

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok 2012.

1. Wprowadzenie

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach rozpoczęła działalność w 1983 r. Rozpoczęcie tej działalności było możliwe dzięki szeroko zakrojonej pracy organizatorów i twórców Spółdzielni, a mianowicie:

1. Zakłady Sprzętu Oświetleniowego „Polam-Farel” w Kętrzynie - Zakład w Suwałkach.
2. Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunalnego w Suwałkach.
3. Spółdzielnia Transportu Wiejskiego w Suwałkach.
4. „Prefabet” Zakład Nr 2 w Suwałkach.
5. Gminna Spółdzielnia „S.Ch.” w Suwałkach.
6. ZMZSMP Suwałki.
7. WZSR „S.Ch.” Suwałki.
8. WPS „Kolbet” Suwałki.
9. WSBW Suwałki.
10. PPK Sobolewo.
11. WSOP Suwałki

oraz 354 osób fizycznych.

Pierwsze inwestycje rozpoczęto już w listopadzie 1984 r.

Na koniec 2012 r. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach była właścicielem (współwłaścicielem) 41 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 97.564,64 m² w tym: 1.710 lokali mieszkalnych, 36 lokali użytkowych, 163 garaży.

Na ogólną liczbę 1.710 lokali mieszkalnych:

- 538 lokali (31,4%) – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 511 lokali (29,9%) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 658 lokali (38,5%) – prawo odrębnej własności lokalu
- 3 lokale (0,2%) – najem.

Teren, na którym znajdują się budynki mieszkalne i budynki o innym przeznaczeniu, zajmuje ogólną powierzchnię 16,2960 ha. Teren niezabudowany, znajdujący się przy ul. Świerkowej i Szpitalnej w Suwałkach, zajmuje ogólną powierzchnię 1,7601 ha i jest on przeznaczony pod dalszy rozwój Spółdzielni.

Wartość środków trwałych na dzień 31.12.2012 r. wynosi netto 37.349.654,43 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2012 r.	-	1 757 w tym:	
a) zamieszkałych	-		1 601
(w tym 1 członek prawny)			
b) oczekujących	-		58

- | | | |
|--|---|-----|
| c) członkowie posiadający lokale użytkowe i garaże zamieszkali poza Spółdzielnią | - | 32 |
| d) członkowie prawni | - | 1 |
| e) pozostali członkowie | - | 66. |

2. Skład Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------|
| 1. Leszek Marek Janiszewski | - | Prezes Zarządu |
| 2. Magdalena Wasilewska | - | Zastępca Prezesa Zarządu. |

3. Omówienie głównych kierunków działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w 2012 r.

3.1. Działalność organizacyjno-samorządowa.

Podstawową formą realizowania zadań i kierowania działalnością Spółdzielni była kolektywna praca Zarządu. W posiedzeniach Zarządu uczestniczyli pracownicy merytorycznie związani z tematyką posiedzeń. Przedmiotem obrad Zarządu były głównie tematy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni oraz całokształt zagadnień inwestycyjnych, ekonomicznych i organizacyjnych, a ponadto ocena pracy poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk.

W zakresie problematyki organizacyjno-samorządowej Zarząd wykonał między innymi następujące czynności:

1. Przygotował i opracował materiały na Walne Zgromadzenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, które odbyło się w dwóch częściach w dniach 14 i 15 maja 2012 r.
2. Opracował materiały na 8 posiedzeń Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
3. Odbył 35 posiedzeń, na których:
 - a) podjęto 66 uchwał,
 - b) wydano szereg zarządzeń, poleceń, decyzji i postanowień o charakterze instrukcyjnym, porządkowym i organizacyjnym.
4. Przedmiotem 66 uchwał Zarządu przyjętych w 2012 r. było:

- w zakresie spraw członkowskich	-	47 uchwał
- w zakresie spraw finansowo-księgowych	-	12 uchwał
- w zakresie spraw organizacyjno-pracowniczych	-	7 uchwał.

3.2. Działalność eksploatacyjna i remontowa.

Rok 2012 był kolejnym rokiem, w którym główne nasze działania były skierowane na przedsięwzięcia pozwalające na minimalizowanie wzrastających kosztów utrzymania

nieruchomości. Niestety z przyczyn od nas niezależnych nastąpił wzrost cen energii cieplnej, elektrycznej, podatków od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, opłat bankowych. Nie przekroczyliśmy jednak ogółem planowanych na ten rok kosztów eksploatacji a w niektórych pozycjach, od nas zależnych, obniżyliśmy je.

Pozwoliło to, również dzięki uzyskanym dodatkowym przychodom, nie planować na kolejny rok podwyżki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych. Wyjątkiem jest podwyżka opłat za energię ciepłą, podgrzanie wody użytkowej oraz opłat za wywóz odpadów komunalnych, z przyczyn od nas niezależnych.

