

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce za 2017 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce realizując obowiązek wynikający z zapisów § 110 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2017 i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2017r.

I. SPRAWY SAMORZADOWE - Organizacja Spółdzielni:

Podstawą prawną działalności Spółdzielni są:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1596),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1222 z późn. zm.),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

Dane rejestrowe Spółdzielni Mieszkaniowej:

Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sokółce

Adres: 16-100 Sokółka Osiedle Centrum 17

KRS: 0000172607

Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

NIP: 545-000-08-47

Regon: 000483197

Podstawowy przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie własnymi lub dzierżawionymi nieruchomościami.

Działalnością Spółdzielni w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017r. kierował Zarząd w składzie:

- Jerzy Saciłowski - Prezes Zarządu
- Barbara Białkowska - Zastępca Prezesa
- Mirosława Ziółkowska - Członek Zarządu

W 2017 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowo-gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 29.12.2016r. uchwałą nr 46/2016 oraz podejmował decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów.

W 2017 roku Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń, na których omawiał sprawy i podejmował decyzje dotyczące całokształtu zagadnień będących w jego kompetencji.

Do najistotniejszych zadań realizowanych przez Zarząd Spółdzielni należy zaliczyć:

- ✓ analiza wykonania planu gospodarczo – finansowego w poszczególnych kwartałach 2017 roku i przygotowywanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej,
- ✓ kwartalna analiza kosztów:
 - zużycia wody,
 - wywozu nieczystości stałych,
 - energii elektrycznej – dotyczy części wspólnych: klatki schodowe, piwnice, oświetlenie zewnętrzne,
 - analiza pozostałych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ✓ przygotowanie materiałów i organizacja Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.06.2017r,
- ✓ bieżąca analiza i windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- ✓ prowadzenie rozmów indywidualnych z Członkami Spółdzielni zalegającymi w opłatach czynszowych, wysyłanie wezwań, kierowanie dłużników do sądu w celu egzekwowania zadłużenia,
- ✓ gospodarowanie lokalami użytkowymi w sposób pozwalający na stałe ich zagospodarowanie,
- ✓ bieżąca analiza wysokości stawek za lokale mieszkalne i użytkowe. Przeprowadzanie regulacji opłat za lokale użytkowe zgodnie z zawartymi umowami najmu,
- ✓ opracowanie regulaminów i przedstawienie ich dla Rady Nadzorczej w celu zatwierdzenia, jako obowiązujących w Spółdzielni,
- ✓ prowadzenie spraw członkowsko – mieszkaniowych, tj.: obsługa sprzedaży lub zamiany mieszkań, sprawy spadkowe itp.,
- ✓ podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania w poczet Członków Spółdzielni,
- ✓ dbanie o terminową realizację planowanych zadań,
- ✓ organizowanie przetargów na dostawy urządzeń, roboty remontowe i konserwacyjne zlecone do realizacji dla obcych wykonawców,
- ✓ zapytanie o cenę na wykonanie Certyfikatów Energetycznych dla budynków, w których zakończone zostały roboty związane z termomodernizacją,
- ✓ wykonanie niezbędnej dokumentacji technicznej w celu zgłoszenia robót związanych z termomodernizacją budynków,
- ✓ bieżąca kontrola oraz końcowe odbiory zleconych prac remontowych i konserwacyjnych,

- ✓ wykonywanie przeglądów okresowych stanu technicznego budynków,
- ✓ kwartalna oraz roczna analiza kosztów podgrzania 1m³ wody, roczna analiza kosztów centralnego ogrzewania na 1 m² mieszkania za 2017 rok,
- ✓ podejmowanie uchwał o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do mieszkania,
- ✓ podpisywanie aktów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- ✓ obsługa przez pracowników indywidualnego ubezpieczenia mieszkań należących do Członków Spółdzielni,
- ✓ gospodarka wolnymi środkami finansowymi – bezpieczne lokowanie w bankach. Prowadzenie negocjacji z bankami w sprawie uzyskania jak najkorzystniejszego oprocentowania,
- ✓ rozpatrywanie podań na remonty mieszkań związanych z likwidacją barier architektonicznych w związku z zamieszkaniem osób niepełnosprawnych,
- ✓ zlecenie usunięcia awarii przyłącza kanalizacyjnego odprowadzającego ścieki z budynku Nr 38 przy ul. Grodzieńskiej – pawilon „CHICKEN” w Sokółce,
- ✓ zlecenie usunięcia awarii sieci wodociągowej polegającej na wymianie skorodowanej rury stalowej na rurę P63 oraz wycięcie i wywiezienie zbiorników hydroforowych o poj. 1,5 m³ w ilości szt. 2 z pomieszczenia po byłej hydroforni zlokalizowanej w budynku Nr 12 przy ul. Sikorskiego,
- ✓ prowadzenie rozmów dyscyplinujących z Członkami Spółdzielni nie przestrzegającymi „Regulaminu Porządku Domowego”,
- ✓ przedstawianie na posiedzeniach Rady Nadzorczej kwartalnych informacji z realizacji planu remontów w zasobach mieszkaniowych w 2017 roku,
- ✓ prowadzenie właściwej gospodarki materiałowej – bieżąca kontrola stanu magazynowego oraz przeprowadzanie rocznych inwentaryzacji,
- ✓ rozpatrywanie podań Członków Spółdzielni w sprawie wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie i na własny koszt z możliwością częściowego zwrotu poniesionych kosztów w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo – finansowego na 2017 rok,
- ✓ składanie w Urzędzie Miasta wniosków-deklaracji dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- ✓ omówienie wyników pokontrolnych: PKO BP – kontrola realizacji przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995r. dotyczących pomocy państwa w spłacie kredytów zaciągniętych na budowę oraz zgodności oświadczeń Spółdzielni o wpłatach dokonywanych przez Członków z przeznaczeniem na spłatę kredytów mieszkaniowych. W trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w działalności Spółdzielni,
- ✓ przeprowadzenie procedury wyłonienia w drodze zapytania o cenę firmy sprzątającej kl. schodowe,
- ✓ przygotowanie materiałów i wystąpienie do MPEC w Sokółce o zmniejszenie mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach po przeprowadzonej termomodernizacji.

