

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE ZA 2017 ROK .

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI .

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Wyszakowie jest Spółdzielnią typu lokatorsko-własnościowego . Kierownictwo Spółdzielni realizuje swoje zadania w procesie inwestycyjnym , eksploatacji przy czynnym udziale organów samorządowych .

Najwyższym organem Spółdzielni Mieszkaniowej jest Walne Zgromadzenie Członków SM „Przyszłość” .

W roku ubiegłym odbyło się Walne Zgromadzenie . Funkcję bezpośredniego nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej sprawuje Rada Nadzorcza (12 członków) . Spośród swoich członków powołała trzy komisje : Rewizyjną , Zasobów Mieszkaniowych i Pojednawczą .

W 2017 roku odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej.
Organem wykonawczym jest Zarząd Spółdzielni działający w składzie :

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1 . Prezes Zarządu | - Mirosław Marszał od 05.05.1992r. |
| 2 . Z-ca ds. Technicznych | - Jerzy Prusakowski od 15.05.2012r. |
| 3 . Członek Zarządu | - Barbara Roicka od 24.03.2009r. |

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 25 posiedzeń.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA NA DZIEŃ 31.12.2017 R.

Ogółem członków SM jest 3502.

Średnioroczna liczba osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych - 8714

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Metry średnioroczne ogółem - 199.989,39 m²
w tym :
- lokale mieszkalne - 187.520,12 m²
- lokale użytkowe - 6.968,07 m²
- garaże i stanowiska postojowe - 5.501,20 m²

Stan zasobów na dzień 31.12.2017 r. wynosi :

- 102 budynki w tym 93 mieszkalne
- 3696 mieszkań
- 113 garaży
- 108 stanowisk postojowych

1. Koszty działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2017 r. wyniosły :
a) koszty działalności podstawowej - 18.321,6 tys.zł.

z tego :

- koszty eksploatacji	- 8.463,1 tys.zł.tj.	42,32 zł./m ² rocznie
- koszty wody i ścieków	- 3.074,6 tys.zł.tj.	352,83 zł./os. rocznie
- koszty gazu	- 560,4 tys.zł.tj.	83,64 zł./os. rocznie
- koszty ciepła	- 6.223,5 tys.zł.tj.	32,00 zł./m ² rocznie

w tym :

- mienie nieruchomości - 17.919,5 tys.zł.
- mienie SM - 402,1 tys.zł.

b) pozostałe koszty operacyjne

(opłaty sądowe , komornicze ,
odpisy aktualizujące i inne)

- 80,2 tys.zł.

Ogółem koszty

- 18.401,8 tys.zł.

2. Przychody działalności spółdzielni mieszkaniowej w 2017 r. wyniosły :

a) przychody działalności podstawowej	- 19.988,2 tys.zł.
z tego :	
- eksploatacja	- 8.269,5 tys.zł.
- woda	- 3.079,7 tys.zł.
- gaz	- 694,9 tys.zł.
- energia cieplna	- 7.944,1 tys.zł.
w tym :	
- mienie nieruchomości	- 18.375,1 tys.zł.
- mienie SM	- 1.613,1 tys.zł.
b) przychody finansowe (odsetki od lokat , rach.bankowych , nieterminowe płatności czynszu)	- 188,1 tys.zł.
c) pozostałe przychody operacyjne (zwrot kosztów sądowych , komorniczych , zast.prawnego, inne)	- 368,4 tys.zł.
Ogółem przychody	- 20.544,7 tys.zł.

Działalność podstawowa (bezwynikowa) na mieniu nieruchomości za 2017 r. zamknęła się wynikiem (-) 1.260,7 tys.zł.

Działalność wynikowa (z pozostałej działalności) Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2017 r. zamknęła się zyskiem brutto 1.683,0 tys.zł. , który po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 226,7 tys.zł. daje zysk netto (nadwyżkę bilansową) w kwocie 1.456,3 tys.zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami za energię ciepłą w 2017 r. wyniosła 1.720,6 tys.zł i została rozliczona z lokatorami w m-cu III/2018 r.

