

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA ROK 2016**

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia: *ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 21)*, *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)* postanowienia *Statutu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz regulaminy wewnętrzne zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.*

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie, które zwoływane jest przynajmniej raz w roku.

Rada Nadzorcza składająca się z 9 członków (do czerwca 2016 r. składała się z 11 członków) sprawuje kontrolę oraz nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni.

Zarząd jako organ kolegialny składający się z trzech członków kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

Organem doradczym Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących budynku (nieruchomości) jest **Samorząd Mieszkańców Budynku.**

Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest **Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.**

W tym także:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 6) nabywanie lokali w celu sprzedaży lub wynajmu.

Podstawowym zadaniem Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni.

Podstawowe zadania związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi polegają głównie na zapewnieniu mieszkańcom:

- *utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, właściwego stanu instalacji wewnętrznych, właściwego stanu sanitarnego budynków i ich otoczenia;*
- *nieprzerwanej dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawy wody zimnej i odbioru ścieków, dostawy energii elektrycznej i gazu, oraz zapewnienie sprawności dźwigów osobowych i domofonów,*
- *bieżących napraw, konserwacji, przeglądów technicznych budynków i instalacji,*
- *remontów budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,*
- *racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi pobieranymi z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych.*

1) Podstawowe dane statystyczne

1) Powierzchnię zasobów zarządzanych przez spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2016 przedstawia niżej podana tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Powierzchnia użytkowa 2015	Powierzchnia użytkowa 2016
I	Lokale stanowiące własność Spółdzielni	x		237 124,09	236 120,27
1	Lokale w nieruchomościach mieszkaniowych - w 98 budynkach	5285	5261	223 432,53	222 442,48
	w tym : lokale mieszkalne	5266	5242	222 458,02	221 467,97
	w tym: lokale użytkowe	19	19	974,51	974,51
2	domy jednorodzinne	1	1	110,00	110,00
3	Budynki niemieszkalne- 13 nieruchomości	x		11 517,15	11 517,15
4	Zespoły garażowe 4	134	133	2 064,41	2 050,64
II	Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych	152	148	6 331,01	6 189,18
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	137	133	5 329,78	5 187,95
2	nieruchomości lokalowe - użytkowe	15	15	1 001,23	1 001,23
III	Razem zasoby stanowiące własność Spółdzielni (I+II)	x		243 455,10	242 309,45
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych w 98 budynkach	x		100 329,60	101 319,65
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2304	2328	99 609,49	100 599,54
2	własność odrębna boksów garażowych	20	20	324,97	324,97
3	własność odrębna lokale użytkowe w b. m.	8	8	308,84	308,84
4	własność odrębna lokali użytkowych pozostałych.	1	1	86,30	86,30
V	Zasoby obce - wspólnoty mieszkaniowe 71 budynków	x		143 727,86	143 727,86
	RAZEM ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ (I+IV+V)	x		481 181,55	481 167,78

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2016 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 141,83 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 4 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 141,83 m² p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 990,05 m² p. u. (bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 24 lokali spółdzielczych,
- zmniejszeniu posiadanych garaży o 13,77 m² na skutek ustanowienia odrębnej własności jednego garażu w zespole przy ul. Wyzwolenia przy jednoczesnym zmniejszeniu zasobów zarządzanych również o 13,77 m².

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółdzielnia posiadała:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5261 lokale mieszkalne,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 133 lokale mieszkalne,
- W budynkach jednorodzinnych - 1 dom w zabudowie szeregowej.

2. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych.

1) W budynkach mieszkalnych *tytuły prawne do lokali mieszkalnych są następujące:*

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba	Udział %
1	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	205	2,65
	w tym: bez członkostwa	52	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	5101	65,96
	w tym: bez członkostwa	1260	
3	Lokale mieszkalne własnościowe prawo zajęte na działalność gospodarczą	16	0,21
	w tym bez członkostwa	3	
4	Domy jednorodzinne	1	0,01
5	Lokale mieszkalne wynajmowane	73	0,95
	w tym: bez tytułu prawnego	17	
	6 Razem lokale spółdzielcze	5396	69,78
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2328	30,12
	w tym: bez członkostwa	490	
8	Lokale mieszkalne wyodrębnione zajęte na działalność gospodarczą	9	0,11
	w tym: bez członkostwa	4	
	9 Razem lokale zarządzane odrębna własność (7+8)	2337	30,22
	OGÓŁEM (6+9)	7733	100,00

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2016 polegały na:

- 7 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 2 lokale mieszkalne – byłe spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność,
- 13 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny o statusie prawa najmu - byłe zakładowe –został zbyty w trybie przetargu i przeniesiony na odrębną własność;
- 3 lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa – byłe zakładowe- przeniesiono na odrębną własność

3) *Członkowie Spółdzielni:*

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółdzielnia zrzeszała 7218 członków;
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółdzielnia zrzeszała 7452 członków;
- W roku 2016 ubyło 234 członków.

3. Struktura funduszy Spółdzielni

1) Fundusze finansujące majątek trwały spółdzielni w latach 2015 i 2016 kształtowały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota zł		Wskaźnik %	
		Rok 2015	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2016
1	Fundusz udziałowy	431 882,41	446 049,35	0,56	0,59
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	411 073,36	314 247,68	0,53	0,42
3	Fundusz wkładów budowlanych	48 643 109,03	46 396 885,12	62,86	61,90
4	Razem fundusze podstawowe	49 486 064,80	47 157 182,15	63,95	62,91
5	Fundusz zasobów mieszkaniowych	27 193 392,97	27 084 780,19	35,14	36,14
	Fundusz zasobowy	697 940,26	709 466,76	0,90	0,94
7	Fundusz z aktualizacji wyceny	2 560,70	2 560,70	0,01	0,01
	Ogółem fundusze własne	77 379 958,73	74 953 989,80	100,00	100,00

2) Zmiany wysokości funduszy własnych – zmniejszenie o kwotę 2.425.968,93 zł spowodowane zostały:

a) Zwiększeniem funduszy własnych o kwotę 754.872,60 zł na skutek:

