

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach w 2015 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 2015 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 38AB	- 40 mieszkań
18) Waryńskiego 20	- 43 mieszkania
19) Przytorowa 26	- 9 mieszkań
20) Franciszkańska 4	- 64 mieszkania
21) <u>Franciszkańska 4A</u>	- <u>64 mieszkania</u>
R a z e m	- 913 mieszkań

Łącznie na koniec 2015 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 37 budynków, w których znajdowało się 1348 lokali mieszkalnych.

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

2. Łączna powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosi 88200 m² w tym:
- lokali mieszkalnych - 68 660 m²
 - lokali usługowych - 12 639 m²
 - garaży - 7 828 m²

W 1348 mieszkaniach mieszkało około 3.000 osób.

Pod względem powierzchni budynki spółdzielcze stanowią 32,68%, a zarządzane 67,32%.

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, Kościuszki 112C, Modrzewiowa 3, Wojska Polskiego 23ABC, Ks. J. Zawadzkiego 2 i Franciszkańska 2.

3. Struktura własnościowa spółdzielczych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:
- mieszkania spółdzielcze lokatorskie - 14,
 - mieszkania spółdzielcze własnościowe - 174,
 - mieszkania stanowiące odrębną własność - 242
 - mieszkania spółdzielcze w najmie - 2,
 - mieszkania stanowiące własność komunalną - 3.

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

Utrzymanie porządku wokół budynków oraz ich konserwacje wykonywały wyspecjalizowane firmy. Pracę ich nadzorowali i koordynowali administratorzyr zasobów mieszkaniowych.

II. Sprawy członkowskie i samorządowe.

Zgodnie z rejestrem członków na dzień 31.12.2015 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 223 członków.

III. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

1.Zmiany opłat eksploatacyjnych w 2015 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	1,26 – 1,31	1.04.2015 r.
2.	Podatki i ubezpiecz.	m ²	0,08-0,12	0,13-0,30	1.01.2015 r.
3.	Wywóz nieczystości	osoba	16,00 mieszkanie	16,00 mieszkanie	
4.	Konserwacja domofon.	mieszkanie	1,05	1,05	

5.	Zimna woda	m3	6,91	6,91	
6.	Ciepła woda	m3	14,41- 18,82	14,41- 18,82	
7.	Centralne ogrzewanie	m2	3,46 – 4,00	3,47 – 4,02	
8.	Fundusz remontowy	m2	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 31.12.2015 r. Obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 2 072 978,20 zł

Wynik działalności Spółdzielni za 2015 rok przedstawia się następująco:

Lp	Treść	Koszty	Przychody	Wynik
1	koszt eksploatacji	851 530,05	815 772,39	-35 757,66
	Razem	851 530,05	815 772,39	-35 757,66
1	Energia cieplna do rozliczenia z mieszkańcami w 2016 r	1 044 447,27	1 044 447,27	0,00
2	Zimna woda i kanalizacja do rozliczenia z mieszkańcami w 2016 r	232 139,28	235 952,52	3 813,24
3	Wywóz nieczystości	83 490,00	83 490,00	0,00
4	Dostawa gazu przewodowego	12 422,59	12 722,37	299,78
5	Konserwacja domofonów	5 676,75	5 676,75	0,00
	Razem media	1 378 175,89	1 382 288,91	4 113,02
	Razem eksploatacja	2 229 705,94	2 198 061,30	-31 644,64
1	przychody finansowe		132,50	132,50
2	Koszty finansowe	85,67		-85,67
3	przychody operacyjne		3 427,82	3 427,82
4	koszty operacyjne	2 722,24		-2 722,24
5	odsetki otrzymane		18 125,54	18 125,54
	Razem pozostała działalność	2 807,91	21 685,86	18 877,95
1	koszty zarządzania wspólnotami	349 862,58	369 031,80	19 169,22
2	przychód z pozostałej sprzedaży usług /lok. użytł. E.Pl. 17 /	2 635,75	3 847,56	1 211,81
	Razem	352 498,33	372 879,36	20 381,03
	Wynik finansowy netto na działalności pozostałej	355 306,24	394 565,22	39 258,98
	Podatek dochodowy od osób prawnych			1 011,00
	Ogółem wynik	2 585 012,18	2 592 626,52	38 247,98

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

Wynik finansowy w zakresie działalności gospodarczej zamyka się nadwyżką dochodów nad kosztami kwotą 38.247,98 zł oraz nadwyżką kosztów na eksploatacji 31.644,64 zł.

Spółdzielnia od 2008 roku, zgodnie z *Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych* Art. 17 oraz *Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych* jest zobowiązana do naliczania i odprowadzania podatku, który za okres sprawozdawczy wyniósł 1011,00 zł.

Wynik finansowy zgodnie z zasadą równowagi kosztów i dochodów został przeniesiony i podlega rozliczeniu w 2016 roku.

Zarząd Spółdzielni wnioskuje o rozliczenie kosztów i dochodów na eksploatacji, zgodnie z Art.6 pkt 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych w 2016 roku.

