

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE ZA 2018 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 2018 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 31.12.2018 R.

Ogółem członków SM jest 4101.

Średnioroczna liczba osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych - 8478

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .

Metry średnioroczne ogółem	- 199.997,12 m ²
w tym :	
- lokale mieszkalne	- 187.542,51 m ²
- lokale użytkowe	- 6.948,41 m ²
- garaże i stanowiska postojowe	- 5.506,20 m ²

Stan zasobów na dzień 31.12.2018 r. wynosi :

- 102 budynki w tym 93 mieszkalne
- 3696 mieszkań
- 113 garaży
- 108 stanowisk postojowych

1. Koszty działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 r. wyniosły :

a) koszty działalności podstawowej - 19.024,3 tys.zł.

z tego :

- koszty eksploatacji	- 9.327,2 tys.zł.tj.	46,64 zł./m ² rocznie
- koszty wody i ścieków	- 3.023,3 tys.zł.tj.	356,60 zł./os. rocznie
- koszty gazu	- 474,0 tys.zł.tj.	71,83 zł./os. rocznie
- koszty ciepła	- 6.199,8 tys.zł.tj.	32,38 zł./m ² rocznie

w tym :

- mienie nieruchomości	- 18.525,8 tys.zł.
- mienie SM	- 498,5 tys.zł.

b) pozostałe koszty operacyjne - 107,5 tys.zł.
(opłaty sądowe , komornicze i inne)

c) koszty finansowe (odsetki) - 0,2 tys.zł.

Ogółem koszty - 19.132,0 tys.zł.

2. Przychody działalności spółdzielni mieszkaniowej w 2018 r. wyniosły :

a) przychody działalności podstawowej	- 20.526,1 tys.zł.
z tego :	
- eksploatacja	- 8.929,5 tys.zł.
- woda	- 3.027,5 tys.zł.
- gaz	- 672,6 tys.zł.
- energia cieplna	- 7.896,5 tys.zł.
w tym :	
- mienie nieruchomości	- 18.955,8 tys.zł.
- mienie SM	- 1.570,3 tys.zł.
b) przychody finansowe (odsetki od lokat , rach.bankowych , nieterminowe płatności czynszu)	- 215,7 tys.zł.
c) pozostałe przychody operacyjne (zwrot kosztów sądowych , komorniczych , zast.prawnego, inne)	- 215,6 tys.zł.
Ogółem przychody	- 20.957,4 tys.zł.

Działalność podstawowa (bezwynikowa) na mieniu nieruchomości za 2018 r. zamknęła się wynikiem (-) 1.266,7 tys.zł.

Działalność wynikowa (z pozostałej działalności) Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2018 r. zamknęła się zyskiem brutto 1.395,5 tys.zł. , który po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 171,0 tys.zł. daje zysk netto (nadwyżkę bilansową) w kwocie 1.224,5 tys.zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami za energię cieplną w 2018 r. wyniosła 1.696,6 tys.zł i została rozliczona w m-cu III/2019 r.

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

**Koszty jednostkowe gospodarki
zasobami mieszkaniowymi w 2018 roku .**

L.p.	Wyszczególnienie	zł./m ² pow. użytkowej- miesięcznie w 2018 r.
I.	Koszty eksploatacji	3,23
	w tym:	
1.	Materiały	0,10
2.	Energia elektryczna	0,17
3.	Pozostałe koszty (amortyzacja , pozostałe opłaty ,podatki , ogłoszenia , ubezpieczenia)	0,03
4.	Wynagrodzenia bezosobowe i narzuty	0,02
5.	Usługi obce	0,23
6.	Narzut kosztów ogólnych (płace i narzuty , usługi informatyczne , pocztowe ,telekomunikacyjne , prawne , materiały , szkolenia ,opłaty , podatki , prowizje bankowe , pozostałe)	0,76
7.	Podstawowy odpis na fundusz remontowy	0,80
8.	Konserwacja	0,56
9.	Narzut kosztów administracyjno- technicznych	0,54
10.	Koszty mienia ogólnego	0,02
II.	Podatek od nieruchomości	0,16
III.	Wieczyste użytkowanie gruntu	4,67
IV.	Koszty ciepła	2,70
V.	Woda i ścieki	29,72 zł/os.
VI.	Gaz	5,99 zł/os.
VII.	Dźwigi	7,08 zł/os.
VIII.	Wywóz nieczystości	12,50 zł/os.

3. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów w 2018 roku :

- a) stan funduszu na początek 2018 r. - 177,2 tys.zł.
- b) zwiększenie środków finansowych w 2018 roku na
fundusz remontowy : - 1.855,5 tys.zł.
- odpis od lokali mieszkalnych - 1.800,4 tys.zł.

- odpis od lokali użytkowych	- 55,1 tys.zł.
c) zmniejszenia w ciągu 2018 r. :	- 2.023,6 tys.zł.
- wymiana wodomierzy	- 354,1 tys.zł.
- remont płyt balkonowych	- 28,8 tys.zł.
- krycie dachu	- 253,2 tys.zł.
- malowanie klatek	- 440,8 tys.zł.
- place zabaw i piaskownice	- 18,3 tys.zł.
- wymiana okien	- 102,3 tys.zł.
- drogi, parkingi, chodniki	- 165,4 tys.zł.
- remont dźwigów	- 284,2 tys.zł.
- wiatrołapy i zadaszzenia	- 2,2 tys.zł.
- remont elewacji	- 171,6 tys.zł.
- malowanie i inne naprawy pralni i suszarni	- 13,1 tys.zł.
- instalacje odgromowe	- 103,1 tys.zł.
- pozostałe zmniejszenia	- 41,5 tys.zł.
(ogłoszenia w prasie , wypłaty odszkodowań i inne)	
- roboty wykonane przez G.B.R. i konserwatorów .	- 45,0 tys.zł.
Stan funduszu remontowego na koniec 2018 roku	- 9,1 tys.zł.

4. Wykonanie rzeczowe robót remontowych zasobów mieszkaniowych SM .

1) Siłami własnymi wykonaliśmy :

- usunięcie przecieków z dachów, rynien, naprawę obróbek blacharskich - wpisanych do książki zgłoszeń 152 szt.,
- naprawę i regulację drzwi wejściowych, okienek piwnicznych i klatkowych, oraz inne roboty stolarskie, murarskie, ślusarskie wpisane do książki zgłoszeń – 780 szt.,
- usunięcie zagrzybień w 15 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,
- zawieszenie nowych tablic ogłoszeń – 17 szt.,
- naprawę pionów hydraulicznych po awariach w lokalach mieszkalnych,
- odśnieżenie chodników oraz zjazdów do garaży,
- wykonanie i montaż stojaków na rowery – 11 szt.,
- wywóz liści i gałęzi z terenów zielonych do utylizacji,
- remont balkonu po pożarze – Szkolna 6,
- rozwożenie i ustawienie na okres zimowy skrzyń na piach, uzupełnienie piachu w okresie zimowym oraz zwożenie skrzyń na bazę po zakończeniu okresu zimowego,
- częściowy remont dachu nad [REDAKTOWANE] – Gen. J. Sowińskiego 83,
- malowanie korytarza piwnicy – Gen. J. Sowińskiego 51,
- wymianę zamków do skrzynek pocztowych-34 szt.
- demontaż krat korytarzowych oraz skrzynek hydrantowych – Gen. J. Sowińskiego 51,
- wywóz starych mebli, sprzętu AGD, choinek itp. gabarytów do utylizacji,
- wymurowanie nowych ścian działowych w trzech komórkach piwnicznych– Gen. J. Sowińskiego 81.
- wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach – 7 szt.,
- remont korytarzy (ułożenie terakoty) na ostatnich kondygnacjach – 11 Listopada 38, 40, 42, 44,
- remont suszarni – 11 Listopada 42/kl. III-IV,
- remont posadzek i ścian wiatrołapów – Gen. Wł. Sikorskiego 15,

- roboty porządkowe w przejętych lokalach mieszkalnych – St. Okrzei 81, Pułtuska 149.

2) Konserwatorzy usuwali awarie, dokonywali naprawy, świadczyli usługi łącznie - 4559 zgłoszeń.