- Wpłaty udziałów na kwotę 24.000,00 zł Wpłat uzupełnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych na kwotę 231,30 zł
- Wpłaty wpisowego na fundusz zasobowy 11.526,50 zł;
- Wpłaty wkładów budowlanych w celu wyodrębnienia w drodze przetargu 422.900,00 zł
- Waloryzacja wkładu mieszkaniowego byłym członkom 186.201,43 zł
- Z tytułu przekształceń praw do lokali 110.013,37 zł,

b) Zmniejszeniem funduszy własnych o kwotę 3.180.841,53. zł na skutek:

- umorzenia budynków i lokali mieszkalnych oraz garaży na kwotę 2,103.005,92 zł
- umorzenia budynków i lokali niemieszkalnych na kwotę 78.036,60
- zwrotu udziałów na kwotę 9.833,06 zł
- zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego 210.694,64 zł
- zmniejszenie wkładów z tytułu wyodrębnienia lokali spółdzielczego własnościowego prawa na kwotę 638.681,76 zł
- zmniejszenie fundusz z tyt. przekształcenia praw do lokali o kwotę 140.589,55 zł

4. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

1) Koszty i przychody eksploatacji podstawowej zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Nieruchomości mieszkaniowe - lokale mieszkalne - eksploatacja	12 548 969,69	11 015 875,63	- 1 533 094,06
2	Nieruchomości mieszkaniowe media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	18 358 756,94	18 358 759,32	2,38
3	Domy jednorodzinne	1 213,15	1 188,00	- 25,15
4	Lokale mieszkalne - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	612 443,75	619 587,83	7 144,08
	Razem lokale mieszkalne (poz. 1-4)	31 521 383,53	29 995 410,78	- 1 525 972,75
5	Zespoły garażowe własnościowe prawo i wyodrębnione zarządzane	35 439,13	40 398,48	4 959,35
6	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione)	110 726,52	103 388,66	- 7 337,86
	Razem lokale poz. 5 i 6	146 165,65	143 787,14	- 2 378,51
	OGÓŁEM WYNIK GZM	31 667 549,18	30 139 197,92	- 1 528 351,26

2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2016 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 1.528.351,26 zł. Został pokryty nadwyżką powstałą w latach poprzednich w kwocie 1.080.344,02 zł, oraz z części zysku bilansowego za rok 2015 przeznaczonego na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 1.631.514,57 zł. Na pokrycie ewentualnego niedoboru w roku 2017 pozostaje jeszcze kwota 1.183.507,33 zł.

Wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2016 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela, która stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania .

3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2016 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	134 499,34	214 340,85	79 841,51
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 349 499,95	1 652 161,19	302 661,24
3	Lokale użytkowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	174 258,53	284 921,18	110 662,65
4	Inne pożytki spółdzielni	64 345,50	352 710,53	288 365,03
	Pożytki spółdzielni razem (1-4)	1 722 603,32	2 504 133,75	781 530,43
5	Pożytki nieruchomości	51 361,99	113 393,96	62 031,97
6	Zarządzanie zasobami obcymi	898 955,87	1 272 644,49	373 688,62
7	Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa	101 065,58	-	101 065,58
8	Przychody i koszty finansowe	250,94	501 678,87	501 427,93
9	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	360 432,89	499 494,43	139 061,54
	RAZEM (poz. (1-9)	3 134 670,59	4 891 345,50	1 756 674,91

- wynik w kwocie **1.756.674,91** zł stanowi zysk bilansowy brutto za rok 2016 (przed opodatkowaniem).

4) Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2015 i 2016 kształtowały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2015	Rok 2016
1	Remonty instalacji wewnętrznych	660,3	639,6
2	Remont i wymiana stolarki otworowej	73,2	141,7
3	Remont dachów i obróbki blacharskiej	23,8	46,8
4	Remont pomieszczeń wspólnego użytku	288,2	701,4
5	Remont balkonów	79,1	42,0
6	Remont infrastruktury (zielen, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	906,0	1638,7
7	Wymiana wodomierzy	26,8	3,6
8	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	317,2	54,0
9	Remonty dźwigów osobowych	302,0	383,6
10	Remonty energooszczędne i modernizacje	52,4	8,9
	Ogółem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości	2729,0	3660,3

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **1351,4 tys. zł** oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe w wysokości **139,0** tys. zł.

Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji oraz z innych tytułów w latach 2015 i 2016 przedstawiało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015		Rok 2016		Odpis na fundusz remontowy na lata 2015 i 2016
		Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m2 rocznie zł	Kwota odpisu tys. zł	Stawka zł/m2 rocznie	
1	Odpis na fundusz remontowy od budynków mieszkalnych	5.255,7		4.845,1		Wg zróżnicowanych stawek miesięcznych określonych w planie gospodarczym dla każdej nieruchomości
2	Odpis dodatkowy z tyt. wymiany okien	0,9	-	0	-	Stawki zróżnicowane ustalona w umowie z lokatorem
	OGÓŁEM zwiększenia funduszu remontowego	5.256,6	16,21	4845,1	14,94	

- 5) *Oplaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w latach 2015 i 2016* kształtowały się od 2,92 zł/m² do 4,30 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,37 do 2,16 zł/m² p. u. lokalu

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące w 2016 r zostały zatwierdzone w planie gospodarczym uchwałą Rady Nadzorczej i w kalkulacji zawierają koszty bieżącego utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy nieruchomości. Zarówno stawki opłaty eksploatacyjnej jak i wysokość odpisu na fundusz remontowy jest zróżnicowana, w zależności od wykonanych i przewidzianych do wykonania robót remontowych. Stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni są niższe z uwagi na pozyskiwane przez Spółdzielnię dochody z działalności gospodarczej.

Najniższe stawki opłat nie zawierają spłat ratalnych z tytułu uzupełnienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych za ocieplenie budynku w ramach procesu modernizacji.

Wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoborów funduszu według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. przedstawia tabela stanowiąca załącznik Nr 2 do niniejszego sprawozdania.

