

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE ZA 2008 ROK .

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI .

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Wyszkanie 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 Nadzwyczajne Zebrania Przedstawicieli oraz Walne Zgromadzenie . 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 2008 roku odbyło się 8 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 24 posiedzenia .

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA NA DZIEŃ 31.12.2008 R.

Ogółem członków SM jest 3977 w tym współmałżonków	- 157
z tego :	
- zamieszkałych	- 3701
- oczekujących na mieszkania	- 276
Liczba zamieszkałych w zasobach spółdzielczych	- 10.372 osoby

III. GOSPODARKA LOKALOWA .

W roku sprawozdawczym zakończono budowę segm. I budynku wielorodzinnego na osiedlu Kościuszki z 23 lokalami mieszkalnymi .

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .

Metry średnioroczne ogółem	- 195.182,12m ²
w tym :	
- lokale mieszkalne	- 184.393,24m ²
- lokale użytkowe	- 7.627,80m ²
- garaże i stanowiska postojowe	- 3.161,08m ²

Stan zasobów na dzień 31.12.2008 r. wynosi :

- 96 budynki w tym 92 mieszkalne
- 3645 mieszkania
- 60 garaży
- 61 stanowisk postojowych

1 . Koszty działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2008 r. wyniosły :

a) koszty eksploatacji i ciepła - 14.852,8 tys.zł.

z tego :

- koszty eksploatacji	- 9.475,6tys.zł.tj.	48,94 zł./m ² rocznie
- koszty ciepła	- 5.377,2tys.zł.tj.	27,77 zł./m ² rocznie

b) pozostałe koszty operacyjne (opłaty sądowe , komornicze , należności nieściągalne i inne)	- 35,5tys.zł.
c) koszty finansowe (odpisy aktualizacyjne odsetki)	- 0,1tys.zł.
d) koszty usług zewnętrznych	- 4,2tys.zł.
Ogółem koszty	- 14.892,6tys.zł.

2. Przychody działalności spółdzielni mieszkaniowej w 2008 r. wyniosły :

a) przychody z eksploatacji i ciepła	- 14.564,9tys.zł.
z tego :	
- eksploatacja	- 9.187,7tys.zł.
stanowi 63,08%	
- ciepło	- 5.377,2tys.zł.
stanowi 36,92%	
w tym :	
- od lokali mieszkalnych	- 13.359,6tys.zł.
- od lokali użytkowych	- 1.205,3tys.zł.
b) przychody finansowe (odsetki od lokat , rach.bankowych , nieterminowe płatności czynszu)	- 398,6tys.zł.
c) pozostałe przychody operacyjne (zwrot kosztów sądowych , komorniczych , zast.prawnego, inne)	- 83,8tys.zł.
d) pozostałe przychody usług zewnętrznych	- 23,1tys.zł.
Ogółem przychody	- 15.070,4tys.zł.
Nadwyżka przychodów nad kosztami	- (+)177,8tys.zł.
Podatek dochodowy	- (-)155,5tys.zł.
Całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2008 rok zamknął się wynikiem dodatnim w kwocie netto	- (+)22,3tys.zł.

Po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą nadwyżki przychodów z własnej działalności SM „Przyszłość” na pokrycie kosztów eksploatacji w wysokości (+)598,9tys.zł. powstała nadwyżkę kosztów nad przychodami z działalności podstawowej w wysokości (-) 268,9tys.zł. przeniesiono jako rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w roku następnym . Zarząd przedłoży propozycje do Walnego Zgromadzenia dotyczące przeniesienia nadwyżki bilansowej w wysokości (+) 291,2tys.zł. w 50% na fundusz remontowy i 50% na fundusz zasobowy zgodnie z zapisem w Statucie SM.

Koszty jednostkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2008 roku .

