

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach w 2014 roku

Podstawowym celem utworzonej Spółdzielni było powołanie jednostki gospodarczej do eksploatacji zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji zakładów pracy.

Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach została utworzona z inicjatywy Zarządu Miasta Suwałki podczas zebrania założycielskiego w dniu 16 września 1991 roku. W zebraniu tym uczestniczyło 12 pełnomocników zakładów pracy oraz 17 członków założycieli.

Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Suwałkach w dniu 1 października 1991 roku

Pierwsze budynki przejęte do administrowania przekazane zostały przez Suwalską Fabrykę Mebli już w styczniu 1992 r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni

1. Zasoby mieszkaniowe według stanu na 31 grudnia 2014 roku

- budynki spółdzielcze i stanowiące współwłasność Spółdzielni:

1) 1 Maja 17, 17A i 17B	- 160 mieszkań,
2) Reja 74 i 76	- 67 mieszkań,
3) E. Plater 35 i 39	- 50 mieszkań,
4) Skłodowskiej 10 i 12	- 48 mieszkań,
5) Antoniewicza 3	- 45 mieszkań,
6) Pułaskiego 24F	- 41 mieszkań,
7) <u>Kowieńska 11</u>	- <u>24 mieszkania</u>
r a z e m	- 435 mieszkań

-Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez ZSM

1) E. Plater 5	- 24 mieszkania
2) E. Plater 7	- 25 mieszkań
3) E. Plater 9A, 11A	- 51 mieszkań
4) E. Plater 9B, 11B	- 53 mieszkania
5) E. Plater 15, 15A, 15B	- 73 mieszkania
6) E. Plater 17	- 39 mieszkań
7) E. Plater 19	- 63 mieszkania
8) Kościuszki 112 C	- 23 mieszkań
9) Franciszkańska 8A	- 19 mieszkań
10) Modrzewiowa 3	- 16 mieszkań
11) Wojska Polskiego 23ABC	- 105 mieszkań
12) 1 Maja 25	- 24 mieszkania
13) Noniewicza 52	- 15 mieszkań
14) Ks. J. Zawadzkiego 2	- 51 mieszkań
15) Franciszkańska 2	- 55 mieszkań
16) Franciszkańska 2A	- 56 mieszkań
17) Wojska Polskiego 36AB	- 40 mieszkań
18) Waryńskiego 20	- 43 mieszkania
19) <u>Przytorowa 26</u>	- <u>9 mieszkań</u>
r a z e m	- 785 mieszkań

Łącznie na koniec 2014 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 35 budynków, w których znajdowało się 1220 lokali mieszkalnych.

W strukturze wiekowej zasobów spółdzielczych 100 %, stanowią budynki których okres eksploatacji wynosi powyżej 25 lat.

2. Łączna powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosi 80860 m² w tym:
- lokali mieszkalnych - 61 314 m²
 - lokali usługowych - 12 639 m²
 - garaży - 6 906 m²

W 1220 mieszkaniach mieszkało około 2.500 osób.

Pod względem powierzchni budynki spółdzielcze stanowią 35,65%, a zarządzane 64,35%.

Jednocześnie Spółdzielnia administruje lokale użytkowe, własnościowe spółdzielcze lub będące odrębną własnością, usytuowane w budynkach przy ul.: 1 Maja 25, Kowieńska 11, E. Plater 5, 7, 15,17, 19 i Kościuszki 112C, Modrzewiowa 3, Wojska Polskiego 23ABC, Ks. J. Zawadzkiego 2, Franciszkańska 2.

3. Struktura własnościowa eksploatowanych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- a) mieszkania spółdzielcze - 98 w tym:
 - mieszkania spółdzielcze lokatorskie - 14,
 - mieszkania spółdzielcze własnościowe - 83,
- b) mieszkania spółdzielcze w najmie - 2,
- c) mieszkania stanowiące odrębną własność - 1117,
- d) mieszkania stanowiące własność komunalną - 3.

W Spółdzielni zatrudnionych było łącznie sześć osób, w tym trzy osoby w księgowości.

Utrzymanie porządku wokół budynków oraz ich konserwacje wykonywały wyspecjalizowane firmy. Pracę ich nadzorował i koordynował administrator zasobów mieszkaniowych.

II. Sprawy członkowskie i samorządowe.

Zgodnie z rejestrem członków na dzień 31.12.2014 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 227 członków.

III. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

1. Zmiany opłat eksploatacyjnych w 2014 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Stawki początkowe [zł]	Stawki po zmianie [zł]	Data zmiany od
1.	Koszty eksploatacji i administracji	m ²	1,21 - 1,26	1,21 – 1,26	
2.	Podatki i ubezpiecz.	m ²	0,08-0,12	0,08-0,12	
3.	Wywóz nieczystości	osoba mieszkanie	19,00 mieszkanie	16,00 mieszkanie	1.07.2014 r.
4.	Konserwacja domofon.	mieszkanie	1,05	1,05	

5.	Zimna woda	m ³	6,91	6,91	
6.	Ciepła woda	m ³	14,34- 18,35	14,41- 18,82	1.04.2014 r.
7.	Centralne ogrzewanie	m ²	3,46 – 4,00	3,47 – 4,02	1.04.2014 r.
8.	Fundusz remontowy	m ²	0,63 - 0,78	0,63 - 0,83	

Zmiany opłat eksploatacyjnych dokonane zostały zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans został sporządzony na dzień 31.12.2014 r. Obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 2.647.407,20zł

Wynik działalności Spółdzielni za 2014 rok przedstawia się następująco:

Lp	Treść	Koszty	Dochody	Wynik
a	Koszt konserwacji	300 399,99	704 656,22	404 256,23
b	Sprzątanie klatek schodowych	38 789,50	38 789,50	0,00
c	Odpis na f remontowy	397 874,05	397 874,05	0,00
d	Koszty ogólne spółdzielni	492 751,95		
e	Usługi na rzecz wspólnot	39 377,59		
f	podatki i ubezpieczenia	37 912,12	37 849,41	-62,71
g	pożytki nieruchomości		10 954,40	10 954,40
h	Pożytki Spółdzielni(z zarządu wspólnotami)		178 872,39	
1	Razem eksploatacja	1 307 105,20	1 368 995,97	61 890,77
a	Energia cieplna po rozliczeniu z mieszkańcami	1 735 511,86	1 735 512,10	0,24
-	strata do rozliczenia z mieszkańcami z 2014r			
-	zysk do rozliczenia z mieszkańcami w 2014 r		160 140,06	
b	Zimna woda i kanalizacja strata do rozliczenia z mieszkańcami w 2015 r	473 065,41	424 987,77	-48 077,64 48 077,64
c	Wywóz nieczystości	166 640,00	166 576,00	-64,00
d	Dostawa gazu przewodowego	18 277,62	18 570,49	292,87
e	Konserwacja domofonów	10 143,00	10 143,00	0,00
2	Razem media	2 403 637,89	2 355 789,36	-47 848,53
3	Razem podstawowa działalność	3 710 743,09	3 724 785,33	14 042,24
5	Koszty operacyjne	6 559,85	9 070,60	2 510,75
6	Koszty finansowe		23 077,47	23 077,47
7	Razem	6 559,85	32 148,07	25 588,22
8	Podatek dochodowy od osób prawnych			33 669,00
9	Wynik finansowy netto na działalności finansowej			-8 080,78
10	Ogółem wynik	3 717 302,94	3 756 933,40	39 630,46

Szczegółowy zakres poniesionych kosztów i dochodów w rozbiciu na poszczególne nieruchomości, ze względu na obszerność dokumentacji, dostępny w siedzibie ZSM (zestawienie w formie tabeli).

Wynik finansowy w zakresie działalności gospodarczej zamyka się nadwyżką dochodów nad kosztami kwotą 170.791,61 zł oraz nadwyżką kosztów na eksploatacji 164.822,13 zł.

Ogółem nadwyżka kosztów nad dochodami za zużyte media wynika w głównej mierze z nadwyżki kosztów zużycia zimnej wody w rachunku ciągnionym.

Jednym z podstawowych czynników mających znaczący wpływ na wynik finansowy Spółdzielni jest koszt dostawy energii cieplnej. Wynik finansowy tej działalności w 2014 roku, w rachunku ciągnionym, zamyka się nadwyżką dochodów nad kosztami w kwocie 160.140,06 zł.

Wynikająca z analizy nadwyżka dochodów nad kosztami w budynkach spółdzielczych zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2015 r.

Spółdzielnia od 2008 roku, zgodnie z *Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych* Art. 17 oraz *ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych* jest zobowiązana do naliczania i odprowadzania podatku, który za okres sprawozdawczy wyniósł 33.669,00 zł.

