

**Sprawozdanie  
z działalności Zarządu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Suwałkach w 2016 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 2016 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> |
| <b>r a z e m</b>        | <b>- 435 mieszkań</b>  |

**-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             | - 38 mieszkań          |
| 7) E. Plater 19             | - 62 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) Franciszkańska 4A       | - 64 mieszkania        |
| 22) Sikorskiego 16          | - 171 mieszkań         |
| 23) <u>Franciszkańska 3</u> | - <u>44 mieszkania</u> |
| <b>R a z e m</b>            | <b>- 1125 mieszkań</b> |

Łącznie na koniec 2016 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 39 budynków, w których znajdowało się 1560 lokali mieszkalnych.

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

2. Łączna powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosi 96 086 m<sup>2</sup> w tym:

Powierzchnia budynków spółdzielczych

| budynek         | pow. w m2 lokali |              | Razem            | ilość      |
|-----------------|------------------|--------------|------------------|------------|
|                 | mieszkalnych     | użytkowych   |                  |            |
| 1 Maja 17       | 3 428,50         |              | 3 428,50         | 75         |
| 1 Maja 17 A     | 2 068,00         |              | 2 068,00         | 45         |
| 1 Maja 17 B     | 1 972,50         |              | 1 972,50         | 40         |
| Reja 74         | 1 570,80         |              | 1 570,80         | 32         |
| Reja 76         | 2 070,50         |              | 2 070,50         | 35         |
| Kowieńska 11    | 1 534,80         | 50,50        | 1 585,30         | 24         |
| Antoniewicza 3  | 2 324,31         |              | 2 324,31         | 45         |
| Skłodowskiej 10 | 1 628,40         |              | 1 628,40         | 24         |
| Skłodowskiej 12 | 1 628,40         |              | 1 628,40         | 24         |
| E. Plater 35    | 1 090,50         |              | 1 090,50         | 25         |
| E. Plater 39    | 1 090,82         |              | 1 090,82         | 25         |
| Pułaskiego 24 F | 2 019,40         |              | 2 019,40         | 41         |
| <b>RAZEM</b>    | <b>22 426,93</b> | <b>50,50</b> | <b>22 477,43</b> | <b>435</b> |

Powierzchnia budynków zarządzanych

| budynek               | pow. w m2 lokali mieszkalnych | pow. w m2 lokali Użytkowych | Pow. garaży     | Pow. komórki | Razem Powierz.   | ilość         |                   |              | komórki pom.gos pod. |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|------------------|---------------|-------------------|--------------|----------------------|
|                       |                               |                             |                 |              |                  | mieszkań      | lokali użytkowych | garaży       |                      |
| E. Plater 15          | 395,40                        | 207,29                      |                 |              | 602,69           | 6,00          | 4,00              | 27,00        |                      |
| E. Plater 15 A        | 1 589,90                      |                             | 169,50          |              | 1 759,40         | 28,00         |                   |              |                      |
| E. Plater 15 B        | 2 536,50                      |                             | 244,00          |              | 2 780,50         | 39,00         |                   |              |                      |
| E. Plater 17          | 1 604,00                      | 32,40                       |                 |              | 1 636,40         | 38,00         | 2,00              |              |                      |
| E. Plater 11 B        | 1 402,80                      |                             | 161,00          |              | 1 563,80         | 33,00         |                   |              |                      |
| E. Plater 9 B         | 831,60                        |                             | 32,20           |              | 863,80           | 20,00         |                   | 14,00        |                      |
| E. Plater 11A         | 1 153,20                      |                             | 108,10          |              | 1 261,30         | 20,00         |                   |              |                      |
| E. Plater 9 A         | 1 457,20                      |                             | 123,00          |              | 1 580,20         | 31,00         |                   | 12,00        |                      |
| E. Plater 19          | 2 690,20                      | 309,10                      |                 |              | 2 999,30         | 62,00         | 6,00              |              |                      |
| E. Plater 5           | 1 189,20                      | 37,50                       | 143,50          |              | 1 370,20         | 24,00         | 1,00              | 9,00         |                      |
| E. Plater 7           | 1 086,80                      | 207,70                      | 84,50           |              | 1 379,00         | 25,00         | 3,00              | 5,00         |                      |
| <b>Razem E.Plater</b> | <b>15 936,80</b>              | <b>793,99</b>               | <b>1 065,80</b> |              | <b>17 796,59</b> | <b>326,00</b> | <b>16,00</b>      | <b>67,00</b> |                      |
| Waryńskiego 20        | 1 868,43                      |                             |                 |              | 1 868,43         | 44,00         |                   |              |                      |