L.p.	Wyszczególnienie	zł./m ² pow.użytkowej- miesięcznie w 2008 r.
I .	Koszty eksploatacji	2,88
	w tym:	
1.	Materiały	0,07
2.	Energia elektryczna	0,16
3.	Wywóz nieczystości	0,30
4.	Pozostałe koszty (podatki , usługi komin, serwisowe , pocztowe ,telekomunik., ubezpieczenia)	0,17
5.	Narzut kosztów ogólnych (płace i narzuty – obsługi informatyczne , remont biura , materiały , szkolenia)	0,67
6.	Podstawowy odpis na fundusz remontowy	0,78
7.	Konserwacja	0,32
8.	Narzut kosztów administracyjno- technicznych	0,41
II.	Podatek od nieruchomości	0,13
III.	Wieczyste użytkowanie gruntu	0,35
IV.	Woda i kanalizacja	14,15zł/os.
V.	Gaz	6,03zł/os.
VI.	Koszty ciepła	2,31
VII.	Dźwigi	7,24zł/os.

3. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów w 2008 roku :	
a) zwiększenie środków finansowych w 2008 roku na fundusz remontowy :	
- odpis od lokali mieszkalnych ,	- 2.080,9tys.zł.
- odpis od lokali użytkowych ,	- 1.770,1tys.zł.
- dodatkowe zwiększenia (nadwyżka z 2007 r.) ,	- 37,8tys.zł.
- pozostałe wpływy	- 269,9tys.zł.
b) zmniejszenia w ciągu 2008 r. :	- 3,1tys.zł.
- malowanie klatek ,	- 1.864,5tys.zł.
- wymiana okien i drzwi ,	- 227,6tys.zł.
- skrzynki pocztowe ,	- 624,9tys.zł.
- drogi i parkingi ,	- 152,4tys.zł.
- remont elewacji ,	- 493,2tys.zł.
- pozostałe zmniejszenia ,	- 50,3tys.zł.
(ogłoszenia w prasie , wypłaty odszkodowań)	- 97,2tys.zł.
- roboty wykonane przez G.B.R. i konserwatorów ,	- 218,2tys.zł.
Stan funduszu remontowego na koniec 2008 roku	- 216,4tys.zł.

4. Wykonanie rzeczowe prac remontowych zasobów mieszkaniowych SM .

- a) siłami własnymi wykonaliśmy :
- naprawę odpadających tynków w 17 lokalach ,
 - usunięcia 128 szt. przecieków dachowych , rynien , rur spustowych ,
 - . ogniomurków ,
 - wymianę 191 szt. okien na klatkach schodowych i piwnicach ,
 - 29 szt. wycieraczek do obuwia ,
 - wykonanie i zabetonowanie 137 słupków oraz 20 znaków drogowych
 - . na terenach osiedli ,
 - wykonanie 2 nowych piaskownic ,
 - pomalowanie 9 pralni i suszarni ,
 - wykonanie 15 nowych włazów dachowych ,
 - pomalowanie przejścia pod budynkiem przy ul. 11 Listopada 52 ,
 - pokrycie wiatrołapów papą termozgrzewalną na pow.104m² ,
 - malowanie pomostu budynku przy ul. Geodetów 52A ,

- oświetlenie parkingów przy ulicach 11 Listopada 12 , Pułtуска 155 ,
 - . 1 Maja 11 , Geodetów 74 i 76 ,
 - przeróbkę instalacji deszczowej w budynkach przy ul.Gen.J.Sowińskiego 53,49
 - pomalowanie 25 szt. wiatrołapów ,
 - pomalowanie klatki schodowej po pożarze w budynku przy
 - ..ul.Gen.J.Sowińskiego 83 kl.IV ,
 - remont ściany kominowej w budynku przy ul. Gen.J.Sowińskiego 28A ,
 - wymianę posadzki na ostatnim piętrze w budynku przy ul.11 Listopada 42 kl.I ,
 - wymianę posadzki na płytki terakota w budynku przy ul.Gen.J.Sowińskiego 51
 - . kl. I w korytarzu – 5 kondygnacji oraz w budynku przy ul. 11 Listopada 52 kl.II
 - ..w korytarzu - 3- ch kondygnacji ,
 - remont szczytów (kołkowanie) w budynkach 11 Listopada 5,7,9 i Pułtуска 25 ,
 - remont ściany wjazdowej do garażu podziemnego w bud. Geodetów 52 A ,
 - pokrycie dachu na lokalu użytkowym przy ul. Geodetów 76 z wyjątkiem dachu
 - . przy lokalu nr 9 ,
 - przyłącze sanitarne do budynku przy ul. 11 Listopada 42 .
- Konserwatorzy usuwali awarie , dokonywali napraw , świadczyli usługi 4570 razy .

