

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach w 2012 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.

Pierwszym prezesem zarządu został Włodzimierz Marczewski.

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 2012 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,
<u>7) Kowieńska 11</u>	<u>- 24 mieszkania</u>
r a z e m	- 435 mieszkań

- budynki zarządzane

1) E. Plater 5, 7, 9A, 9B, 11A, 11B, 15, 15A, 15B, 17 i 19	- 329 mieszkań
<u>2) Waryńskiego 20</u>	<u>- 43 mieszkania</u>
r a z e m	- 372 mieszkań

- Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez ZSM

1) Kościuszki 112 C	- 23 mieszkań
2) Franciszkańska 8A	- 19 mieszkań
3) Modrzewiowa 3	- 16 mieszkań
4) Wojska Polskiego 23ABC	- 105 mieszkań
5) 1 Maja 25	- 24 mieszkania
6) Noniewicza 52	- 15 mieszkań
7) Ks. J. Zawadzkiego 2 -	- 51 mieszkań
<u>- administracja zlecona</u>	<u>-</u>
r a z e m	- 253 mieszkań

Łącznie na koniec 2012 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 31 budynków, w których znajdowały się 1060 lokali mieszkalnych.

W strukturze wiekowej zasobów będących w eksploatacji, mieszkania znajdujące się w budynkach powyżej 25 lat stanowią 48,7 % zasobów.

31 % stanowią mieszkania w budynkach wymagających średnich nakładów remontowych. Pozostałe 20,3% są to budynki nowo wybudowane.

2. Łączna powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosi 62625,76 m².
 W 1060 mieszkaniach mieszkało 2.160 osób.
 Pod względem powierzchni budynki spółdzielcze stanowią 35,81%, a zarządzane 64,19%.
 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, o łącznej powierzchni 6 945 m².
3. Struktura własnościowa eksploatowanych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:
- a) mieszkania spółdzielcze - 98 w tym:
 - mieszkania spółdzielcze lokatorskie - 15,
 - mieszkania spółdzielcze własnościowe - 83,
 - b) mieszkania spółdzielcze w najmie - 2,
 - c) mieszkania stanowiące odrębną własność - 957,
 - d) mieszkania stanowiące własność komunalną - 3.

Realizując zapisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o *Spółdzielniach mieszkaniowych* oraz postanowienia Statutu Spółdzielni w 2012 roku przeniesiono prawo własności 1 mieszkania ze spółdzielczego lokatorskiego na odrębną własność.

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 31.12.2012 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 236 członków.

III. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych.

1. Zmiany opłat eksploatacyjnych w 2012 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Stawki obowiązujące [zł]		Data zmiany od
1.	Koszty eksploatacji i administracji	m2	1,21	1,21	
2.	Podatki i ubezpiecz.	m2	0,08-0,12	0,08-0,12	
3.	Wywóz nieczystości	osoba	4,35	5,43	1.06.2012
4.	Konserwacja domofon.	mieszkanie	1,05	1,05	
5.	Zimna woda	m3	6,27	6,27	
6.	Ciepła woda	m3	13,19- 17,59	13,19- 17,59	
7.	Centralne ogrzewanie	m2	2,89 – 3,80	2,89 – 3,80	
8.	Fundusz remontowy	m2	0,63 - 0,78	0,63 - 0,78	

Zmiany opłat eksploatacyjnych dokonane zostały zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans został sporządzony na dzień 31.12.2012 rok i obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 2.040.669,66 zł.

