

Poznań dnia 03.09. 2019r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni
Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu

Zarząd Spółdzielni przedstawia sprawozdanie z wykonania prac remontowych za okres 6-ciu miesięcy 2019 roku.

W załączeniu:

- tabela poszczególnych zadań i kosztów wykonania,
- tabela naliczeń na fundusz remontowy wg stawek - 1,50 zł od stycznia do września i 1,98 zł od października do grudnia 2019 roku - zał. Nr 1 do tabeli pl. rem.

Tabela nr 1 zawiera naliczenia na planowany w 2018 roku fundusz remontowy, tabela nr 2 zawiera korektę naliczeń po przyjęciu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 13 maja br. uchwałą nr 15/19 wzrost stawki odpisu do wysokości 1,98 zł powierzchni mieszkalnej na osiedlu.

- zestawienie obrotów i sald za okres styczeń – czerwiec 2019r w zakresie konta remontowego.

Należy zauważyć że w planie remontów znaczna część kosztów to tzw. prace serwisowe polegające na bieżącym utrzymaniu infrastruktury osiedla w sprawności, gdzie bazujemy na umowach długofalowych i korzystnych stawkach roboczogodzin. Jest to tzw. utrzymanie dźwigów w tym dozór techniczny i pomiary energetyczne, serwis elektryczny części wspólnych budynków osiedla, serwis instalacyjny jw. oraz serwis węzłów cieplnych i dozór naczyń ciśnieniowych w węzłach.

Tylko w skali roku poprzedniego koszty te osiągnęły poziom rzędu 364 tysięcy zł. Zakładając także bieżące, konieczne usuwanie tzw. dewastacji gdzie koszty w skali roku szacujemy na poziomie 60 tysięcy zł. Pozostałe środki finansowe możemy przeznaczać na planowane prace remontowe.

„Wykonanie” planu remontowego przedstawione zostało, wzorem lat ubiegłych, tabelarycznie na bazie tabeli planu remontów, gdzie obok pozycji rzeczowych ujmujemy w kolumnie 4 planowane koszty brutto, a w kolumnie 5 poniesione za dany okres nakłady.

Grupa pierwsza – dźwigi – poszczególne pozycje mieszczą się w planowanych, w pozycji 1.1 ujęto przygotowywane obecnie odnawianie kabin dźwigowych. W zakresie tego zadania, poza faktycznym odnowieniem – wymianą okładzin laminowanych wymienione zostaną ścianki grodziowe kabin tzw. meblowych z wymianą drzwi przedziałowych na nowe oraz wymianą niezbędnego wyposażenia. Aktualnie rozważamy do realizacji tego zadania dwie firmy, z czego Spółdzielnia Usług Antenowych i Dźwigowych przy tożsamym zakresie proponuje znacznie niższy koszt wykonania.

Pilotażowo rozpoczynamy, zgodnie z wyborem dokonany w tym roku przez komisję techniczną rady, od dźwigów w budynku nr 18. Jeżeli, po wykonaniu, standard kabin będzie nas satysfakcjonował Zarząd podpisze w tej sprawie umowę na kolejne

dźwigi. Powyższe zadanie planujemy zrealizować w przeciągu najbliższych trzech – czterech lat.

Grupa druga – prace budowlane – zaawansowanie na poziomie planowanym. W pozycji 2.3 chcielibyśmy odnowić część klatek schodowych i wejść do budynków ale realizować to w okresie jesienno-zimowym. Wcześniej, przy udziale przedstawicieli komisji technicznej rady wytypowana zostanie partia do realizacji. W okresie 6-ciu miesięcy na planowane 445.000 zł ponieśliśmy koszty w wysokości 184.832 zł.

Grupa trzecia – dział instalacji. Tutaj znajdują się główne zadania ostatniego okresu realizacji – budowa nowej sieci wodociągowej, przyłączy do budynków, wykonanie nowych stacji podnoszenia wody tzw. zestawów hydroforowych oraz wymiana pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji.

W roku ubiegłym podłączono pierwszy budynek Nr 8 - 11 do sieci wodnej Aquanetu, w roku bieżącym zostanie wykonana sieć i przyłącza do budynków Nr 1 i 2 jednocześnie w tych budynkach zostaną zamontowane nowe dwupompowe zestawy hydroforowe.

W zakresie wymiany pionów – w roku bieżącym zrealizowane zostały roboty w budynku nr 8 i 9 natomiast w roku 2020 planujemy realizację w budynkach 10 i 11. Jednocześnie będzie to zakończenie procesu wymiany pionów wodnych na naszym osiedlu. W tej pozycji w bieżącym roku przekroczono koszty ze względu na dodatkową wymianę wszystkich kulowych zaworów podpionowych w piwnicach remontowanych budynków na zawory nowego typu oraz zaworów regulacyjnych tzw. strefowych pomiędzy poszczególnymi segmentami.