- ✓ współpraca z Urzędem Miejskim dotycząca przebudowy ul. Broniewskiego oraz Os. Zielone,
- ✓ opracowanie planu gospodarczo – finansowego na 2018 rok,
- ✓ prowadzenie strony internetowej Spółdzielni: www.smsokolka.pl.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

1. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni tworzy 70 budynków. Strukturę zarządzanej powierzchni przedstawia poniższa tabelka:

Zasoby mieszkaniowe:	2017r	2016r
- budynków	70	70
- lokali mieszkalnych	2 482	2 482
- izby	8 761	8 761
- pow. użytkowa mieszkań (m ²)	122 886	122 886
- pow. lokali użytkowych (m ²)	5 977	5 977

z ogólnej liczby mieszkań zajmowanych jest:

- na podst. własnościowego prawa (w tym: 19 osób nie ma uregulowanych spraw spadkowych i 4 nie członków)	1659	1 661
- na podst. lokatorskiego prawa	66	82
- na podst. własności odrębnej	745	736
- na podst. najmu i bez tytułu prawnego przez członków wykluczonych	12	12

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych została oddana do eksploatacji w latach 60-90 tych ubiegłego wieku, co stwarza określone problemy w utrzymaniu ich we właściwym stanie technicznym.

2. Na dzień 31-12-2017 roku w zasobach naszej Spółdzielni mieszkało **4 820** osób (w 2016 roku – 4 955 osób). Liczba mieszkańców Spółdzielni od kilku lat systematycznie maleje. W 2009 roku w naszych zasobach mieszkało 6 227 osób. Związane jest to z dużą migracją młodych ludzi do większych miast.

Nie wszyscy mieszkańcy są członkami Spółdzielni. Od dnia 9 września 2017r. zmianie uległy przepisy. Została znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i w związku z tym osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub np., garażu zostały wpisane do rejestru członków Spółdzielni. Osoby nabywające w zasobach SM lokale z prawem odrębnej własności nie zawsze podpisują deklarację członkowską. Natomiast członkowstwo w Spółdzielni utracili

wszyscy, którzy nie posiadają prawa do lokali. Strukturę ilości Członków prezentuje poniższa tabela:

Stan Członków i kandydatów na koniec 2017r na koniec 2016r

a) Stan członków ogółem:	2 965	2 496
w tym:		
- zamieszkałych:	2 930	2 387
- oczekujących:	0	86
- bez prawa do mieszkania	0	23
- kandydatów:	35	35

Na dzień 31.12.2017r 17 lokali mieszkalnych było objętych spłatą kredytu długoterminowego (na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych). W 2017 roku jedna osoba spłaciła ponadplanowo cały kredyt.

III. ANALIZA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZO – FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Działalność finansowo-ekonomiczna Spółdzielni opierała się na realizacji planu finansowo-gospodarczego. Rok 2017 był kolejnym rokiem dobrych wyników w gospodarce Spółdzielni.

Osiągnięty został planowany wynik finansowy, wykonano wszystkie planowane prace remontowe. Od 2010 roku nie wzrosły opłaty zależne od Spółdzielni. Wzrastają opłaty zewnętrzne – niezależne od Spółdzielni, które stanowią znaczne obciążenie finansowe dla naszych mieszkańców. Dotyczy to głównie opłat za ciepło, wodę, wywóz nieczystości. Należy zaznaczyć, że dzięki pracom termomodernizacyjnym przeprowadzanym z własnych środków opłaty za ciepło w budynkach docieplonych maleją.

Spółdzielnia prowadziła swoją działalność na podstawie Prawa Spółdzielczego a sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami obowiązującej Ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe stanowi załącznik do Sprawozdania Zarządu i obejmuje:

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

BILANS:

Przedstawiony bilans jest zestawieniem aktywów i pasywów Spółdzielni ujętych wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

Stan aktywów i pasywów zamyka się kwotą **36 012 142,38 zł.**

Aktywa bilansu to posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy. Ze względu na specyfikę działalności w strukturze aktywów dominują rzeczowe aktywa trwałe, które stanowią 88,2% całości.

Pasywa bilansu prezentują źródła finansowania wykazanego w aktywach majątku Spółdzielni. Kapitały własne stanowią 92,3 % pasywów, czyli działalność Spółdzielni jest finansowana w zdecydowanej większości z własnych środków finansowych.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat prezentuje wyniki finansowe w rozbiciu na poszczególne rodzaje działalności.