|                        |                  |                 |                 |               |                  |                 |              |               |             |
|------------------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|--------------|---------------|-------------|
| Noniewicza 52          | 850,60           |                 |                 |               | 850,60           | 15,00           |              |               |             |
| 1 Maja 25              | 1 290,88         | 967,61          |                 |               | 2 258,49         | 24,00           | 5,00         |               |             |
| <b>Razem:</b>          | <b>4 009,91</b>  | <b>967,61</b>   |                 |               | <b>4 977,52</b>  | <b>83,00</b>    | <b>5,00</b>  |               |             |
| Kościuszki 112c        | 1 042,10         | 221,80          |                 |               | 1 263,90         | 23,00           | 4,00         |               |             |
| Franciszkańska 8a      | 1 161,27         | 61,94           |                 |               | 1 223,21         | 19,00           | 1,00         |               |             |
| Modrzewiowa 3          | 1 131,51         | 914,60          |                 |               | 2 046,11         | 16,00           | 2,00         |               |             |
| Zielony Zakątek I      | 6 680,40         | 692,60          | 870,00          |               | 8 243,00         | 105,00          | 5,00         | 58,00         |             |
| Serce Suwałk           | 3 046,14         | 3 538,38        | 900,00          | 213,60        | 7 698,12         | 51,00           | 32,00        | 59,00         |             |
| Franciszkańska 2       | 2 754,10         | 69,10           | 404,00          |               | 3 227,20         | 55,00           | 1,00         | 19,00         |             |
| Franciszkańska 2a      | 2 838,60         |                 | 414,20          |               | 3 252,80         | 56,00           |              | 22,00         |             |
| Zielony Zakątek II     | 1 986,50         |                 | 819,90          |               | 2 806,40         | 40,00           |              | 28,00         |             |
| Przytorowa 26          | 417,20           |                 |                 |               | 417,20           | 9,00            |              |               |             |
| Franciszkańska 4a      | 3 212,86         |                 | 461,28          |               | 3 674,14         | 63,00           |              | 25,00         |             |
| Franciszkańska 4       | 3 174,91         |                 | 456,97          |               | 3 631,88         | 64,00           |              | 23,00         |             |
| Sikorskiego 16         | 8 821,88         |                 | 2 078,22        |               | 10 900,10        | 171,00          |              | 69,00         |             |
| Franciszkańska 3       | 2 233,81         |                 | 88,99           | 128,42        | 2 451,22         | 44,00           |              | 5,00          | 9,00        |
| <b>RAZEM</b>           | <b>38 501,28</b> | <b>5 498,42</b> | <b>6 493,56</b> |               | <b>50 835,28</b> | <b>716,00</b>   | <b>45,00</b> | <b>308,00</b> | <b>9,00</b> |
| <b>Razem wspólnoty</b> | <b>58 447,99</b> | <b>7 260,02</b> | <b>7 559,36</b> | <b>342,02</b> | <b>73 609,39</b> | <b>1 125,00</b> | <b>66,00</b> | <b>375,00</b> |             |
| <b>Razem:</b>          | <b>80 874,92</b> | <b>7 310,52</b> | <b>7 559,36</b> | <b>342,02</b> | <b>96 086,82</b> | <b>1 560,00</b> | <b>66,00</b> | <b>375,00</b> | <b>9,00</b> |

W 1560 mieszkaniach mieszkało około 3.500 osób.

Pod względem powierzchni budynki spółdzielcze stanowią 23,39%, a zarządzane 76,61% ogółu administrowanych budynków.

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 - 13,
- mieszkania spółdzielcze własnościowe - 122,
- mieszkania stanowiące odrębną własność - 295
- 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 administratorzy zasobów mieszkaniowych.

## II. Sprawy członkowskie i samorządowe.

Zgodnie z rejestrem członków na dzień 31.12.2016 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 219 członków spółdzielni.

