

**SPRAWOZDANIE**  
**ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE ZA 2013 ROK .**

**I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI .**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Wyszku 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 2013 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 | - 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**  
**31.12.2013 R.**

Ogółem członków SM jest 3784 z tego :		
- zamieszkałych		- 3690
- oczekujących na mieszkania		- 94
Średnioroczna liczba osób zameldowanych w zasobach spółdzielczych		- 9219

### III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .

Metry średnioroczne ogółem		- 196.542,28m <sup>2</sup>
w tym :		
- lokale mieszkalne		- 185.364,29m <sup>2</sup>
- lokale użytkowe		- 7.016,31m <sup>2</sup>
- garaże i stanowiska postojowe		- 4.161,68m <sup>2</sup>

Stan zasobów na dzień 31.12.2013 r. wynosi :

- 101 budynków w tym 92 mieszkalne
- 3645 mieszkań
- 114 garaży
- 61 stanowisk postojowych

1. Koszty działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2013 r. wyniosły :

a ) koszty działalności podstawowej - 17.326,2 tys.zł.

z tego :

- koszty eksploatacji	- 7.475,7tys.zł.tj.	38,44zł./m <sup>2</sup> rocznie
- koszty wody i ścieków	- 2.777,9tys.zł.tj.	301,32zł./os. rocznie
- koszty gazu	- 647,2tys.zł.tj.	88,93zł./os. rocznie
- koszty ciepła	- 6.425,4tys.zł.tj.	33,04 zł./m <sup>2</sup> rocznie

w tym :

- mienie nieruchomości		- 16.952,5 tys.zł.
- mienie SM		- 373,7 tys.zł.

b ) pozostałe koszty operacyjne - 140,4tys.zł.  
(opłaty sądowe , komornicze ,  
należności nieściągalne i inne)

**Ogółem koszty** - 17.466,6tys.zł.

2. Przychody działalności spółdzielni mieszkaniowej w 2013 r. wyniosły :

a ) przychody działalności podstawowej - 19.654,8tys.zł.

z tego :

- eksploatacja - 8.093,4tys.zł.

- woda - 2.762,3 tys.zł.

- gaz - 673,1 tys.zł.

- energia cieplna - 8.126,0tys.zł.

w tym :

- mienie nieruchomości - 18.047,1tys.zł.

- mienie SM - 1. 607,7tys.zł.

b ) przychody finansowe - 504,2tys.zł.

(odsetki od lokat , rach.bankowych ,  
nieterminowe płatności czynszu)

c ) pozostałe przychody operacyjne - 362,8tys.zł.

(zwrot kosztów sądowych , komorniczych ,  
zast.prawnego, inne)

**Ogółem przychody** - 20.521,8tys.zł.

**Działalność podstawowa** (bezwynikowa) Spółdzielni Mieszkaniowej

„Przyszłość” za 2013 r. zamknęła się wynikiem 628,0 tys.zł. , w tym :

- z mienia nieruchomości -598,4 tys.zł.

- z mienia SM 1.226,4 tys.zł.

Po podjęciu przez Radę Nadzorczą decyzji o pokryciu kosztów eksploatacji nieruchomości (-598,4 tys.zł.) przychodami z mienia SM (1.226,4 tys.zł.)

powstała nadwyżka w kwocie 628,0 tys.zł. , którą przeniesiono jako rozliczenia międzyokresowe przychodów do rozliczenia w roku następnym .

**Działalność wynikowa** (z pozostałej działalności ) Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2013 r. zamknęła się zyskiem brutto 725,7 tys.zł. , który po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 298,2 tys.zł. daje zysk netto (nadwyżkę bilansową) w kwocie 427,5 tys.zł.