Na wynik Spółdzielni za rok 2017 złożyły się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości **511 034,20 zł,**
- zysk na pozostałej działalności w wysokości **835 584,16 zł.** Od zysku na działalności pozostałej zapłacono podatek dochodowy w wysokości **158 790,00 zł.** Wynik netto na pozostałej działalności wyniósł: **676 794,16 zł.**

Ogółem wynik za okres sprawozdawczy wyniósł: 165 759,96 zł.

Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został wykazany w rachunku wyników w pozycji zmiana stanu produktów. Główne pozycje sprawozdania finansowego, które jest załączone do Sprawozdania Zarządu przedstawiamy w poniższych tabelach.

1. Wynik Spółdzielni ogółem:

L.p.	Dotyczy	2017	2016r.
1.	Wpływy z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne oraz pozostała działalność GZM	9 634 833,51	9 467 675,61
2.	Koszty z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne oraz pozostałe koszty GZM	10 145 867,71	9 862 796,34

	Wynik na działalności GZM	511 034,20	-395 120,73
3.	Wpływy z pozostałej działalności (w tym: najem)	1 519 905,47	1.451.754,62
4.	Koszty pozostałej działalności (w tym: najem lokali użytkowych)	684 321,31	858.797,64
5.	Wynik na pozostałej działalności	835 584,16	592.956,98
6.	Ogółem przychody za rok (GZM i pozostała działalność)	11 154 738,98	10.860.001,88
7.	Ogółem koszty za rok (GZM i pozostała działalność)	10 830 189,02	10.662.165,63
8.	Wynik brutto Spółdzielni za rok:	324 549,96	197.836,25
9.	Podatek:	158 790,00	112.682,00
10.	Wynik netto Spółdzielni:	165 759,96	85.154,25

Powyższy wynik przedstawia ogólną sytuację finansową Spółdzielni – przy uwzględnieniu pokrycia niedoboru na GZM dodatnim wynikiem z pozostałej działalności, o co Zarząd zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków w oddzielnym wniosku.

2. Strukturę kosztów rodzajowych za rok 2017 przedstawia poniższa tabela:

	2017 r	%	2016 r	%
Zużycie materiałów	161 282,23	0,31	146 407,27	1,37
Amortyzacja	33 129,92	1,49	26 102,26	0,24
Woda i kanalizacja	1 225 280,73	11,34	1 272 603,23	11,93
Energia elektryczna	245 177,31	2,27	244 307,41	2,29
Energia ciepła	4 290 767,38	39,70	4 205 242,54	39,43
Usługi transportowe	280,99	0,00	205,12	0,00
Usługi telekomunikacyjne	13 520,54	0,13	13 756,43	0,13
Wywóz nieczystości, w tym opłata do Urzędu Miasta	435 297,01	4,03	389 398,58	3,65
Sprzątanie i utrzymanie terenu-usługi zewnętrzne	270 157,30	2,50	233 740,29	2,19
Usługi stolarskie	39 798,00	0,37	40 167,50	0,38
Dezynsekcja	3 050,40	0,03	4 580,40	0,04
Naprawa sprzętu	3 667,14	0,03	7 557,93	0,07

Przeгляд gašnic	298,90	0,00	239,86	0,00
Badania techniczne sprzętu	233,00	0,00		
Przeгляд wentylacji	6 969,00	0,06	8 385,00	0,03
Przeгляд instalacji gazowej	5 439,00	0,05	5 652,30	0,10
„Azart”	66 573,63	0,62	63 204,13	0,59
Wynajęcie podnošnika	4 465,15	0,04	2 950,19	0,03
Docieplenie lokali użytkowych			137 482,46	1,29
Pozostałe usługi	45 140,57	0,42	52 092,86	0,49
Krajowy Rejestr Długów	123,00	0,00	1 476,00	0,01
Sprzątanie klatek schodowych	182 879,75	1,69	132 628,32	1,24
Wynagrodzenia	1 508 176,97	13,95	1 410 228,03	13,22
Ubezpieczenia społeczne	256 645,11	2,37	250 355,96	2,35
Szkolenia	3 806,67	0,04	9 032,10	0,08
ZFŚS	30 412,02	0,31	30 630,01	0,29
Prenumerata	5 044,08	0,02	3 991,50	0,04
Inne świadczenia na rzecz pracowników – woda mineralna, badania, ubraniówka	18 640,28	0,17	18 504,84	0,14
Delegacje	8 310,89	0,08	8 448,16	0,08
Usługi prawne	29 520,00	0,27	29 520,00	0,28
Ochrona gotówki	7 072,50	0,07	6 303,77	0,06
Usługi informatyczne	4 374,91	0,04	7 621,63	0,07
Usługi bankowe	2 837,68	0,03	3 104,00	0,03
Podatek od nieruchomości	260 403,00	2,41	259 854,20	2,44
Opłaty za wieczyste użytkowanie	15 113,91	0,14	15 418,87	0,14
Odpis na fundusz remontowy	1 566 544,20	14,49	1 566 899,88	14,69
Ubezpieczenie mienia	38 340,00	0,35	37 959,00	0,36
Dzierżawa terenu PKP	16 350,00	0,15	16 350,00	0,15
Reprezentacja	1 477,37	0,01	1 823,59	0,02
Ogółem	10 808 858,46	100,00	10 663 925,62	100,00

