

# SPRAWOZDANIE

## Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce za 2018 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce realizując obowiązek wynikający z zapisów § 110 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2018 i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2018r.

### I. SPRAWY SAMORZĄDOWE - Organizacja Spółdzielni:

Podstawa 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. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596).
4. 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 2018r. kierował Zarząd w składzie:

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

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowo-gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu

15.12.2017r. uchwałą nr 20/2017 oraz podejmował decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów.

W 2018 roku Zarząd odbył 16 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 2018 roku:
  - zużycia wody,
  - wywozu nieczystości stałych,
  - energii elektrycznej – dotyczy części wspólnych: klatki schodowe, piwnice, oświetlenie zewnętrzne,
  - analiza pozostałych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ✓ przygotowanie materiałów na obrady Rady Nadzorczej oraz Komisji stałych Spółdzielni,
- ✓ przygotowanie materiałów i organizacja Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 11.05.2018r.
- ✓ omówienie zaleceń Związku Rewizyjnego w Białymstoku po przeprowadzonej w okresie od 15 maja do 15 czerwca 2018 roku lustracji za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.,
- ✓ zlecenie wykonania wyceny lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku Nr 2 przy ul. Kołłątaja – zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- ✓ wyznaczenie terminu i ogłoszenie przetargu na wyłonienie nabywcy lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku Nr 2 przy ul. Kołłątaja w Sokółce,
- ✓ zmiana Firmy zajmującej się sprzedażą energii elektrycznej w związku z trwałą utratą podmiotu odpowiedzialnego za bilansowanie handlowe z Corrente sp. z o.o. na PGE Białystok,
- ✓ przygotowanie dokumentacji i wybór oferenta na wymianę instalacji elektrycznej po pożarze I klatki schodowej w budynku Nr 2 przy ul. Kołłątaja w Sokółce,
- ✓ 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,
- ✓ wyznaczenie Inspektora Ochrony Danych Osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej i opracowanie dokumentacji związanej z RODO
- ✓ opracowanie projektów 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.,
- ✓ podjęcie uchwały w sprawie zagospodarowania zwolnionego mieszkania na Osiedlu Zielonym,
- ✓ podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania w poczet Członków Spółdzielni,
- ✓ podjęcie decyzji w sprawie legalizacji liczników ciepła na cele centralnego ogrzewania będących własnością 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 1m<sup>3</sup> wody, roczna analiza kosztów centralnego ogrzewania na 1 m<sup>2</sup> 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 przyłącza do sieci sanitarnej – Os. Centrum 21,

- ✓ zlecenie usunięcia awarii przyłącza sieci wodociągowej – ul. Piłsudskiego 9A,
- ✓ zlecenie montażu zasuwy na sieci wodociągowej żeliwnej  $\varnothing$  100 odcinającej zasilanie w wodę od hydroforni w kierunku budynków o nr 9 -13 przy ul. Piłsudskiego,
- ✓ 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 2018 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 2018 rok,
- ✓ składanie w Urzędzie Miasta wniosków-deklaracji dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- ✓ omówienie wyników pokontrolnych: Państwowej Inspekcji Pracy odbytej w dniach 8, 9 i 19 lutego 2018 roku, 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,
- ✓ 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 2019 rok,
- ✓ prowadzenie strony internetowej Spółdzielni: [www.smsokolka.pl](http://www.smsokolka.pl).

## **II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE**

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

<u>Zasoby mieszkaniowe:</u>	<b>2018r</b>	2017r
- budynków	<b>70</b>	70
- lokali mieszkalnych	<b>2 482</b>	2 482
- izby	<b>8 761</b>	8 761
- pow. użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	<b>122 886</b>	122 886
- pow. lokali użytkowych (m <sup>2</sup> )	<b>5 977</b>	5 977



z ogólnej liczby mieszkań zajmowanych jest:

- na podst. własnościowego prawa (w tym: 18 osób nie ma uregulowanych spraw spadkowych i 2 nie członków)	<b>1655</b>	1 659
- na podst. lokatorskiego prawa	<b>65</b>	66
- na podst. własności odrębnej	<b>750</b>	746
- na podst. najmu i bez tytułu prawnego przez członków wykluczonych	<b>12</b>	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 31-12-2018 roku w zasobach naszej Spółdzielni mieszkało **4 712** (w 2017 roku – 4 820 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 2018r**      na koniec 2017r

Stan członków ogółem:	<b>3 158</b>	2 965
w tym:		
- zamieszkałych:	<b>3 158</b>	2 930
- kandydatów:	<b>35</b>	35

**III. ANALIZA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZO –  
FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI**

Działalność finansowo-ekonomiczna Spółdzielni opierała się na realizacji planu finansowo-gospodarczego.

Osiągnięty został planowany wynik finansowy, wykonano wszystkie planowane prace remontowe.

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:**

Ocena sytuacji finansowej została dokonana na bazie analizy pionowej i poziomej bilansu i rachunku zysków i strat na koniec roku 2018 w porównaniu do 2017 roku.

