

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

ZA 2017 ROK

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	4
II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI	8
III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE	9
IV. MAJĄTEK WŁASNY I BĘDĄCY W ZARZĄDZANIU SPÓŁDZIELNI	10
1. Zagadnienia członkowsko- mieszkaniowe.....	10
2. Zasób lokalowy.....	10
2.1. Zasoby własne i zarządzane przez Spółdzielnię.....	10
2.2. Lokale użytkowe.....	12
2.3. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne szeregowe.....	12
2.4. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.....	12
2.5. Budownictwo towarzyszące wolnostojące.....	12
3. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz własnym.....	13
V. KAPITAŁY- FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI	14
1. Rodzaje funduszy.....	14
1.1. Fundusze podstawowe.....	14
1.2. Fundusze zapasowe.....	14
1.3. Fundusze ustawowe i inne.....	14
2. Dane o strukturze kapitału podstawowego.....	14
3. Dane o strukturze kapitału zapasowego.....	15
4. Dane o strukturze funduszu ustawowego.....	15
VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	16
1. Rozliczenie działań inwestycyjnych.....	16
VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	18
1. Działania eksploatacyjne.....	18
1.1. Działania eksploatacyjne w 2017 roku.....	18

1.2. Funkcjonowanie działań eksploatacyjnych.....	18
1.3. Zestawienie kosztów lokali mieszkalnych.....	19
1.4. Wyniki na eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach.....	20
2. Działania konserwacyjno- remontowe.....	24
2.1. Działania konserwacyjne.....	24
2.2. Działania remontowe.....	24
3. Rozliczenie remontów.....	25
4. Rozliczenie remontów A.Z.O. „Zachód”.....	26
4.1. Rozliczenie funduszu remontowego budynkowego.....	26
4.2. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości wspólnych.....	33
4.3. Rozliczenie funduszu remontowego gazowego.....	35
4.4. Rozliczenie funduszu dźwigowego.....	36
5. Rozliczenie remontów A.Z.O. „Wschód”.....	37
5.1. Rozliczenie funduszu remontowego budynkowego.....	37
5.2. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości wspólnych.....	41
5.3. Rozliczenie funduszu remontowego gazowego.....	43
5.4. Rozliczenie funduszu dźwigowego.....	44
6. Rozliczenie funduszu remontowego centralnego.....	45
7. Salda funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach.....	46
VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO- WYCHOWAWCZA.....	50
1. Działalność merytoryczna placówek.....	50
1.1. Klub Osiedlowy „KOLIBER”.....	50
1.2. Osiedlowy Dom Kultury.....	52
2. Rozliczenie finansowe działalności społeczno- wychowawczej.....	54
IX. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA.....	55
1. Informacja ogólna.....	55
2. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM.....	56
3. Zobowiązania długoterminowe.....	57

3.1. Stan kredytów na ocieplenie budynków.....	57
3.2. Stan kredytów lokatorskich KFM.....	57
3.3. Sumy bilansowe aktywów i pasywów.....	58
4. Działania windykacyjne.....	58
4.1. Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych w opłatach za czynsz i wodę.....	58
4.2. Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.....	59
4.3. Zadłużenie z tytułu opłat za wodę	59
4.4. Zadłużenie objęte wyrokami sądowymi.....	59
4.5. Zadłużenie lokali użytkowych.....	60
4.6. Rozliczenia z mieszkańcami.....	60
4.7. Razem zadłużenia na dzień 31.12.2017 rok.....	60
4.8. Zadłużenie z tytułu opłat lokali mieszkalnych na poszczególnych nieruchomościach...61	
4.9. Działania windykacyjne w 2017 roku.....	65
X. PRZEBIEG REALIZACJI DZIAŁAŃ PROROZWOJOWYCH W ŻSM.....	66
1. W zakresie inwestycji.....	66
2. W zakresie modernizacji.....	67
3. W działaniach organizacyjno- prawnych.....	68
4. W działaniach ekonomiczno- prawnych.....	69
XI. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓLDZIELNI W 2018 ROKU.....	71
1. W zakresie inwestycji.....	71
2. W zakresie modernizacji.....	71
3. W działaniach organizacyjno- prawnych.....	72
4. W działaniach ekonomiczno- prawnych.....	73

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2017 ROK

I. WSTĘP

- Rok 2017 był 59-tym rokiem funkcjonowania Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od momentu jej powstania i 28-ym w nowych warunkach ustrojowych po 1989 roku. Był to rok trudny dla naszej Spółdzielni, jak i dla całej spółdzielczości mieszkaniowej w kraju.
 - Nasilająca się od lat presja polityków na ciągłe „reformowanie spółdzielni” w kierunku ich likwidacji uczyniła kolejne postępy:
Oczekiwane i zapowiadane przez rządzących włączenie spółdzielczości mieszkaniowej do realizacji programu „mieszkanie +” uległo wyhamowaniu.
 - Przykładem tego jest przyjęcie przez Senat poprawek do rządowego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które następnie uchwalił Sejm, wbrew intencjom autorów projektu. Ustawa demoluje stosunki członkostwa w spółdzielniach zmuszając ludzi do pozostawania członkami wbrew ich woli. Pozwala jednocześnie na wycofywanie udziałów członkowskich. W zakresie działań i rozliczeń funduszu remontowego paraliżuje racjonalność efektywnych działań remontowych w budynkach.
- Miniony rok był 10-tym rokiem funkcjonowania nowych mechanizmów gospodarowania, które wprowadzono do spółdzielczego systemu prawno-organizacyjnego. Wniosły one przejrzystość w ocenie indywidualnego gospodarowania się nieruchomości, ograniczając jednocześnie dotychczasowy solidaryzm ekonomiczny, który był podstawą wspólnotowego działania naszej Spółdzielni przez poprzednie 50-lecie. Mieszkańcy przyswoili sobie te mechanizmy i coraz lepiej je rozumieją.
- W 2017 roku pojawiły się w kraju nowe rozwiązania prawne wprowadzające Narodowy Program Mieszkaniowy (Mieszkanie +) który przewiduje budowę domów na państwowych gruntach, przy udziale środków publicznych, w tanich technologiach. Rozpoczęły się pierwsze ich realizacje. Ministerstwo przygotowało nowelizację ustawy spółdzielczej umożliwiającej uczestnictwo w programie spółdzielniom mieszkaniowym. Miałyby one realizować budownictwo lokatorskie z udziałem środków publicznych. Zasygnalizowana zmiana w ustawie z dnia 20 lipca 2017 roku odsunęła te plany. Mimo to nasza Spółdzielnia podjęła w minionym roku przygotowania do uczestnictwa w podobnym przedsięwzięciu. W programie rozwoju spółdzielni na lata 2017-2021, założyliśmy realizację nowego budownictwa dla osób średnio zamożnych, w systemie lokatorskim bądź na wynajem. Program obejmuje trzy budynki na osiedlu Piękna (łącznie 64 mieszkań) i budynek 50-lokalowy przy ul. 11-go Listopada. W III kwartale 2017 roku podpisaliśmy umowę kredytową z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach i z wykonawcą, który w miesiącu wrześniu rozpoczął budowę obiektu o 16 lokalach mieszkalnych na osiedlu Piękna przy ul. Werbickiego 6. W tym budynku, planujemy dla 10 lokali ustanowienie spółdzielczych praw lokatorskich (przy 35% wkładzie finansowym). To istotna oferta dla rodzin średniozamożnych, którym brak zdolności kredytowej uniemożliwia starania o środki w bankach.
- W minionym roku przekształcenia praw do lokali w odrębną własność dokonało 40 osób. Z tej grupy 12 lokali, to użytkownicy mieszkań współfinansowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, które w minionym roku dopuszczono do operacji przekształceń. Dzięki tym przekształceniom obciążenie kredytowe Spółdzielni w roku sprawozdawczym zmniejszyło się o kwotę 490.899,12 zł. Razem prawo do odrębnej własności na koniec 2017 roku posiadało u nas 1.827 lokali co stanowi to 26,1 % ogólnej liczby lokali.

- Działania organów i komórek Spółdzielni w 2017 roku były prowadzone zgodnie z unormowaniami statutu i regulaminów Spółdzielni, wynikających z zapisów ustawy spółdzielczej i innych ustaw gospodarczych.

Doskonalone były mechanizmy rozliczeniowe oraz sprawozdawczość przypisana na każdej nieruchomości. Optymalizowaliśmy poziom zaliczek opłat za dostarczane media (dostawa wody i jej podgrzania oraz racjonalizacja zużycia ciepła). W ich efekcie ponownie uzyskaliśmy bardzo dobry (niski) wskaźnik (3,9 %) nierozliczającej się wody oraz dodatni bilans w większości budynków w zakupie energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej.

Nadal sprawnie udaje nam się realizować zasady ustawy śmieciowej, a nasi mieszkańcy realizują segregację śmieci w 95%.

- Analiza naszej bazy członkowskiej na koniec 2017 roku wykazuje, że po zmianach w ustawie spółdzielczej z 20 lipca 2017 roku nastąpiły u nas zmiany w ogólnej liczbie członków. Ustawa zobligowała do obowiązkowego członkostwa wszystkich użytkowników lokali ze spółdzielczym prawem do lokalu (lokatorskim i własnościowym). Dobrowolność w przystąpieniu do spółdzielni mają jedynie posiadacze prawa odrębnej własności. Według aktualnego stanu prawnego, przystąpienie do spółdzielni po wejściu w życie ustawy, nie wiąże się z żadnym obowiązkiem wnoszenia wpisowego i udziału członkowskiego. Zaś deklaracja przystąpienia do spółdzielni jest wymagana jedynie od posiadaczy odrębnej własności.

W efekcie tych zmian ustawowych stan bazy członkowskiej ŻSM uległ zmianie i w końcu roku w 6.986 lokalach mieszkalnych członkostwo posiada to 6.729 osób (w tym 132 członkostwo podwójne). Wśród posiadaczy garaży i pawilonów jest 65-ciu członków. Bez członkostwa pozostaje 256 posiadaczy lokali, przy czym 20-u z tytułu wykluczenia ze Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.

- W kolejnym już trzecim roku z rzędu, odnotowujemy spadek zadłużenia czynszowego w Spółdzielni. Zaostrzenie reżimów windykacyjnych spowodowało że sumaryczne zadłużenie czynszowe z lokali mieszkalnych zmalało do 3,617 mln zł i jest o 5,8% mniejsze niż w roku poprzednim. Ogólny wskaźnik zadłużenia w spółdzielni wyniósł 8,82%.

- W roku 2017 zadłużenie w opłatach miało u nas 3.387 lokali (w 2016 roku było 3.503). Lokali z długiem jednomiesięcznym było 2.454 (2.557 w 2016 roku), a kolejne 574 lokale (561 w 2016 roku) miały zadłużenie w przedziale do trzech miesięcy. Ci pierwsi to dłużnicy przypadkowi, wraz z drugą grupą łatwo uregulują swoje zobowiązania wynoszące 0,914 mln zł tj. 25,28% całego długu (w 2016 roku dług tej grupy wynosił 0,920 mln zł i stanowił 23,93 % całego zadłużenia).

Pozostałych 359 dłużników z przedziału powyżej trzech miesięcy trzyma 74,72 % długu w kwocie 2,703 mln zł. Grupa 124 osób z zadłużeniem powyżej 12 miesięcy tworzy 49,96 % długu w kwocie 1,807 mln zł (w 2016 roku było ich 136 tworzących 55,35 % długu na kwotę 2,127 mln zł).

Z przedstawionej analizy wynika, że w 2017 roku grupa dłużników zmniejszyła się o 116 osób (tj. o 3,3 % ogólnej liczby dłużników), przy czym w przedziale zadłużeń jednomiesięcznych o 103 osób. Zmalała też w grupach zadłużeń powyżej 12 miesięcy o 12 osób, oraz o 10 osobę w przedziale zadłużeń od 2 do 12 miesięcy. Zwiększyła się natomiast o 9 osób w przedziale od 1 do 2 miesięcy. Dlatego działania windykacyjne o których piszemy w rozdziale IV pkt. 4.9 niniejszego sprawozdania będziemy kontynuowali i zaostrzali.

Natomiast zjawiskiem niepokojącym w Spółdzielni jest coroczne narastanie zadłużeń byłych użytkowników lokali- objętych zasądzonymi wyrokami sądowymi. Są to długi trudne do odzyskania i w ostatnich latach ich poziom kształtował się odpowiednio: w 2015 roku- 463 tys. zł, w 2016 roku- 654 tys. zł, w 2017 roku 833 tys. zł. Na ten dług musimy zwracać szczególną uwagę.

- W minionym roku, kolejny już trzeci raz z rzędu otrzymaliśmy w terminie środki finansowe od Gminy na dodatki mieszkaniowe dla naszych mieszkańców, którym takie dodatki przyznano. W 2017 roku przekazano do Spółdzielni kwotę 629.065,36 zł i był to poziom o 5,7 % niższy od kwoty z roku poprzedniego. Poza dodatkami pozostaje jednak wiele ubogich rodzin, które utraciły prawo do otrzymywanych wcześniej świadczeń, na skutek niepłacenia bieżącego czynszu, co świadczyć może o ich dalszym zubożeniu.
W 2017 roku komornik wykonał 4 wyroki eksmisyjne z lokali spółdzielni. Dwie eksmisyje wstrzymano, wobec spłaty zadłużenia.
- Obok uzyskanego dodatniego wyniku finansowego i kolejnego już spadku zadłużenia czynszowego rok 2017 przyniósł wiele znaczących dokonań, do których należy zaliczyć między innymi:
 - Dobre efekty naszych działań modernizacyjnych prowadzonych i realizowanych w 2017 roku, w tym między innymi:
 - Ocieplenie ścian szczytowych w 5-ciu budynkach osiedla Batorego i Teklin.
 - Ocieplenie stropodachów metodą wtryskową w 10-ciu budynkach osiedli Kościuszki, Centrum, Teklin i Piękna.
 - Ocieplenie dachu styropapą w budynku nr 1 osiedla Sikorskiego (typu Czerskiego).
 - Modernizację instalacji oświetleniowej poprzez montaż lamp ledowych z czujnikami ruchu na klatkach w 39-ciu budynkach osiedla Batorego, Kościuszki, Centrum, Wschód i Teklin.
 - Przebudowę instalacji przeciwpożarowej w 3-ch budynkach wysokich osiedla Teklin i budynku Hotelowo-Rotacyjnego, z przystosowaniem jej do obowiązujących aktualnych przepisów (w tym wybudowanie nowych hydroforni dla budynków na osiedlu Teklin bl. 16 i 17).
 - Wymiana zużytych termostatów grzejnikowych w 58-u budynkach na wszystkich osiedlach Administracji Zachód i Wschód.
 - Przebudowa starych ciągów pieszych i dróg wewnątrzosiedlowych wraz z poszerzeniem zatok postojowych na osiedlu Batorego, Wschód, Teklin i Piękna.
 - Rozpoczęcie budowy kolejnego budynku mieszkalnego o 16 lokalach na osiedlu Piękna.
 - Wykonanie i przyłączenie zasilania energetycznego do dwóch zespołów garażowych (24 boksy) na osiedlu Piękna, które zostały wybudowane w celu ustanowienia odrębnej własności dla członków.
 - Kontynuowanie wymiany tracących legalizację wodomierzy z nakładkami odczytowymi. W 2017 roku wymieniono 4.908 sztuk w 33 budynkach obydwu Administracji Osiedlowych.
- Działania techniczno – remontowe prowadzone w Spółdzielni w 2017 roku szły w kierunku właściwego utrzymania i poprawiania stanu technicznego budynków oraz ich otoczenia, a także zwiększenia sprawności dostawy mediów do lokali. Takie działania przyczyniają się do poprawy warunków zamieszkiwania naszych mieszkańców i stwarzają narzędzia do racjonalizacji dostaw mediów, co sprzyja sprawności i dokładności ich rozliczeń.

Wprowadzenie u nas wodomierzy i podzielników kosztów ciepła z funkcją zdalnego odczytu wyeliminowało błędy metod pomiaru czy uciążliwości związanej z obowiązkiem pobytu mieszkańców w lokalach w czasie trwania odczytu. Dało poczucie komfortu.

Ponadto modernizowaliśmy i usprawnialiśmy infrastrukturę drogową, tworzyliśmy nowe miejsca parkingowe na osiedlach.

Kontynuowaliśmy akcję dociepleń stropodachów i ścian bocznych w wiatrołapach wejściowych do klatek schodowych.

Realizowaliśmy dalszą wymianę oświetlenia klatek schodowych i piwnic z tradycyjnego na lampy ledowe z czujnikami ruchu i czujnikami oświetlenia zewnętrznego, co pozwala na zdecydowane obniżenie kosztów zużycia energii elektrycznej.

W pozostałych działaniach remontowych, stosując zasadę międzybudynkowych pożyczek środków na remonty realizowaliśmy działania niezbędne dla budynków i ich otoczenia. W tym między innymi:

- Zabezpieczano budynki przed wpływem czynników atmosferycznych zewnętrznych, poprawiając ich izolacyjność, remontując pokrycia dachowe w 9-ciu budynkach, uszczelniając złącza płyt w kilkunastu, remontując wiatrołapy i docieplając w nich ściany w 8-u budynkach.
 - Remontowano kominy podnosząc ich wysokość (na budynku typu Czerskiego).
 - Malowano klatki schodowe w 15-u budynkach.
 - Wymieniano na nowe okienka piwniczne w 21- budynkach.
 - Zamontowano drugie drzwi w korytarzach klatek schodowych w 3-ch budynkach typu Czerskiego.
 - Remontowano instalację odgromową w 9-ciu budynkach.
 - Wymieniono stare posadzki w korytarzach w 7-u budynkach wysokich (w łącznikach na XI piętrach) osiedla Wschód.
 - Remontowano ciągi piesze, uliczki wewnątrzosiedlowe i rozbudowano miejsca postojowe na osiedlach Północnej Dzielnicy Mieszkaniowej.
 - Remontowano i uzupełniano elementy małej architektury (place zabaw, pergole śmietnikowe, kosze na śmieci).
 - Utrzymywano bezpieczeństwo zamieszkiwania poprzez ciągły nadzór instalacji gazowej, spalinowej, wentylacyjnej i elektrycznej w tym poprzez kontrole, przeglądy i dokonywane naprawy.
- W działaniach eksploatacyjnych usprawnialiśmy współpracę z Operatorem wywozu odpadów komunalnych z naszych osiedli oraz ze służbami Gminy odpowiedzialnymi za koordynację działań w tym zakresie.

Doskonaliśmy pracę administracji osiedlowych oraz firm obsługujących osiedla w zakresie utrzymania czystości, porządku oraz konserwacji instalacji budynkowych.

Zarząd ŻSM

II. DZIAŁALOŚĆ ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

Informacja o przedsiębiorstwie

Forma Prawna	-	Spółdzielnia
Forma organizacyjna	-	Spółdzielnia Mieszkaniowa
Data powstania	-	1958.04.15
Rodzaj działalności	-	Usługi mieszkaniowe zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków
Udziałowcy	-	Członkowie Spółdzielni

Organy Spółdzielni

Organ uchwałodawczy	-	Walne Zgromadzenie
Organ stanowiący i kontrolny	-	Rada Nadzorcza (skład 15 osób)
Organ wykonawczy i reprezentacyjny	-	Zarząd (skład 3 osoby)
Organ wspomagający	-	4 Rady Osiedla
Siedziba Zarządu	-	96-300 Żyrardów ul. Środkowa 35
Telefon	-	Sekretariat (46) 855-30-41 (46) 855-30-42 (46) 855-49-54
Strona internetowa	-	www.zsm.net.pl
e-mail:	-	sekretariat@zsm.net.pl

III. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

Struktura organizacyjna Spółdzielni i zatrudnienie w 2017 roku przedstawiają się następująco:

Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2017 została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 176/2015 z dnia 30.10.2015 roku.

Przeciętne zatrudnienie w 2017 roku wyniosło - 66,57 etatów
z tego:

w grupie pracowników umysłowych - 58,32 etatu

w grupie pracowników fizycznych - 8,25 etatu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni funkcjonował w składzie:

Marian Rusinowski - Prezes Zarządu

Adam Szymonik - Zastępca Prezesa ds. technicznych

Hanna Jędrzejewska - Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych

Działalność ŻSM prowadzona jest w oparciu o zatwierdzoną, trzy pionową strukturę organizacyjną:

- **Pion Prezesa Zarządu, któremu podlega 7 komórek:**
 - Dział Administracyjno-Gospodarczy,
 - Dział Ogólny,
 - Dział Organizacyjno-Prawny,
 - Dział ds. lokalowych i windykacji,
 - Samodzielne stanowisko ds. rozliczeń usług komunalnych i lokali użytkowych,
 - Osiedlowy Dom Kultury,
 - Klub Osiedlowy „Koliber”.
- **Pion Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, któremu podlegają 3 komórki:**
 - AZO „Wschód”,
 - AZO „Zachód”,
 - Dział Nadzoru Technicznego nad Inwestycjami i Eksploatacją.
- **Pion Zastępcy Prezesa ds. Ekonomicznych, któremu podlega 5 komórek:**
 - Zastępca Głównej Księgowej,
 - Dział Finansowy,
 - Dział Kosztów i Kredytów,
 - Dział Czynnów,
 - Samodzielne stanowiska ds. rozliczeń i analiz dostaw komunalnych.