3. Zużycie energii elektrycznej.

	2017r.	2016r.
Zużycie:	416 260,28 kWh	414 080,36 kWh
Koszt:	245 177,31 zł	244 307,41 zł
Przychody za energię elektryczną poza GZM:	102 522,07	100 282,74
- obciążenie MPEC (netto zł)	28 748,85 zł	27 164,63 zł
- pralnie, piwnice, garaże, gniazdka w piwnicach i lokale użytkowe (netto zł)	73 773,22 zł	73 118,11 zł

4. Koszty wywozu nieczystości stałych:

	2017r.	2016r.
Opłata za wywóz nieczystości i koszty wywozu śmieci wielkogabarytowych	435 297,01	389 398,58 zł

Obowiązująca w 2017r. stawka opłaty za wywóz nieczystości stałych wynosiła 8 zł, zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miasta.

Z przedstawionych powyżej zestawień wynika, iż znaczną część kosztów stanowią media: ciepło, woda, wywóz nieczystości, energia elektryczna, które w sumie w roku 2017 wyniosły 6 196 522,43 zł – 57,33% ogółu kosztów. Odpis na fundusz remontowy stanowił 14,49 % całości kosztów. W sumie media i fundusz remontowy stanowią 71,82% kosztów.

Podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, ubezpieczenie majątku wynosiły 300 256,91zł – 2,8 %. Spółdzielnia realny wpływ ma na 25,38 % kosztów, w tym sprzątanie terenu i klatek schodowych to koszt 453 037,05 zł – 4,2 %.

Ceny usług z roku na rok rosną i utrzymanie niskiego poziomu kosztów jest coraz trudniejsze.

5. Zaległości czynszowe.

L.p.	Stan zaległości opłat czynszowych	Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2016r.
	Ogółem, w tym:	479 530,27	584 982,43

1.	Zadłużenie do 1 miesiąca	101 870,96	88 097,23
2.	Zadłużenie od 1 do 2 miesięcy	37 918,23	33 313,57
3.	Zadłużenie od 2 do 3 miesięcy	22 196,45	24 175,27
4.	Zadłużenie powyżej 3 miesięcy,	249 109,63	333 876,15
	w tym: zadłużenie osób posiadających zasądzone eksmisje	5 864,26	16 478,49

Zarząd Spółdzielni zdaje sobie sprawę, że wielu mieszkańców ma problemy z wnoszeniem opłat czynszowych, co niestety skutkuje utrzymującym się poziomem zadłużenia.

Stan zaległości w opłatach czynszowych w stosunku do innych Spółdzielni jest poniżej średniej i nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej naszej Spółdzielni. Rada Nadzorcza i Zarząd na swych posiedzeniach poświęcały dużo czasu analizie zaległości.

Czynności windykacyjne są zróżnicowane w zależności od poziomu zadłużenia:

- postępowanie polubowne – informowanie pisemne dłużników o wysokości zadłużenia wraz z wezwaniem do jego uregulowania,
- rozmowy Zarządu z osobami zadłużonymi, w przypadkach losowych umożliwianie spłaty zaległości w ratach,
- przy braku reakcji dłużnika na wezwania, Zarząd rozpoczyna postępowanie sądowe,
- po zakończeniu postępowania nakazowego, przy braku spłaty zaległości Spółdzielnia rozpoczyna postępowanie egzekucyjne komornicze.

Zarząd Spółdzielni nie umarza naliczanych odsetek od nieterminowo wpłacanych opłat.

W 2017 roku skorygowano odpis aktualizujący na należności, których prawdopodobieństwo odzyskania jest małe. Dotyczy to trzech mieszkań po eksmisji mieszkańców. Jeden z dłużników nie żyje i egzekucja od spadkobierców jest mało prawdopodobna. Odpis jest aktualizowany do wysokości uzyskanych wpłat, które są egzekwowane na drodze komorniczej.

W 2017r miesięcznie wysyłano około **50** wezwań do zapłaty zadłużenia.

W roku 2017 skierowano 10 spraw o zasądzenie zaległości czynszowych i uzyskano na wszystkie tytuły wykonawcze.

W przypadku **10** wyroków sądowych sprawę skierowano do komornika w celu windykacji należności czynszowych.

W 2017 r. średniomiesięcznie korzystało z dodatków mieszkaniowych 55 członków (w 2016r – 60 członków).

Kwota otrzymanego dodatku mieszkaniowego w 2017 roku wyniosła – 84 931,90 zł (w 2016r – 101 332,79 zł).

Pracownicy Spółdzielni udzielają szczegółowych informacji o warunkach, na jakich można otrzymać z Urzędu Miejskiego dodatek mieszkaniowy. W związku ze zmianą zasad przyznawania dodatku ilość osób korzystających z pomocy Państwa znacznie się zmniejszyła.

6. Zatrudnienie i fundusz płac.

Przeciętne zatrudnienie - w 2017r. wynosiło - 26,00 etatu

Przeciętne zatrudnienie - w 2016r. wynosiło - 25,00 etatu

Ogółem osobowy fundusz płac za 2017r. wynosił - 1 394 016,87 zł
za 2016r. wynosił - 1 278 077,60 zł

bez odpraw, ekwiwalentów i nagród jubileuszowych
w 2017r. – 1 340 776,01 zł
(w 2016.r - 1 266 706,10 zł).

