

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE ZA 2012 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 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 2012 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 do 21.02.2012r.
- Jerzy Prusakowski od 15.05.2012r. |
| 3 . Członek Zarządu | - Barbara Roicka od 24.03.2009r. |

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 24 posiedzenia.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA NA DZIEŃ 31.12.2012 R.

Ogółem członków SM jest 3844 z tego :

- zamieszkałych - 3662
- oczekujących na mieszkania - 182

Liczba osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych - 9568

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .

Metry średnioroczne ogółem - 196.563,80m²

w tym :

- lokale mieszkalne - 185.364,21m²
- lokale użytkowe - 7.041,01m²
- garaże i stanowiska postojowe - 4.158,58m²

Stan zasobów na dzień 31.12.2012 r. wynosi :

- 96 budynków w tym 92 mieszkalne
- 3648 mieszkań
- 112 garaży
- 61 stanowisk postojowych

1. Koszty działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2012 r. wyniosły :

a) koszty działalności podstawowej - 17.182,7 tys.zł.

z tego :

- | | | |
|-------------------------|---------------------|----------------------------------|
| - koszty eksploatacji | - 7.556,8tys.zł.tj. | 38,86zł./m ² rocznie |
| - koszty wody i ścieków | - 2.693,1tys.zł.tj. | 278,07zł./os. rocznie |
| - koszty gazu | - 736,9tys.zł.tj. | 95,45zł./os. rocznie |
| - koszty ciepła | - 6.195,9tys.zł.tj. | 32,20 zł./m ² rocznie |

w tym :

- mienie nieruchomości - 16.733,0 tys.zł.
- mienie SM - 449,7 tys.zł.

b) pozostałe koszty operacyjne (opłaty sądowe , komornicze , należności nieściągalne i inne)	-	61,4tys.zł.
c) koszty finansowe	-	0,1tys.zł.
Ogółem koszty	-	17.244,2tys.zł.

2. Przychody działalności spółdzielni mieszkaniowej w 2012 r. wyniosły :

a) przychody działalności podstawowej	-	17.482,4tys.zł.
z tego :		
- eksploatacja	-	7.883,8tys.zł.
- woda	-	2.691,7 tys.zł.
- gaz	-	711,0 tys.zł.
- energia cieplna	-	6.195,9tys.zł.
w tym :		
- mienie nieruchomości	-	16.032,6tys.zł.
- mienie SM	-	1. 449,8tys.zł.
b) przychody finansowe (odsetki od lokat , rach.bankowych , nieterminowe płatności czynszu)	-	477,0tys.zł.
c) pozostałe przychody operacyjne (zwrot kosztów sądowych , komorniczych , zast.prawnego, inne)	-	214,0tys.zł.
Ogółem przychody	-	18.173,4tys.zł.

Działalność podstawowa (bezwynikowa) Spółdzielni Mieszkaniowej

„Przyszłość” za 2012 r. zamknęła się wynikiem 299,7 tys.zł. , w tym :

- z mienia nieruchomości	-700,4 tys.zł.
- z mienia SM	1.000,1 tys.zł.

Po podjęciu przez Radę Nadzorczą decyzji o pokryciu kosztów eksploatacji nieruchomości (-700,4 tys.zł.) przychodami z mienia SM (1.000,1 tys.zł.)

powstała nadwyżka w kwocie 299,7 tys.zł. , którą przeniesiono jako rozliczenia międzyokresowe przychodów do rozliczenia w roku następnym .

Działalność wynikowa (z pozostałej działalności) Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2012 r. zamknęła się zyskiem brutto 629,5 tys.zł. , który po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 243,8 tys.zł. daje zysk netto (nadwyżkę bilansową) w kwocie 385,7 tys.zł.

Zarząd przedłoży Walnemu Zgromadzeniu wniosek o przeznaczenie nadwyżki bilansowej w 50% na fundusz zasobowy i w 50% na fundusz remontowy spółdzielni.

Koszty jednostkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2012 roku .