## III. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

### 1. Zmiany opłat eksploatacyjnych w 2016 roku.

| Lp. | Wyszczególnienie                    | j.m.       | Stawki początkowe [zł] | Stawki po zmianie [zł] | Data zmiany od |
|-----|-------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|----------------|
| 1.  | Koszty eksploatacji i administracji | m2         | 1,26 – 1,31            | 1,31 – 1,41            | 01.04.2016     |
| 2.  | Podatki i wieczyste użytkowanie     | m2         | 0,12-0,38              | 0,12-0,38              |                |
| 3.  | Ubezpieczenia                       | m2         | 0,06                   | 0,06                   |                |
| 4.  | Wywóz nieczystości                  | osoba      | 16,00 mieszkanie       | 16,00 mieszkanie       |                |
| 5.  | Konserwacja domofon.                | mieszkanie | 1,10                   | 1,10                   |                |
| 6.  | Zimna woda                          | m3         | 6,91                   | 7,22                   | 31.01.2016     |
| 7.  | Ciepła woda                         | m3         | 14,41- 18,82           | 14,41- 18,82           |                |
| 8.  | Centralne ogrzewanie                | m2         | 3,47 – 4,02            | 3,47 – 4,02            |                |
| 9.  | Fundusz remontowy                   | m2         | 0,63 - 0,83            | 0,78 – 0,83            | 1.04.2016      |

Zmiany opłat eksploatacyjnych dokonane zostały zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

## IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans został sporządzony na dzień 31.12.2016 r. Obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 1 973 379,96 zł

Wynik Spółdzielni za 2016 rok przedstawia się następująco:

| L. p | Treść  | Koszty              | Przychody           | Wynik             |
|------|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| 1    | koszt eksploatacji   | 668 873,94          | 668 223,48          | -650,46           |
|      | <b>Razem</b>   | <b>668 873,94</b>   | <b>668 223,48</b>   | <b>-650,46</b>    |
| 1    | Energia ciepła do rozliczenia z mieszkańcami w 2016 r      | 1 084 925,34        | 1 084 925,34        | 0,00              |
| 2    | Zimna woda i kanalizacja do rozliczenia z mieszk. w 2016 r | 229 277,20          | 218 735,49          | -10 541,71        |
| 3    | Wywóz nieczystości   | 83 586,00           | 83 586,00           | 0,00              |
| 4    | Dostawa gazu przewodowego                                  | 8 926,64            | 8 926,64            | 0,00              |
| 5    | Konserwacja domofonów                                      | 5 742,00            | 5 742,00            | 0,00              |
|      | <b>Razem media</b>   | <b>1 412 457,18</b> | <b>1 401 915,47</b> | <b>-10 541,71</b> |
|      | <b>Razem eksploatacja</b>                                  | <b>2 081 331,12</b> | <b>2 070 138,95</b> | <b>-11 192,17</b> |
| 1    | przychody finansowe  |                     | 0,00                | 0,00              |

|   |  |                     |                     |                  |
|---|--|---------------------|---------------------|------------------|
| 2 | Koszty finansowe   | 0,00                |                     | 0,00             |
| 3 | przychody operacyjne   |                     | 8 775,79            | 8 775,79         |
| 4 | koszty operacyjne  | 4 914,00            |                     | -4 914,00        |
| 5 | odsetki otrzymane  |                     | 18 298,25           | 18 298,25        |
|   | <b>Razem pozostała działalność</b>                           | <b>4 914,00</b>     | <b>27 074,04</b>    | <b>22 160,04</b> |
| 1 | koszty zarządzania wspólnotami                               | 413 118,25          | 427 195,94          | 14 077,69        |
| 2 | przychód z pozostałej sprzedaży usług /lok.użytk. E.Pl. 17 / | 2 450,56            | 3 794,80            | 1 344,24         |
| 3 | Pożytki spółdzielni pozostałe                                |                     | 1 122,07            | 1 122,07         |
| 4 | Koszty i przychody eksploatacyjne Wsp. Sikorskiego 16        | 2 175,29            | 2 175,29            | 0,00             |
|   | <b>Razem</b>   | <b>417 744,10</b>   | <b>434 288,10</b>   | <b>16 544,00</b> |
|   | <b>Wynik finansowy netto na działalności pozostałej</b>      | <b>422 658,10</b>   | <b>461 362,14</b>   | <b>38 704,04</b> |
|   | <b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>                    |                     |                     | <b>462,00</b>    |
|   | <b>Ogółem wynik</b>  | <b>2 503 989,22</b> | <b>2 531 501,09</b> | <b>38 242,04</b> |

Szczegółowy zakres poniesionych kosztów i dochodów w rozbiciu 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 38 242,04 zł oraz nadwyżką kosztów na eksploatacji 11 192,17 zł

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 462,00 zł.

