

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE ZA 2007 ROK .

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI .

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

Najwyższym organem Spółdzielni Mieszkaniowej było Zebranie Przedstawicieli Członków – 54 osoby .

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

W 2007 roku odbyło się 9 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 - Bogusław Pakieła od 01.07.1992r.
- 3 . Członek Zarządu – Gł.Księgowy - Henryka Małyko od 12.06.1990r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 27 posiedzeń .

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA NA DZIEŃ 31.12.2007 R.

Ogółem członków SM jest 3918 w tym współmałżonków	- 155
z tego :	
- zamieszkałych	- 3637
- oczekujących na mieszkania	- 281
Liczba zamieszkałych w zasobach spółdzielczych	- 10.503 osoby

III. GOSPODARKA LOKALOWA .

W roku sprawozdawczym zakończono budowę segm. II i III budynku wielorodzinnego na osiedlu Kościuszki z 28 lokalami mieszkalnymi , oraz kontynuowano budowę segm.I , który oddany będzie w 2008 roku .

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .

Metry średnioroczne ogółem	- 191.765,43m ²
w tym :	
- lokale mieszkalne	- 183.216,32m ²
- lokale użytkowe	- 8.549,11m ²

Stan zasobów na dzień 31.12.2007 r. wynosi :

- 95 budynki w tym 91 mieszkalne
- 3622 mieszkania
- 58 garaży
- 63 stanowisk garażowych

1 . Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2007 r. wyniosły :

a) koszty eksploatacji i ciepła - 14.197,2 tys.zł.

z tego :

- koszty eksploatacji	- 8.943,4 tys.zł.tj.	46,64 zł./m ² rocznie
- koszty ciepła	- 5.253,8 tys.zł.tj.	27,40 zł./m ² rocznie

b) pozostałe koszty operacyjne (opłaty sądowe , komornicze , należności nieściągalne i inne)	- 162,5tys.zł.
c) koszty finansowe (odpisy aktualizacyjne odsetki)	- 173,7tys.zł.
d) koszty usług zewnętrznych	- 3,4tys.zł.
Ogółem koszty	- 14.536,8tys.zł.

2. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły :

a) przychody z eksploatacji i ciepła	- 14.317,3tys.zł.
z tego :	
- eksploatacja	- 9.063,5tys.zł.
stanowi 63,30%	
- ciepło	- 5.253,8tys.zł.
stanowi 36,70%	
w tym :	
- od lokali mieszkalnych	- 13.068,2tys.zł.
- od lokali użytkowych	- 1.249,1tys.zł.
b) przychody finansowe (odsetki od lokat , rach.bankowych , nieterminowe płatności czynszu)	- 537,3tys.zł.
c) pozostałe przychody operacyjne (zwrot kosztów sądowych , komorniczych , zast.prawnego, inne)	- 115,2tys.zł.
d) pozostałe przychody usług zewnętrznych	- 22,5tys.zł.
Ogółem przychody	- 14.992,3tys.zł.
Nadwyżka przychodów nad kosztami	- (+)455,5tys.zł.
Podatek dochodowy	- (-)186,1tys.zł.

Całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2007 rok
zamknęła się wynikiem dodatnim w kwocie netto - (+)269,4tys.zł.

Nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości (+) 269,4tys.zł. przeniesiono jako rozliczenia międzyokresowe przychodów do rozliczenia w roku następnym . Zarząd przedłoży propozycję do Walnego Zgromadzenia dotyczące przeniesienia tej nadwyżki w całości na fundusz remontowy .

Porównanie kosztów jednostkowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2006-2007 .

L.p.	Wyszczególnienie	zł./m ² pow.użytkowej- miesięcznie	
		2006 r.	2007 r.
I.	Koszty eksploatacji	1,65	1,85
	w tym:		
1.	wynagrodzenie w ramach GZM, narzuty na wynagrodzenia , inne świadczenia pracow.(ZUS,fundusz świad. socj.-odpis.)	0,34	0,34
2.	Materiały	0,02	0,11
3.	Energia elektryczna	0,14	0,15
4.	Wywóz nieczystości	0,23	0,21
5.	Pozostałe koszty (podatki , usługi komin, serwisowe , pocztowe ,telekomunik., ubezpieczenia)	0,41	0,52
6.	Narzut kosztów ogólnych (płace i narzuty – prac.biurowi+zarząd , materiały , szkolenia)	0,51	0,52
II.	Odpis na fundusz remontowy	0,88	0,81
III.	Konserwacja	0,41	0,31
IV.	Woda i kanalizacja	0,69	0,69
V.	Gaz	0,25	0,21
VI.	Koszty ciepła	2,31	2,28
VII.	Dźwigi	5,97zł/os.	5,52zł/os.

3. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów w 2007 roku :

a) na początek 2007 r. stan funduszu remontowego	- 251,9tys.zł.
b) zwiększenie środków finansowych w 2007 roku na fundusz remontowy :	- 2.256,6tys.zł.
- odpis od lokali mieszkalnych ,	- 1.758,8tys.zł.
- odpis od lokali użytkowych ,	- 97,1tys.zł.
- przekształcenie mieszkań ,	- 400,7tys.zł.
c) zmniejszenia w ciągu 2007 r. :	- 2.508,6tys.zł.
- wiatrołapy ,	- 375,5tys.zł.
- krycie dachów ,	- 10,9tys.zł.
- malowanie klatek ,	- 271,8tys.zł.
- wymiana okien i drzwi ,	- 521,3tys.zł.
- wymiana wodomierzy ,	- 223,5tys.zł.
- drogi i parkingi ,	- 1.003,7tys.zł.
- remont stropodachu ,	- 4,4tys.zł.
- usługi obce – pozostałe ,	- 12,8tys.zł.
- place zabaw ,	- 3,8tys.zł.
- pozostałe zmniejszenia ,	- 11,0tys.zł.
(ogłoszenia w prasie , wypłaty odszkodowań)	
- roboty wykonane przez G.B.R. i konserwatorów ,	- 69,9tys.zł.
Stan funduszu remontowego na koniec 2007 roku	- 19,00zł.

4. Wykonanie rzeczowe prac remontowych zasobów mieszkaniowych SM .

a) siłami własnymi wykonaliśmy :

- naprawę odpadających tynków w 15 lokalach ,
- odgrzybienie ścian w 21 lokalach ,
- usunięcia 202 szt. przecieków dachowych , rynien , rur spustowych ,
. ogniomurków ,
- 701 napraw drzwi , samozamykaczy , okien na klatkach schodowych i w
. piwnicach ,
- 35 замуrowań otworów drzwiowych z otynkowaniem i pomalowaniem
. wiatrołapów przy wymianie drzwi wejściowych ,
- wymianę 318 szt. okien na klatkach schodowych i piwnicach ,
- wykonanie 8 szt. nowych wiatrołapów przy ul.Gen.J.Sowińskiego 43 i 45,
- 37 szt. wycieraczek do obuwia ,

- wykonanie i zabetonowanie 134 słupków na terenach osiedli ,
- udrożnienie kanałów wentylacyjnych w 19 lokalach ,
- wykonanie 2 nowych piaskownic ,
- pomalowanie 14 pralni i suszarni ,
- wykonanie rur spustowych dodatkowych na budynkach przy
. ul. Gen.J.Sowińskiego 49 i 53 ,
- wykonanie 11 nowych włączów dachowych ,
- pomalowanie przejścia pod budynkiem przy ul. 11 Listopada 52 ,
- zamurowanie 10 otworów po okienkach piwnicznych przy
. ul.Gen.J.Sowińskiego 32 i Prosta 11 ,
- pokrycie 6 wiatrołapów papą termozgrzewalną ,
- remont sali konferencyjnej ,
- naprawa pomostu budynku przy ul. Geodetów 52A ,
- oświetlenie parkingów przy ulicach 11 Listopada 16 i 18 , Pułtuska 143 ,
. 1 Maja 3 i 13 , Geodetów 62 ,
- wymiana 25 szt. lamp oświetleniowych ,
- przeróbka instalacji deszczowej w budynku przy ul. Gen.J.Sowińskiego 81 ,
Konserwatorzy usuwali awarie , dokonywali napraw , świadczyli usługi 4786
razy.

b) wykonawcy z zewnątrz wyłonieni w drodze przetargu wykonali :

- wymianę 42 szt. drzwi wyjściowych ,
- pomalowanie 46 klatek schodowych ,
- remont 470 mb opasek budynków ,
- wymianę 3304 liczników wody ,
- 2568m² parkingów ,
- 2017 m² chodników ,
- bieżące konserwacje trawników i żywopłotów ,
- montaż 46 szt. wiatrołapów ,
- remont uliczek osiedlowych i istniejących zatok parkingowych z wymianą
. nawierzchni na pow.4657m² ,
- bieżące konserwacje urządzeń placów i zabaw ,
- okresowe przeglądy techniczne instalacji gazowej i przewodów
. wentylacyjnych .