IV. MAJĄTEK WŁASNY I BĘDĄCY W ZARZĄDZANIU SPÓŁDZIELNI

1. Zagadnienia członkowsko- mieszkaniowe

Według stanu na dzień 31.12.2017 roku liczba członków ŻSM przedstawiała się następująco:

• Członkowie:	-	6 794
<i>w tym</i>		
– członkowie zasiedleni	-	6 597
– podwójne członkostwo	-	132
– członkowie posiadający garaże lub pawilony	-	65
• Lokale (brak spadkobiercy)	-	114
• Lokale mieszkalne bez członkowstwa:	-	236
• Członkowie wykluczeni	-	20
• Lokale wyodrębnione z:	-	1 828
– spółdzielczych własnościowych praw do lokalu	-	449
– lokatorskich praw do lokalu	-	1 370
– z inwestycji (ul. Spółdzielcza 15)	-	9

2. Zasób lokalowy wg stanu na 31.12.2017 rok

2.1. Zasoby własne i zarządzane przez Spółdzielnię

Osiedla	Liczba budynków	Typ Lokalu	Pow. użytkowa lokali	Osoby	Liczba lokali	% udział w pow. osiedla	Przestronność na osobę
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
OSIEDLE SIKORSKIEGO	5	spółdzielcze prawo do lokalu	198,58	9	5	1,57	22,06
		własnościowe prawo do lokalu	10 265,28	401	245	81,35	25,60
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	481,66	20	11	3,82	24,08
		odrębna wł. członek spółdzielni	1 578,12	69	37	12,51	22,87
		inny rodzaj lokali	94,36	7	2	0,75	13,48
		Razem		12 618,00	506	300	100,00
OSIEDLE ŻEROMSKIEGO	22	spółdzielcze prawo do lokalu	1 025,58	62	27	2,46	16,54
		własnościowe prawo do lokalu	35 404,29	1 423	875	84,99	24,88
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	781,78	26	22	1,88	30,07
		odrębna wł. członek spółdzielni	4 444,99	187	113	10,67	23,77
		Razem		41 656,64	1 698	1 037	100,00
OSIEDLE BATOREGO	19	spółdzielcze prawo do lokalu	577,97	26	13	1,41	22,23
		własnościowe prawo do lokalu	25 776,33	928	495	63,06	27,78
		lokale mieszkalne- najem	280,76	24	15	0,69	11,70
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	1 154,62	42	22	2,82	27,49
		odrębna wł. członek spółdzielni	13 086,80	474	249	32,02	27,61
		Razem		40 876,48	1 494	794	100,00

Osiedla	Liczba budynków	Typ Lokalu	Pow. użytkowa lokali	Osoby	Liczba lokali	% udział w pow. osiedla	Przestronność na osobę
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
OSIEDLE CENTRUM	13	spółdzielcze prawo do lokalu	552,63	26	12	1,83	21,26
		własnościowe prawo do lokalu	22 560,21	791	455	74,72	28,52
		lokale mieszkalne- najem	291,03	28	15	0,96	10,39
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	742,12	32	17	2,46	23,19
		odrębna wł. członek spółdzielni	5 929,43	233	124	19,64	25,45
		inny rodzaj lokali	119,15	5	2	0,39	23,83
		Razem	30 194,57	1 115	625	100,00	x
OSIEDLE KOŚCIUSZKI	16	spółdzielcze prawo do lokalu	306,90	21	8	1,11	14,61
		własnościowe prawo do lokalu	23 948,90	955	571	86,55	25,08
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	550,40	21	14	1,99	26,21
		odrębna wł. członek spółdzielni	2 830,60	119	68	10,23	23,79
		własnościowe prawo bez człon.	33,60	0	1	0,12	x
		Razem	27 670,40	1 116	662	100,00	x
OSIEDLE WSCHÓD	22	spółdzielcze prawo do lokalu	1 337,60	74	26	2,14	18,08
		własnościowe prawo do lokalu	44 419,22	1 630	827	71,17	27,25
		lokale mieszkalne- najem	18,80	1	1	0,03	18,80
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	1 603,46	67	30	2,57	23,93
		odrębna wł. członek spółdzielni	14 657,19	571	271	23,48	25,67
		własnościowe prawo bez czł.	63,00	2	1	0,10	31,5
		inny rodzaj lokali	314,90	11	5	0,51	28,63
		Razem	62 414,17	2 356	1 161	100,00	x
OSIEDLE TEKLIN	36	spółdzielcze prawo do lokalu	3 158,80	137	56	3,07	23,06
		własnościowe prawo do lokalu	58 335,50	2 197	1 037	56,70	26,55
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	5 694,90	231	102	5,54	24,65
		odrębna wł. członek spółdzielni	35 227,00	1 349	621	34,24	26,11
		własnościowe prawo bez czł.	47,90	1	1	0,05	47,9
		inny rodzaj lokali	412,90	17	8	0,40	24,29
		Razem	102 877,00	3 932	1 825	100,00	x
OSIEDLE PIĘKNA	27	spółdzielcze prawo do lokalu	7 554,76	329	195	26,67	22,96
		Własnościowe prawo do lokalu	13 833,31	527	258	48,84	26,25
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	489,85	22	10	1,73	22,27
		odrębna wł. członek spółdzielni	6 329,79	248	116	22,35	25,52
		inny rodzaj lokali	115,73	5	3	0,41	23,15
		Razem	28 323,44	1 131	582	100,00	x
RAZEM OSIEDLA	160	spółdzielcze prawo do lokalu	14 712,82	684	342	4,24	x
		Własnościowe prawo do lokalu	234 543,04	8 852	4 763	67,66	x
		lokale mieszkalne- najem	590,59	53	31	0,17	
		odrębna wł. nie członek spółdzielni	11 498,79	461	228	3,32	x
		odrębna wł. członek spółdzielni	84 083,92	3 250	1 599	24,26	x
		własnościowe prawo bez czł.	144,50	3	3	0,04	x
		inny rodzaj lokali	1 057,04	45	20	0,31	x
		Razem	346 630,70	13 348	6 986	100,00	x

2.2. Lokale użytkowe (handlowo- usługowe)

Lp.	Zespół osiedli	Ilość		Powierzchnie użytkowe [m ²]
		Wbudowane do budynków mieszkalnych	W obiektach użytkowych wolnostojących	
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Zachód	45	-	3 244,86
		-	13	1 755,98
2.	Wschód	2	-	86,80
		-	10	1 345,88
Razem		47	23	6 433,52

2.3. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne szeregowe

Lp.	Zespół	Ilość		Powierzchnie użytkowe [m ²]
		Budynki	Mieszkania	
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Łąkowa	1	2	216,15
2.	Batory	1	2	294,32
Razem		2	4	510,47

2.4. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Lp.	Zespół	Ilość		Powierzchnie użytkowe [m ²]
		Budynki	Mieszkania	
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Łąkowa	4	4	537,31

2.5. Mienie Spółdzielni i budownictwo towarzyszące wolnostojące

- 1 Pawilon Biurowy,
- 2 Osiedlowe Domy Kultury,
- 1 Dom Kultury Fizycznej,
- 1 Budynek AZO Wschód,
- Baza techniczno-magazynowa,
- 3 boksy garażowe najmowane,
- 45 zespoły garażowe (761 boksów),
- 48 boksów garażowych blaszanych.

3. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz własnych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017 rok [zł] (6+5-4)	Zmiany [zł]		Stan na 01.01.2017 rok [zł]
			Zmniejszenia	Zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Powierzchnia gruntów	501 168,66	1 985,45	0,00	503 154,11
a.	wieczyste użytkowanie	500 053,66	1 985,45	0,00	502 039,11
b.	własne	1 115,00	0,00	0,00	1 115,00
2.	Wartość				
a.	własne – wartość początkowa	64 447,00	0,00	0,00	64 447,00
b.	wieczyste użytkowanie – wartość początkowa	25 301 555,02	100 581,74	0,00	25 402 136,76
-	wieczyste użytkowanie - umorzenia	25 295 447,10	100 581,74	535,00	25 395 493,84
-	wieczyste użytkowanie - wartość netto	6 107,92	535,00	0,00	6 642,92
3.	Razem wartość netto (własne + użytkowane wieczyste)	70 554,92	535,00	0,00	71 089,92

V. KAPITAŁY – FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Zgodnie z Prawem Spółdzielczym i Statutem spółdzielnia tworzy fundusze:

1.1. Fundusze podstawowe:

- Udziałowy,
- Mieszkaniowy,
- Budowlany,

1.2. Fundusze zapasowe:

- Zasobowy,
- Inne,

1.3. Fundusze ustawowe:

- Remontowy,
- Świadczeń socjalnych.

2. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego, rozliczenie zmian funduszu podstawowego

Lp.	Wyszczególnienie	801 fundusz udziałowy	804 fundusz mieszkaniowy	805 fundusz budowlany
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Stan na 01.01.2017 rok	919 521,22	5 342 837,83	90 978 140,30
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	14 660,36	425 541,86	220 104,68
-	wpłaty gotówkowe	3 948,40	x	x
-	przeniesienie udziałów	4 704,17	x	x
-	przebieganie udziałów	6 007,79	x	x
-	przeniesienie w odrębną własność	x	342 257,02	173 698,10
-	wkłady lokali nowowytudowanych	x	83 284,84	46 406,58
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	56 503,14	711 850,99	2 586 816,11
-	zwrot udziałów	11 994,40	x	x
-	przeniesienie udziałów	4 704,17	x	x
-	deprecjacja	x	297 450,43	2 049 792,62
-	zaliczenie na poczet czynszu i innych należności	5 155,09	x	x
-	przeniesienie w odrębną własność	x	414 400,56	536 542,85
-	wykądowanie przedawnionych roszczeń	5 371,20	x	x
-	przebiegania na zobowiązania	29 278,28	x	480,64
4.	Stan na 31.12.2017 rok	877 678,44	5 056 528,70	88 611 428,87

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

W 2017 roku należne wpłaty na kapitał podstawowy zostały przeniesione do części C aktywów bilansu.

3. Dane o strukturze funduszu zapasowego

Lp.	Wyszczególnienie	803 fundusz zasobowy	809 inne fundusze
1.	2.	3.	4.
1.	Stan na 01.01.2017 rok	11 484 670,52	375 774,19
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	7 197 843,10	69 336,58
-	wpłaty gotówkowe	3 650,30	68 836,58
-	umorzenie kredytów KFM	97 906,24	x
-	kredyty KFM współfinansujące budynki Spółdzielcza 42-68	5 915 216,50	x
-	splata części kredytów KFM	820 271,71	
-	korekta funduszu z aktualizacji wyceny	-54 657,69	x
-	inne zobowiązania	x	500,00
-	nadwyżka bilansowa z 2016 roku	415 456,04	x
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	634 258,62	408 610,77
-	przeniesienie w odrębną własność lokali KFM	525 184,61	402 398,34
-	umorzenie środków trwałych i użytkowania wieczystego	9 962,95	x
-	zwrot umorzenia kredytów do budżetu	99 111,06	x
-	inne	x	2 712,43
-	wypłaty	x	3 500,00
4.	Stan na 31.12.2017 rok	18 048 255,00	36 500,00

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

4. Dane o strukturze funduszu ustawowego

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na 31.12.2017 rok	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 01.01.2017 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Świadczeń socjalnych	132 427,10	81 512,93	81 103,94	132 836,09
	RAZEM	132 427,10	81 512,93	81 103,94	132 836,09

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. Rozliczenie działań inwestycyjnych

Plan działań inwestycyjnych na 2017 rok przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 52/2016 w dniu 25.11.2016 roku oraz 62/2016 z dnia 29.12.2016 roku przewidywał:

Lp.	Nazwa inwestycji	Powierzchnia użytkowa w [m ²] ilość lokali	Planowana wartość ogółem z podatkiem VAT	Koszt poniesiony w 2017 roku netto	Finansowanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Mielczarskiego 8, os. Centrum w Żyrardowie	836,80 m ² 14 lokali	3 514 560,00 zł wartość bez gruntu	1 168,50 zł	Środki ŻSM
2.	Budowa 24 sztuk boksów garażowych os. Piękna, przy ul. Spółdzielcza 3A-3X	20 x 15,90 m ² 4 x 16,10 m ²	625 200,00 zł wartość z gruntem	393 980,13 zł	Środki użytkowników
3.	Opracowanie dokumentacji i budowa budynku mieszkalnego przy ul. Werbickiego 6 typ A-3, os. Piękna	829,72 m ² 16 lokali	92 300,00 zł	236 656,88 zł	Środki ŻSM
4.	Opracowanie dokumentacji na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Spółdzielcza 7 typ B-2, os. Piękna	1 272,73 m ² 24 lokale	102 300,00 zł	82 800,00 zł	Środki ŻSM
5.	Opracowanie dokumentacji na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Spółdzielcza 5 typ B-3, os. Piękna	1 272,73 m ² 24 lokale	82 300,00 zł	62 200,00 zł	Środki ŻSM
6.	Opracowanie dokumentacji na budowę budynku mieszkalnego przy ul. 11-go Listopada 8 os Batorego	2 200,00 m ² 50 lokali	150 000,00 zł	120 000,00 zł	Środki ŻSM

Ad. 1 Na podstawie Uchwały nr 14/2016 Walnego Zgromadzenia, Zarząd podjął decyzję o sprzedaży nieruchomości. W dniu 26.09.2017 roku ogłoszono trzeci przetarg na sprzedaż nieruchomości. Ogłoszenie zostało zamieszczone na stronie internetowej ŻSM, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w tygodnikach „Życie Żyrardowa”, „Głos Żyrardowa i Okolic”. Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą w trzecim przetargu cena została obniżona o 15%.

–cena wywoławcza wynosiła 335.325,00 zł,

–pow. działki 779 m²,

–termin składania ofert upłynął dnia 17.10.2017 roku, nie wpłynęła żadna oferta.

- Ad. 2.** Budowę dwóch zespołów garażowych (po 12 boksów każdy) rozpoczęto 16.09.2016 roku, a zakończono 31.03.2017 roku. Cena 1 boksów garażowego z podatkiem VAT i gruntem pod garażem po rozliczeniu wyniosła 26.050,00 zł. Umowy o budowę i sprzedaż podpisało 19-stu właścicieli, 5 boksów jest jeszcze wolnych.
- Ad. 3** Budowa budynku typu A3 przy ul. Werbickiego 6 w Żyrardowie została rozpoczęta w listopadzie 2017 roku. Okres realizacji będzie trwał 12 miesięcy. Przewidywany termin oddania budynku do eksploatacji to styczeń 2019 roku. Wstępny koszt budowy budynku bez podatku VAT wynosi 3.475.000,00 zł. W budynku znajduje się 16 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 829,72 m² – w tym 10 mieszkań o statusie lokatorskim i 6 mieszkań z odrębną własnością. Do końca 2017 roku wykonano roboty ziemne, fundamenty, ściany piwnic i izolacje piwnic oraz stropy nad piwnicami. Stan zaawansowania 7%.
- Ad. 4** Zgodnie z umową nr 32/PB/2016 z dnia 15.09.2016 roku, biuro projektowe PRONABUD wykonało kompleksową dokumentację projektowo-kosztorysową. Dnia 12.07.2017 roku otrzymaliśmy decyzją na budowę budynku przy ul. Spółdzielczej 7. Decyzja nr RB.6740.5.106.2017 stała się ostateczna 31.07.2017 roku.
- Ad. 5** Zgodnie z umową nr 32/PB/2016 z dnia 15.09.2016 roku, biuro projektowe PRONABUD wykonało kompleksową dokumentację projektowo-kosztorysową. Dnia 12.07.2017 roku otrzymaliśmy decyzją na budowę budynku przy ul. Spółdzielczej 5. Decyzja nr RB.6740.5.106.2017 stała się ostateczna 31.07.2017 roku.
- Ad. 6** Zgodnie z umową nr 14/PB/2016 z dnia 15.05.2017 roku, biuro projektowe PRONABUD wykonało kompleksową dokumentację projektowo-kosztorysową. Dnia 29.08.2017 roku otrzymaliśmy decyzją na budowę budynku. Decyzja nr RB.6740.5.136.2017 stała się ostateczna 18.09.2017 roku.

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Działania eksploatacyjne

Zarząd kierował Spółdzielnią w oparciu o zatwierdzone plany gospodarczo-finansowe, opracowane na podstawie przyjętych kierunków działalności, Statutu i obowiązujących norm prawnych.

1.1. Działania eksploatacyjne Spółdzielni w 2017 roku oparte były o poniższe wpływy z opłat od członków, najemców i przychody pozaczynszowe:

• Wpływy z opłat za lokale mieszkalne	-	38 784 522,66 zł
• Lokale użytkowe	-	1 130 966,82 zł
• Garaże własnościowe	-	174 966,24 zł
• Garaże wynajmowane	-	59 856,78 zł
• Dźwigi osobowe	-	272 002,50 zł
• Działalność społeczno-wychowawcza	-	1 119 631,46 zł
• Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	-	20 167,20 zł
• Sprzedaż innych usług niematerialnych	-	299 818,26 zł
• Przychody finansowe	-	123 409,44 zł
• Przychody operacyjne	-	291 047,95 zł
• Sprzedaż refakturowana	-	167 082,46 zł
	Razem	42 443 471,77 zł
• Naliczenia na spłatę dociepleń	-	795 381,11 zł
	Ogółem	43 238 852,88 zł

1.2. Nadzór i działania eksploatacyjne funkcjonowały w oparciu o system:

- Dwóch administracji Zespołów Osiedli – Wschód i Zachód oraz działających w ich rejonie, na podstawie stałych umów, specjalistycznych zakładów usługowych tj.:
 - Zakładów remontowo-konserwacyjnych (po jednym przy zespole),
 - Zakładów porządkowych (po jednym przy zespole),
- Z administracjami współpracowały:
 - Zakład konserwacji i dozoru dźwigów osobowych,
 - Zakład konserwacji zieleni,
 - Służby Gminy Żyrardów (w zakresie wywozu odpadów komunalnych),
 - Zakład usług kominiarskich,
 - Zakład deratyzacji i dezynsekcji.

Szczególnemu dozorowi poddany był zgodnie z przepisami stan instalacji gazowej i spalinowej oraz dźwigi osobowe.

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

Koszty działań eksploatacyjnych i remontowych w 2017 roku obejmowały: opłaty za energię ciepłą i elektryczną, dostawę wody i kanalizację, wywóz nieczystości, ubezpieczenie majątku, podatki lokalne i opłaty dzierżawne, usługi bankowe i pocztowe, usługi konserwacyjne i remontowe, usługi sprzątnięcia terenów, dezynsekcja i deratyzacja, płace pracowników administracji i koszty ogólne zarządzania.

1.3. Zestawienie kosztów lokali mieszkalnych w 2017 roku wraz z odpisem na fundusz remontowy i kosztami usług komunalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2017 roku
1.	2.	3.
1.	Koszty sprzątnięcia terenu	1 207 721,31
2.	Koszty zieleni	202 308,03
3.	Usługi kominiarskie	208 163,52
4.	Ubezpieczenie	100 483,33
5.	Nowe nasadzenia	99 435,04
6.	Deratyzacja i dezynsekcja	214 776,74
7.	Odśnieżanie	42 768,04
8.	Koszty zarządu	4 191 949,35
9.	Koszty pośrednie	1 719 945,20
Razem eksploatacja (1-9)		7 987 550,56
10.	Konserwacja bieżąca	1 288 354,85
11.	Konserwacja instalacji gazowej	198 360,00
12.	Użytkowanie wieczyste	389 728,23
13.	Podatki	342 030,30
14.	Wywóz nieczystości	1 846 797,00
15.	Fundusz remontowy nieruchomości	4 159 336,31
16.	Fundusz remontowy wspólny	1 629 646,35
17.	Fundusz remontowy-wodomierze	473 325,07
18.	Fundusz remontowy instalacji gazu	357 048,00
19.	Woda i kanalizacja	6 532 752,27
20.	Koszty stałe CCW	636 375,55
21.	Koszty zmienne CCW	2 743 698,71
22.	Koszty stałe CO	3 566 281,32
23.	Koszty zmienne CO	5 997 105,85
24.	Gaz w ryczałcie	107 024,59
25.	Energia Elektryczna	423 184,30
26.	Koszty rozliczenia METRONY	171 280,67
27.	Splata kredytu KFM	442 635,55
28.	Działalność społeczno-wychowawcza	1 118 355,74
29.	Dźwigi osobowe wraz z BO	258 070,50
30.	Koszty pozostałe	284 999,56
31.	BO	-446 748,79
Ogółem koszty lokali mieszkalnych (1-31)		40 507 192,49

Wymienione powyżej składniki kosztów znajdują odzwierciedlenie w wysokościach miesięcznej opłaty za użytkowanie mieszkań.

1.4. Wyniki na eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m ²]	Wyniki na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	1	Skłodowskiej 22/24	2 523,96	-318,53	177,70
2.	2	Sikorskiego 23/25	2 523,51	2 748,52	616,18
3.	3	Skłodowskiej 18/20	2 523,51	-446,62	-179,85
4.	4	Sikorskiego 21	2 523,51	-478,72	-703,80
5.	5	Sikorskiego 19	2 523,51	-3 533,97	-186,49
6.	1	Legionów Polskich 58	1 320,00	-102,61	771,48
7.	2	Legionów Polskich 60	1 320,00	-558,97	269,17
8.	3	Legionów Polskich 62	1 316,00	-4,46	581,71
9.	4	Legionów Polskich 64	1 320,00	201,94	982,62
10.	17	Ks. Wittenberga 7	1 451,16	-1 364,76	482,32
11.	21	Limanowskiego 52	1 451,16	2 069,00	43,74
12.	22	Limanowskiego 54	1 451,16	-1 451,67	581,84
13.	27	Ks. Wittenberga 1	887,00	103,56	445,77
14.	28	Ks. Wittenberga 3	1 554,00	-2 941,78	163,75
15.	29	Szarych Szeregów 1	1 554,00	-719,35	327,61
16.	31	Szarych Szeregów 2a	1 905,00	1 644,62	-811,25
17.	32	Szarych Szeregów 2b	2 186,50	-1 184,57	380,08
18.	34	Andrzeja Struga 1	3 336,68	-1 902,38	447,88
19.	36	Andrzeja Struga 3	3 365,00	-1 281,04	-478,55
20.	39	Szarych Szeregów 4b	2 186,50	-1 677,26	-180,38
21.	50	Legionów Polskich 73	1 678,12	-1 051,60	197,37
22.	51	Legionów Polskich 65	1 678,12	355,97	-424,83
23.	52	Legionów Polskich 63	1 678,12	-765,89	-1 001,65
24.	54	Ks. Wittenberga 8	1 678,12	2 972,49	72,04
25.	56	Legionów Polskich 74	3 336,00	5 049,23	93,22
26.	57	Legionów Polskich 76	1 668,00	-988,14	331,95
27.	58	Andrzeja Struga 4	3 336,00	-188,22	91,02
28.	1	Mostowa 9/11	2 115,00	-1 056,83	230,65
29.	2	11-go Listopada 19	2 115,00	-1 033,15	4 230,16
30.	3	Sikorskiego 14	2 115,00	-2 771,51	30,40
31.	4	Okrzei 67	2 115,00	-3 122,90	453,06
32.	5	11-go Listopada 15	2 115,00	-551,00	60,73
33.	6	Sikorskiego12	2 115,00	-1 440,93	10,48
34.	7	11-go Listopada 21	1 771,50	21,09	388,27
35.	8	Sikorskiego 16	1 938,50	-762,18	644,92
36.	9	11-go Listopada 23	1 687,50	1 275,82	387,20
37.	10	11-go Listopada 25	1 803,00	65,92	13,24
38.	11	Sikorskiego 18	1 938,50	2 315,45	35,47

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m ²]	Wyniki na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej
1.	2.	3.	4.	5.	6.
39.	12	Roosevelta 5	1 771,50	-1 560,94	126,70
40.	13	Radziwiłłowska 18	280,76	0,00	0,00
41.	25	K. Brzóska 7	2 115,00	-2 351,07	860,34
42.	26	Sowińskiego 13	1 708,50	-457,27	81,30
43.	27	Sowińskiego 15	2 115,00	-2 571,48	-81,44
44.	28	Sowińskiego 17	3 338,50	-4 764,78	-231,06
45.	50	Radziejowska 1/5	6 009,72	4 125,50	-6 233,96
46.	96	Sowińskiego 11	1 708,50	-1 491,73	596,41
47.	1	Mielczarskiego 19/23	4 268,68	-663,71	2 317,86
48.	2	Dekerta 15	4 288,14	-1 896,63	-5 322,78
49.	3	Mielczarskiego 11	4 286,64	-2 148,52	1 034,40
50.	5	Łukasińskiego 1	4 288,07	-4 836,71	-9 188,73
51.	6,61	Al.Partyzantów11/13 (6, 61)	1 819,14	928,36	61,16
52.	7	Okrzei 16	3 146,13	481,72	36,25
53.	8	Okrzei 8/14	3 188,76	1 351,32	2,80
54.	9	Okrzei 21/23	845,40	682,85	584,50
55.	11	Narutowicza 2	725,40	-391,75	607,68
56.	12	Henryka hr. Łubieńskiego 22	693,70	-876,84	910,09
57.	13	Narutowicza 4	534,50	-254,20	284,80
58.	97	Łukasińskiego 9/13	2 110,01	2 954,43	86,38
59.	2	Środkowa 25/27	2 816,00	-1 301,65	30,20
60.	3	Ossowskiego 20	3 917,00	504,60	46,00
61.	4	Limanowskiego 13d	1 527,00	1 487,51	29,43
62.	5	Limanowskiego 13c	1 527,00	627,63	626,98
63.	6	Limanowskiego 13b	1 527,00	-366,06	620,81
64.	7	Kościuszki 16c	1 527,00	867,14	8,09
65.	8	Kościuszki 16b	1 527,00	-2 193,07	557,27
66.	9	Kościuszki 16a	1 527,00	-903,03	648,06
67.	10	Limanowskiego 13a	1 527,00	115,31	2,92
68.	11	Środkowa 41/43	1 527,00	1 548,13	2 850,67
69.	12	Kościuszki 19	1 750,00	2 103,10	7,29
70.	13	Kościuszki 15/17	1 750,00	1 488,21	73,02
71.	14	Mireckiego 38/40	1 429,50	1 047,56	25,93
72.	15	Mireckiego 36	1 429,50	976,38	75,36
73.	31	Środkowa 31	1 180,20	-245,26	-514,18
74.	33	Środkowa 33	1 182,20	385,54	19,86
RAZEM OSIEDLE ZACHÓD			153 016,09	-20 474,84	1 215,64
75.	2	Izy Zielińskiej 10	2 105,00	2 118,98	1,59
76.	3	Izy Zielińskiej 12	2 105,00	2 648,83	72,27
77.	5	Filipa de Girarda 3	2 105,00	-1 949,87	901,71