Wynik finansowy zgodnie z zasadą równowagi kosztów i dochodów został przeniesiony i podlega rozliczeniu w 2017 roku.

Zarząd Spółdzielni wnioskuje o rozliczenie kosztów i dochodów na eksploatacji, zgodnie z *Polityką rachunkowości* załącznik nr 6 w 2017 roku w rozliczeniach międzyokresowych.

Osiągnięty wynik świadczy o utrzymaniu płynności finansowej za 2016 rok. 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 2016 r., przy uwzględnieniu tylko zadłużeń przekraczających jednomiesięczne opłaty, ogólne zadłużenie w opłatach czynszowych w budynkach spółdzielczych i zarządzanych wyniosło 65.780,77 zł, co stanowi około 39,8 % 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                      | 26               | 15.988,40                       | 56,52                    |
| 2 -3                      | 8                | 8.452,82                        | 17,4                     |
| 3 -6                      | 8                | 18.120,48                       | 17,4                     |
| 6 -9                      | 1                | 1.073,9                         | 2,17                     |

|              |           |                  |            |
|--------------|-----------|------------------|------------|
| 9 -12        | 1         | 7.842,5          | 2,17       |
| 12 -36       | 1         | 5.482,58         | 2,17       |
| 36 i więcej  | 1         | 8.190,09         | 2,17       |
| <b>Razem</b> | <b>46</b> | <b>75.357,22</b> | <b>100</b> |

Liczba dłużników w stosunku do analogicznego okresu roku 2015 pozostała na niezmiennym poziomie 46 mieszkań.

Kwota zadłużenia zmniejszyła się ze 81.162,64 zł do 65.780,77 zł. Jest to spadek dzięki prowadzonym intensywnie działaniom windykacyjnym.

Dokonując windykacji należności czynszowych, w roku 2016 wysłano do dłużników zalegających z opłatami na kwotę przekraczającą dwumiesięczny wymiar czynszu 100 wezwań ostatecznych do zapłaty.

Do sądu skierowano 6 pozwów o zapłatę należności i 2 o ustalenie spadkobierców.

Do komornika skierowano 9 wniosków o egzekucję należności.

Uzyskano 1 prawomocny wyrok o eksmisję z mieszkania lokatorskiego.

Zawarto 1 ugodę z dłużnikiem o spłatę zadłużenia.

## VI. FUNDUSZ REMONTOWY.

*(Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego zostało przedstawione członkom Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 15.12.2016 r.)*

Wykonywane remonty miały na celu zachowanie infrastruktury w stanie niepogorszonym.

### *Wykonane prace remontowe oraz roczne rozliczenie funduszu remontowego na Budynki Spółdzielcze za 2016 rok przedstawia poniższe zestawienie*