Wyniki działalności Spółdzielni za 2012 rok przedstawiają się następująco:

Lp	Treść	Koszty	Dochody	Wynik
a	Koszt konserwacji	258 283,34	321 573,56	63 290,22
b	Sprzątanie klatek schodowych	34 727,87	34 727,87	0,00
c	Odpis na f remontowy	351 456,37	363 074,64	11 618,27
d	Koszty ogólne spółdzielni	335 401,73	376 476,52	41 074,79
e	Usługi na rzecz wspólnot	116 037,10		-116 037,10
f	podatki i ubezpieczenia	23 235,98	23 920,58	684,60
g	pożytki nieruchomości		11 072,21	11 072,21
h	energia elektryczna	42 898,25	5 002,14	-37 896,11
1	Razem eksploatacja	1 162 040,64	1 135 847,52	-26 193,12
a	Energia cieplna w tym: strata do rozliczenia z mieszkańcami z 2011 r zysk do rozliczenia z mieszkańcami w 2013 r	1 775 993,55	1 775 845,91	58 813,81 -27 368,70 31 445,11
b	Zimna woda i kanalizacja strata do rozliczenia z mieszkańcami w 2013 r	431 475,53	383 352,95	-48 122,58 48 122,58
c	Wywóz nieczystości	137 702,28	148 115,07	10 412,79
d	Dostawa gazu przewodowego	21 278,65	22 578,04	1 299,39
e	Konserwacja domofonów	10 253,25	10 253,25	0,00
2	Razem media	2 376 703,26	2 340 145,22	-36 558,04
3	Razem podstawowa działalność	3 538 743,90	3 475 992,74	-62 751,16
4	Pożytki Spółdzielni (z zarządu wspólnotami)		123 422,02	123 422,02
5	Koszty operacyjne	10 440,52	4 239,60	-6 200,92
6	Koszty finansowe	2,35	10 511,65	10 509,30
7	Razem	10 442,87	138 173,27	127 730,40
8	Podatek dochodowy od osób prawnych	5 215,00	5 215,00	5 215,00
9	Wynik finansowy netto na działalności			122 515,40
10	Ogółem wynik	3 554 401,77	3 614 166,01	59 764,24

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 Spółdzielni zamyka się nadwyżką kosztów nad dochodami kwotą 122.515,40 zł która, stanowi 3,44% w stosunku do poniesionych kosztów.

Ogółem nadwyżka kosztów nad dochodami na działalności podstawowej wynika w głównej mierze z nadwyżki kosztów zużycia zimnej wody w rachunku ciągnionym oraz kosztów centralnego ogrzewania.

Jednym z podstawowych czynników mających znaczący wpływ na wynik finansowy Spółdzielni jest koszt dostawy energii cieplnej. Wynik finansowy tej działalności w 2012 roku, w rachunku ciągnionym, zamyka się nadwyżką dochodów nad kosztami w kwocie 31.445,11 zł.

Wynikająca z analizy nadwyżki kosztów nad dochodami w budynkach spółdzielczych zostanie zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2013 r.

Spółdzielnia od 2008 roku, zgodnie Art. 17 z ustawy O podatku dochodowym od osób prawnych oraz Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana do naliczania i odprowadzania podatku, który za okres sprawozdawczy wyniósł 5.215,00 zł.

Wynik finansowy zgodnie z zasadą równowagi kosztów i dochodów został przeniesiony i podlega rozliczeniu w 2013 roku.

Zarządu Spółdzielni wnioskuje o rozliczenie kosztów i dochodów na eksploatacji, zgodnie z Art.6 pkt 1 ustawy *O Spółdzielniach Mieszkaniowych*, w 2013 roku.

Osiągnięty wynik świadczy o utrzymaniu płynności finansowej za 2012 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 2012 r., przy uwzględnieniu tylko zadłużeń przekraczających jednomiesięczne opłaty, ogólne zadłużenie w opłatach czynszowych w budynkach spółdzielczych i zarządzanych wyniosło 124.153,29 zł, co stanowi około 43,85 % jednomiesięcznego wymiaru opłat czynszowych.

Zadłużenie według okresów miesięcznych oraz liczby dłużników przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia miesiące	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia zł	Procent dłużników
1 -2	83	41.701,29	61
2 -3	28	26.861,59	20
3 -6	16	22.779,16	12
6 -9	3	9.858,98	3
9 -12	1	240,21	1
12 -36	2	9.550,25	2
36 i więcej	1	13.161,71	1
Razem	134	124.153,29	100

Liczba dłużników w stosunku do analogicznego okresu roku 2011 zmalała ze 141 mieszkań do 134 mieszkań.