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce na dzień 31-12-2018 r zamyka się po stronie aktywów kwotą **34 412 484,62** zł. Wielkość sumy bilansowej w wartościach nominalnych na koniec roku 2018 była niższa o 1 599 657,75 zł czyli o 4,44%.

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2018r .

w tys. zł

<b>Aktywa</b>	<b>Stan na 31-12-2018 r</b>	<b>Stan na 31-12-2017 r</b>	<b>Pasywa</b>	<b>Stan na 31-12-2018 r</b>	<b>Stan na 31-12-2017 r</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>30 310,7</b>	<b>31 763,6</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>32 108,5</b>	<b>33 247,1</b>
Wartości niematerialne i prawne	6,8	0,0	<b>Kapitał podstawowy</b>	21 574,0	22 467,0
Rzeczowe aktywa trwałe	30 303,9	31 299,8	<b>Kapitał zapasowy</b>	10 048,5	10 103,3
Należności długoterminowe	0,00	463,8	<b>Zysk netto</b>	486,0	676,8
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>4 101,7</b>	<b>4 248,5</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 303,9</b>	<b>2 765,0</b>
Zapasy	54,5	57,8	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	80,7	572,8
Należności krótkoterminowe	1 033,1	821,8	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	2 220,2	2 107,1
Inwestycje krótkoterminowe	2 577,4	2 745,4	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	3,0	85,1
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	436,7	623,5			
<b>Razem Aktywa</b>	<b>34 412,4</b>	<b>36 012,1</b>	<b>Razem Pasywa</b>	<b>34 412,4</b>	<b>36 012,10</b>



Aktywa bilansu to posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy. Ze względu na specyfikę działalności w strukturze aktywów dominują rzeczowe aktywa trwałe, które stanowią 88,1 % całości. W ciągu ostatnich lat, na skutek przekształcenia lokali na odrębną własność udział ten nieznacznie spada na korzyść aktywów obrotowych. Czynnikiem wpływającym na zmniejszenie wartości majątku trwałego są odpisy umorzeniowe, które wyniosły w 2018 roku 877,6 tys. zł.

Majątek obrotowy stanowi 11,9 % wartości aktywów. W stosunku do roku 2017 majątek obrotowy zmniejszył się nominalnie o 146,8 tys. zł czyli o 3%. Zmalały o 168 tys. zł środki pieniężne a należności wzrosły o 211,3 tys. zł.

Zgodnie z art. 10, Ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji wypłaconych przez bank premii gwarancyjnych kredytobiorcom spłacającym zadłużenie przez okres 20 lat umorzone zostało zadłużenie wobec banku z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz kredytu, oraz zadłużenie wobec budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu.

Umorzenie kredytu na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosło 469 589,20 zł i zostało rozliczone z bankiem w miesiącu lipcu 2018. Wszyscy dotychczasowi kredytobiorcy otrzymali informację o całkowitym umorzeniu kredytu.

W związku z powyższym należności długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku są na poziomie zerowym.

Pasywa bilansu prezentują źródła finansowania wykazanego w aktywach majątku Spółdzielni. Kapitały własne stanowią 93,3 % pasywów, czyli działalność Spółdzielni jest finansowana w zdecydowanej większości z własnych środków finansowych. W stosunku do roku 2017 zmalały o 1 138,5 tys. zł czyli o 3,4%. W przypadku kapitałów, podobnie jak w środkach trwałych, decydujący wpływ na zmniejszenie ma oprócz naliczanych umorzeń, kontynuacja procesów wyodrębnień.

Zobowiązania długoterminowe to głównie kredyty tzw. Starego portfela, które zostały w 2018 roku umorzone. Na dzień 31 grudnia 2018 pozostało 80,6 tys. zł kredytu związanego z termomodernizacją budynku mieszkalnego w Sidrze (0,2% pasywów).

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne stanowią 6,5 % pasywów bilansu.

W skład zobowiązań krótkoterminowych wchodzi między innymi: zobowiązania wobec dostawców - 830,10 tys. zł, nadpłaty czynszu- 309,5 tys. zł i pozostałe rozrachunki na kwotę 435,9 tys. zł ( w tym kaucje i kwota do zwrotu mieszkańcom z tytułu rozliczenia kosztów ciepła za 2018 rok).

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sytuację ekonomiczną, przy uwzględnieniu specyfiki działalności oraz sposobu rozliczania wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przedstawia rachunek zysków i strat.

Na wynik Spółdzielni za rok 2018 złożyły się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości **324 655,98 zł**,
- zysk na pozostałej działalności w wysokości **600 376,88 zł**,
- od zysku na działalności pozostałej zapłacono podatek dochodowy w wysokości **114 370,00 zł**.
- wynik netto na pozostałej działalności wyniósł: **486 006,88 zł**.