Zadłużenia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2015 i 2016 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015 zadłużenie zł	Rok 2016 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.476.128,94	1.523.824,60	47.695,66
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	232.532,00	246.167,64	18.390,66
2	Garaże	2.213,68	3.471,90	1.258,22
3	Lokale użytkowe	157.552,66	134.223,96	-23.328,70
	Razem	1.635.895,28	1.661.520,46	25.625,18

- 7) *Zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali w porównaniu z naliczeniami rocznymi opłat przedstawiają się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość naliczeń rocznych w tys. zł	Kwota zaległości w tys. zł	Wskaźnik % zaległości do naliczeń rocznych
1	Lokale mieszkalne			
a)	Rok 2015	29.420,0	1.476,1	5,02
b)	Rok 2016	30.123,3	1.523,8	5,06
c)	Wzrost (+), spadek (-)	703,3	47,7	0,04
2	Lokale usługowe +garaże			
a)	Rok 2015	2.997,0	159,8	5,33
b)	Rok 2016	3.044,3	137,7	4,52
c)	Wzrost(+), spadek (-)	47,3	-22,1	-0,81
3	Lokale razem			

a)	Rok 2015	32.417,0	1.635,9	5,05
b)	Rok 2016	33.167,6	1.661,5	5,01
c)	Wzrost (+), spadek (-)	750,6	25,6	-0,04

8) W zakresie windykacji należności Zarząd Spółdzielni podejmował działania dyscyplinujące członków i najemców polegające na:

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2015		Windykacja w roku 2016	
		Liczba	Na kwotę zł	Liczba	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	2251	3.647.106	1746	3.086.460
2	Sprawy skierowane do sądu	151	363.044	151	223.083
3	Uzyskane wyroki	142	342.488	81	216.514
4	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim	15	28.858	15	20.556
5	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	97	230.562	97	111.748
6	Wyroki zrealizowane – zapłacone	129	292.766	129	209.311
7	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	4	39.671	4	37.433
8	Uzyskane wyroki na eksmisję	8	77.529	8	9.619
9	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	4	25.134	4	53.602
10	Wykonane eksmisje	5	37.449	5	26.616

5. Usługi komunalne.

1) Woda i kanalizacja

- Na dostawę wody i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia posiada umowę zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Koninie. Ceny za powyższe usługi w latach, 2015, 2016 i na rok 2017 przedstawiają się w następująco

Lp.	Wyszczególnienie	Na rok 2015	Na rok 2016	Na rok 2017
1	Podstawa ceny	Uchwała Nr 20 Rady Miasta Konina z dnia 21 stycznia 2015 r. zmiana 1.03.2015r.	Uchwała nr 254 Rady Miasta Konina z dnia 27stycznia 2016 roku zmiana opłat od 01.03.2016	Uchwała nr 450 Rady Miasta Konina z dnia 25 stycznia 2017 roku zmiana opłat od 01.03.2017
2	Ceny netto bez VAT w zł / m³	11,12	12,02	12,93
	- w tym: woda zimna	4,01	4,21	4,65
	- w tym: odprowadzanie ścieków w	7,11	7,81	8,28
3	Ceny w wartościach z 8% VAT w zł/m³	12,01	12,98	13,96
	- w tym: woda zimna ³	4,33	4,55	5,02
	- w tym: odprowadzanie ścieków	7,68	8,43	8,94

- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2015 wyniosły 6.027.645,60 zł, a w roku 2016 wyniosły 6.376.213,75 zł.
- Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków ustalane są dla mieszkańców zaliczkowo i rozliczane są dwa razy w roku zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu”. W roku 2016 obowiązywał Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29 z dnia 27.09.2005;
- Zastosowane ceny opłat w zł / m³ wody są takie same, jakie stosuje dostawca,

- Ilość wody nierozliczonej w roku 2016, zgodnie regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększyła koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych.

2) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

- Z dniem 01 lipca 2013 roku świadczenie usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości przejęły lokalne jednostki gminne, w zamian za uiszczaną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Uchwałą nr 508 Rady Miasta Konina z dnia 28 grudnia 2012 roku ustalono wysokość tejże opłaty na kwotę 20 zł od jednego mieszkańca, a gdy odpady zbierane są w sposób selektywny 10 zł od jednego mieszkańca. Zgodnie z postanowieniem Uchwały Rady Miasta Konina obowiązkiem Spółdzielni jest ustalenie liczby osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, złożenie odpowiedniej deklaracji do Urzędu Miasta z ustaloną wielkością opłat miesięcznych.. Spółdzielnia zadeklarowała, że zbieranie nieczystości na terenie poszczególnych nieruchomości będzie odbywało się w sposób selektywny. Uchwałą Rady Miasta Nr 466 z dnia 22.02.2017 r. opłaty za odpady komunalne zbierane w sposób selektywny ustalone zostały w wysokości 12 zł od osoby zamieszkującej, natomiast zbierane w sposób nieselektywny ustalone zostały w wysokości 20 zł od osoby zamieszkałej..
- Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych .w roku 2015 i wyniosły 1.721.385 zł, a w roku **2016** koszty opłat wyniosły **1.682.198 zł**.

3) Gospodarka ciepła .

- Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koninie .
- Szczegółowe zasady dostawy ciepła oraz odpłatności za wykonanie usługi określa umowa zwana **umową sprzedaży ciepła nr USC 100012 zawarta w dniu 05.07.1999 r.;**
- Wysokość stawek stosowanych przez MPEC **zatwierdzona jest przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:**
- Według powyższych zasad za zakup ciepła płacono do MPEC według niżej podanych stawek:

Lp.	Wyszczególnienie	Ceny od	Ceny od	Ceny od	Ceny od	Ceny od
		01.06.2015	01.08.2015	01.05.2016	01.06.2016	01.08.2016
		Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT
1	Za zużycie ciepła – zmienne	26,60/zł/GJ	26,60/zł/GJ	26,27/zł/GJ	26,05/zł/GJ	26,04/zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	16,90 zł/GJ	16,80 zł/GJ	16,80 zł/GJ	16,80 zł/GJ	16,83 zł/GJ
3	Za zamówioną moc ciepła stałą	8,844,41 zł/MW/m-c	8,844,41 zł/MW/m-c	8.671,36 zł/MW/m-c	8.816,06 zł/MW/m-c	8.816,05 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	4.869,26 zł/MW/m-c	4.869,26 zł/MW/m-c	5.624,13 zł/MW/m-c	5.624,13 zł/MW/m-c	5.834,82 zł/MW/m

- Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w roku 2015 i na rok 2016 i na rok 2017 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2015	Na rok 2016	Na rok 2017
1	Opłata stała za ciepło	0,88 do 1,29 zł/m ² p. u. lokalu	Razem z opłatą zmienną	Razem z opłatą zmienną
2	Opłata zmienna za centralne ogrzewanie	Kwoty od 8 do 190 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 12 do 284 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 16 do 242 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do	Od 9,57 do 19,00	Od 10,59 do 19,00	Od 10,59 do 18,40

	podgrzania wody - CCW	zł/m3 ciepłej wody	zł/m3 ciepłej wody	zł/m3 ciepłej wody
--	-----------------------	--------------------	--------------------	--------------------

