

**Sprawozdanie**  
**z działalności Zarządu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Suwałkach w 2017 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 2017 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) Kowieńska 11	- 24 mieszkania
<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	- 45 mieszkania
19) Przytorowa 26	- 9 mieszkań
20) Franciszkańska 4	- 64 mieszkania
21) Franciszkańska 4A	- 64 mieszkania
22) Sikorskiego 16	- 171 mieszkań
23) Sikorskiego 18	- 75 Mieszkań
24) <u>Franciszkańska 3</u>	<u>- 44 mieszkania</u>
<b>R a z e m</b>	<b>- 1202 mieszkań</b>

Łącznie na koniec 2017 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 1637 lokali mieszkalnych.

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

2. Łączna powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosi 101 980,46 m<sup>2</sup> w tym:

Powierzchnia budynków spółdzielczych

budynek	pow. w m2 lokali mieszkalnych	pow. w m2 lokali użytkowych	Razem powierzchnia	ilość mieszkań
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 i miejsc postoj.	
E. Plater 15	395,40	207,29			602,69	6	4	27	
E. Plater 15 A	1 589,90		169,50		1 759,40	28			
E. Plater 15 B	2 536,50		244,00		2 780,50	39			
E. Plater 17	1 604,00	32,40			1 636,40	38	2		
E. Plater 11 B	1 402,80		161,00		1 563,80	33			
E. Plater 9 B	831,60		32,20		863,80	20		14	
E. Plater 11A	1 153,20		108,10		1 261,30	20			
E. Plater 9 A	1 457,20		123,00		1 580,20	31		12	
E. Plater 19	2 690,20	309,10			2 999,30	62	6		
E. Plater 5	1 189,20	37,50	143,50		1 370,20	24	1	9	
E. Plater 7	1 086,80	207,70	84,50		1 379,00	25	3	5	
<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</b>	<b>16</b>	<b>67</b>	
Waryńskiego 20	1 868,43				1 868,43	45			
Noniewicza 52	850,60				850,60	15			
1 Maja 25	1 290,88	967,61			2 258,49	24	5		

<b>Razem:</b>	<b>4 009,91</b>	<b>967,61</b>			<b>4 977,52</b>	<b>84</b>	<b>5</b>		
Kościuszki 112c	1 042,10	221,80			1 263,90	23	4		
Franciszkańska 8a	1 161,27	61,94			1 223,21	19	1		
Modrzewiowa 3	1 131,51	914,60			2 046,11	16	2	18	
Zielony Zakątek I	6 680,40	692,60	870,00		8 243,00	105	5	58	
Serce Suwałk	3 046,14	3 538,38	900,00	232,07	7 701,59	51	32	59	59
Franciszkańska 2	2 754,10	69,10	404,00		3 227,20	55	1	19	
Franciszkańska 2a	2 838,60		414,20		3 252,80	56		22	
Zielony Zakątek II	1 986,50		819,90		2 806,40	40		28	
Przytorowa 26	417,20				417,20	9			
Franciszkańska 4a	3 212,86		461,28		3 674,14	64		25	
Franciszkańska 4	3 174,91		456,97		3 630,88	64		23	
Sikorskiego 16	8 821,88		2 078,22		10 900,20	171		69	
Sikorskiego 18	4144,52	254,48	1245,82	214,35	5 644,82	75	1	36	69
Franciszkańska 3	2 233,81		88,99	128,42	2 451,22	44		5	9
Garaże Poznańska			246,28		246,28			12	
<b>RAZEM</b>	<b>42 645,80</b>	<b>5 752,90</b>	<b>7 969,66</b>	<b>556,37</b>	<b>56 728,95</b>	<b>792</b>	<b>46</b>	<b>374</b>	<b>9</b>
<b>Razem wspólnoty</b>	<b>62 592,51</b>	<b>7 514,50</b>	<b>9 051,46</b>	<b>898,39</b>	<b>79 503,06</b>	<b>1 202</b>	<b>67</b>	<b>441</b>	
<b>Razem:</b>	<b>85 019,54</b>	<b>7 565,00</b>	<b>7 559,36</b>	<b>342,02</b>	<b>101 980,49</b>	<b>1 637</b>	<b>69</b>	<b>441</b>	<b>138</b>

W 1637 mieszkaniach mieszkało około 3.700 osób.

