewskiego – wszystkie bloki Spółdzielni plus członkowie oczekujący. Oświęcim ul. Bałandy 1, 30.05.2017r godz. 16:30. |
| III  | Osiedle Błonie: ul. Nideckiego, Bałandy – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim, ul. Bałandy 1, 31.05.2017r godz. 16:30.  |
| IV   | Osiedle Centrum: ul.3 Maja i Nojego – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim, ul. Bałandy 1, 01.06.2017r godz. 16:30.  |
| V    | Osiedle Północ: ul. Chrobrego, Szpitalna, Staffa, Dąbrowskiego, Kasprowicza – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim, ul. Bałandy 1, 02.06.2017r godz.16:30.                                     |
| VI   | Osiedle Zasole I: ul. Powstańców Warszawy, Więźniów Oświęcimia, Garbarska, Osiedlowa i Obozowa – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim, ul. Bałandy 1, 05.06.2017r godz. 16:30.                 |
| VII  | Osiedle Fika i Stare Stawy: ul. Fika, Sadowa, 11 Listopada, Nad Młynówką i Zagrodowa – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim, ul. Bałandy 1, 06.06.2017r godz. 16:30.                           |
| VIII | Chelmek: ul. Wojska Polskiego, Piłsudskiego i Powstańców Śląskich – wszystkie bloki Spółdzielni. Chelmek MOKSiR, ul. Plac Kilińskiego 3 Sala Kinowo-Widowiskowa , 07.06.2017r godz. 16:30.      |
| IX   | Osiedle Zasole II: ul. Orłowskiego, Szarych Szeregów i Polna – wszystkie bloki Spółdzielni. Oświęcim, ul. Bałandy 1, 08.06.2017r godz. 16:30.   |

## 5. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi obejmowała na dzień 31.XII.2017r:

### 1) 5 334 lokali mieszkalnych, które dzielą się na:

- mieszkania lokatorskie - 116, co stanowi 2,17 %
- mieszkania własnościowe - 2.796 co stanowi 52,42 %
- mieszkania na zasadzie odrębnej własności - 2.382, co stanowi – 44,66 %
- zajmowanie na podstawie stałej umowy najmu - 7, co stanowi - 0,13 %
- mieszkania bez tytułu prawnego - 33, co stanowi - 0,62 %

Z uwagi na możliwość skorzystania z dodatku mieszkaniowego, niektóre osoby zamieszkujące w lokalu bez tytułu prawnego, zawarły umowy najmu na czas określony. Warunkiem spisania umowy jest spłacanie zadłużenia.

### 2) budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 239.212,11m<sup>2</sup>.

Zestawienie lokali w budynkach mieszkalnych Spółdzielni:

| <b>LP</b> | <b>adres</b>        | <b>p.u. lokali<br/>mieszkalnych</b> | <b>Ilość<br/>budynków</b> | <b>Ilość lokali<br/>mieszkalnych</b> | <b>Ilość lokali<br/>użytkowych</b> | <b>p.u. lokali<br/>użytkowych</b> |
|-----------|---------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>2</b>            | <b>3</b>                            | <b>4</b>                  | <b>5</b>                             | <b>7</b>                           | <b>8</b>                          |
| 1         | Oświęcim            | 202 302,97                          | 87                        | 4 530                                | 18                                 | 1 374,78                          |
| 2         | Chelmek             | 30 584,34                           | 14                        | 679                                  | 1                                  | 126,97                            |
| 3         | Zator               | 6 324,                              | 3                         | 125                                  | 1                                  | 214,96                            |
|           | <b>Razem Sp-nia</b> | <b>239 212,11</b>                   | <b>104</b>                | <b>5 334</b>                         | <b>20</b>                          | <b>1 716,71</b>                   |

Ilość osób zameldowanych w 104 budynkach Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 3 lat oraz stawki opłat wg deklaracji za wywóz nieczystości za rok 2017:

| <b>Wyszczególnienie</b> | <b>Ilość mieszkań</b> | <b>Ilość osób zamieszkałych</b>                      |  |  | <b>Ilość osób na jedno mieszkanie 2017</b>                       |
|-------------------------|-----------------------|--|--|--|--|
|                         |                       | <b>31.XII.2015</b>                                   | <b>31.XII.2016</b>   | <b>31.XII.2017</b>   |  |
| Zator                   | 125                   | 303<br>286 ( 7zł/os)<br>15(13zł/os)                  | 305<br>288 ( 7zł/os)<br>17 ( 13zł/os)                          | 299<br>282 ( 7zł/os)<br>17 ( 13zł/os)                          | 2,39 os/m<br>2 osoby bez deklaracji                              |
| Chelmek                 | 679                   | 1 511<br>1 473 (8,50 zł/os)<br>38 ( 11zł/os)         | 1 492<br>1 455 ( 9,50 zł/os )<br>37 ( 13zł/os )                | 1 453<br>1 405 ( 10,50 zł/os )<br>48 ( 14zł/os )               | 2,14 os./m   |
| Oświęcim                | 4 530                 | 9 204<br>8 381<br>(9,50zł/os)<br>564<br>(12,50zł/os) | 9 093<br>8 248<br>(10zł/os )<br>108 (5zł/os)<br>737 (15 zł/os) | 9 019<br>8 182<br>(10zł/os )<br>153 (5zł/os)<br>684 (15 zł/os) | 1,99 os./m<br>180 os.bez dekl.<br>153 osób z kartą dużej rodziny |
| <b>Razem</b>            | <b>5 334</b>          | <b>11 018</b>  | <b>10 890</b>  | <b>10 771</b>  | <b>2,17 os./m</b>  |

Ilość mieszkań korzystających z instalacji domofonowych i AZART wg stanu na dzień 31.12.2017r. przedstawia poniższa tabela:

|   | <b>Wyszczególnienie</b> | <b>Ilość mieszkań</b> | <b>domofony</b> |               | <b>Azart</b> |              |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|
|   |                         |                       | <b>ilość</b>    | <b>%</b>      | <b>Ilość</b> | <b>%</b>     |
| 1 | Zator                   | 125                   | 125             | 100           | 125          | 100          |
| 2 | Chelmek                 | 679                   | 679             | 100           | 679          | 100          |
| 3 | Oświęcim                | 4 530                 | 4 530           | 100           | 3 923        | 86,60        |
|   | <b>RAZEM</b>            | <b>5 334</b>          | <b>5 334</b>    | <b>100,00</b> | <b>4 727</b> | <b>88,62</b> |

**3) 103 garaże** – na warunkach spółdzielczego prawa do garażu i prawa odrębnej własności usytuowane są w 6-ciu nieruchomościach garażowych o łącznej powierzchni 1.609,21 m<sup>2</sup>.

- przy ul. Nideckiego – 37 boksów
- przy ul. Staffa – 6 boksów
- przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów
- przy ul. Bałandy - 31 boksów
- przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów
- przy ul. Legionów – 8 boksów garażowych

3 garaże na osiedlu Błonie o łącznej p.u. 16,5 m<sup>2</sup> jest wynajmowane przez Spółdzielnię.

**4) 6 budynków niemieszkalnych** (lokale użytkowe) oraz lokale wbudowane w budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 6 378,97 m<sup>2</sup>, na które zawarto 48 umów najmu jak również 317,84 m<sup>2</sup> powierzchni piwnic. Część lokali użytkowych i zaplecza Spółdzielni usytuowana jest wewnątrz budynków mieszkalnych objętych uchwałami Zarządu Spółdzielni o ustanowieniu odrębnej własności lokali, pozostałe stanowią samodzielne obiekty.

**5) 5 911,63 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu dzierzawionych** jest od Spółdzielni przez 61 prywatnych użytkowników, w tym:

- powierzchnia pod zabudowę - 2 644,63 m<sup>2</sup>
- powierzchnia opaski - 1 208,98 m<sup>2</sup>
- powierzchnia dodatkowa - 1 978,84 + 79,18 m<sup>2</sup>

**Pawilony handlowo-użytkowe, wolnostojące:**

| Lp. | Umiejscowienie obiektu                              | Pow. użytkowa | Ilość lokali /rodzaj                                      |
|-----|---|---------------|---|
| 1   | nr 101 na osiedlu Zasole ul. Więżniów Oświęcimia 7a | 446           | 3/ sklep spożywczy, apteka, lokal gastronomiczny          |
| 2   | nr 107 na osiedlu Zasole ul. Szarych Szeregów 12    | 792           | 2/ PSS do stycznia 2011r.,<br>od 01-09-MARCOPOLO          |
| 3   | Pawilon handlowy na os. Błonie ul. Nideckiego 24    | 586           | 4/ Bar, Żabka, sklep motoryzac.,<br>Fryzjer,              |
| 4   | Pawilon Kasia na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 9    | 435           | 2/ Przedszkole, sklep PSS                                 |
| 5   | Pawilon na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 13         | 149           | 5/ Biblioteka , Fryzjer, Mięsny,<br>Drogeria, Spożywczy   |
| 6   | Budynek handlowo – usługowy Zasole ul. Obozowa 20   | 180,59        | 3/ Cukiernia, Biblioteka,<br>administracja Osiedla Zasole |

Strukturę wiekową budynków w naszej Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

| <i><b>Data oddania budynku do eksploatacji</b></i> | <i><b>Ilość budynków w Oświęcimiu</b></i> | <i><b>Ilość budynków w Chelmku</b></i> | <i><b>Ilość budynków w Zatorze</b></i> | <i><b>Razem budynków</b></i> |
|--|---|--|--|------------------------------|
| Do 1959  | 1   | -                                      | -                                      | 1                            |
| 1960 – 1965  | 5   | -                                      | -                                      | 5                            |
| 1966 – 1970  | 11  | -                                      | -                                      | 11                           |
| 1971 – 1975  | 17  | 7                                      | -                                      | 24                           |
| 1976 – 1980  | 29  | 5                                      | 2                                      | 36                           |
| 1981 – 1985  | 10  | 2                                      | -                                      | 12                           |
| 1986 – 1990  | 6   | -                                      | 1                                      | 7                            |
| 1991 – 1995  | 8   | -                                      | -                                      | 8                            |
| Od 1996  | -   | -                                      | -                                      | -                            |
| <b>Razem</b>                                       | <b>87</b>                                 | <b>14</b>                              | <b>3</b>                               | <b>104</b>                   |