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m ²]	Wyniki na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej
1.	2.	3.	4.	5.	6.
78.	6	Filipa de Girarda 1	2 105,00	-371,01	-406,62
79.	7	Filipa de Girarda 7	3 066,80	-5 711,67	-524,47
80.	8	Izy Zielińskiej 14	3 066,80	-3 501,89	-932,12
81.	9	Izy Zielińskiej 16	3 066,80	-6 021,52	-2 482,34
82.	10	Izy Zielińskiej 18	3 066,80	-3 318,87	-2 105,09
83.	11	Izy Zielińskiej 20	3 066,80	-794,54	71,67
84.	12	Izy Zielińskiej 22	3 066,80	-3 182,26	598,64
85.	13	Filipa de Girarda 15	3 017,80	-4 037,70	-2 671,62
86.	14	Filipa de Girarda 13	3 066,80	-3 697,11	-4 149,14
87.	15	Filipa de Girarda 11	3 327,00	-1 331,91	86,85
88.	16	Filipa de Girarda 9	3 327,00	-2 459,99	90,13
89.	18	Filipa de Girarda 8	4 286,32	-4 010,32	-2 774,83
90.	19	Filipa de Girarda 4a	1 109,00	-269,74	59,57
91.	22	Generała A.E. Fieldorfa - Nila 9	2 218,00	2 809,15	69,59
92.	23	Generała A.E. Fieldorfa - Nila 11	2 218,00	-539,63	20,03
93.	27	Filipa de Girarda 14	3 327,00	-1 505,01	927,23
94.	28	Filipa de Girarda 16	3 327,00	-5 080,13	-211,24
95.	30	Kapitana Pałaca 88	4 210,00	3 436,00	82,51
96.	93	Generała A.E. Fieldorfa - Nila 13	2 159,45	-3 800,15	-97,04
97.	1	Kapitana Pałaca 49	4 210,00	2 740,04	72,29
98.	2	Kapitana Pałaca 47	4 210,00	615,16	77,81
99.	3	Parkingowa 26	1 935,50	-200,32	6,55
100.	4	Parkingowa 24	2 582,50	2 838,11	80,63
101.	5	Parkingowa 22	2 509,00	-585,02	-175,82
102.	6	Parkingowa 20	2 509,00	-1 131,03	81,00
103.	7	Parkingowa 14	2 509,00	-3 782,93	429,18
104.	8	Parkingowa 18	2 509,00	-3 577,65	-41,05
105.	9	Parkingowa 12	1 803,00	-2 096,73	-244,53
106.	10	Kapitana Pałaca 45	3 327,00	-2 906,54	70,09
107.	11	Kapitana Pałaca 43	3 327,00	-5 732,81	-215,32
108.	12	Kapitana Pałaca 41	3 327,00	6 410,41	374,95
109.	13	Kapitana Pałaca 39	3 327,00	676,78	47,69
110.	15	Skrowaczewskiego 33	3 066,80	-2 835,18	54,69
111.	16	Skrowaczewskiego 31	3 066,80	-3 954,51	-29,62
112.	17	Skrowaczewskiego 29	3 066,80	-1 107,03	-1 178,62
113.	23	Skrowaczewskiego 35	3 327,00	267,19	1,73
114.	25	Skrowaczewskiego 25	3 811,60	-4 648,63	12,16
115.	26	Skrowaczewskiego 23	3 812,00	5 805,17	164,33
116.	27	Skrowaczewskiego 19	3 327,00	-4 399,42	-573,84
117.	28	Skrowaczewskiego 17	3 678,00	-1 970,46	80,26

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. Budynku [m ²]	Wyniki na nieruchomościach	Wyniki na energii elektrycznej
1.	2.	3.	4.	5.	6.
118.	30	Nietrzebki 4	2 105,00	-3 278,97	415,94
119.	31	Nietrzebki 20	4 230,00	-4 780,18	26,59
120.	32	Nietrzebki 10	3 823,50	-2 425,34	96,52
121.	33	Nietrzebki 12	3 823,50	315,17	69,00
122.	34	Nietrzebki 14	2 351,50	-4 824,47	509,37
123.	35	Nietrzebki 16	2 351,50	-2 060,02	91,72
124.	36	Nietrzebki 18	2 351,50	-3 010,20	331,98
125.	37	Nietrzebki 22	2 351,50	-2 454,85	10,13
126.	38	Parkingowa 2	1 935,50	482,70	61,35
127.	39	Parkingowa 6	1 803,00	2 235,65	19,01
128.	40	Nietrzebki 24	2 351,50	-3 090,17	-1 259,75
129.	91	Parkingowa 30	1 935,50	-1 076,58	83,83
130.	92	Parkingowa 28	1 935,50	-415,08	58,47
131.	97	Parkingowa 16	1 935,50	-1 362,62	45,28
132.	98	Parkingowa 4	2 351,50	825,72	24,56
133.	1	Spółdzielcza 24	1 270,50	-323,08	10,90
134.	2	Spółdzielcza 26	1 332,00	3 701,89	95,34
135.	3	Spółdzielcza 28	671,83	626,22	437,14
136.	4	Spółdzielcza 30	1 270,50	-166,30	52,01
137.	6,61	Spółdzielcza 34 (A, B)	3 133,45	-6 202,50	698,24
138.	7	Spółdzielcza 32	2 053,50	-1 657,36	15,24
139.	8	Spółdzielcza 38	1 148,90	-759,44	13,94
140.	19	Skrowaczewskiego 52	2 298,19	1 500,01	-118,41
141.	30	Spółdzielcza 50	988,80	3 933,50	44,64
142.	91	Spółdzielcza 40 (A, B, C)	3 334,00	5 896,31	1 017,49
143.	94	Spółdzielcza 42	1 057,30	-4 072,61	60,22
144.	95	Spółdzielcza 44	428,40	-1 624,81	17,36
145.	96	Spółdzielcza 46	1 058,10	-3 970,43	46,16
146.	97	Spółdzielcza 48	428,40	-457,29	417,89
147.	98	Spółdzielcza 52	1 058,10	-3 487,25	36,81
148.	99	Spółdzielcza 54	642,60	-445,34	27,33
149.	100	Spółdzielcza 56	637,10	721,62	167,68
150.	101	Spółdzielcza 58	642,60	1 664,44	40,91
151.	102	Spółdzielcza 60	1 060,00	1 173,61	11,29
152.	103	Spółdzielcza 62	428,40	10,84	909,67
153.	104	Spółdzielcza 64	1 060,00	1 136,99	99,85
154.	105	Spółdzielcza 66	428,40	819,60	726,21
155.	106	Spółdzielcza 68	1 059,40	800,64	27,02
156.	109	Spółdzielcza 15	832,97	-3 609,64	34,83
RAZEM OSIEDLE WSCHÓD			193 614,61	-89 855,38	-8 804,40
OGÓLEM			346 630,70	-110 330,22	-7 588,76

2. Działania konserwacyjno-remontowe

2.1. Działania konserwacyjne

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

2.2. Działania remontowe

Prowadzono je w oparciu o plany zaopiniowane przez Rady Osiedlowe i przyjęty przez Radę Nadzorczą plan remontów. Działania uwzględniały poziom środków finansowych, jaki został zabezpieczony w odpisie na fundusz remontowy, który w 2017 roku wynosił:

- fundusz remontowy nieruchomości wspólnych - os. Zachód 0,23 zł/m²
- os. Wschód 0,52 zł/m²
- fundusz remontowy budynkowy - os. Zachód 1,20 zł/m²
- os. Wschód 0,91 zł/m²
- fundusz remontowy budynkowy w bud. ocieplonych - os. Zachód 0,98 zł/m²
- os. Wschód 0,69 zł/m²

Środki zgromadzone na funduszu remontowym w 2017 roku	8.045.308,17 zł
• fundusz remontowy nieruchomości	4.171.430,14 zł
• fundusz remontowy- wodomierze	473.325,07 zł
• fundusz remontowy instalacji gazowej	357.048,00 zł
• fundusz remontowy wspólny	1.629.646,35 zł
• fundusz remontowy centralny	745.390,33 zł
• spłata budynków docieplonych w 2017 roku	606.411,78 zł
• spłata inne (Okrzei 8/14, Spółdzielcza 50)	62.056,50 zł
Koszty poniesione na remonty w 2017 roku	7.843.791,64 zł
• koszty remontu nieruchomości	4.455.898,28 zł
• koszty wymiany wodomierzy	477.914,38 zł
• koszty remontu instalacji gazowej	269.552,35 zł
• koszty remontu części wspólnych	1.639.607,70 zł
• koszty remontów funduszu centralnego	975.088,02 zł
• koszty docieplenia budynków	25.730,91 zł
BO na 01.01.2017 rok	-1.653.825,23 zł
BO na 01.01.2018 rok pozostało	-1.452.308,70 zł

3. Rozliczenie remontów

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2017 rok	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2017 rok	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	
Fundusz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarские	4 171 430,14 zł	392 679,09	456 220,73	
	2.	Malowanie klatek schodowych		431 448,77		
	3.	Roboty wewnętrzne		879 071,33		
	4.	Roboty zewnętrzne		1 366 013,45		
	5.	Roboty instalacyjne		300 037,25		
	6.	Wymiana zaworów termostatycznych		824 243,23		
	7.	Wymiana samozamykaczy i drzwi do klatek		96 978,04		
	8.	Pozostałe remonty		3 915,47		
	9.	Remont hydroforni i węzła		95 193,71		
	10.	Uszczelnienie złącz płyt		66 317,94		
	RAZEM POZ. [1-10]			171 752,59		4 171 430,14
11.	Fundusz remontowy na wodomierze	-46 522,69	473 325,07	477 914,38	-41 933,38	
12.	Fundusz remontowy instalacji gazowej	170 789,68	357 048,00	269 552,35	83 294,03	
Fundusz remontowy wspólny	13.	Roboty zewnętrzne	1 629 646,35 zł	1 357 231,82	3 224,10	
	14.	Mała architektura		276 948,49		
	15.	Roboty wewnętrzne		265,91		
	16.	Pozostałe remonty		5 161,48		
	RAZEM POZ. [13-16]			-6 737,25		1 629 646,35
Fundusz remontowy centralny	17.	Naliczenia i koszty lok. użytkowych	263 606,25	80 124,05	18 127,71	201 609,91
	18.	Wady technologiczne- fenol	1 036 862,91	x	24 673,90	1 234 788,12
	19.	Remonty finansowane z centralnego f. rem.		x	173 251,31	
	RAZEM POZ. [17-19]			1 300 469,16	80 124,05	
	20.	Pożyczka i zwrot na spłatę dociepleń 2011/2015	820 517,22	602 936,48	759 035,10	914 286,04
21.	Zwrot pożyczki dla Okrzei 8/14 i Spółdzielcza 50	62 329,80		x		
RAZEM POZ. [20-21]		820 517,22	665 266,28	759 035,10	914 286,04	
22.	Docieplenie ścian budynków	-3 689 919,30	606 411,78	25 730,91	-4 270 600,17	
23.	Remont Loggii Okrzei 8/14	-103 212,43	45 461,40	x	-148 673,83	
24.	Wykonanie instalacji CO Spółdzielcza 50	-69 445,68	16 595,10	x	-86 040,78	
OGÓLEM POZ. [1-24]		-1 452 308,70	8 045 308,17	7 843 791,64	-1 653 825,23	

4. Rozliczenie remontów A.Z.O „Zachód” na dzień 31.12.2017 rok.

4.1. Rozliczenie Funduszu Remontowego Budynkowego A.Z.O „Zachód” na dzień 31.12.2017 rok.

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Remont pokrycia dachowego z ociepleniem styropapą	Os. S bl. 1	ul. Skłodowskiej 22/24	165 000,00 zł	164 700,00 zł	
2.	Remont i podwyższenie kominów ponad dach umożliwiające zewnętrzne ocieplenie stropodachu	Os. Ż bl. 32	ul. Szarych Szeregów 2B	100 000,00 zł	98 537,09 zł	
3.	Malowanie klatek schodowych	Os. Ż bl. 29	ul. Szarych Szeregów 1	36 000,00 zł	25 612,35 zł	
		Os. Ż bl. 36	ul. Andrzeja Struga 3	50 000,00 zł	49 000,00 zł	
		Os. Ż bl. 54	ul. Wittenberga 8	24 000,00 zł	0,00 zł	
		Os. C bl. 6B	Al. Partyzantów 11/13	10 000,00 zł	8 833,60 zł	
		Os. K bl. 8	ul. Kościuszki 16B	30 000,00 zł	32 400,00 zł	
RAZEM POZ. 3				150 000,00 zł	115 845,95 zł	
4.	Wymiana okienek piwnicznych	Os. Ż bl. 34	ul. Andrzeja Struga 1	6 500,00 zł	5 741,97 zł	
		Os. Ż bl. 36	ul. Andrzeja Struga 3	10 000,00 zł	17 280,92 zł	
		Os. Ż bl. 56	ul. Legionów Polskich 74	5 000,00 zł	5 392,47 zł	
		Os. Ż bl. 57	ul. Legionów Polskich 76	1 500,00 zł	1 305,18 zł	
		Os. Ż bl. 31	ul. Szarych Szeregów 2A	7 000,00 zł	7 563,37 zł	
		Os. Ż bl. 32	ul. Szarych Szeregów 2B	1 500,00 zł	1 503,92 zł	
		Os. Ż bl. 39	ul. Szarych Szeregów 4B	1 500,00 zł	1 503,92 zł	
		Os. Ż bl. 54	ul. Wittenberga 8	1 500,00 zł	1 567,94 zł	
		Os. B bl. 1	ul. Mostowa 9/11	10 000,00 zł	8 093,83 zł	
		Os. B bl. 2	ul. 11-go Listopada 19	10 000,00 zł	8 352,26 zł	
		Os. B bl. 7	ul. 11-go Listopada 21	4 500,00 zł	4 892,83 zł	
		Os. B bl. 8	ul. Sikorskiego 16	6 000,00 zł	6 421,58 zł	
		Os. B bl. 9	ul. 11-go Listopada 23	6 000,00 zł	6 370,68 zł	
		Os. B bl. 11	ul. Sikorskiego 18	6 000,00 zł	6 114,96 zł	
		Os. B bl. 12	ul. Roosevelta 5	6 000,00 zł	5 199,44 zł	
		Os. K bl. 3	ul. Ossowskiego 20	13 000,00 zł	11 746,65 zł	
		Os. K bl. 4	ul. Limanowskiego 13D	8 500,00 zł	8 941,72 zł	
		Os. K bl. 5	ul. Limanowskiego 13C	8 000,00 zł	7 918,77 zł	
		Os. K bl. 11	ul. Środkowa 41/43	7 000,00 zł	7 918,77 zł	
		Os. K bl. 14	ul. Mireckiego 38/40	6 000,00 zł	4 957,99 zł	
Os. K bl. 15	ul. Mireckiego 36	6 000,00 zł	5 220,72 zł			
Os. C bl. 7	ul. Okrzei 16		0,00 zł	668,89 zł		
RAZEM POZ. 4				131 500,00 zł	134 678,78 zł	

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
5.	Montaż drugich drzwi w klatkach schodowych wraz z ociepleniem i malowaniem ścian wewnętrznych	Os. Ż bl. 54	ul. Wittenberga 8	20 000,00 zł	16 714,81 zł	
		Os. Ż bl. 56	ul. Legionów Polskich 74	40 000,00 zł	29 890,18 zł	
		Os. Ż bl. 58	ul. Andrzeja Struga 4	40 000,00 zł	29 890,18 zł	
RAZEM POZ. 5				100 000,00 zł	76 495,17 zł	
6.	Remont elewacji budynku	Os. C bl. 7B	ul. Łukasieńskiego 9/13	30 000,00 zł	44 114,72 zł	
7.	Ocieplenie stropodachów	Os. C bl. 2	ul. Dekerta 15	11 000,00 zł	10 851,49 zł	
		Os. C bl. 3	ul. Mielczarskiego 11	11 000,00 zł	10 851,49 zł	
		Os. C bl. 5	ul. Łukasieńskiego 1	11 000,00 zł	10 851,49 zł	
RAZEM POZ. 7				33 000,00 zł	32 554,47 zł	
8.	Wymiana drzwi wejściowych	Os. Ż bl. 29	ul. Szarych Szeregów 1	12 000,00 zł	9 727,07 zł	
9.	Remont instalacji p.poż. z wymianą urządzeń hydroforni zgodnie z projektem	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5	270 000,00 zł	203 002,75 zł	
10.	Ocieplenie strychu	Os. K bl. 33	ul. Środkowa 33	60 000,00 zł	62 739,05 zł	
11.	Remont, odtworzenie instalacji odgromowej, projekt Os. Kościuszki - projekt kompleksowy	Os. Ż bl. 21	ul. Limanowskiego 52	25 000,00 zł	20 202,45 zł	
		Os. Ż bl. 22	ul. Limanowskiego 54	25 000,00 zł	20 199,35 zł	
		Os. B bl. 26A	ul. Sowińskiego 11	30 000,00 zł	24 087,20 zł	
		Os. B bl. 26	ul. Sowińskiego 13	30 000,00 zł	24 105,42 zł	
		Os. K bl. 7	ul. Kościuszki 16C	40 000,00 zł	23 215,15 zł	
		Os. K bl. 10	ul. Limanowskiego 13A	40 000,00 zł	23 602,37 zł	
		Os. Ż bl. 17	ul. Wittenberga 7	0,00 zł	24 384,58 zł	
RAZEM POZ. 11				190 000,00 zł	159 796,52 zł	
12.	Roboty dodatkowe przy wymianie zaworów grzejnikowych	Osiedla: Żeromskiego, Batorego, Centrum, Słoneczna		30 000,00 zł	9 523,06 zł	koszty Batory I
13.	Remont czapy kominowej	Os. Ż bl. 54	ul. Wittenberga 8	20 000,00 zł	7 614,48 zł	
14.	Ocieplenie ścian szczytowych	Os. B bl. 5	ul. 11-go Listopada 15	100 000,00 zł	99 000,00 zł	
		Os. B bl. 8	ul. Sikorskiego 16	100 000,00 zł	99 000,00 zł	
		Os. B bl. 11	ul. Sikorskiego 18	100 000,00 zł	99 000,00 zł	
RAZEM POZ. 14				300 000,00 zł	297 000,00 zł	
15.	Remont naświetli	Os. Ż bl. 50	ul. Legionów Polskich 73	20 000,00 zł	22 628,21 zł	
		Os. Ż bl. 54	ul. Wittenberga 8	20 000,00 zł	21 410,88 zł	
RAZEM POZ. 15				40 000,00 zł	44 039,09 zł	
16.	Remont oświetlenia klatek schodowych, wiatrołapów, piwnic	Os. B bl. 1	ul. Mostowa 9/11	8 000,00 zł	10 075,75 zł	
		Os. B bl. 2	ul. 11-go Listopada 19	8 000,00 zł	10 075,75 zł	
		Os. B bl. 3	ul. Sikorskiego 14	8 000,00 zł	0,00 zł	

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
		Os. B bl. 4	ul. Okrzei 67	8 000,00 zł	10 075,75 zł	
		Os. B bl. 5	ul. 11-go Listopada 15	8 000,00 zł	9 918,07 zł	
		Os. B bl. 6	ul. Sikorskiego 12	8 000,00 zł	10 421,81 zł	
		Os. C bl. 6A i 6B	Al. Partyzantów 11/13	8 000,00 zł	10 988,91 zł	
		Os. K bl. 4	ul. Limanowskiego 13D	8 500,00 zł	7 734,20 zł	
		Os. K bl. 5	ul. Limanowskiego 13C	8 500,00 zł	7 891,88 zł	
		Os. K bl. 6	ul. Limanowskiego 13B	8 500,00 zł	7 813,04 zł	
		Os. K bl. 7	ul. Kościuszki 16C	8 500,00 zł	7 734,20 zł	
		Os. K bl. 8	ul. Kościuszki 16B	8 500,00 zł	7 813,04 zł	
		Os. K bl. 9	ul. Kościuszki 16A	8 500,00 zł	7 891,88 zł	
		Os. K bl. 10	ul. Limanowskiego 13A	8 500,00 zł	7 734,20 zł	
		Os. K bl. 11	ul. Środkowa 41/43	8 500,00 zł	7 734,20 zł	
		Os. K bl. 13	ul. Kościuszki 15/17	8 500,00 zł	7 813,04 zł	
		Os. K bl. 14	ul. Mireckiego 38/40	8 500,00 zł	7 655,36 zł	
		Os. K bl. 2	ul. Środkowa 25/27	8 500,00 zł	13 126,86 zł	
		Os. K bl. 31	ul. Środkowa 31	6 000,00 zł	7 972,47 zł	
		Os. K bl. 33	ul. Środkowa 33	6 000,00 zł	8 318,53 zł	
RAZEM POZ. 16				161 500,00 zł	168 788,94 zł	
17.	Wymiana zaworów grzejnikowych na zawory termostatyczne typu HERZ	Os. Ż bl. 1	ul. Legionów Polskich 58	50 100,00 zł	107 096,80 zł	
		Os. Ż bl. 2	ul. Legionów Polskich 60			
		Os. Ż bl. 4	ul. Legionów Polskich 64			
		Os. Ż bl. 51	ul. Legionów Polskich 65			
		Os. Ż bl. 52	ul. Legionów Polskich 63			
	Chemiczne płukanie instalacji C.O.	Os. Ż bl. 51	ul. Legionów Polskich 65	20 000,00 zł	23 328,00 zł	
		Os. Ż bl. 52	ul. Legionów Polskich 63			
RAZEM POZ. 17				70 100,00 zł	130 424,80 zł	
18.	Wymiana wkładek i głowic zaworów termostatycznych HERZ	Os. B od bl. 1 do bl. 28	Os. Batorego	194 600,00 zł	175 843,88 zł	
		Os. C bl. 1	ul. Mielczarskiego 19/23	150 000,00 zł	121 648,99 zł	
		Os. C bl. 2	ul. Dekerta 15			
		Os. C bl. 3	ul. Mielczarskiego 11			
		Os. C bl. 5	ul. Łukasińskiego 1			
		Os. C bl. 7	ul. Okrzei 16			
		Os. C bl. 7B	ul. Łukasińskiego 9/13			
		Os. C bl. 8	ul. Okrzei 8/14			
		Os. Sł. bl. 1	ul. Narutowicza 2	11 000,00 zł	9 913,20 zł	
		Os. Sł. bl. 2	ul. H.hr. Łubieńskiego 22			
		Os. Sł. bl. 3	ul. Narutowicza 4			
		Os. Ż bl. 3	ul. Legionów Polskich 62	17 935,00 zł	14 414,49 zł	
		Os. Ż bl. 22	ul. Limanowskiego 54			
		Os. S bl. 1	ul. Skłodowskiej 22/24	15 300,00 zł	11 369,49 zł	
RAZEM POZ. 18				388 835,00 zł	333 190,05 zł	

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
19.	Wymiana zaworów termostatycznych DANFOS na zawory typu HERZ	Os. Ż bl. 17	ul. Wittenberga 7	11 250,00 zł	14 075,33 zł	
		Os. Ż bl. 21	ul. Limanowskiego 52	11 250,00 zł	11 691,10 zł	
		Os.C bl.6A,B	Al. Partyzantów 11/13	16 200,00 zł	16 530,98 zł	
RAZEM POZ. 19				38 700,00 zł	42 297,41 zł	
20.	Wykonanie projektów: - Ocieplenie ścian szczytowych	Os. B bl. 5	ul. 11-go Listopada 15	5 000,00 zł	4 305,00 zł	
		Os. B bl. 8	ul. Sikorskiego 16	5 000,00 zł	4 305,00 zł	
		Os. B bl. 10	ul. 11-go Listopada 25	5 000,00 zł	4 305,00 zł	
		Os. B bl. 11	ul. Sikorskiego 18	5 000,00 zł	4 305,00 zł	
	- Ocieplenie dachu styropapą	Os. S bl. 4	ul. Sikorskiego 21	7 000,00 zł	0,00 zł	
RAZEM POZ. 20				27 000,00 zł	17 220,00 zł	
21.	Rezerwa:			87 767,57 zł		
-	Wkładki, odpowietrzniki	Wszystkie Osiedla			1 904,21 zł	
-	Wymiana stycznika	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5		153,75 zł	
-	Wymiana lamp wewnętrznych	Os. C bl. 1	ul. Mielczarskiego 19/23		1 204,15 zł	
		Os. C bl. 3	ul. Mielczarskiego 11			
		Os. C bl. 5	ul. Łukasińskiego 1			
		Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5			
-	Remont studni kanalizacji sanitarnej	Os. K bl. 5	ul. Limanowskiego 13C		3 979,29 zł	
		Os. K bl. 6	ul. Limanowskiego 13B			
		Os. K bl. 10	ul. Limanowskiego 13A			
-	Uszczelnianie złącz płyt zewnętrznych	Os. B bl. 12	ul. Roosevelta 5		7 348,32 zł	
		Os. C bl. 8	ul. Okrzei 8/14			
		Os. B bl. 2	ul. 11-go Listopada 19			
		Os. B bl. 6	ul. Sikorskiego 12			
		Os. B bl. 7	ul. 11-go Listopada 21			
		Os. B bl. 11	ul. Sikorskiego 18			
		Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5			
-	Montaż kratki w otworach wentylacyjnych stropodachu- wymiana uszkodzonych bądź uzupełnienie	Os. B bl. 6	ul. Sikorskiego 12		8 920,80 zł	
		Os. B bl. 3	ul. Sikorskiego 14			
		Os. B bl. 8	ul. Sikorskiego 16			
		Os. B bl. 11	ul. Sikorskiego 18			
		Os. B bl. 7	ul. 11-go Listopada 21			
		Os. B bl. 10	ul. 11-go Listopada 25			
		Os. B bl. 2	ul. 11-go Listopada 19			
		Os. B bl. 5	ul. 11-go Listopada 15			
		Os. B bl. 12	ul. Roosevelta 5			
		Os. B bl. 4	ul. Okrzei 67			
		Os. C bl. 8	ul. Okrzei 8/14			
		Os. B bl. 26A	ul. Sowińskiego 11			
		Os. B bl. 27	ul. Sowińskiego 15			
		Os. C bl. 7B	ul. Łukasińskiego 9/13			
		Os. C bl. 1	ul. Mielczarskiego 19/23			
Os. K bl. 13	ul. Kościuszki 15/17					
Os. K bl. 12	ul. Kościuszki 19					