| L.P.     | Wyszczególnienie prac lub zakupów        | Kwota remontów planowanych | Kwota remontów nieplanowanych | Stan funduszu   |
|----------|--|----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| <b>I</b> | <b>1 – Go Maja 17</b>                    |                            |                               | <b>43186,71</b> |
| 1        | Wykonanie wyłazów odpowietrzających      | 4000,00                    |                               |                 |
| 2        | Wymiana czujników ruchu                  |                            | 234,43                        |                 |
| 3        | Wymiana gałko klamek                     |                            | 221,40                        |                 |
| 4        | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe     | 1217,32                    |                               |                 |
| 5        | Elektrozaczep II klatka                  |                            | 80,00                         |                 |
| 6        | Wymiana piasku w piaskownicy             | 147,60                     | 0,00                          |                 |
| 7        | Przegląd przewodów wentylacyjnych        | 712,50                     | 0,00                          |                 |
| 8        | Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego | 401,50                     | 0,00                          |                 |
| 9        | Wymiana drzwi do piwnicy III kl          |                            | 222,50                        |                 |
| 10       | Wymiana wybitej szyby III klatka         |                            | 173,88                        |                 |
| 11       | Przeglądy techniczne                     | 350,00                     | 0,00                          |                 |
| 12       | Wyplata odszkodowania za zalanie         |                            | 183,49                        |                 |
| 13       | Wymiana rygli przy drzwiach zewnętrznych |                            | 196,80                        |                 |
| 14       | Wyłączniki zmierzchowe do lamp           | 101,95                     |                               |                 |
| 15       | Materiały do wymiany grzejnika M-75      |                            | 48,98                         |                 |
| 16       | Wymiana grzejnika w mieszkaniu 75        |                            | 852,39                        |                 |
| 17       | Materiały do wymiany grzejnika M-75      |                            | 69,18                         |                 |

|            |   |                 |                |                 |
|------------|---|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>18</b>  | Wymiana opraw w wiatrołapach                |                 | <b>333,53</b>  |                 |
| <b>19</b>  | Wymiana elektrozaczezu III klatka           |                 | <b>90,00</b>   |                 |
|            | <b>Razem</b>                                | <b>6930,87</b>  | <b>2706,58</b> | <b>33549,26</b> |
| <b>II</b>  | <b>1 – Go Maja 17A</b>                      |                 |                | <b>81624,08</b> |
| <b>1</b>   | Wymiana czujników ruchu                     |                 | <b>141,81</b>  |                 |
| <b>2</b>   | Wymiana gałko gałek                         |                 | <b>73,80</b>   |                 |
| <b>3</b>   | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe        | <b>1217,32</b>  |                |                 |
| <b>4</b>   | Wymiana piasku w piaskownicy                | <b>147,60</b>   |                |                 |
| <b>5</b>   | Przeгляд przewodów wentylacyjnych           | <b>472,50</b>   |                |                 |
| <b>6</b>   | Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego    | <b>231,00</b>   |                |                 |
| <b>7</b>   | Wymiana drzwi do piwnicy III kl             |                 | <b>222,50</b>  |                 |
| <b>8</b>   | Przeгляdy techniczne                        | <b>200,00</b>   |                |                 |
| <b>9</b>   | Usunięcie awarii kanalizacji                |                 | <b>4400,00</b> |                 |
| <b>10</b>  | Naprawa urządzeń na placu zabaw             |                 | <b>1476,00</b> |                 |
| <b>11</b>  | Wyłączniki zmierzchowe do lamp              | <b>101,95</b>   |                |                 |
| <b>12</b>  | Wymiana rygli przy drzwiach zewnętrznych    |                 | <b>147,60</b>  |                 |
| <b>13</b>  | Wymiana opraw w wiatrołapach                |                 | <b>166,76</b>  |                 |
|            | <b>Razem</b>                                | <b>2370,37</b>  | <b>6628,47</b> | <b>72625,24</b> |
| <b>III</b> | <b>1 – Go Maja 17B</b>                      |                 |                | <b>39281,17</b> |
| <b>1</b>   | Wymiana czujników ruchu                     |                 | <b>141,82</b>  |                 |
| <b>2</b>   | Wymiana gałko gałek                         |                 | <b>73,80</b>   |                 |
| <b>3</b>   | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe        | <b>811,56</b>   |                |                 |
| <b>4</b>   | Wymiana piasku w piaskownicy                | <b>147,60</b>   |                |                 |
| <b>6</b>   | Przeгляд przewodów wentylacyjnych           | <b>380,00</b>   |                |                 |
| <b>7</b>   | Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego    | <b>214,50</b>   |                |                 |
| <b>8</b>   | Oprawy do wymiany na klatkach schodowych    | <b>1533,07</b>  |                |                 |
| <b>9</b>   | Przeгляdy techniczne                        | <b>200,00</b>   |                |                 |
| <b>10</b>  | Wymiana opraw na klatkach schodowych        | <b>400,00</b>   |                |                 |
| <b>11</b>  | Wymiana rygli przy drzwiach zewnętrznych    |                 | <b>147,60</b>  |                 |
| <b>12</b>  | Remont kanalizacji sanitarnej IV klatka     |                 | <b>4320,00</b> |                 |
| <b>13</b>  | Wyłączniki zmierzchowe do lamp              | <b>101,95</b>   |                |                 |
| <b>14</b>  | Remont instalacji elektrycznej w piwnicy    | <b>16298,81</b> | <b>0,00</b>    |                 |
|            | <b>Razem</b>                                | <b>20087,49</b> | <b>4683,22</b> | <b>14510,46</b> |
| <b>IV</b>  | <b>KOWIĘŃSKA 11</b>                         |                 |                | <b>32433,62</b> |
| <b>1</b>   | Wymiana czujników ruchu                     |                 | <b>18,31</b>   |                 |
| <b>2</b>   | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe        | <b>405,78</b>   |                |                 |
| <b>3</b>   | Remont instalacji elektrycznej w piwnicy    | <b>11269,83</b> |                |                 |
| <b>4</b>   | Wymiana zamka w drzwiach wejściowych III kl | <b>0,00</b>     | <b>61,50</b>   |                 |
| <b>5</b>   | Wymiana piasku w piaskownicy                | <b>147,60</b>   |                |                 |
| <b>6</b>   | Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego    | <b>121,00</b>   |                |                 |