Zaplecze techniczno-administracyjne Spółdzielni w postaci budynków i urządzeń stanowią:

| <b>LP</b> | <b>Umiejscowienie obiektu</b>                              | <b>p.u. m<sup>2</sup></b> | <b>Przeznaczenie</b>                                 | <b>Uwagi</b>        |
|-----------|--|---------------------------|--|---------------------|
| 1         | Hydrofornia Zasole   | 40,00                     | Hydrofornia Sp-ni                                    | Zasole              |
| 2         | Hydrofornia i wymiennikownia<br>Os. Centrum - Sp-nia 50 %. | 169,99                    | Hydrofornia Sp-ni +<br>wymiennikownia PEC            | Centrum<br>Oświęcim |
| 3         | Kotłownia Zator - stary obiekt                             |                           | funkcjonuje jako zaplecze                            | Zator               |
| 4         | Kotłownia gazowa Zator                                     |                           | Obiekt nowy  | Zator               |
| 5         | Była Kotłownia – Błonie<br>Budynek A i B                   | 220                       | Wymiennikownia, biura<br>Sp-ni, stolarnia , kons.co. | Błonie              |
| 6         | Zaplecze techniczne (TZ, ZBR)                              | 170                       | Magazyn + zaplecze                                   | Błonie              |
| 7         | Boksy garażowe – 5 szt. ( 4+1)                             | 145,31                    | dla potrzeb Spółdzielni                              | Błonie              |
| 8         | Obiekt administracji Stare Stawy                           | 52,84                     | dla potrzeb adm. osiedla                             | St. Stawy           |



Urządzenia infrastruktury technicznej Spółdzielni:

| LP | Rodzaj   | Parametry   | Przeznaczenie   | Miejsce  |
|----|--|---|---|--|
| 1  | Sieć ciepła wysokich parametrów                | 156 mb  | od komory do SWC<br>ul. W. Polskiego 4  | Chełmek  |
| 2  | Sieć ciepła niskich parametrów                 | 409 mb  | od SWC ul. Wojska Polskiego 4 do budynków i odbiorców Sp-ni w Chełmku                               | Chełmek  |
| 3  | Sieć ciepła niskich parametrów                 | 220 mb  | od SWC ul. Fika do budynków Sp-ni i odbiorców na os. Fika   | Oświęcim   |
| 4  | Sieć ciepła niskich parametrów                 | 1 759 mb  | od SWC ul. Bałandy 1 do budynków i odbiorców Sp-ni os. Błonie                                       | Oświęcim   |
| 5  | Sieć ciepła niskich parametrów                 | 166 mb  | od kotłowni gazowej do budynków i odbiorców Sp-ni os. Zator   | Zator  |
| 6  | Szczelina przeciwlotnicza                      | 65,5 m <sup>2</sup>                                     | dla potrzeb OC  | Zasole   |
| 7  | Dźwigi osobowe-ogółem                          | 25 sztuk<br>14 sztuk<br>2 sztuki<br>1 sztuka<br>8 sztuk | 11 – kondygnacji<br>5- kondygnacji<br>7 - kondygnacji<br>4-szt. 11- kondygn.<br>4 szt. 8 - kondygn. | Centrum<br>SDE<br>Chrobrego<br>Sz. Szeregów<br>„ |
| 8  | Sieć wodna podziemna - osiedlowa na os Centrum |   | od wodomierza głównego przez hydrofornię do budynków Spółdzielni                                    | Oświęcim – Centrum                               |

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest:

**a) działalność bieżąca**, do której zalicza się:

utrzymanie czystości zasobów mieszkaniowych i terenów przyległych, usuwanie drobnych awarii, szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach oraz w drzwiach wejściowych do budynków, pośrednictwo w zabezpieczeniu dostaw wody oraz energii cieplnej i elektrycznej, utrzymanie sprawności instalacji technicznych, obsługę członków,

**b) działalność remontowa**, która obejmuje nakłady remontowe finansowane ze środków funduszu remontowego.

## 6. Gospodarka funduszem remontowym.

Fundusz remontowy w 2017 roku kształtował się następująco:

|            |   |                   |
|------------|---|-------------------|
| <b>856</b> | <b>Bilans otwarcia na 01.01.2017r.</b>                                  | <b>394 165,56</b> |
| w tym:     |   |                   |
| 856/2      | Fundusz remontowy centralny   | 1 787 465,20      |
| 856/1      | Fundusz remontowy nieruchomości<br>( w rozbiu na poszczególne budynki ) | -1 393 299,64     |

**Przychody (856 = 856/1+856/2) 6 219 502,85**

w tym:

**856/ 2 - fundusz remontowy centralny -**

**856/1– fundusz remontowy na nieruchomości - 6 219 502,85**

| Lp | Wyszczególnienie   | Kwota w zł          | Uwagi                    |
|----|--|---------------------|--------------------------|
| 1  | Odpis podstawowy; 1,00-2,50 zł/m <sup>2</sup> wg wykazu                            | 5 854 454,98        | 239 212,11m <sup>2</sup> |
| 2  | Odpis z tytułu remontów dźwigów: 5,25 zł/osoby                                     | 115 621,07          |                          |
| 3  | Odpis dodatkowy – altany śmietnikowe   | 25 882,77           |                          |
| 4  | Odpis z tytułu remontów węzłów cieplnych; 0,08 zł/m <sup>2</sup> ,<br>(bez Zatora) | 223 544,03          |                          |
|    | <b>RAZEM (1-4)</b>   | <b>6 219 502,85</b> |                          |

**Nakłady (856 = 856/1+856/2) - 5 747 962,36 zł**

w tym:

**856 /2- Fundusz Centralny (mienia Spółdzielni) - 27 477,27**

| Lp | Wyszczególnienie                                 | Kwota w zł | Uwagi |
|----|--|------------|-------|
| 1  | Wykonanie remontu zaplecza gosp. Olszewskiego 2B | 27 477,27  |       |

**856 /1 Fundusz remontowy na nieruchomości - 5 720 485,09**

|            |  |                   |
|------------|--|-------------------|
| <b>856</b> | <b>Bilans zamknięcia na 31.12.2017r.</b> | <b>865 706,05</b> |
| w tym:     |  |                   |
| 856/2      | Fundusz remontowy centralny              | 1 759 987,93      |
| 856/1      | Fundusz remontowy nieruchomości          | - 894 281,88      |

Naliczenia funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach (w tym i budynkach) za 2017 rok oraz koszty rodzajowe funduszu remontowego całej Spółdzielni obrazują **załączniki nr 1 i 2** do niniejszego sprawozdania. Na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej poniesiono w 2017r nakłady w kwocie 10.762,00 zł.

**Działalność inwestycyjna:**

Nakłady na inwestycje w 2017 roku przedstawiają się następująco:

| <b>Wyszczególnienie</b>  | <b>stan na<br/>01.01.2017r.</b> | <b>Nakłady<br/>poniesione<br/>w 2017r.</b> | <b>Inwestycje<br/>rozliczone w<br/>2017r.</b> | <b>saldo na<br/>31.12.2016r.</b> |
|--------------------------|---------------------------------|--|---|----------------------------------|
| Termohigrometr szt. 2    | -                               | 3.250,17                                   | 3.250,17                                      | -                                |
| Komputer szt.3           | -                               | 9.265,30                                   | 9.265,30                                      | -                                |
| Dmuchawa spalinowa szt.2 | -                               | 3.499,28                                   | 3.499,28                                      | -                                |
| Kserokopiarka szt 1      | -                               | 3.763,00                                   | 3.763,00                                      | -                                |
| Wykaszarka spal. szt. 4  | -                               | 10.321,98                                  | 10.321,98                                     | -                                |
| Nożyce spalinowe szt. 1  | -                               | 1.247,19                                   | 1.247,19                                      | -                                |
| Odśnieżacz szt. 1        | -                               | 3.396,00                                   | 3.396,00                                      | -                                |
| <b>RAZEM</b>             | -                               | <b>34 742,92</b>                           | <b>34 742,92</b>                              | -                                |

**8. Zakład Ciepłowniczy i gospodarka energią ciepłą w Spółdzielni**

Spółdzielnia eksploatowała w 2017 roku pięć węzłów grupowych: dwa w Chełmku, po jednym na os. Błonie i przy ul. Fika oraz przy ul. Olszewskiego 2B w Oświęcimiu. Ponadto eksploatuje kotłownię gazową w Zatorze. Wszystkie te obiekty dostarczały energię ciepłą do pomieszczeń o powierzchni 79 606,34m<sup>2</sup>.

Kotłownia gazowa w Zatorze o mocy 1,1 MW pracowała w 2017r. bez awarii.

## Rodzaje i wysokość stawek opłat w zakresie przesyłania i dystrybucji oraz obrotu ciepłem

**Od 01.12.2015 r. taryfa ciepła nie była zmieniona i kształtowała się następująco :**

|    |                   | Stawki opłat za usługi przesyłowe |                              |                                    |
|----|-------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
|    |                   | Stawka opłaty przesyłowej stałej  |                              | Stawka opłaty przesyłowej zmiennej |
|    |                   | zł/MW/rok                         | Rata miesięczna<br>zł/MW/m-c | zł/GJ                              |
| Lp | Grupa taryfowa    | Netto                             |                              |                                    |
| 1  | <b>A Zator</b>    | -                                 | -                            | -                                  |
| 2  | <b>B Chelmek</b>  | <b>33 000,00</b>                  | <b>2 750,00</b>              | <b>15,20</b>                       |
| 3  | <b>C Oświęcim</b> | <b>33 600,00</b>                  | <b>2 800,00</b>              | <b>12,10</b>                       |
|    |                   | <b>Brutto-23%</b>                 |                              |                                    |
| 1  | <b>A</b>          | -                                 | -                            | -                                  |
| 2  | <b>B</b>          | <b>40 590,00</b>                  | <b>3 382,50</b>              | <b>18,70</b>                       |
| 3  | <b>C</b>          | <b>41 328,00</b>                  | <b>3 444,00</b>              | <b>14,88</b>                       |

Spółdzielnia posiada 2 710 m.b. własnych sieci centralnego ogrzewania, z czego:

220 mb rurociągu - na oś. Fika

1 759 mb „ - na oś. Błonie (w tym 417 m.b. rur preizolowanych)

565 mb „ - w Chelмку (w tym 156 m.b. rur preizolowanych wysokich parametrów)