Zarząd przedłoży Walnemu Zgromadzeniu wnioski o przeznaczenie nadwyżki bilansowej w 100% na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

**Koszty jednostkowe gospodarki
zasobami mieszkaniowymi w 2017 roku .**

L.p.	Wyszczególnienie	zł./m ² pow.użytkowej- miesięcznie w 2017 r.
I.	Koszty eksploatacji	3,04
	w tym:	
1.	Materiały	0,07
2.	Energia elektryczna	0,17
3.	Pozostałe koszty (amortyzacja , pozostałe opłaty ,podatki , ogłoszenia , ubezpieczenia)	0,03
4.	Wynagrodzenia bezosobowe i narzuty	0,02
5.	Usługi obce	0,17
6.	Narzut kosztów ogólnych (płace i narzuty , usługi informatyczne , pocztowe ,telekomunikacyjne , prawne , materiały , szkolenia ,opłaty , podatki , prowizje bankowe , pozostałe)	0,69
7.	Podstawowy odpis na fundusz remontowy	0,87
8.	Konserwacja	0,52
9.	Narzut kosztów administracyjno- technicznych	0,49
10.	Koszty mienia ogólnego	0,01
II.	Podatek od nieruchomości	0,15
III.	Wieczyste użytkowanie gruntu	2,76
IV.	Woda i ścieki	29,40 zł/os.
V.	Gaz	6,87 zł/os.
VI.	Koszty ciepła	2,67 zł/m ²
VII.	Dźwigi	9,05 zł/os.
VIII.	Wywóz nieczystości	8,00 zł/os.

3. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów w 2017 roku :

a) stan funduszu na początek 2017 r.

- 2,1 tys.zł.

b) zwiększenie środków finansowych w 2017 roku na
fundusz remontowy :

- 2.018,2 tys.zł.

- odpis od lokali mieszkalnych

- 1.957,7 tys.zł.

- odpis od lokali użytkowych	- 60,5 tys.zł.
c) zmniejszenia w ciągu 2017 r. :	- 1.843,1 tys.zł.
- wymiana wodomierzy	- 628,1 tys.zł.
- remont płyt balkonowych	- 23,2 tys.zł.
- remont rurociągu c.o.	- 39,4 tys.zł.
- malowanie klatek	- 205,6 tys.zł.
- place zabaw i piaskownice	- 18,5 tys.zł.
- wymiana okien	- 121,9 tys.zł.
- drogi, parkingi, chodniki	- 174,5 tys.zł.
- remont dźwigów	- 258,5 tys.zł.
- remont stropodachu	- 95,2 tys.zł.
- remont elewacji	- 147,0 tys.zł.
- instalacje odgromowe	- 99,5 tys.zł.
- pozostałe zmniejszenia	- 5,2 tys.zł.
(ogłoszenia w prasie , wypłaty odszkodowań, zabezpieczenie ścian, obniżenie nawierzchni i inne)	
- roboty wykonane przez G.B.R. i konserwatorów .	- 26,5 tys.zł.
Stan funduszu remontowego na koniec 2017 roku	- 177,2 tys.zł.

4. Wykonanie rzeczowe robót remontowych zasobów mieszkaniowych SM .

1) Siłami własnymi wykonaliśmy :

- wymianę okien na klatkach schodowych – 3 szt.,
- usunięcie przecieków z dachów, rynien, naprawę obróbek blacharskich - wpisanych do książki zgłoszeń 246 szt.,
- naprawę i regulację drzwi wejściowych, okienek piwnicznych i klatkowych, oraz inne roboty stolarskie, murarskie, ślusarskie wpisane do książki zgłoszeń – 833 szt.,
- usunięcie zagrzybień w 13 lokalach,
- naprawę tynków w lokalach, klatkach schodowych oraz garażach,
- konserwację, uzupełnienie nowych znaków drogowych oraz oznaczenie poziomych miejsc parkingowych na osiedlach,

- prześwietlenie istniejących drzew, sadzenie nowych drzew i krzewów,
- konserwację placów zabaw,
- konserwację ławek parkowych przed budynkami i na placach zabaw,
- tablice ogłoszeń – 25 szt.,
- naprawę pionów hydraulicznych po awariach w lokalach mieszkalnych,
- odśnieżenie chodników oraz zjazdów do garaży,
- wykonanie i montaż stojaków na rowery - 18szt.,
- wymianę rynien – Gen. J. Sowińskiego 49,
- wywóz liści i gałęzi z terenów zielonych do utylizacji,
- 40 szt. słupków chodnikowych oraz konserwację istniejących,
- rozwożenie i ustawienie na okres zimowy skrzyń na piach oraz uzupełnienie piachu w okresie zimowym,
- częściowy remont dachu nad [REDAKTOWANE] – Gen. J. Sowińskiego 83,
- wykonanie i montaż pochwytyłów zejść do piwnic oraz nowe trzepaki – Gen. J. Sowińskiego 49A,
- wymianę skrzynek pocztowych -34 szt. oraz wymianę zamków do skrzynek-30 szt.
- malowanie garażu – Geodetów 52A,
- czyszczenie posadzek w garażach Gen. J. Sowińskiego 49A i Geodetów 52A,
- wywóz starych mebli, sprzętu AGD, choinek itp. gabarytów do utylizacji,
- montaż antyptaków – Gen. J. Sowińskiego 49A.