|            |   |                 |                 |                  |
|------------|---|-----------------|-----------------|------------------|
| 7          | Przeгляд przewodów wentylacyjnych         | 237,50          |                 |                  |
| 8          | Przeгляdy techniczne                      | 150,00          |                 |                  |
| 9          | Remont chodnika                           | 0,00            | 11327,66        |                  |
| 10         | Remont daszków na wiatrołapach            | 4800,00         |                 |                  |
|            | <b>Razem</b>                              | <b>17131,71</b> | <b>11407,47</b> | <b>3894,44</b>   |
| <b>V</b>   | <b>Pułaskiego 24F</b>                     |                 |                 | <b>-40364,78</b> |
| 1          | Zabezpieczenie narożnika ściany           | 1620,00         |                 |                  |
| 2          | Wymiana zaworów termostatycznych          |                 | 891,14          |                  |
| 3          | Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego  | 220,00          |                 |                  |
| 4          | Przeгляд przewodów wentylacyjnych         | 389,50          |                 |                  |
| 5          | Nadzór inspektora nadzoru                 | 2460,00         |                 |                  |
| 6          | Remont ściany pn – wsch.                  | 35258,61        |                 |                  |
| 7          | Przeгляdy techniczne                      | 150,00          |                 |                  |
| 8          | Pianka do zabezpieczenia ściany           |                 | 19,50           |                  |
| 9          | Wymiana zaworów termostatycznych M 9 i 25 |                 | 450,03          |                  |
| 10         | Wymiana skrzynek na listy II klatka       |                 | 924,96          |                  |
|            | <b>Razem</b>                              | <b>40098,11</b> | <b>2285,63</b>  | <b>-82748,52</b> |
| <b>VI</b>  | <b>Reja 74</b>                            |                 |                 | <b>42145,23</b>  |
| 1          | Wymiana czujników ruchu                   |                 | 18,31           |                  |
| 2          | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe      | 202,90          |                 |                  |
| 3          | Przeгляд przewodów wentylacyjnych         | 304,00          |                 |                  |
| 4          | Wymiana zamka w drzwiach wejściowych I kl | 0,00            | 61,50           |                  |
| 5          | Wymiana piasku w piaskownicy              | 147,60          |                 |                  |
| 6          | Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego  | 159,50          |                 |                  |
| 7          | Naprawa urządzeń na placu zabaw           | 0,00            | 184,50          |                  |
| 8          | Przeгляdy techniczne                      | 150,00          |                 |                  |
|            | <b>Razem</b>                              | <b>964,00</b>   | <b>264,31</b>   | <b>40916,92</b>  |
| <b>VII</b> | <b>Reja 76</b>                            |                 |                 | <b>27059,45</b>  |
| 1          | Wymiana czujników ruchu                   |                 | 18,31           |                  |
| 2          | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe      | 202,90          |                 |                  |
| 3          | Przeгляд przewodów wentylacyjnych         | 332,50          |                 |                  |
| 4          | Wymiana piasku w piaskownicy              | 147,60          |                 |                  |
| 5          | Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego  | 192,50          |                 |                  |
| 6          | Naprawa urządzeń na placu zabaw           | 0,00            | 184,50          |                  |
| 7          | Przeгляdy techniczne                      | 150,00          |                 |                  |
| 8          | Malowanie zewnątrz wiatrołapów            |                 | 1242,00         |                  |
| 9          | Wyłączniki zmierzchowe do lamp            | 33,99           |                 |                  |
| 10         | Wymiana samozamykacza II kl               |                 | 179,00          |                  |
|            | <b>Razem</b>                              | <b>1059,49</b>  | <b>1623,81</b>  | <b>24376,15</b>  |



