

**Sprawozdanie**  
**z działalności Zarządu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Suwałkach w 2013 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 2013 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>

**- budynki zarządzane**

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

**- 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
8) Franciszkańska 2	- 55 mieszkań
9) Franciszkańska 2A	- 56 mieszkań
10) Wojska Polskiego 36AB	- 40 mieszkań
<b>r a z e m</b>	<b>- 404 mieszkania</b>

Łącznie na koniec 2013 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 34 budynki, w których znajdowało się 1211 lokali mieszkalnych.

W strukturze wiekowej zasobów będących w eksploatacji, mieszkania znajdujące się w budynkach powyżej 25 lat stanowią 39,7 % zasobów.

27,2 % stanowią mieszkania w budynkach wymagających średnich nakładów remontowych. Pozostałe 33,1% są to budynki nowo wybudowane.

2. Łączna powierzchnia eksploatowanych zasobów wynosi 70253 m<sup>2</sup>.

W 1211 mieszkaniach mieszkało około 2.400 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, Franciszkańska 2 o łącznej powierzchni 6 945 m<sup>2</sup>.

3. Struktura własnościowa eksploatowanych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- a) mieszkania spółdzielcze - 98 w tym:
  - mieszkania spółdzielcze lokatorskie - 14,
  - mieszkania spółdzielcze własnościowe - 83,
- b) mieszkania spółdzielcze w najmie - 2,
- c) mieszkania stanowiące odrębną własność - 1108,
- d) mieszkania stanowiące własność komunalną - 3.

Realizując zapisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o *Spółdzielniach mieszkaniowych* oraz postanowienia Statutu Spółdzielni w 2013 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 31.12.2013 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 233 członków.

## III. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych.

### 1. Zmiany opłat eksploatacyjnych w 2013 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Stawki obowiązujące [zł]		Data zmiany od
1.	Koszty eksploatacji i administracji	m <sup>2</sup>	1,21	1,21	
2.	Podatki i ubezpiecz.	m <sup>2</sup>	0,08-0,12	0,08-0,12	
3.	Wywóz nieczystości	osoba	5,43	19,00 mieszkanie	1.07.2013 r.
4.	Konserwacja domofon.	mieszkanie	1,05	1,05	
5.	Zimna woda	m <sup>3</sup>	6,27	6,91	
6.	Ciepła woda	m <sup>3</sup>	13,19- 17,59	14,21- 18,35	1.01.2013 r.
7.	Centralne ogrzewanie	m <sup>2</sup>	2,89 – 3,80	2,89 – 3,80	1.01.2013 r.
8.	Fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	0,63 - 0,78	0,63 - 0,83	1.04.2013 r.

Zmiany opłat eksploatacyjnych dokonane zostały zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

#### IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Gospodarka finansowa Spółdzielni

Bilans został sporządzony na dzień 31.12.2013 r. Obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 2 104 606,66 zł

Wyniki działalności Spółdzielni za 2013 rok przedstawiają się następująco:

LP	Treść	Koszty	Dochody	Wynik
a	Koszt konserwacji	286 729,01	679 101,69	392 372,68
b	Sprzątanie klatek schodowych	37 332,36	37 332,36	0,00
c	Odpis na f remontowy	379 916,13	379 916,13	0,00
d	Koszty ogólne spółdzielni	455 343,60		
e	Usługi na rzecz wspólnot	12 755,98		
f	podatki i ubezpieczenia	29 188,40	29 196,06	7,66
g	pożytki nieruchomości		10 775,52	10 775,52
h	<b>Pożytki Spółdzielni( z zarządu wspólnotami)</b>		152 632,21	152 632,21
1	<b>Razem eksploatacja</b>	<b>1 244 069,18</b>	<b>1 293 558,61</b>	<b>49 489,43</b>
a	Energia ciepła w tym: strata do rozliczenia z mieszkańcami z 2012 r zysk do rozliczenia z mieszkańcami w 2014 r	1 785 195,87	1 782 283,51	-2 912,36 26 098,31 72 934,32
b	Zimna woda i kanalizacja strata do rozliczenia z mieszkańcami w 2014 r	452 370,97	377 554,61	-74 816,36 74 816,36
c	Wywóz nieczystości	170 769,37	179 679,48	8 910,11
d	Dostawa gazu przewodowego	18 162,91	18 926,17	763,26
e	Konserwacja domofonów	10 130,40	10 130,40	0,00
2	<b>Razem media</b>	<b>2 436 629,52</b>	<b>2 368 574,17</b>	<b>-68 055,35</b>
3	<b>Razem podstawowa działalność</b>	<b>3 680 698,70</b>	<b>3 662 132,78</b>	<b>-18 565,92</b>
5	Koszty operacyjne	5 541,16	3 542,00	-1 999,16
6	Koszty finansowe	291,21	16 973,30	16 682,09
7	<b>Razem</b>	<b>5 832,37</b>	<b>20 515,30</b>	<b>14 582,93</b>
8	<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>			
9	<b>Wynik finansowy netto na działalności</b>			14 682,93
10	<b>Ogółem wynik</b>	<b>3 686 531,07</b>	<b>3 682 648,08</b>	<b>-3 882,99</b>