7. Rozliczenie energii ciepłej.

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2017 rok dokonano zgodnie z obowiązującym w naszej Spółdzielni „Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów gospodarki ciepłej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce”.

W sezonie grzewczym 2017 roku centralne ogrzewanie było uruchomione od 1 stycznia do 8 maja (128 dni) oraz od 25 września (98 dni) do 31 grudnia (razem – 226 dni).

Średnia temperatura w sezonie grzewczym wyniosła 4,1°C.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem koszty ciepła za 2017 rok zostały rozliczone w dwóch pozycjach:

- koszty ciepła zużytego do podgrzania zimnej wody,
- koszty centralnego ogrzewania.

Na dzień 31.12.2017 roku dokonano analizy kosztów ciepła poniesionych na poszczególnych węzłach i rozliczenie ich nastąpiło w trzech zakresach:

- opłata stała za podgrzanie wody (MW - moc zamówiona) rozliczona została, jako różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami w roku 2017 r wg ilości lokali na danym węźle,
- opłata za podgrzanie wody (GJ - opłata zmienna) rozliczona została, jako różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami w roku 2017 r wg ilości zużytej ciepłej wody w danym lokalu.

- koszty centralnego ogrzewania zostały rozliczone przez firmę „Visterma”, wg wskazań podzielników.

Po raz pierwszy koszty centralnego ogrzewania zostały rozliczone przy uwzględnieniu tzw. komfortu cieplnego, czyli średniej temperatury w pomieszczeniach w okresie grzewczym.

Wysokość kosztów ustalono na podstawie faktur VAT wystawionych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Sokółce oraz kosztów związanych z eksploatacją kotłowni w Sidrze.

Wysokość kosztów c.o. w poszczególnych węzłach cieplnych jest pomniejszona o koszty ciepła lokali użytkowych wg wysokości określonej w umowach najmu.

Różnica między wniesionymi przedpłatami na centralne ogrzewanie a poniesionymi kosztami c.o. wyniosła **300 458,62 zł** (w 2016 r – 444 028,44; w 2015r - 954 054,89 zł):

1. Zaliczki - **2 940 043,98 zł** - (w 2016r - 3 037 737,71 zł)
2. Koszty - **2 639 585,36 zł** - (w 2016r - 2 593 709,27 zł)

Koszt odczytu i rozliczenia wyniósł **57 183,61 zł**. Koszty serwisu za 2017 rok wyniosły 1 563,05 zł. Ogółem koszty dodatkowe wyniosły **58 746,66 zł** (w 2016r. - 52 289,80 zł).

Różnica między przedpłatami a poniesionymi kosztami centralnego ogrzewania powiększonymi o koszty rozliczenia firmy „Visterma” wyniosła w **2017r. - 241 711,96 zł** (w 2016 roku – 391 738,65 zł).

Na ogólne saldo rozliczenia kosztów ciepła składają się:

- kwota rozliczenia wniesionych opłat nad faktycznymi kosztami podgrzania zimnej wody, rozliczonymi wg zaliczkowej opłaty za 1m³ ciepłej wody w wysokości - **27 690,96 zł** – dopłata (w 2016r – 11 827,47 zł dopłata ,
- kwota zwrotu nadwyżki wniesionych opłat nad kosztami poniesionymi na opłatę za moc zamówioną na potrzeby podgrzania zimnej wody – w wysokości **1 875,00 zł** (w 2016 r – 1 617,29 zł),
- kwota zwrotu nadwyżki wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie nad kosztami wyniosła **241 711,96 zł** (w 2016r. – 391 738,64 zł).

Struktura zwrotów i nadpłat:

- zwroty w wysokości 468 339,86 zł – 1 700 lokale (w 2016r. – 702 071,92 zł – 1 742 lokale) oraz kwota dopłat w wysokości 226 626,92 zł - 779 lokali (w 2016r. – 310 331,78 zł - 737 lokali) - w sumie kwota do zwrotu – 241 711,96zł.

Najwyższa dopłata wynosi **4 245,82 zł** (w 2016 roku - 3 662,22 zł) a najwyższy zwrot to kwota **836,78 zł** (w 2016 roku - 1 159,85 zł).

Opłatą ryczałtową były objęte 3 mieszkania. Koszty i zaliczki tych mieszkańców nie były uwzględniane w rozliczeniu ogólnym poszczególnych węzłów.

W **2017 roku** zużyto w Spółdzielni **151 845 m³** zimnej wody – wg odczytów na wodomierzach głównych (w 2016 roku – 161 212,0 m³).

W **2017 roku** według odczytów w poszczególnych mieszkaniach zużyto **144 599,72 m³** wody (w 2016 roku – 149 179, 86m³).

Ponadto w pralniach w **2017 roku** zużyto 90,72 m³ wody (w 2016 roku – 85,55m³), a w lokalach użytkowych – 1 906,0 m³ (w 2015 roku – 1 684,0 m³), ryczałt w lokalach użytkowych – 432,0 m³ (w 2015 roku – 466,50 m³).

W **2017r** ogółem wg poszczególnych odczytów w mieszkaniach, pralniach i w lokalach usługowych i **jako ryczałt zużyto 147 028,44 m³ wody**, co stanowi 96,8 % ilości wody wg wskazań wodomierzy głównych (w 2016 roku – 151 415,91 m³ co stanowi 93,9%).