| <b>VIII Antoniewicza 3</b> |   |                 |                | <b>60184,77</b>  |
|----------------------------|---|-----------------|----------------|------------------|
| <b>1</b>                   | Wymiana czujników ruchu                   |                 | <b>18,31</b>   |                  |
| <b>2</b>                   | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe      | <b>405,78</b>   |                |                  |
| <b>3</b>                   | Przeгляд przewodów wentylacyjnych         | <b>427,50</b>   |                |                  |
| <b>4</b>                   | Przeگłady techniczne                      | <b>200,00</b>   |                |                  |
| <b>5</b>                   | Remont urządzeń na placu zabaw NB         |                 | <b>221,40</b>  |                  |
| <b>6</b>                   | Wyłączniki zmierzchowe do lamp            | <b>33,99</b>    |                |                  |
|                            | <b>Razem</b>                              | <b>1067,27</b>  | <b>239,71</b>  | <b>58877,79</b>  |
| <b>Emilii Plater 35</b>    |   |                 |                | <b>-29321,97</b> |
| <b>1</b>                   | Remont obudowy śmietnika                  |                 | <b>925,00</b>  |                  |
| <b>2</b>                   | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe      | <b>405,78</b>   |                |                  |
| <b>3</b>                   | Wymiana piasku w piaskownicy              | <b>147,60</b>   |                |                  |
| <b>4</b>                   | Przeگład instalacji gazu bezprzewodowego  | <b>132,00</b>   |                |                  |
| <b>5</b>                   | Przeگład przewodów wentylacyjnych         | <b>237,50</b>   |                |                  |
| <b>6</b>                   | Wymiana piaskownicy                       | <b>307,50</b>   |                |                  |
| <b>7</b>                   | Przeگłady techniczne                      | <b>50,00</b>    |                |                  |
| <b>8</b>                   | Automat zmierzchowy do opraw zewnętrznych | <b>45,23</b>    |                |                  |
| <b>9</b>                   | Wymiana uszkodzonego zamka                |                 | <b>75,00</b>   |                  |
| <b>10</b>                  | Spłata kredytu                            | <b>14107,07</b> |                |                  |
| <b>11</b>                  | Wymiana uszkodzonych rygli przy drzwiach  |                 | <b>86,10</b>   |                  |
|                            | <b>Razem</b>                              | <b>15432,68</b> | <b>1086,10</b> | <b>-45840,75</b> |
| <b>Emilii Plater 39</b>    |   |                 |                | <b>-19444,57</b> |
| <b>1</b>                   | Remont obudowy śmietnika                  |                 | <b>925,00</b>  |                  |
| <b>2</b>                   | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe      | <b>405,78</b>   |                |                  |
| <b>3</b>                   | Wymiana piasku w piaskownicy              | <b>147,60</b>   |                |                  |
| <b>4</b>                   | Przeگład instalacji gazu bezprzewodowego  | <b>137,50</b>   |                |                  |
| <b>5</b>                   | Przeگład przewodów wentylacyjnych         | <b>237,50</b>   |                |                  |
| <b>6</b>                   | Wymiana piaskownicy                       | <b>307,50</b>   |                |                  |
| <b>7</b>                   | Przeگłady techniczne                      | <b>50,00</b>    |                |                  |
| <b>8</b>                   | Automat zmierzchowy do opraw zewnętrznych | <b>45,23</b>    |                |                  |
| <b>9</b>                   | Wymiana uszkodzonego zamka                |                 | <b>75,00</b>   |                  |
| <b>10</b>                  | Wymiana uszkodzonych rygli przy drzwiach  |                 | <b>86,10</b>   |                  |
|                            | Spłata kredytu                            | <b>14097,13</b> |                |                  |
|                            | <b>Razem</b>                              | <b>15428,24</b> | <b>1086,10</b> | <b>-35958,91</b> |
| <b>Skłodowskiej 10</b>     |   |                 |                | <b>23653,85</b>  |
| <b>1</b>                   | Projekt na docieplenie ścian i wiatrolapy | <b>3690,00</b>  |                |                  |
| <b>2</b>                   | Remont obudowy śmietnika                  |                 | <b>925,00</b>  |                  |
| <b>3</b>                   | Wymiana opraw zewnętrznych na ledowe      | <b>1217,32</b>  |                |                  |
| <b>4</b>                   | Wymiana piasku w piaskownicy              | <b>147,60</b>   |                |                  |
| <b>5</b>                   | Przeگład instalacji gazu bezprzewodowego  | <b>104,50</b>   |                |                  |