Pod względem powierzchni budynki spółdzielcze stanowią 22%, a zarządzane 78% 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, Sikorskiego 18.

### 3. Struktura własnościowa spółdzielczych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- mieszkania spółdzielcze lokatorskie - 12,
- mieszkania spółdzielcze własnościowe - 122,
- mieszkania stanowiące odrębną własność - 296,
- 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 31.12.2017 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 334 członków spółdzielni. Ilość członków spółdzielni wzrosła o 116 w związku z nowelizacją Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

## III. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

### 1. Zmiany opłat eksploatacyjnych w 2017 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Stawki początkowe [zł]	Stawki po zmianie [zł]	Data zmiany od
1.	Koszty eksploatacji i administracji	m2	1,31 – 1,41	1,36 – 1,46	01.04.2017
2.	Podatki i wieczyste użytkowanie	m2	0,12-0,38	0,10-0,33	01.04.2017
3.	Ubezpieczenia	m2	0,06	0,04	01.04.2017
4.	Wywóz nieczystości	osoba	16,00 mieszkanie	16,00 mieszkanie	
5.	Konserwacja domofon.	mieszkanie	1,10	1,10	
6.	Zimna woda	m3	7,22	7,62	
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	0,83 – 1,45	0,90 – 1,60	1.04.2017

Zmiany opłat eksploatacyjnych dokonane zostały zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

## IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans został sporządzony na dzień 31.12.2017 r. Obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 2 111 414,23 zł

Wynik Spółdzielni za 2017 rok przedstawia się następująco:

L.p.	TREŚĆ	Koszty bieżącego roku	Przychody bieżącego roku	Wynik bieżącego roku
1	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	687 692,80	700 665,75	12 972,95
	<b>Razem</b>	<b>687 692,80</b>	<b>700 665,75</b>	<b>12 972,95</b>
2	Energia cieplna do rozliczenia z mieszkańcami w 2018 r	1 073 285,71	1 137 118,41	
	Do rozliczenia z mieszkańcami w 2018 r		-63 832,70	0,00
3	Zimna woda i kanalizacja do	232 491,86	221 406,83	-11 085,03

	rozliczenia z mieszk. w 2018 r			
4	Wywóz nieczystości	83 330,00	83 330,00	0,00
5	Dostawa gazu przewodowego	8 092,51	8 092,51	0,00
6	Konserwacja domofonów	5 742,00	5 742,00	0,00
	<b>Razem media</b>	<b>1 402 942,08</b>	<b>1 391 857,05</b>	<b>-11 085,03</b>
	<b>Razem eksploatacja /wynik GZM /</b>	<b>2 090 634,88</b>	<b>2 092 522,80</b>	<b>1 887,92</b>
1	Koszty i przychody finansowe	0,00	0,00	0,00
2	Koszty i przychody operacyjne	2 824,99	3 768,70	943,71
3	odsetki otrzymane	0,00	14 567,54	14 567,54
<b>I</b>	<b>Razem operacyjne i finansowe</b>	<b>2 824,99</b>	<b>18 336,24</b>	<b>15 511,25</b>
1	Zarządzanie wspólnotami	444 454,32	474 393,90	29 939,58
2	Pozostała sprzedaż /lok.użytk. E.Pl. 17 /	2 556,12	5 043,36	2 487,24
3	Pożytki spółdzielni pozostałe	0,00	1 214,10	1 214,10
<b>II</b>	<b>Razem pozostała sprzedaż</b>	<b>447 010,44</b>	<b>480 651,36</b>	<b>33 640,92</b>
	<b>Ogółem na działalności pozostałej I + II</b>	<b>449 835,43</b>	<b>498 987,60</b>	<b>49 152,17</b>
	<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>			<b>3 804,00</b>
	<b>Naliczony podatek od pożytków dla nieruchomości</b>			<b>869,00</b>
	<b>Różnica podatku</b>			<b>2 935,00</b>
	<b>Wynik finansowy netto</b>			<b>46 217,17</b>