2) Konserwatorzy usuwali awarie, dokonywali naprawy, świadczyli usługi łącznie - 4526 zgłoszeń.

3) Mieszkańcy we własnym zakresie przy częściowym zwrocie kosztów wymienili 310 szt. okien.

4) Wykonawcy z zewnątrz wyłonieni w drodze przetargu wykonali :

- remont nawierzchni chodników	- 584 m ² .
- remont nawierzchni ulic i parkingów	- 779 m ² .
- wymianę wodomierzy	- 5410 szt.
- malowanie klatek schodowych	- 8827 m ²
- remont docieplenia ścian	- 1104 m ² .
- remont płyt balkonowych	- 8 szt.
- remont instalacji odgromowej	- 8316 m ² .
- remont rurociągu c.o.	- 39360 zł.
- docieplenie stropodachu	- 690 m ² .
- dostawę i montaż wind	- 2 kpl. (272160 zł.)
- wymianę nawierzchni placu zabaw	- 17627 zł.
- koszenie traw	- 84000 zł.
- wycinkę drzew i cięcie żywopłotu	- 14000 zł.

IV. Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2017 r.

Ogółem obciążenie lokali należących do zasobów SM na dzień 31.12.2017 r.

wynosiło :

- 18.480.892,68 zł.

w tym :

- lokale mieszkalne

- 16.114.927,19 zł.

- lokale użytkowe

- 2.365.965,49 zł.

Zadłużenie lokali w przedziale od 0 do nieskończoności

wynosiło :

- 1.583.598,11 zł. ,

co stanowi 8,57% do ogólnego obciążenia lokali , spadło o 1,64% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku,

w tym :

- lokale mieszkalne - 1.549.766,26 zł. tj. 9,62%
- lokale użytkowe - 33.831,85 zł. tj. 1,43%

W 2017 roku wysłano 634 szt. monitów do osób zalegających w opłacie czynszu. Przekazano do sądu 30 spraw. Z tego zapadło 27 wyroków sądowych. Spraw sądowych w toku 3, do komornika przekazano 42 sprawy. Ogółem spraw u komornika 185, ściągalność od 75 spraw, w toku 105 spraw. Rozpatrzone 34 podania dotyczące spłaty długów.

W 2017 roku dopłatę z Opieki Społecznej do czynszu otrzymały 3 osoby na kwotę 6.808,00 zł., a z Urzędu Miasta dofinansowanie do mieszkań w postaci dodatków mieszkaniowych otrzymało 87 osób na kwotę 149.632,22 zł.

V. Zatrudnienie i wynagrodzenie .

Średnie zatrudnienie w 2017 roku wyniosło - 56,2 osoby.

Wykorzystano fundusze płac (osobowy + bezosobowy) w wysokości - 2.928.053,71 zł.

Średnie miesięczne wynagrodzenie na 1-go zatrudnionego pracownika w Spółdzielni w 2017 roku po odjęciu kwot z tytułu : odpraw emerytalnych , rentowych , nagród jubileuszowych , ekwiwalentów za urlopy wypoczynkowe po rozwiązaniu umowy o pracę, ZUS wyniosło brutto 3.519,61 zł. tj. 77,71% średniej krajowej 4.529,19 zł. (przeciętnego wynagrodzenia w strukturze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku).

Bilans SM za 2017 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 97.564.227,48 zł. i składa się z następujących pozycji :

Aktywa	Kwota w zł.	Pasywa	Kwota w zł.
A . Majątek trwały	85.083.964,88	A . Kapitał własny	87.164.659,28
B . Majątek obrotowy	12.419.168,70	B . Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: długoterminowe	10.399.568,20

		zobowiązania	3.037.045,64
		zobowiązania krótkoterminowe	5.049.607,64
		rozliczenia międzyokresowe	2.312.914,92
C. Należne wpłaty na fundusz podstawowy	61.093,90		
Suma bilansowa	97.564.227,48		97.564.227,48

Bilans wraz z załącznikami został sporządzony i był przedmiotem badania przez Biegłego Rewidenta.

Całość materiału z badania bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie przedstawiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 17.04.2018 r.

Zarząd :

1. **PREZES ZARZĄDU**
mgr inż. Mirosław Marszał
2. **Z-ca PREZESA ZARZĄDU**
d/s technicznych
inż. Jerzy Prusakowski
3. **Członek Zarządu**
Barbara Roicka
Zarządca Nieruchomości
Nr Licencji 2574