Ogółem wynik za okres sprawozdawczy 2018 wyniósł: 161 350,90 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	2018r.	2017r.
1.	Wpływy z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne oraz pozostała działalność GZM	<b>10 399 520,78</b>	9 634 833,51
2.	Koszty z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne oraz pozostałe koszty GZM	<b>10 724 176,76</b>	10 145 867,71
3.	<b>Wynik na działalności GZM</b>	<b>-324 655,98</b>	-511 034,20
4.	Wpływy z pozostałej działalności (w tym: najem)	<b>1 312 143,10</b>	1 519 905,47
5.	Koszty pozostałej działalności (w tym: najem lokali użytkowych)	<b>711 766,22</b>	684 321,31
6.	<b>Wynik na pozostałej działalności</b>	<b>600 376,88</b>	835 584,16
7.	Ogółem przychody za rok (GZM i pozostała działalność)	<b>11 711 663,88</b>	11 154 738,98
8.	Ogółem koszty za rok (GZM i pozostała działalność)	<b>11 435 942,98</b>	10 830 189,02
9.	<b>Podatek dochodowy:</b>	<b>114 370,00</b>	158 790,00
10.	<b>Wynik netto Spółdzielni (3.+6.-9.)</b>	<b>161 350,90</b>	165 759,96



Powyższy wynik netto przedstawia ogólną sytuację finansową Spółdzielni – przy uwzględnieniu pokrycia niedoboru na GZM dodatnim wynikiem z pozostałej działalności. O taki podział wyniku na pozostałej działalności Zarząd zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków w oddzielnym wniosku.

**2. Strukturę kosztów rodzajowych za rok 2018 przedstawia poniższa tabela:**

<b>Dotyczy:</b>	<b>2018 r.</b>	<b>%</b>	<b>2017 r.</b>	<b>%</b>
Zużycie materiałów	150 802,81	1,32	161 282,23	0,31
Amortyzacja	44 789,30	0,39	33 129,92	1,49
Woda i kanalizacja	1 236 981,04	10,87	1 225 280,73	11,34
Energia elektryczna	262 640,72	2,31	245 177,31	2,27
Energia ciepła	4 292 803,26	37,72	4 290 767,38	39,70
Usługi transportowe	115,27	0,00	280,99	0,00
Usługi telekomunikacyjne	13 458,69	0,12	13 520,54	0,13
Wywóz nieczystości, w tym opłata do Urzędu Miasta	487 238,32	4,28	435 297,01	4,03
Sprzątanie i utrzymanie terenu-usługi zewnętrzne	260 983,20	2,29	270 157,30	2,50
Usługi stolarskie	38 691,00	0,34	39 798,00	0,37
Dezynsekcja	8 073,72	0,07	3 050,40	0,03
Naprawa sprzętu	6 833,82	0,06	3 667,14	0,03
Przeгляд gaśnic	146,37	0,00	298,90	0,00
Badania techniczne sprzętu	99,00	0,00	233,00	0,00
Przeгляд wentylacji	7 657,80	0,07	6 969,00	0,06
Przeгляд instalacji gazowej	5 785,60	0,05	5 439,00	0,05
„Azart”	80 651,10	0,71	66 573,63	0,62
Wynajęcie podnośnika	6 124,35	0,05	4 465,15	0,04
Pozostałe usługi	117 174,14	1,03	45 140,57	0,42
Sprzątanie klatek schodowych	237 616,66	2,09	182 879,75	1,69
Wynagrodzenia	1 652,116,59	14,52	1 508 176,97	13,95
Ubezpieczenia społeczne	270 333,12	2,38	256 645,11	2,37
Szkolenia	6 060,10	0,05	3 806,67	0,04

ZFŚS	<b>35 437,40</b>	<b>0,31</b>	30 412,02	0,31
Prenumerata	<b>4 449,66</b>	<b>0,04</b>	5 044,08	0,02
Inne świadczenia na rzecz pracowników – woda mineralna, badania, ubraniówka	<b>23 995,72</b>	<b>0,21</b>	18 640,28	0,17
Delegacje	<b>9 092,97</b>	<b>0,08</b>	8 310,89	0,08
Usługi prawne	<b>33 948,00</b>	<b>0,30</b>	29 520,00	0,27
Ochrona gotówki	<b>7 072,50</b>	<b>0,06</b>	7 072,50	0,07
Usługi informatyczne	<b>8 653,03</b>	<b>0,08</b>	4 374,91	0,04
Usługi bankowe	<b>2 744,11</b>	<b>0,02</b>	2 837,68	0,03
Podatek od nieruchomości	<b>258 197,00</b>	<b>2,27</b>	260 403,00	2,41
Opłaty za wieczyste użytkowanie	<b>24 130,01</b>	<b>0,21</b>	15 113,91	0,14
Odpis na fundusz remontowy	<b>1 566 544,20</b>	<b>13,76</b>	1 566 544,20	14,49
Ubezpieczenie mienia	<b>40 675,00</b>	<b>0,36</b>	38 340,00	0,35
Dzierżawa terenu PKP	<b>16 650,00</b>	<b>0,15</b>	16 350,00	0,15
Reprezentacja	<b>2 043,86</b>	<b>0,02</b>	1 477,37	0,01
Wymiana wodomierzy	<b>147 899,52</b>	<b>1,30</b>	-	-
PFRON	<b>12 977,00</b>	<b>0,11</b>	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>11 381 685,96</b>	<b>100,00</b>	10 808 858,46	100,00