Szczegółowy zakres poniesionych kosztów i przychodów 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 przychodów nad kosztami kwotą 46 217,17 zł oraz nadwyżką przychodów na eksploatacji 1 887,92 zł pomniejszoną o podatek w kwocie 869,00 zł w związku z tym nadwyżka wynosi 1 018,92 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 3 804,00 zł i został pomniejszony o kwotę podatku naliczonego dla poszczególnych nieruchomości od pożytków na kwotę 869,00 zł i wyniósł 2 935,00 zł.

Wynik finansowy zgodnie z zasadą równowagi kosztów i przychodów został przeniesiony i podlega rozliczeniu w 2018 r

Zarząd Spółdzielni wnioskuje o rozliczenie kosztów i przychodów na eksploatacji, zgodnie z Polityką rachunkowości załącznik nr 6 w 2018 roku w rozliczeniach międzyokresowych.

Osiągnięty wynik świadczy o utrzymaniu płynności finansowej za 2017 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 2017 r., przy uwzględnieniu tylko zadłużeń przekraczających jednomiesięczne opłaty, ogólne zadłużenie

w opłatach czynszowych w budynkach spółdzielczych wyniosło 49 300,75 zł, co stanowi około 28,3 % 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	38	23.358,53	82,60
2 -3	2	1.053,71	4,36
3 -6	4	7.461,38	8,70
6 -9	0	0	0
9 -12	1	2.927,09	2,17
12 -24	0	0	0
24 -36	1	14.500,04	2,17
36 i więcej	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>46</b>	<b>49.300,75</b>	<b>100</b>

Liczba dłużników w stosunku do analogicznego okresu roku 2016 pozostała na niezmiennym poziomie 46 mieszkań.

Kwota zadłużenia zmniejszyła się ze 65.780,77 zł do 49.300,75 zł. Jest to spadek dzięki prowadzonym intensywnie działaniom windykacyjnym.

Dokonując windykacji należności czynszowych, w roku 2017 wysłano do dłużników zalegających z opłatami na kwotę przekraczającą dwumiesięczny wymiar czynszu 102 wezwań ostatecznych do zapłaty.

Do sądu skierowano 18 pozwów o zapłatę należności.

W sądzie toczyły się 2 sprawy o ustalenie spadkobierców.

Do komornika skierowano 3 wniosków o egzekucję należności.

Wykonano 1 eksmisję z mieszkania lokatorskiego.

## VI. FUNDUSZ REMONTOWY.

*(Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego zostało przedstawione członkom Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 23.02.2018 r.)*

Wykonywane remonty miały na celu zachowanie infrastruktury w stanie niepegorszym.

### **Wykonane prace remontowe oraz roczne rozliczenie funduszu remontowego na Budynki Spółdzielcze za 2017 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>70537,96</b>
1	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
2	Remont instalacji elektrycznej w piwnicy	32669,23		
3	Pomiary elektryczne	1575,00		
4	Malowanie placów zabaw	50,40		
5	Przeglądy techniczne	350,00		