- f) Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2015 i 2016 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015		Rok 2016	
		Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie
1	Poniesione koszty	6.960.166,64	1,81	7.523.050,02	1,96
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.478.490,28	1,94	7.880.269,16	2,05
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	518.323,64	0,13	357.219,14	0,09

- Nadwyżki opłat za ciepło powstałe za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminami** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27września 2005 r. i uchwałą nr 31 z dnia 29.09.2015 r. podanymi do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali;
 - Rozliczenie kosztów dla 33 budynków mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia –dokonuje się w miesiącu marcu następnego roku kalendarzowego.
 - Rozliczenie kosztów dla 64 budynków mieszkalne dokonuje się po sezonie grzewczym, (trwającym od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego), czyli wg stanu na 30 czerwca z terminem rozliczenia do końca września.
 - Nadwyżka za rok 2016 dla grupy budynków rozlicznych wg stanu na 31.12 została rozliczona w miesiącu marcu 2017 r. (w kwocie 52.643,,66 zł), pozostała nadwyżka będzie rozliczona zgodnie z regulaminem.
 - Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.565,05 m².
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku 2015 wynosiły 2.690.986 zł a w roku **2016** wyniosły **2.652.637** zł,
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2015 wynosiły 152.768 a w roku **2016** wyniosły **124.659** zł.

6. Działalność inwestycyjna (budowa środków trwałych)

- 1) *Nakłady poniesione w roku obrotowym na zakup środków trwałych kształtowały się następująco:*

Lp.	Treść	Poniesione w roku obrotowym 2016	Planowane na rok 2017
1	Nakłady na przebudowę, rozbudowę, modernizację budynków i budowli	91 590,19	16 265,00
2	Nakłady na zakup gotowych środków trwałych	30 295,67	91 700,00
4	Nakłady na zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	10 200,00
	Razem nakłady	121 885,86	118 165,00
	w tym na ochronę środowiska	-	-

- w roku 2016 zostały poniesione nakłady na modernizację budynków niemieszkalnych przy ulicy 11 Listopada 2, dokumentacja przygotowawcza do budowy parkingu, 4 zestawy komputerowe, kserokopiarka i szafa biurowa

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) *W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.*
- W roku 2016 zajmowała się zarządzaniem 71 budynkami **wspólnot mieszkaniowych**, na podstawie zawartych umów.
 - Na podstawie uchwał i regulaminów **wspólnot mieszkaniowych** Spółdzielnia prowadzi dla nich obsługę zarządzania według zasad określonych w **Ustawie o własności lokali**: sprawuje dla tych

nieruchomości obsługę techniczną, księgową, sporządza dla nich rozliczenia podatkowe i sprawozdania statystyczne według zasad określonych w odpowiednich przepisach oraz dokonuje rozliczeń z właścicielami.

2) *Koszty i przychody z tej działalności w roku 2016 przedstawiały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	898.955,87	1.272.644,49	373.688,62

8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- 1) Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa współuczestniczy w organizowaniu życia społeczno kulturalnego dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Bazą tej działalności jest klub osiedlowy, w którym prowadzona jest działalność w zakresie rozwoju zainteresowań dzieci i młodzieży, oraz w zakresie zagospodarowania czasu wolnego emerytom i rencistom.
- 2) *Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2015 i 2016 przedstawiały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2015	92.156,26	0	-92156,26
2	Rok 2016	101.065,58	0	-101.065,58

- 3) Koszty działalności społecznej i kulturalno oświatowej nie stanowią składnika kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości, dlatego też wynik ujemny na tej działalności został uwzględniony w wyniku bilansowym Spółdzielni.

9. Fundusze specjalne spółdzielni:

1) *W ramach funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 Spółdzielnia posiada:*

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	136.774,77	88.846,19	71.025,50	154.595,46
2	Fundusz remontowy mienia	3.222.456,04	-	-	3.222.456,04
3	Fundusz remontowy nieruchomości	5.423.465,29	4.845.082,80	3.660.240,25	6.608.307,84
4	Razem fundusze remontowe	8.645.921,33	4,845.082,80	3.660.240,25	9.830.763,88
5	Razem fundusze specjalne	8.782.696,10	4.933.928,99	3.731.265,75	9.985.359,34

10. Założenia Spółdzielni na rok 2017 i lata następne.

Planowane założenia Spółdzielni zmierzają do lepszego zaspokajania potrzeb jej mieszkańców poprzez systematyczną poprawę stanu technicznego substancji mieszkaniowej.

- **Na rok 2017 zakładamy:**

- 1) przeprowadzenie przetargu oraz dokonanie wymiany wodomierzy ze zdalnym odczytem we wszystkich budynkach mieszkalnych,
- 2) przygotowanie dokumentacji na budowę parkingu przy pawilonie Przemysłowa 9,
- 3) malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku w 9 budynkach mieszkalnych na kwotę 680 tys. zł,
- 4) w zakresie robót elektrycznych przewidujemy wymianę tablic rozdzielczych z kompletnym wyposażeniem i zabezpieczeniem w 4 budynkach mieszkalnych (Bydgoska 12, Okólna 41, Wyzwolenia 1 Zakole 3),
- 5) wymianę opraw oświetleniowych na klatkach schodowych z czujnikiem ruchu w 17 budynkach mieszkalnych,
- 6) wymianę dźwigu w budynku mieszkalnym Dworcowa 11,
- 7) remont dźwigów w budynkach przy ulicy 11 Listopada 7, Wyzwolenia 7,9,11, Bydgoska 14,
- 8) remont i modernizację altanek śmietnikowych przy budynkach: Wyszyńskiego 2, 4, 20, 22 oraz Okólna 37
- 9) remont balkonów przy ul. Okólnej 39,
- 10) remont poszycia dachowego przy ul. Okólnej 37
- 11) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańcom przy racjonalnym poziomie opłat;

- **Na rok 2018 i dalsze lata zakładamy:**

- 1) remonty infrastruktury, instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 2) remont dźwigów w budynkach pozostałych według potrzeb,
- 3) malowanie klatek schodowych według potrzeb,
- 4) przeprowadzenie przetargu na wymianę podzielników kosztów ogrzewania na podzielniki ze zdalnym odczytem z możliwością uwzględnienia rejestracji średniej temperatury pomieszczenia ogrzewanego,
- 5) kontynuacja ustalania indywidualnych stawek opłat na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zmierzających do pełnego pokrycia ponoszonych kosztów remontowych do roku 2022,
- 6) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańcom przy racjonalnym poziomie opłat.