|                        |   |                  |                 |                  |
|------------------------|---|------------------|-----------------|------------------|
| 6                      | Przeгляд przewodów wentylacyjnych           | 228,00           |                 |                  |
| 7                      | Wymiana piaskownicy                         | 307,50           |                 |                  |
| 8                      | Przeгляdy techniczne                        | 150,00           |                 |                  |
| 9                      | Automat zmierzchowy do oprav zewnętrznych   | 90,44            |                 |                  |
|                        | <b>Razem</b>                                | <b>5935,36</b>   | <b>925,00</b>   | <b>16793,49</b>  |
| <b>Sklodowskiej 12</b> |   |                  |                 | <b>77506,89</b>  |
| 1                      | Projekt na docieplenie ścian i wiatrołapy   | 3690,00          |                 |                  |
| 2                      | Remont obudowy śmietnika                    |                  | 925,00          |                  |
| 3                      | Wymiana oprav zewnętrznych na ledowe        | 811,55           |                 |                  |
| 4                      | Wymiana piasku w piaskownicy                | 147,60           |                 |                  |
| 5                      | Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego    | 121,00           |                 |                  |
| 6                      | Wypis z rejestru gruntów                    | 16,00            |                 |                  |
| 7                      | Wymiana zasilaczy domofonowych po burzy     |                  | 351,00          |                  |
| 8                      | Ksero do przetargu na docieplenie           | 80,00            |                 |                  |
| 9                      | Przeгляд przewodów wentylacyjnych           | 228,00           |                 |                  |
| 10                     | Wymiana piaskownicy                         | 307,50           |                 |                  |
| 11                     | Przeгляdy techniczne                        | 150,00           |                 |                  |
| 12                     | Docieplenie ściany północnej                | 94504,89         |                 |                  |
| 13                     | Automat zmierzchowy do oprav zewnętrznych   | 135,69           |                 |                  |
|                        | <b>Razem</b>                                | <b>100192,23</b> | <b>1276,00</b>  | <b>-23961,34</b> |
|                        | <b>Naliczony fundusz remontowy 2016 rok</b> |                  |                 | <b>337944,45</b> |
|                        | <b>Planowane i nieplanowane wydatki</b>     | <b>226697,82</b> | <b>34212,40</b> | <b>260910,22</b> |
|                        | <b>Pozostały fundusz do wykorzystania</b>   |                  |                 | <b>77034,23</b>  |

## VII. Działalność Zarządu.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Dariusz Lebioda                    - Prezes Zarządu
- Bożena Chodunaj                - Członek Zarządu.

Zarząd Spółdzielni wypełniając postanowienia Regulaminu Zarządu i Statutu Spółdzielni odbył w 2016 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 2016 r. stan zarządzanych nieruchomości zwiększył się o 2 budynki położone przy ulicy Sikorskiego 16 i Franciszkańskiej 3 w których znajduje się 215 mieszkań.

Z tytułu opłat za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi osiągnięto przychody w wysokości 427 195,94 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 2016 r. Zarząd Spółdzielni wnosi o jego zatwierdzenie.

Suwałki, 2017-04-27

**Zarząd Spółdzielni**