b) wykonawcy z zewnątrz wyłonieni w drodze przetargu wykonali :

- montaż 22 szt. wiatrołapów i 10 szt. zadaszeń drzwi ,
- pomalowanie 29 klatek schodowych ,
- remont 773 mb opasek budynków ,
- 1529m² parkingów ,
- 2036 m² chodników ,
- bieżące konserwacje trawników i żywopłotów ,
- remont uliczek osiedlowych i istniejących zatok parkingowych z wymianą
- . nawierzchni na pow. 2188m² ,
- bieżące konserwacje urządzeń placów i zabaw ,
- okresowe przeglądy techniczne instalacji gazowej i przewodów
- . wentylacyjnych .

Mieszkańcy we własnym zakresie przy częściowym zwrocie kosztów wymienili 933 okna w 246 lokalach .

V. Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2008 r.

Ogółem obciążenie lokali należących do zasobów SM na dzień 31.12.2008 r. wynosiło : - 16.242.306,97 zł.
w tym :
- lokale mieszkalne - 14.777.527,67 zł.
- lokale użytkowe - 1.164.779,30 zł.

Zadłużenie lokali w przedziale od 0 do nieskończoności wynosiło : - 1.133.737,99 zł. ,
co stanowi 6,98% do ogólnego obciążenia lokali zmalało o 5,12% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku ,

w tym :
- zadłużenie lokali mieszkalnych - 1.086.802,88 zł.
- zadłużenie lokali użytkowych - 50.935,11 zł.

Po uwzględnieniu rozliczenia wody z terminem płatności do 15.02.2009 r. zadłużenie czynszowe wynosiło 950.454,48 zł. co stanowi 5,85% do ogólnego obciążenia lokali .

W 2008 roku wysłano 457 szt. monitów do osób zalegających w opłacie czynszu Przekazano do sądu 22 sprawy . Zapadło 18 wyroków sądowych .
Spraw sądowych w toku było – 4 , u komornika – 57 , ściągalność od 37 dłużników , w toku 20 spraw . Rozpatrzono 76 podań dotyczących spłaty długów .

W 2008 roku dopłatę z Opieki Społecznej do czynszu otrzymała 1 osoba na kwotę 960 zł. , a z Urzędu Miasta dofinansowanie do mieszkań w postaci dodatków mieszkaniowych otrzymało 226 osób na kwotę 329.847,37 zł.

VI. Zatrudnienie i wynagrodzenie .

Średnie zatrudnienie w 2008 roku wyniosło - 58 osób .
Wykorzystano fundusze płac w wysokości - 2.0310.375,12 zł.
Średnie miesięczne wynagrodzenie na 1-go zatrudnionego pracownika w Spółdzielni za 2008 rok po odjęciu kwot z tytułu : odpraw emerytalnych , rentowych , nagród jubileuszowych , ekwiwalentów za urlopy wypoczynkowe

wyniosło brutto 2.499,52 zł. tj. 78,75% średniej krajowej 3.174,08 zł.
(przeciętnego wynagrodzenia w strukturze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku).

Bilans SM za 2008 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 160.770.872,22 zł. i składa się z następujących pozycji :

Aktywa	Kwota w tys.zł.	Pasywa	Kwota w tys.zł.
A . Majątek trwały	152.963.767,34	A . Kapitał własny	149.931.254,53
B . Majątek obrotowy	7.807.104,88	B . Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: długoterminowe zobowiązania	10.839.617,69
		zobowiązania krótko-terminowe	6.004.423,02
		rozliczenia międzyokresowe	3.800.165,97
			1.035.028,70
Suma bilansowa	160.770.872,22		160.770.872,22

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

Całość materiału z badania bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszku przedstawiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19.05.2009 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 itp. Przewodniczący Rad Osiedlowych zapraszani są na posiedzenia Rady Nadzorczej SM .

Zarząd :

1.



2.



3.



BIEGLY REWIDENT
Konrad Prusiecki
3254/2975