Kwota zadłużenia zmniejszyła się ze 148.760,99 zł do 124.153,29 zł. Jest to skutek prowadzonych intensywnie działań windykacyjnych.

Dokonując windykacji należności czynszowych, w roku 2012 wysłano do dłużników zalegających z opłatami na kwotę przekraczającą dwumiesięczny wymiar czynszu 203 wezwań ostatecznych do zapłaty.

Z dłużnikami podpisano 3 ugody.

Do sądu skierowano 49 pozwów o zapłatę należności.

Do komornika skierowano 12 wniosków o egzekucję należności.

VI. FUNDUSZ REMONTOWY.

(Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego zostało przedstawione członkom Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 24.04.2013 r.)

Miniony rok cechowała duża intensywność prac remontowych.

Wykonywane remonty nie tylko miały na celu zachowanie infrastruktury w stanie niepogorszonym, ale również modernizację budynków zmniejszającą ich energochłonność z jednoczesną poprawą estetyki.

Zestawienie prac remontowych oraz ich koszt przedstawia tabela:

1. dochody na f. Remontowy za 2012 rok	534 039,75
w tym:	
- wpłaty od lokali mieszkalnych spółdzielni	247 158,86
- wpływy z pożytków i przekształcenie mieszkań	137 492,00
- wpłaty od lokali mieszkalnych zarządzanych	145 580,95
- wpłaty od garaży (budyneków zarządzanych)	3 807,94
- inne wpłaty na budynkach zarządzanych	
- wynik finansowy z 2011 roku	33 426,50
2. koszty ogółem w 2012 roku w tym:	447 727,89
- docieplanie budynków	156 116,06
- wymiana drzwi i naprawa	3 610,59
- wymiana krat metalowych w wejściu do budynku	93,99
- wymiana samozamykaczy	386,05
- dokumentacja projektów technicznych	13 753,00
- remonty kanalizacyjne	
- nasadzenie drzew i kwiatów	893,81
- kredyt na docieplani E. Plater 35 i 39	35 000,21
- wymiana zaworów	2 622,29
- znaki drogowe i tablice	285,64
-uporządkowanie i remonty placów zabaw	8 357,60
- remont i położenie chodników	
- rozliczenie środków F.rem. na wspólnoty	68 846,76
- montaż czujników ruchu	498,93
- wymiana i malowanie okien w klatkach	25 466,33
- wymiana płotków ogrodzeniowych	
- naprawy i wymiany dachów	38 260,93
- naprawa instalacji c.o	5 478,37
- montaż wiatrołapów	
- przeglądy techniczne	280,41
- obróbki blacharskie	
- wymiana rynien	
- utwardzanie i remont chodników i placów	5 948,89
- malowanie ,naprawa drzwi i wiatrołapów	2 566,92
- remont i wymiana oświetlenia na : klatkach, placach	1 226,58
- uzupełnianie tynku na elewacji budynku	
- montaż instalacji odgromowej	
- osłony śmietnikowe	30 135,00
- montaż kaset domofonowych	1 753,00
- przeglądy kominowe i przeglądy elektryczne, gazowe	9 174,03
- usługi sprzętu (zwyżki)	999,31
- pozostałe remonty i materiały	2092,82
- za reklamę ogłoszenie w prasie- sprzedaż mieszkania	453,87
- usługi transportowe	
3. stan funduszu remontowego na 31.12.2012rok	86311,86

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 2012 roku 17 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,

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.

Z tytułu opłat na pokrycie kosztów zarządu od pozyskanych wspólnot mieszkaniowych osiągnięto dodatkowe przychody w wysokości 123.422,02 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 2012 r. Zarząd Spółdzielni wnosi o jego zatwierdzenie.

Suwałki, 2013-04-24

Zarząd Spółdzielni