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały w 2016 roku stanowił **69,30 %** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią **68,66 %** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **100 %**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **30,70 %** majątku ogółem;
- 3) Przeciętne zatrudnienie w roku 2015 wynosiło 55,34 etaty, a w roku **2016** wyniosło **55,02** etatów;
- 4) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami) zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe w wysokości **1.528.351,26 zł** (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku).
- 5) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2016 w wysokości **1.448.046,91 zł** uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć:
 - na pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kwotę **50.245,97 zł**,
 - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art.5 ust.2 ustawy) kwotę **1.397.800,94 zł**.
- 6) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały przedstawione w niżej podanej tabeli:

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK	ROK	ROK
				2014	2015	2016
I	DANE BILANSOWE					
1	RZECZOQWE AKTYWA TRWAŁE	dane bilansowe	zł	70 908 318,35	68 325 228,49	65 733 741,56
2	KAPITAŁY WŁASNE	"	zł	79 330 677,04	77 379 958,73	74 953 989,80
3	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	"	zł	-		
4	MAJĄTEK OBROTOWY	"	zł	23 221 973,17	27 682 202,28	29 118 724,46
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	1 995 365,01	1 805 433,31	1 816 373,00
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	10 598 010,13	15 155 102,71	16 414 690,55
7	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	32 734 455,63	33 123 933,73	34 029 370,12
8	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	34 110 270,63	33 814 581,08	34 441 535,94
9	SUMA BILANSOWA	"	zł	94 146 001,34	96 246 976,78	94 860 943,55
10	ŚRODKI PIENIĘŻNE	"	zł	21 189 036,90	23 763 899,30	25 369 710,47
11	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	1 833 627,76	1 631 514,57	1 448 046,91
II	WSKAŹNIKI					
1	FINANSOWANIE MAJĄTKU TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI	kapitały własne / majątek trwały	%	111,85	113,25	114,02
2	WSKAŹNIK OBCIĄŻENIA MAJĄTKU TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek trwały ogółem	%	-	-	-
3	STOPA ZADŁUŻENIA	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek ogółem	%	-	-	-
4	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	%	219,12	182,66	177,39
5	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	%	199,93	156,80	154,55
6	WSKAŹNIK SZYBKOŚCI OBROTU NALEŻNOŚCI	należności pieniężne x 365 / sprzedaż netto	dni	22,00	20,00	19,00
7	WSKAŹNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	zobowiązania pieniężne x 365 / koszt sprzedaży produkcji i usług	dni	113,00	141,00	174,00

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza **jest dobra**.

Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

W 2016 r. nie wystąpiły zjawiska negatywne, wpływające na sytuację finansową Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2017 i w latach następnych.

Konin dnia 20.03.2017 r..

