

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok 2013.

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 2013 r. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach była właścicielem (współwłaścicielem) 42 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 103.670,21 m² w tym: 1.798 lokali mieszkalnych, 38 lokali użytkowych, 180 garaży oraz podziemnego garażu wielostanowiskowego o 34 miejscach postojowych.

Na ogólną liczbę 1.798 lokali mieszkalnych:

- ❖ 530 lokali (29,48%) – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- ❖ 510 lokali (28,36%) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- ❖ 755 lokali (41,99%) – prawo odrębnej własności lokalu
- ❖ 3 lokale (0,17%) – 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. Szpitalnej w Suwałkach, zajmuje ogólną powierzchnię 1,0072 ha, w tym: działka nr 25248/2 o pow. 0,9763 ha pod ewentualną rozbudowę, działka nr 21135/5 o pow. 0,0309 ha zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia na sprzedaż.

Wartość środków trwałych na dzień 31.12.2013 r. wynosi netto 36.141.939,24 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2013 r.

- 1 719

w tym:

a) zamieszkałych (w tym 1 członek prawny)	-	1 670
b) oczekujących	-	4
c) członkowie posiadający lokale użytkowe i garaże zamieszkali poza Spółdzielnią		28
d) członkowie prawni	-	1
e) pozostali członkowie	-	17

2. Skład Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w okresie od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 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 2013 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 22 i 23 kwietnia 2013 r.
2. Opracował materiały na 9 posiedzeń Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
3. Odbył 37 posiedzeń, na których:
 - a) podjęto 69 uchwał,
 - b) wydano szereg zarządzeń, poleceń, decyzji i postanowień o charakterze instrukcyjnym, porządkowym i organizacyjnym.
4. Przedmiotem 69 uchwał Zarządu przyjętych w 2013 r. było:

- w zakresie spraw członkowskich	-	47 uchwał
- w zakresie spraw finansowo-księgowych	-	7 uchwał
- w zakresie spraw organizacyjno-pracowniczych	-	14 uchwał
- w zakresie spraw administracyjnych	-	1 uchwała.

3.2. Działalność eksploatacyjna i remontowa.

Rok 2013 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 zmiana systemu opłat za wywóz odpadów komunalnych, z przyczyn od nas niezależnych.

W roku 2013 w ramach funduszu remontowego wykonano prace remontowo - konserwatorskie i modernizacyjne wynikające z potrzeb bieżących, jak również z wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni na kwotę **447.951,97 zł**. Wykonano wszystkie zadania rzeczowe, przyjętego stosowną uchwałą Rady Nadzorczej, planu remontów.

Informacja z wykonania planu remontów w 2013 r. stanowi Załącznik Nr 1 do sprawozdania.

Na rok **2014** zaplanowano fundusz remontowy w wysokości **1.448.310,00 zł**. W ramach powyższych środków zamierzamy wykonać:

1. Remont placu zabaw – os. I.
2. Usunięcie wad technologicznych – budynki: Reja 78, Kowalskiego 21.
3. Wymiana rozdzielni głównych – Lityńskiego 9, 5.
4. Remont klatek schodowych z wymianą drewnianej stolarki okiennej i drzwi do klatek schodowych – budynki: Lityńskiego 10, 10A, 10B, 12, 14, Kowalskiego 21 oraz 11 Listopada 1A (bez drzwi).
5. Remont nawierzchni chodników w pasie drogowym: Lityńskiego 12 – 14 (pod warunkiem uzyskania dofinansowania z UM Suwałki).
6. Utwardzenie i poszerzenie nawierzchni dojazdu do boksu śmietnikowego – 11 Listopada 4.
7. Oświetlenie wiatrołapów na czujniki ruchu – budynki: 11 Listopada 7, 1A.
8. Remont elewacji – budynek: 11 Listopada 1A.
9. Dodatkowe miejsca parkingowe – Szpitalna 85 (pod warunkiem uzyskania zgody UM Suwałki).
10. Remont posadzek i elewacji balkonów – 10 szt.: Szpitalna 85, 85A.
11. Naprawa obróbek blacharskich – Szpitalna 85, 85A.
12. Wymiana ciepłomierzy – Szpitalna 87.
13. Poszerzenie nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego (pod warunkiem uzyskania zgody UM Suwałki).
14. Remont nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych według potrzeb.
15. Wymiana rolek w bramach – według potrzeb.
16. Docieplenie fragmentów ścian budynków – według potrzeb.
17. Remont pokrycia dachowego – Papieža Jana Pawła II 10.
18. Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej - według potrzeb.
19. Remonty bieżące ogólnobudowlane – według potrzeb.