### **3. Zużycie energii elektrycznej.**

	<b>2018r.</b>	2017 r.
Zużycie:	<b>410 376,13 kWh</b>	416 260,28 kWh
Koszt:	<b>262 640,72</b>	245 177,31 zł
Przychody za energię elektryczną poza zasobami mieszkaniowymi:	<b>112 263,09</b>	102 522,07
- obciążenie MPEC (netto zł)	<b>27 781,75</b>	28 748,85 zł
- pralnie, piwnice, garaże, gniazdka w piwnicach i lokale użytkowe (netto zł)	<b>84 481,34</b>	73 773,22 zł

Z przedstawionych powyżej zestawień wynika, iż najwyższy udział w ogólnej wielkości kosztów działalności operacyjnej niezmiennie miały koszty zużycia



materiałów, energii cieplnej, elektrycznej, wody, które w sumie w roku 2018 wyniosły 5 943,2 tys. zł – 52,2% ogółu kosztów.

Wnoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową opłaty za wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników w 2018 roku wyniosły **487,2 tys. zł. W stosunku do roku 2017 wzrosły o 51,9 tys. zł i stanowiły 4,3% ogółu kosztów.** Obowiązująca w 2018r. stawka opłaty za wywóz nieczystości stałych zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miasta wynosiła 7 zł.

	<b>2018 r.</b>	2017 r.
Opłata za wywóz nieczystości i koszty wywozu śmieci wielkogabarytowych	<b>487 238,32</b>	435 297,01

Odpis na fundusz remontowy stanowił 13,76% całości kosztów.

W sumie koszty mediów i fundusz remontowy stanowią 68,94% kosztów.

Sprzątanie terenu i klatek schodowych to roczny koszt 498,6 tys złotych - 4,4% ogółu kosztów.

Podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, ubezpieczenie majątku wynosiły 323 002,01 zł – 2,8%.

Ceny usług z roku na rok rosną i utrzymanie niskiego poziomu kosztów jest coraz trudniejsze. Wymienione powyżej pozycje stanowią 76,14 % całości kosztów i Zarząd Spółdzielni ma znikomy wpływ na ich wysokość.

Przychody ogółem w 2018 roku były wyższe o 557 tys. zł w stosunku do roku 2017 - 4,9 %. Wpływ na to miał wzrost opłat eksploatacyjnych od 1 października 2018 roku z 1,04 do 1,39 zł /m<sup>2</sup>. Pozwoliło to uzyskać dodatkowe środki na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

#### **4. Zaległości czynszowe.**

<b>L.p.</b>	<b>Stan zaległości opłat czynszowych</b>	<b>Stan na 31.12.2018r. (razem z odsetkami)</b>	Stan na 31.12.2017r. (razem z odsetkami)
	<b>Ogółem, w tym:</b>	<b>489 035,63</b>	<b>484 107,42</b>
1.	Zadłużenie do 1 miesiąca	103 392,39	101 870,96
2.	Zadłużenie od 1 do 2 miesięcy	33 546,45	37 918,23
3.	Zadłużenie od 2 do 3 miesięcy	19 957,26	22 196,45

4.	Zadłużenie powyżej 3 miesięcy,	332 139,53	322 121,69
	w tym: zadłużenie osób posiadających zasądzone eksmisje	1 582,45	5 864,26

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 2018r** miesięcznie wysyłano około **48** wezwań do zapłaty zadłużenia, **skierowano 24 sprawy o zasądzenie zaległości czynszowych i uzyskano na wszystkie tytuły wykonawcze.**

W przypadku **18** wyroków sądowych sprawę skierowano do komornika w celu windykacji należności czynszowych.

**W 2018 r. średniomiesięcznie korzystało z dodatków mieszkaniowych 49 członków** (w 2017r – 55 członków).

**Kwota otrzymanego dodatku mieszkaniowego w 2018 roku wyniosła – 75 363,56 zł** (w 2017r – 84 931,90 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.



## **5. Zatrudnienie i fundusz płac.**

**Przeciętne zatrudnienie** - w 2018r. wynosiło - 25,00 etatu  
Przeciętne zatrudnienie - w 2017r. wynosiło - 26,00 etatu

**Ogółem osobowy fundusz płac za 2018r. wynosił** - 1 527 214,07 zł  
za 2017r. wynosił - 1 394 016,87 zł  
**bez odpraw, ekwiwalentów i nagród jubileuszowych**  
**w 2018 r. -1 423 480,40 zł**  
(w 2017 r - 1 340 776,01 zł).