Podpisy Zarządu:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2016	Przychody 2016	Wynik na gzm za rok 2016	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2016 roku
1	2	3	4	5	6
1.	K. S. Wyszynskiego 2	329 598,55	320 623,99	- 8 974,56	17 215,36
2.	K. S. Wyszynskiego 4	305 077,55	293 492,43	- 11 585,12	16 106,54
3.	K. S. Wyszynskiego 6	322 316,58	313 608,39	- 8 708,19	10 798,10
4.	K. S. Wyszynskiego 8	318 655,94	308 338,61	- 10 317,33	7 978,66
5.	K. S. Wyszynskiego 10	318 248,19	300 003,81	- 18 244,38	9 283,47
6.	K. S. Wyszynskiego 12	195 769,03	183 312,77	- 12 456,26	4 002,27
7.	K. S. Wyszynskiego 14	207 861,10	197 777,45	- 10 083,65	9 769,69
8.	K. S. Wyszynskiego 16	213 687,59	205 005,33	- 8 682,26	9 155,28
9.	K. S. Wyszynskiego 18	209 183,94	197 946,15	- 11 237,79	6 776,56
10.	K. S. Wyszynskiego 20	198 862,34	187 922,38	- 10 939,96	6 588,31
11.	K. S. Wyszynskiego 22	201 336,76	188 983,99	- 12 352,77	7 097,13
12.	K. S. Wyszynskiego 23	301 397,51	281 372,35	- 20 025,16	8 099,62
13.	K. S. Wyszynskiego 34	304 230,46	291 585,17	- 12 645,29	15 811,57
14.	K. S. Wyszynskiego 36	314 649,25	299 145,69	- 15 503,56	11 010,51
15.	K. S. Wyszynskiego 38	319 534,33	305 764,33	- 13 770,00	17 259,08
16.	K. S. Wyszynskiego 40	299 621,31	286 597,14	- 13 024,17	18 898,92
17.	K. S. Wyszynskiego 46	303 962,27	287 389,07	- 16 573,20	11 720,62
18.	K. S. Wyszynskiego 48	308 040,56	288 348,29	- 19 692,27	2 872,53
19.	11 Listopada 7	462 453,23	436 474,51	- 25 978,72	11 057,34
20.	11 Listopada 13	457 265,35	437 102,04	- 20 163,31	6 838,09
21.	11 Listopada 15	469 359,58	444 368,70	- 24 990,88	7 768,57
22.	11 Listopada 17	450 878,47	418 784,50	- 32 093,97	8 567,35
23.	11 Listopada 19	259 817,32	243 056,02	- 16 761,30	11 549,10
24.	11 Listopada 21	410 072,52	384 946,75	- 25 125,77	11 342,45
25.	11 Listopada 23	428 303,01	404 136,03	- 24 166,98	15 157,17
26.	11 Listopada 24	300 084,72	287 750,52	- 12 334,20	6 936,88
27.	11 Listopada 25	458 263,10	432 941,41	- 25 321,69	16 396,19
28.	11 Listopada 28	330 757,92	314 785,74	- 15 972,18	13 860,73
29.	11 Listopada 29	443 970,55	419 893,07	- 24 077,48	7 589,62
30.	11 Listopada 30	331 379,81	311 965,19	- 19 414,62	6 927,65
31.	11 Listopada 31	463 731,57	446 767,49	- 16 964,08	19 588,46
32.	11 Listopada 33	453 934,76	441 898,94	- 12 035,82	22 647,58
33.	11 Listopada 34	409 946,54	385 983,08	- 23 963,46	12 595,94
34.	11 Listopada 36	453 935,69	431 155,94	- 22 779,75	10 927,80
35.	11 Listopada 37	365 285,41	348 038,28	- 17 247,13	17 258,83
36.	11 Listopada 38	459 332,53	431 926,82	- 27 405,71	9 397,07
37.	Wyzwolenia 1	477 111,35	449 646,50	- 27 464,85	7 794,33
38.	Wyzwolenia 4	442 836,43	419 377,43	- 23 459,00	12 513,83
39.	Wyzwolenia 5	428 605,16	404 435,29	- 24 169,87	11 195,45
40.	Wyzwolenia 7	431 097,82	405 482,32	- 25 615,50	6 990,13
41.	Wyzwolenia 9	459 372,11	437 344,68	- 22 027,43	11 271,00
42.	Wyzwolenia 11	448 851,70	421 541,99	- 27 309,71	6 987,03
43.	Wyzwolenia 19	315 262,82	299 120,28	- 16 142,54	10 982,67
44.	Wyzwolenia 21	360 238,50	340 253,75	- 19 984,75	8 509,76
45.	Wyzwolenia 23	319 537,87	307 567,06	- 11 970,81	7 795,03
46.	Zakole 3	492 433,36	470 076,29	- 22 357,07	9 485,18
47.	Zakole 6	329 401,56	321 107,54	- 8 294,02	15 867,36
48.	Zakole 8	336 752,99	322 687,96	- 14 065,03	12 207,11
49.	Zakole 10	326 704,12	312 110,29	- 14 593,83	6 955,75
50.	Zakole 12	342 370,34	327 506,93	- 14 863,41	10 064,85
51.	Zakole 16	318 414,45	313 970,50	- 4 443,95	21 877,65
52.	Sosnowa 7	334 681,85	321 587,29	- 13 094,56	10 414,55
53.	Sosnowa 17	323 612,16	309 784,98	- 13 827,18	11 982,88
54.	Sosnowa 19	324 541,30	310 748,51	- 13 792,79	14 070,85
55.	Sosnowa 21	333 984,22	316 760,40	- 17 223,82	9 070,41
56.	Okólna 31	448 698,78	419 511,44	- 29 187,34	1 100,68
57.	Okólna 35	245 489,26	225 264,53	- 20 224,73	30 747,40
58.	Okólna 37	539 588,28	510 412,06	- 29 176,22	13 410,09
59.	Okólna 39	530 699,65	497 908,65	- 32 791,00	8 797,12
60.	Okólna 41	527 965,64	500 864,50	- 27 101,14	11 070,19
61.	Harcerska 1	314 213,57	307 140,21	- 7 073,36	15 067,24
62.	Kolska 18 i 20	37 352,95	33 998,53	- 3 354,42	812,50
63.	Legionów 4	196 642,14	183 769,58	- 12 872,56	5 346,51
64.	Legionów 5	206 229,89	195 879,91	- 10 349,98	6 898,83
65.	Legionów 6	187 240,60	178 923,97	- 8 316,63	3 471,53
66.	Legionów 7	187 175,06	174 608,98	- 12 566,08	6 153,51
67.	Legionów 9	108 436,88	106 936,09	- 1 500,79	8 312,16
68.	Legionów 11	99 692,95	95 397,04	- 4 295,91	4 992,03
69.	Legionów 12	92 976,55	89 032,19	- 3 944,36	9 715,94
70.	Legionów 13	100 739,34	100 684,93	- 54,41	22 420,21