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 3882,99 zł która, stanowi 0,11% 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 2013 roku, w rachunku ciągnionym, zamyka się nadwyżką dochodów nad kosztami w kwocie 72.934,32 zł.

Wynikająca z analizy nadwyżka dochodów nad kosztami w budynkach spółdzielczych zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2014 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 1.511,00 zł.

Wynik finansowy zgodnie z zasadą równowagi kosztów i dochodów został przeniesiony i podlega rozliczeniu w 2014 roku.

Zarządu Spółdzielni wnioskuje o rozliczenie kosztów i dochodów na eksploatacji, zgodnie z Art.6 pkt 1 ustawy *O Spółdzielniach Mieszkaniowych*, w 2014 roku.

Osiągnięty wynik świadczy o utrzymaniu płynności finansowej za 2013 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 2013 r., przy uwzględnieniu tylko zadłużeń przekraczających jednomiesięczne opłaty, ogólne zadłużenie w opłatach czynszowych w budynkach spółdzielczych i zarządzanych wyniosło 126.436,62 zł, co stanowi około 42 % 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	64	34.517,51	27
2 -3	27	23.830,13	19
3 -6	30	31.546,67	25
6 -9	8	19.741,57	15
9 -12	2	4.548,97	3
12 -36	3	11.877,67	9
36 i więcej	1	374,10	2
Razem	135	126.436,62	100

Liczba dłużników w stosunku do analogicznego okresu roku 2013 wzrosła ze 134 mieszkań do 135 mieszkań.

Kwota zadłużenia wzrosła się ze 124.153,29 zł do 126.436,62 zł. Jest to niewielki wzrost pomimo prowadzonych intensywnie działań windykacyjnych.

Dokonując windykacji należności czynszowych, w roku 2013 wysłano do dłużników zalegających z opłatami na kwotę przekraczającą dwumiesięczny wymiar czynszu 199 wezwań ostatecznych do zapłaty.

Z dłużnikami podpisano 2 ugody.

Do sądu skierowano 16 pozwów o zapłatę należności.

Do komornika skierowano 1 wniosek 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 dla budynków spółdzielczych

L.P.	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Kwota remontów planowanych	Kwota remontów nieplanowanych
<b>I</b>	<b>1 - Go Maja 17</b>		
1	Czujniki ruchu		142,13
2	Wymiana odłącznika OZK II klatka		571,95
3	Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy III klatka		72,09
4	Wymiana klamek w drzwiach wejściowych		184,50
5	Objemka na rurę z.w. w piwnicy II klatka		36,44
6	Wymiana zaworów termostatycznych		837,69
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>1844,80</b>
<b>II</b>	<b>1 - Go Maja 17A</b>		
1	Czujniki ruchu		92,05
2	Remont wyłazu na dach II klatka		216,00
3	Wymiana klamek w drzwiach wejściowych		61,50
4	Wymiana zaworów termostatycznych		241,45
5	Wymiana zbiornika wyrównawczego		270,60
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>881,60</b>
<b>III</b>	<b>1 - Go Maja 17B</b>		
1	Wymiana zaworów kulowych i śrubunków III kl		138,03
2	Czujki ruchu		92,01
3	Objemki na rurę zimnej wody		71,00
4	Równanie parkingu		123,00
5	Wymiana zaworu na pionie II klatka		26,73
6	Wymiana klamek w drzwiach wejściowych		61,50
7	Wymiana zaworów termostatycznych		230,31
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>742,58</b>
<b>IV</b>	<b>Kowieńska 11</b>		
1	Dorobienie kluczy do drzwi wejściowych	134,35	
2	Remont wiatrołapów	15793,04	
3	Wymiana kaset domofonowych	771,03	
4	Wymiana czujek ruchu III kl		49,89
5	Montaż szyfratorów	1388,97	
6	Wymiana zaworów termostatycznych		184,66
	<b>Razem</b>	<b>18087,39</b>	<b>234,55</b>
<b>V</b>	<b>Pułaskiego 24F</b>		
1	Wymiana rur spustowych przy I klatce		1407,41
2	Wymiana zaworów termostatycznych		498,24
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>1905,65</b>
<b>VI</b>	<b>Reja 74</b>		
1	Dorobienie kluczy do nowych drzwi	220,27	
2	Wymiana kaset domofonowych	910,00	
3	Montaż szyfratorów	1530,00	
4	Remont wiatrołapów	16228,05	
5	Wymiana belki przy huśtawce		74,28
6	Wymiana zaworów termostatycznych		183,40
	<b>Razem</b>	<b>18888,32</b>	<b>257,68</b>
<b>VII</b>	<b>Reja 76</b>		
1	Wymiana samozamykacza I klatka		128,68
2	Wymiana klamki II klatka		142,68
3	Wymiana belki przy huśtawce		97,92