166 mb „ - w Zatorze

## Wykaz odbiorców z zewnątrz z zapotrzebowaniem mocy na dzień 31.12.2017r

### Wymiennikownia FIKA

| LP | Odbiorca   | Obiekt   | Zapotrzebowanie<br>mocy wg umowy |
|----|--|--|----------------------------------|
| 1  | EURODOM Sp z o.o.– Wspólnota Mieszk.<br>ZBM -Wspóln. Mieszk. (2 <i>budynki</i> mieszkalne) | ul Fika 15-17 1225,43m <sup>2</sup><br>ul. Górnickiego 7a -540,33 m <sup>2</sup> | 0,145<br>(0,090+0,055)           |
| 2  | Firek Edward ( dwa obiekty)  | ul. Górnickiego 4/1-<br>-47,7 <sup>2</sup> m oraz 4/2-47,5 m <sup>2</sup>        | 0.01<br>( 0,005 + 0,005)         |
| 3  | Chodorowski Henryk   | Górnickiego 4/3- 110,3 m <sup>2</sup>  | 0,01                             |
| 4  | FH BOBOLAND  | ul. Górnickiego 6-<br>605,20m <sup>2</sup>                                       | 0,02                             |
|    | <b><u>Razem</u></b>  |  | <b><u>0,185</u></b>              |

**Wymiennikownia Błonie**

| LP       | Odbiorca   | Obiekt  | Zapotrzebowanie mocy wg umowy |
|----------|--|---|-------------------------------|
| 1        | PSS „SPOŁEM” Oświęcim  | Pawilon ul. Nideckiego 6- 1516 m <sup>2</sup>           | 0,150                         |
| 2        | Wspólnota Mieszkaniowa (budynek mieszk –Nideckiego 13B)                  | ul. Nideckiego 13- - 2260,73 m <sup>2</sup>             | 0,130                         |
| 3        | Powiat. Zespół Szkół Ogóln. Nr 1 LO Im. Konarskiego ( wszystkie obiekty) | ul. Konarskiego- 4823,20 m <sup>2</sup> (bud+sala+dobu) | 0,368                         |
| 4        | ZBM (1 Budynek mieszkalny-socjalny)- 2875,64 m <sup>2</sup>              | ul. Nideckiego 23-26                                    | 0,188                         |
| <u>5</u> | <u>Mediator – Jerzy Urbańczyk 1 bud.- 1274,31m<sup>2</sup></u>           | <u>ul. Nideckiego 13 c-d</u>                            |                               |
|          | <b><u>Razem</u></b>  |   | <b><u>0,836</u></b>           |

**RAZEM BŁONIE + FIKA****1,021 MW****Chelmek- 0,07 MW**

| LP       | Odbiorca  | Obiekt                               | Zapotrzebowanie mocy wg umowy |
|----------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1</b> | Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. Chelmek Bud. mieszkalny | ul. Piłsudskiego -786 m <sup>2</sup> | <b>0,07</b>                   |

**Ogółem Spółdzielnia****1,091 MW**

Sezon grzewczy w 2017 trwał 236 dni, (w 2016r. - 235 dni) i obejmował okresy:

Od 23.09.2016r.- do 31.12.2016r. - 99 dni

Od 01.01.2017r.- do 17.05.2017r. - 137 dni

W sezonie grzewczym konserwatorzy Zakładu Ciepłowniczego wykonywali prace związane z utrzymaniem ciągłości ruchu i sprawnością instalacji grzewczej. Dokonywano bieżących przeglądów urządzeń grzewczych, regulacji parametrów, czyszczenia magneto-odmulaczy. W zasobach mieszkaniowych przeprowadzono regulację węzłów centralnego ogrzewania, pionów i punktów grzewczych. Na bieżąco usuwano usterki niedogrzenia i przecieków. W każdym miesiącu dokonywano odczyty 167 sztuk liczników ciepła .

**1. Wymiennikownia „Fika”**

Wymiennikownia ta ogrzewa 4 budynki własne przy ul. Fika: 1-5, 4-6, 7-9, 11-13; 3 budynki obce - ZBM-u, EURODM-u przy ul. Fika 15-17 i Górnickiego 7 oraz 3 budynki odbiorców prywatnych. Łączna powierzchnia ogrzewania wynosi 8.170,46 m<sup>2</sup>, (w tym budynki Spółdzielni 5 594,55m<sup>2</sup>). Sprzedaż energii ciepłej na zewnątrz z tej wymiennikowni za 2017 rok wyniosła 1.333,50 GJ.

**2.Wymiennikownia „Błonie”**

Łączna powierzchnia ogrzewana przez wymiennikownię „Błonie” wynosi 48.904,01m<sup>2</sup>, przy czym, poza budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 35.137,81m<sup>2</sup>, Spółdzielnia ogrzewa obiekty własne:

- magazyn wraz z zapleczem biurowo-garażowym (transport, ZBR) – 0,03 MW
- budynek A i B siedziby Spółdzielni (0,0145 MW) wraz ze stolarnią (0,003 MW) i warsztatem konserwatorów c.o. (0,008 MW)

a nadto obiekty handlowo - użytkowe (0,08 MW):

- ul. Nideckiego - lokale użytkowe (były barak) 0,02 MW,
- ul. Nideckiego PSS + Przedszkole - 0,02 MW
- ul. Nideckiego - lokale użytkowe (Pawilon + BAR) - 0,04 MW

Zewnętrznymi odbiorcami ciepła są obiekty: Liceum im. Konarskiego, Pawilon „Społem”, oraz budynki mieszkalne: WAM-u, EURODOM i ZBM-u.

Z tej wymiennikowni sprzedano na zewnątrz 6.013,30 GJ energii cieplnej.

### **3.Osiedle Chelmek**

Wymiennikownia przy ul. Wojska Polskiego 4a ogrzewała lokale o powierzchni 6.485,5m<sup>2</sup> w budynkach Spółdzielni położonych przy ul. Wojska Polskiego 2, 2a, 4a-g. Jesienią 2007r. wybudowano wymiennik lokalny dla budynków przy ul. Piłsudskiego 2, 4, 4a i 6 i zlikwidowano sieć cieplną łączącą te budynki z węzłem cieplnym przy ul. Wojska Polskiego 4a. Sprzedawana jest z niego energia cieplna również na zewnątrz, do budynku mieszkalnego Urzędu Miasta Chelmek, przy ul. Piłsudskiego 2.

Wspólny wymiennik ciepła podaje ciepło do dwóch budynków przy ulicy Piłsudskiego 12 i 18 o powierzchni 5.906,40m<sup>2</sup>.

Budynki przy ul. Powstańców Śląskich ogrzewane są bezpośrednio przez dostawcę energii cieplnej ENWOS Chelmek Sp z.o.o.

Całkowite zapotrzebowanie mocy dla wszystkich obiektów Spółdzielni w Chelmku wyniosło 2,04 MW, a zakup energii cieplnej 12.762,00 GJ .

### **4. Zator – eksploatacja kotłowni gazowej**

Kotłownia gazowa w Zatorze w 2017r. ogrzewała 3 budynki własne o powierzchni użytkowej 6 324,8 m<sup>2</sup>. Ogółem zużyto gazu o wartości 94.176,04 zł i wyprodukowano 1.752,30 GJ energii cieplnej.

### **Zestawienie sprzedaży oraz zapotrzebowania mocy wg stanu na 31.12.2017r dla poszczególnych grup odbiorców**

| Grupy Odbiorców  | Moc w MW wg stanu na dzień 31.12.2017r. |                |                      | SPRZEDAŻ W GJ w 2017r. |                 | Ilość węzłów indywidualnych |           |
|------------------|---|----------------|----------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------|
|                  | Zamówiona                               | Zużycie własne | Sprzedaż na zewnątrz | Ogółem                 | Na zewnątrz     | Własne                      | Obce      |
| A Zator          | 0,43                                    | 0,43           | -                    | 1.752,30               | -               | 4                           | -         |
| B Chelmek        | 0,57                                    | 0,50           | 0,07                 | 12.762,00              | 327,60          | 7                           | 2         |
| SDE c.w.u.       |   |                |                      | 1.406,10               |                 |                             |           |
| C Błonie         | 2,765                                   | 1,929          | 0,836                | 18.551,00              | 6.013,30        | 20                          | 6         |
| C Fika           | 0,455                                   | 0,270          | 0,185                | 3.394,80               | 1.333,50        | 4                           | 7         |
| Razem C Oświęcim | 3,22                                    | 2,199          | 1,021                | 21.945,80              | 7.346,80        | 24                          | 13        |
| <b>Ogółem</b>    | <b>4,22</b>                             | <b>3,129</b>   | <b>1,091</b>         | <b>37.866,20</b>       | <b>7.674,40</b> | <b>35</b>                   | <b>15</b> |



W ogólnym rozliczeniu wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami c.o. w wysokości 213.070,96 zł, w roku ubiegłym nadwyżka przychodów nad kosztami (478.285,18 zł). Poziom kosztów był większy niż w poprzednim okresie rozliczeniowym. Średnia miesięcznych kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania wyniosła 2,34 zł/m<sup>2</sup>, a w rozliczeniu ubiegłorocznym 2,07 zł/m<sup>2</sup>. W związku ze znaczną ilością dopłat, w planach na rok 2018 dokonano podwyżki opłat za c.o. na 73 budynkach.