L.p.	Wyszczególnienie	zł./m ² pow.użytkowej- miesięcznie w 2012 r.
I .	Koszty eksploatacji	3,10
	w tym:	
1.	Materiały	0,08
2.	Energia elektryczna	0,19
3.	Wywóz nieczystości	0,31
4.	Pozostałe koszty (amortyzacja , pozostałe opłaty ,podatki , ogłoszenia , ubezpieczenia)	0,05
5.	Wynagrodzenia bezosobowe i narzuty	0,03
6.	Usługi obce	0,21
7.	Narzut kosztów ogólnych (płace i narzuty , usługi informatyczne , pocztowe ,telekomunikacyjne , prawne , materiały , szkolenia ,opłaty , podatki , prowizje bankowe , pozostałe)	0,65
8.	Podstawowy odpis na fundusz remontowy	0,75
9.	Konserwacja	0,39
10.	Narzut kosztów administracyjno- technicznych	0,43
11.	Koszty mienia ogólnego	0,01
II.	Podatek od nieruchomości	0,15

III.	Wieczyste użytkowanie gruntu	1,61
IV.	Woda i ścieki	23,17zł/os.
V.	Gaz	7,95zł/os.
VI.	Koszty ciepła	2,68zł/m ²
VII.	Dźwigi	6,69zł/os.

3. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów w 2012 roku :

a) stan funduszu na początek 2012 r.	- 7,9tys.zł.
b) zwiększenie środków finansowych w 2012 roku na fundusz remontowy :	- 1.867,7tys.zł.
- odpis od lokali mieszkalnych	- 1.668,2tys.zł.
- odpis od lokali użytkowych	- 40,1tys.zł.
- dodatkowe zwiększenia (nadwyżka z 2011 r.)	- 159,4tys.zł.
c) zmniejszenia w ciągu 2012 r. :	- 1.825,5tys.zł.
- remont płyt balkonowych	- 100,8tys.zł.
- wiatrołapy	- 3,4 tys.zł.
- malowanie klatek	- 261,8tys.zł.
- wymiana wodomierzy	- 478,5tys.zł.
-wymiana okien i drzwi	- 138,3tys.zł.
- drogi i parkingi	- 424,1tys.zł.
- remont opasek	- 46,3tys.zł.
- remont elewacji	- 156,4tys.zł.
- wymiana zaworów odpowietrzających	- 55,5tys.zł.
- pozostałe zmniejszenia	- 24,8tys.zł.
(ogłoszenia w prasie , wypłaty odszkodowań, materiały , remont płyt balkonowych , opaski wokół budynku , praca podnośnika)	
- roboty wykonane przez G.B.R. i konserwatorów .	- 135,6tys.zł.
Stan funduszu remontowego na koniec 2012 roku	- 50,1tys.zł.

4. Wykonanie rzeczowe robót remontowych zasobów mieszkaniowych SM .

1) Siłami własnymi wykonaliśmy :

- wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach – 204 szt.
- malowanie pralni i suszarni – 6 kpl.

- usunięcia przecieków z dachów, rynien i obróbek blacharskich - 198 zgłoszeń.
- regulację drzwi wejściowych, naprawę okienek piwnicznych i klatkowych, oraz inne roboty stolarskie, murarskie, ślusarskie wpisane do książki zgłoszeń – 846 szt.
- usunięcie zagrzybień w 16 lokalach ,
- naprawę tynków w 15 lokalach ,
- nową terakotę w 7 wiatrołapach ,
- nowe tablice ogłoszeń - 30szt.
- prześwietlenie drzew, cięcie krzewów, utylizację gałęzi,
- konserwację placów zabaw,
- konserwację ławek parkowych przed budynkami i na placach zabaw, znaków drogowych na osiedlach,
- naprawę wyłazów dachowych, szklenie okien piwnicznych przed sezonem zimowym,
- naprawę pionów hydraulicznych po awariach w lokalach mieszkalnych,
- usuwanie sopli lodu z rynien, odśnieżanie chodników, zjazdów do garaży,
- docieplenie ściany obudowy naczynka wzbiorczego na 2 budynkach,
- rozbiórkę popękanych ścianek z luksferów przy 8 wiatrołapach,
- remont cokołu – Sowińskiego 51,
- krycie dachu nad sklepem [REDAKTOWANE] papą podkładową,
- nową rynnę na budynku Sowińskiego 32,
- zabezpieczenia przed siadaniem przez młodzież na poręczach i murkach oporowych podjazdach dla niepełnosprawnych - 11 Listopada 52 str. południowa,
- montaż stojaków na rowery - 17szt.
- malowanie 2-ch klatek schodowych w budynku Sowińskiego 49 i 1Maja 1.