7. Fundusz remontowy.

L.p.		2017r.	2016r.
	Środki z BO	186 954,44	264,35
	+ zwiększenie z tytułu odpisu podstawowego	1 566 544,20	1 527 632,16
	+ zwiększenie z podziału wyniku finansowego	0	85 067,61
	Razem środki funduszu na koniec okresu	1 753 498,64	1 612 964,12
	WYDATKI OGÓŁEM	1 559 468,30	1 426 009,68
	w tym:		
I.	Roboty remontowe zlecone w drodze przetargu:	1 429 134,75	1 348 572,79
1.	Docieplenie budynków ściany podłużne	1 246 008,79	1 266 658,00
2.	Pozostałe roboty obce	183 125,96	54 102,44
3.	Wymiana okien	48 466,77	27 812,35
II.	Własne razem	81 866,78	77 436,89
1.	Przerób GRB		
	- materiały	13 358,22	16 795,85
	- płace + narzuty + świadczenia na rzecz prac. + inne - koszty utrzymania pracowników	68 508,56	52 738,97
2.	Przerób – sprzęt i transport	0	7 902,07
	Stan funduszu remontowego na koniec okresu	194 030,34	186 954,44

IV. W ZAKRESIE PLANU REMONTÓW I KONSERWACJI.

ROBOTY ZLECONE W DRODZE PRZETARGU

2017r.

2016r.

DOCIEPLENIE ŚCIAN OSŁONOWYCH PODŁUŻNYCH	
<p>Plan - 6 634 m² - wartość - 1 240 000,- <u>Wyk.- 6 634 m² - wartość - 1 246 009,-</u> Ilościowo - 100% wartościowo - 100,48%</p> <p>W tym: ul. Wyszyńskiego 4; ul. Kolejowa 65, 67.</p> <p><u>Docieplenie budynku Działu Techniczn.</u> Plan - 600 m² - wartość - 116 000,- <u>Wyk. - 600 m² - wartość - 116 000,-</u> Ilościowo 100% - wartościowo - 100%</p> <p><u>Certyfikat Energetyczny Budynków:</u> Plan - 3 budynki - wartość - 2 500,- <u>Wyk. - 3 budynki - wartość - 1 750,-</u> Ilościowo - 100% wartościowo - 70 %</p> <p>Wynegocjowano niższą cenę za wykonanie Certyfikatów Energetycznych Budynków.</p>	<p>Plan - 7 324 m² - wartość - 1 270 658,- <u>Wyk. - 7 324 m² - wartość - 1 269 248,-</u> Ilościowo - 100% wartościowo - 99,89% (w wyniku negocjacji na roboty związane z termomodernizacją budynków w trakcie przetargu uzyskano niższe ceny niż planowano), w tym:</p> <p><u>Certyfikat Energetyczny Budynku</u> Plan - 5 budynków - wartość - 4 000,- <u>Wyk. - 5 budynków - wartość - 2 590,-</u> Ilościowo 100% wartościowo 95,36%</p> <p><u>Ocieplono następujące budynki:</u> ul. Os. Centrum 20, ul. Os. Centrum 21, ul. Sikorskiego 25, ul. Piłsudskiego 9A, ul. Kolejowa 63.</p>
WYMIANA DRZWI WEWNĘTRZNYCH	
<p>Plan - 15 szt. wartościowo - 21 060,- <u>Wyk. - 15 szt. wartościowo - 21 060,-</u> Ilościowo - 100% wartościowo - 100%</p> <p>Wymieniono drzwi wewnętrzne wiatrołapów w budynkach: ul. Kolejowa 65 i 67; ul. Wyszyńskiego 4.</p>	<p>Plan - 7 drzwi - wartość - 9 828,- <u>Wyk. - 7 drzwi - wartość - 9 828,-</u> Ilościowo - 100% - wartościowo - 100%</p> <p>Wymieniono drzwi wewnętrzne wiatrołapów w budynku ul. Os. Centrum 20.</p>
WYKONANIE PRZYŁĄCZA CIEPLNEGO	
<p>Nie planowano robót</p>	<p>Wykonano poza planem przyłącza c.w.u. z rur proizolowanych - wartość 3 444,-, i przyłącza c.o. - wartość 2 706,- przy ul. Sikorskiego 6, 8.</p>

WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ	
<p>Plan - 129 szt. - na wartość – 50 000,- Wyk. - 129 szt. - na wartość – 48 667,- Ilościowo 100 % wartościowo 97,33%</p> <p>Rozliczono 39 szt. podań na wymianę 129 szt. stolarki okiennej, do których zostały dołączone faktury za ich wymianę w 2016 roku. Lokatorzy wymieniali okna drewniane na okna PCV, które były tańsze niż zakładano w planie.</p>	<p>Plan – 50 szt. – na wartość – 30 000,- Wyk. – 50 szt. – na wartość – 27 809,- Ilościowo - 100 % wartościowo – 92,7 %</p> <p>Rozliczono 15 podań na wymianę 50 szt. okien, do których zostały dołączone faktury za wymianę okien w 2015r. Lokatorzy w 100% wymieniali stolarkę okienna na okna PCV, które były tańsze od zakładanych w planie.</p>
REMONT CHODNIKA I PARKINGU	
<p>Plan - 230 m² na wartość - 45 000,- Wyk.- 258 m² na wartość - 38 371,- Ilościowo 112% wartościowo 85,27% Parking i chodnik przy ul. Kołłątaja 40 - 42 (kwota rozliczona z Urzędem Miasta i Gminy).</p>	<p>Plan – 313,00 m² - wartość – 38 130,- Wyk. – 321,00 m² - wartość – 40 689,- Ilościowo 102,55% wartościowo 106,71%</p> <p>Parking i chodnik przy ul. Kołłątaja 38 i ul. Wojska Polskiego 6.</p>
PRZEGLĄD INSTALACJI I APARATÓW GAZOWYCH	
<p>Plan - 1 911 szt. - na wartość – 5 733,- Wyk.- 1 808 szt. - na wartość – 5 424,- Ilość. – 94,61 % wartościowo – 94, 61%</p> <p>W drodze przetargu uzyskano niższą cenę niż planowano. Do 103 mieszkań zostały dostarczone pisma wzywające do dokonania przeglądu i dostarczenie do Działu Technicznego protokołu sporządzonego przez uprawnioną osobę. W 30 mieszkaniach, zgodnie z pisemnym oświadczeniem lokatorów brak jest kuchenek z butlą gazową. Do dnia 31.12.2017r. dostarczono 72 protokoły.</p>	<p>Plan - 1 911 szt. - na wartość – 5 924,- Wyk.- 1 823 szt. - na wartość – 5 651,- Ilościowo – 95,40 % wartościowo – 95,40%</p> <p>W drodze przetargu uzyskaliśmy niższą cenę niż planowano. Do lokatorów mieszkań, do których brak było dostępu wysłano pisma wzywające do dokonania przeglądów aparatów gazowych i dostarczenie do Spółdzielni protokołów stwierdzających sprawność instalacji. W 30 mieszkaniach lokatorzy wymienili kuchenki gazowe na kuchenki elektryczne.</p>
PRZEGLĄD SPRAWNOŚCI WENTYLACJI	
<p>Plan - 2 480 mieszkań - wartość – 7 440,- Wyk.- 2 326 mieszkań - wartość – 6 984,- Ilościowo– 93,79% wartościowo – 93,87%</p>	<p>Plan - 2 480 mieszkań - wartość – 7 688,- Wyk.- 2 341 mieszkań - wartość – 7 257,- Ilościowo - 94,40% - wartościowo 94,40%</p>

<p>W wyniku przetargu uzyskaliśmy cenę niższą niż zaplanowano.</p> <p>Do 103 mieszkań zostały dostarczone pisma wzywające do dokonania przeglądu sprawności wentylacji. W 40 mieszkaniach przegląd dokonali pracownicy Działu Technicznego Spółdzielni. Do pozostałych mieszkań brak dostępu.</p> <p>Dokonano również przeglądu wentylacji w lokalach użytkowych.</p>	<p>W drodze przetargu uzyskaliśmy niższą cenę niż planowano.</p> <p>Do mieszkań dostarczono pisma wzywające do dokonania przeglądu wentylacji. W 88 mieszkaniach przegląd został dokonany przez pracowników Działu Technicznego Spółdzielni. Do pozostałych mieszkań – brak dostępu.</p>
	SIDRA
Spłata kredytu termomodernizacyjnego – koszt odsetek – 6 700,-	Spłata kredytu termomodernizacyjnego – koszt odsetek – 6 700,-
Roboty dodatkowe	Roboty dodatkowe
<ul style="list-style-type: none"> - docieplenie stropu tunelu pomiędzy kl. III – IV ul. Wyszyńskiego 4, - wymiana stolarki okiennej świetlika budynku - Os. Centrum 2. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ roboty stolarskie – wykonanie desek do ławek, ✓ wymiana okien w lokalach usługowych docieplanych budynków, ✓ docieplenie stropodachu po pożarze stropodachu budynku ul. Pocztowej 5, ✓ remont dachu po pożarze stropodachu budynku ul. Pocztowej 5, ✓ remont dachu lokali usługowych ul. Centrum 21

ROBOTY WYKONANE PRZEZ WŁASNYCH PRACOWNIKÓW

2017r.	2016r.
<ul style="list-style-type: none"> ✓ malowanie klatek schodowych: ul. Kolejowa 63, 65, 67; ul. Wyszyńskiego 3, 4; ul. Piłsudskiego 9 kl. III; ul. Sikorskiego 6, 12; Os. Centrum 2, ✓ remont balkonów szt. 10, ✓ odśnieżanie dachów pograżanych nad lokalami użytkowymi ul. Sikorskiego 25; Os. Centrum 20, 21, ✓ wykonanie płyt fundamentowych pod obudowy śmietnikowe ul. Kolejowa 65 -67; ul. Grodzieńska 22 – 24; ul. Pocztowa 3; Os. Centrum 2; ul. Wyszyńskiego 4; 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ tynkowanie i malowanie ościeży po wymianie stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach budynków Os. Centrum 20, 21; ul. Sikorskiego 25; ul. Piłsudskiego 9A; ul. Kolejowa 63, ✓ remont mieszkania Os. Centrum 19/52a, ✓ remont mieszkania po pożarze Os. Zielone 11/44, ✓ wymiana osprzętu elektrycznego na klatkach schodowych i w piwnicach,