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2016	Przychody 2016	Wynik na gzm za rok 2016	Saldo rozliczeń międzykresowych na dzień 31 grudnia 2016 roku
1	2	3	4	5	6
71	Legionów 14	103 213,55	102 079,93	- 1 133,62	9 438,59
72	Bydgoska 12	295 723,37	280 051,47	- 15 671,90	8 220,51
73	Bydgoska 14	297 506,70	280 510,85	- 16 995,85	6 870,37
74	Bydgoska 16	291 942,30	271 870,97	- 20 071,33	7 907,77
75	Kosmonautów 2	306 074,04	288 305,56	- 17 768,48	11 487,41
76	Kosmonautów 12	303 743,66	286 903,29	- 16 840,37	8 321,02
77	Powstańców Wlkp. 5	140 000,45	133 464,13	- 6 536,32	5 541,70
78	Powstańców Wlkp. 7	178 973,34	164 445,56	- 14 527,78	1 722,25
79	Tuwima 2	242 782,97	237 210,28	- 5 572,69	13 862,54
80	Tuwima 4	243 021,14	236 448,36	- 6 572,78	12 105,49
81	Dworcowa 5	303 168,79	286 780,35	- 16 388,44	9 454,56
82	Dworcowa 9	311 440,37	295 004,77	- 16 435,60	5 140,12
83	Dworcowa 11	298 766,78	284 013,25	- 14 753,53	11 435,32
84	Powst. Styczniowych 2	785 286,31	732 321,66	- 52 964,65	25 357,66
85	Górnicza 12	139 862,67	132 488,45	- 7 374,22	4 615,98
86	Kolejowa 24	74 655,66	71 590,01	- 3 065,65	4 017,42
87	Broniewskiego 1	242 182,63	241 166,71	- 1 015,92	30 484,81
88	Aleje 1 Maja 1	144 680,74	137 669,10	- 7 011,64	8 365,17
89	Przemysłowa 14	322 199,79	303 035,52	- 19 164,27	8 869,75
90	Przemysłowa 16	320 635,00	302 914,15	- 17 720,85	9 043,40
91	11 Listopada 4	298 188,30	287 036,20	- 11 152,10	20 376,77
92	11 Listopada 8	294 198,65	282 360,03	- 11 838,62	11 524,33
93	11 Listopada 12	303 910,14	296 096,45	- 7 813,69	20 953,05
94	11 Listopada 14	338 376,49	318 035,25	- 20 341,24	8 277,15
95	11 Listopada 16	337 499,30	316 975,47	- 20 523,83	8 935,73
96	11 Listopada 18	320 175,01	306 961,21	- 13 213,80	13 987,26
97	11 Listopada 20	339 749,29	325 506,81	- 14 242,48	12 842,64
98	Golina Kolejowa 1	90 738,72	86 142,85	- 4 595,87	14 572,15
99	os Niesłusz dom jednor	1 213,15	1 188,00	- 25,15	1 055,90
I	RAZEM nieruchomości mieszkaniowe (własne)	31 019 666,30	29 479 211,61	- 1 540 454,69	1 059 185,38
1	Aleje 1 Maja 2	36 702,56	37 824,14	1 121,58	10 638,67
2	Aleje 1 Maja 4	20 027,83	19 941,81	- 86,02	6 378,15
3	Aleje 1 Maja 6	19 864,86	20 603,92	739,06	3 266,38
4	Kolejowa 4	14 031,97	14 242,57	210,60	1 133,73
5	Kolejowa 8	19 779,62	19 843,41	63,79	4 649,79
6	Kolejowa 26	11 450,89	12 282,17	831,28	2 416,85
7	Kolejowa 28	24 636,85	23 771,59	- 865,26	1 372,28
8	Kosmonautów 1	32 176,70	31 016,00	- 1 160,70	2 837,72
9	Energetyka 3	45 284,57	45 407,22	122,65	12 499,76
10	Dworcowa 4	26 339,59	26 212,99	- 126,60	6 705,56
11	Górnicza 11	24 990,56	26 300,96	1 310,40	- 972,55
12	Górnicza 13	21 487,01	22 093,15	606,14	2 874,38
13	Powst. Wielkopolskich 9	38 986,01	38 981,44	- 4,57	3 665,22
14	Powst. Styczniowych 5	45 283,33	48 041,29	2 757,96	11 622,28
15	Tuwima 1	41 276,74	43 263,92	1 987,18	9 197,33
16	Kard. S. Wyszyńskiego 11	105 692,13	105 028,21	- 663,92	13 066,97
17	Kard. S. Wyszyńskiego 13	76 482,33	76 452,86	- 29,47	13 085,59
18	Aleje 1 Maja 16	7 950,20	8 280,18	329,98	7 231,54
II	RAZEM nieruchomości lokalowe udziały we wspólnotach mieszkaniowych	612 443,75	619 587,83	7 144,08	108 925,09
	OGÓŁEM I+ II	31 632 110,05	30 098 799,44	- 1 533 310,61	1 168 110,47
1	Garáže Wyzwolenia 13	21 382,75	24 786,48	3 403,73	10 415,72
2	Garáže Wyzwolenia 19	2 578,05	3 248,40	670,35	2 505,01
3	Garáže Kard. S. Wyszyńskiego 28	10 303,97	11 477,28	1 173,31	2 022,30
4	Garáže Powst. Styczniowych 2	1 174,36	886,32	- 288,04	453,83
III	RAZEM - garaże	35 439,13	40 398,48	4 959,35	15 396,86
	OGÓŁEM I+ II+ III	31 667 549,18	30 139 197,92	- 1 528 351,26	1 183 507,33

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE NIERUCHOMOŚCI	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2016	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2016 r	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2016 r.	Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2016
1	2	3	4	5	6
1	K.S. Wyszyńskiego 2	293 452,91	33 645,48	11 575,24	315 523,15
2	K. S. Wyszyńskiego 4	286 772,00	33 645,48	21 346,21	299 071,27
3	K. S. Wyszyńskiego 6	263 314,74	33 645,48	9 640,37	287 319,85
4	K. S. Wyszyńskiego 8	200 535,84	29 331,96	6 563,24	223 304,56
5	K. S. Wyszyńskiego 10	197 800,69	33 645,48	9 795,19	221 650,98
6	K. S. Wyszyńskiego 12	58 489,12	16 192,56	4 906,34	69 775,34
7	K. S. Wyszyńskiego 14	88 377,99	17 349,12	4 257,76	101 469,35
8	K. S. Wyszyńskiego 16	69 341,32	17 223,84	3 025,45	83 539,71
9	K. S. Wyszyńskiego 18	140 910,41	15 788,52	22 217,81	134 481,12
10	K. S. Wyszyńskiego 20	100 362,06	14 927,28	5 346,32	109 943,02
11	K. S. Wyszyńskiego 22	99 794,19	16 770,84	7 791,89	108 773,14
12	K. S. Wyszyńskiego 23	- 70 895,99	53 473,92	25 952,69	- 43 374,76
13	K. S. Wyszyńskiego 34	121 872,42	25 881,12	54 793,97	92 959,57
14	K. S. Wyszyńskiego 36	117 749,56	25 881,12	23 831,82	119 798,86
15	K. S. Wyszyńskiego 38	113 874,41	25 898,40	13 232,11	126 540,70
16	K. S. Wyszyńskiego 40	135 631,71	17 697,24	7 726,07	145 602,88
17	K. S. Wyszyńskiego 46	133 465,96	17 697,24	40 894,71	110 268,49
18	K. S. Wyszyńskiego 48	147 762,46	15 970,68	42 494,19	121 238,95
19	11 Listopada 7	79 729,21	85 321,32	69 461,93	95 588,60
20	11 Listopada 13	- 18 130,00	93 783,12	161 668,83	- 86 015,71
21	11 Listopada 15	19 225,10	102 518,04	179 930,49	- 58 187,35
22	11 Listopada 17	- 99 515,86	101 696,04	43 641,75	- 41 461,57
23	11 Listopada 19	- 152 430,68	55 662,00	136 594,70	- 233 363,38
24	11 Listopada 21	- 217 614,15	73 901,28	- 8 467,26	- 135 245,61
25	11 Listopada 23	18 909,26	71 321,28	15 357,80	74 872,74
26	11 Listopada 24	104 202,02	15 970,68	5 863,28	114 309,42
27	11 Listopada 25	35 533,43	81 099,24	53 418,22	63 214,45
28	11 Listopada 28	18 295,30	55 249,92	14 084,61	59 460,61
29	11 Listopada 29	- 115 865,74	66 149,40	28 742,16	- 78 458,50
30	11 Listopada 30	28 397,41	58 703,04	13 288,72	73 811,73
31	11 Listopada 31	99 985,44	75 922,68	26 267,43	149 640,69
32	11 Listopada 33	147 973,54	78 223,44	21 041,12	205 155,86
33	11 Listopada 34	164 783,13	33 360,00	11 941,59	186 201,54
34	11 Listopada 36	- 42 872,86	69 595,80	7 751,21	18 971,73
35	11 Listopada 37	- 155 062,22	70 443,60	55 514,92	- 140 133,54
36	11 Listopada 38	- 57 568,96	73 622,04	6 062,17	9 990,91
37	Wyzwolenia 1	40 498,38	107 624,52	62 153,23	85 969,67
38	Wyzwolenia 4	- 97 811,31	81 902,64	25 094,31	- 41 002,98
39	Wyzwolenia 5	37 831,65	87 561,84	137 280,37	- 11 886,88
40	Wyzwolenia 7	89 327,59	83 242,56	59 430,59	113 139,56
41	Wyzwolenia 9	- 61 280,37	103 707,24	29 720,47	12 706,40
42	Wyzwolenia 11	- 119 017,01	103 129,20	43 311,13	- 59 198,94
43	Wyzwolenia 19	6 706,98	52 105,68	9 355,26	49 457,40
44	Wyzwolenia 21	- 62 267,48	55 681,56	38 370,96	- 44 956,88
45	Wyzwolenia 23	40 565,73	63 366,60	15 465,84	88 466,49
46	Zakole 3	- 99 146,69	97 510,20	23 808,94	- 25 445,43
47	Zakole 6	74 104,11	53 526,12	71 102,64	56 527,59
48	Zakole 8	69 062,56	57 404,76	71 090,29	55 377,03
49	Zakole 10	73 534,60	49 259,52	70 415,30	52 378,82
50	Zakole 12	95 075,99	60 895,56	86 055,52	69 916,03
51	Zakole 16	113 717,39	42 665,76	75 277,37	81 105,78
52	Sosnowa 7	98 515,38	49 610,04	70 938,17	77 187,25
53	Sosnowa 17	73 479,11	49 259,52	27 806,56	94 932,07
54	Sosnowa 19	85 415,97	49 647,36	28 538,95	106 524,38
55	Sosnowa 21	59 380,68	51 198,84	31 301,03	79 278,49
56	Okólna 31	181 489,33	79 585,92	38 034,15	223 041,10