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
-	Przebudowa zabezpieczeń elektrycznych	Os. Ż bl. 1	ul. Legionów Polskich 58		9 669,88 zł	
		Os. Ż bl. 2	ul. Legionów Polskich 60			
		Os. Ż bl. 3	ul. Legionów Polskich 62			
		Os. Ż bl. 4	ul. Legionów Polskich 64			
-	Malowanie fragmentu klatki	Os. C bl. 1	ul. Mielczarskiego 19/23		3 151,69 zł	klatka I
-	Remont rozdzielaczy - roboty instalacyjne	Os. B bl. 25	ul. Ks. Brzóska 7		15 786,03 zł	
		Os. B bl. 26	ul. Sowińskiego 13			
		Os. B bl. 26A	ul. Sowińskiego 11			
		Os. B bl. 27	ul. Sowińskiego 15			
		Os. B bl. 28	ul. Sowińskiego 17			
-	Wymiana samozamykacza i żarówek oświetlenia zewnętrznego	Os. B bl. 8	ul. Sikorskiego 16		902,40 zł	
		Os. Ż bl. 29	ul. Szarych Szeregów 1			
		Os. K bl. 6	ul. Limanowskiego 13B			
		Os. Ż bl. 36	ul. Andrzeja Struga 3			
		Os. B bl. 27	ul. Sowińskiego 15			
-	Czyszczenie przyłącza kanalizacyjnego	Os. B bl. 2	ul. 11-go Listopada 19		271,14 zł	klatka II
-	Remont rozdzielaczy-roboty budowlane	Os. B bl. 25	ul. Ks. Brzóska 7		21 231,86 zł	
		Os. B bl. 26A	ul. Sowińskiego 11			
		Os. B bl. 26	ul. Sowińskiego 13			
		Os. B bl. 27	ul. Sowińskiego 15			
		Os. B bl. 28	ul. Sowińskiego 17			
-	Wymiana drzwi do piwnicy	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5		583,20 zł	
-	Wykonanie balustrady balkonu	Os. K bl. 11 m 39	ul. Środkowa 41/43		486,00 zł	
-	Projekt instalacji elekt.	Os. Ż bl. 21	ul. Limanowskiego 52		8 610,00 zł	
-	Wymiana poziomu z.w.	Os. Ż bl. 31	ul. Szarych Szeregów 2A		11 626,12 zł	
-	Montaż głowic termostatycznych typu Herkules	Os. Ż bl. 34	ul. Andrzeja Struga 1		4 536,00 zł	
		Os. Ż bl. 36	ul. Andrzeja Struga 3			
		Os. Ż bl. 50	ul. Legionów Polskich 73			
		Os. Ż bl. 56	ul. Legionów Polskich 74			
		Os. Ż bl. 57	ul. Legionów Polskich 76			
		Os. K bl. 2	ul. Środkowa 25/27			
		Os. K bl. 7	ul. Kościuszki 16C			
		Os. K bl. 8	ul. Kościuszki 16B			
		Os. K bl. 9	ul. Kościuszki 16A			
		Os. K bl. 10	ul. Limanowskiego 13A			
		Os. K bl. 11	ul. Środkowa 41/43			
		Os. K bl. 12	ul. Kościuszki 19			
		Os. K bl. 13	ul. Kościuszki 15/17			
		Os. K bl. 14	ul. Mireckiego 38/40			
		Os. K bl. 15	ul. Mireckiego 36			
		Os. K bl. 31	ul. Środkowa 31			
		Os. K bl. 33	ul. Środkowa 33			

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
-	Wymiana poziomu z.w.	Os. Ż bl. 39	ul. Szarych Szeregów 4B		10 634,54 zł	
-	Lampy zewnętrzne	Os. Ż bl. 32	ul. Szarych Szeregów 2B		92,25 zł	
		Os. K bl. 10	ul. Limanowskiego 13A		184,50 zł	
		Os. K bl. 6	ul. Limanowskiego 13B		184,50 zł	
		Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5		743,22 zł	
		Os. Ż bl. 56	ul. Legionów Polskich 74		430,50 zł	
-	Środek owadobójczy	Os. B bl. 11	ul. Sikorskiego 18		46,01 zł	
-	Przyłącze wody	Os. B bl. 11	ul. Sikorskiego 18		162,00 zł	
-	Pochylnie dla wózków inwalidzkich	Os. C bl. 1	ul. Mielczarskiego 19/23		2 526,52 zł	klatka I i II
-	Wymiana pionu kanalizacji deszczowej	Os. B bl. 3	ul. Sikorskiego 14		1 896,33 zł	klatka III
-	Wymiana grzejnika	Os. Ż bl. 32 m 10	ul. Szarych Szeregów 2B		594,00 zł	
-	Wymiana zegara oświetlenia zewnętrznego	Os. Ż bl. 2	ul. Legionów Polskich 60		129,60 zł	
-	Wkładka do drzwi piwnicznych	Os. B bl. 3	ul. Sikorskiego 14		50,00 zł	klatka III
-	Wymiana samozamykacza	Os. B bl. 26	ul. Sowińskiego 13		324,00 zł	klatka II
		Os. B bl. 7	ul. 11-go Listopada 21			klatka III
-	Naprawa elewacji (ubezpieczenie)	Os. C bl. 9	ul. Okrzei 21/23		5 592,93 zł	
-	Wymiana grzejnika	Os. S bl. 1 m 43	ul. Skłodowskiej 22/24		324,00 zł	
-	Wył. różnicowo-prąd	Os. C bl. 7B	ul. Łukasińskiego 9/13		108,00 zł	
-	Wymiana uszkodzonych lamp	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5		2 357,65 zł	
-	Remont elewacji	Os. Sł. bl. 2	ul. H. hr.Łubieńskiego 22		47 614,98 zł	
-	Roboty dodatkowe przy wymianie wodomierzy	Os. B I, II, IV	Os. Batorego		1 207,25 zł	
		Os. K bl. 14	ul. Mireckiego 38/40			
-	Krycie dachu nad lokalem	Os. K bl. 2 m 44	ul. Środkowa 25/27		6 668,79 zł	
		Os. Ż bl. 39 m 43, 44	ul. Szarych Szeregów 4B		828,44 zł	
-	Wymiana grzejnika	Os. Ż bl. 27 m 23	ul. Wittenberga 1		1 350,00 zł	
-	Remont balkon	Os. B 26A m 19	ul. Sowińskiego 11		988,51 zł	
-	Remont suszarki zaokiennej	Os. Ż bl. 51 m 6	ul. Legionów Polskich 65		228,68 zł	
-	Wymiana okna (ubezpieczenie)	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5		1 033,56 zł	
-	Wymiana okna	Os. B bl. 4	ul. Okrzei 67		270,00 zł	

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
-	Naprawa tynków zewnętrznych	Os. K bl. 13	ul. Kościuszki 15/17		875,88 zł	
		Os. C bl. 6A	Al. Partyzantów 11/13		2 066,04 zł	
		Os. B bl. 26	ul. Sowińskiego 13		432,00 zł	
-	Wymiana ciepłomierza	Os. Sł. bl. 3	ul. Narutowicza 4		2 991,93	
-	Wymiana wyłazu dachowego	Os. Ż bl. 29	ul. Szarych Szeregów 1		1 080,00	
-	Wymiana fragmentu kanalizacji deszczowej w budynkach	Os. C bl. 1	ul. Mielczarskiego 19/23		810,00	
		Os. C bl. 3	ul. Mielczarskiego 11		810,00	
-	Naprawa p.poż.	Os. C bl. 1	ul. Mielczarskiego 19/23		950,40	
		Os. C bl. 3	ul. Mielczarskiego 11		950,40	
		Os. C bl. 5	ul. Łukasiewskiego 1		1 144,80	
-	Wymiana oświetlenia klatek schodowych LED	Os. Ż bl. 54	ul. Wittenberga 8		5 344,27	
-	Wymiana tablic adresowych	Os. B bl. 10	ul. 11-go Listopada 25		356,70	
		Os. Sł. bl. 2	ul. H. hr. Łubieńskiego 22			
-	Wymiana poziomu wody	Os. B bl. 3	ul Sikorskiego 14		12 049,35	
RAZEM POZ. 21				87 767,57 zł	216 797,37	
OGÓLEM POZ. 1-21				2 405 402,57 zł	2 369 086,77 zł	

Rozliczenie funduszu remontowego budynkowego AZO Zachód:

Naliczenia funduszu w 2017 roku	2.099.876,04 zł
Zwrot od ubezpieczyciela	6.211,54 zł
<u>Bilans otwarcia 01.01.2017 roku</u>	<u>308.383,62 zł</u>
Razem wpływy funduszu w 2017 roku	2.414.471,20 zł
<u>Poniesione koszty remontów w 2017 roku -</u>	<u>2.369.086,77 zł</u>
Bilans zamknięcia 31.12.2017 roku	45.384,43 zł

**4.2 Rozliczenie Funduszu Remontowego Nieruchomości Wspólnych A.Z.O.
„Zachód” na dzień 31.12.2017 rok.**

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Roboty drogowe:				
-	Remont utwardzenia terenu przed budynkiem + projekt	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5	200 000,00 zł	0,00 zł
-	Rozbiórka budynku hydroforni wraz z projektem	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5	50 000,00 zł	0,00 zł
-	Chodnik przed klatkami budynku	Os. B bl. 5	ul. 11-go Listopada 15	0,00 zł	41 235,16 zł
-	Chodnik między budynkami	Os. B bl. 5 do bl. 6	ul. Sikorskiego 12	0,00 zł	143 464,72 zł
-	Remont chodników wewnątrz osiedla	Os. Ż bl. 50	ul. Legionów Polskich 73	35 000,00 zł	32 611,84 zł
-	Projekt utwardzenia terenu	Os. K 13 - Os. K 33	Kościuszki 15/17 - Środkowa 33	10 000,00 zł	0,00 zł
-	Przedłużenie zatoki	Os. K bl. 11	ul. Środkowa 41/43	0,00 zł	11 460,34 zł
-	Wykonanie dokumentacji remontu drogi wewnętrznej i chodnika	Os. C bl. 8	ul. Okrzei 8/14	15 000,00 zł	0,00 zł
		Os. C bl. 6	Al. Partyzantów 11/13		
RAZEM POZ. 1				310 000,00 zł	228 772,06 zł
2.	Mała architektura:			100 000,00 zł	
-	Wymiana piasku w piaskownicach i na placach zabaw	Wszystkie osiedla			
-	Modernizacja placów zabaw osiedla Batorego IV	Os. B bl. 7 Os. B bl. 8	ul. 11-go Listopada 21 ul. Sikorskiego 16		60 320,36 zł
-	Modernizacja placów zabaw osiedla Batorego II	Os. B bl. 6 Os. B bl. 5	ul. Sikorskiego 12 ul. 11-go Listopada 15		70 086,31 zł
-	Piasek + ogrodzenie placówki (krawężniki)	Os. B bl. 7 Os. B bl. 8 Os. B bl. 6 Os. B bl. 5	ul. 11-go Listopada 21 ul. Sikorskiego 16 ul. Sikorskiego 12 ul. 11-go Listopada 15		53 546,18 zł
-	Płotek przy TRAFO	Os. B bl. 3	ul. Sikorskiego 14		2 921,47 zł
-	Stojak na rowery	Os. B bl. 8	ul. Sikorskiego 16		606,46 zł
RAZEM POZ. 2				100 000,00 zł	187 480,78 zł
3.	Transport pomocniczy	Wszystkie osiedla		5 000,00 zł	7 183,72 zł
4.	Rezerwa:	Wszystkie osiedla		7 459,95 zł	
-	Podłączenie choinki	Os. K bl. 13	ul. Kościuszki 15/17		500,00 zł
-	Tablica "Parking dla mieszkańców B IV"	Os. B bl. 9	ul. 11-go Listopada 23		154,98 zł
		Os. B bl. 10	ul. 11-go Listopada 25		
		Os. B bl. 11	ul. Sikorskiego 18		

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
-	Klucze do pergol	Wszystkie osiedla			500,00 zł
-	Taboret, trzepak, kosze	Wszystkie osiedla			3 082,28 zł
-	Czyszczenie kanalizacji deszczowej	Os. B bl. 28	ul. Sowińskiego 17		2 291,12 zł
-	Tabliczki "Zakaz wyrzucania gruzu" (28 sztuk)	Wszystkie osiedla			1 851,15 zł
-	Demontaż ogrodzenia na placu	Os. Ż bl. 31	ul. Szarych Szeregów 2A		2 676,86 zł
		Os. Ż bl. 32	ul. Szarych Szeregów 2B		
-	Oznakowanie parkingu Hot-Rot	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5		477,24 zł
RAZEM POZ. 4				7 459,95 zł	11 533,63 zł
OGÓŁEM 1-4				422 459,95 zł	434 970,19 zł

Rozliczenie funduszu remontowego wspólnego AZO Zachód:

Naliczania funduszu w 2017 roku	421.598,04 zł
<u>Bilans otwarcia 01.01.2017 roku</u>	<u>910,43 zł</u>
Razem wpływy funduszu w 2017 rok	422.508,47 zł
<u>Poniesione koszty remontów w 2017 roku</u>	<u>- 434.970,19 zł</u>
Bilans zamknięcia 31.12.2017 roku	-12.461,72 zł

4.3. Rozliczenie Funduszu Remontowego Gazowego A.Z.O. „Zachód” na dzień 31.12.2017 rok.

Lp.	Zakres robót	Osiedle / Numer budynku	Adres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Odbiór instalacji przez Zakład Gazowniczy po wykonanym remoncie	Wszystkie osiedla		5 000,00 zł	1 016,22 zł
2.	Roboty kominiarskie: - Dodatkowe opinie, inwentaryzacje, przekucia	Wszystkie osiedla		65 000,00 zł	3 294,42 zł
-	Montaż wkładów ALUFOL	Os. Ż bl. 32	ul. Szarych Szeregów 2B		71 587,80 zł
-	Montaż nasad na przewodach spalinowych	Os. Ż bl. 54	ul. Wittenberga 8		7 581,62 zł
RAZEM POZ. 2				65 000,00 zł	82 463,84 zł
3.	Remont instalacji gazowej	Os. B bl. 3	ul. Sikorskiego 14	60 000,00 zł	0,00 zł
4.	Sprawdzanie szczelności pionów i poziomów instalacji gazowej	Wszystkie osiedla		8 000,00 zł	9 459,50 zł
5.	Remont przyłącza	Os. B bl. 50	ul. Radziejowska 1/5	40 000,00 zł	34 218,66 zł
6.	Rezerwa	Wszystkie osiedla		9 721,51 zł	0,00 zł
OGÓLEM POZ. 1-6				187 721,51 zł	127 158,22 zł

Rozliczenie funduszu remontowego gazowego AZO Zachód:

Naliczania funduszu w 2017 roku	180.954,00 zł
<u>Bilans otwarcia 01.01.2017 roku</u>	<u>6.767,51 zł</u>
Razem wpływy funduszu w 2017 rok	187.721,51 zł
<u>Poniesione koszty remontów w 2017 roku</u>	<u>- 127.158,22 zł</u>
Bilans zamknięcia 31.12.2017 roku	60.563,29 zł

4.4. Rozliczenie Funduszu Dźwigowego A.Z.O. „Zachód” na dzień 31.12.2017 rok.

Lp.	Zakres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.
1.	Konserwacja	42 120,54 zł	42 201,60 zł
2.	Dozór techniczny	13 000,00 zł	12 600,00 zł
3.	Utrzymanie w ruchu oraz drobne prace remontowe	41 620,38 zł	31 607,04 zł
OGÓLEM 1-3		96 740,92 zł	86 408,64 zł

Rozliczenie funduszu dźwigowego AZO Zachód:

Naliczania funduszu w 2017 roku	104.280,00 zł
<u>Bilans otwarcia 01.01.2017 roku</u>	<u>- 9.981,08 zł</u>
Razem wpływy funduszu w 2017 rok	94.298,92 zł
<u>Poniesione koszty remontów w 2017 roku</u>	<u>- 86.408,64 zł</u>
Bilans zamknięcia 31.12.2017 roku	7.890,28 zł

5. Rozliczenie remontów A.Z.O „Wschód” na dzień 31.12.2017 roku.

5.1. Rozliczenie Funduszu Remontowego Budynkowego A.Z.O. „Wschód” na dzień 31.12.2017 rok.

Lp.	Zakres robót	Osiedle/ Numer budynku	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Wymiana zaworów termoregulacyjnych w lokalach	Os. Wschód	bl. 3, 7, 9, 10, 16, 18, 19, 23, 27, 23B	450 000,00 zł	327 215,38 zł
		Os. Teklin	bl. 2B, 7A, 7B, 8, 9, 2A, 10, 11, 15, 16, 25, 28, 30, 37, 38A, 38B, 39, 40		
		Os. Piękna	bl. 3, 6A, 6B, 7, 8, 19 Spółdzielcza 42-68		
RAZEM POZ. 1				450 000,00 zł	327 215,38 zł
2.	Smarowanie powierzchni dachu z ociepleniem kominów, ewentualną wymianą obróbek blacharskich	Os. W bl. 15	ul. Filipa de Girarda 11	90 000,00 zł	86 105,19 zł
		Os. W bl. 22	ul. Gen. A.E. Fieldorfa-Nila 9	60 000,00 zł	55 739,17 zł
		Os. T bl. 25	ul. Skrowaczewskiego 25	100 000,00 zł	87 409,72 zł
		Os. T bl. 1B	ul. Parkingowa 30	50 000,00 zł	44 401,18 zł
		Os. P bl. 9A	ul. Spółdzielcza 40A	15 000,00 zł	14 942,62 zł
		Os. P bl. 9B	ul. Spółdzielcza 40B	45 000,00 zł	44 079,63 zł
		Os. P bl. 9C	ul. Spółdzielcza 40C	30 000,00 zł	31 360,11 zł
RAZEM POZ. 2				390 000,00 zł	364 037,62 zł
3.	Malowanie klatek schodowych	Os. T bl. 1B	ul. Parkingowa 30	25 000,00 zł	25 316,47 zł
		Os. T bl. 2B	ul. Parkingowa 28	25 000,00 zł	24 300,49 zł
		Os. T bl. 3	ul. Parkingowa 26	25 000,00 zł	23 660,18 zł
		Os. T bl. 4	ul. Parkingowa 24	33 000,00 zł	30 383,40 zł
		Os. T bl. 5	ul. Parkingowa 22	33 000,00 zł	32 414,15 zł
		Os. T bl. 7A	ul. Parkingowa 14	33 000,00 zł	35 542,97 zł
		Os. T bl. 30	ul. Nietrzebki 4	33 000,00 zł	32 887,48 zł
		Os. W bl. 8	ul. Izy Zielińskiej 14	48 000,00 zł	47 234,46 zł
		Os. W bl. 13	ul. Filipa de Girarda 15	48 000,00 zł	42 452,88 zł
RAZEM POZ. 3				303 000,00 zł	294 192,48 zł
4.	Ocieplenie stropodachu	Os. T bl. 8	ul. Parkingowa 18	12 000,00 zł	12 983,90 zł
		Os. T bl. 34	ul. Nietrzebki 14	12 000,00 zł	12 340,25 zł
		Os. T bl. 35	ul. Nietrzebki 16	12 000,00 zł	12 340,25 zł
		Os. T bl. 36	ul. Nietrzebki 18	12 000,00 zł	12 340,25 zł
		Os. T bl. 37	ul. Nietrzebki 22	12 000,00 zł	12 340,25 zł
		Os. T bl. 40	ul. Nietrzebki 24	12 000,00 zł	12 340,25 zł
		O. P bl. 7	ul. Spółdzielcza 32	12 000,00 zł	10 289,31 zł
RAZEM POZ. 4				84 000,00 zł	84 974,46 zł
5.	Ocieplenie ścian szczytowych	Os T bl. 23	ul. Skrowaczewskiego 35	100 000,00 zł	103 305,00 zł
6.	Roboty alpinistyczne (uszczelnianie złącz płyt, uzupełnianie kratek w otworach stropodachu)	Wszystkie osiedla		50 000,00 zł	87 275,44 zł

Lp.	Zakres robót	Osiedle/ Numer budynku	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
7.	Remont wiatrołapów z dociepleniem ścian bocznych, wymianą obróbek blacharskich, ewentualną przebudową daszków na wiatrołapach	Os. W bl. 12	ul. Izy Zielińskiej 22	18 000,00 zł	9 738,18 zł
		Os. W bl. 14	ul. Filipa de Girarda 13	18 000,00 zł	9 461,23 zł
		OS. T bl. 10	ul. Kapitana Pałaca 45	30 000,00 zł	21 773,23 zł
		OS. T bl. 13	ul. Kapitana Pałaca 39	30 000,00 zł	19 983,24 zł
		Os. T bl. 5	ul. Parkingowa 22	24 000,00 zł	25 062,75 zł
		Os. T bl. 26	ul. Skrowaczewskiego 23	38 000,00 zł	23 817,13 zł
		Os. T bl. 28	ul. Skrowaczewskiego 17	32 000,00 zł	25 004,95 zł
		Os. T bl. 35	ul. Nietrzebki 16	26 000,00 zł	29 239,91 zł
RAZEM POZ. 7				216 000,00 zł	164 080,62 zł
8.	Roboty elektryczne - zalecenia po przeglądach 2015 (naprawa uziemienia w piwnicach, uporządkowanie przewodów-mocowanie, podwieszanie)	Os. W bl. 3	ul. Izy Zielińskiej 12	15 000,00 zł	15 656,75 zł
		Os. W bl. 6	ul. Filipa de Girarda 1	15 000,00 zł	15 685,13 zł
		Os. W bl. 15	ul. Filipa de Girarda 11	20 000,00 zł	22 796,76 zł
		Os. W bl. 19	ul. Filipa de Girarda 4	5 000,00 zł	9 708,25 zł
		Os. T bl. 10	ul. Kapitana Pałaca 45	20 000,00 zł	22 858,66 zł
RAZEM POZ. 8				75 000,00 zł	86 705,55 zł
9.	Wymiana oświetlenia klatek schodowych na lampy LED z czujnikiem ruchu i w piwnicach na lampy LED	Wż 1	ul. Spółdzielcza 42	6 500,00 zł	7 436,06 zł
		Ł 1	ul. Spółdzielcza 44	2 600,00 zł	1 537,92 zł
		Wż 2	ul. Spółdzielcza 46	6 500,00 zł	7 436,06 zł
		Ł 2	ul. Spółdzielcza 48	2 600,00 zł	1 537,92 zł
		Wż 3	ul. Spółdzielcza 52	6 500,00 zł	7 436,06 zł
		Os. W bl. 5	ul. Filipa de Girarda 3	11 000,00 zł	9 681,55 zł
		Os. W bl. 6	ul. Filipa de Girarda 1	11 000,00 zł	9 760,39 zł
		Os. T bl. 13	ul. Kapitana Pałaca 39	16 500,00 zł	14 206,97 zł
		Os. T bl. 5	ul. Parkingowa 22	11 000,00 zł	9 918,07 zł
		Os. T bl. 26	ul. Skrowaczewskiego 23	19 500,00 zł	16 863,88 zł
		Os. T bl. 28	ul. Skrowaczewskiego 17	16 500,00 zł	15 231,89 zł
		Os. T bl. 31	ul. Nietrzebki 20	19 000,00 zł	19 205,42 zł
		Os. T bl. 35	ul. Nietrzebki 16	11 000,00 zł	10 391,11 zł
		Os T bl. 1B	ul. Parkingowa 30	7 500,00 zł	7 497,68 zł
		Os. T bl. 2B	ul. Parkingowa 28	7 500,00 zł	7 813,04 zł
		Os. T bl. 4	ul. Parkingowa 24	11 000,00 zł	9 839,23 zł
Os. T bl. 7A	ul. Parkingowa 14	11 000,00 zł	8 226,45 zł		
RAZEM POZ. 9				177 200,00 zł	164 019,70 zł
10.	Wymiana lastryka na gress w klatkach schodowych	Os. W bl. 3	ul. Izy Zielińskiej 12	45 000,00 zł	49 434,51 zł
11.	Wymiana posadzki z płytek PCW na gres na przejściach na XI piętrach	Os. W bl. 7	ul. Filipa de Girarda 7	20 000,00 zł	4 299,42 zł
		Os. W bl. 8	ul. Izy Zielińskiej 14	20 000,00 zł	4 299,42 zł
		Os. W bl. 9	ul. Izy Zielińskiej 16	20 000,00 zł	4 213,30 zł
		Os. W bl. 10	ul. Izy Zielińskiej 18	20 000,00 zł	4 636,17 zł
		Os. W bl. 11	ul. Izy Zielińskiej 20	20 000,00 zł	4 299,42 zł
		Os. W bl. 13	ul. Filipa de Girarda 15	20 000,00 zł	4 213,32 zł
Os. W bl. 14	ul. Filipa de Girarda 13	20 000,00 zł	4 299,42 zł		
RAZEM POZ. 11				140 000,00 zł	30 260,47 zł