Wynik finansowy zgodnie z zasadą równowagi kosztów i dochodów został przeniesiony i podlega rozliczeniu w 2015 roku.

Zarząd Spółdzielni wnioskuje o rozliczenie kosztów i dochodów na eksploatacji, zgodnie z Art.6 pkt 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Osiągnięty w 2014 roku wynik świadczy o utrzymaniu płynności finansowej za 2014rok. Zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców oraz wykonawców prac remontowo - konserwacyjnych regulowane były na bieżąco i terminowo. Spółdzielnia nie poniosła kosztów z tytułu odsetek nieterminowej zapłaty zobowiązań.

V. INFORMACJA O ZADŁUŻENIACH W OPŁATACH CZYNSZOWYCH

Na podstawie zestawienia stanów kont czynszowych na 31 grudzień 2014 r., przy uwzględnieniu tylko zadłużeń przekraczających jednomiesięczne opłaty, ogólne zadłużenie w opłatach czynszowych w budynkach spółdzielczych i zarządzanych wyniosło 139.771,04 zł, co stanowi około 55,7 % jednomiesięcznego wymiaru opłat czynszowych.

Zadłużenie według okresów miesięcznych oraz liczby dłużników przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia miesiące	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia z odsetkami zł	Procent liczby dłużników
1 -2	62	29.147,01	47,7
2 -3	29	22.770,32	22,3
3 -6	18	22.105,49	13,84
6 -9	7	13.057,90	5,39
9 -12	6	14.481,88	4,61
12 -36	8	38.208,45	6,15
36 i więcej	0	0	0
Razem	130	139 771,04	100

Liczba dłużników w stosunku do analogicznego okresu roku 2013 zmalała ze 135 mieszkań do 130 mieszkań.

Kwota zadłużenia wzrosła się ze 126.436,62 zł do 139.771,04 zł. Jest to wzrost pomimo prowadzonych intensywnie działań windykacyjnych.

Dokonując windykacji należności czynszowych, w roku 2014 wysłano do dłużników zalegających z opłatami na kwotę przekraczającą dwumiesięczny wymiar czynszu 237 wezwań ostatecznych do zapłaty.

Do sądu skierowano 9 pozwów o zapłatę należności, 1 sprawę o eksmisję z mieszkania lokatorskiego i 1 o ustalenie spadkobierców.

Do komornika skierowano 2 wnioski o egzekucję należności.

VI. FUNDUSZ REMONTOWY.

(Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego zostało przedstawione członkom Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 29.04.2014 r.)

Wykonywane remonty miały na celu zachowanie infrastruktury w stanie niepogorszonym.

Wykonane prace remontowe oraz roczne rozliczenie funduszu remontowego na Budynki Spółdzielcze za 2014 rok przedstawia poniższe zestawienie

L.P.	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Kwota remontów planowanych	Kwota remontów nieplanowanych	Stan funduszu
I	1 – Go Maja 17			91483,75
1	Projekt na remont instalacji elektrycznej w piwnicy	1722,00		
2	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	862,50		
3	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	693,50		
4	Doposażenie placu zabaw	5702,54		
5	Wymiana wybitych szyb w drzwiach IV klatka		535,05	
6	Wymiana uszkodzonych klamek		61,50	
7	Przeگłady techniczne	344,40		
8	Wymiana połamanych drzwi do piwnicy III klatka		196,50	
9	Wymiana drzwi do piwnicy VII klatka		214,50	
10	Wymiana piasku w piaskownicy	319,76		
11	Malowanie urządzeń na placu zabaw		84,69	
12	Remont dachu i wymiana wyłazów	44570,49		
13	Wymiana czujników ruchu		37,96	
14	Wymiana samozamykaczy		257,36	
	Razem	54215,19	1387,56	35881,00
II	1 – Go Maja 17A			68126,60
1	Projekt na remont instalacji elektrycznej w piwnicy	1722,00		
2	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	517,50		
3	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	399,00		
4	Doposażenie placu zabaw	3439,65		
5	Wymiana uszkodzonych klamek		123,00	
6	Wymiana piasku w piaskownicy	191,85		
7	Przeگłady techniczne	196,80		
8	Malowanie urządzeń na placu zabaw		51,08	
9	Wymiana wyłazów na dach	1944,00		

