SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ" W WYSZKOWIE ZA 2014 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 2014 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 24 posiedzenia.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA NA DZIEŃ 31.12.2014 R.

Ogółem członków SM jest 3526 z tego :

- zamieszkałych - 3490
- oczekujących na mieszkania - 36

Średnioroczna liczba osób zameldowanych w zasobach spółdzielczych - 9219

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .

Metry średnioroczne ogółem - 196.507,48 m^2

w tym :

- lokale mieszkalne - 185.353,31 m^2
- lokale użytkowe - 6.995,59 m^2
- garaże i stanowiska postojowe - 4.158,59 m^2

Stan zasobów na dzień 31.12.2014 r. wynosi :

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

1. Koszty działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2014 r. wyniosły :

a) koszty działalności podstawowej - 17.445,7 tys.zł.

z tego :

- koszty eksploatacji	- 7.928,9 tys.zł.tj.	40,35 zł./m^2 rocznie
- koszty wody i ścieków	- 2.732,2 tys.zł.tj.	302,67 zł./os. rocznie
- koszty gazu	- 668,2 tys.zł.tj.	94,15 zł./os. rocznie
- koszty ciepła	- 6.116,4 tys.zł.tj.	31,70 zł./m^2 rocznie

w tym :

- mienie nieruchomości - 16.933,5 tys.zł.
- mienie SM - 512,2 tys.zł.

b) pozostałe koszty operacyjne (opłaty sądowe , komornicze , należności nieściągalne i inne)	-	66,3 tys.zł.
Ogółem koszty	-	17.512,0 tys.zł.

2. Przychody działalności spółdzielni mieszkaniowej w 2014 r. wyniosły :

a) przychody działalności podstawowej	-	19.572,9 tys.zł.
z tego :		
- eksploatacja	-	8.160,1 tys.zł.
- woda	-	2.732,1 tys.zł.
- gaz	-	641,7 tys.zł.
- energia cieplna	-	8.039,0 tys.zł.
w tym :		
- mienie nieruchomości		- 17.834,5 tys.zł.
- mienie SM	-	1.738,4 tys.zł.
b) przychody finansowe (odsetki od lokat , rach.bankowych , nieterminowe płatności czynszu)	-	325,3 tys.zł.
c) pozostałe przychody operacyjne (zwrot kosztów sądowych , komorniczych , zast.prawnego, inne)	-	250,7 tys.zł.
Ogółem przychody	-	20.148,9 tys.zł.

Działalność podstawowa (bezwynikowa) na mieniu nieruchomości za 2014 r. zamknęła się wynikiem (-) 1.011,5 tys.zł.

Działalność wynikowa (z pozostałej działalności) Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" za 2014 r. zamknęła się zyskiem brutto 1.725,8 tys.zł. , który po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 254,9 tys.zł. daje zysk netto (nadwyżkę bilansową) w kwocie 1.470,9 tys.zł.

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

Koszty jednostkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku .

L.p.	Wyszczególnienie	zł./m^2 pow.użytkowej- miesięcznie w 2014 r.
I .	Koszty eksploatacji	2,87
	w tym:	
1.	Materiały	0,08
2.	Energia elektryczna	0,19
3.	Pozostałe koszty (amortyzacja , pozostałe opłaty ,podatki , ogłoszenia , ubezpieczenia)	0,06
4.	Wynagrodzenia bezosobowe i narzuty	0,04
5.	Usługi obce	0,17
6.	Narzut kosztów ogólnych (płace i narzuty , usługi informatyczne , pocztowe ,telekomunikacyjne , prawne , materiały , szkolenia ,opłaty , podatki , prowizje bankowe , pozostałe)	0,70
7.	Podstawowy odpis na fundusz remontowy	0,72
8.	Konserwacja	0,46
9.	Narzut kosztów administracyjno-technicznych	0,44
10.	Koszty mienia ogólnego	0,01
II.	Podatek od nieruchomości	0,15
III.	Wieczyste użytkowanie gruntu	1,64
IV.	Woda i ścieki	25,22 zł/os.
V.	Gaz	7,85 zł/os.
VI.	Koszty ciepła	2,64 zł/m^2
VII.	Dźwigi	9,78 zł/os.
VIII.	Wywóz nieczystości	8,00 zł/os.

3. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów w 2014 roku :

a) stan funduszu na początek 2014 r. - 19,1 tys.zł.

b) zwiększenie środków finansowych w 2014 roku na fundusz remontowy : - 1.922,2 tys.zł.

- odpis od lokali mieszkalnych - 1.668,3 tys.zł.

- odpis od lokali użytkowych	- 40,1 tys.zł.
- dodatkowe zwiększenia (nadwyżka z 2013 r.)	- 213,8 tys.zł.
c) zmniejszenia w ciągu 2014 r. :	- 1.695,9 tys.zł.
– remont płyt balkonowych	- 121,9 tys.zł.
– wiatrołapy i zadaszenia	- 22,0 tys.zł.
- malowanie klatek	- 383,8 tys.zł.
- wymiana okien i drzwi	- 176,2 tys.zł.
– drogi, parkingi, chodniki	- 268,4 tys.zł.
– krycie dachu	- 173,4 tys.zł.
- remont opasek	- 34,7 tys.zł.
- remont elewacji	- 248,00 tys.zł.
- przebudowa głowic kominowych	- 38,9 tys.zł.
– instalacje odgromowe	- 110,4 tys.zł.
- pozostałe zmniejszenia	- 63,6 tys.zł.
(ogłoszenia w prasie , wypłaty odszkodowań, ułoż. posadzki, utwardz. pod pojemniki i inne)	
- roboty wykonane przez G.B.R. i konserwatorów .	- 54,6 tys.zł.
Stan funduszu remontowego na koniec 2014 roku	- 245,4 tys.zł.

4. Wykonanie rzeczowe robót remontowych zasobów mieszkaniowych SM .

1) Siłami własnymi wykonaliśmy :

- wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach – 462 szt.,

- malowanie pralni i suszarni – 6 kpl.,

- usunięcie przecieków z dachów, rynien, naprawę obróbek blacharskich - wpisanych do książki zgłoszeń 137 szt.,

- naprawę i regulację drzwi wejściowych, okienek piwnicznych i klatkowych, oraz inne roboty stolarskie, murarskie, ślusarskie wpisane do książki zgłoszeń – 1004 szt.,

- usunięcie zagrzybień w 8 lokalach,

- naprawę tynków w lokalach, klatkach schodowych oraz garażach,

- konserwację i uzupełnienie nowych znaków drogowych na osiedlach,

- prześwietlenie drzew, cięcie krzewów, utylizację gałęzi,
- konserwację placów zabaw,

- konserwację ławek parkowych przed budynkami i na placach zabaw,

- nowe tablice ogłoszeń – 25 szt.,

- szklenie okien piwnicznych przed sezonem zimowym,

- naprawę pionów hydraulicznych po awariach w lokalach mieszkalnych,

- odśnieżanie chodników oraz zjazdów do garaży,

- wykonanie i montaż stojaków na rowery - 24szt.,

- docieplenie ścian części biurowej – Łabędzia 2,

- remont pokrycia dachu magazynu – Łabędzia 2,

- likwidację wejścia zewnętrznego do węzła c.o. – Sowińskiego 51,

- wymianę rynien - Pułtuska 29, 11 Listopada 40,

- naprawę posadzki w piwnicach po wymianie rur kanalizacyjnych – 11 Listopada 24,

- remont mieszkania - Prosta 16/58,

- malowanie naświetli okiennych klatek schodowych – Prosta 16.