3) Mieszkańcy we własnym zakresie przy częściowym zwrocie kosztów wymienili 285 szt. okien z dofinansowaniem na kwotę 106.317,00 zł

4) Wykonawcy z zewnątrz wyłonieni w drodze przetargu wykonali :

- remont nawierzchni chodników - 215 m².
- remont nawierzchni ulic i parkingów - 1200 m².
- wymianę wodomierzy - 2816 szt.
- malowanie klatek schodowych - 12300 m²
- remont docieplenia ścian - 1020 m².
- remont płyt balkonowych - 8 szt.
- remont instalacji odgromowej - 7370 m².
- wymianę przyłącza wodociągowego - 5535 zł.
- dostawę i montaż wind - 2 kpl. (270000 zł.)
- wymianę piasku w piaskownicach - 16500 zł.
- koszenie traw - 120000 zł.
- wycinkę drzew i cięcie żywopłotu - 28200 zł.
- remont schodów zewnętrznych wejściowych do budynku Gen. J. Sowińskiego 61 - 81104,97 zł.
- remont ulicy osiedlowej od zjazdu z ul. Gen. J. Sowińskiego do ulicy Gen. Wincentego Kowalskiego - 171334,68 zł
- próg zwalniający - 3800 zł.
- regulację pokryw kanalizacji deszczowej i krat ściekowych - 3936 zł.

- remont pokrycia dachu - 250000 zł.
- remont schodów zewnętrznych wejściowych do budynku Geodetów 52A - 16605 zł.
- projekt techniczny i montaż wyłącznika prądu p.poż. w budynku Gen. J. Sowińskiego 51 - 8300 zł.
- opracowanie dokumentacji wykonawczej drogi pożarowej do budynku Gen. J. Sowińskiego 51 - 4428 zł.
- remont skrzynki administracyjnej oraz skrzynek licznikowych w budynku Prosta 16 - 23849,95 zł

IV. Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2018 r.

Ogółem obciążenie lokali należących do zasobów SM na dzień 31.12.2018 r. wynosiło :

- 19.200.618,83 zł.
- w tym :
- lokale mieszkalne - 16.824.361,37 zł.
- lokale użytkowe - 2.376.257,46 zł.

Zadłużenie lokali w przedziale od 0 do nieskończoności

wynosiło : - 1.599.236,03 zł. ,

co stanowi 8,33% do ogólnego obciążenia lokali , spadło o 0,24% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku,

w tym :

- lokale mieszkalne - 1.568.113,77 zł. tj. 9,32%
- lokale użytkowe - 31.122,26 zł. tj. 1,31%

W 2018 roku wysłano 529 szt. monitów do osób zalegających w opłacie czynszu. Przekazano do sądu 20 spraw, z tego zapadło 14 wyroków sądowych. Spraw sądowych w toku 6, do komornika przekazano 25 spraw. Ogółem spraw u komornika 161, ściągalność od 65 spraw , w toku 87 spraw, wykonano jedną eksmisję. Rozpatrzone 19 podań dotyczących spłaty długów.

W 2018 roku dopłatę z Opieki Społecznej do czynszu otrzymały 2 osoby na kwotę 3.408,00 zł. , a z Urzędu Miasta dofinansowanie do mieszkań w postaci dodatków mieszkaniowych otrzymały 73 osoby na kwotę 128.149,12 zł.

V. Zatrudnienie i wynagrodzenie .

Średnie zatrudnienie w 2018 roku wyniosło - 57,9 osoby.

Wykorzystano fundusze płac (osobowy + bezosobowy) w wysokości - 3.209.642,81 zł.

Średnie miesięczne wynagrodzenie na 1-go zatrudnionego pracownika w Spółdzielni w 2018 roku po odjęciu kwot z tytułu : odpraw emerytalnych , rentowych , nagród jubileuszowych , ekwiwalentów za urlopy wypoczynkowe po rozwiązaniu umowy o pracę, ZUS wyniosło brutto 3.702,54 zł. tj. 64,96% przeciętnego wynagrodzenia brutto w województwie mazowieckim (5.700,00 zł).

Bilans SM za 2018 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 92.139.567,50 zł. i składa się z następujących pozycji :

Aktywa	Kwota w zł.	Pasywa	Kwota w zł.
A . Majątek trwały	79.462.807,24	A . Kapitał własny	83.554.669,17
B . Majątek obrotowy	12.616.813,28	B . Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: długoterminowe zobowiązania	8.584.898,33
			784.483,96
		zobowiązania krótkoterminowe	5.205.885,27
		rozliczenia międzyokresowe	2.594.529,10
C. Należne wpłaty na fundusz podstawowy	59.946,98		
Suma bilansowa	92.139.567,50		92.139.567,50

Zarząd :

1.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Marszał

2.

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

inż. Jerzy Prusakowski

9

3.

Członek Zarządu

Barbara Roicka
Barbara Roicka
Zarządcą Nieruchomości
Nr Licencji 2574