4	Wymiana uszkodzonych drzwi do piwnicy III kl		214,50
5	Wymiana zaworów termostatycznych		241,74
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>825,52</b>
<b>VIII Antoniewiczza 3</b>			
1	Wymiana drzwi wejściowych I i II klatka	5940,00	
2	Wymiana zaworów termostatycznych		271,36
3	Dorobienie kluczy do drzwi wejściowych I i II kl	130,16	
	<b>Razem</b>	<b>6070,16</b>	<b>271,36</b>
<b>IX Emilii Plater 35</b>			
1	Wymiana siatki przy obudowie śmietnikowej		12,20
2	Splata kredytu 2013 rok	15322,58	
3	Prowadzenie konta w PKO BP 2013 rok	180,00	
4	Naprawa huśtawki na placu zabaw		92,25
5	Wymiana zaworów termostatycznych		127,32
6	Wymiana czujki ruchu		21,23
	<b>Razem</b>	<b>15502,58</b>	<b>253,00</b>
<b>X Emilii Plater 39</b>			
1	Wymiana elektrozaczezu	0,00	80,00
2	Wymiana siatki przy obudowie śmietnikowej	0,00	12,22
3	Splata kredytu I kwartał	15320,37	0,00
4	Prowadzenie konta w PKO BP I kwartał	180,00	0,00
5	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	389,80
7	Naprawa huśtawki na placu zabaw	0,00	92,25
	<b>Razem</b>	<b>15500,37</b>	<b>574,27</b>
<b>XI Skłodowskiej 10</b>			
1	Wymiana zaworów termostatycznych		190,13
2	Wymiana siatki przy obudowie śmietnikowej		18,24
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>208,37</b>
<b>XII Skłodowskiej 12</b>			
1	Wymiana siatki przy obudowie śmietnikowej		18,24
2	Wymiana zaworów termostatycznych		190,14
3	Wymiana czujek ruchu III kl		42,46
4	Remont schodów przed wejściem do III klatki		648,00
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>898,84</b>
	<b>Naliczony fundusz remontowy</b>		<b>174983,34</b>
	<b>Planowane i nieplanowane wydatki</b>	<b>74048,82</b>	<b>8898,22</b>
	<b>Pozostały fundusz do wykorzystania</b>		<b>92036,30</b>

### Zestawienie prac remontowych oraz ich koszt dla budynków zarządzanych

L.P.	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Kwota remontów planowanych	Kwota remontów nieplanowanych
<b>II Emilii Plater 5</b>			
1	Wymiana piasku w piaskownicy	80,76	
2	Przeglądy techniczne	147,60	
3	Zamalowanie napisów na elewacji	995,30	
4	Odnowienie wiatrołapów	1618,16	
5	Farba do malowania płotków	0,00	5,95
6	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	144,00	0,00
7	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	174,96
8	Przegląd przewodów wentylacyjnych	329,00	
	<b>Razem</b>	<b>3314,82</b>	<b>180,91</b>
<b>III Emilii Plater 7</b>			
1	Zamalowanie napisów na elewacji	1041,07	
2	Wymiana piasku w piaskownicy	74,69	

