

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERSPEKTYWA”

w MRAĞOWIE

w 2010 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PERSPEKTYWA” w Mrağowie, wypełniając funkcję organu wykonawczego i zarządzającego, pracował w trzyosobowym składzie:

Ryszard Niksa – Prezes Zarządu,

Jerzy Piwowarczyk – Z-ca Prezesa Zarządu do spraw technicznych,

Stanisław Kozikowski – nieetatowy członek Zarządu.

I. Działalność członkowsko-mieszkaniowa.

W dniu 31.12.2010 r. Spółdzielnia liczyła 3285 członków, w tym:

- posiadających prawo do lokalu mieszkalnego :3101
- posiadających prawo do lokalu użytkowego 2
- posiadających spółdzielcze własnościowe prawo tylko do garażu:...27
- osób prawnych:3
- członków oczekujących:64
- nieposiadających prawa do lokalu:88

Ilość kandydatów:346

W 2010 r. Zarząd, po zweryfikowaniu listy członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, skierował wniosek do Rady Nadzorczej o wykreślenie członków oczekujących, którzy nie spełniali wymogów statutowych. Uchwałą nr 5/2010 z 23.08.2010 r. Rada wykreśliła z rejestru 131 członków.

Po zarejestrowaniu nowego Statutu Spółdzielni, Zarząd wszczął procedurę wykreślenia kolejnej grupy członków w oparciu o § 17 pkt. 2 ppkt 2 Statutu, zgodnie z którym, podstawą wykreślenia jest utrata więzi ze Spółdzielnią przez to, że członek zbył lokal posiadany na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, nie ma w zasobach Spółdzielni innego lokalu i nie oczekuje na zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu albo ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

W wyniku weryfikacji rejestru członków, Zarząd ustalił, że 220 członków nie posiada prawa do lokalu w Spółdzielni i nie zamieszkuje w zasobach Spółdzielni, i w związku z tym wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykreślenie członków, którzy aktem sprzedaży zbyli prawa do lokali. Rada Nadzorcza podjęła w tej sprawie Uchwałą nr 9/2010 z dn. 11.10.2010 r.

W 2010 r. Rada Nadzorcza podjęła trzy uchwały w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni z powodu długotrwałych zaległości w opłatach za lokal mieszkalny.

Na 31.12.2010 r. w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez spółdzielnię było

2804 mieszkań , w tym:

- 76 należących do członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo,
- 1314 należących do członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo,
- 279 należących do osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo,
- 1043 należących do członków Spółdzielni posiadających odrębną własność lokalu,
- 86 należących do osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających odrębną własność lokalu,
- 6 w najmie

Na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w 2010 r. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności objęło 19 lokali.

Jednocześnie realizując wnioski dotyczące przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali, w 2010 r. ustanowiono odrębną własność dla :

- 36 lokali mieszkalnych,
- 2 garaży w budynkach mieszkalnych,
- 5 garaży w zespołach garażowych,
- 2 lokali użytkowych.

Na koniec 2010 r., 1129 lokali mieszkalnych i 43 garaże w budynkach mieszkalnych posiadało status odrębnej własności, co stanowi 41 % ilości wszystkich lokali mieszkalnych i garaży w tych budynkach.

II. Działalność Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W 2010 r. Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

Lp	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość mieszkań/ lokali użytk.	Pow. użytkowa m ²
1	Budynki mieszkalne, w tym: - budynek socjalny Krótka 6, - Piecki	81 1 5	2.804 4 152	137.106,5 83,2 8.418,40
2	Lokale użytkowe		35	8.652,4
3	Pozostałe pomieszczenia użytkowe		11	312,2
4	Garaże	-	447	6.960,8
	Razem	-	3.286	153.031,9

Roboty remontowe i konserwacyjne były wykonywane w oparciu o plan remontów.

W 2010 r. nakłady na remonty, konserwację i utrzymanie zieleni wyniosły:
2.102.924,72 zł, przy czym:

- remonty: **1.711.869,25** zł (plan 1.868.000,00 zł),
- konserwacja i utrzymanie terenów: **391.055,47** zł (plan 347.764,00 zł).

Plan rzeczowy został wykonany w całości. Dzięki korzystnym cenom robót, uzyskanych w przeprowadzonych przetargach, możliwe było wykonanie robót nie ujętych w planie remontów lub rozszerzenie zakresu robót zaplanowanych.

Z głównych prac wykonanych w ramach działalności remontowo-konserwacyjnej wymienić należy:

1. Roboty remontowe:

a) wymiana stolarki okiennej – koszt: **147.754,88 zł, w tym:**

- w mieszkaniach, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 229 szt. okien, dofinansowanie ze środków funduszu remontowego wyniosło 23.174,88 zł.

Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000r wymieniono 7.504 szt. okien o wartości przekraczającej 6,4 mln. zł.

- na klatkach schodowych budynków – koszt 101.638,61 zł.