**Koszty i opłaty c.o. na 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali, w sezonie 2016/2017 przedstawia tabela:**

| <i>Zasoby</i> | <i>Koszt jednostkowy<br/>zł/m<sup>2</sup>/m-c<br/>2016/2017</i> | <i>Opłaty jednostkowe<br/>zł/m<sup>2</sup>/m-c<br/>2016/2017</i> | <i>Średnie zwroty<br/>zł/m<sup>2</sup>/m-c<br/>2016/2017</i> | <i>Koszt jednostkowe<br/>zł/m<sup>2</sup>/m-c</i> |                  |
|---------------|---|--|--|---|------------------|
|               |   |  |  | <i>2014/2015</i>                                  | <i>2015/2016</i> |
| Zator         | 1,89  | 3,03   | 1,14   | 2,22  | 2,39             |
| Chelmek       | 2,56  | 2,74   | 0,18   | 2,31  | 2,37             |
| Oświęcim      | 2,32  | 2,50   | 0,18   | 1,89  | 2,02             |
| <b>Ogółem</b> | <b>2,34</b>   | <b>2,76</b>  | <b>0,42</b>  | <b>1,96</b>                                       | <b>2,07</b>      |

#### **Analiza rozliczeń zaliczek i kosztów za c.o. za okres 01.08.2016r. – 31.07.2017r.**

Analiza dopłat i zwrotów w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, za okres 2016/2017 wykazała następujące wyniki:

| <b>Wyszczególnienie</b>  | <b>Nadpłaty<br/>- zwroty</b>                       | <b>Niedobory –<br/>dopłaty</b>                    | <b>Persaldo +, -</b> | <b>Uwagi</b>        |
|--|--|---|----------------------|---------------------|
| Lokale mieszkalne Sp-ni posiadające podzielniki - 53 budynki, 2584 mieszk. | 467.170,84<br>1.661 mieszk.                        | -299.490,75<br>923 mieszk.                        | -167.680,09          |                     |
| <i>W tym : powyżej 500 zł.</i>   | <i>61 mieszk., w tym: 27 zwroty &gt; 1 000 zł.</i> | <i>168 mieszkań, w tym: 4 dopłat &gt; 900 zł.</i> |                      |                     |
| <i>Rozliczenie wg p.u.</i>   | <i>-5.781,54</i>                                   | <i>386.532,59</i>                                 | <i>380,751,05</i>    | <i>Rozl. Sp-nia</i> |
| <i>48 budynków, 2750 mieszk.</i>   | <i>2 budyn., 110 mieszk.</i>                       | <i>46 budyn., 2.632 mieszk.</i>                   |                      |                     |
| <b>Ogółem Spółdzielnia</b>   | <b>-472.952,38<br/>1.779 mieszk.</b>               | <b>686.023,34<br/>3.555 mieszk.</b>               | <b>+213.070,96</b>   |                     |



Rozliczeniem kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania, za okres grzewczy 2016/2017 objętych zostało 101 budynków mieszkalnych, gdyż na os. Stare Stawy w trzech przypadkach jedno przyłącze c.o. zasila po dwa budynki ( jeden licznik ewidencjonuje zużycie ciepła w dwóch budynkach). Są to budynki: przy ul. Nad Młynówką 10 i 12-18, przy ul. Zagrodowej 9-13 i 15, oraz przy ul. Zagrodowej 17-21 i 23.

Rozliczenie zaliczek i kosztów centralnego ogrzewania, za sezon grzewczy 2016/2017, było realizowane wg nowych zasad regulaminowych, **z zastosowaniem w kosztach zmiennych ograniczenia minimalnego i maksymalnego zużycia.**

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 23.04.2015r. Regulamin rozliczania kosztów c.o., który obowiązuje od sezonu grzewczego 2015/2016. Wprowadza on nowe ograniczenie w kosztach zmiennych określające minimalne zużycie na 0,50 i maksymalne na 2-krotne przeciętne zużycie w budynku. Stosunek kosztów stałych i zmiennych przyjęto po 50%.

Systemy rozliczeniowe kosztów c.o. za pomocą podzielników nie są objęte żadną regulacją prawną, na której można by się wzorować, dlatego są wciąż zmieniane i dostosowywane do potrzeb przez poszczególne Spółdzielnie, za pomocą wewnętrznych regulaminów.

Na koniec każdego roku / za 5 miesięcy / z reguły odnotowywana jest nadwyżka przychodów nad kosztami ciepła, wg poniższego zestawienia:

- za okres VIII-XII.2017r - 97.506,63 zł netto
- za okres VIII-XII.2016r - 49.058,09 zł netto
- za okres VIII-XII.2015r - 177.089,52 zł netto

Uwagi lokatorów na temat rozliczeń kosztów c.o. za pomocą podzielników dotyczyły:

- roszczeń o mały współczynnik redukcyjny położenia lokalu (wynika z aprobaty technicznej) oraz o wysokość współczynnika UF (charakterystyka uwzględnia wymiar danego grzejnika),
  - prawidłowości odczytu oraz zamontowania podzielników,
  - prawidłowości funkcjonowania instalacji c.o, w tym funkcjonowania zaworów termostatycznych.
- Słuszne uwagi, dotyczące rozliczenia, zostały w ramach reklamacji składanej firmie rozliczeniowej uwzględnione, natomiast pozostałe reklamacje były wyjaśniane na bieżąco i nie powodowały korekty rozliczenia. W przypadku, gdy lokator nie potrafi właściwie obsługiwać zawory termostatyczne, służby techniczne Spółdzielni dokonują krótkiego instruktażu.

Konserwatorzy c.o. wykonują dodatkowe roboty na rzecz mieszkańców, zlecone przez GZM.

## 9. Sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej

Odpis na działalność społeczno-wychowawczą wynosił w 2017 roku 1,20 grosza na 1 m<sup>2</sup>p.u. mieszkań, co dało rocznie kwotę 34.400,- zł. O podziale tych środków w poszczególnych nieruchomościach decyduje Rada Nadzorcza na wniosek członka z danej nieruchomości.

Wykorzystanie przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Osiedla      | Pow. użytkowa lokali mieszkaln. w m <sup>2</sup> | Ilość mieszkań | % pow. uż. | Kwota wg 1,20 gr/m <sup>2</sup> plan na 2017 r. | Numery nieruchomości       | Koszty poniesione w 2017r. |
|-----|--------------|--|----------------|------------|---|----------------------------|----------------------------|
| 1   | Północ       | 24 726,40  | 511            | 10,3       | 3 600   | 1,3,4,5,6                  | 3 549,98                   |
| 2   | Błonie       | 35 425,91  | 896            | 14,8       | 5 100   | 2,16,17,18                 | 5 119,42                   |
| 3   | Centrum      | 23 885,50  | 530            | 10,0       | 3 400   | 15                         | 3 402,76                   |
| 4   | Południe     | 20 850,50  | 512            | 8,7        | 3 000   | 7,8,9,10,11<br>,<br>12, 13 | 3 000,00                   |
| 5   | Zasole I     | 22 387,90  | 520            | 9,4        | 3 200   | 22,23,24                   | 3 200,00                   |
| 6   | Zasole II    | 52 412,16  | 1126           | 21,9       | 7 500   | 20,21,25,<br>26            | 7 502,16                   |
| 7   | Chełmek      | 30 584,34  | 679            | 12,8       | 4 400   | 27,28,29                   | 4 393,50                   |
| 8   | Zator        | 6 324,8  | 125            | 2,6        | 900   | 30                         | 900,42                     |
| 9   | Fika         | 5 594,55   | 135            | 2,3        | 800   | 14                         | 800,00                     |
| 10  | Stare Stawy  | 17 020,05  | 300            | 7,2        | 2 500   | 19                         | 2 500,00                   |
|     | <b>RAZEM</b> | <b>239 212,11</b>                                | <b>5334</b>    | <b>100</b> | <b>34 400</b>                                   |                            | <b>34 368,24</b>           |

Wydatkowana kwota 34 368,24 zł, stanowi 99,9 % planowanych środków.

## 10. Wyniki ekonomiczne

Kierując się potrzebami członków zrzeszonych w naszej Spółdzielni oraz założeniami określonymi w planach gospodarczych, wyodrębniono następujące rodzaje działalności:

- **działalność inwestycyjna**, polegająca na realizacji spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego
- działalność eksploatacyjna, do której zalicza się:
  - a) **działalność podstawową**, obejmującą gospodarkę zasobami mieszkaniowymi; budynki i infrastrukturę towarzyszącą, dźwigi, centralne ogrzewanie, działalność społeczno – wychowawcza,
  - b) **działalność pomocniczą**, prowadzoną w celu obsługi innych typów działalności, takich jak: transport, zaopatrzenie, itp
  - c) **działalność finansowo wyodrębnioną**, polegającą na wykonywaniu zadań, których koszty pokrywane są ze środków specjalnego przeznaczenia (np. remonty).

## WYNIKI FINANSOWE MSM „BUDOWLANKA” W OŚWIĘCIMIU ZA 2017r.

Poniżej przedstawiamy koszty i dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności pomocniczej Spółdzielni za 2017 rok.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne), zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych:

| Lp       | Wyszczególnienie                                     | Przychody            | Koszty               | Wyniki + / -       |
|----------|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1        | Eksploatacja zasob. mieszk.                          | 12.893.816,94        | 13.369.616,95        | -475.800,01        |
| 2        | Zimna woda i odpr. ściek. LM                         | 4.249.869,40         | 4.266.891,18         | -17.021,78         |
| 3        | Centralne ogrzewanie LM                              | 5.332.573,36         | 5.332.573,36         | -                  |
| 4        | Ciepła woda LM                                       | 40.874,29            | 44.639,64            | -3.765,35          |
| 5        | Dźwigi osobowe                                       | 231.228,34           | 202.595,20           | 28.633,14          |
| 6        | Usługi na potrzeby Sp-ni                             | 598.616,67           | 598.616,67           | -                  |
| 7        | Usługi dla członków                                  | 1.528,54             | 1.528,54             | -                  |
|          | <b>Razem działaln. podstawowa</b>                    | <b>23.348.507,54</b> | <b>23.816.461,54</b> | <b>-467.954,00</b> |
| 8        | Pozostała działaln. zwolniona                        | 332.080,14           | 177.081,11           | 154.999,03         |
| <b>I</b> | <b>Ogółem działalność GZM-u zwolniona od podatku</b> | <b>23.680.587,68</b> | <b>23.993.542,65</b> | <b>-312.954,97</b> |

Działalność opodatkowana podatkiem od osób prawnych (gospodarka nie mieszkaniowa): lokale użytkowe, sprzedaż energii na zewnątrz, dzierżawa gruntu, itp).

| Lp         | Wyszczególnienie                                | Przychody           | Koszty              | Wyniki + / -      |
|------------|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| 1          | Eksploatacja lok. użytkowych i dzierżawa gruntu | 1.002.393,93        | 391.357,39          | 611.036,54        |
| 2          | Sprzedaż c.o.na zewnątrz+c.o. l.u.              | 608.359,56          | 602.218,71          | 6.140,85          |
| <b>I</b>   | <b>Suma (1- 2)</b>                              | <b>1.610.753,49</b> | <b>993.576,10</b>   | <b>617.177,39</b> |
| 3          | Koszty i przychody finansowe                    | 94.323,70           | 256,69              | 94.067,01         |
| 4          | Pozost. przych. i koszt operac.                 | 144.711,81          | 66.512,51           | 78.199,30         |
| 5          | Sprzedaż z magazynu .                           | 98,50               | 98,50               | -                 |
| 6          | Przych. i koszty z likw. śr.trwał               | 78.503,00           | 858,54              | 77.644,46         |
| 7          | Inne  | -                   | -                   | -                 |
| <b>II</b>  | <b>Razem (3-7)</b>                              | <b>317.637,01</b>   | <b>67.726,24</b>    | <b>249.910,77</b> |
| <b>III</b> | <b>OGÓŁEM (I-II)</b>                            | <b>1.928.390,50</b> | <b>1.061.302,34</b> | <b>867.088,16</b> |

| Lp           | Wyszczególnienie           | Przychody            | Koszty               | Wyniki + / -      |
|--------------|----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>I,III</b> | <b>Ogółem Spółdzielnia</b> | <b>25.608.978,18</b> | <b>25.054.844,99</b> | <b>554.133,19</b> |

|   |                 |
|---|-----------------|
| Wynik z działalności gospodarczej za 2017 rok - | + 867.088,16 zł |
| Składki PFRON za 2017 rok -                     | + 71.089,00 zł  |
| Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodu 2017  | + 12.552,28 zł  |
| Odsetki zapłacone                               | + 256,35 zł     |
| Pozostałe /ZUS RN, f-ry płacone w 2017/         | + 7.230,73 zł   |
| Korekty dot. roku 2016/diety RN,ZUS-zap.01.17/  | - 5.254,68 zł   |

Razem do opodatkowania : 952.961,84 zł

Podatek dochodowy za rok 2017 - 19 % /działalność opodatkowana/ wyniósł 181.063,00 zł.