## **6. Rozliczenie energii cieplnej.**

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2018 rok dokonano zgodnie z obowiązującym w naszej Spółdzielni „Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce”.

W sezonie grzewczym 2018 roku centralne ogrzewanie było uruchomione przez 198 dni - od 1 stycznia do 18 kwietnia 2018 (108 dni) oraz od 01 października do 31 grudnia 2018 (91 dni).

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

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem koszty ciepła za 2018 rok zostały rozliczone w dwóch pozycjach:

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

Na dzień 31.12.2018 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 2018 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 2018 r. wg ilości zużytej ciepłej wody w danym lokalu.
- koszty centralnego ogrzewania zostały rozliczone przez firmę „Visterma”, wg wskazań podzielników.

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 **341 890,63 zł** (w 2017r. – 300 458,62 zł):

1. Zaliczki – **3 027 776,65 zł** - (w 2017r. – 2 940 043,98 zł)
2. Koszty - **2 685 886,02 zł** - (w 2017r. – 2 639 585,36 zł)

Koszt odczytu i rozliczenia wyniósł **57 141,86 zł**. Koszty serwisu za 2018 rok wyniosły 2 268,40 zł. Ogółem koszty dodatkowe wyniosły **59 410,26 zł** (w 2017 r. - 58 746,66 zł).

Różnica między przedpłatami a poniesionymi kosztami centralnego ogrzewania powiększonymi o koszty rozliczenia firmy „Visterma” wyniosła w **2018r. – 282 480,37 zł** (w 2017 roku – 241 711,96 zł).

Na ogólne saldo rozliczenia kosztów ciepła składają się:

- kwota rozliczenia wniesionych opłat nad faktycznymi kosztami podgrzania zimnej wody, rozliczonymi wg zaliczkowej opłaty za 1m<sup>3</sup> ciepłej wody w wysokości – **41 310,30 zł - zwrot** (w 2017r – 27 690,96 zł dopłata),
- kwota dopłaty z tytułu nadwyżki poniesionych kosztów nad wniesionymi opłatami za moc zamówioną na potrzeby podgrzania zimnej wody – w wysokości **6 297,19 zł** (w 2017 r. – zwrot 1 875,00 zł),
- kwota zwrotu nadwyżki wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie nad kosztami wyniosła **282 480,37 zł** (w 2017 r. – 241 711,96 zł).

Struktura zwrotów i nadpłat:

- zwroty w wysokości 487 053,25 zł – 1 743 lokale (w 2017 r. – 468 339,53 zł – 1 700 lokale) oraz kwota dopłat w wysokości 204 568,55 zł - 736 lokali (w 2017r. – 226 626,92 zł - 779 lokali).

Najwyższa dopłata wynosi **1 956,98 zł** (w 2017 roku – 4 245,82 zł) a najwyższy zwrot to kwota **1 164,26 zł** (w 2017 roku – 836,78 zł).

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

W **2018 roku** zużyto w Spółdzielni **154 330,00 m<sup>3</sup>** zimnej wody – wg odczytów na wodomierzach głównych (w 2017 roku – 151 845,0 m<sup>3</sup>).

W **2018 roku** według odczytów w poszczególnych mieszkaniach zużyto **147 638,82 m<sup>3</sup>** wody (w 2017 roku – 144 599,72 m<sup>3</sup>).



Ponadto w pralniach w **2018 roku** zużyto 54,45 m<sup>3</sup> wody (w 2017 roku –90,72 m<sup>3</sup>), a w lokalach użytkowych 2000,00 –m<sup>3</sup> (w 2017 roku – 1 906,0 m<sup>3</sup>). Ekipy sprzątające klatki zużyły 140,3 m<sup>3</sup>.

W **2018r** ogółem wg poszczególnych odczytów w mieszkaniach, pralniach i w lokalach usługowych **zużyto 149 832,75 m<sup>3</sup> wody**, co stanowi 97,08 % ilości wody wg wskazań wodomierzy głównych (w 2017 roku – 147 028,44 m<sup>3</sup> co stanowiło 96,8%).

### **7. Fundusz remontowy.**

L.p.		2018 r.	2017 r.
	Środki z BO	194 030,34	186 954,44
	+ zwiększenie z tytułu odpisu podstawowego	1 566 544,20	1 566 544,20
	+ zwiększenie z podziału wyniku finansowego	100 000,00	0
	<b>Razem środki funduszu na koniec okresu</b>	<b>1 860,574,54</b>	<b>1 753 498,64</b>
	<b>WYDATKI OGÓŁEM</b>	<b>1 888 533,75</b>	<b>1 559 468,30</b>
	w tym:		
<b>I.</b>	<b>Roboty remontowe zlecone w drodze przetargu:</b>	<b>1 818 526,57</b>	<b>1 429 134,75</b>
1.	Docieplenie budynków ściany podłużne	1 695 600,00	1 246 008,79
2.	Pozostałe roboty obce	78 895,27	183 125,96
3.	Wymiana okien	44 031,30	48 466,77
<b>II.</b>	<b>Własne razem</b>	<b>66 437,84</b>	<b>81 866,78</b>
1.	<b>Przerób GRB</b>		
	- materiały	12 523,15	13 358,22
	- płace + narzuty + świadczenia na rzecz prac. + inne - koszty utrzymania pracowników	53 914,69	68 508,56
2.	<b>Przerób – sprzęt i transport</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Stan funduszu remontowego na koniec okresu</b>	<b>-27 959,21</b>	<b>194 030,34</b>