3.3. Działalność inwestycyjna.

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

W roku 2013 przekazano do użytku kolejny budynek mieszkalny zlokalizowany 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.

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 31.12.2013 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 358.334,58 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 31.12.2013 r. obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 66.323.014 zł.

Wyniki działalności Spółdzielni za rok 2013 przedstawiają się następująco:

L.p.	Treść	Koszty	Przychody	Wynik + -
1	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	2 144 732,60	2 828 790,46	684 057,86
2	Sprzątanie klatek – lokale mieszkalne	6 840,00	6 840,00	0,00
3	Wywóz odpadów komunalnych	162 378,14	168 349,58	5 971, 44
	w koszty i przychody eksploatacji	- 2 076,59	- 8 048,03	- 5 971,44
	gospodarka odpadami komunalnymi	203 022,00	203 022,00	0,00
4	Zimna woda i kanalizacja	965 160,95	902 010,64	- 63 150,31
	zimna woda i kanalizacja w kosztach eksploatacji	- 66 419,05	0,00	66 419,05
5	Energia cieplna w tym:	3 559 120,21	4 080 259,80	521 139,59
	do rozliczenia z mieszkańcami w 2014 r.	0,00	- 521 139,59	- 521 139,59
	Razem GZM	6 972 758,26	7 660 084,86	687 326,60
6	Lokale użytkowe w najmie	24 835,65	90 605,19	65 769,54
	media	21 417,42	21 417,42	0,00
7	Zarządzanie wspólnotami	260 785,93	281 798,34	21 012,41
8	Usługi konserwatorów	75 244,70	76 898,58	1 653,88
9	Koszty i sprzedaż innym użytkownikom	14 812,98	16 829,74	2 016,76
10	Operacyjne	18 012,72	61 058,31	43 045,59
11	Finansowe	3,14	125 766,43	125 763,29
12	Zyski i straty nadzwyczajne	1 445,88	2 967,70	1 521,82
	Razem pozostała działalność operacyjna	416 558,42	677 341,71	260 783,29
	Ogółem	7 389 316,68	8 337 426,57	948 109,89
	Podatek dochodowy od osób prawnych			46 922,00
	Wynik GZM			687 326,60
	Wynik finansowy netto			213 861,29

3.5.2. Informacja o zadłużeniach użytkowników mieszkań z tytułu opłat eksploatacyjnych i kredytu na dzień 31.12.2013 r.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na 31.12.2013 r. wyniosło 348.561,33 zł. Stanowi to 4,3% naliczenia rocznego a średnio miesięcznego 52,31%. Statystycznie na jedno mieszkanie przypada 193,86 zł. zadłużenia. Spółdzielnia posiada 1 798 mieszkań w tym zadłużonych 730, stanowi to 40,6% wszystkich mieszkań. W analogicznym okresie roku 2012 wszystkich mieszkań było 1 710, zadłużenie wynosiło 318.257,73 zł i stanowiło 4,2% naliczenia rocznego i 51,8% naliczenia średnio miesięcznego. Zadłużonych było 661 lokali, stanowiło to 38,6% wszystkich mieszkań, na jedno mieszkanie przypadało 186,12 zł zadłużenia. Zadłużenie w stosunku do naliczenia rocznego utrzymuje się na tym samym poziomie natomiast do naliczenia miesięcznego nastąpił minimalny wzrost. Zwiększyła się liczba zadłużonych lokali o 69. Statystyczne zadłużenie na jedno mieszkanie zwiększyło się o 7,74 zł. Z dodatków mieszkaniowych korzysta średnio miesięcznie około 93 osób, t.j. 5,17% wszystkich mieszkań, miesięczna wartość dodatków to około 15 tys. zł., co stanowi ok. 2,3% naliczenia miesięcznego. Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmalała o 17.

