

## SPRAWOZDANIE

### ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZAKOWIE ZA 2016 ROK .

#### I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI .

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Wyszakowie 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 2016 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 31.12.2016 R.

Ogółem członków SM jest 3983 z tego :

- zamieszkałych - 3947
- oczekujących na mieszkania - 36

Średnioroczna liczba osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych - 8876

### III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Metry średnioroczne ogółem - 196.809,39 m<sup>2</sup>

w tym :

- lokale mieszkalne - 185.541,62 m<sup>2</sup>
- lokale użytkowe - 6.995,59 m<sup>2</sup>
- garaże i stanowiska postojowe - 4.272,18 m<sup>2</sup>

Stan zasobów na dzień 31.12.2016 r. wynosi :

- 102 budynki w tym 93 mieszkalne
- 3693 mieszkań
- 114 garaży
- 108 stanowisk postojowych

1. Koszty działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 r. wyniosły :

a ) koszty działalności podstawowej - 17.590,6 tys.zł.

z tego :

- koszty eksploatacji - 8.130,9 tys.zł.tj. 41,31 zł./m<sup>2</sup> rocznie
- koszty wody i ścieków - 2.756,9 tys.zł.tj. 310,60 zł./os. rocznie
- koszty gazu - 573,2 tys.zł.tj. 83,03 zł./os. rocznie
- koszty ciepła - 6.129,6 tys.zł.tj. 31,14 zł./m<sup>2</sup> rocznie

w tym :

- mienie nieruchomości - 17.108,6 tys.zł.
- mienie SM - 482,0 tys.zł.

b ) pozostałe koszty operacyjne - 115,7 tys.zł.  
(opłaty sądowe , komornicze ,  
należności nieściągalne i inne)

**Ogółem koszty** - 17.706,3 tys.zł.

2. Przychody działalności spółdzielni mieszkaniowej w 2016 r. wyniosły :

a ) przychody działalności podstawowej - 19.662,8 tys.zł.

z tego :

- eksploatacja - 8.162,9 tys.zł.

- woda - 2.753,4 tys.zł.

- gaz - 713,3 tys.zł.

- energia cieplna - 8.033,2 tys.zł.

w tym :

- mienie nieruchomości - 17.940,0 tys.zł.

- mienie SM - 1.722,8 tys.zł.

b ) przychody finansowe - 299,7 tys.zł.

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

c ) pozostałe przychody operacyjne - 235,8 tys.zł.

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

Ogółem przychody - 20.198,3 tys.zł.

**Działalność podstawowa** (bezwynikowa) na mieniu nieruchomości za 2016 r.  
zamknęła się wynikiem (-) 1.057,3 tys.zł.

**Działalność wynikowa** (z pozostałej działalności ) Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Przyszłość” za 2016 r. zamknęła się zyskiem brutto 1.645,8 tys.zł. , który po  
pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 248,5 tys.zł. daje zysk netto  
(nadwyżkę bilansową) w kwocie 1.397,3 tys.zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami za energię cieplną w 2016 r. wyniosła  
1.903,5 zł i została rozliczona z lokatorami w m-cu III/2017 r.

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

**Koszty jednostkowe gospodarki  
zasobami mieszkaniowymi w 2016 roku .**

L.p.	Wyszczególnienie	zł./m <sup>2</sup> pow.użytkowej- miesięcznie w 2016 r.
I.	Koszty eksploatacji w tym:	2,95
1.	Materiały	0,07
2.	Energia elektryczna	0,17
3.	Pozostałe koszty (amortyzacja , pozostałe opłaty ,podatki , ogłoszenia , ubezpieczenia)	0,06
4.	Wynagrodzenia bezosobowe i narzuty	0,03
5.	Usługi obce	0,18
6.	Narzut kosztów ogólnych (płace i narzuty , usługi informatyczne , pocztowe ,telekomunikacyjne , prawne , materiały , szkolenia ,opłaty , podatki , prowizje bankowe , pozostałe)	0,68
7.	Podstawowy odpis na fundusz remontowy	0,78
8.	Konserwacja	0,51
9.	Narzut kosztów administracyjno- technicznych	0,46
10.	Koszty mienia ogólnego	0,01
II.	Podatek od nieruchomości	0,15
III.	Wieczyste użytkowanie gruntu	1,77
IV.	Woda i ścieki	25,88 zł/os.
V.	Gaz	6,92 zł/os.
VI.	Koszty ciepła	2,59 zł/m <sup>2</sup>
VII.	Dźwigi	7,68 zł/os.
VIII.	Wywóz nieczystości	8,00 zł/os.

3. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów w 2016 roku :	
a ) stan funduszu na początek 2016 r.	- 343,8 tys.zł.
b ) zwiększenie środków finansowych w 2016 roku na fundusz remontowy :	- 1.846,0 tys.zł.
- odpis od lokali mieszkalnych	- 1.801,7 tys.zł.
- odpis od lokali użytkowych	- 43,4 tys.zł.
- pozostałe wpływy	- 0,9 tys.zł.
c ) zmniejszenia w ciągu 2016 r. :	- 2.187,7 tys.zł.
- wymiana wodomierzy	- 161,7 tys.zł.
- remont płyt balkonowych	- 82,9 tys.zł.
- dociepl. ścian poniżej terenu	- 5,3 tys.zł.
- malowanie klatek	- 388,3 tys.zł.
- place zabaw i piaskownice	- 66,0 tys.zł.
- wymiana okien i drzwi	- 182,8 tys.zł.
- drogi, parkingi, chodniki	- 173,8 tys.zł.
- remont dźwigów	- 253,2 tys.zł.
- remont stropodachu	- 21,8 tys.zł.
- ogrodzenia	- 30,0 tys.zł.
- remont opasek	- 72,1 tys.zł.
- remont elewacji	- 583,3 tys.zł.
- instalacje odgromowe	- 118,0 tys.zł.
- pozostałe zmniejszenia	- 8,7 tys.zł.
(ogłoszenia w prasie , wypłaty odszkodowań, zabezpieczenie ścian, obniżenie nawierzchni i inne)	
- roboty wykonane przez G.B.R. i konserwatorów .	- 39,8 tys.zł.
Stan funduszu remontowego na koniec 2016 roku	- 2,1 tys.zł.

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

##### 1) Siłami własnymi wykonaliśmy :

- wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach – 141 szt.,
- remont suszarni wraz z wymianą okien – 11 Listopada 40/kl. I, II,
- usunięcie przecieków z dachów, rynien, naprawę obróbek blacharskich - wpisanych do książki zgłoszeń 189 szt.,

- naprawę i regulację drzwi wejściowych, okienek piwnicznych i klatkowych, oraz inne roboty stolarskie, murarskie, ślusarskie wpisane do książki zgłoszeń – 789 szt.,
- usunięcie zagrzybień w 14 lokalach,
- naprawę tynków w lokalach, klatkach schodowych oraz garażach,
- konserwację, uzupełnienie nowych znaków drogowych oraz oznaczenie poziomych miejsc parkingowych na osiedlach,
- prześwietlenie istniejących drzew, sadzenie nowych drzew i krzewów,
- konserwację placów zabaw,
- konserwację ławek parkowych przed budynkami i na placach zabaw,
- tablice ogłoszeń – 40 szt.,
- naprawę pionów hydraulicznych po awariach w lokalach mieszkalnych,
- odśnieżenie chodników oraz zjazdów do garaży,
- wykonanie i montaż stojaków na rowery - 16szt.,
- wymianę rynien – 1 Maja 11,
- malowanie wiatrołapów – 11 Listopada 38,
- 20 szt. słupków chodnikowych oraz konserwację istniejących,
- rozwożenie i ustawienie na okres zimowy skrzyń na piach,
- montaż urządzeń siłowni plenerowej przy placu zabaw – 1 Maja 11,
- docieplenie stropów nad parterem i wejść – 11 Listopada 54,
- częściowy remont dachu nad bankiem – Gen. J. Sowińskiego 81,
- reperację obróbek blacharskich, tynku oraz malowanie płyt balkonowych – Pułtуска 147,
- malowanie pralni – Pułtуска 153,

2) Konserwatorzy usuwali awarie, dokonywali naprawy, świadczyli usługi łącznie - 4682 zgłoszenia.