Lp.	Zakres robót	Osiedle/ Numer budynku	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
12.	Wymiana zaworów DN52 na instalacji p.poż wraz ze skrzynkami - zalecenia po przeglądzie instalacji p.poż	Os. W bl. 12	ul. Izy Zielińskiej 22	8 500,00 zł	5 565,75 zł
13.	Wymiana pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej- <i>(rezygnacja Uchwała nr 22/2017 z dnia 26.05.2017 roku)</i>	Os. P bl. 19	ul. Skrowaczewskiego 52	0,00 zł	0,00 zł
14.	Wbudowanie nowej hydroforni indywidualnej w budynkach na podstawie projektu	Os. T bl. 16	ul. Skrowaczewskiego 31	50 000,00 zł	51 993,71 zł
		Os. T bl. 17	ul. Skrowaczewskiego 29	50 000,00 zł	51 993,71 zł
RAZEM POZ. 14				100 000,00 zł	103 987,42 zł
15.	Remont pokrycia dachowego- <i>Uchwała nr 22/2017 z dnia 26.05.2017 roku</i>	Os. Piękna	ul. Spółdzielcza 60	20 000,00 zł	19 644,24 zł
16.	Remont płyt balkonowych- <i>Uchwała nr 22/2017 z dnia 26.05.2017 roku</i>	Os. P bl. 4	ul. Spółdzielcza 30	30 000,00 zł	18 226,26 zł
17.	Budowa przyłącza wodociągowego- <i>Uchwała 37/2017 z dnia 29.09.2017 roku</i>	Os. T bl. 16	ul. Skrowaczewskiego 31	41 000,00 zł	40 795,83 zł
		Os. T bl. 17	ul. Skrowaczewskiego 29	22 000,00 zł	21 622,92 zł
RAZEM POZ. 17				63 000,00 zł	62 418,75 zł
18.	Naprawa podjazdu i schodów- <i>Uchwała 37/2017 z dnia 29.09.2017 roku</i>	Os. P bl. 30	ul. Spółdzielcza 50	20 000,00 zł	0,00 zł
19.	Przebudowa wewnętrznej kanalizacji sanitarnej na poziomie piwnic- <i>Uchwała</i>	Os. W bl. 3	ul. Izy Zielińskiej 12	0,00 zł	24 329,01 zł
20.	Remont schodów i drzwi do klatek schodowych- <i>Uchwała nr 22/2017 z dnia 26.05.2017 roku</i>	Os. W bl. 23B	ul. Gen. A.E. Fieldorfa-Nila 13	20 000,00 zł	7 788,98 zł

Lp.	Zakres robót	Osiedle/ Numer budynku	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
21.	Rezerwa:			-82 583,69 zł	
-	Zakup drzwi do zsypu	Os. W bl. 8	ul. Izy ZIELIŃSKIEJ 14		148,01 zł
-	Zakup drzwi do suszarni	Os. T bl. 16	ul. Skrowaczewskiego 31		148,01 zł
-	Zakup siatki	Os. T bl. 15	ul. Skrowaczewskiego 33		104,05 zł
-	Praca podnośnika	Wszystkie osiedla			4 277,30 zł
-	Udrożnienie kanalizacji	Os. T bl. 4	ul. Parkingowa 24		336,17 zł
-	Zakup samozamykaczy	Wszystkie osiedla			1 850,00 zł
-	Czyszczenie studni kanalizacyjnej	Os. W bl. 3	ul. Izy ZIELIŃSKIEJ 12		301,04 zł
-	Wykonanie i montaż poręczy	Os. T bl. 36 kl.I	ul. Nietrzebki 18		1 314,93 zł
-	Likwidacja przecieków do lokalu	Os. Piękna	ul. Spółdzielcza 42-68		4 500,00 zł
-	Naprawa płyty balkonowej	Os. T bl. 27	ul. Skrowaczewskiego 19 m 3		756,00 zł
-	Malowanie klatki schodowej po pożarze	Os. T bl. 11 kl. V	ul. Kapitana Pałaca 43		18 258,65 zł
-	Remont elewacji po pożarze	Os. T bl. 11	ul. Kapitana Pałaca 43		50 164,74 zł
-	Naprawa instalacji elektrycznej, kanalizacji wodnej, gazowej i c.o. po pożarze	Os. T bl. 11	ul. Kapitana Pałaca 43		7 190,97 zł
RAZEM POZ. 21				-82 583,69 zł	89 349,87 zł
OGÓLEM POZ. 1-21				2 126 532,62 zł	2 086 811,51 zł

Rozliczenie funduszu remontowego budynkowego AZO Wschód:

Naliczenia funduszu w 2017 roku	2.061.566,80 zł
Zwrot od ubezpieczyciela	3.775,76 zł
<u>Bilans otwarcia 01.01.2017 roku</u>	<u>147.837,11 zł</u>
Razem wpływy funduszu w 2017 roku	2.213.179,67 zł
<u>Poniesione koszty remontów w 2017 roku - 2.086.811,51 zł</u>	
Bilans zamknięcia 31.12.2017 roku	126.368,16 zł

**5.2. Rozliczenie Funduszu Remontowego Nieruchomości Wspólnych A.Z.O.
„Wschód” na dzień 31.12.2017 rok.**

Lp.	Zakres robót	Osiedle/ Numer budynku	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Remont chodnika	Os. Wschód od Kolibra do ul. Kacperskiej	ul. Filia de Girarda 14 (od balkonów)	20 000,00 zł	18 929,47 zł
		Os. T bl. 5-6	ul. Parkingowa 22- ul. Parkingowa 20	16 000,00 zł	13 659,69 zł
		Os. T bl. 26 do ul. Skrowaczewskiego	ul. Skrowaczewskiego 23	10 000,00 zł	12 104,21 zł
		Os. T bl. 27 do ul. Skrowaczewskiego	ul. Skrowaczewskiego 19	23 000,00 zł	36 521,32 zł
RAZEM POZ. 1				69 000,00 zł	81 214,69 zł
2.	Remont chodnika i wejść do klatek schodowych z wykonaniem miejsc parkingowych od szczytu kl. II I-szy etap- <i>rezygnacja Uchwała nr 26/2017 z dnia 30.06.2017 r.</i>	Os. P bl. 8	ul. Spółdzielcza 38	0,00 zł	0,00 zł
3.	Remont chodnika, wejść do klatek schodowych i drogi z wykonaniem miejsc parkingowych I etap	Os. P bl. 1	ul. Spółdzielcza 24	100 000,00 zł	127 925,01 zł
4.	Naprawa podjazdu i schodów- <i>przeniesione do funduszu remontowego nieruchomości Uchwała nr 37/2017 z dnia 29.09.2017r.</i>	Os. P bl. 30	ul. Spółdzielcza 50	0,00 zł	0,00 zł
5.	Remont chodników i uliczek osiedlowych pomiędzy budynkami	Os. T bl. 34	ul. Nietrzebki 14 etap V	180 000,00 zł	0,00 zł
		Os. T bl. 35	ul. Nietrzebki 16 etap VI	180 000,00 zł	193 584,86 zł
		Os. T bl. 34-35 szczyt część II	ul. Nietrzebki 14-16 etap II	170 000,00 zł	131 857,01 zł
RAZEM POZ. 5				530 000,00 zł	325 441,87 zł
6.	Remont drogi wewnątrzosiedlowej z poszerzeniem zatoki I etap	Os. T bl. 4	ul. Parkingowa 24	100 000,00 zł	181 765,28 zł
7.	Poszerzenie zatoki parkingowej	Os. W bl. 16	ul. Filipa de Girarda 9	90 000,00 zł	92 537,03 zł
8.	Budowa przyłącza wodociągowego- <i>przeniesione do funduszu remontowego nieruchomości Uchwała nr 37/2017 z dnia 29.09.2017r.</i>	Os. T bl. 16	ul. Skrowaczewskiego 31	0,00 zł	0,00 zł
		Os. T bl. 17	ul. Skrowaczewskiego 29	0,00 zł	0,00 zł
RAZEM POZ. 8				0,00 zł	0,00 zł
9.	Budowa odcinka drogi- <i>Uchwała nr 37/2017 z dnia 29.09.2017 roku</i>	Os. Piękna	ul. Spółdzielcza 26	70 000,00 zł	70 000,00 zł
			ul. Spółdzielcza 28		
			ul. Spółdzielcza 30		
			ul. Spółdzielcza 15		

Lp.	Zakres robót	Osiedle/ Numer budynku	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
10.	Przebudowa parkingu	Os. P bl. 30	ul. Spółdzielcza 50	20 000,00 zł	24 165,08 zł
11.	Wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej- <i>Uchwała nr 26/2017 z dnia 30.06.2017 roku przeniesiona do funduszu gazowego i nieruchomościowego</i>	Os. W bl. 3	ul. Izy Zielińskiej 12	0,00 zł	0,00 zł
12.	Budowa siłowni plenerowej- <i>Uchwała nr 26/2017 z dnia 30.06.2017 roku</i>	Os. Wschód	ul. Izy Zielińskiej 10	55 000,00 zł	56 712,23 zł
13.	Mała architektura:				
-	sprzęt zabawowy + ławki	Wszystkie osiedla		28 000,00 zł	34 237,20 zł
-	śmietniczki	Wszystkie osiedla		20 000,00 zł	3 761,59 zł
-	płatki	Wszystkie osiedla		42 000,00 zł	91 413,90 zł
-	rezerwa	Wszystkie osiedla		10 000,00 zł	5 513,67 zł
RAZEM POZ. 13				100 000,00 zł	134 926,36 zł
14.	Rezerwa:			76 202,47 zł	
-	Udrożnienie kanalizacji	Os. T bl. 12	ul. Kapitana Pałaca 41		271,14 zł
-	Wykonanie dojazdu do osiedla z dwóch stron-płyty monn	Os. Piękna	ul. Spółdzielcza		24 967,20 zł
-	Rozebranie fundamentów przy ogrodzeniu placu zabaw	Os. Teklin	ul. Nietrzebki		7 028,93 zł
-	Zakup samozamykaczy	Wszystkie osiedla			1 985,00 zł
-	Czyszczenie studni kanalizacji deszczowej	Os. Piękna	ul. Spółdzielcza 42-68		265,91 zł
-	Remont chodników i uliczek osiedlowych	Os. T bl. 31	ul. Nietrzebki 20 etap I i III		74 642,99 zł
-	Utwardzanie terenu	Os. Wschód			788,79 zł
RAZEM POZ. 14				0,00 zł	109 949,96 zł
OGÓŁEM POZ. 1-14				1 134 000,00 zł	1 204 637,51 zł

Rozliczenie funduszu remontowego wspólnego AZO Wschód:

Naliczenia funduszu w 2017 roku	1.208.048,31 zł
Bilans otwarcia 01.01.2017 roku	2.313,67 zł
Razem wpływy funduszu w 2017 roku	1.210.361,98 zł
Poniesione koszty remontów w 2017 roku -	1.204.637,51 zł
Bilans zamknięcia 31.12.2017 roku	5.724,47 zł

5.3. Rozliczenie Funduszu Remontowego Gazowego A.Z.O. „Wschód” na 31.12.2017 rok.

Lp.	Zakres robót	Osiedle/ Numer budynku	Adres	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Odbiór instalacji po remoncie	Wszystkie osiedla		10 000,00 zł	8 068,10 zł
2.	Roboty kominiarskie, dodatkowe opinie	Wszystkie osiedla		15 000,00 zł	4 177,50 zł
3.	Montaż nasad turbowent na przewodach wentylacyjnych kominów usytuowanych przy ścianach maszynowni	Os. T bl. 15	ul. Skrowaczewskiego 33	3 000,00 zł	3 805,66 zł
		Os. T bl. 16	ul. Skrowaczewskiego 31	3 000,00 zł	3 805,66 zł
		Os. T bl. 17	ul. Skrowaczewskiego 29	3 000,00 zł	3 805,66 zł
RAZEM POZ. 3				9 000,00 zł	11 416,98 zł
4.	Remont instalacji gazowej wraz z projektem	Os. W bl. 22	ul. Gen. A.E. Fieldorfa-Nila 9	80 000,00 zł	58 332,69 zł
5.	Wykonanie projektu instalacji gazowej	Os. W bl. 15	ul. Filipa de Girarda 11	5 000,00 zł	7 995,00 zł
6.	Sprawdzanie szczelności pionów i poziomów instalacji gazowej	Wszystkie osiedla		7 000,00 zł	6 748,53 zł
7.	Budowa hydroforni indywidualnych (częściowe finansowania)	Os. T bl. 16	ul. Skrowaczewskiego 31	50 000,00 zł	0,00 zł
		Os. T bl. 17	ul. Skrowaczewskiego 29	50 000,00 zł	0,00 zł
RAZEM POZ. 7				100 000,00 zł	0,00 zł
8.	Wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej	Os. W bl. 3	ul. Izy Zielińskiej 12	0,00 zł	38 044,05 zł
9.	Rezerwa	Os. W bl.18	ul. Filipa de Girarda 8	26 620,52 zł	7 611,28 zł
OGÓLEM POZ. 1-9				252 620,52 zł	142 394,13 zł

Rozliczenie funduszu remontowego gazowego AZO Wschód:

Naliczenia funduszu w 2017 roku	176.094,00 zł
<u>Bilans otwarcia 01.01.2017 roku</u>	<u>76.526,52 zł</u>
Razem wpływy funduszu w 2017 roku	252.620,52 zł
<u>Poniesione koszty remontów w 2017 roku</u>	<u>- 142.394,13zł</u>
Bilans zamknięcia 31.12.2017 roku	110.226,39 zł

5.4. Rozliczenie Funduszu Dźwigowego A.Z.O. „Wschód” na dzień 31.12.2017 rok.

Lp.	Zakres robót	Wartość planowana	Wartość wykonana
1.	2.	3.	4.
1.	Konserwacja	68 000,00 zł	70 542,00 zł
2.	Dozór techniczny	22 000,00 zł	21 390,26 zł
3.	Prace remontowe	100 813,06 zł	90 875,58 zł
OGÓLEM [1-3]		190 813,06 zł	182 807,84 zł

Rozliczenie funduszu dźwigowego AZO Wschód:

Naliczenia funduszu w 2017 roku	167.722,50 zł
<u>Bilans otwarcia 01.01.2017 roku</u>	<u>21.127,06 zł</u>
Razem wpływy funduszu w 2017 roku	188.849,56 zł
<u>Poniesione koszty remontów w 2017 roku</u>	<u>- 182.807,84 zł</u>
Bilans zamknięcia 31.12.2017 roku	6.041,72 zł

6. Rozliczenie wydatków finansowanych z funduszu remontowego centralnego w 2017 roku i wpłat z fundusz remontowy lokali użytkowych.

Lp.	Adres robót	Zakres robót	Koszt robót
1.	2.	3.	4.
1.	C8 ul. Okrzei 8/14	Wymiana odcinka rynny PCV	123,00
2.	C9 ul. Okrzei 21/23	Wymiana lampy oświetlenia w pasażu	295,20
3.	C9 ul. Okrzei 21/23	Wymiana zaworu grzejnikowego Danfos	61,50
4.	C7B ul. Łukasieńskiego 9/13	Remont elewacji budynku	9 163,93
5.	Ż 29 ul. Szarych Szeregów 1	Krycie daszków papą	4 239,35 zł
6.	ul. Skłodowskiej 14	Wymiana wodomierzy	749,07 zł
7.	ul. Żeromskiego 9	Wymiana wodomierzy	499,38 zł
8.	ul. Wittenberga 5	Wymiana wodomierzy	749,07 zł
9.	C7 ul. Okrzei 16	Wymiana wodomierzy	499,38 zł
10.	C8 ul. Okrzei 8/14	Wymiana wodomierzy	499,38 zł
11.	C6 Al. Partyzantów 11/13	Wymiana wodomierzy	749,07 zł
12.	ul. Spółdzielcza 60	Wymiana wodomierzy	249,69 zł
13.	ul. Spółdzielcza 68	Wymiana wodomierzy	249,69 zł
RAZEM LOKALE UŻYTKOWE [1-13]			18 127,71 zł
14.	x	Usuwanie wady technologicznej- fenol	24 673,90 zł
15.	KOLIBER ul. Filipa de Girarda 12	Docieplenie dachu i ścian zewnętrznych	87 742,20 zł
16.	Biuro ŻSM ul. Środkowa 35	Remont pomieszczeń toalet (roboty budowlane, wymiana instalacji elektrycznej oraz wod-kan) oraz remont korytarza w piwnicy	55 536,26 zł
17.	KOLIBER ul. Filipa de Girarda 12	Malowanie ścian i sufitów	5 200,00 zł
18.	ul. Okrzei 57	Remont chodnika oraz montaż stojaków na rowery	18 992,25 zł
19.	B50 ul. Radziejowska 1/5	Pomiary energetyczne	4 250,24 zł
20.	B50 ul. Radziejowska 1/5	Wymiana ciepłomierza	1 530,36 zł
RAZEM POZOSTAŁE LOKALE [14-20]			197 925,21 zł
OGÓLEM POZ. [1-20]			216 052,92 zł

7. Salda funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Fundusz remontowy nieruchomości	Fundusz wodomierzowy	Docieplenia	Dźwigi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	1	Skłodowskiej 22/24	2 523,96	-210 294,20	1 989,90	x	x
2.	2	Sikorskiego 23/25	2 523,51	93 965,13	2 012,54	x	x
3.	3	Skłodowskiej 18/20	2 523,51	110 626,74	1 975,61	x	x
4.	4	Sikorskiego 21	2 523,51	88 290,61	2 190,63	x	x
5.	5	Sikorskiego 19	2 523,51	132 299,48	1 998,62	x	x
6.	1	Legionów Polskich 58	1 320,00	-33 979,03	1 791,93	x	x
7.	2	Legionów Polskich 60	1 320,00	-6 273,18	1 689,80	x	x
8.	3	Legionów Polskich 62	1 316,00	-37 095,69	1 188,23	x	x
9.	4	Legionów Polskich 64	1 320,00	-98 834,07	1 530,72	x	x
10.	17	Ks. Wittenberga 7	1 451,16	25 591,57	1 346,51	x	x
11.	21	Limanowskiego 52	1 451,16	11 510,24	1 851,02	x	x
12.	22	Limanowskiego 54	1 451,16	34 452,84	2 002,76	x	x
13.	27	Ks. Wittenberga 1	887,00	25 417,08	808,13	x	x
14.	28	Ks. Wittenberga 3	1 554,00	73 277,72	935,90	x	x
15.	29	Szarych Szeregów 1	1 554,00	-373,30	118,94	x	x
16.	31	Szarych Szeregów 2a	1 905,00	16 280,46	1 295,30	x	x
17.	32	Szarych Szeregów 2b	2 186,50	-78 782,18	2 089,55	x	x
18.	34	Andrzeja Struga 1	3 336,68	65 990,03	2 702,02	x	x
19.	36	Andrzeja Struga 3	3 365,00	-20 402,95	2 677,03	x	x
20.	39	Szarych Szeregów 4b	2 186,50	-49 287,32	2 470,38	x	x
21.	50	Legionów Polskich 73	1 678,12	38 878,76	1 156,48	-82 928,87	x
22.	51	Legionów Polskich 65	1 678,12	20 852,42	1 033,71	-96 885,44	x
23.	52	Legionów Polskich 63	1 678,12	11 346,66	1 393,30	-98 764,07	x
24.	54	Ks. Wittenberga 8	1 678,12	20 556,68	1 408,90	x	x
25.	56	Legionów Polskich 74	3 336,00	142 286,53	2 793,28	x	x
26.	57	Legionów Polskich 76	1 668,00	17 104,23	1 354,70	x	x
27.	58	Andrzeja Struga 4	3 336,00	72 392,72	2 825,81	3 475,30	x
28.	1	Mostowa 9/11	2 115,00	-47 714,24	-6 363,10	x	x
29.	2	11-go Listopada 19	2 115,00	-35 268,00	-6 314,10	x	x
30.	3	Sikorskiego 14	2 115,00	15 583,57	-6 325,01	x	x
31.	4	Okrzei 67	2 115,00	29 370,30	-6 456,59	x	x
32.	5	11-go Listopada 15	2 115,00	-52 999,70	-6 457,31	x	x
33.	6	Sikorskiego 12	2 115,00	2 850,94	-6 353,11	x	x
34.	7	11-go Listopada 21	1 771,50	-13 019,06	-3 282,11	x	x
35.	8	Sikorskiego 16	1 938,50	-33 025,94	-4 203,48	x	x
36.	9	11-go Listopada 23	1 687,50	-2 733,36	-3 728,72	x	x
37.	10	11-go Listopada 25	1 803,00	27 867,12	-3 683,27	x	x
38.	11	Sikorskiego 18	1 938,50	-40 658,67	-4 462,60	x	x
39.	12	Roosevelta 5	1 771,50	61 068,08	-3 358,91	x	x
40.	13	Radziwiłłowska 18	280,76	44 243,53	3 974,95	x	x
41.	25	K. Brzóska 7	2 115,00	18 759,06	-6 893,41	x	x

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Fundusz remontowy nieruchomości	Fundusz wodomierzowy	Docieplenia	Dźwigi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
42.	26	Sowińskiego 13	1 708,50	-14 046,25	-4 961,22	x	x
43.	27	Sowińskiego 15	2 115,00	62 504,91	-6 239,34	-254 162,56	x
44.	28	Sowińskiego 17	3 338,50	-18 064,10	-9 157,24	-428 887,44	x
45.	50	Radziejowska 1/5	6 009,72	-53 413,69	-5 105,25	x	51 092,07
46.	96	Sowińskiego 11	1 708,50	-6 926,35	-5 251,66	x	x
47.	1	Mielczarskiego 19/23	4 268,68	-139 218,34	-3 630,95	x	-14 636,03
48.	2	Dekerta 15	4 288,14	-75 866,48	-4 131,66	-282 515,54	-28 770,99
49.	3	Mielczarskiego 11	4 286,64	-81 738,45	-4 339,29	x	7 953,61
50.	5	Łukasińskiego 1	4 288,07	91 308,48	-3 868,49	x	-7 748,38
51.	6,61	Al. Partyzantów 11/13 (6, 61)	1 819,14	4 957,88	-1 789,86	x	x
52.	7	Okrzei 16	3 146,13	36 070,09	-2 095,10	x	x
53.	8	Okrzei 8/14	3 188,76	-40 281,56	-1 022,04	-103 212,43	x
54.	9	Okrzei 21/23	845,40	57 467,11	1 036,80	x	x
55.	11	Narutowicza 2	725,40	32 684,39	-340,20	x	x
56.	12	Henryka hr. Łubińskiego 22	693,70	-31 179,50	-634,58	x	x
57.	13	Narutowicza 4	534,50	13 645,20	-186,14	x	x
58.	97	Łukasińskiego 9/13	2 110,01	-6 491,62	-1 679,47	x	x
59.	2	Środkowa 25/27	2 816,00	-43 279,65	-2 080,00	-388 929,21	x
60.	3	Ossowskiego 20	3 917,00	23 111,20	2 995,42	x	x
61.	4	Limanowskiego 13d	1 527,00	-11 221,40	1 533,84	x	x
62.	5	Limanowskiego 13c	1 527,00	-42 255,88	1 383,17	x	x
63.	6	Limanowskiego 13b	1 527,00	-9 032,04	1 276,04	-204 891,23	x
64.	7	Kościuszki 16c	1 527,00	6 931,92	1 440,57	-166 784,05	x
65.	8	Kościuszki 16b	1 527,00	-16 430,80	-1 378,20	-240 681,08	x
66.	9	Kościuszki 16a	1 527,00	11 769,13	1 371,17	-208 036,83	x
67.	10	Limanowskiego 13a	1 527,00	-9 775,04	1 405,45	-166 201,95	x
68.	11	Środkowa 41/43	1 527,00	-26 282,89	1 436,42	x	x
69.	12	Kościuszki 19	1 750,00	9 483,77	1 379,04	x	x
70.	13	Kościuszki 15/17	1 750,00	4 586,42	-1 480,32	x	x
71.	14	Mireckiego 38/40	1 429,50	15 903,39	-1 010,77	x	x
72.	15	Mireckiego 36	1 429,50	1 077,61	701,17	x	x
73.	31	Środkowa 31	1 180,20	-34 749,18	-1 000,23	x	x
74.	33	Środkowa 33	1 182,20	-45 422,17	983,81	x	x
RAZEM OSIEDLE ZACHÓD			153 016,09	105 947,72	-61 714,18	-2 719 405,40	7 890,28
75.	2	Izy Zielińskiej 10	2 105,00	31 756,93	-2 988,18	x	x
76.	3	Izy Zielińskiej 12	2 105,00	-101 199,51	-6 416,50	x	x
77.	5	Filipa de Girarda 3	2 105,00	18 467,62	-6 441,69	x	x
78.	6	Filipa de Girarda 1	2 105,00	13 026,19	-3 491,86	x	x
79.	7	Filipa de Girarda 7	3 066,80	-86 125,69	-8 669,52	-161 974,34	23 179,47
80.	8	Izy Zielińskiej 14	3 066,80	-29 267,13	7 942,13	-179 788,76	-39 143,41
81.	9	Izy Zielińskiej 16	3 066,80	-55 621,20	-4 083,80	-181 202,47	-14 861,08
82.	10	Izy Zielińskiej 18	3 066,80	-32 815,15	7 503,96	-280 629,18	15 197,16
83.	11	Izy Zielińskiej 20	3 066,80	-2 217,76	-8 408,44	-270 131,58	-26 532,45