2) Konserwatorzy usuwali awarie, dokonywali napraw, świadczyli usługi łącznie - 4634 zgłoszenia.

3) Mieszkańcy we własnym zakresie przy częściowym zwrocie kosztów wymienili 367 szt. okien w 122 lokalach.

4) Wykonawcy z zewnątrz wyłonieni w drodze przetargu wykonali :

- remont nawierzchni chodników - 577 m².
- przebudowę nawierzchni ulic i parkingów. - 2190 m².
- remont elewacji - 2825 m².
- remont płyt balkonowych - 36 szt.
- remont opasek przy budynkach - 541 m.
- malowanie klatek schodowych - 37 szt.
- wymianę wodomierzy - 5404 szt.
- montaż zaworów odpowietrzających - 515 szt.
- przebudowę wjazdu z ul. Sowińskiego na drogę osiedlową
- zmianę zagospodarowania terenu przed budynkiem 11 Listopada 52/str. południowa
- dwukrotne cięcie żywopłotów,
- pięciokrotne koszenie trawników na powierzchni 21,5 ha.

IV. Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2012 r.

- Ogółem obciążenie lokali należących do zasobów SM na dzień 31.12.2012 r. wynosiło :
- 17.930.137,97 zł.
- w tym :
- lokale mieszkalne - 15.763.721,42 zł.
 - lokale użytkowe - 2.166.416,55 zł.

Zadłużenie lokali w przedziale od 0 do nieskończoności

wynosiło :

- 1.837.599,49 zł. ,

co stanowi 10,25% do ogólnego obciążenia lokali , zmniejszyło się o 0,17% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku,

w tym :

- lokale mieszkalne - 1.740.894,86 zł. tj. 11,04%
- lokale użytkowe - 96.704,63 zł. tj. 4,46%

W 2012 roku wysłano 493 szt. monitów do osób zalegających w opłacie czynszu Przekazano do sądu 64 sprawy. Zapadło 52 wyroki sądowe .

Spraw sądowych w toku 12, do komornika przekazano 35 spraw. Ogółem spraw u komornika 98, ściągalność od 33 spraw , w toku 76 spraw .

Rozpatrzono 53 podania dotyczące spłaty długów .

W 2012 roku dopłatę z Opieki Społecznej do czynszu otrzymały 4 osoby na kwotę 3 112,57 zł. ,a z Urzędu Miasta dofinansowanie do mieszkań w postaci dodatków mieszkaniowych otrzymało 142 osoby na kwotę 236.491,96 zł.

V. Zatrudnienie i wynagrodzenie .

Średnie zatrudnienie w 2012 roku wyniosło - 54 osoby .

Wykorzystano fundusze płac (osobowy + bezosobowy) w wysokości - 2.367.063,42 zł.

Średnie miesięczne wynagrodzenie na 1-go zatrudnionego pracownika w Spółdzielni w 2012 roku po odjęciu kwot z tytułu : odpraw emerytalnych , rentowych , nagród jubileuszowych , ekwiwalentów za urlopy wypoczynkowe po rozwiązaniu umowy o pracę, ZUS wyniosło brutto 2.927,43 zł. tj. 78,65% średniej krajowej 3.722,28 zł. (przeciętnego wynagrodzenia w strukturze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku).

Bilans SM za 2012 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 113.382.655,17 zł. i składa się z następujących pozycji :

Aktywa	Kwota w zł.	Pasywa	Kwota w zł.
A . Majątek trwały	101.356.891,02	A . Kapitał własny	101.429.728,87

B . Majątek obrotowy	12.025.764,15	B . Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: długoterminowe zobowiązania	11.952.926,30 3.832.537,32
		zobowiązania krótkoterminowe	5.154.730,69
		rozliczenia międzyokresowe	2.965.658,29
Suma bilansowa	113.382.655,17		113.382.655,17

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 29.04.2013 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. **PREZES ZARZĄDU**
mgr inż. Mirosław Marszał
2. **Z-ca PREZESA ZARZĄDU**
d/s technicznych
Jerzy Prusakowski
3. **Członek Zarządu**
Barbara Roicka
Zarządcą Nieruchomości
Nr Licencji 2574

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax (0-29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 0-501 593 320
NIP 762-000-37-46