3) Mieszkańcy we własnym zakresie przy częściowym zwrocie kosztów wymienili 305 szt. okien.

4) Wykonawcy z zewnątrz wyłonieni w drodze przetargu wykonali :

- remont nawierzchni chodników - 665 m<sup>2</sup>.
- remont nawierzchni ulic i parkingów - 680 m<sup>2</sup>.
- wymiana wodomierzy - 1297 szt.
- malowanie klatek schodowych - 41 klatek
- remont docieplenia ścian - 3650 m<sup>2</sup>.
- remont płyt balkonowych - 24 szt.
- remont instalacji odgromowej - 9200 m<sup>2</sup>.
- wymiana okien w piwnicach - 99 szt.
- remont opasek - 775 mb.
- docieplenie stropodachu - 1230 m<sup>2</sup>.

#### IV. Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2016 r.

Ogółem obciążenie lokali należących do zasobów SM na dzień 31.12.2016 r. wynosiło :

- 18.020.261,24 zł.
- w tym :
- lokale mieszkalne - 15.667.022,33 zł.
- lokale użytkowe - 2.353.238,91 zł.

Zadłużenie lokali w przedziale od 0 do nieskończoności

wynosiło : - 1.840.461,11 zł. ,

co stanowi 10,21% do ogólnego obciążenia lokali , spadło o 0,81% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku,

w tym :

- lokale mieszkalne - 1.709.752,05 zł. tj. 10,91%
- lokale użytkowe - 130.709,06 zł. tj. 5,55%

W 2016 roku wysłano 440 szt. monitów do osób zalegających w opłacie czynszu. Przekazano do sądu 56 spraw. Z tego zapadło 51 wyroków sądowych. Spraw sądowych w toku 5, do komornika przekazano 32 sprawy. Ogółem spraw u komornika 173, ściągальność od 82 spraw, w toku 91 spraw. Rozpatrzono 28 podań dotyczących spłaty długów.

W 2016 roku dopłatę z Opieki Społecznej do czynszu otrzymało 5 osób na kwotę 3.426,48 zł., a z Urzędu Miasta dofinansowanie do mieszkań w postaci dodatków mieszkaniowych otrzymało 96 osób na kwotę 168.455,81 zł.

### V. Zatrudnienie i wynagrodzenie .

Średnie zatrudnienie w 2016 roku wyniosło - 54,4 osoby.

Wykorzystano fundusze płac (osobowy + bezosobowy) w wysokości - 2.783.011,30 zł.

Średnie miesięczne wynagrodzenie na 1-go zatrudnionego pracownika w Spółdzielni w 2016 roku po odjęciu kwot z tytułu : odpraw emerytalnych, rentowych, nagród jubileuszowych, ekwiwalentów za urlopy wypoczynkowe po rozwiązaniu umowy o pracę, ZUS wyniosło brutto 3.430,69 zł. tj. 80,24% średniej krajowej 4.275,69 zł. (przeciętnego wynagrodzenia w strukturze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku).

Bilans SM za 2016 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 110.993.731,54 zł. i składa się z następujących pozycji :

Aktywa	Kwota w zł.	Pasywa	Kwota w zł.
A . Majątek trwały	96.910.731,87	A . Kapitał własny	90.029.745,51
B . Majątek obrotowy	14.020.653,07	B . Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: długoterminowe zobowiązania	20.963.986,03  3.166.150,41



		zobowiązania krótkoterminowe	15.651.098,48
		rozliczenia międzyokresowe	2.146.737,14
Suma bilansowa	110.993.731,54		110.993.731,54

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 16.05.2017 r.

Zarząd :

1.

**PREZES ZARZĄDU**

*mgr inż. Mirosław Marszał*

2.

Z-ca **PREZESA ZARZĄDU**  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*

3.

**Członek Zarządu**

*Barbara Rojka*  
**Barbara Rojka**  
Zarządcą Nieruchomości  
Nr Licencji 2574