Osiągnięty wynik świadczy o utrzymaniu płynności finansowej za 2015rok. 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 2015 r., przy uwzględnieniu tylko zadłużeń przekraczających jednomiesięczne opłaty, ogólne zadłużenie w opłatach czynszowych w budynkach spółdzielczych i zarządzanych wyniosło 75.357,22 zł, co stanowi około 41,9 % 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	22	12.176,47	47,83
2 -3	11	12.009,95	23,91
3 -6	4	7.115,81	8,70
6 -9	6	22.504,77	13,04
9 -12	1	4594,77	2,17
12 -36	2	16.955,51	4,35
36 i więcej	0	0	0
Razem	46	75.357,22	100

Liczba dłużników w stosunku do analogicznego okresu roku 2014 zmalała ze 135 mieszkań do 130 mieszkań.

Kwota zadłużenia zmniejszyła się ze 85.524,77 zł do 81.162,64 zł. Jest to spadek dzięki prowadzonym intensywnie działaniom windykacyjnym.

Dokonując windykacji należności czynszowych, w roku 2015 wysłano do dłużników zalegających z opłatami na kwotę przekraczającą dwumiesięczny wymiar czynszu 98 wezwań ostatecznych do zapłaty.

Do sądu skierowano 8 pozwów o zapłatę należności i 1 o ustalenie spadkobierców.

Do komornika skierowano 5 wniosków o egzekucję należności.

Przeprowadzono 1 eksmisję z mieszkania lokatorskiego.

VI. FUNDUSZ REMONTOWY.

(Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego zostało przedstawione członkom Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 17.12.2015 r.)

Wykonywane remonty miały na celu zachowanie infrastruktury w stanie nie pogorszonym.

Wykonane prace remontowe oraz roczne rozliczenie funduszu remontowego na Budynki Spółdzielcze za 2015 rok przedstawia poniższe zestawienie

L.P.	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Kwota remontów planowanych	Kwota remontów nieplanowanych	Stan funduszu
I	1 – Go Maja 17			70028,76
1	Wymiana czujek ruchu		82,39	
2	Wymiana oprawy rtęciowej		364,81	
3	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	790,00		
4	Wymiana piasku w piaskownicy	198,50		
5	Naprawa piaskownicy	175,00		
6	Wymiana gałko klamki w drzwiach III klatka		61,50	
7	Przeglądy techniczne	455,00		
8	Przegląd przewodów wentylacyjnych	750,00		
9	Naprawa urządzeń na placu zabaw		220,00	
10	Wymiana zaworów termostatycznych		381,91	
11	Remont dachu	62102,49		
	Razem	64470,99	1110,61	4447,16
II	1 – Go Maja 17A			79969,42
1	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	507,00		
2	Wymiana piasku w piaskownicy	119,00		
3	Naprawa piaskownicy		150,00	
4	Wymiana gałko klamki w drzwiach I i III klatka		123,00	
5	Przeglądy techniczne	260,00		
6	Remont instalacji elektrycznej w piwnicy	19772,59		
7	Naprawa urządzeń na placu zabaw		132,60	
8	Wymiana zaworów termostatycznych		127,31	
9	Wymiana żarówek Led		25,95	
10	Wymiana czujek ruchu		54,94	
11	Przegląd przewodów wentylacyjnych	440,00		
	Razem	21098,59	613,80	58257,03
III	1 – Go Maja 17B			49453,73
1	Utwardzenie placu przed blokiem	30000,00		
2	Wymiana oprawy rtęciowej		364,80	

3	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	435,00		
4	Wymiana piasku w piaskownicy	114,00		
5	Naprawa piaskownicy		165,00	
6	Wymiana gałko klamki w drzwiach I i III klatka		123,00	
7	Przeгляdy techniczne	260,00		
8	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	390,00		
9	Wymiana zaworów termostatycznych		127,31	
10	Wymiana drzwi do piwnicy III i IV klatka		481,00	
	Razem	31199,00	1261,11	16993,62
IV	Kowieńska 11			21822,47
1	Wymiana czujek ruchu		41,31	
2	Wymiana oprawy wraz z żarówką w II klatce		109,95	
3	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	227,00		
4	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	240,00		
5	Wymiana piasku w piaskownicy	89,00		
6	Doposażenie placu zabaw	6014,70		
7	Przeгляdy techniczne	195,00		
8	Wymiana oprawy zewnętrznej		317,51	
	Razem	6765,70	468,77	14588,00
V	Pułaskiego 24F			-44253,40
1	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	449,00		
2	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	400,00		
3	Przeгляdy techniczne	195,00		
4	Wymiana okien na I i II klatce	10874,74		
4	Ekspertyza i projekt remontu ściany		7011,00	
	Razem	11918,74	7011,00	-63183,14
VI	Reja 74			30018,06
1	Wymiana czujek ruchu		41,50	
2	Wymiana zamka przy drzwiach II klatka		62,00	
3	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	339,00		
4	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	310,00		
5	Wymiana piasku w piaskownicy	91,00		
6	Doposażenie placu zabaw	3405,00		
7	Przeгляdy techniczne	195,00		
	Razem	4340,00	103,50	25574,56
VII	Reja 76			30710,64
1	Wymiana czujek ruchu		41,50	
2	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	371,00		