## IV. W ZAKRESIE PLANU REMONTÓW I KONSERWACJI.

### ROBOTY ZLECONE W DRODZE PRZETARGU

2017r

2018r

#### **DOCIEPLENIE ŚCIAN OSŁONOWYCH PODŁUŻNYCH**

Plan - 6 634 m<sup>2</sup> - wartość – 1 240 000,-

Wyk.- 6 634 m<sup>2</sup> - wartość – 1 246 009,-

Ilościowo - 100% wartościowo – 100,48%

W tym: ul. Wyszyńskiego 4, ul. Kolejowa 65, 67.

Docieplenie budynku Działu Technicznego

Plan - 600 m<sup>2</sup> - wartość – 116 000,-

Wyk.- 600 m<sup>2</sup> - wartość – 116 000,-

Ilościowo 100% wartościowo – 100%

Certyfikat Energetyczny Budynków:

Plan – 3 budynków – wartość – 2 500,-

Wyk. – 3 budynki – wartość – 1 750,-

Ilościowo – 100% wartościowo - 70 %

Wynegocjowano niższą cenę za wykonanie Certyfikatów Energetycznych Budynków.

Plan - 7 601,25 m<sup>2</sup> – wartość - 1 867 698,-

Wyk.- 7 601,25 m<sup>2</sup> – wartość - 1 695 600,-

Ilościowo – 100% wartościowo – 90,79%

(w wyniku negocjacji na roboty związane z termomodernizacją budynków w trakcie przetargu uzyskano niższe ceny niż planowano).

Ocieplono następujące budynki:

ul. Kollątaja 2, 4; ul. Wyszyńskiego 1, 3, 5.

Certyfikat Energetyczny Budynku

Plan – 5 budynków – wartość – 3 500,-

Wyk.- 5 budynków – wartość – 3 150,-

Ilościowo 100% wartościowo - 90%

Wynegocjowano niższą cenę za wykonanie Certyfikatów Energetycznych Budynków.

Ekspertyza ornitologiczna budynków:

- ul. Kollątaja 2, 4; ul. Wyszyńskiego 1, 3, 5 - 8 241,-

- ul. Broniewskiego: 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 – 17 656,65.

#### **MYCIE ELEWACJI BUDYNKU**

Nie planowano mycia elewacji.

Plan – 952 m<sup>2</sup> - wartość – 15 114,-

Wyk. – 952 m<sup>2</sup> - wartość – 15 956,-

Ilościowo 100% wartościowo – 105,57%

Najniższa cena uzyskana w drodze przetargu.

Mycie elewacji budynku Nr 1 Os. Centrum od strony klatek schodowych.



## WYMIANA DRZWI WEWNĘTRZNYCH

Plan - 15 szt. wartościowo - 21 060,-  
Wyk. - 15 szt. wartościowo - 21 060,-  
Ilościowo - 100% wartościowo - 100%

Wymieniono drzwi wewnętrzne wiatrołapów w budynkach: ul. Kolejowa 65, 67; ul. Wyszyńskiego 4.

Plan - 17 drzwi - wartość - 27 066,-  
Wyk. - 17 drzwi - wartość - 23 868,-

Ilościowo - 100% wartościowo - 88,18%

Wymieniono drzwi wewnętrzne wiatrołapów w budynkach: ul. Wyszyńskiego 1, 3, 5; Kołłątaja 4 i drzwi zewnętrzne ul. Kołłątaja 2.

W wyniku negocjacji uzyskano niższą cenę niż planowano.

## REMONT CHODNIKA

Nie planowano robót

Plan - 50 m<sup>2</sup> - wartościowo - 8 718,-

Wyk. - 50 m<sup>2</sup> - wartościowo - 5 535,-

Ilościowo 100% wartościowo - 63,49%

W wyniku negocjacji uzyskano niższą cenę niż planowano.

## WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ

Plan - 129 szt. - na wartość - 50 000,-  
Wyk. - 129 szt. - na wartość - 48 667,-  
Ilościowo 100 % wartościowo - 97,33%

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.

Plan - 106 szt. - na wartość - 50 000,-

Wyk. - 106 szt. - na wartość - 45 312,-

Ilościowo - 100 % wartościowo - 90,62 %

Rozliczono 31 podań na wymianę 106 szt. okien, do których zostały dołączone faktury za ich wymianę w 2017r. Lokatorzy w 95% wymieniali stolarkę okienną na okna PCV, które były tańsze od zakładanych w planie.