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE NIERUCHOMOŚCI	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2016	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2016 r	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2016 r.	Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2016
1	2	3	4	5	6
57	Okólna 35	98 074,15	50 688,00	27 283,52	121 478,63
58	Okólna 37	144 877,45	100 539,36	14 254,49	231 162,32
59	Okólna 39	191 970,61	99 225,12	50 982,31	240 213,42
60	Okólna 41	191 754,96	90 727,56	11 501,95	270 980,57
61	Harcerska 1	61 004,57	48 900,36	68 581,63	41 323,30
62	Kolska 18 i Kolska 20	- 27 906,13	11 834,52	2 939,18	- 19 010,79
63	Powstańców Wlkp. 5	- 42 350,10	29 250,96	13 105,28	- 26 204,42
64	Powstańców Wlkp. 7	- 83 499,33	44 795,40	10 527,75	- 49 231,68
65	Aleje 1 Maja 1	- 23 739,68	33 482,88	15 328,35	- 5 585,15
66	Górnicza 12	- 46 893,38	15 786,48	47 556,75	- 78 663,65
67	Broniewskiego 1	275 121,17	25 697,88	47 200,35	253 618,70
68	Tuwima 2	132 388,71	25 697,88	37 966,24	120 120,35
69	Tuwima 4	191 249,54	25 697,88	61 552,18	155 395,24
70	Legionów 4	75 736,32	13 397,88	1 394,25	87 739,95
71	Legionow 5	122 497,74	20 900,64	620,42	142 777,96
72	Legionow 6	83 925,68	13 665,84	1 127,60	96 463,92
73	Legionów 7	52 606,26	16 613,40	643,13	68 576,53
74	Legionów 9	80 215,46	10 449,48	847,84	89 817,10
75	Legionów 11	41 134,32	10 449,48	2 113,44	49 470,36
74	Legionow 12	63 169,91	10 449,48	1 648,25	71 971,14
77	Legionów 13	106 164,48	10 449,48	1 327,50	115 286,46
78	Legionów 14	78 280,77	10 449,48	1 151,79	87 578,46
79	Kolejowa 24	40 128,31	5 517,96	334,49	45 311,78
80	Kosmonautów 2	75 090,42	38 848,32	10 269,71	103 669,03
81	Kosmonautów 12	- 13 495,91	42 028,32	17 060,67	11 471,74
82	Powst. Styczniowych 2	323 458,35	203 720,04	19 769,00	507 409,39
83	Dworcowa 5	- 47 803,73	53 984,64	21 853,28	- 15 672,37
84	Dworcowa 9	- 135 947,43	48 549,96	28 101,82	- 115 499,29
85	Dworcowa 11	- 200 691,81	43 839,96	21 948,86	- 178 800,71
86	Bydgoska 12	18 176,48	59 531,88	220 734,22	- 143 025,86
87	Bydgoska 14	21 239,19	62 613,00	217 272,44	- 133 420,25
88	Bydgoska 16	26 726,21	64 767,84	194 732,26	- 103 238,21
89	Przemysłowa 14	8 741,75	55 742,76	11 417,52	53 066,99
90	Przemysłowa 16	- 14 892,26	49 593,60	5 066,27	29 635,07
91	11 Listopada 4	189 827,59	17 685,48	41 651,97	165 861,10
92	11 Listopada 8	185 128,62	17 685,48	49 352,81	153 461,29
93	11 Listopada 12	104 607,42	17 685,48	54 005,03	68 287,87
94	11 Listopada 14	65 567,72	61 724,52	26 275,30	101 016,94
95	11 Listopada 16	9 364,03	58 232,52	41 362,09	26 234,46
96	11 Listopada 18	4 938,15	54 781,68	41 003,89	18 715,94
97	11 Listopada 20	3 782,14	53 487,60	40 589,01	16 680,73
98	Golina Kolejowa 1	- 62 031,19	29 818,20	5 679,28	- 37 892,27
	RAZEM	5 423 465,29	4 845 082,80	3 660 240,25	6 608 307,84