10	Wymiana samozamykaczy		131,74	
11	Wymiana czujników ruchu		37,96	
	Razem	8410,80	343,78	59372,02
III	1 – Go Maja 17B			38417,45
1	Projekt na remont instalacji elektrycznej w piwnicy	1722,00		
2	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	460,00		
3	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	370,50		
4	Doposażenie placu zabaw	3280,81		
5	Wymiana uszkodzonych klamek		184,50	
6	Wymiana piasku w piaskownicy	170,54		
7	Malowanie urządzeń na placu zabaw		48,71	
8	Równanie parkingu		98,40	
9	Przeگłady techniczne	196,80		
10	Wymiana wyłazów na dach	1944,00		
11	Wymiana samozamykaczy		125,64	
12	Naprawa obróbek blacharskich na dachu		756,00	
13	Wymiana czujników ruchu		37,96	
	Razem	8144,65	1251,21	29021,59
IV	Kowieńska 11			23944,26
1	Czujniki ruchu		99,76	
2	Projekt na remont instalacji elektrycznej w piwnicy	1711,74		
3	Przeگład przewodów wentylacyjnych	276,00		
4	Przeگład instalacji gazu bezprzewodowego	209,00		
5	Wymiana zaworów na pionach		4050,37	
6	Przeگłady techniczne	147,60		
7	Zakup opraw do wymiany na klatkach	1679,63		
8	Montaż opraw na klatkach schodowych	525,00		
9	Wymiana piasku w piaskownicy	102,32		
10	Wymiana okien na klatkach schodowych	3124,61		
11	Malowanie klatek schodowych	5985,84		
	Razem	13761,74	4150,13	6032,39
V	Pułaskiego 24F			-52922,12
1	Przeگład przewodów wentylacyjnych	471,50		
2	Przeگład instalacji gazu bezprzewodowego	380,00		
3	Wymiana drzwi do rowerowni	0,00	537,50	
4	Materiały do wymiany drzwi do rowerowni	0,00	76,00	
5	Mapka geodezyjna do projektu	22,50		
6	Projekt na wymianę okien	2152,50		
7	Przeگład gaśnic	18,27		
8	Wymiana zaworów i odpowietrzników na pionach		168,85	
9	Wymiana okien w II klatce schodowej	7470,36		
10	Przeگłady techniczne	147,60		
	Razem	10662,73	782,35	-64367,20
VI	Reja 74			32626,89

1	Czujniki ruchu		50,19	
2	Dopłata do inicjatyw gospodarczych	12000,00		
3	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	368,00		
4	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	275,50		
5	Dopłata do inicjatyw gospodarczych	1414,76		
6	Remont wejść do klatek		1900,00	
7	Przeglądy techniczne	147,60		
8	Wymiana piasku w piaskownicy	136,43		
9	Wymiana czujników ruchu		37,95	
10	Malowanie urządzeń na placu zabaw		38,80	
	Razem	14342,29	2026,94	16257,66
VII	Reja 76			13715,60
1	Czujniki ruchu		50,19	
2	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	402,50		
3	Przeglądy techniczne	147,60		
4	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	304,00		
5	Wymiana czujników ruchu		37,95	
6	Wymiana piasku w piaskownicy	149,22		
7	Malowanie urządzeń na placu zabaw		51,14	
	Razem	1003,32	139,28	12573,00
VIII	Antoniewicza 3			67558,62
1	Projekt na docieplenie ścian	2460,00		
2	Czujniki ruchu		50,18	
3	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	517,50		
4	Przeglądy techniczne	196,80		
5	Nasadzenie krzewów		134,89	
6	Wymiana rygła przy drzwiach wejściowych III kl		110,00	
7	Partycypacja w kosztach remontu placu zabaw	4477,20		
	Razem	7651,50	295,07	59612,05
IX	Emilii Plater 35			-32915,73
1	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	287,50		
2	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	218,50		
3	Przeglądy techniczne	49,20		
4	Wymiana piasku w piaskownicy	106,59		
5	Malowanie urządzeń na placu zabaw		26,94	
6	Wymiana zamka przy drzwiach wejściowych		61,50	
8	Splata kredytu	14760,18		
9	Farba do malowania placów zabaw		17,63	
	Razem	15421,97	106,07	-48443,77
X	Emilii Plater 39			-18609,39
1	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	287,50		
2	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	228,00		
3	Przeglądy techniczne	49,20		