## PRZEGLĄD INSTALACJI I APARATÓW GAZOWYCH

Plan - 1911 szt. - na wartość - 5 733,-  
Wyk. - 1 808 szt. - na wartość - 5 424,-  
Ilość. - 94,61 % wartościowo - 94, 61%

W drodze przetargu uzyskano niższą cenę niż planowano.

Do 103 mieszkań zostały dostarczone pisma wzywające do dokonania przeglądu i dostarczenie do Działu Technicznego

Plan - 1 911 szt. - na wartość - 6 117,-

Wyk. - 1 808 szt. - na wartość - 5 786,-

Ilościowo - 94,61 % wartościowo - 94,59%

W drodze przetargu uzyskaliśmy niższą cenę niż planowano.

Do lokatorów 103 mieszkań, do których brak było dostępu wysłano pisma wzywające do dokonania przeglądów aparatów gazowych i

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.	dostarczenie do Spółdzielni protokołów stwierdzających sprawność instalacji. Dostarczono 63 protokoły. W 30 mieszkaniach lokatorzy wymienili kuchenki gazowe na kuchenki elektryczne.
---	---

### **PRZEGLĄD SPRAWNOŚCI WENTYLACJI**

Plan - 2 480 mieszkań - wartość - 7 440,-  
 Wyk.- 2 326 mieszkań - wartość - 6 984,-  
 Ilościowo - 93,79% wartościowo - 93,87%

W wyniku przetargu uzyskaliśmy cenę niższą niż zaplanowano.  
 Do 103 mieszkań zostały dostarczone pisma wzywające do dokonania przeglądu sprawności wentylacji. W 40 mieszkaniach przeglądu dokonali pracownicy Działu Technicznego Spółdzielni. Do pozostałych mieszkaniach brak dostępu.  
 Dokonano również przeglądu wentylacji w lokalach użytkowych.

Plan - 2 480 mieszkań - wartość - 7 936,-  
 Wyk.- 2 329 mieszkań - wartość - 7 658,-  
 Ilościowo - 93,91% wartościowo - 96,50%

Plus przegląd 41 lokali usługowych.  
 W drodze przetargu uzyskaliśmy niższą cenę niż planowano.  
 Do 151 mieszkań do których brak było dostępu, dostarczono pisma wzywające do dokonaniu przeglądu wentylacji. W 72 mieszkaniach przegląd został dokonany przez pracowników Działu Technicznego Spółdzielni. Do pozostałych mieszkaniach - brak dostępu.

### **PRZEGLĄD 5-cio LETNI INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH**

Nie planowano

Plan - 2 480 mieszkań - wartość - 21 073,-  
 Wyk.- 2 270 mieszkań - wartość - 23 741,-  
 Ilościowo 89,67% wartościowo - 112,66%

w tym: wykonano 54 szt. przeglądów instalacji odgromowej.  
 Wysłano do 210 mieszkań (do których brak było dostępu), pismo o obowiązku wykonania przeglądu. W 78 mieszkaniach przegląd dokonano w miesiącu styczniu 2019r.

### **WYMIANA WODOMIERZY W RAMACH LEGALIZACJI**

Nie planowano wymiany wodomierzy w ramach legalizacji

Plan - 2 641 szt. - wartościowo - 145 902,-  
 Wyk.- 2 536 szt. - wartościowo - 139 744,-  
 Ilościowo - 96,02% wartościowo - 95,78%

Do 34 mieszkań (105 wodomierzy), do których brak było dostępu, wysłano pismo powiadamiające o obowiązku wymiany wodomierzy w ramach legalizacji. Kontynuacja wymiany odbywa się sukcesywnie po zgłoszeniu się lokatorów do Działu Technicznego.



	<b>SIDRA</b>
Splata kredytu termomodernizacyjnego – koszt odsetek – 6 700,-	Splata kredytu termomodernizacyjnego – koszt odsetek – 6 700,-
<b>ROBOTY DODATKOWE</b>	<b>ROBOTY DODATKOWE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- docieplenie stropu nad przejściem - tunelem ul. Wyszyńskiego 4,</li> <li>- wymiana stolarki okiennej świetlika budynku ul. Os. Centrum 2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ roboty stolarskie – wykonanie desek do ławek parkowych,</li> <li>✓ wykonanie i montaż budek lęgowych (nakaz ornitologów przy docieplaniu budynków),</li> <li>✓ wymiana rynien i pasa nadrynnowego magazynu Działu Technicznego,</li> <li>✓ awaryjna naprawa pokrycia dachowego magazynu Działu Technicznego,</li> <li>✓ dorabianie kluczy do pomieszczeń administracyjnych w budynkach, mieszkalnych,</li> <li>✓ usunięcie awarii przyłącza do sieci sanitarnej – Os. Centrum 21,</li> <li>✓ usunięcie awarii przyłącza sieci wodociągowej – ul. Piłsudskiego 9A,</li> <li>✓ montaż zasuwy na sieci wodociągowej żeliwnej <math>\varnothing</math> 100 odcinającej zasilanie w wodę od hydroforni w kierunku budynków o nr 9-13,</li> </ul>