Wynik netto z działalności opodatkowanej Spółdzielni wyniósł :

867.088,16 – 181.063,00 = 686.025,16 na który składa się :

- zysk netto z działalności mienia Spółdzielni : 640.433,51 zł.

- zysk netto z działalności gospodarczej nieruchomości wspólnych 48.591,65 zł.

Wynik netto z całokształtu działalności wyniesie 373.070,19 zł wg wyliczenia:

867.088,16 (dział gosp.)- 312.954,97 (wynik GZM) – 181.063,00 (podatek CIT-8) = +373.070,19

**Jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej opodatkowanej mienia Spółdzielni w kwocie 686.025,16 zł wg propozycji zawartej w planie tj.: 5% - 34.301,26 zł na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni, 48.591,65 zł – pożyczek wspólnych nieruchomości na pokrycie niedoborów GZM , 603.132,25 zł pożyczek mienia wspólnego Spółdzielni na pokrycie niedoborów GZM, wówczas wyniki na poszczególnych nieruchomościach ulegną poprawie.**

Analityka przychodów i kosztów za okres 2017 roku w wybranych rodzajach działalności kształtuje się następująco:

| Lp | Wyszczególnienie                              | Przychody    | Koszty       | Wynik +/-  |
|----|---|--------------|--------------|------------|
| 1  | Zimna woda i kanalizacja (lokale mieszkalne), | 4.249.869,40 | 4.266.891,18 | -17.021,78 |
| 2. | Wywóz śmieci                                  | 1.333.136,50 | 1.333.136,50 | -          |
| 3  | C.O – lokale mieszkalne                       | 5.332.573,36 | 5.332.573,36 | .-         |
| 4  | Sprzedaż energii na zewnątrz                  | 608.359,56   | 602.218,71   | 6.140,85   |
| 4a | Sprzedaż c.o. lokal. użytkowe                 | 105.917,24   | 103.693,88   | 2.223,36   |
| 4b | Sprzedaż c.o. na zewnątrz                     |              |              |            |
| 4c | Ciepła woda – lok.użytk.                      | 766,08       | 432,80       | 333,28     |
| 5  | Ciepła woda lok.mieszkalne                    | 40.874,29    | 44.639,64    | -3.765,35  |
| 6  | Odczyty i rozlicz. podzielnik.                | 81.582,52    | 66.436,11    | 15.146,41  |
| 7  | Eksploatacja węzłów ciepłych                  | 419.239,56   | 372.493,05   | 46.746,51  |
| 8  | Wdrażanie ustawy OSM                          | 2.030,00     | 2.060,00     | -30,00     |
| 11 | Opomiarowanie wodomierzy                      | -            | -            | -          |

Wyniki z działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2017r. i projekt podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej mienia Spółdzielni, stanowi załącznik nr 6 i 7 do sprawozdania.

## ANALIZA SYTUACJI GOSPODARCZEJ

### Bilans w ujęciu syntetycznym:

#### AKTYWA

| Lp        | Wyszczególnienie                | Stan na 31.12.2016r. | Stan na 31.12.2017r. |
|-----------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>I</b>  | <b>Aktywa trwałe</b>            | <b>39 157 857,96</b> | <b>37.485.557,18</b> |
| 1         | Wartości niematerialne i prawne |                      |                      |
| 2         | Rzeczowe aktywa trwałe          | 37.831.014,28        | 36.254.387,27        |
| 3         | Należności długoterminowe       | 1.326.843,68         | 1.231.169,91         |
| 4         | Inwestycje długoterminowe       | -                    | -                    |
| <b>II</b> | <b>Aktywa obrotowe</b>          | <b>11.699.204,97</b> | <b>12.738.419,06</b> |
| 1         | Zapasy                          | 135.493,80           | 128.777,79           |
| 2         | Należności krótkoterminowe      | 2.260.994,17         | 2.015.428,52         |
| 3         | Inwestycje krótkoterminowe      | 8.626.828,20         | 10.088.845,49        |
| 4         | Rozliczenia międzyokresowe      | 675.888,80           | 505.367,26           |
|           | <b>AKTYWA RAZEM</b>             | <b>50.857.062,93</b> | <b>50.223.976,24</b> |

#### PASYWA

| Lp        | Wyszczególnienie   | Stan na 31.12.2016r.         | Stan na 31.12.2016r.         |
|-----------|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>I</b>  | <b>Fundusz własny</b>  | <b>44.966.294,89</b>         | <b>43.680.773,08</b>         |
| <b>II</b> | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                | <b>5.890.768,04</b>          | <b>6.543.203,16</b>          |
| 1         | Zobowiązania długoterminowe w tym :<br>- kredyt wobec PKO BP | 1.326.843,68<br>1.326.843,68 | 1.231.169,91<br>1.231.169,91 |
| 2         | Zobowiązania krótkoterminowe                                 | 3.830.095,12                 | 4.411.845,05                 |
| 3         | Pożyczki NFOŚ i GW w BOŚ BP                                  | -                            | -                            |
| 4         | Rozliczenia międzyokresowe                                   | 733.829,24                   | 900.188,20                   |
|           | <b>PASYWA RAZEM</b>  | <b>50.857.062,93</b>         | <b>50.223.976,24</b>         |

Z przedstawionego zestawienia wynika, że na koniec 2017 kwota inwestycji krótkoterminowych bilansu wyniosła 10.088.845,49 zł. Pozycja ta obejmuje lokaty w PKO BP oraz pozostałe środki pieniężne na rachunkach bankowych (w tym depozyty automatyczne) . Środki te wystarczają na pokrycie zobowiązań krótkoterminowych Spółdzielni, które wynosiły 4.411.845,05 zł. Istniejące środki finansowe w kasie i na rachunkach bankowych w pełni zabezpieczają prawidłową płynność finansową Spółdzielni. Długoterminowy kredyt mieszkaniowy wobec PKO BP spłacany był terminowo zgodnie z umową.

**Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne:**

| <b>Nazwa</b>   | <b>Stan na<br/>31.12.2016r.</b> | <b>Stan na<br/>31.12.2017r.</b> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe<br>( lokaty terminowe)                 | 3.453.990,63                    | 3.492.595,01                    |
| Razem środki pieniężne i inne aktywa<br>pieniężne ( kasa i rachunki bankowe) | 5.172.837,57                    | 6.596.250,48                    |
| <b>Ogółem inwestycje krótkoterminowe</b>                                     | <b>8.626.828,20</b>             | <b>10.088.845,49</b>            |

**Należności krótkoterminowe**

| <b>LP</b>      | <b>Wyszczególnienie</b>             | <b>Stan na<br/>31.12.2016r.</b> | <b>Stan na<br/>31.12.2017r.</b> |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>1</b>       | <b>Z tytułu dostaw i usług</b>      | <b>1.789.075,29</b>             | <b>1.620.883,43</b>             |
| <b>2</b>       | <b>Budżetowe</b>                    | <b>271.039,08</b>               | <b>213.718,82</b>               |
| <b>3</b>       | <b>Inne należności</b>              | <b>200.879,80</b>               | <b>180.826,27</b>               |
| <b>z tego:</b> | <b>Dochodzone na drodze sądowej</b> | <b>70.079,56</b>                | <b>72.745,66</b>                |
|                | <b>Ogółem należności</b>            | <b>2.260.994,17</b>             | <b>2.015.428,52</b>             |

Odpisy aktualizujące należności na koniec 2017 rok wynoszą 125.085,96 zł.

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

| <b>Wyszczególnienie</b>    | <b>Kwota</b>      |
|----------------------------|-------------------|
| Stan na 01.01.2017.        | 223.015,84        |
| Odpis za 2017 rok          | 34.417,25         |
| Rozwiązania za 2017.       | 132.347,13        |
| <b>Stan na 31.12.2017r</b> | <b>125.085,96</b> |

**Zobowiązania krótkoterminowe**

| <b>Lp</b> | <b>Wyszczególnienie</b>         | <b>Stan na<br/>31.12.2016r.</b> | <b>Stan na<br/>31.12.2017r.</b> |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Z tytułu: dostaw i usług</b> | <b>1.982.302,41</b>             | <b>2.004.175,23</b>             |
| <b>2</b>  | <b>- wynagrodzeń</b>            | <b>204.692,34</b>               | <b>240.837,36</b>               |
| <b>3</b>  | <b>- budżetowe</b>              | <b>205.329,40</b>               | <b>255.055,79</b>               |
| <b>4</b>  | <b>- pozostałe</b>              | <b>846.637,62</b>               | <b>855.995,03</b>               |
| <b>5</b>  | <b>- fundusze specjalne</b>     | <b>591.133,35</b>               | <b>1.055.781,64</b>             |
|           | <b>Razem</b>                    | <b>3.830.095,12</b>             | <b>4.411.845,05</b>             |

**Analiza rozliczenia wody za okres od 01.12.2016r. do 31.05.2017r**Rozliczenie w m<sup>3</sup> za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

| <i><b>L<br/>P</b></i> | <i><b>Wyszczególnienie</b></i> | <i><b>Wskazania<br/>licznika<br/>głównego</b></i> | <i><b>Suma wskazań<br/>liczników<br/>indywidualnych</b></i> | <i><b>Ryczałty i<br/>inne bez<br/>liczników</b></i> | <i><b>Różnica<br/>Straty i<br/>zyski</b></i> | <i><b>Uwagi    %</b></i> |
|-----------------------|--------------------------------|---|---|---|--|--------------------------|
| 1                     | Okres XII/16 -V/17<br>w m3     | 213.088,10<br>-1.527,29                           | 211.560,81  | 58,80   | 4.700,58                                     | 2,22                     |
| A                     | Straty                         |   |   |   | 6.420,39                                     | 3,03                     |
| B                     | Zyski                          |   |   |   | 1.719,81                                     | 0,81                     |

Na dzień 31 V 2017r. odnotowano 1 mieszkanie bez wodomierzy ( na terenie Oświęcimia).