4	Wymiana piasku w piaskownicy	106,59		
5	Wymiana zamka przy drzwiach wejściowych		61,50	
6	Wymiana zaworu kulowego w piwnicy		51,80	
7	Malowanie urządzeń na placu zabaw	0,00	26,94	
8	Wymiana wybitych szyb		628,53	
9	Splata kredytu	14754,63		
10	Farba do malowania placów zabaw		17,63	
	Razem	15425,92	786,40	-34821,71
XI	Skłodowskiej 10			25006,76
1	Projekt na remont instalacji elektrycznej w piwnicy	1722,00		
2	Remont instalacji elektrycznej w piwnicy	13334,48		
3	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	276,00		
4	Wymiana piasku w piaskownicy	102,32		
5	Przeгляdy techniczne	147,60		
6	Malowanie urządzeń na placu zabaw		40,22	
7	Wymiana rynny nad I klatką		3500,00	
8	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	199,50		
9	Drzwi do pomieszczeń gospodarczych		309,98	
	Razem	15781,90	3850,20	5374,66
XII	Skłodowskiej 12			68419,44
1	Projekt na remont instalacji elektrycznej w piwnicy	1722,00		
2	Remont instalacji elektrycznej w piwnicy	12771,12		
3	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	276,00		
4	Przeгляdy techniczne	147,60		
5	Malowanie urządzeń na placu zabaw		40,22	
6	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	209,00		
7	Wymiana piasku w piaskownicy	102,32		
	Razem	15228,04	40,22	53151,18
	Naliczony fundusz remontowy			324852,13
	Planowane i nieplanowane wydatki	180050,05	15159,21	195209,26
	Pozostały fundusz do wykorzystania			129642,87

VII. Działalność Zarządu.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Dariusz Lebioda - Prezes Zarządu
- Marianna Gref - Członek Zarządu, Gł. Księgowy

Zarząd Spółdzielni wypełniając postanowienia Regulaminu Zarządu i Statutu Spółdzielni odbył w 2014 roku 14 protokołowanych posiedzeń.

Problematyka posiedzeń dotyczyła w głównej mierze spraw organizacyjnych, analizy poszczególnych kosztów oraz ustalania dochodów Spółdzielni celem ich zrównoważenia.

Do podstawowych rozpatrywanych zagadnień i analiz należały:

- przygotowanie założeń do planu finansowo-gospodarczego, w tym planu

- remontów,
- analiza stanu zatrudnienia służb eksploatacyjnych,
 - analizy kosztów zużycia energii cieplnej w rozbiciu na poszczególne budynki,
 - analiza kosztów zużycia zimnej wody,
 - analiza wyników finansowych Spółdzielni uzyskiwanych w określonym czasie oraz dotyczących określonych kosztów w układzie rodzajowym,
 - windykacja zadłużeń czynszowych oraz ocena stanu zaległości w określonych grupach czasowych i kwotowych,
 - ocena wykonania prac remontowych, poniesionych kosztów i jakości robót,
 - przygotowanie materiałów pod obrady Rady Nadzorczej oraz innych organów statutowych Spółdzielni,
 - podjęcie uchwał w sprawie zawarcia umów o zarządzanie częścią wspólną nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

Rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni problemy i zagadnienia były szczegółowo analizowane celem zapewnienia sprawnego funkcjonowania Spółdzielni oraz utrzymania w odpowiedniej sprawności posiadanych i eksploatowanych zasobów mieszkaniowych. Zarząd podejmował wszystkie możliwe działania, zapewniające bieżące utrzymanie posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz prawidłowe rozliczanie kosztów w oparciu o wnoszone opłaty czynszowe.

W 2014 r. stan zarządzanych nieruchomości zwiększył się o budynek położony przy ulicy Przytorowej 26 w którym znajduje się 9 mieszkań. Z tytułu opłat za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi osiągnięto przychody w wysokości 177 875,68 zł brutto. Uzyskane środki w całości zmniejszyły koszty działalności eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.

Doroczne zebrania ogółu właścicieli zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych pozytywnie oceniły działalność Zarządu Spółdzielni udzielając absolutorium za rok sprawozdawczy.

Ważnym zagadnieniem było zapewnienie prawidłowej obsługi użytkowanych mieszkań przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie z działalności gospodarczo-finansowej za 2014 r. Zarząd Spółdzielni wnosi o jego zatwierdzenie.

Suwałki, 2015-03-02

Zarząd Spółdzielni