W roku 2012 w ramach funduszu remontowego wykonano prace remontowo - konserwatorskie i modernizacyjne wynikające z potrzeb bieżących, jak również z wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni na kwotę **748.793,80 zł**.

Zrealizowano wszystkie zamierzenia remontowe zatwierdzone w planie remontów na 2012 r. oraz inne wynikające z bieżących potrzeb zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

Informacja z wykonania planu remontów w 2012 r. stanowi Załącznik Nr 1 do sprawozdania.

Na rok **2013** zaplanowano fundusz remontowy w wysokości **537.010,00 zł**. W ramach powyższych środków zamierzamy wykonać:

1. Malowanie klatek schodowych z remontem przedsionków wejściowych – budynek: Papieża Jana Pawła II 10.
2. Place zabaw – remont, uzupełnienie, odnowienie - praktycznie na wszystkich nieruchomościach.
3. Legalizacja wodomierzy – budynki: Lityńskiego 1A, 3, 5, 5A, 7, 9, 11, 13, 15, Reja 80A, 84, 84A, 11 Listopada 1.
4. Docieplenie ścian: (częściowe) – budynek 11 Listopada 1 oraz dokumentacja budynek Reja 78.
5. Dofinansowanie do parkingów w pasie drogowym przy ul. Daszyńskiego (szczyt budynku 11 Listopada 2).
6. Wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych – I etap zagospodarowania terenu przy budynkach: Szpitalna 85, 85A, 87.
7. Likwidacja nieszczelności dachów wraz z zabezpieczeniem okapów przed ptactwem – budynki: Szpitalna 85 i 85A.
8. Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej – według potrzeb.
9. Remonty bieżące ogólnobudowlane – według potrzeb.

3.3. Działalność inwestycyjna.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach obsługę inwestycyjną prowadzi we własnym zakresie.

W roku 2012 kontynuowano realizację kolejnego budynku mieszkalnego oznaczonego na czas budowy literą „D”, zlokalizowanego w obrębie ulic Świerkowa-Modrzewiowa-Papieża Jana Pawła II, o 88 mieszkaniach (4 617,24 m² p.u.), 17 garażach (320,10 m² p.u.) i 34 miejscach postojowych w garażu podziemnym. Planowane przekazanie budynku do użytku - III kwartał 2013 r.

3.4. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

W roku 2002 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach rozpoczęła nowy rodzaj działalności podejmując się zarządzania nieruchomościami na zlecenie.

Na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia zarządzała następującymi Wspólnotami:

- **Wspólnota Mieszkaniowa Putry 4A**
o 40 mieszkaniach – 2 158,85 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Putry 4**
o 61 mieszkaniach – 2 997,00 m² p.u. i lokalu usługowym - 324,60 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2**
o 39 mieszkaniach – 2 175,11 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2A – klatka V**
o 10 mieszkaniach – 589,00 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2A – klatki I - IV**
o 30 mieszkaniach – 1 748,79 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Klonowa 47A i 49**
o 138 mieszkaniach – 8 041,80 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Staniszewskiego 63**
o 9 mieszkaniach – 490,90 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Lityńskiego 16**
o 50 mieszkaniach – 3 813,17 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Lutostańskiego 6**
o 14 mieszkaniach – 1 075,90 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 12**
o 9 mieszkaniach – 410,40 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 10**
o 9 mieszkaniach – 411,01 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 8**
o 7 mieszkaniach – 429,87 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 8A**
o 18 mieszkaniach – 842,10 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 5**
o 6 mieszkaniach – 456,02 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Papieża Jana Pawła II 8A**
o 63 mieszkaniach i garażu wielostanowiskowym – 5 591,62 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Papieża Jana Pawła II 8**
o 59 mieszkaniach, 5 lokalach użytkowych i garażu wielostanowiskowym – 5 440,05 m² p.u.

Łącznie jest to szesnaście Wspólnot Mieszkaniowych o 562 mieszkaniach i powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych 36 996,19 m².

Z tytułu tej działalności osiągnięto dodatkowe przychody w wysokości 370.668,12 zł., (w roku 2011 – 358.367,52 zł.). Uzyskane środki w całości zmniejszyły członkom koszty działalności eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.

Doroczne zebrania ogółu właścicieli zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych pozytywnie oceniły działalność Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok ubiegły.

3.5. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

3.5.1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 r. obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 74.858.586,02 zł.