Rozliczenie kwotowe za w/w okres:

| <b>Wyszczególnienie</b> | <b>Zaliczka w zł</b> | <b>Zużycie w zł</b> | <b>Różnica w zł<br/>(2-3 )</b> | <b>Uwagi</b> |
|-------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------|--------------|
| 1                       | 2                    | 3                   | 4                              |              |
| Zimna woda i kan.       | 2.188.581,80         | 2.245.063,67        | 56.481,87                      |              |
| Ciepła woda w<br>SDE    | 13.849,22            | 13.585,63           | -263,59                        |              |
| RAZEM                   | 2.202.431,02         | 2.258.649,30        | 56.218,28                      |              |

**Analiza rozliczenia wody za okres od 01.06.2017r. do 30.11.2017r.**Rozliczenie w m<sup>3</sup> za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

| <i><b>L<br/>P</b></i> | <i><b>Wyszczególnienie</b></i>         | <i><b>Wskazania<br/>Licznika<br/>głównego</b></i> | <i><b>Suma wskazań<br/>liczników<br/>indywidualnych</b></i> | <i><b>Ryczałty i<br/>inne bez<br/>liczników</b></i> | <i><b>Różnica<br/>Straty i<br/>zyski</b></i> | <i><b>Uwagi</b></i> |
|-----------------------|--|---|---|---|--|---------------------|
| 1                     | Okres VI/11 -XI/11<br>w m <sup>3</sup> | 211.968,00<br>-1.241,90                           | 210.726,10  | 58,80   | 4.500,32                                     | 1,82                |
| A                     | Straty w m <sup>3</sup>                |   |   |   | 6.420,39                                     | 3,25                |
| B                     | Zyski w m <sup>3</sup>                 |   |   |   | 1.920,07                                     | 1,43                |

Ilość mieszkań bez liczników na koniec XI 2017r.pozostała niezmieniona (-1).

Kwotowe rozliczenie za w/w okres:

| Wyszczególnienie      | Zaliczka w zł | Zużycie w zł | Różnica w zł<br>(2-3 ) | Niedopłaty | Nadpłaty    |
|-----------------------|---------------|--------------|------------------------|------------|-------------|
| 1                     | 2             | 3            | 5                      | 6          | 7           |
| Zimna woda i kanaliz. | 2.249.770,41  | 2.297.176,34 | 47.405,93              | 185.535,89 | -138.129,96 |
| Ciepła woda w SDE     | 13.131,31     | 11.436,43    | -1.694,88              | 827,85     | -2.522,73   |
| RAZEM<br>Korekta :    | 2.262.901,72  | 2.308.612,77 | 45.711,05              | 186.363,74 | -140.652,69 |

### **Eksplatacja zasobów mieszkaniowych**

Opłaty eksploatacyjne za 2016-2017 rok przedstawia poniższa tabela:

| LP | Wyszczególnienie        | Wykonanie<br>2016r zł/m² | Plan na 2017r. ( od 01-04-2017r.) zł/m²  | Wzrost/ spadek -<br>% |
|----|-------------------------|--------------------------|--|-----------------------|
| 1  | Opłata podstawowa (a+b) | Min3,24<br>Max-5,40      | Min -2,40 Max-5,00                       | -14,35                |
| 1a | Eksplatacja             | Min-1,44<br>max -2,50    | Min - 1,40 , Max-2,50                    | -1,02                 |
| 1b | Remonty –odpis          | Min-1,80,Max-2,90        | Min - 1,00 Max-2,50                      | -25,53                |
| 2  | Eksplatacja węzłów 1*   | 0,15                     | 0,15                                     | Bzm                   |
|    | Ogółem opłaty ( 1 + 2 ) | Min-3,39,Max-5,55        | Min - 2,55 Max-5,15                      |                       |
| 3  | Eksplatacja dźwigów     | Wg. kalkul. na nieruch.  | Wg kalkulacji na nieruch. 12,80zł/os/m-c | -13,87                |

- 1) - stawka za eksploatację węzłów (nie występuje w zasobach Spółdzielni w Zatorze) oraz obejmuje w tym 0,08 zł/m2 odpisu na remonty.

Od 01.01.2008r. Spółdzielnia ewidencjonuje koszty eksploatacji na każdą nieruchomość oddzielnie.

Walne Zgromadzenie w 2017 roku przeznaczyło nadwyżkę z działalności opodatkowanej za 2016 rok na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM-u). Każda nieruchomość ma zróżnicowany stan rozliczeń przychodów i kosztów GZM-u, oraz 5%, tj. kwotę 26.077,96 zł na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

### **Koszty ogólne Spółdzielni za 2017r.**

Koszty ogólne obejmują ogólnozakładowe koszty Spółdzielni (składki PFRON, utrzymanie organów statutowych, opłaty pocztowo–telekomunikacyjne, składki na rzecz Związku Rewizyjnego,



KRS, badanie bilansu, itp.), a także koszty utrzymania wydzielonych komórek organizacyjnych, takich jak: księgowość, dział członkowski, kadry, BHP i p.poż, obsługa prawna, obrona cywilna. W 2017r. koszty ogólne Spółdzielni wyniosły: 1.966.230,57 zł. W 2016r. koszty ogólne Spółdzielni wyniosły 2.089.616,33 zł, a w 2015 r.- 2.153.538,39 zł. Zestawienie kosztów ogólnych Zarządu w układzie rodzajowym za 2017 r przedstawia **załącznik nr 8** do niniejszego sprawozdania. Zestawienie kosztów Spółdzielni za rok 2017- **załącznik nr 9**.

# **11. Wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami**

Uchwałą ZPCz nr 3/2002 z dnia 11.01.2002r. określono sposób wdrażania ustawy, tzn postanowiono iż:

- udział poszczególnych lokali będzie wyliczany bez pomiaru mieszkań, wynikający z danych ewidencyjnych działu księgowości,
- piwnice i strychy przyjęto jako pomieszczenia wspólne,
- powstanie 30 nieruchomości mieszkaniowych jedno i wielobudynkowych.

Zbiorcze zestawienie nieruchomości mieszkaniowych w Spółdzielni:

| Lp | Rodzaj nieruchomości | Ilość nieruchomości | Numery nieruchomości   |
|----|----------------------|---------------------|--|
| 1  | Jedno-budynkowe      | 11                  | 1- Chrobrego 7,<br>2- Nideckiego 13 e-i<br>3- Kasprowicza10-16,<br>7- Tysiąclecia 29-33,<br>8 -Tysiąclecia 55-65,<br>10 – Budowlanych 37-41,<br>11 –Czarnieckiego 12-20,<br>12 - Matejki 1-5,<br>13 – Olszewskiego 2b,<br>17 – Nideckiego18,<br>18 – Nideckiego13a |
| 2  | Dwu-budynkowe        | 4                   | 5 - Szpitalna 96-104; 108-118,<br>6 - Szpitalna 12-22, Dąbrowsk. 83-97,<br>9 -Budowlanych13-23, 1-5,<br>23 – Powstańców W-wy 4 i 6   |
| 3  | Trzy-budynkowe       | 6                   | 4 - Staffa 1-5, 1-9, 6-10<br>21 – Szarych Szeregów 4-20,<br>24 -Więzn.Ośw13-29, P.W-wy 29-35,<br>26-Szeregów 22-38, Polna 8-10,<br>29 –Wojska Polskiego 2,2a,4,<br>30 – Wojska Polskiego 7,9,11  |
| 4  | Cztero-budynkowe     | 2                   | 14 - Fika 1-13,<br>20 – Orłowskiego 1-25   |
| 5  | Pięcio-budynkowa     | 1                   | 28 – Piłsudskiego 4,4a,6,12,18   |
| 6  | Sześć-budynkowe      | 2                   | 22 - Garbarska,Osiedl.10-16,Obozowa  |

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
|   |                      |   | 4-10,<br>27 – Powstańców Śląskich 1,3,4,5,6,7 |
| 7 | Ośmio-budynkowe      | 2 | 25-Orłowskiego 2-118<br>15 – Centrum          |
| 8 | Dziesięcio-budynkowa | 1 | 19 -Stare Stawy                               |
| 9 | Trzynasto-budynkowa  | 1 | 16-Bałandy 2-48, 9-23, Nideckiego 20-22       |

### **Zamiana prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na własność – struktura własności gruntów.**

Strukturę własności gruntów będących w zarządzaniu Spółdzielni, wg stanu na 31.12.2017r. w porównaniu do roku 2016 przedstawia poniższe zestawienie:

| <b>l.p</b> | <b>wyszczególnienie</b>   | <b>31.12.2016r</b> | <b>31.12.2017r</b> |
|------------|---|--------------------|--------------------|
| 1          | Powierzchnia gruntu (w m <sup>2</sup> ) będących we władaniu Spółdzielni, z tego: | 410.936,50         | 409.540,50         |
|            | - do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny                             | 410.936,50         | 409.540,50         |
|            | - bez tytułu prawnego   | -                  | -                  |
|            | - z wyodrębnioną własnością na rzecz użytkowników lokali                          | 151.658,05         | 153.882,64         |
|            | Charakterystyka gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię                           |                    |                    |
|            | - zabudowane, w tym:  | 60.892,02          | 60.892,02          |
|            | - budynkami (mieszkaniowymi, pawilonami, garażami)                                | 60.892,02          | 60.892,02          |
|            | - planowane do zabudowy   | -                  | -                  |
|            | - nie nadające się do zabudowy  | 350.044,48         | 348.648,48         |
| 2          | Rodzaje praw do gruntów stanowiących majątek Spółdzielni                          |                    |                    |
|            | - własność  | 340.788,00         | 340.712,00         |
|            | - wieczyste użytkowanie   | 70.148,50          | 68.828,50          |

W 2016r przekazano do Urzędu Miasta teren (wieczysta dzierżawa) o powierzchni 1522m<sup>2</sup> pod budowę parkingu przy ul. Powstańców Śląskich w Chełmku – Akt Notarialny z dnia 16.09.2016r Repertorium A Nr 6247/2016, Kancelaria Notarialna mgr Izabela Potejko , Libiąż

W 2017r przekazano do Urzędu Miasta teren – droga o po. 1313m<sup>2</sup> (wieczysta dzierżawa) i 76 m<sup>2</sup> (własność Spółdzielni) przy ul. 3 Maja w Oświęcimiu – Akt notarialny z dnia 06.07.2017r Repertorium A Nr 3371/2017, Kancelaria Notarialna Michał Maciejewski, Oświęcim.