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 31.12.2013 r. przedstawia poniższa tabela:

Okres zadłużenia w miesiącach	Liczba zadłużonych mieszkań	Kwota zadłużenia	Procentowy udział w zadłużeniu ogółem
Poniżej 1 miesiąca	494	59.470,38	17,06
Od 1 do 3	172	112.011,25	32,13
Od 3 do 6	31	49.418,87	14,18
Od 6 do 12	29	107.650,66	30,88
Powyżej 12 miesięcy	4	20.010,17	5,75
Razem	730	348.561,33	100

Zadłużenie z tytułu normatywnych spłat kredytu na dzień 31.12.2013 r. wyniosło 75.450,25 zł. Stanowi to 10,29% naliczenia rocznego, 41,18% naliczenia kwartalnego oraz 123,53% naliczenia miesięcznego. W analogicznym okresie roku 2012 zadłużenie wynosiło 62.846,05 zł i stanowiło 8,6% naliczenia rocznego, kwartalnego 34,7% a miesięcznego 104,08%. Zadłużenie w stosunku do naliczenia rocznego i kwartalnego zwiększyło się a do naliczenia miesięcznego wzrosło o 19,45%. Obciążonych spłatą kredytu jest 313 mieszkań z tego 128 to dłużnicy stanowiący 40,89% wszystkich mieszkań obciążonych kredytem. Z opłatami powyżej 3 miesięcy zalega 40 mieszkań na kwotę 46.101,44 zł. Z opłatami powyżej 12 miesięcy zalegają 3 mieszkania na kwotę 9.004,78 zł. Z zawieszonych spłat kredytu skorzystały 22 osoby.

3.5.3. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację majątkową i finansową za 2013 r. w stosunku do 2012 r. przedstawiają się j.n.:

		2012	2013
1.	Wskaźnik płynności I $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,3	1,4
2.	Wskaźnik płynności II $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,3	1,4
3.	Wskaźnik płynności III $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1	1
4.	Szybkość obrotu należności $\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	19	18
5.	Szybkość spłaty zobowiązań $\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedaży towarów i koszt wytworzenia usług}}$	78,5	54
6.	Szybkość obrotu zapasów $\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedaży towarów} + \text{koszt wytworzenia usług}}$	2,3	2
7.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	0,57	0,53
8.	Trwałość struktury finansowania $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	0,94	0,93

4. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę zasoby własne Spółdzielni oraz zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych, według stanu na dzień 31.12.2013 r. w obsłudze Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach znajduje się 59 budynków mieszkalnych o 2 360 mieszkaniach, 45 lokalach usługowych, 180 garażach indywidualnych i 3 garażach wielostanowiskowych o powierzchni użytkowej ogółem 140 666,40 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 2013 r. wyniosły 1.413.575,92 zł.

Dobre wyniki ekonomiczne czy wręcz bardzo dobre wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację majątkową i finansową za 2013 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 2013 r. wynosi ona 6,66% co w wymiarze finansowym stanowi kwotę 66.419,05 zł. (za 2012 r. było odpowiednio 9,16% i 83.673,88 zł.).

W 2013 r., realizując uchwałę Walnego Zgromadzenia Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach dotyczącą aktualizacji kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2004 – 2014 przekazano do użytku ostatni budynek na osiedlu przy ul. Papieża Jana Pawła II w Suwałkach.

W minionym roku ustanowiono 116 praw odrębnej własności lokali, z tego 86 lokali mieszkalnych, 14 garaży, 16 miejsc postojowych.

Działalność Spółdzielni jest kontrolowana i oceniana pod względem legalności, rzetelności, wiarygodności i gospodarności zarówno przez organa wewnętrzne jak i zewnętrzne. Przeprowadzone kontrole w 2013 r. zarówno przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni, PKO BP S.A. Oddział w Białymstoku, Bank Gospodarstwa Krajowego Departament Budownictwa Społecznego w Białymstoku oraz lustracja pełna z całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2010-2012, 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 510 tys. zł., Spółdzielnia terminowo realizowała w 2013 r. swoje zobowiązania. Pomimo dokuczliwych, w stosunku do dłużników, działań Spółdzielni poprzez pisemne wezwania, rozmowy, wykreślenia z rejestru członków, sprawy sądowe, egzekucje komornicze, eksmisje, obciążanie pełnymi kosztami spraw sądowych, zadłużenie z tytułu używania lokali mieszkalnych na koniec 2013 roku wyniosło prawie 440 tys. zł.

Przedstawiony, pozytywny obraz całokształtu działalności, wyników ekonomicznych i sytuacji majątkowo-finansowej wskazuje, iż nie ma zagrożenia dla przyszłości Spółdzielni w roku 2014 i latach następnych.

Suwałki, dnia 25.02.2014 r.