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Fundusz remontowy nieruchomości	Fundusz wodomierzowy	Docieplenia	Dźwigi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
84.	12	Izy Zielińskiej 22	3 066,80	98 950,56	-4 527,69	x	5 260,61
85.	13	Filipa de Girarda 15	3 017,80	-95 863,38	8 259,35	x	5 410,52
86.	14	Filipa de Girarda 13	3 066,80	-67 979,47	8 207,28	x	-16 305,50
87.	15	Filipa de Girarda 11	3 327,00	19 767,57	8 851,22	x	x
88.	16	Filipa de Girarda 9	3 327,00	51 861,33	-5 265,65	x	x
89.	18	Filipa de Girarda 8	4 286,32	-17 786,55	-3 868,56	x	850,67
90.	19	Filipa de Girarda 4a	1 109,00	-17 953,66	2 975,09	x	x
91.	22	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 9	2 218,00	-64 019,41	-6 164,97	x	x
92.	23	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 11	2 218,00	-32 430,58	-6 398,45	x	x
93.	27	Filipa de Girarda 14	3 327,00	20 200,63	-9 373,25	x	x
94.	28	Filipa de Girarda 16	3 327,00	38 593,58	-9 818,33	x	x
95.	30	Kapitana Pałaca 88	4 210,00	48 946,56	-12 754,50	x	x
96.	93	Generała A.E. Fieldorfa-Nila 13	2 159,45	-18 935,55	-3 019,02	x	x
97.	1	Kapitana Pałaca 49	4 210,00	114 159,69	-11 506,62	x	x
98.	2	Kapitana Pałaca 47	4 210,00	45 433,07	11 980,51	x	x
99.	3	Parkingowa 26	1 935,50	-28 473,70	3 937,10	x	x
100.	4	Parkingowa 24	2 582,50	-21 786,03	-6 145,73	x	x
101.	5	Parkingowa 22	2 509,00	-52 170,30	-2 856,73	x	x
102.	6	Parkingowa 20	2 509,00	-14 878,37	5 024,45	x	x
103.	7	Parkingowa 14	2 509,00	-17 308,29	-5 184,26	x	x
104.	8	Parkingowa 18	2 509,00	-3 309,87	-2 815,73	x	x
105.	9	Parkingowa 12	1 803,00	-16 693,91	3 192,75	x	x
106.	10	Kapitana Pałaca 45	3 327,00	42 882,07	8 777,56	x	x
107.	11	Kapitana Pałaca 43	3 327,00	-13 556,04	-5 240,07	x	x
108.	12	Kapitana Pałaca 41	3 327,00	76 774,50	8 987,63	x	x
109.	13	Kapitana Pałaca 39	3 327,00	72 072,27	-4 504,52	x	x
110.	15	Skrowaczewskiego 33	3 066,80	62 776,15	-3 958,17	x	36 258,09
111.	16	Skrowaczewskiego 31	3 066,80	-26 653,13	-4 388,83	x	40 513,69
112.	17	Skrowaczewskiego 29	3 066,80	-18 907,25	8 332,49	x	-23 786,05
113.	23	Skrowaczewskiego 35	3 327,00	2 671,03	8 928,23	x	x
114.	25	Skrowaczewskiego 25	3 811,60	-163 129,47	11 114,48	x	x
115.	26	Skrowaczewskiego 23	3 812,00	-47 435,11	10 934,51	x	x
116.	27	Skrowaczewskiego 19	3 327,00	109 888,67	9 151,56	x	x
117.	28	Skrowaczewskiego 17	3 678,00	112 884,48	-3 184,79	x	x
118.	30	Nietrzebki 4	2 105,00	36 575,39	-3 408,03	x	x
119.	31	Nietrzebki 20	4 230,00	17 389,95	11 581,62	x	x
120.	32	Nietrzebki 10	3 823,50	119 364,33	10 552,25	x	x
121.	33	Nietrzebki 12	3 823,50	101 060,99	10 455,48	x	x
122.	34	Nietrzebki 14	2 351,50	5 607,73	4 651,82	x	x
123.	35	Nietrzebki 16	2 351,50	-36 894,77	-2 528,76	x	x
124.	36	Nietrzebki 18	2 351,50	63 217,89	4 525,42	x	x
125.	37	Nietrzebki 22	2 351,50	64 381,83	-5 000,03	x	x
126.	38	Parkingowa 2	1 935,50	-30 376,54	3 920,83	x	x

Lp.	Nr Bud.	Adres nieruchomości	Pow. budynku [m2]	Fundusz remontowy nieruchomości	Fundusz wodomierzowy	Docieplenia	Dźwigi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
127.	39	Parkingowa 6	1 803,00	-29 035,02	3 513,60	x	x
128.	40	Nietrzebki 24	2 351,50	-18 396,90	4 637,95	x	x
129.	91	Parkingowa 30	1 935,50	-82 493,40	3 864,96	x	x
130.	92	Parkingowa 28	1 935,50	-53 350,38	3 932,43	x	x
131.	97	Parkingowa 16	1 935,50	-21 109,90	-4 073,88	x	x
132.	98	Parkingowa 4	2 351,50	-35 823,94	4 602,82	x	x
133.	1	Spółdzielcza 24	1 270,50	19 746,29	-2 844,50	x	x
134.	2	Spółdzielcza 26	1 332,00	18 670,93	-2 959,70	x	x
135.	3	Spółdzielcza 28	671,83	-8 254,01	-1 312,53	x	x
136.	4	Spółdzielcza 30	1 270,50	13 746,34	-3 352,90	x	x
137.	6	Spółdzielcza 34 B	2 559,00	-19 390,07	5 602,55	x	x
138.	7	Spółdzielcza 32	2 053,50	24 053,83	-5 312,22	x	x
139.	8	Spółdzielcza 38	1 148,90	21 098,04	3 022,83	x	x
140.	19	Skrowaczewskiego 52	2 298,19	-37 907,88	-6 195,82	x	x
141.	30	Spółdzielcza 50	988,80	-948,18	-2 461,15	-69 445,68	x
142.	61	Spółdzielcza 34A	574,45	-14 300,12	-7 190,52	x	x
143.	91	Spółdzielcza 40A	591,05	4 461,86	-1 458,72	x	x
144.	92	Spółdzielcza 40B	1 722,85	5 052,84	-4 862,73	x	x
145.	93	Spółdzielcza 40C	1 020,10	-14 836,88	-2 418,65	x	x
146.	94	Spółdzielcza 42	1 057,30	-1 868,46	2 178,43	x	x
147.	95	Spółdzielcza 44	428,40	-10 698,53	562,18	x	x
148.	96	Spółdzielcza 46	1 058,10	6 215,57	2 093,90	x	x
149.	97	Spółdzielcza 48	428,40	-16 181,41	-583,49	x	x
150.	98	Spółdzielcza 52	1 058,10	-5 901,13	-2 261,02	x	x
151.	99	Spółdzielcza 54	642,60	29 462,38	843,26	x	x
152.	100	Spółdzielcza 56	637,10	29 027,56	843,26	x	x
153.	101	Spółdzielcza 58	642,60	30 652,22	843,26	x	x
154.	102	Spółdzielcza 60	1 060,00	28 928,45	2 136,17	x	x
155.	103	Spółdzielcza 62	428,40	6 862,07	562,18	x	x
156.	104	Spółdzielcza 64	1 060,00	42 351,24	2 178,43	x	x
157.	105	Spółdzielcza 66	428,40	-7 015,38	562,18	x	x
158.	106	Spółdzielcza 68	1 059,40	47 603,68	2 178,43	x	x
159.	109	Spółdzielcza 15	832,97	11 249,65	945,46	x	x
RAZEM OSIEDLE WSCHÓD			193 614,61	236 594,55	15 191,49	-1 143 172,01	6 041,72
OGÓLEM			346 630,70	342 542,27	-46 522,69	-3 862 577,41	13 932,00

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA

Działalność społeczno - wychowawcza prowadzona była w placówkach spółdzielczych:

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

Kierowana była do mieszkańców- członków osiedli spółdzielczych. Działalność wyżej wymienionych placówek finansowana była przede wszystkim ze środków pochodzących z wpłat na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej, w wysokości 0,25 zł/ m² powierzchni użytkowej.

Placówki kulturalne opierają swoją działalność na realizacji następujących zadań:

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

1. Działalność merytoryczna placówek

1.1. Klub Osiedlowy „KOLIBER”

Klub Osiedlowy „KOLIBER” prowadzi działalność kulturalną, rekreacyjno-sportową obejmującą wszystkie grupy wiekowe. Na działalność merytoryczną składały się stałe formy pracy, rozpoczęte w sezonie 2016/2017 i przeznaczone przede wszystkim dla dzieci i młodzieży oraz imprezy ogólnodostępne. W naszej ofercie znalazły się również propozycje dla osób dorosłych.

a) Stałe formy:

- Kurs języka angielskiego organizowany wspólnie z Ośrodkiem Kształcenia Oświatowego, zajęcia prowadzone były w kilku grupach dla dzieci i młodzieży,
- Zajęcia plastyczne dla dzieci,
- Warsztaty plastyczne z zakresu malarstwa i grafiki dla młodzieży i dorosłych,
- Nauka gry na instrumentach (syntezator, pianino, gitara),
- Bilard,
- Sekcja badmintona dla dorosłych,
- Zespół wokalny „FORMAT” dla młodzieży,
- Klub Teatromana dla dorosłych- wyjazdy na spektakle do Warszawskich i Łódzkich teatrów (w 2017 roku zorganizowano wyjazdy na 7 spektakli: Teatr Gudejko w Mateczniku Mazowsza „Między łózkami”, Teatr Polski „Uciezka z kina Polskość”, Teatr Współczesny „Lepiej już było”, Teatr Narodowy „Opowieść zimowa”, Teatr IMKA „Ludzie inteligentni”, Teatr Muzyczny w Łodzi „Wesoła wdówka”, Teatr Roma „Piloci”).
- Kolibrowy Klub Podróżników dla dorosłych- sezon turystyczny rozpoczął się 11.03.2017 imprezą Zamki Ziemi Łódzkiej (Pabianice, Piotrków Trybunalski, Sulejów, Opoczno, Inowłódź. Pozostałe, zaplanowane 4 imprezy turystyczne zostały odwołane z powodu niedostatecznej ilości chętnych.
- Akcja „Zima w mieście”- bezpłatne zajęcia i imprezy w których uczestniczyło ok. 300 osób. W ramach tej akcji odbyły się następujące atrakcje:
 - „Przygody niebieskiego smoka” spektakl Teatru Echooo...,
 - „Szkółka tańca” bal maskowy dla dzieci,
 - Zimowe szachowanie,
 - „Plama na plamie” zajęcia plastyczne,

- Grafika i malarstwo- warsztaty plastyczne dla młodzieży,
- Zajęcia wokalne dla młodzieży,
- „Sensoplastyka dla smyka”,
- „Hopsasa” zajęcia muzyczno-rytmiczne dla dzieci,
- Bilard dla dzieci starszych,
- Gry i zabawy sportowe dla dzieci (KKF),
- Badminton- sport dla wszystkich (KKF),
- Ping-pong – na okres ferii zarezerwowane stoły dla młodzieży (KKF),
- Gry zespołowe dla starszych dzieci i młodzieży (KKF).
- Akcja „Lato w mieście”- program „Lato z Kolibrem 2017” został zrealizowany w całości, odbyły się wszystkie zaplanowane zajęcia i imprezy dla dzieci, młodzieży i dorosłych:
 - Urodziny KOLIBRA- impreza dla mieszkańców, koncert jazzowy w wykonaniu Old Jazz Band oraz „Galeria pod sufitem”- otwarcie wystawy prac uczestników kalibrowych warsztatów plastycznych,
 - „Format Klasycznie”- koncert muzyki klasycznej w wykonaniu połączonych zespołów Format i Akollada,
 - „Bajkowe środy”- cykl 4 spektakli teatralnych dla dzieci w wykonaniu teatrów zawodowych z Krakowa i Warszawy: Teatr Echo... , „Gucio Chusteczka” oraz „Roszpunka”, Teatr Urwis „Chmurka i słoneczko” oraz „Sklep z zabawkami”, spektakle obejrzało ok. 400 dzieci w wielu 5-10 lat,
 - „Gra w kolory”- zajęcia dla dzieci z różnych technik plastycznych,
 - Industrialne klimaty- rysunek i malarstwo,
 - „Wakacyjne szachowanie”- nauka i doskonalenie gry w szachy dla dzieci,
 - „Kreatywne s-Tworki”- warsztaty manualne dla dzieci,
 - „Lepimy z gliny”- zajęcia warsztatowe dla dzieci,
 - Bilard- dla młodzieży i starszych dzieci,
 - Nauka gry w badmintona dla dzieci początkujących,
 - Wakacje z ping-pongiem,
 - Wakacyjna liga tenisa stołowego,
 - XIII Cykl Turniejów Siatkówki Plażowej (odbyły się 4 turnieje),
 - Zabawa i gry sportowe dla dzieci.
 W programie „Lato z Kolibrem” uczestniczyło ok. 550 osób.
- Zabawa z językiem angielskim dla przedszkolaków,
- „Klub Mam”- spotkania matek małych dzieci, zajęcia animacyjne dla maluchów.
- „Zabawa głosem” zajęcia wokalnie-umuzyczniające.

b) Formy działalności rekreacyjno-sportowej- stałe zajęcia rekreacyjno-sportowe w Klubie Kultury Fizycznej „Kolibier”:

- Sekcja Badmintona dla dzieci,
- Fitness dla dorosłych,
- Piłka siatkowa dla młodzieży i dorosłych,
- Tenis stołowy,
- Ćwiczenia lecznicze Tai-Chi dla dorosłych,
- Animacje sportowe dla przedszkolaków.

c) Imprezy:

- „Karnawałki” dla dorosłych,
- Koncert gitarowy – Piotr Rostecki,
- Bal karnawałowy dla dzieci,
- „V Memoriał im A. Zielińskiego w tenisie stołowym”,
- Impreza turystyczna- Zamki Ziemi Łódzkiej,
- „Leśne śmieciuchy”- spektakl dla dzieci Teatr Echoo...,
- „Bluesmaszyna”- koncert blues`a,
- „Old Jazz Band”- koncert na 25 urodziny Klubu „Koliber”,
- Wernisaż prac plastycznych kolibrowskich artystów amatorów,
- „Format Klasycznie”- koncert dla mieszkańców,
- Akcja „Lato w mieście 2017”,
- „Pingwin z zasadami”- spektakl dla dzieci teatru Fantazja,
- „pARTyzant”- koncert,
- „Opowieść wigilijna”- spektakl dla dzieci teatru Echoo...,
- Koncert kolęd i pastorałek,
- Spotkania wigilijne.

1.2. Osiedlowy Dom Kultury

a) Stałe formy:

- W naszej placówce od wielu lat działają dwa kluby emerytów i rencistów Klub „Senior” i Klub „Czyżyk”. Członkowie tych klubów spotykają się raz w tygodniu. Wraz z opiekunką ODK ustalają roczny plan pracy, realizowany w cyklach miesięcznych który obejmuje spotkania, imprezy taneczne, imprezy poza placówką, wycieczki piesze do lasu, pikniki wyjazdowe, wycieczki autokarowe jednodniowe oraz dłuższe pobyty w wybranych miejscowościach.
- Dziecięca sekcja plastyczna,
- Warsztaty plastyczne do dzieci,
- Szkołka szachowa- funkcjonowała do września poczym została zawieszona z powodu małej ilości chętnych,
- Fitness,
- Klub Teatromana- cykliczne wyjazdy do teatru noszące nazwę „Blżej teatru” (w 2017 roku zorganizowano wyjazdy na 5 spektakli: Teatr Komedia „Intryga” ora „Kontrabanda”, Teatr Współczesny „Lepiej już było”, Teatr Buffo „Nikt nie jest doskonały”, Teatr Roma „Piloci”),
- Cykliczne spotkania z bajką- forma ta cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem w 2017 roku odbyły się następujące przedstawienia Teatru Kra Art.:
 - „Czerwony Kapturek”,
 - „Księżę i żebrak”,
 - „Pan Twardowski”,
 - „Kot w butach”,
 - „Calineczka”,
 - „Wilk i zając”
- Klub malucha,
- Karate,
- Zajęcia taneczne dla dzieci,
- Szkoła tańca prowadzona przez tancerzy najwyższej klasy,
- Sekcja nauki gry na instrumentach i emisji głosu,

- Rytmika smyka,
- Sekcja gier planszowych
- Przyłączyliśmy się do akcji NOBEL dla WOŚP, byliśmy głównym sztabem do którego służyła korespondencja z całej Polski ze zgłoszeniami od szpitali, Urzędów Miasta i innych instytucji, zbieraliśmy książki które zostaną zlicytowane podczas Finału WOŚP w 2018 roku.

b) Imprezy:

- Impreza taneczna dla młodzieży i dorosłych,
- Bal karnawałowy dla dzieci,
- Akcja „Zima w mieście”,
- Noworoczne spotkania osób samotnie zamieszkujących zasoby spółdzielcze,
- Dzień Kobiet- koncert Żyrardowskiej Orkiestry Ulicznej,
- Taneczna Majówka z okazji Święta Lnu,
- „Wieczór piosenek autorstwa Grzegorza Piotrowskiego”- koncert w cyklu sala prób,
- Dzień otwarty placówki- prezentacja wszystkich sekcji zainteresowań i działalności ODK,
- Akcja „Lato w Mieście”,
- Koncert Ballad Dariusza Kamińskiego,
- Bal Mikołajkowy dla dzieci,
- Koncert kolęd i pastorałek z cyklu sala prób w wykonaniu uczestników zajęć muzycznych.

Wiele z tych form potrzebuje dofinansowania, dlatego staramy się o fundusze od sponsorów oraz poszukujemy współorganizatorów naszych imprez. Współpracujemy z placówkami kultury z terenu naszego miasta oraz instytucjami w obszarze upowszechniania kultury. Do propagowania naszej działalności namawiamy nasze lokalne media:

- Życie Żyrardowa,
- Głos Żyrardowa i okolic,
- portale informacyjne,
- Facebook,
- Radio Fama,
- INFO TV,
- TJN.

c) Ponadto w ODK działają:

- Samorząd Mieszkańców nr 1,
- Rada Osiedla Żeromskiego, Batorego i Sikorskiego,
- Lokalna Telewizja Reklamowa INFO TV (prowadzona przez ODK),
- Stowarzyszenie Kobiet z Problemami Onkologicznymi „Amazonki”,
- Ośrodek Kształcenia Oświatowego,
- Klub muzyczny „Muzykus”.

2. Rozliczenie finansowe działalności społeczno-wychowawczej

Lp.	Wyszczególnienie	ODK	KOLIBER	Razem	
1.	2.	3.	4.	5.	
WPLYWY	1.	Naliczenie od lokali mieszkalnych	474 164,58	474 164,75	948 329,33
	2.	Naliczenie od lokali usługowych	15 183,54	20 210,22	35 393,76
	3.	Wpłaty uczestników	48 262,68	39 698,01	87 960,69
	4.	Wynajmy Sali (+ kanał informacyjny)	30 683,27	2 714,06	33 397,33
	5.	BO 01.01.2017	488,88	14 061,47	14 550,35
OGÓŁEM WPLYWY [1-5]		568 782,95	550 848,51	1 119 631,46	
KOSZTY	Koszty utrzymania budynku				
	1.	Koszty eksploatacji	35 126,87	39 921,02	75 047,89
	2.	Podatki i ubezpieczenia	15 869,46	15 996,92	31 866,38
	3.	Remonty	11 164,99	8 935,90	20 100,89
	RAZEM POZ. [1-3]		62 161,32	64 853,84	127 015,16
	Koszty prowadzonej działalności				
	4.	Koszty gospodarcze	2 457,57	3 247,80	5 705,37
	5.	Sprzęt	36 922,41	12 711,90	49 634,31
	6.	Działalność merytoryczna	36 894,82	52 162,57	89 057,39
	7.	Osobowy fundusz płac	333 342,05	326 798,05	660 140,10
	8.	Bezosobowy fundusz płac	16 081,24	17 262,50	33 343,74
	9.	ZUS	61 437,64	52 637,14	114 074,78
10.	Naliczenia na ZFŚS	6 817,54	6 422,33	13 239,87	
11.	Pozostałe koszty	14 955,66	11 189,36	26 145,02	
RAZEM POZ. [4-11]		508 908,93	482 431,65	991 340,58	
OGÓŁEM KOSZTY [1-12]		571 070,25	547 285,49	1 118 355,74	
WYNIK NA 31.12.2017 ROK		-2 287,30	3 563,02	1 275,72	

IX. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

1. Informacja ogólna

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

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

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

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

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

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

Na wynik działalności spółdzielni składa się:

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

Propozycja podziału zysku

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota [zł]
1.	2.	3.
1.	Zysk finansowy netto	325 224,05
2.	Proponowany podział	
a.	Statutowa działalność gospodarcza	298 409,43
b.	Działalność społeczno- wychowawcza	26 814,62

2. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM

Lp.	Tytuł		Koszty	Sprzedaż	Wynik na poszczególne rodzaje działalności	Wynik GZM do rozliczenia w następnym roku	Wynik bilansowy brutto do zatwierdzenia
1.	2.		3.	4.	5.	6.	7.
1.	Eksploatacja	lokale mieszkalne	23 857 209,42	23 739 290,44	134 851,29	134 851,29	x
					-252 770,27	-252 770,27	
		lokale użytkowe	426 713,94	426 900,05	186,11	186,11	x
2.	Dźwigi osobowe		258 070,50	272 002,50	13 932,00	13 932,00	x
3.	Garáže własnościowe		174 875,74	174 966,24	90,50	90,50	x
4.	Zimna woda	lokale mieszkalne	6 532 752,27	6 304 427,66	-228 324,61	-228 324,61	x
		lokale użytkowe	34 583,95	34 583,95	0,00	0,00	x
5.	CO i CCW lokali mieszkalnych i użytkowych	CO	6 160 784,01	6 160 784,01	0,00	0,00	x
		CCW	2 745 929,80	2 745 929,80	0,00	0,00	x
6.	Zarządzanie wspólnotami		20 167,20	20 167,20	0,00	0,00	x
Razem [1-6]			40 211 086,83	39 879 051,85	-332 034,98	-332 034,98	x
7.	Działalność społeczno-wychowawcza		1 118 355,74	1 119 631,46	1 275,72	x	1 275,72
8.	Eksploatacja lokali użytkowych w najmie i dzierżawy terenu		355 361,00	503 573,57	148 212,57	x	148 212,57
9.	Garáže w najmie		48 160,01	59 856,78	11 696,77	x	11 696,77
Razem [7-9]			1 521 876,75	1 683 061,81	161 185,06	x	161 185,06
Razem działalność statutowa [1-9]			41 732 963,58	41 562 113,66	-170 849,92	-332 034,98	161 185,06
10.	Odsetki od należności czynszowych lokali mieszkalnych		52 738,03	299 818,26	247 080,23	x	247 080,23
11.	Pozostałe koszty i przychody finansowe		21 780,19	123 409,44	101 629,25	x	101 629,25
12.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		415 802,44	291 047,95	-124 754,49	x	-124 754,49
13.	Sprzedaż refakturowana		167 082,46	167 082,46	0,00	x	0,00
Razem działalność pozostała [10-13]			657 403,12	881 358,11	223 954,99	0,00	223 954,99
Działalność ogółem [1-13]			42 390 366,70	42 443 471,77	53 105,07	-332 034,98	385 140,05
Podatek dochodowy		spół. wych.	x	x	x	x	242,40
		pozostały					59 673,60
Wynik finansowy netto			x	x	x	x	325 224,05