6	Remont instalacji sanitarnej		6600,00	
7	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	684,00		
8	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	424,00		
9	Gałki do drzwi zewnętrznych		250,92	
10	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
11	Wymiana samozamykaczy		966,93	
12	Montaż progu przy drzwiach wejściowych II kl		43,20	
13	Wymiana oprawek w lampach		12,92	
	<b>Razem</b>	<b>35967,88</b>	<b>8036,89</b>	<b>26533,19</b>
<b>II</b>	<b>1 – Go Maja 17A</b>			<b>94936,09</b>
1	Montaż siatek przeciw ptakom		378,00	
2	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
3	Pomiary elektryczne	945,00		
4	Malowanie placów zabaw	50,40		
5	Przeglądy techniczne	200,00		
6	Gałki do drzwi zewnętrznych		83,64	
7	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
8	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	256,00		
9	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	396,00		
10	Remont instalacji sanitarnej		8140,00	
11	Wymiana czujników ruchu i żarówek Led		116,82	
	<b>Razem</b>	<b>2062,65</b>	<b>8881,38</b>	<b>83992,06</b>
<b>III</b>	<b>1 – Go Maja 17B</b>			<b>35790,88</b>
1	Montaż siatek przeciw ptakom		378,00	
2	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
3	Pomiary elektryczne	840,00		
4	Malowanie placów zabaw	50,40		
5	Przeglądy techniczne	200,00		
6	Remont instalacji sanitarnej		6000,00	
7	Gałki do drzwi zewnętrznych		83,64	
8	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	312,00		
9	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	468,00		
10	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
11	Wymiana czujników ruchu i żarówek Led		116,82	
	<b>Razem</b>	<b>2085,65</b>	<b>6741,38</b>	<b>26963,85</b>
<b>IV</b>	<b>KOWIŃSKA 11</b>			<b>20682,89</b>
1	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
2	Wymiana skrzynek na listy	1166,04		
3	Pomiary elektryczne	634,00		
4	Malowanie placów zabaw	50,27		
5	Przeglądy techniczne	150,00		

6	Przegląd przewodów wentylacyjnych	300,00		
7	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	176,00		
8	Wykonanie poręczy przy klatkach		1450,00	
9	Remont balkonów m 6 i 12		191,55	
10	Remont pasa nadrynnowego		2700,00	
11	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
	<b>Razem</b>	<b>2691,56</b>	<b>4504,47</b>	<b>13486,86</b>
<b>V Pułaskiego 24F</b>				<b>-57728,01</b>
1	Pomiary elektryczne	931,00		
2	Przeglądy techniczne	150,00		
3	Korki do kaloryferów z zaworami m Nr 39		55,57	
4	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
	<b>Razem</b>	<b>1081,00</b>	<b>218,49</b>	<b>-59027,50</b>
<b>VI Reja 74</b>				<b>57315,64</b>
1	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
2	Pomiary elektryczne	672,00		
3	Malowanie placów zabaw	50,40		
4	Przeglądy techniczne	150,00		
5	Przegląd przewodów wentylacyjnych	336,00		
6	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	200,00		
	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
	<b>Razem</b>	<b>1623,65</b>	<b>162,92</b>	<b>55529,07</b>
<b>VII Reja 76</b>				<b>45992,41</b>
1	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	272,00		
2	Przegląd przewodów wentylacyjnych	408,00		
3	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
4	Pomiary elektryczne	735,00		
5	Malowanie placów zabaw	50,40		
6	Przeglądy techniczne	150,00		
7	Podpórki przy drzwiach wejściowych		65,00	
8	Remont kanalizacji sanitarnej na zewnątrz		1239,91	
9	Wymiana drzwi do piwnicy		252,50	
10	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
	<b>Razem</b>	<b>1830,65</b>	<b>1720,33</b>	<b>42441,43</b>
<b>VIII Antoniewicza 3</b>				<b>83143,35</b>
1	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
2	Pomiary elektryczne	945,00		
3	Wymiana okien na klatkach	8451,00		
4	Przeglądy techniczne	200,00		
5	Zakup opraw do wymiany	2746,15		
6	Wymiana gablot na klatkach schodowych	1722,00		