Grupa czwarta to pozostałe prace w tym remonty instalacji elektrycznych, utrzymanie infrastruktury placów zabaw i małej architektury oraz inne – nieplanowane a konieczne w tym naprawy urządzeń i innych elementów osiedla niszczonych poprzez dewastacje.

Podsumowując rozpatrywany okres: na planowaną kwotę kosztów 1.499.400 zł wykonano prace za 746.880 zł.

Z-ca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Dzielnica"

Krzysztof Mieszala

Plan remontowy na 2019 rok

Wykonanie za 6 m-cy

Lp.	Przedmiot planowanych prac i lokalizacja	Uwagi	Koszty zł. brutto	Wykon za 6 m-cy zł. brutto
1	2	3	4	5
1.	Dźwigi			
1.1	Serwis oraz bieżące naprawy urządzeń dźwigowych w tym dewastacje		188 000	70 272
1.2	Dozór techniczny dźwigów		35 000	23 520
1.3	Pomiary elektryczne instalacji dźwigów		9 000	4 536
	RAZEM		232 000	98 328
2.	Roboty budowlane			
2.1	Remont kapitalny opierzeń, posadzek balkonów i "ekranów balkonowych"		65 000	31 248
2.2	Naprawa dachów: pokrycia i opierzenia		180 000	80 997
2.3	Prace budowlane - remont elew, wymiana okien maszynowni, odnow kl schod-partery, wykł PCV	PCV, mal. parter, rem. elew XI ptr	200 000	72 587
	RAZEM		445 000	184 832
3.	Roboty instalacyjne			
3.1	Przyłącze - sieć wodna od ul. Łozowej budynku nr 1 i 2	lokale użytkowe ?	140 000	
3.2	Stacja podnoszenia wody 2 budynki - zestawy hydroforowe Grundfos	2 kpl.	84 000	44 950
3.3	Przyłącze od wodomierza gł. + instalacja przyłączenia pionów wodnych	2 kpl.	48 000	
3.4	Serwis instalacyjny	serwisant + materiały	55 000	24 104
3.5	Wymiana pionów wod. zim. ciepł, cyrkul bud nr 8 i 9 114.000 x2 budynki (16 kpl. pionów)	zwiększ. koszt 20%	218 000	237 944
3.5	Serwis - obsługa węzłów cieplnych + odkam. wymienników	serwis 52.000 poziom koszt 2015r	95 000	46 339
3.7	Remont kanalizacji sanitarnej + czyszczenie (przyłącza w gruncie do budynków)	D-21,22 (z2018r) + czyszczyć sieci deszcz	57 000	46 161
	RAZEM		697 000	399 498

4.	Roboty różne				
4.1	Prace na instalacji elektrycznej - serwis			32 000	15 018
4.2	Wymiana WLZ elektr. W budynkach mieszkalnych (przygotow. proj.)			-	-
4.3	Remont głównych zabezpieczeń elektrycznych w budynkach niskich	6 szt.		12 000	
4.4	Odnowienie - konserwacja urządzeń zabaw. dREW. I ławek			10 000	312
4.5	Konieczne naprawy - nieprzewidziane, awaryjne	5% planow funduszu		71 400	48 892
	RAZEM			125 400	64 222
6.	Projektowane koszty brutto z podatkiem Vat 8 lub 23%	Ogółem zł:		1 499 400	746 880

Planowana wielkość funduszu remontowego w pozycji nieprzewidziane - 1.428.000 zł x 5 % = 71.400 zł (poz. 4.5)

Wielkość naliczeń - zał nr 1 tabela nr 1 1.423.948 zł

Pn dnia 18.10.2018r.

Po korekcie stawki na odpis na fundusz remontowy - uchwała RN nr 15/19 z dnia 13.05.2019r. - 1.635.988 zł. tabela Nr 2
Pn dnia 03.09.2019r.

Poz. 4.5 - prace nieprzewidziane - odnowieni mieszkań wynajmow - materiał
- najem wysięgnika - likwid banera rekl.
- Dęb. 8, 9, 10, 11 likwid przyłączy wodnych
- garażop D 17 - napr bramy garaż (dewast)
- modernizacja monitoringu osiedlowego
- D 16 ABC awaryj wym pionów kanał (piwnice)
- remont oświetlenia zewn - bud niskie
- wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej
- zakup głowic termostatycznych

845 obciążono wynajmującego
2 623 obciążono sprawcę
5 366 obciążono sprawcę
713 obciążono sprawcę
4 721 obciążono sprawcę
1 237 obciążono sprawcę
2 783 obciążono sprawcę
28 899 lokale użytk D 8,9,18,19
1 705 sprzedaż dla mieszkańców
48 892 zł.