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

3.1. Stan kredytów na ocieplenie budynków

Lp.	Nazwa Banku	Rok	Kredyt uruchomiony	Stan kredytu na 31.12.2017 rok
1.	2.	3.	4.	5.
1.	PKO	2013	297 250,00	18 544,89
2.	PKO	2013	297 250,00	18 544,89
3.	PKO	2013	405 500,00	25 748,18
4.	PKO	2013	199 000,00	12 415,19
5.	PKO	2013	199 000,00	12 415,19
6.	PKO	2014	440 997,96	194 317,50
7.	PKO	2015	199 000,00	18 487,00
RAZEM:			2 037 997,96	300 472,84

3.2. Stan kredytów lokatorskich z KFM (budynki os. Piękna)

Lp.	Nazwa Banku	Rok	Kredyt uruchomiony	Stan kredytu na 31.12.2017 rok
1.	2.	3.	4.	5.
1.	BGK	2001	3 732 526,18	2 555 226,60
	odsetki skapitalizowane			3 707,24
2.	BGK	2003	1 552 396,78	724 521,91
	odsetki skapitalizowane			1 054,33
3.	BGK	2006	4 199 855,97	2 635 467,99
	odsetki skapitalizowane			3 830,21
RAZEM:			9 484 778,93	5 923 808,28

Razem kredyty

Lp.	Kredyty	Stan na 31.12.2017 rok
1.	2.	3.
1.	Kredyty KFM	5 915 216,50
2.	Odsetki skapitalizowane	8 591,78
3.	Kredyty termomodernizacyjne	300 472,84
RAZEM:		6 224 281,12

3.3. Sumy bilansowe aktywów i pasywów

Aktywa	Stan na 31.12.2017 rok [zł]	Stan na 31.12.2016 rok [zł]	Zmiana [zł]
1.	2.	3.	4.
A. Aktywa trwałe	102 645 112,82	100 391 205,06	2 253 907,76
B. Aktywa obrotowe	18 622 077,10	19 101 137,88	- 479 060,78
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	887 414,66	940 999,79	- 53 585,13
Suma aktywów	122 154 604,58	120 433 342,73	1 721 261,85
Pasywa	Stan na 31.12.2017 rok [zł]	Stan na 31.12.2016 rok [zł]	Zmiana [zł]
1.	2.	3.	4.
A. Fundusze własne	105 979 826,46	102 887 218,57	3 092 607,89
B. Zobowiązania i rezerwy bieżące	16 174 778,12	17 546 124,16	- 1 371 346,04
Suma pasywów	122 154 604,58	120 433 342,73	1 721 261,85

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

4. Działania windykacyjne

4.1. Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych w opłatach za czynsz i wodę

Okres zadłużenia	Liczba dłużników	% ogólnej liczby dłużników	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia
1.	2.	3.	4.	5.
0 – 1 miesiąca	2 454	72,46	354 270,09	9,79
1 – 2 miesięcy	436	12,87	325 842,25	9,01
2 – 3 miesięcy	138	4,07	234 294,05	6,48
3 – 6 miesięcy	140	4,13	407 710,04	11,27
6 – 12 miesięcy	95	2,80	487 729,33	13,48
12 – 24 miesięcy	70	2,07	576 551,62	15,94
24 – 36 miesięcy	28	0,83	343 506,74	9,50
powyżej 36 miesięcy	26	0,77	887 039,99	24,53
Razem	3 387	100,00	3 616 944,11	100,00

4.2. Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych

Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2016 rok [zł]				Zadłużenie na 31.12.2017 rok [zł]			
	Lokale spółdzielcze	Lokale wyodrębnione	Razem [2+3]	% Ogólnej kwoty zadłużenia	Lokale spółdzielcze	Lokale wyodrębnione	Razem [6+7]	% Ogólnej kwoty zadłużenia
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
0-1 miesięcy	191 216,30	63 542,88	254 759,18	9,13	208 312,37	65 542,48	273 854,85	10,41
1-2 miesięcy	174 675,73	40 072,31	214 748,04	7,69	164 877,80	57 879,72	222 757,52	8,47
2-3 miesięcy	116 856,31	42 725,02	159 581,33	5,72	113 633,43	35 865,07	149 498,50	5,68
3-6 miesięcy	234 765,94	52 085,02	286 850,96	10,28	239 735,97	33 864,18	273 600,15	10,40
6-12 miesięcy	218 118,37	69 859,56	287 977,93	10,32	290 471,22	88 224,56	378 695,78	14,40
12-24 miesięcy	367 872,92	82 023,54	449 896,46	16,12	358 867,40	86 572,73	445 440,13	16,94
24-36 miesięcy	266 263,38	43 906,47	310 169,85	11,11	196 786,59	58 726,11	255 512,70	9,71
powyżej 36 miesięcy	731 940,39	95 282,84	827 223,23	29,63	616 779,51	14 150,27	630 929,78	23,99
Razem	2 301 709,34	489 497,64	2 791 206,98	100,00	2 189 464,29	440 825,12	2 630 289,41	100,00

4.3. Zadłużenie z tytułu opłat za wodę

Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2016 rok [zł]				Zadłużenie na 31.12.2017 rok [zł]			
	Lokale spółdzielcze	Lokale wyodrębnione	Razem [2+3]	% Ogólnej kwoty zadłużenia	Lokale spółdzielcze	Lokale wyodrębnione	Razem [6+7]	% Ogólnej kwoty zadłużenia
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
0-1 miesięcy	62 641,36	25 619,19	88 260,55	8,38	55 087,79	25 327,45	80 415,24	8,15
1-2 miesięcy	85 136,55	34 211,03	119 347,58	11,34	76 609,50	26 475,23	103 084,73	10,45
2-3 miesięcy	57 697,25	25 584,67	83 281,92	7,91	61 240,46	23 555,09	84 795,55	8,59
3-6 miesięcy	81 577,06	31 765,08	113 342,14	10,77	99 251,20	34 858,69	134 109,89	13,59
6-12 miesięcy	77 250,75	30 929,39	108 180,14	10,28	90 019,42	19 014,13	109 033,55	11,05
12-24 miesięcy	95 009,16	25 604,68	120 613,84	11,46	93 689,84	37 421,65	131 111,49	13,29
24-36 miesięcy	71 728,54	21 248,46	92 977,00	8,83	75 264,63	12 729,41	87 994,04	8,92
powyżej 36 miesięcy	292 761,80	33 872,33	326 634,13	31,03	233 033,34	23 076,87	256 110,21	25,96
Razem	823 802,47	228 834,83	1 052 637,30	100,00	784 196,18	202 458,52	986 654,70	100,00

Wskaźnik zadłużenia w czynszu i wodzie w grupie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych w wysokości 40.991.704,93zł wynosi 8,82 %.

4.4. Zadłużenia objęte wyrokami sądowymi nieodzyskane po zmianie właściciela

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku
1.	2.	3.	4.	5.
Powstałe do 31.12.2015 roku	430 664,77	102 371,94	69 370,48	463 666,23
Powstałe w 2016 roku	463 666,23	256 579,98	65 288,56	654 957,65
Powstałe w 2017 roku	654 957,65	218 403,24	40 301,62	833 059,27

4.5. Zadłużenia lokali użytkowych

Osiedle	Zadłużenie na 31.12.2016 rok	% Ogólnej kwoty zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2017 rok	% Ogólnej kwoty zadłużenia	Różnica (wzrost/spadek) [4-2]
1.	2.	3.	4.	5.	6.
0-1 miesięcy	18 459,60	7,93	16 453,74	6,34	-2 005,86
1-2 miesięcy	33 470,63	14,38	18 351,24	7,08	-15 119,39
2-3 miesięcy	22 907,77	9,85	17 313,99	6,68	-5 593,78
3-6 miesięcy	34 572,85	14,86	36 503,48	14,07	1 930,63
6-12 miesięcy	8 265,25	3,55	61 412,00	23,68	53 146,75
12-24 miesięcy	18 835,07	8,09	4 524,82	1,74	-14 310,25
24-36 miesięcy	10 149,65	4,36	0,00	0,00	-10 149,65
powyżej 36 miesięcy	86 022,88	36,98	104 796,00	40,41	18 773,12
Razem	232 683,70	100,00	259 355,27	100,00	26 671,57

Zadłużenie lokali użytkowych w stosunku do końca 2016 roku wzrosło o kwotę 26.671,57 zł tj. o 11,47 %. Wskaźnik zadłużenia w lokalach użytkowych w stosunku do rocznego naliczenia w kwocie 1.365.789,84 zł wynosi 18,99 %.

4.6. Rozliczenia z mieszkańcami z tytułu kosztów windykacji należności

- 788.345,87 zł

4.7. Razem zadłużenia na dzień 31.12.2017 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Razem zadłużenie na 31.12.2016 rok	Razem zadłużenie na 31.12.2017 rok	Wzrost/spadek	Wzrost/spadek %
1.	2.	3.	4.	5.	6.
-	Czynsz	2 791 206,98	2 630 289,41	-160 917,57	-5,77
-	Woda	1 052 637,30	986 654,70	-65 982,60	-6,27
-	Splata kredytu	850,34	0,00	-850,34	-100,00
	Zadłużenia lokali mieszkalnych	3 844 694,62	3 616 944,11	-227 750,51	-5,92
-	Lokale użytkowe	232 683,70	259 355,27	26 671,57	11,46
-	Garaze	22 137,80	23 010,94	873,14	3,94
	Zadłużenia pozostałych lokali	254 821,50	282 366,21	27 544,71	10,81
-	Nieodzyskane zadłużenia objęte wyrokami sądowymi	654 957,65	833 059,27	178 101,62	27,19
-	Windykacja należności	772 947,34	788 345,87	15 398,53	1,99
	Zadłużenie pozostałe	1 427 904,99	1 621 405,14	193 500,15	13,55
	RAZEM ZADŁUŻENIA:	5 527 421,11	5 520 715,46	-6 705,65	-0,12

4.8. Zadłużenia z tytułu opłat lokali mieszkalnych na poszczególnych nieruchomościach

Lp.	Nr	Budynki	Pow. Budynku (m2)	Liczba lokali	Liczba osób zameld.	Razem zadłużenia	Zadłużenie na 1 m ²	Zadłużenie na lokal
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	1	Skłodowskiej 22/24	2 523,96	60	98	12 744,30	5,05	212,41
2.	2	Sikorskiego 23/25	2 523,51	60	98	24 153,04	9,57	402,55
3.	3	Skłodowskiej 18/20	2 523,51	60	101	68 911,96	27,31	1 148,53
4.	4	Sikorskiego 21	2 523,51	60	110	40 936,78	16,22	682,28
5.	5	Sikorskiego 19	2 523,51	60	99	29 996,62	11,89	499,94
RAZEM OS. SIKORSKIEGO			12 618,00	300	506	176 742,70	-	-
6.	1	Legionów Polskich 58	1 320,00	32	47	7 884,86	5,97	246,40
7.	2	Legionów Polskich 60	1 320,00	32	47	17 782,48	13,47	555,70
8.	3	Legionów Polskich 62	1 316,00	32	47	12 264,61	9,32	383,27
9.	4	Legionów Polskich 64	1 320,00	32	48	5 339,70	4,05	166,87
10.	17	Ks. Wittenberga 7	1 451,16	40	52	10 900,14	7,51	272,50
11.	21	Limanowskiego 52	1 451,16	40	54	4 395,64	3,03	109,89
12.	22	Limanowskiego 54	1 451,16	39	58	14 390,77	9,92	368,99
13.	27	Ks. Wittenberga 1	887,00	24	37	4 321,77	4,87	180,07
14.	28	Ks. Wittenberga 3	1 554,00	36	62	17 603,22	11,33	488,98
15.	29	Szarych Szeregów 1	1 554,00	36	64	16 913,03	10,88	469,81
16.	31	Szarych Szeregów 2a	1 905,00	45	79	24 570,13	12,90	546,00
17.	32	Szarych Szeregów 2b	2 186,50	65	100	32 497,76	14,86	499,97
18.	34	Andrzeja Struga 1	3 336,68	80	139	154 126,81	46,19	1 926,59
19.	36	Andrzeja Struga 3	3 365,00	80	142	41 274,56	12,27	515,93
20.	39	Szarych Szeregów 4b	2 186,50	64	92	55 007,09	25,16	859,49
21.	50	Legionów Polskich 73	1 678,12	40	74	39 308,23	23,42	982,71
22.	51	Legionów Polskich 65	1 678,12	40	64	21 934,21	13,07	548,36
23.	52	Legionów Polskich 63	1 678,12	40	73	34 061,51	20,30	851,54
24.	54	Ks. Wittenberga 8	1 678,12	40	67	5 596,15	3,33	139,90
25.	56	Legionów Polskich 74	3 336,00	80	150	19 021,33	5,70	237,77
26.	57	Legionów Polskich 76	1 668,00	40	66	9 468,74	5,68	236,72
27.	58	Andrzeja Struga 4	3 336,00	80	136	139 835,78	41,92	1 747,95
RAZEM OS. ŻEROMSKIEGO			41 656,64	1 037	1 698	688 498,52	-	-
28.	1	Mostowa 9/11	2 115,00	40	80	10 969,24	5,19	274,23
29.	2	11-go Listopada 19	2 115,00	40	71	4 661,32	2,20	116,53
30.	3	Sikorskiego 14	2 115,00	40	74	19 722,47	9,33	493,06
31.	4	Okrzei 67	2 115,00	40	88	35 433,19	16,75	885,83
32.	5	11-go Listopada 15	2 115,00	40	76	8 643,83	4,09	216,10
33.	6	Sikorskiego 12	2 115,00	40	74	3 307,71	1,56	82,69
34.	7	11-go Listopada 21	1 771,50	30	61	12 419,75	7,01	413,99
35.	8	Sikorskiego 16	1 938,50	30	60	1 863,57	0,96	62,12
36.	9	11-go Listopada 23	1 687,50	30	56	6 881,93	4,08	229,40
37.	10	11-go Listopada 25	1 803,00	30	54	6 987,10	3,88	232,90
38.	11	Sikorskiego 18	1 938,50	30	51	2 935,26	1,51	97,84
39.	12	Roosevelta 5	1 771,50	30	65	9 446,70	5,33	314,89
40.	13	Radziwiłłowska 18	280,76	15	24	63 590,49	226,49	4 239,37
41.	25	K. Brzóska 7	2 115,00	40	75	9 837,29	4,65	245,93

Lp.	Nr	Budynki	Pow. Budynku (m2)	Liczba lokali	Liczba osób zameld.	Razem zadłużenia	Zadłużenie na 1 m ²	Zadłużenie na lokal
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
42.	26	Sowińskiego 13	1 708,50	30	67	9 778,42	5,72	325,95
43.	27	Sowińskiego 15	2 115,00	40	85	11 820,25	5,59	295,51
44.	28	Sowińskiego 17	3 338,50	60	131	53 597,29	16,05	893,29
45.	50	Radziejowska 1/5	6 009,72	159	240	126 759,94	21,09	797,23
46.	96	Sowińskiego 11	1 708,50	30	62	4 188,39	2,45	139,61
RAZEM OS. BATORY			40 876,48	794	1 494	402 844,14	-	-
47.	1	Mielczarskiego 19/23	4 268,68	98	158	66 816,16	15,65	681,80
48.	2	Dekerta 15	4 288,14	99	168	40 464,63	9,44	408,73
49.	3	Mielczarskiego 11	4 286,64	99	159	43 952,89	10,25	443,97
50.	5	Łukasińskiego 1	4 288,07	99	198	39 916,45	9,31	403,20
51.	6,6	Al. Partyzantów 11/13 (6, 61)	1 819,14	36	81	26 984,85	14,83	749,58
52.	7	Okrzei 16	3 146,13	48	98	46 300,56	14,72	964,60
53.	8	Okrzei 8/14	3 188,76	48	97	14 624,94	4,59	304,69
54.	9	Okrzei 21/23	845,40	16	32	7 461,60	8,83	466,35
55.	11	Narutowicza 2	725,40	15	20	792,32	1,09	52,82
56.	12	Henryka hr. Łubieńskiego 22	693,70	14	19	8 417,84	12,13	601,27
57.	13	Narutowicza 4	534,50	12	22	3 799,73	7,11	316,64
58.	97	Łukasińskiego 9/13	2 110,01	41	63	55 472,75	26,29	1 352,99
RAZEM OS. CENTRUM			30 194,57	625	1 115	355 004,72	-	-
59.	2	Środkowa 25/27	2 816,00	60	102	19 362,40	6,88	322,71
60.	3	Ossowskiego 20	3 917,00	90	184	41 181,71	10,51	457,57
61.	4	Limanowskiego 13d	1 527,00	40	66	15 209,06	9,96	380,23
62.	5	Limanowskiego 13c	1 527,00	40	63	15 209,37	9,96	380,23
63.	6	Limanowskiego 13b	1 527,00	40	68	6 421,01	4,20	160,53
64.	7	Kościuszki 16c	1 527,00	40	56	21 662,50	14,19	541,56
65.	8	Kościuszki 16b	1 527,00	40	56	8 632,94	5,65	215,82
66.	9	Kościuszki 16a	1 527,00	40	63	12 468,71	8,17	311,72
67.	10	Limanowskiego 13a	1 527,00	40	72	5 529,55	3,62	138,24
68.	11	Środkowa 41/43	1 527,00	40	66	4 162,82	2,73	104,07
69.	12	Kościuszki 19	1 750,00	40	61	13 575,91	7,76	339,40
70.	13	Kościuszki 15/17	1 750,00	40	59	7 341,85	4,20	183,55
71.	14	Mireckiego 38/40	1 429,50	30	50	35 350,51	24,73	1 178,35
72.	15	Mireckiego 36	1 429,50	30	71	18 999,36	13,29	633,31
73.	31	Środkowa 31	1 180,20	26	35	3 397,33	2,88	130,67
74.	33	Środkowa 33	1 182,20	26	44	6 839,06	5,79	263,04
RAZEM OS. KOŚCIUSZKI			27 670,40	662	1 116	235 344,09	-	-
RAZEM OSIEDLE ZACHÓD			153 016,09	3 418	5 929	1 858 434,17	-	-
75.	2	Izy Zielińskiej 10	2 105,00	40	83	27 564,22	13,09	689,11
76.	3	Izy Zielińskiej 12	2 105,00	40	78	5 425,52	2,58	135,64
77.	5	Filipa de Girarda 3	2 105,00	40	79	59 306,93	28,17	1 482,67
78.	6	Filipa de Girarda 1	2 105,00	40	78	35 819,28	17,02	895,48
79.	7	Filipa de Girarda 7	3 066,80	55	116	8 569,81	2,79	155,81
80.	8	Izy Zielińskiej 14	3 066,80	55	102	21 969,55	7,16	399,45
81.	9	Izy Zielińskiej 16	3 066,80	55	126	31 072,45	10,13	564,95
82.	10	Izy Zielińskiej 18	3 066,80	55	115	14 147,42	4,61	257,23

Lp.	Nr	Budynki	Pow. Budynku (m2)	Liczba lokali	Liczba osób zameld.	Razem zadłużenia	Zadłużenie na 1 m ²	Zadłużenie na lokal
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
83.	11	Izy Zielińskiej 20	3 066,80	55	115	16 531,02	5,39	300,56
84.	12	Izy Zielińskiej 22	3 066,80	55	125	33 378,54	10,88	606,88
85.	13	Filipa de Girarda 15	3 017,80	54	117	14 910,39	4,94	276,12
86.	14	Filipa de Girarda 13	3 066,80	55	114	10 529,99	3,43	191,45
87.	15	Filipa de Girarda 11	3 327,00	60	116	16 454,06	4,95	274,23
88.	16	Filipa de Girarda 9	3 327,00	60	131	16 767,40	5,04	279,46
89.	18	Filipa de Girarda 8	4 286,32	98	173	84 628,46	19,74	863,56
90.	19	Filipa de Girarda 4a	1 109,00	20	38	4 059,72	3,66	202,99
91.	22	Gen. A.E. Fieldorfa-Nila 9	2 218,00	40	81	7 199,62	3,25	179,99
92.	23	Gen. A.E. Fieldorfa-Nila 11	2 218,00	40	84	13 486,42	6,08	337,16
93.	27	Filipa de Girarda 14	3 327,00	59	128	30 246,24	9,09	512,65
94.	28	Filipa de Girarda 16	3 327,00	60	124	35 807,01	10,76	596,78
95.	30	Kapitana Palaca 88	4 210,00	80	138	37 890,50	9,00	473,63
96.	93	Gen. A.E. Fieldorfa-Nila 13	2 159,45	45	95	60 344,61	27,94	1 340,99
RAZEM OS. WSCHÓD			62 414,17	1 161	2 356	586 109,16	-	-
97.	1	Kapitana Palaca 49	4 210,00	80	176	89 208,93	21,19	1 115,11
98.	2	Kapitana Palaca 47	4 210,00	80	158	47 371,83	11,25	592,15
99.	3	Parkingowa 26	1 935,50	30	71	15 976,16	8,25	532,54
100.	4	Parkingowa 24	2 582,50	40	98	5 912,65	2,29	147,82
101.	5	Parkingowa 22	2 509,00	40	97	14 810,37	5,90	370,26
102.	6	Parkingowa 20	2 509,00	40	89	13 775,83	5,49	344,40
103.	7	Parkingowa 14	2 509,00	40	86	26 950,28	10,74	673,76
104.	8	Parkingowa 18	2 509,00	40	94	20 540,13	8,19	513,50
105.	9	Parkingowa 12	1 803,00	30	63	1 981,94	1,10	66,06
106.	10	Kapitana Palaca 45	3 327,00	60	142	13 560,53	4,08	226,01
107.	11	Kapitana Palaca 43	3 327,00	60	133	25 180,15	7,57	419,67
108.	12	Kapitana Palaca 41	3 327,00	60	119	14 449,01	4,34	240,82
109.	13	Kapitana Palaca 39	3 327,00	60	107	22 276,75	6,70	371,28
110.	15	Skrowaczewskiego 33	3 066,80	55	118	88 756,69	28,94	1 613,76
111.	16	Skrowaczewskiego 31	3 066,80	55	114	69 838,86	22,77	1 269,80
112.	17	Skrowaczewskiego 29	3 066,80	55	124	54 016,89	17,61	982,13
113.	23	Skrowaczewskiego 35	3 327,00	60	135	20 428,15	6,14	340,47
114.	25	Skrowaczewskiego 25	3 811,60	70	151	18 945,98	4,97	270,66
115.	26	Skrowaczewskiego 23	3 812,00	70	148	19 025,63	4,99	271,79
116.	27	Skrowaczewskiego 19	3 327,00	60	122	10 602,95	3,19	176,72
117.	28	Skrowaczewskiego 17	3 678,00	90	165	33 073,41	8,99	367,48
118.	30	Nietrzebki 4	2 105,00	40	79	8 430,59	4,01	210,76
119.	31	Nietrzebki 20	4 230,00	80	174	15 977,14	3,78	199,71
120.	32	Nietrzebki 10	3 823,50	70	140	16 808,24	4,40	240,12
121.	33	Nietrzebki 12	3 823,50	70	162	30 661,77	8,02	438,03
122.	34	Nietrzebki 14	2 351,50	40	83	32 011,13	13,61	800,28
123.	35	Nietrzebki 16	2 351,50	40	93	16 490,76	7,01	412,27
124.	36	Nietrzebki 18	2 351,50	40	88	77 804,91	33,09	1 945,12
125.	37	Nietrzebki 22	2 351,50	40	91	32 035,43	13,62	800,89
126.	38	Parkingowa 2	1 935,50	30	65	10 982,46	5,67	366,08