<p>ul. Broniewskiego 20 - 22,</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ zagospodarowanie terenów wokół wiat śmietnikowych, ✓ przegląd i udrażnianie kanałów wentylacyjnych, ✓ przedłużenie kanałów wentylacyjnych, ✓ likwidacja przecieków z dachów, ✓ likwidacja przecieków wewnętrznej instalacji wod – kan w przejściach piwnicznych oraz w piwnicach lokatorskich, ✓ przeglądy i udrażnianie kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ✓ przeglądy instalacji elektrycznych na klatkach schodowych i w piwnicach, ✓ naprawa oświetlenia parkowego, ✓ montaż krat wentylacyjnych – stropodachy i ściany szczytowe, ✓ załadunek i dowóz piasku na osiedla do posypywania zimowego dróg i chodników, posypywanie chodników piaskiem, ✓ wycinka drzew zgodnie z pozwoleniem Urzędu Miasta: ul. Kołłątaja 19; Os. Centrum 2, ✓ przycinka drzew i krzewów, ✓ odśnieżanie placu Działu Technicznego, ✓ koszenie trawników - Osiedle Zielone, wjazd do Działu Technicznego, ✓ zbieranie, załadunek i wywóz gałęzi, ✓ zbieranie i wywóz odpadów wielkogabarytowych, rozbijanie mebli, ✓ wykładanie trutki na gryzonię w korytarzach piwnicznych, ✓ przeglądy i sprzątanie korytarzy piwnicznych, ✓ naprawa chodników wg potrzeb, ✓ zbieranie i wożenie piasku po akcji zimowej, ✓ naprawa urządzeń zabawowych na placach zabaw: ul. Kołłątaja 42; ul. Grodzieńska 24, 28; ul. Piłsudskiego 9; ul. Sikorskiego 16; ul. Broniewskiego 16, 24, ✓ tynkowanie i malowanie ościeży po wymianie stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach ul. Kolejowa 65, 67; ul. Wyszyńskiego 4, 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ naprawa oświetlenia parkowego, ✓ remont i malowanie urządzeń zabawowych na placach zabaw, ✓ remont balkonów – 10 szt., ✓ wymiana obróbek blacharskich po wymianie stolarki okiennej – 10 szt. ✓ remonty i naprawa instalacji centralnego ogrzewania, ✓ wymiana samozamykaczy w drzwiach zewnętrznych, remont stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku, ✓ udrażnianie kanałów wentylacyjnych, ✓ przedłużenie kanałów wentylacyjnych - 8 szt., ✓ likwidacja skutków przemarzania ścian – 4 mieszkania, ✓ usuwanie przecieków z dachu, ✓ usuwanie śniegu z dachów pograżanych lokali użytkowych ul. Sikorskiego 25, Os. Centrum 20, 21, ✓ malowanie klatek schodowych w budynkach: ul. Os. Centrum 20 kl. V, Os. Zielone 11 kl. III, ul. Wyszyńskiego 4 kl. I, ul. Pocztowa 5 kl. III i IV, ul. Pocztowa 4 kl. I, ul. Broniewskiego 20 kl. II, Broniewskiego 22 kl. III, IV, ul. Broniewskiego 28 kl. II. ✓ malowanie wiatrołapów - ul. Wyszyńskiego 1 kl. I, ul. Piłsudskiego 13 kl. III, ✓ ułożenie chodników po remontach kanalizacji - ul. Grodzieńska 26, ✓ zbieranie odpadów wielkogabarytowych wystawianych przez lokatorów przy punktach selektywnego zbierania odpadów, ✓ przegląd i sprzątanie korytarzy piwnicznych z gabarytów, ✓ przegląd rozdzielaczy i instalacji co. na klatkach schodowych i w piwnicach, ✓ przegląd i udrażnianie kanalizacji, ✓ usuwanie awarii wg książki zgłoszeń
---	--

<ul style="list-style-type: none"> ✓ docieplenie stropodachu wełną mineralną ul. Sikorskiego 25/14; Os. Centrum 19/24; Os. Centrum 19/52b, ✓ przycinka drzew: Os. Centrum 10, 14, 16; ul. Sikorskiego 12; ul. Ściegiennego 20, ✓ przeglądy rozdzielaczy centralnego ogrzewania, ✓ przeгляд instalacji co. na klatkach schodowych i w piwnicach, ✓ usuwanie zgłoszonych usterek i awarii, wg książki zgłoszeń (2 310 zgłoszeń). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ wycinka drzew z wymaganymi pozwoleniami na wycinke.
--	---

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, iż udało się nam zrealizować zadania planu rocznego. Spółdzielnia jest organizacją, która zgodnie z założeniami rozlicza się bezwynikowo. Wypracowany na działalności pozostałej zysk jest zawsze w całości przeznaczany na pokrycie kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi lub na zasilenie funduszu remontowego.

Głównym zadaniem Zarządu Spółdzielni jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort zamieszkania w powiązaniu z optymalizacją ponoszonych kosztów.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej dziękuje za współpracę Członkom Rady Nadzorczej oraz Mieszkańcom i zwraca się z prośbą o zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego za **2017r.** oraz zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni **za 2017r.**

Z a r z ą d:

1. Jerzy Piotr Saciłowski

-


2. Barbara Białkowska

-


3. Mirosława Bernadeta Ziółkowska

-