7	Przegląd przewodów wentylacyjnych	540,00		
8	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
9	Wymiana domofonów	7070,00		
10	Remont klatek schodowych	37000,00		
11	Przycisk dzwonekowy m Nr1		13,90	
12	Pianka uszczelniająca		49,32	
	<b>Razem</b>	<b>58889,40</b>	<b>226,14</b>	<b>24027,81</b>
	<b>Emilii Plater 35</b>			<b>-25393,65</b>
1	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
2	Pomiary elektryczne	595,00		
3	Przegląd przewodów wentylacyjnych	252,00		
4	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	168,00		
5	Malowanie placów zabaw	50,40		
6	Przeglądy techniczne	50,00		
7	Spłata kredytu	14125,08		
8	Wymiana zaworów termostatycznych na klatce		208,85	
9	Wymiana zaworów termostatycznych		162,92	
	<b>Razem</b>	<b>15455,73</b>	<b>371,77</b>	<b>-41221,15</b>
	<b>Emilii Plater 39</b>			<b>-10635,54</b>
1	Wymiana piasku w piaskownicy	215,25		
2	Pomiary elektryczne	595,00		
3	Przegląd przewodów wentylacyjnych	288,00		
4	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	192,00		
5	Malowanie placów zabaw	50,40		
6	Przeglądy techniczne	50,00		
7	Spłata kredytu	14115,24		
8	Malowanie klatki po pożarze		9180,00	
9	Wymiana skrzynek na listy po pożarze		534,44	
10	Wymiana rygła w drzwiach zewnętrznych		90,00	
11	Wymiana zaworów termostatycznych na klatce		208,86	
12	Wymiana zaworów termostatycznych		162,91	
	<b>Razem</b>	<b>15505,89</b>	<b>10176,21</b>	<b>-36317,64</b>
	<b>Skłodowskiej 10</b>			<b>34038,21</b>
1	Wymiana pompy centralnego ogrzewania		666,20	
2	Remont kanalizacji III klatka w piwnicy	3200,00		
3	Pomiary elektryczne	574,00		
4	Malowanie placów zabaw	50,40		
5	Przeglądy techniczne	150,00		
6	Przegląd przewodów wentylacyjnych	264,00		
7	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	176,00		
8	Wymiana zaworów termostatycznych		162,91	

	<b>Razem</b>	<b>4414,40</b>	<b>829,11</b>	<b>28794,70</b>
	<b>Skłodowskiej 12</b>			<b>-6716,62</b>
<b>1</b>	Pomiary elektryczne	<b>574,00</b>		
<b>2</b>	Remont kanalizacji III klatka w piwnicy		<b>5200,00</b>	
<b>3</b>	Przegląd przewodów wentylacyjnych	<b>252,00</b>		
<b>4</b>	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	<b>152,00</b>		
<b>5</b>	Malowanie placów zabaw	<b>50,40</b>		
<b>6</b>	Przeglądy techniczne	<b>150,00</b>		
<b>7</b>	Zwolnienie kaucji gwarancyjnej		<b>5000,00</b>	
<b>8</b>	Wymiana odcinka rury spustowej		<b>39,06</b>	
<b>9</b>	Wymiana zaworów termostatycznych		<b>162,91</b>	
	<b>Razem</b>	<b>1178,40</b>	<b>10401,97</b>	<b>-18296,99</b>
	<b>Naliczony fundusz remontowy 2017 rok</b>			<b>341963,61</b>
	<b>Planowane i nieplanowane wydatki</b>	<b>142786,86</b>	<b>52271,06</b>	<b>195057,92</b>
	<b>Pozostały fundusz do wykorzystania</b>			<b>146905,69</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 2017 roku 19 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 2017 r. stan zarządzanych nieruchomości zwiększył się o 1 budynek położony przy ulicy Sikorskiego 18 w których znajduje się 75 mieszkań i wspólnotę garaży przy ul. Poznańskiej.

Z tytułu opłat za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi osiągnięto przychody w wysokości 474 393,90 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 2017 r. Zarząd Spółdzielni wnosi o jego zatwierdzenie.

Suwałki, 2018-04-27

**Zarząd Spółdzielni**