2) Konserwatorzy usuwali awarie, dokonywali naprawy, świadczyli usługi łącznie - 4612 zgłoszeń. Wymienili 194 wodomierze.

3) Mieszkańcy we własnym zakresie przy częściowym zwrocie kosztów wymienili 232 szt. okien.

4) Wykonawcy z zewnątrz wyłonieni w drodze przetargu wykonali :

- remont nawierzchni chodników - 796,92 m^2.

- remont nawierzchni ulic i parkingów - 1572 m^2.

- remont docieplenia ścian - 1570,8 m^2.

- remont płyt balkonowych - 40 szt.

- remont instalacji odgromowej - 7359 m².
- remont wejść do wiatrołapów - 12 szt.
- malowanie klatek schodowych - 46 szt.
- remont pokrycia dachu (11 Listopada 54) - 719,30 m².
- przebudowa głowic kominowych ponad dachem - 20 szt.
- remont opasek - 521,5 mb
- remont czoła płyt balkonowych - 23 szt.
- remont nawierzchni dojścia do budynku, pochylni, murków, przy budynku 11 listopada 54.

IV. Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2014 r.

Ogółem obciążenie lokali należących do zasobów SM na dzień 31.12.2014 r. wynosiło : - 18.387.281,79 zł.
w tym :
- lokale mieszkalne - 16.031.309,13 zł.
- lokale użytkowe - 2.355.972,66 zł.

Zadłużenie lokali w przedziale od 0 do nieskończoności wynosiło : - 2.091.442,59 zł. ,
co stanowi 11,37% do ogólnego obciążenia lokali , spadło o 0,44% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku,
w tym :
- lokale mieszkalne - 2.052.738,64 zł. tj. 12,80%
- lokale użytkowe - 38.703,95 zł. tj. 1,64%

W 2014 roku wysłano 500 szt. monitów do osób zalegających w opłacie czynszu. Przekazano do sądu 53 sprawy. Zapadło 47 wyroków sądowych. Spraw sądowych w toku 6, do komornika przekazano 43 sprawy. Ogółem spraw u komornika 143, ściągalność od 88 spraw , w toku 101 spraw.
Rozpatrzono 39 podań dotyczących spłaty długów.

W 2014 roku dopłatę z Opieki Społecznej do czynszu otrzymało 7 osób na kwotę 9 504,95 zł. , a z Urzędu Miasta dofinansowanie do mieszkań w postaci dodatków mieszkaniowych otrzymało 133 osoby na kwotę 228.906,55 zł.

V. Zatrudnienie i wynagrodzenie .

Średnie zatrudnienie w 2014 roku wyniosło - 54,3 osoby.
Wykorzystano fundusze płac (osobowy + bezosobowy) w wysokości - 2.624.893,70 zł.
Średnie miesięczne wynagrodzenie na 1-go zatrudnionego pracownika w Spółdzielni w 2014 roku po odjęciu kwot z tytułu : odpraw emerytalnych , rentowych , nagród jubileuszowych , ekwiwalentów za urlopy wypoczynkowe po rozwiązaniu umowy o pracę, ZUS wyniosło brutto 3.234,83 zł. tj. 81,30% średniej krajowej 3.978,71 zł. (przeciętnego wynagrodzenia w strukturze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku).

Bilans SM za 2014 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 106.985.815,14 zł. i składa się z następujących pozycji :

Aktywa	Kwota w zł.	Pasywa	Kwota w zł.
A . Majątek trwały	94.621.446,05	A . Kapitał własny	96.648.930,05
B . Majątek obrotowy	12.364.369,09	B . Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10.336.885,09
		w tym: długoterminowe zobowiązania	3.236.673,71
		zobowiązania krótkoterminowe	4.920.713,95
		rozliczenia międzyokresowe	2.179.497,43

Suma bilansowa	106.985.815,14		106.985.815,14

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 05.05.2015 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
Zarządca Nieruchomości
Nr Licencji 2574