3	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	350,00		
4	Wymiana piasku w piaskownicy	120,00		
5	Doposażenie placu zabaw	3403,10		
6	Przeglądy techniczne	195,00		
7	Remont wiatrołapów	21012,55		
	Razem	25451,65	41,50	5217,49
VIII	Antoniewicza 3			81841,17
1	Remont chodników – Inicjatywy gospodarcze	7185,51		
2	Remont chodników przed klatkami		7500,00	
3	Przeglądy techniczne	260,00		
4	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	420,00		
5	Docieplenie ścian	30811,00		
	Razem	38676,51	7500,00	35664,66
	Emilii Plater 35			-29468,17
1	Remont dachu nad mieszkaniem Nr 24		476,59	
2	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	253,00		
3	Wymiana piasku w piaskownicy	63,00		
4	Doposażenie placu zabaw	615,00		
5	Przeglądy techniczne	65,00		
6	Spłata kredytu	14183,97		
7	Wymiana okienek piwnicznych	4021,00		
8	Naprawa urządzeń na placu zabaw		45,00	
9	Remont dachu		547,34	
10	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	20,00		
	Razem	19220,97	1068,93	-49758,07
	Emilii Plater 39			-15840,59
1	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	242,00		
2	Wymiana piasku w piaskownicy	63,00		
3	Doposażenie placu zabaw	615,00		
4	Przeglądy techniczne	65,00		
5	Spłata kredytu	14174,55		
6	Wymiana okienek piwnicznych	4642,00		
7	Naprawa urządzeń na placu zabaw		45,00	
8	Remont dachu		4169,47	
9	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	30,00		
	Razem	19831,55	4214,47	-39886,61
	Skłodowskiej 10			21593,38
1	Zakup drzwi do pomieszczenia gospodarczego		183,01	

2	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	265,00		
3	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	240,00		
4	Wymiana piasku w piaskownicy	94,00		
5	Przeگłady techniczne	195,00		
6	Doposażenie placu zabaw		615,00	
7	Remont rozdzielacza c.o.		5800,00	
8	Wymiana okienek piwnicznych	8904,00		
9	Naprawa urządzeń na placu zabaw		43,15	
Razem		9698,00	6641,16	5254,22
Skłodowskiej 12				69369,90
1	Wymiana czujek ruchu		41,50	
2	Klej do załatania dziur na balkonie Nr 24		16,65	
3	Montaż siatek na kratkach wentylacyjnych		1231,33	
4	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	231,00		
5	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	240,00		
6	Wymiana piasku w piaskownicy	94,00		
7	Doposażenie placu zabaw	615,00		
8	Przeگłady techniczne	195,00		
9	Wymiana okienek piwnicznych	7906,00		
10	Naprawa urządzeń na placu zabaw	0,00	43,15	
Razem		9281,00	1332,63	58756,27
Naliczony fundusz remontowy				365245,37
Planowane i nieplanowane wydatki		261952,70	31367,48	293320,18
Pozostały fundusz do wykorzystania				71925,19

VII. Działalność Zarządu.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Dariusz Lebioda - Prezes Zarządu
- Marianna Gref - Członek Zarządu, Gł. Księgowy do 20.07.2015 r.
- Bożena Chodunaj - Członek Zarządu, Gł. Księgowy od 21.07.2015 r.

Zarząd Spółdzielni wypełniając postanowienia Regulaminu Zarządu i Statutu Spółdzielni odbył w 2015 roku 16 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 2015 r. stan zarządzanych nieruchomości zwiększył się o 2 budynki położone przy ulicy Franciszkańskiej 4 i 4A w którym znajduje się 128 mieszkań. Z tytułu opłat za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi osiągnięto przychody w wysokości 369 031,80 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.

W okresie od 15 października do 30 listopada 2015 roku Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku przeprowadził lustrację pełną spółdzielni za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku stwierdzając iż działalność spółdzielni była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W protokole polustracyjnym zawarto następujące wnioski:

1. Przy sporządzaniu kalkulacji opłat eksploatacyjnych uwzględnić wyniki eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości.
2. Przy najbliższej nowelizacji statutu spółdzielni uzupełnić zapis § 112 statutu o zasady podziału nadwyżki bilansowej.
3. Opracować regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 17.12.2015 r. zapoznała się z protokołem lustracji pełnej spółdzielni za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku i zobowiązała Zarząd Spółdzielni do wykonania wniosków wynikających z lustracji. Wnioski i synteza ustaleń lustracji przedstawione są na stronie internetowej spółdzielni.

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

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie z działalności gospodarczo-finansowej za 2015 r. Zarząd Spółdzielni wnosi o jego zatwierdzenie.

Suwałki, 2016-02-16

Zarząd Spółdzielni