Przy ustanowieniu odrębnej własności jej grunty są proporcjonalnie do udziału (wg p.u. mieszkania) wyksięgowane z ewidencji Spółdzielni. Na koniec 2017 r. wszystkie grunty Spółdzielni mają uregulowany stan prawny.

## 12. Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych i z tytułu spłaty kredytu i odsetek za 2017 rok.

Największą pozycję w należnościach Spółdzielni stanowią rozrachunki z członkami z tytułu opłat, a stan zadłużenia przedstawia tabela poniżej:

| Wyszczególnienie         | Zadłużenia<br>wg stanu<br>31.12.2015r | Zadłużenia<br>wg stanu<br>31.12.2016r | Zadłużenia<br>wg stanu<br>31.12.2017r. | Różnica<br>4 - 3<br>2017-2016 | %      |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------|--------|
| 1                        | 2                                     | 3                                     | 4                                      | 5                             | 6      |
| opłaty eksploatacyjne    | 1.972.207,24                          | 1.871.645,21                          | 1.642.551,53                           | -229.093,68                   | -12,24 |
| spłata kredytu i odsetek | 6.203,94                              | 6.548,19                              | 9.289,03                               | 2.740,84                      | 41,86  |
| Ogółem                   | 1.978.411,19                          | 1.878.193,40                          | 1.651.840,56                           | -226.352,84                   | -12,05 |

W kwocie zaległości opłat eksploatacyjnych mieści się niedobór, powstały z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2016/2017 (spłacany za zgodą Zarządu w ratach) oraz niedobór z tytułu rozliczenia zimnej i ciepłej wody za okres 01.06.2017r. – 30.11.2017r, który mógł być spłacany dopiero w miesiącach styczniu-luty 2018 roku, po otrzymaniu rozliczenia. W 2017 roku nastąpił spadek bezwzględnej kwoty zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych o 229.093,68 zł, czyli o 12,24 % w stosunku do roku ubiegłego. Zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek wzrosły o kwotę 2.740,84 to jest o 41,86 %. Ogółem w 2017 roku nastąpił spadek bezwzględnej kwoty zadłużenia o 226.352,84 zł tj. o -12,05 %.

Poniżej przedstawiamy strukturę zaległości w opłatach eksploatacyjnych, wg stanu na dzień 31.12.2017r, w porównaniu do roku poprzedniego:

| Wyszczególnienie       | Ilość osób zadłużonych na<br>31.12. |              | Kwota zadłużenia na<br>31.12. |                     |
|------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------------|
|                        | 2016                                | 2017         | 2016                          | 2017                |
| Zamiany lokali         | 32                                  | 3            | 107 267,34                    | -                   |
| do 1-go miesiąca       | 2.177                               | 2.236        | 180 766,72                    | 205.671,63          |
| od 1-go do 3-ch m.-cy  | 416                                 | 495          | 305 872,58                    | 345.618,70          |
| od 4-ch do 6-ciu m.-cy | 105                                 | 98           | 175 314,50                    | 153.874,18          |
| powyżej – 6 m-ce       | 138                                 | 125          | 1 102 424,07                  | 937.387,02          |
| <b>Razem</b>           | <b>2.868</b>                        | <b>2.957</b> | <b>1 871 645,21</b>           | <b>1.642.551,53</b> |

Członkowie znajdujący się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej, uzyskują pomoc mieszkaniową z Urzędu Miasta, z przeznaczeniem na opłaty za mieszkanie.

W naszych zasobach korzystało z niej wg. stanu na 31.12.2017 r. 149 osób , z tego Oświęcim – 127, Chelmek - 21, Zator - 1. Łączna kwota otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2017r. wyniosła 315.956,47 zł (Oświęcim – 268.569,61 zł , Chelmek – 42.660,95 zł , Zator – 4.725,91 zł).

Budżet państwa zaostrza kryteria przyznawania dodatków mieszkaniowych, stąd też zarówno ilość korzystających z pomocy jak i jej kwota ulega co rocznie zmniejszeniu. Kwoty otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2017r. stanowiły 1,22% rocznego wymiaru opłat.

Od 01.01.2007 roku obowiązują nowe zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl tej ustawy gmina jest zobowiązana do dostarczenia osobie z wyrokiem eksmisyjnym lokalu socjalnego, a jeżeli tego nie dokona płaci właścicielowi lokalu (w tym wypadku Spółdzielni), co miesiąc odszkodowanie (gdy lokator z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym nadal mieszka w lokalu spółdzielni, nie wnosząc pełnych miesięcznych opłat).

Spółdzielnia na koniec 2017r. posiadała 14 prawomocne wyroki eksmisyjne do lokalu socjalnego w Oświęcimiu. Urząd Miasta Oświęcim w 2017 roku dostarczył 2 lokale socjalne.

Istotnym jest fakt, że kwota wkładów mieszkaniowych lub budowlanych na zadłużonych lokalach, w chwili obecnej zabezpiecza ewentualne roszczenia finansowe Spółdzielni.

Struktura % zadłużenia na koniec 2017r. przedstawia się następująco:

| <b>Wyszczególnienie zadłużeń z tytułu:</b> | <b>Zadłużenia wg stanu na 31.12.2016r</b> | <b>Zadłużenia wg stanu na 31.12.2017r</b> | <b>Uwagi %</b> |
|--|---|---|----------------|
| Dzierżawa gruntu                           | 52 238,98                                 | 44.919,37                                 | -14,01         |
| Garaże                                     | 404,63                                    | 510,67                                    | +26,20         |
| Mieszkania                                 | 1 677 816,02                              | 1.465.526,52                              | -12,66         |
| w tym:                                     |   |   |                |
| - Zator                                    | 69 812,40                                 | 47.930,95                                 | -31,34         |
| - Chelmek                                  | 282 603,50                                | 204.292,62                                | -27,71         |
| - Oświęcim                                 | 1 325 400,12                              | 1.247.923,89                              | -5,85          |
| Lokale użytkowe                            | 96 910,09                                 | 96.974,03                                 | +0,06          |
| Rejestr zamian                             | 44 275,49                                 | 34.620,94                                 | -21,81         |
| <b>Razem</b>                               | <b>1 871 645,21</b>                       | <b>1.642.551,53</b>                       | <b>-12,24</b>  |

Stan zadłużenia na koniec 2017r. na poszczególnych osiedlach przedstawia poniższa tabela:

| Osiedle           | Zaległości w zł na 31.12.2016r. | Zaległości na 31.12.2017r. | Wzrost/spadek w % | Różnica 31.12.2016r | Wskaźnik zaległości w zł/m <sup>2</sup> na 31.12.2016r |
|-------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------|--|
| Garaże            | 404,63                          | 510,67                     | 20,76             | 106,04              |  |
| Lokale użytkowe   | 96.910,09                       | 96.974,03                  | 0,06              | 63,94               |  |
| Dzierżawy gruntu  | 52.238,98                       | 44.919,37                  | -14,01            | -7.319,61           |  |
| Lokale mieszkaln. | 1.677.816,02                    | 1.465.526,52               | -12,66            | -212.289,50         | 100  |
| tym: - Zasole I   | 219.311,38                      | 204.888,38                 | -6,58             | -14.423,00          | 13,98  |
| - Zasole II       | 260.266,65                      | 252.489,97                 | -2,99             | -7.776,68           | 17,23  |
| - Północ          | 124.628,45                      | 114.060,60                 | -8,48             | -10.567,85          | 7,78   |
| - Zator           | 69.812,40                       | 47.930,95                  | -31,34            | -21.881,45          | 3,27   |
| - Błonie          | 319.382,45                      | 284.649,80                 | -10,88            | -34.732,65          | 19,42  |
| - Chelmek         | 282.603,50                      | 204.292,62                 | -27,71            | -78.310,88          | 13,94  |
| - Stare Stawy     | 41.631,40                       | 45.455,37                  | 9,18              | 3.823,97            | 3,10   |
| - Fika            | 45.544,47                       | 38.216,01                  | -16,09            | -7.328,46           | 2,61   |
| - Centrum         | 108.517,20                      | 86.271,99                  | -20,50            | -22.245,21          | 5,89   |
| - Południe        | 206.118,12                      | 187.270,83                 | -9,14             | -18.847,29          | 12,78  |
| Rejestr zamian    | 44.275,49                       | 34.620,94                  | -21,81            | -9.654,55           |  |
| <b>Ogółem</b>     | <b>1.871.645,21</b>             | <b>1.642.551,53</b>        | <b>-12,24</b>     | <b>-229.093,68</b>  |  |

Względny wskaźnik zaległości za 2017r. wyrażony w %, jako stosunek kwoty zaległości do kwoty naliczeń za dany rok, wyniósł 6,34 %.

### ***Splata kredytu i odsetek***

Poniżej przedstawiamy strukturę zaległości w spłacie kredytu i odsetek na dzień 31.12.2017r w porównaniu do roku ubiegłego.

W kwocie bezwzględnej w stosunku do roku ubiegłego zadłużenie na koniec 2017 roku wzrosło o kwotę 2.740,84 zł, to jest o 41,86 %.

Tabela poniżej wykazuje ilość osób zadłużonych, i wysokość kwoty zadłużenia w stosunku do roku ubiegłego:

| Wyszczególnienie       | Ilość osób |           | Kwota           |                 |
|------------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------|
|                        | 2016       | 2017      | 2016            | 2017            |
| Do 1-go m-ca           | 5          | 6         | 319,76          | 753,49          |
| od 1-go do 2-ch m-cy   | 4          | 1         | 1.066,44        | 215,06          |
| od 2-ch do 3-ech m.-cy | 2          | 2         | 825,19          | 1.023,90        |
| powyżej 3-ech m-cy     | 3          | 3         | 4.336,80        | 7.296,58        |
| <b>Razem</b>           | <b>14</b>  | <b>12</b> | <b>6.548,19</b> | <b>9.289,03</b> |

Normatyw spłaty kredytu od 01.01.2017r wynosił 3,30 zł/m<sup>2</sup>.