Razem :

Z-ca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Dąbrowa"

Krzysztof Mieszala

3.09.2019

Naliczenia wysokości funduszu remontowego na 2019 rok

Załącznik Nr 1 do tabeli Planu remontowego

I/p	Tytuł naliczenia	Powierz. m ²	Stawka zł/m ²	Okres	Suma zł	Suma plan zł
1.	Dźwigi				234 048	234 048
2.	Naliczenia miejsc postojowych -garażop.- bez zmian cały rok	3076,45	1,5	12 m-cy	55 376	55 376
3.	Naliczenia od lokali mieszkalnych cały rok	51917,98	1,5	12 m-cy	934 524	934 524
4.	Przewidywane BO z 2018 roku				200 000	200 000
	Razem:				1 423 948	1 423 948

tab. Nr 1

Př dn. 18.10.2018r.

poz. 3. w tym mieszk. na najem 464,3 m2 i mieszk bez tytułu praw. 652,87 m2 razem 1.114,17 m2

	Naliczenie "dźwigów" wg nowych stawek					
	1.656 osób x 11 zł	18 216				
	partery 184 osoby x 7 zł	1 288				
	razem:	19 504	x 12 m-cy		234 048	zł

Korekta po zmianie wys. odpisu stawki na f. remontowy - zmiana naliczeń od m-ca października 2019r.

I/p	Tytuł naliczenia	Powierz. m ²	Stawka zł/m ²	Okres m-cy	Suma zł	Suma plan zł
1.	Dźwigi				234 048	234 048
2.	Naliczenia miejsc postojowych -garażop.- bez zmian cały rok	3076,45	1,50	12	55 376	55 376
3.	Naliczenia od lokali mieszkalnych 9 m-cy	51917,98	1,50	9	700 893	700 893
4.	Naliczenia od lokali mieszkalnych 3 m-ce	51917,98	1,98	3	308 393	308 393
5.	Rozlicz wyniku finansow 2018 r uchwała WZ				337 278	337 278
	Razem:				1 635 988	1 635 988

tab. Nr 2

Př dn. 27.08.2019r.

poz. 3 i 4 - w tym mieszk. na najem 464,3 m2 i mieszk bez tytułu praw. 652,87 m2 razem 1.114,17 m2

Z-ca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Dziękuję"

Krzysztof M. S. 13.09.2019

Zestawienie obrotów i sald za okres 1 - Styczeń 2019 - 6 - Czerwiec 2019 z księgowaniami wstępnymi; z kontami pozabilansowymi

Nr konta: 856, 856-01, 856-02, 856-03, 856-04, 856-05, 856-06, 856-07, 856-08, 856-09, 856-10, 856-11

Nr konta	Nazwa konta	BO Wn	BO Ma	Przed Wn	Przed Ma	Za okres Wn	Za okres Ma	Obr. nar. + BO Wn	Obr. nar. + BO Ma	Saldo Wn	Saldo Ma
Za okres		(01-01)		(01-01)	(01-01)	(01-06)	(01-06)			(06)	(06)
856-04	materiały remontowe	19 750,66	0,00	0,00	0,00	-18 388,78	0,00	1 361,88	0,00	1 361,88	0,00
856-06	usługi remontowe	1 308 091,62	0,00	0,00	0,00	-660 897,61	0,00	647 194,01	0,00	647 194,01	0,00
856-08	remont dźwigów	213 311,80	0,00	0,00	0,00	-114 984,89	0,00	98 326,91	0,00	98 326,91	0,00
856-10	Fundusz remontowy ogólny	0,00	29 155,00	0,00	0,00	1 541 154,08	1 551 752,19	1 541 154,08	1 580 907,19	0,00	39 753,11
856	Fundusze remontowe	1 541 154,08	1 243 629,10	0,00	0,00	746 882,80	337 278,09	2 288 036,88	1 580 907,19	746 882,80	39 753,11

Suma dla raportu: 1 541 154,08 29 155,00 0,00 0,00 746 882,80 1 551 752,19 2 288 036,88 1 580 907,19 746 882,80 39 753,11

Koniec zestawienia.

Z-ca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Dębina"

[Podpis]
Krzysztof Mioduski

GLÓWNY KSIĘGOWY

[Podpis]
mgr Władysław Wieczorkowski

suma strony	:	1 541 154,08	29 155,00	0,00	0,00	746 882,80	1 551 752,19	2 288 036,88	1 580 907,19	746 882,80	39 753,11
suma do strony	1:	1 541 154,08	29 155,00	0,00	0,00	746 882,80	1 551 752,19	2 288 036,88	1 580 907,19	746 882,80	39 753,11