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

### **Koszty jednostkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2013 roku .**

L.p.	Wyszczególnienie	zł./m <sup>2</sup> pow. użytkowej- miesięcznie w 2013 r.
I.	Koszty eksploatacji	3,08
	w tym:	
1.	Materiały	0,08
2.	Energia elektryczna	0,19
3.	Wywóz nieczystości	0,34
4.	Pozostałe koszty (amortyzacja , pozostałe opłaty ,podatki , ogłoszenia , ubezpieczenia)	0,05
5.	Wynagrodzenia bezosobowe i narzuty	0,04
6.	Usługi obce	0,17
7.	Narzut kosztów ogólnych (płace i narzuty , usługi informatyczne , pocztowe ,telekomunikacyjne , prawne , materiały , szkolenia ,opłaty , podatki , prowizje bankowe , pozostałe)	0,64
8.	Podstawowy odpis na fundusz remontowy	0,73
9.	Konserwacja	0,41
10.	Narzut kosztów administracyjno- technicznych	0,42
11.	Koszty mienia ogólnego	0,01
II.	Podatek od nieruchomości	0,11

III.	Wieczyste użytkowanie gruntu	1,61
IV.	Woda i ścieki	25,11zł/os.
V.	Gaz	7,41zł/os.
VI.	Koszty ciepła	2,75zł/m <sup>2</sup>
VII.	Dźwigi	10,76zł/os.

### 3. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów w 2013 roku :

a ) stan funduszu na początek 2013 r.	- 50,1tys.zł.
b ) zwiększenie środków finansowych w 2013 roku na fundusz remontowy :	- 1.901,3tys.zł.
- odpis od lokali mieszkalnych	- 1.668,3tys.zł.
- odpis od lokali użytkowych	- 40,1tys.zł.
- dodatkowe zwiększenia (nadwyżka z 2012 r.)	- 192,9tys.zł.
c ) zmniejszenia w ciągu 2013 r. :	- 1.932,3tys.zł.
- remont płyt balkonowych	- 50,0tys.zł.
- remont stropodachu	- 339,3tys.zł.
- malowanie klatek	- 374,9tys.zł.
- wymiana wodomierzy	- 258,1tys.zł.
-wymiana okien i drzwi	- 109,7tys.zł.
- drogi i parkingi	- 101,8tys.zł.
- remont stropu piwnic	- 23,9tys.zł.
- remont opasek	- 107,3tys.zł.
- remont elewacji	- 266,7tys.zł.
- przebudowa głowic kominowych	- 91,2tys.zł.
- wyłazy dachowe	- 111,2tys.zł.
- pozostałe zmniejszenia	- 3,8tys.zł.
(ogłoszenia w prasie , wypłaty odszkodowań)	
- roboty wykonane przez G.B.R. i konserwatorów .	- 94,4tys.zł.
Stan funduszu remontowego na koniec 2013 roku	- 19,1tys.zł.

### 4. Wykonanie rzeczowe robót remontowych zasobów mieszkaniowych SM .

#### 1) Siłami własnymi wykonaliśmy :

- wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach – 212 szt.

- malowanie pralni i suszarni – 6 kpl.
- usunięcia przecieków z dachów, rynien i obróbek blacharskich - 264 szt.
- regulację drzwi wejściowych, naprawę okienek piwnicznych i klatkowych, oraz inne roboty stolarskie, murarskie, ślusarskie wpisane do książki zgłoszeń – 782 szt.
- usunięcie zagrzybień w 18 lokalach,
- naprawę tynków w lokalach, klatkach schodowych oraz garażach,
- nową terakotę w 4 wiatrołapach,
- nowe tablice ogłoszeń - 45szt.
- prześwietlenie drzew, cięcie krzewów, utylizację gałęzi,
- konserwację placów zabaw,
- konserwację ławek parkowych przed budynkami i na placach zabaw,
- naprawę wyłazów dachowych, szklenie okien piwnicznych przed sezonem zimowym,
- konserwację i uzupełnianie nowych znaków drogowych na osiedlach,
- naprawę pionów hydraulicznych po awariach w lokalach mieszkalnych,
- usuwanie sopli lodu z rynien, odśnieżanie cz. dachów, chodników, zjazdów do garaży,
- docieplenie ścian na klatkach schodowych parteru - 3 szt.
- demontaż rur wentylacji – 11 Listopada 40,
- remont cokołu – Sowińskiego 40,
- remont spoczników na klatkach schodowych - 1 Maja 19 kl. I, II,
- remont mieszkania - Sowińskiego 51, [REDACTED]
- remont pom. biurowego – Sowińskiego 63,
- naprawę ubytków w drogach asfaltowych,

- naprawę posadzki w piwnicy – Prosta 14
- wykonanie i montaż stojaków na rowery - 30szt.
- malowanie przejścia w budynku 11 Listopada 52.