3	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	128,00	
4	Przeglady techniczne	98,40	
5	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	338,00	
6	Farba do malowania plótków		5,52
7	Pomiary elektryczne	481,25	
8	Wymiana zaworów termostatycznych		437,40
	<b>Razem</b>	<b>2161,41</b>	<b>442,92</b>
IV	<b>Emilii Plater 9 A- 11A</b>		
1	<i>Wymiana samozamykacza Em. Plater 11A</i>		257,36
2	Wymiana zaworów termostatycznych		796,68
3	<i>Materiały do malowania desek</i>		154,44
5	Wymiana piasku w piaskownicy	179,39	
6	Przeglady techniczne	295,20	
7	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	296,00	
8	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	667,00	
9	Wymiana czujek ruchu		92,64
10	Pomiary elektryczne Em. Plater 9A	616,00	
	<b>Razem</b>	<b>2053,59</b>	<b>1301,12</b>
V	<b>Emilii Plater 9 B- 11B</b>		
1	Wymiana samozamykacza Em. Plater 11B		128,68
2	Wymiana zaworów termostatycznych		822,72
3	Wymiana czujek ruchu		50,18
4	Wymiana lister przy ławkach		56,30
5	Przeglady techniczne	246,00	
6	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	360,00	
7	Wymiana piasku w piaskownicy	152,56	
8	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	655,00	
9	Montaż maskownicy na I klatce co.		43,98
10	Pomiary elektryczne Em. Plater 9B	385,00	
11	Otulina do ocieplenia rur co i cw		
	<b>Razem</b>	<b>1798,56</b>	
VI	<b>Emilii Plater 15-15A- 15B</b>		
1	Remont instalacji co instalacji wodnej		4200,00
2	Wymiana listew przy ławkach Em. Plater 15B		137,21
3	Wymiana piasku w piaskownicy		310,75
4	Przeglady techniczne	295,20	
5	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	464,00	
6	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	1009,00	
7	Wymiana okna 15B III kl III piętro	475,20	
8	Naprawa przęsla przy ogrodzeniu	516,60	
9	Wymiana 2 okien na I klatce Emilii Plater 15B	950,40	
10	Malowanie plótków		22,90
	<b>Razem</b>	<b>3710,40</b>	<b>4670,86</b>
VII	<b>Emilii Plater 17</b>		
1	Wymiana zasuw ryglowych I klatka		31,60
2	Wymiana piasku w piaskownicy	110,23	
3	Naprawa okna w II klatce		110,49
4	Przeglady techniczne	98,40	
5	Zakup farby do malowania		28,86
6	Przeгляд instalacji gazu bezprzewodowego	288,00	
7	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	440,00	
8	Nasadzenie krzewów przy placu zabaw	240,00	
	<b>Razem</b>	<b>1176,63</b>	<b>170,95</b>

VIII	<b>Emilii Plater 19</b>		
1	Wymiana rur kanalizacji deszczowej VI klatka		124,26
2	Zamurowanie ściany po wymianie rur		324,00
3	Wymiana zaworów termostatycznych		87,48
4	Wymiana samozamykacza Em. Plater I kl		128,68
5	Przegląd instalacji gazu bezprzewodowego	448,00	
6	Wymiana piasku w piaskownicy	184,88	
7	Przeglądy techniczne	295,20	
8	Remont dachu nad VI klatką	5600,00	
9	Zakup farby do malowania		48,41
10	Wymiana czujek ruchu		25,10
11	Przegląd przewodów wentylacyjnych	748,00	
	<b>Razem</b>	<b>7276,08</b>	<b>737,93</b>
	<b>Naliczony fundusz remontowy</b>		<b>143794,09</b>
	<b>Planowane i nieplanowane wydatki</b>	<b>21491,49</b>	<b>9021,21</b>
	<b>Pozostały fundusz do wykorzystania</b>		<b>113281,39</b>

## 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 2013 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,
- 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 2013 r. stan zarządzanych nieruchomości zwiększył się o budynki położone przy ulicy Franciszkańskiej 2 – 55 mieszkań i 1 lokal usługowy, Franciszkańskiej 2A – 56 mieszkań, Wojska Polskiego 38AB – 40 mieszkań. Z tytułu opłat na wynagrodzenie zarządu od wspólnot mieszkaniowych osiągnięto przychody w wysokości 152 632,21 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 2013 r. Zarząd Spółdzielni wnosi o jego zatwierdzenie.

Suwałki, 2014-04-29

**Zarząd Spółdzielni**