W 2017 roku żadna z osób nie ubiegała się o częściowe lub całkowite zawieszenie spłaty kredytu ze względu na niskie dochody.

Na koniec 2017 roku. obciążonych spłatą kredytu było 30 mieszkań (wszystkie na osiedlu Stare Stawy). Całkowitej spłaty kredytu w 2017r. dokonała 1 osoba.

Zadłużenie kredytowe Spółdzielni na koniec 2017r. kształtuje się następująco:

| <i><b>Wyszczególnienie</b></i> | <i><b>Zadł. wobec PKO BP</b></i> | <i><b>Zadł. wobec Budżetu</b></i> | <i><b>Waloryzacja 1*)</b></i> | <i><b>RAZEM</b></i>        |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <i><b>Stare Stawy</b></i>      |                                  | <i><b>1.231.169,91</b></i>        |                               | <i><b>1.231.169,91</b></i> |

1\*- waloryzacja jest wykupywana przez budżet państwa na koniec roku.

Pozytywnymi zjawiskami są fakty, że na dzień 31.12.2017r. zadłużenie wobec budżetu państwa może być w 2017r umorzone, oraz brak występowania w Spółdzielni kredytu przeterminowanego.

## Windykacja należności eksploatacyjnych

Stan zaległości zasądzonych przedstawia się na koniec 2017r. następująco (w zł.)

| Wyszczególnienie             | Ilość      | Kwota<br>należna  | Koszty<br>sądowe  | Ogółem              |
|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Stan na 01.01.2017 r.</b> | <b>469</b> | <b>993.507,40</b> | <b>265.960,78</b> | <b>1.259.468,18</b> |
| w analityce:                 |            |                   |                   |                     |
| - czynsze                    | 374        | 950.230,87        | 224.056,04        | 1.174.286,91        |
| - kredyt                     | 1          | 312,04            | 642,00            | 954,04              |
| - usługi                     | 2          | 1.012,43          | 254,00            | 1.266,43            |
| - lokale użytkowe            | 16         | 41.952,06         | 26.805,88         | 68.757,94           |
| - eksmisje                   | 46         | -                 | 6.484,69          | 6.484,69            |
| - pozostałe                  | 9          | -                 | 1.678,17          | 1.678,17            |
| - hipoteki                   | 21         | -                 | 6.040,00          | 6.040,00            |
| Z tego dochodzone w sądzie   |            |                   |                   |                     |
| - czynsze                    | 19         | 70.079,56         | 2.666,00          | 72.745,56           |
| <b>Skierowano w 2017 r.</b>  | <b>90</b>  | <b>269.753,54</b> | <b>63.817,68</b>  | <b>333.571,22</b>   |
| Dodatkowe koszty 2017r       |            | -                 | 32.067,14         | 32.067,14           |
| Rozliczono w 2017r.          | 163        | 429.357,05        | 138.745,01        | 568.102,06          |
| <b>Stan na 31.12.2017 r.</b> | <b>396</b> | <b>833.903,89</b> | <b>223.100,59</b> | <b>1.057.004,48</b> |
| w analityce:                 |            |                   |                   |                     |
| - czynsze                    | 338        | 803.980,58        | 185.742,56        | 989.723,14          |
| - kredyt                     | 2          | 2.708,90          | 769,00            | 3.477,90            |
| - usługi                     | 2          | 889,43            | 169,50            | 1.058,93            |
| - lokale użytkowe            | 13         | 26.324,98         | 22.355,67         | 48.680,65           |
| - eksmisje                   | 12         | -                 | 5.920,69          | 5.920,69            |
| - pozostałe                  | 15         | -                 | 1.903,17          | 1.903,17            |
| - hipoteki                   | 14         | -                 | 6.240,00          | 6.240,00            |
| Z tego dochodzone w sądzie:  |            |                   |                   |                     |
| - czynsze                    | 5          | 15.103,19         | 215,00            | 15.318,19           |

W 2017 roku wniesiono 82 sprawy sądowe w postępowaniu uproszczonym. Nie orzeczono wyroków eksmisyjnych, ustanowiono 14 hipotek.

W omawianym okresie skierowano 98 spraw do komornika celem przeprowadzania postępowania egzekucyjnego.

W roku 2017 zrealizowano 2 wyroki eksmisyjne w Oświęcimiu (ogółem wyroków eksmisyjnych z lat poprzednich było 14).

W odniesieniu do mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest orzekana przez sąd eksmisja do lokalu socjalnego, lecz przeprowadza się licytację komorniczą mieszkania (sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z zameldowanym dłużnikiem). Cena mieszkań z takich licytacji jest mniejsza, ponieważ musi uwzględniać koszty wyprowadzenia z lokalu dłużnika, nie mówiąc o braku możliwości pełnego korzystania z niego.

Spółdzielnia kieruje do komornika wnioski o egzekucje wyroków, które w wielu wypadkach są zawieszane z uwagi na ich bezskuteczność.

Aktualnie sąd w odniesieniu do mieszkań lokatorskich i z umową najmu, wydaje wyłącznie wyroki eksmisji do lokali socjalnych, ale osoby które wcześniej otrzymały takie wyroki donikąd, też są uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego. Na ich wniosek może być wydane przez sąd stosowne postanowienie. Mieszkańcom lokali spółdzielczych własnościowych i mieszkań odrębnej własności, lokale socjalne nie przysługują.

Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza pozbawiła członkostwa w Spółdzielni 3 osoby z powodu zaległości w opłatach.

Zarząd Spółdzielni zawarł w 2017 roku 136 porozumień z członkami, w sprawie spłaty zadłużenia w ustalonych ratach, które są realizowane.

W sprawach biernych (przeciwko Spółdzielni) w 2017r. toczyło się 21 spraw sądowych. Z czego :

- 1 sprawa o zasiedzenie- postępowanie zakończone prawomocnym wyrokiem
- 3 sprawy o uchylenie i stwierdzenie nieważności uchwały- 1 wyrok oddalający, apelacja oddalona, 2 wyrok powództwo oddalone, złożona apelacja bez terminu rozprawy
- 5 spraw o nabycie spadku – w toku
- 5 spraw o zapłatę – 2 sprawy wyrok zasądzający, powództwo uwzględnione, 3 sprawy nie rozstrzygnięte
- 1 sprawa o odszkodowanie – w toku
- 1 sprawa o ustanowienie drogi kamiennej – w toku
- 1 sprawa o udostępnienie dokumentów- postanowienie częściowo uwzględniające wniosek
- 1 sprawa- zawezwanie do ugody

### **13. Kierunki działania Spółdzielni w zakresie prowadzenia inwestycji**

Zadania inwestycyjne na 2017 rok zostały określone w stosownej uchwale Rady Nadzorczej i obejmowały nakłady ze środków zasobowych Spółdzielni.

W zakresie remontów zasobów mieszkaniowych (wymiany dźwigów, malowanie klatek, modernizacja oświetlenia itp.) zadania realizowane są w ramach opłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, stosownie do ich możliwości finansowych .

### **Strategia działania MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu**

MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu ul. Bałandy 1 prowadzi działalność poprzez zarządzanie:

- trzydziestoma nieruchomościami mieszkaniowymi, w skład których wchodzi 104 wielorodzinne budynki mieszkalne, z tego; 87 usytuowanych na terenie Oświęcimia, 14 w Chełmku oraz 3 w Zatorze,



- sześcioma nieruchomościami garażowymi, które obejmują łącznie 103 boksy garażowe.
- Dodatkowo MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu eksploatuje na potrzeby własne cztery grupowe wymienniki ciepła wraz z sieciami cieplnymi, sprzedając energię ciepłą na zewnątrz. Utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w odpowiedniej czystości, zielenią, drobnymi naprawami, transportem i czuwaniem nad sprawnością techniczną urządzeń centralnego ogrzewania zajmują się etatowi pracownicy Spółdzielni.
- Nie zachodzi obawa zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni.

#### **14. Sprawozdanie z realizacji uchwał.**

Walne Zgromadzenie MSM „Budowlanka” przeprowadziła w okresie od 29 maja do 08 czerwca 2017r, w podziale na IX części .

Podjęto 6 uchwał, których realizacja przedstawia się następująco:

- Uchwała nr 2 – zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016r
- Uchwała nr 3 – przeznaczenie nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2016r
- Uchwała nr 4 – ustalenie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć
- Uchwała nr 5 – Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2016r
- Uchwała nr 6 – Udzielenie absolutorium członkom Zarządu dla Prezesa Zarządu inż. Wiesława Pitry za okres 2016r, udzielenie absolutorium członkom Zarządu dla Zastępcy Prezesa mgr inż. Mirosława Pawłowski za okres od 01.01.2016r do 27.05.2016r, udzielenie absolutorium członkom Zarządu dla Członka Zarządu Marka Kurka za okres 2016r
- Uchwała nr 7 – uchylenia Statutu MSM „Budowlanka” z 2013 i zatwierdzenie Statutu w MSM „Budowlanka” z 2017r ( w wersji zaproponowanej przez Spółdzielnię)
- Pozostałych proponowanych uchwał nie podjęto – uchwała nr 1 a sprawie odwołania Członka Spółdzielni od Uchwały Rady Nadzorczej.

***Zarząd MSM "Budowlanka" w Oświęcimiu***

Wykaz załączników :

- nr 1 – Zestawienie remontów na budynki za 2017r
- nr 2 – Koszty rodzajowe remontów wg wykonania prac za 2017r
- nr 3 – Zużycie energii cieplnej w GJ
- nr 4 – Średnioroczny koszt c.o. w przeliczeniu na m<sup>2</sup> p.u.
- nr 5 – Rozliczenie c.o. za sezon grzewczy 2016/2017
- nr 6 – Proponowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2017
- nr 7 – Wyniki eksploatacji GZM wg nieruchomości za 2017r
- nr 8 – Koszty ogólne Zarządu Spółdzielni za 2017r
- nr 9 – Koszty rodzajowe Spółdzielni za rok 2017.

Załącznik nr 1 do Sprawozdania Zarządu