Mieszkańcy we własnym zakresie przy częściowym zwrocie kosztów wymienili 694 okna w 177 lokalach .

V. Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2007 r.

Ogółem obciążenie lokali należących do zasobów SM na dzień 31.12.2007 r. wynosiło :

- w tym :
- lokale mieszkalne - 13.130.346,01 zł.
 - lokale użytkowe - 1.125.787,40 zł.

Zadłużenie lokali w przedziale od 0 do nieskończoności

wynosiło : - 1.733.225,36 zł. ,

co stanowi 12,1% do ogólnego obciążenia lokali zmalało o 2,6% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku ,

w tym :

- zadłużenie lokali mieszkalnych - 1.654.011,29 zł.
- zadłużenie lokali użytkowych - 79.214,07 zł.

Po uwzględnieniu rozliczenia wody z terminem płatności do 31.01.08 r.

zadłużenie czynszowe wynosiło 1.465.354,56 zł. co stanowi 10,3% do ogólnego obciążenia lokali .

W 2007 roku wysłano 1345 szt. monitów do osób zalegających w opłacie czynszu . Przekazano do sądu 104 sprawy . Zapadło 41 wyroki sądowe . Spraw w toku było – 9 , u komornika – 84 , ścigalność od 34 dłużników .

Zawieszonych spraw u Komornika – 7 . Rozpatrzono 109 podań dotyczących spłaty długów . Wyroków eksmisyjnych zapadło – 17 .

Zarząd wspólnie z Członkami Rady Nadzorczej zaprosił na rozmowę indywidualnych 48-miu członków z największymi zaległościami . Z grona członków w omawianym okresie wykluczono 9 osób.

W 2007 roku dopłatę z Opieki Społecznej do czynszu otrzymała 1 osoba na kwotę 900 zł. , a z Urzędu Miasta dofinansowanie do mieszkań w postaci dodatków mieszkaniowych otrzymało 299 osób na kwotę 441.338,44 zł.

VI. Zatrudnienie i wynagrodzenie .

Średnie zatrudnienie w 2007 roku wyniosło - 58 osób .

Wykorzystano fundusze płac w wysokości - 2.032.223,57 zł.

Średnie miesięczne wynagrodzenie na 1-go zatrudnionego pracownika w Spółdzielni za 2007 rok po odjęciu kwot z tytułu : odpraw emerytalnych , rentowych , nagród jubileuszowych , ekwiwalentów za urlopy wypoczynkowe wyniosło brutto 2.157,93 zł. tj. 74,90% średniej krajowej 2.880,97 zł. (przec. wynagr. w strukturze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku).

Bilans SM za 2007 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 191.346.888,16 zł. i składa się z następujących pozycji :

Aktywa	Kwota w tys.zł.	Pasywa	Kwota w tys.zł.
A . Majątek trwały	183.974.784,62	A . Kapitał własny	181.691.614,21
B . Majątek obrotowy	7.372.103,54	B . Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: długoterminowe zobowiązania	9.655.273,95 5.994.251,35
		zobowiązania krótko-terminowe	3.396.998,52
		rozliczenia międzyokresowe	264.024,08
Suma bilansowa	191.346.888,16		191.346.888,16

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

Całość materiału z badania bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie przedstawiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 06.05.2008 r.

VII. Działalność Samorządowa .

W spółdzielni działa 5 Rad Osiedlowych . Współpracują one z Radą Nadzorczą i Zarządem SM , szczególnie w zakresie poprawy warunków zamieszkiwania , zagospodarowania terenów osiedlowych , odbioru robót i.t.p.
Przewodniczący Rad Osiedlowych zapraszani są na posiedzenia Rady Nadzorczej SM .

Zarząd : **PREZES ZARZĄDU**

1. *mgr inż. Mirosław Marszał*

2. **Z-ca PREZESA ZARZĄDU**
d/s Technicznych
Bogusław Pakiela

GŁÓWNY KSIĘGOWY
3. **CZŁONEK ZARZĄDU**
mgr Henryka Matysko