### **ROBOTY WYKONANE PRZEZ WŁASNYCH PRACOWNIKÓW**

2017r	2018r
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ malowanie klatek schodowych: ul. Kolejowa 63, 65, 67, ul. Wyszyńskiego 3, 4; ul. Piłsudskiego 9 kl. III; ul. Sikorskiego 6, 12; Os. Centrum 2,</li> <li>✓ remont balkonów szt. 10,</li> <li>✓ odśnieżanie dachów pogrążonych nad lokalami usługowymi: ul. Sikorskiego 25, Os. Centrum 20, 21,</li> <li>✓ wykonanie płyt fundamentowych pod obudowy śmietnikowe: ul. Kolejowa 65 - 67; ul. Grodzieńska 22 – 24; Poczтова 3, Os. Centrum 2; ul. Wyszyńskiego 4; ul. Broniewskiego 20 - 22,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ tynkowanie i malowanie ościeży po wymianie stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach po dociepleniu budynków: ul. Kollątaja 2, 4; ul. Wyszyńskiego 3, 5,</li> <li>✓ malowanie klatek schodowych: Os. Centrum 2, Wyszyńskiego 3, Kollątaja 2, 4,</li> <li>✓ wymiana osprzętu elektrycznego na klatkach schodowych i w piwnicach,</li> <li>✓ naprawa oświetlenia parkowego,</li> <li>✓ remont i malowanie urządzeń zabawowych na placach zabaw:</li> </ul>

- zagospodarowanie terenów wokół wiat śmietnikowych,
- ✓ przegląd i udrażnianie kanałów wentylacyjnych,
- ✓ przedłużenie kanałów wentylacyjnych,
- ✓ likwidacja przecieków z dachów,
- ✓ przeglądy i udrażnianie kanalizacji,
- ✓ przeglądy instalacji elektrycznych na klatkach schodowych i w piwnicach,
- ✓ naprawa oświetlenia parkowego,
- ✓ montaż kratki 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 śmieci 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,
- ✓ docieplenie stropodachu wełną mineralną ul. Sikorskiego 25/14; Os. Centrum 19/24; Os. Centrum 19/52b,

- ul. Kołłątaja 19, 42; ul. Piłsudskiego 9, Os. Centrum 13a, 10, 16;
- ul. Sikorskiego 25, ul. 1 Maja 11,
- ✓ remont balkonów – 5 szt.,
- ✓ wymiana obróbek blacharskich po wymianie stolarki okiennej – 5 szt.,
- ✓ remonty i naprawa instalacji centralnego ogrzewania,
- ✓ wymiana samozamykaczy w drzwiach zewnętrznych, remont stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych, w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- ✓ udrażnianie kanałów wentylacyjnych,
- ✓ przedłużenie wylotów kanałów wentylacyjnych - 10 szt.,
- ✓ docieplenie stropodachu: ul. Broniewskiego 30/24; 1 Maja 11/7, 8,
- ✓ usuwanie przecieków z dachów wg zgłoszeń,
- ✓ usuwanie śniegu z dachów pograżonych nad lokalami użytkowymi: ul. Sikorskiego 25; Os. Centrum 20, 21,
- ✓ przełożenie chodników: ul. Ściegiennego 18, Piłsudskiego 9a, Kołłątaja 42, Centrum 13a, Centrum 2,
- ✓ przełożenie opaski z płytek chodnikowych przy budynku nr 13 Os. Centrum
- ✓ sadzenie żywopłotów: ul. Poczтовая 2, Grodzieńska 30, Wyszyńskiego 4, Ściegiennego 22,
- ✓ zbieranie odpadów wielkogabarytowych wystawianych przez lokatorów przy punktach selektywnego zbierania odpadów,
- ✓ wykładanie truciizny na gryzonię,
- ✓ przegląd i sprzątanie korytarzy piwnicznych z gabarytów,
- ✓ przegląd rozdzielaczy i instalacji co. na klatkach schodowych i w piwnicach,
- ✓ przegląd i udrażnianie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,



<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ przycinka drzew; Os. Centrum 10, 14, 16; ul. Sikorskiego 12; ul. Ściegiennego 20,</li> <li>✓ Przeglądy rozdzielaczy co,</li> <li>✓ Przegład instalacji co. na klatkach schodowych i w piwnicach.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ usuwanie awarii wg książki zgłoszeń,</li> <li>✓ wycinka drzew z wymaganymi pozwoleniami na ich wycięcie.</li> </ul>
--	--

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, iż udało się nam zrealizować zadania planu finansowo-gospodarczego. 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 **2018r.** oraz zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni **za 2018r.**

Z a r z ą d:

1. Jerzy Piotr Saciłowski

- ..... 

2. Barbara Białkowska

- ..... 

3. Mirosława Bernadeta Ziółkowska

- ..... 