Wyniki działalności Spółdzielni za rok 2012 przedstawiają się następująco:

L.p.	Treść	Koszty	Przychody	Wynik + -
1	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	1 957 779,65	2 272 439,42	314 659,77
2	Sprzątanie klatek	5 120,00	5 120,00	0,00
3	Wywóz odpadów komunalnych	311 978,36	321 538,84	9 560,48
4	Zimna woda i kanalizacja	912 503,52	830 044,12	-82 459,40
5	Zimna woda i kanalizacja w kosztach eksploatacji	-83 673,88	0,00	83 673,88
6	Energia cieplna w tym:	3 400 365,71	3 855 574,61	455 208,90
	do rozliczenia z mieszkańcami w 2013 r.	0,00	-455 208,90	-455 208,90
Razem GZM		6 504 073,36	6 829 508,09	325 434,73
7	Lokale użytkowe w najmie	41 568,91	109 692,26	68 123,35
8	Zarządzanie wspólnotami	253 451,05	294 131,88	40 680,83
9	Usługi konserwatorów	74 913,39	77 009,21	2 095,82
10	Koszty i sprzedaż innym użytkownikom	17 332,93	19 487,89	2 154,96
11	Operacyjne	34 443,57	49 002,52	14 558,95
12	Finansowe	0,00	155 165,37	155 165,37
13	Zyski i straty nadzwyczajne	5 488,89	5 273,72	-215,17
Razem pozostała działalność operacyjna		427 198,74	709 762,85	282 564,11
Ogółem		6 931 272,10	7 539 270,94	607 998,84
Podatek dochodowy od osób prawnych				52 056,00
Wynik GZM				325 434,73
Wynik finansowy netto				230 508,11

3.5.2 Informacja o zadłużeniach mieszkańców z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz normatywnych spłat kredytu na dzień 31.12.2012 r.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na 31.12.2012 r. wyniosło 318.257,73 zł. Stanowi to 4,3% naliczenia rocznego a średnio miesięcznego 51,8%. Statystycznie na jedno mieszkanie przypada 186,12 zł. zadłużenia. Spółdzielnia posiada 1 710 mieszkań w tym zadłużonych 661, stanowi to 38,6% wszystkich mieszkań. W analogicznym okresie roku 2011 wszystkich mieszkań było 1 710, zadłużenie wynosiło 291.612,70 zł i stanowiło 4,2% naliczenia rocznego i 48,1% naliczenia średnio miesięcznego. Zadłużonych było 718 lokali, stanowiło to 42% wszystkich mieszkań, na jedno mieszkanie przypadało 170,43 zł zadłużenia. Procentowe zadłużenie w stosunku do naliczenia rocznego utrzymuje się na tym samym poziomie natomiast do naliczenia miesięcznego nastąpił wzrost o 3,7%. Zmniejszyła się liczba zadłużonych lokali o 57. Statystyczne zadłużenie na jedno mieszkanie zwiększyło się o 15,69 zł. Z dodatków mieszkaniowych korzysta średnio miesięcznie około

110 osób, t.j. 6,4% wszystkich mieszkań, miesięczna wartość dodatków to około 17 tys. zł., co stanowi ok. 2,8% naliczenia miesięcznego. Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego pozostaje na tym samym poziomie.

Zarząd MSM prowadzi politykę egzekucji należności poprzez wysyłanie upomnień mieszkańcom, którzy zalegają z opłatami powyżej 2 miesięcy, wzywa i przeprowadza rozmowy z dłużnikami, co powoduje w niektórych przypadkach spłatę długów.

Statystykę zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2012 r. przedstawia poniższa tabela:

Okres zadłużenia w miesiącach	Liczba zadłużonych mieszkań	Kwota zadłużenia	Procentowy udział w zadłużeniu ogółem
Poniżej 1 miesiąca	430	57.815,22	18,2
Od 1 do 3	157	106.734,76	33,5
Od 3 do 6	62	108.181,14	34,0
Od 6 do 12	11	39.528,92	12,4
Powyżej 12 miesięcy	1	5.997,69	1,9
Razem	661	318.257,73	100

Zadłużenie z tytułu normatywnych spłat kredytu na dzień 31.12.2012 r. wyniosło 62.846,05 zł. Stanowi to 8,6% naliczenia rocznego, 34,7% naliczenia kwartalnego oraz 104,08% naliczenia miesięcznego. W analogicznym okresie roku 2011 zadłużenie wynosiło 63.120,92 zł i stanowiło 8,6% naliczenia rocznego, kwartalnego 34,4% a miesięcznego 103,3%. Zadłużenie w stosunku do naliczenia rocznego i kwartalnego utrzymuje się na tym samym poziomie natomiast do naliczenia miesięcznego zwiększyło się nieznacznie o 0,7%. Obciążonych spłatą kredytu jest 318 mieszkań z tego 128 to dłużnicy stanowiący 40,2% wszystkich mieszkań. Z opłatami powyżej 3 miesięcy zalega 31 mieszkań na kwotę 38.363,57 zł. Z opłatami powyżej 12 miesięcy zalegają 3 mieszkania na kwotę 7.704,84 zł. Z zawieszonych spłat skorzystało 27 osób.