2) Konserwatorzy usuwali awarie, dokonywali naprawy, świadczyli usługi łącznie - 4595 zgłoszeń.

3) Mieszkańcy we własnym zakresie przy częściowym zwrocie kosztów wymienili 289 szt. okien w 99 lokalach.

4) Wykonawcy z zewnątrz wyłonieni w drodze przetargu wykonali :

- remont nawierzchni chodników - 416 m<sup>2</sup>.
- remont nawierzchni ulic - 576,6 m<sup>2</sup>.
- remont docieplenia ścian - 2044 m<sup>2</sup>.
- wymiana wyłazów dachowych - 87 szt.
- remont płyt balkonowych - 20 szt.
- remont opasek przy budynkach - 1526 m.
- docieplenie stropodachów - 2188,8 m<sup>2</sup>.
- docieplenie stropu nad piwnicami - 278,6 m<sup>2</sup>.
- wymianę wodomierzy - 2853 szt.
- remont głowic kominowych - 48 szt.
- docieplenie stropów maszynowni dźwigów - 360 m<sup>2</sup>
- dwukrotne cięcie żywopłotów,
- czterokrotne koszenie trawników na powierzchni 21,5 ha.

#### IV. Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2013 r.

Ogółem obciążenie lokali należących do zasobów SM na dzień 31.12.2013 r. wynosiło : - 18.285.920,17 zł.  
w tym :  
- lokale mieszkalne - 15.910.400,89 zł.  
- lokale użytkowe - 2.375.519,28 zł.

Zadłużenie lokali w przedziale od 0 do nieskończoności wynosiło : - 2.159.834,58 zł. ,  
co stanowi 11,81% do ogólnego obciążenia lokali , wzrosło o 1,56% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku,  
w tym :  
- lokale mieszkalne - 2.088.059,96 zł. tj. 13,12%  
- lokale użytkowe - 71.774,62 zł. tj. 3,02%

W 2013 roku wysłano 878 szt. monitów do osób zalegających w opłacie czynszu  
Przekazano do sądu 88 spraw. Zapadło 62 wyroków sądowych.  
Spraw sądowych w toku 26, do komornika przekazano 55 spraw. Ogółem spraw u komornika 136, ściągalsność od 80 spraw , w toku 95 spraw.  
Rozpatrzone 76 podań dotyczących spłaty długów.

W 2013 roku dopłatę z Opieki Społecznej do czynszu otrzymało 6 osób na kwotę 6 303,88 zł. ,a z Urzędu Miasta dofinansowanie do mieszkań w postaci dodatków mieszkaniowych otrzymało 146 osób na kwotę 226.930,40 zł.

## V. Zatrudnienie i wynagrodzenie .

Średnie zatrudnienie w 2013 roku wyniosło - 55 osób.  
Wykorzystano fundusze płac (osobowy + bezosobowy) w wysokości - 2.388.375,88 zł.  
Średnie miesięczne wynagrodzenie na 1-go zatrudnionego pracownika w Spółdzielni w 2013 roku po odjęciu kwot z tytułu : odpraw emerytalnych , rentowych , nagród jubileuszowych , ekwiwalentów za urlopy wypoczynkowe po rozwiązaniu umowy o pracę, ZUS wyniosło brutto 2.894,39 zł. tj. 75,47% średniej krajowej 3.835,05 zł. (przeciętnego wynagrodzenia w strukturze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku).



Bilans SM za 2013 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 109.492.693,04 zł. i składa się z następujących pozycji :

Aktywa	Kwota w zł.	Pasywa	Kwota w zł.
A . Majątek trwały	97.951.647,56	A . Kapitał własny	98.262.682,88
B . Majątek obrotowy	11.541.045,48	B . Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: długoterminowe zobowiązania	11.230.010,16  3.626.669,55
		zobowiązania krótkoterminowe	4.517.121,67
		rozliczenia międzyokresowe	3.086.218,94
Suma bilansowa	109.492.693,04		109.492.693,04

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

Całość materiału z badania bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszowie przedstawiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.04.2014 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 Koińska*  
**Barbara Koińska**  
Zarządca Nieruchomości  
Nr Licencji 2574