Lp.	Nr	Budynki	Pow. Budynku (m2)	Liczba lokali	Liczba osób zameld.	Razem zadłużenia	Zadłużenie na 1 m ²	Zadłużenie na lokal
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
127.	39	Parkingowa 6	1 803,00	30	67	4 713,36	2,61	157,11
128.	40	Nietrzebki 24	2 351,50	40	89	8 952,90	3,81	223,82
129.	91	Parkingowa 30	1 935,50	30	75	10 296,54	5,32	343,22
130.	92	Parkingowa 28	1 935,50	30	75	8 006,15	4,14	266,87
131.	97	Parkingowa 16	1 935,50	30	56	7 013,02	3,62	233,77
132.	98	Parkingowa 4	2 351,50	40	85	31 594,03	13,44	789,85
RAZEM OS. TEKLIN			102 877,00	1 825	3 932	938 461,55	-	-
133.	1	Spółdzielcza 24	1 270,50	20	51	26 237,15	20,65	1 311,86
134.	2	Spółdzielcza 26	1 332,00	20	43	3 261,03	2,45	163,05
135.	3	Spółdzielcza 28	671,83	10	28	5 566,85	8,29	556,69
136.	4	Spółdzielcza 30	1 270,50	20	52	15 455,11	12,16	772,76
137.	6,6	Spółdzielcza 34(34, 34A)	3 133,45	50	109	9 964,51	3,18	199,29
138.	7	Spółdzielcza 32	2 053,50	40	87	11 045,87	5,38	276,15
139.	8	Spółdzielcza 38	1 148,90	20	47	5 199,55	4,53	259,98
140.	19	Skrowaczewskiego 52	2 298,19	40	97	6 615,80	2,88	165,40
141.	30	Spółdzielcza 50	988,80	32	38	9 811,73	9,92	306,62
142.	91-93	Spółdzielcza 40(A, B, C)	3 334,00	60	147	25 556,63	7,67	425,94
143.	94	Spółdzielcza 42	1 057,30	31	46	12 059,04	11,41	389,00
144.	95	Spółdzielcza 44	428,40	8	23	21 982,46	51,31	2 747,81
145.	96	Spółdzielcza 46	1 058,10	31	49	12 081,26	11,42	389,72
146.	97	Spółdzielcza 48	428,40	8	20	7 495,83	17,50	936,98
147.	98	Spółdzielcza 52	1 058,10	31	35	6 032,19	5,70	194,59
148.	99	Spółdzielcza 54	642,60	12	27	4 234,91	6,59	352,91
149.	100	Spółdzielcza 56	637,10	12	24	3 146,03	4,94	262,17
150.	101	Spółdzielcza 58	642,60	12	27	5 986,67	9,32	498,89
151.	102	Spółdzielcza 60	1 060,00	31	36	3 470,09	3,27	111,94
152.	103	Spółdzielcza 62	428,40	8	13	582,89	1,36	72,86
153.	104	Spółdzielcza 64	1 060,00	31	44	21 338,51	20,13	688,34
154.	105	Spółdzielcza 66	428,40	8	14	833,88	1,95	104,24
155.	106	Spółdzielcza 68	1 059,40	31	49	7 679,22	7,25	247,72
156.	109	Spółdzielcza 15	832,97	16	25	3 337,60	4,01	208,60
RAZEM OS. PIĘKNA			28 323,44	582	1 131	228 974,81	-	-
RAZEM OSIEDLE WSCHÓD			193 614,61	3 568	7 419	1 753 545,52	-	-
157.	Domki jednorodzinne		1 047,78	8	x	4 964,42	4,74	620,55
OGÓLEM			347 678,48	6 994	13 348	3 616 944,11	-	-

4.9. Działania windykacyjne w 2017 roku

W ramach działań windykacyjnych:

- wysłano 4.188 monitów przesądowych 7 dniowych (przesądowych), do wszystkich osób pełnoletnich zameldowanych w danym lokalu,
- wysłano 4.786 monitów 14 dniowych (przypominających),
- do e-sądu skierowano 463 pozwów,
- do Komornika przekazano 192 wniosków o egzekucję należności,
- komornik wyznaczył terminy 6 eksmisji, w tym:
 - 4 eksmisje wykonano,
 - 1 eksmisja nie odbyła się (dług został spłacony przed terminem eksmisji),
 - 1 eksmisja zawieszona (częściowa spłata długu i ugoda na spłatę reszty zadłużenia),
- z Urzędu Miasta otrzymywaliśmy dodatki :

- styczeń	56 637,83 zł
- luty	56 991,94 zł
- marzec	57 400,85 zł
- kwiecień	54 110,87 zł
- maj	53 489,33 zł
- czerwiec	58 902,21 zł
- lipiec	48 265,36 zł
- sierpień	46 729,21 zł
- wrzesień	44 620,50 zł
- październik	34 313,10 zł
- listopad	54 838,53 zł
- grudzień	62 765,63 zł

Ogółem I-XII 629 065,36 zł

X. INFORMACJA O REALIZACJI DZIAŁAŃ PROROZWOJOWYCH W ŻSM W 2017 ROKU.

Zgodnie z programem na 2017 rok uchwalonym przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, działania te są realizowane w czterech blokach tematycznych.

1. W ZAKRESIE INWESTYCJI

1.1. Dokończenie budowy 24 sztuk boksów garażowych na osiedlu Piękna przy ul. Spółdzielczej 3A.

- Budowa 2-ch zespołów garażowych (po 12 boksów każdy) przy ul. Spółdzielczej 3A-3X została zakończona i rozliczona. Okres realizacji trwał od 16.09.2016 do 31.03.2017 roku.
- Decyzję na użytkowanie 24 boksów garażowych Spółdzielnia otrzymała 04.04.2017 roku z warunkiem wykonania do dnia 30.11.2017 roku przyłącza elektroenergetycznego (przez PGE Dystrybucja S.A.). Przyłącze zostało wykonane w czerwcu 2017 roku.
- Cena 1 boksów garażowego z podatkiem VAT i gruntem pod garażem wyniosła 26.050,00 zł. Większość boksów została sprzedana.

1.2. Kontynuacja opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę trzech budynków mieszkalnych na osiedlu Piękna (przy ul. Spółdzielczej 5 i 7 oraz Werbickiego 6) z przeznaczeniem na ustanowienie w nich lokatorskich praw do lokalu, umów najmu i praw odrębnej własności lokali. Rozpoczęcie realizacji I etapu (budynek przy ul. Werbickiego 6).

- Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2016 z dnia 26.02.2016 roku biuro projektowe „PRONABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Żyrardowie przy ul. Okrzei 57 opracowało dokumentację projektowo-kosztorysową na budowę 3-ch budynków mieszkalnych typ A3, B2 i B3 na osiedlu Piękna w Żyrardowie. W dniu 31 lipca 2017 roku Spółdzielnia otrzymała prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę trzech w/w budynków.
- Na podstawie prawomocnej decyzji w listopadzie 2017 roku rozpoczęto realizację budowy budynku typu A3 przy ul. Kazimierza Werbickiego 6 w Żyrardowie. Wstępne koszty budowy, z niepełnym wykończeniem mieszkań tj. bez podłóg w kuchni i łazience, bez glazury oraz urządzeń sanitarnych kształtują się na poziomie 3.475.000,00 zł bez podatku VAT, a wstępny koszt 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustalono na:
 - 4.206,07 zł/m² dla mieszkań własnościowych
 - 4.376,37 zł/m² dla mieszkań lokatorskich.
- Inwestycja finansowana jest przy częściowym udziale środków kredytowych. Wyższa cena dla mieszkań lokatorskich, wynika z dodatkowych kosztów, związanych z kredytowaniem wyłącznie mieszkań lokatorskich.
- W budynku znajduje się 16 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 826,28 m², przy czym zgodnie z uchwałą nr 39/2017 Rady Nadzorczej ŻSM podjętej w dniu 29.09.2017 roku- 10 mieszkań będzie miało status lokatorski i 6 mieszkań status odrębnej własności.

1.3. Opracowanie koncepcji, a następnie dokumentacji na realizację budynku wielolokalowego z przeznaczeniem na ustanowienie w nim lokatorskich praw do lokali, przeznaczenie lokali pod najem i ustanowienie praw odrębnej własności lokali, na osiedlu Batorego I na działce nr 3557/25 przy ul. 11-go Listopada w Żyrardowie.

- W roku 2017 została opracowana koncepcja, a następnie kompleksowa dokumentacja projektowo kosztorysowa dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce ewidencyjnej nr 3557/25 przy ul. 11-go Listopada w Żyrardowie. W dniu 18 września 2017 roku Spółdzielnia otrzymała prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę w/w budynku.
- W budynku o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej zaprojektowano 50 lokali mieszkalnych z mieszkaniami o powierzchni użytkowej od 46,00 m² do 57,10 m². Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 2.433,00 m². Na każdej kondygnacji zaprojektowano po 10 mieszkań z centralnie umiejscowioną klatką schodową. W części piwnicznej znajdują się komórki lokatorskie, węzeł c.o. i pomieszczenia techniczne.

1.4. Dokonanie oceny ofert kredytowych na sfinansowanie budynku przy ul. 11-go Listopada i podjęcie realizacji.

- Wbrew zapowiedziom Ministerstwa Infrastruktury spółdzielczość mieszkaniowa nie została uwzględniona dotychczas, w mechanizmach uruchamiających budownictwo na wynajem. Dlatego nasze przygotowane koncepcje, oczekują na kolejne zmiany polityki mieszkaniowej, w tym zakresie.

2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI

2.1. Przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia) stropodachów w 10-ciu budynkach:

- Osiedle Centrum bl. nr 2, 3, 5.
- Osiedle Teklin bl. nr 8, 34, 35, 36, 37, 40.
- Osiedle Piękna bl. nr 7.

Prace zrealizowano w całości.

2.2. Ocieplenie przestrzeni strychu w budynku nr 33 osiedla Kościuszki.

Prace zostały zrealizowane.

2.3. Remont pokrycia dachu, z ociepleniem powierzchni styropapą w budynku nr 1 osiedla Sikorskiego.

Prace zostały zrealizowane.

2.4. Ocieplenie ścian szczytowych w 4-ch budynkach:

- Osiedle Batorego bl. nr 5, 8 i 11.
- Osiedle Teklin bl. nr 23.

Prace na wszystkich zaplanowanych budynkach zostały zrealizowane. Dodatkowo (ze środków 2018 roku) docieplono szczyty budynku nr 10 na osiedlu Batorego.

2.5. Remont wiatrolapów wraz z dociepleniem ścian bocznych, wymianą obróbek blacharskich i z ewentualną przebudową daszków w 8-u budynkach:

- Osiedle Wschód bl. nr 12 i 14.
- Osiedle Teklin bl. nr 5, 10, 13, 26, 28, 35.

Prace zostały zrealizowane w całości.

2.6. Wykonanie wewnętrznych wiatrolapów (montaż drugich drzwi wejściowych, ocieplenie i malowanie ścian wewnętrznych) w trzech budynkach:

- Osiedle Żeromskiego bl. nr 54, 56 i 58.

Prace zostały zrealizowane.

- 2.7. Usprawnienie pracy instalacji spalinowej, poprzez przebudowę i podwyższenie kominów ponad dach w budynku nr 32 osiedla Żeromskiego.**
Prace zostały zrealizowane. Instalacja spalinowa została dodatkowo uszczelniona „Alufolia”.
- 2.8. Wymiana starych okienek piwnicznych z drewnianych na plastikowe w 21 budynkach na osiedlach:**
- Osiedle Żeromskiego bl. nr 31, 32, 34, 36, 39, 54, 56, 57,
 - Osiedle Batorego bl. nr 1, 2, 7, 8, 9, 11, 12,
 - Osiedle Kościuszki bl. nr 3, 4, 5, 11, 14, 15.
- Prace zostały zrealizowane we wszystkich ujętych w planie budynkach.
- 2.9. Przebudowa instalacji gazowej wraz z montażem gazomierzy lokalowych na klatkach schodowych w 2-ch budynkach.**
- Osiedle Wschód bl. nr 22,
 - Osiedle Batorego bl. nr 3.
- Prace związane z przebudową zostały zrealizowane w całości na budynku nr 22 osiedla Wschód. Na wniosek wykonawcy realizację na budynku nr 3 osiedla Batorego przesunięto na I kwartał 2018 roku.
- 2.10. Remont i przebudowa naświetli okiennych na klatkach schodowych w dwóch budynkach typu Czerskiego.**
- Osiedle Żeromskiego bl. nr 50 i 54.
- Prace zostały zrealizowane w obydwu budynkach.
- 2.11. Budowa indywidualnych hydroforni dla dwóch budynków wysokich:**
- Osiedle Teklin bl. nr 16 i 17.
- Prace zostały zrealizowane w całości wraz z wykonaniem nowych przyłączy tych hydroforni. Nowe instalacje zostały przystosowane do aktualnych wymogów p.poż.
- 2.12. Przebudowa wodnej instalacji przeciwpożarowej w budynkach wysokich (bl. 50 przy ul. Radziejowskiej) z nawodnieniem pionów instalacyjnych wraz z wymianą instalacji hydroforni w budynku.**
Prace zostały zrealizowane w całości.
- 2.13. Modernizacja ciągów pieszych, wewnętrznych dróg osiedlowych, miejsc postojowych i parkingowych na wszystkich osiedlach.**
Prace zgodnie z przyjętymi do planu zadaniami zrealizowano na osiedlu Batorego II, na osiedlu Teklin przy budynku nr 34 i 35, na osiedlu Wschód przy budynku nr 16 i na osiedlu Piękna przy budynku nr 1 (poszerzono zatokę parkingową).

3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO-PRAWNYCH

- 3.1. Kontynuowanie akcji wymiany tracących w 2017 roku legalizację wodomierzy lokalowych Smart+ (z nakładką radiową).**
- W 2017 roku akcją wymiany objęto 33 budynki w obydwu Administracjach wymieniając 4.908 sztuk wodomierzy.
- 3.2. Kontynuowanie akcji wymiany wyeksploatowanych głowic termostatycznych na grzejnikach lokalowych (przewidziano wymianę ok. 10 tys. głowic w 82 budynkach).**
- W 2017 roku wymieniono 11.555 sztuk głowic termostatycznych (Herca) w lokalach w 76-ciu budynkach w obydwu Administracjach.
 - Wymieniono także 441 sztuk zaworów termostatycznych na grzejnikach w klatkach schodowych na nowe typu Hercules.

3.3. Kontynuowanie działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoboru nierozliczającej się wody w poszczególnych budynkach.

- Działania realizowane w tym zakresie to:
 - Nadzór nad terminową wymianą wodomierzy, które tracą ważność legalizacyjną. Dokonujemy je kompleksowo co 5 lat w grupie 1/5 budynków. Na pokrycie kosztów tej wymiany jest ustanowiony comiesięczny odpis w czynszu uwzględniający liczbę wodomierzy w lokalu.
 - Podejmowanie szybkiej reakcji na zgłoszenia przez mieszkańców, nieprawidłowości w pracy wodomierzy.
 - Wprowadzenie zdalnych odczytów wodomierzy lokalowych oraz wodomierzy głównych (u Dostawcy wody).
 - Ciągłe analizowanie wyników odczytów i formułowanie wniosków usprawniających odczyty i zmniejszających sumę wody nierozliczającej się, której poziom w 2017 roku wyniósł 3,9% w stosunku do poniesionych kosztów.

3.4. Prowadzenie działań kontrolnych i analitycznych minimalizujących dysproporcję w cenach podgrzania wody w poszczególnych budynkach.

- Przez zoptymalizowanie budynkowej stawki gotowości podgrzania wody i jej co półroczną weryfikację (przeprowadzoną w ocenie wyników analizy kosztów podgrzania), a także przez bieżące (coroczne) zmiany poziomu stawek podgrzania w poszczególnych budynkach- utrzymujemy stabilne stawki opłat za podgrzanie wody. W 2017 roku tylko w 20% budynkach poziom zaliczek był za niski.

3.5. Kontynuować współpracę z Gminą i jej służbami w kierunku usprawnienia systemu wywozu nieczystości z osiedli.

- Współpraca w tym zakresie nie jest w pełni satysfakcjonująca. Gmina nie uznaje naszych postulatów o częstszy odbiór odpadów gabarytowych- co jest przedmiotem oczekiwań naszych mieszkańców i odpowiadających za porządek służb administracyjnych.
- Ponadto Gmina nie potrafi wyegzekwować od Operatora cyklicznego mycia pojemników na śmieci (w szczególności klap zamykających), które zgodnie z miejskim regulaminem powinno być przeprowadzane raz na kwartał.
- Ogólnie stwierdzamy, że w ocenie działania naszych samorządów osiedlowych brak jest postępów zarówno jakościowych jak i organizacyjnych u obecnego Operatora wywozu.

4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO-PRAWNYCH

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

- W minionym roku, podstawowym aktem prawnym, którego postanowienia należy przenieść do statusu Spółdzielni jest znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych uchwalona w dniu 20 lipca 2017 roku.
- Uchwalona ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku weszła w życie z dniem 9 września ubiegłego roku. W efekcie tego grupa 926-u posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się członkami spółdzielni pomimo, że w przeszłości z członkostwa zrezygnowali.

- Z powodu zmian w ustawie dotyczących kosztów utrzymania mienia spółdzielni, wprowadziliśmy zmiany do regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w spółdzielni, dostosowujące jego zapisy do zgodności z ustawą.
- Wykorzystując instrukcje i materiały zawarte w opracowanym przez Związek Rewizyjny SM RP poradniku oraz uwagi i dane przekazywane podczas specjalistycznych szkoleń przygotowujemy projekt zmian w statucie spółdzielni, który będzie przedmiotem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.
- Na bieżąco śledzimy orzecznictwo sądów w sprawach spółdzielczych oraz zmiany w rozporządzeniach wydawanych przez poszczególne resorty.

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

- Ocena systemu rozliczeń kosztów eksploatacyjnych w nieruchomościach, kosztów działań remontowych oraz rozliczeń kosztów dostawy i podgrzania wody jest przedmiotem okresowych analiz dokonywanych przez służby Spółdzielni oraz przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
- Efektem ciągłego śledzenia kosztów dostaw wody są działania techniczno-organizacyjne, które pozwoliły na uzyskanie wskaźnika „nierozliczającej się wody” na niskim poziomie (3,9%).
- Śledzenie i ciągła analiza kosztów podgrzania wody oraz optymalizowanie dla każdej nieruchomości stawki gotowości podgrzania, pozwoliło nam na utrzymanie globalnych kosztów w tej działalności na ubiegłorocznym, niskim poziomie.
- O zasadach, mechanizmach i wynikach rozliczania dostarczanej wody oraz wynikach kosztów jej podgrzania informujemy mieszkańców poprzez stronę internetową Spółdzielni, poprzez media lokalne i na spotkaniach samorządowych (comiesięczne posiedzenia Rad Osiedlowych).

4.3. Dalsza intensyfikacja ciągłych działań windykacyjnych wobec dłużników, dla dalszego ograniczania poziomu zadłużeń w opłatach za lokale. Doskonalenie dotychczasowych i poszukiwanie nowych, skutecznych metod windykacyjnych.

- Służby windykacyjne Spółdzielni kontynuowały wielorakie, sprawdzone formy działań zwielokrotniając ich intensywność (wzrost ilości monitów 14 dniowych-przypominających i 7 dniowych- przesądowych, oraz wniosków do e-sądu i do komorników), piszemy o tym w dziale IX. pkt. 4.9 niniejszego Sprawozdania Zarządu.
- Problematyka zadłużeń jest przedmiotem okresowych ocen dokonywanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
- Wskaźnik zadłużenia w czynszu i wodzie w grupie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych za miniony rok obniżył się do poziomu 8,82%.

Zarząd ŻSM

XI. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI W 2018 ROKU

1. W ZAKRESIE INWESTYCJI

- 1.1. Kontynuacja rozpoczętej w listopadzie 2017 roku budowy budynku wielolokalowego typ A3 przy ul. Kazimierza Werbickiego 6 w Żyrardowie.
- 1.2. Kontynuacja oceny ofert kredytowych na sfinansowanie budowy budynków dla których Spółdzielnia przygotowała dokumentację projektową i uzyskała pozwolenie na budowę.

2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI

- 2.1. Przygotowanie i przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia):
 - Ocieplenie ścian szczytowych trzech budynków (osiedla Batorego nr 10 i 12 oraz osiedla Teklin nr 32).
 - Docieplenie uskoków od strony balkonów w czterech budynkach osiedla Teklin nr 10, 11, 13, 27 ocieplonych w latach 2004-2006.
- 2.2. Przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia) stropodachów w trzech budynkach:
 - Osiedle Teklin blok nr 4 i 6.
 - Osiedle Piękna blok nr 8.
- 2.3. Remont wiatrołapów wraz z dociepleniem ścian bocznych, wymianą obróbek blacharskich i ewentualną przebudową daszków w 5 budynkach:
 - Osiedle Teklin blok 34, 36, 37.
 - Osiedle Piękna blok nr 2, 4.
- 2.4. Ocieplenie cokołów w 3-ch budynkach:
 - Osiedle Centrum blok nr 5 wraz z remontem wiatrołapów.
 - Osiedle Teklin blok nr 27, 28.
- 2.5. Wymiana starych okienek piwnicznych z drewnianych na plastikowe w 16-u budynkach:
 - Osiedle Żeromskiego blok nr 2.
 - Osiedle Batorego blok nr 4, 6, 25, 26A, 26.
 - Osiedle Centrum blok nr 5, 11, 13.
 - Osiedle Wschód blok nr 16.
 - Osiedle Teklin blok nr 31, 32, 33, 34, 27, 28.
- 2.6. Przebudowa instalacji gazowej wraz z montażem gazomierzy na klatkach schodowych w 3-ch budynkach:
 - Osiedla Batorego bl. 3 i 4.
 - Osiedla Wschód blok nr 15.
- 2.7. Przeprowadzenie modernizacji instalacji elektrycznej w budynku osiedla Teklin nr 16 przy ul. Skrowaczewskiego 31 w celu doprowadzenia instalacji do aktualnych przepisów prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej (wyniesienie wyłącznika głównego prądu).

- 2.8. Wymiana oświetlenia klatek schodowych i piwnic na lampy LED z czujnikiem ruchu w 36-u budynkach:
- Osiedle Sikorskiego blok nr 2, 3, 4, 5.
 - Osiedle Żeromskiego blok nr 2, 17, 22, 27, 28, 29, 31, 34, 36, 56, 57, 58.
 - Osiedle Batorego blok nr 7, 9, 25, 26A.
 - Osiedle Centrum blok nr 11, 13.
 - Osiedle Wschód blok nr 2, 16, 28.
 - Osiedle Teklin blok nr 8, 9, 12, 23, 32, 37.
 - Osiedle Piękna blok nr 4, 8, Wż-4, Wż-6, Ł-6.
- 2.9. Budowa indywidualnej hydroforni wraz z wykonaniem nowego przyłącza wody do budynku osiedla Teklin nr 15.
- 2.10. Przebudowa poziomego centralnego ogrzewania wraz z wymianą zaworów podpionowych na pionach łazienkowych w 24-ch budynkach:
- Osiedle Sikorskiego blok nr 2, 3, 4, 5.
 - Osiedle Żeromskiego blok nr 17, 21, 22, 28, 29, 31, 36, 54, 56, 57, 58.
 - Osiedle Batorego blok nr 6, 9, 25.
 - Osiedle Centrum blok nr 5, 6A.
 - Osiedle Kościuszki blok nr 3, 4, 12, 13.
- 2.11. Budowa otwartej strefy aktywności (siłownia plenerowa) osiedle Teklin pomiędzy blokami nr 2A i 10.
- 2.12. Modernizacja ciągów pieszych i dróg osiedlowych, miejsc postojowych i parkingów w osiedlu Teklin, Piękna, Batorego i Kościuszki.

3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO – PRAWNYCH

- 3.1. Kontynuowanie akcji wymiany, tracących w 2018 roku legalizację wodomierzy lokalowych typu Smart+ (z nakładką radiową). W 2018 roku przewidziano wymianę 5.346 wodomierzy w 83-ech budynkach obydwu Administracji.
- 3.2. Kontynuowanie akcji wymiany termozaworów w grupie lokali w PDM (około 150), w których użytkownicy nie udostępniili w minionym roku wejścia do lokalu dla instalatorów.
- Wymiana dotychczas funkcjonujących termozaworów grzejnikowych typu Herc na grzejnikach klatek schodowych budynków w Północnej Dzielnicy Mieszkaniowej na zawory typu Herkules (z ograniczeniem dolnej granicy regulacji do + 12°C).
- 3.3. Objęcie programem termoregulacji grzejnej budynków nr 2, 3, 4, i 5 osiedla Sikorskiego, który zakłada:
- Chemiczne płukanie instalacji.
 - Remont poziomego c.o. z wymianą zaworów podpionowych.
 - Opracowanie projektu nastaw dla instalowanych w budynkach termozaworów.
 - Zainstalowanie termozaworów Herca we wszystkich grzejnikach w lokalach (ogólnie 240 lokali) co pozwoli zrationalizować koszty ogrzewania tych budynków.

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

4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO – PRAWNYCH

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

Zarząd ŻSM