3.5.3. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację majątkową i finansową za 2012 r. w stosunku do 2011 r. przedstawiają się j.n.:

	Nazwa wskaźnika	2011	2012
1.	Wskaźnik płynności I $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,6	1,3
2.	Wskaźnik płynności II $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,6	1,3
3.	Wskaźnik płynności III $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,18	1
4.	Szybkość obrotu należności $\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	18	19
5.	Szybkość spłaty zobowiązań $\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedaży towarów i koszt wytworzenia usług}}$	80,5	78,5
6.	Szybkość obrotu zapasów $\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedaży towarów} + \text{koszt wytworzenia usług}}$	2,08	2,3
7.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	0,54	0,57
8.	Trwałość struktury finansowania $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	0,95	0,94

4. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę zasoby własne Spółdzielni oraz zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych, według stanu na dzień 31.12.2012 r. w obsłudze Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach znajduje się 58 budynków mieszkalnych o 2 272 mieszkaniach, 44 lokalach usługowych, 163 garażach indywidualnych i 2 garażach wielostanowiskowych o powierzchni użytkowej ogółem 134 558,76 m².

Należy podkreślić, iż w zasobach MSM w Suwałkach opłaty za używanie lokali mieszkalnych są najniższe wśród zarządców (administratorów) budownictwa wielorodzinnego na terenie Suwałk. Jest to możliwe dzięki zaangażowaniu i wyężonej pracy wszystkich pracowników Spółdzielni, skutkujące pozyskiwaniem dodatkowych przychodów z działalności operacyjnej, finansowej, obsługi wspólnot mieszkaniowych oraz prowadzonych inwestycji, które łącznie w 2012 r. wyniosły 1.371.033,83 zł.

Dobre wyniki ekonomiczne czy wręcz bardzo dobre wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację majątkową i finansową za 2012 r. nie przysłaniają nam problemu corocznie występującej różnicy w rozliczeniu kosztów i dochodów zimnej wody. Pomimo nakładów finansowych na wymianę wodomierzy oraz działaniom o innym charakterze różnica ta dalej się utrzymuje. Za 2012 r. wynosi ona 9,16% co w wymiarze finansowym stanowi kwotę 83.673,88 zł. (za 2011 r. było odpowiednio 10,05% i 89.067,61 zł.).

W 2012 r., realizując uchwałę Walnego Zgromadzenia Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach dotyczącą aktualizacji kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2004 – 2014 realizowano budowę ostatniego budynku na osiedlu przy ul. Papieża Jana Pawła II w Suwałkach. Planowany termin zakończenia realizacji osiedla to III kwartał 2013 r.

Realizując wnioski członków Spółdzielni w minionym roku ustanowiono 21 praw odrębnej własności lokali, z tego 19 lokali mieszkalnych, 1 garaż i 1 lokal usługowy.

Działalność Spółdzielni jest kontrolowana i oceniana pod względem legalności, rzetelności, wiarygodności i gospodarności zarówno przez organa wewnętrzne jak i zewnętrzne. Przeprowadzone kontrole w 2012 r. zarówno przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni, PKO BP S.A. Oddział w Białymstoku, ZUS Oddział Białystok oraz lustracja z działalności inwestycyjnej za lata 2010-2011, nie wniosły uwag mogących dać podstawy do negatywnej oceny działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

Należy podkreślić, iż pomimo zadłużenia członków Spółdzielni we wnoszeniu opłat za używanie lokali (łącznie ze spłatą kredytów), w pewnych okresach przekraczającego kwotę 530 tys. zł., Spółdzielnia terminowo realizowała w 2012 r. swoje zobowiązania. Pomimo dokuczliwych, w stosunku do dłużników, działań Spółdzielni poprzez pisemne wezwania, rozmowy, wpisy do Krajowego Rejestru Długów, wykreślenia z rejestru członków, sprawy sądowe, egzekucje komornicze, eksmisje, obciążanie pełnymi kosztami spraw sądowych, zadłużenie z tytułu używania lokali mieszkalnych na koniec 2012 roku wyniosło prawie 382 tys. zł.

Przedstawiony, pozytywny obraz całokształtu działalności, wyników ekonomicznych i sytuacji majątkowo-finansowej wskazuje, iż nie ma zagrożenia dla przyszłości Spółdzielni w roku 2013 i latach następnych.

Suwałki, dnia 14.02.2013 r.