Dotyczyło to 16 budynków: os. Grunwaldzkie 8, os. Parkowe 10, 12, 13 i 15, os. Mazurskie 18÷23, ul. Szkolna 1, os. Brzozowe 1 i 4, ul. Sienkiewicza 30 i 32.

- w piwnicach, pralniach, suszarniach – koszt 22.942,03 zł.

Dotyczyło to budynków, w których wykonano ocieplenie ścian, t.j.: os. Mazurskie 18÷23 i ul. Szkolna 1 oraz os. Parkowe 11 i 12.

b) remont instalacji gazowej (montaż stelaży gazomierzowych oraz wymiana kurków przy gazomierzach i w mieszkaniach - koszt: **59.180,28 zł**

Dotyczyło to 3 budynków: os. Parkowe 12 oraz ul. Młynowa 3 i 5B,

c) remonty elewacji – koszt: **766.899,54 zł,**

- kompleksowy, z dociepleniem ścian 7 budynków: os. Mazurskie 18÷23 oraz ul. Szkolna 1,
- częściowy: remont balkonów i elewacja ścian od strony balkonów, naprawa elewacji szczytów oraz wiatrołapów os. Mazurskie 26 i 27.

d) remonty logii i balkonów (w tym budynki docieplane) – koszt: **151.492,12 zł.**

e) remonty chodników (polbruk) – koszt: **126.617,87 zł**

- os. Mazurskie 18÷22, 23 i 25,
- ul. Młynowa 3 – przebudowa dojazdu do budynku oraz zatoki postojowej.

f) wymiana koszy na betonowe z pokrywą – koszt: **12.206,70 zł**

g) malowanie klatek schodowych: 14 budynków - koszt: **210.955,23 zł :**

- os. Grunwaldzkie 8 i 15,
- os. Mazurskie 1, 2, 3, 32, 37 i 38,
- os. Parkowe 10 i 13,
- ul. Sienkiewicza 30 i 32,
- os. Brzozowe 1 i 4,

oraz odnowienie lokali w budynku przy ul. Krótka 6.

h) remonty i modernizacja instalacji i sieci c.o. i c.w. – koszt: **110.479,21** zł, w tym: 94.578,77 zł kosztowała wymiana sieci zewnętrznych c.o i c.w. pomiędzy budynkami os. Mazurskie 5 i 6, 7 i 10 oraz 8 i 9.

Wymiana tych, bardzo awaryjnych sieci, była możliwa, dzięki korzystnym wynikom przetargów na ocieplenia budynków.

i) wymiana wodomierzy mieszkaniowych na wodomierze z radiowym systemem nadzoru i odczytów w całych zasobach Spółdzielni, została dokonana w IV kw. 2010 r.

Zgodnie z umową z Metrona Polska, pierwsze płatności za tę operację nastąpiły w styczniu 2011r.

j) remonty urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw – koszt: **9.849,09** zł,

k) przełożenie poziomów kanalizacji sanitarnej os. Grunwaldzkie13 - koszt **14.084,07** zł,

l) drobne prace remontowe o wartości: **101.085,97** zł.

Prace te obejmowały: instalacje wod.- kan., gazowe, c.o. i c.w., elektryczne, naprawy stolarki, usuwanie przecieków dachów, itp.

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie zieleni - w tym między innymi:

a) przeglądy instalacji gazowych według 5 letniego harmonogramu - koszt **14.156,18** zł

b) przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych i ekspertyz kominarskich – koszt: **36.492,52** zł

d) utrzymanie pogotowia technicznego – koszt: **23.584,79** zł

e) konserwacja i remont instalacji domofonowych – koszt: **22.953,76** zł

f) konserwacja anten zbiorczych – koszt: **1.320,00** zł

g) utrzymanie zieleni, w tym: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja terenów zielonych, nowe nasadzenia, nawożenie, opryski – koszt: **102.139,68** zł.

e) prace porządkowe, odśnieżanie dróg i placów – koszt: **9.051,23** zł,

f) naprawy chodników, dojeżdż, parkingów, schodów terenowych - koszt: **10.814,33** zł,

g) naprawa urządzeń zabawowych i rekreacyjnych – koszt: **20.086,29** zł.,

h) w ramach innych prac konserwacyjnych wykonano roboty wartości: **162.293,37** zł

Prace te obejmowały: instalacje wod.-kan., gazowe, c.o. i c.w., elektryczne, Naprawy stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy dekarstwo-blaharskie, usuwanie przecieków, itp.

3. Ponadto, grupa konserwatorów wykonała następujące roboty:

- usługi wykonywane na rzecz mieszkańców - **11.164,70** zł,

- wywóz nieczystości z terenów Spółdzielni - **24.602,41** zł,

III. Gospodarka gruntami.

Na dzień 31.12.2010 r. z 28 nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, 25 posiadało prawo własności do gruntu, natomiast 3 - prawo wieczystego użytkowania (os. Mazurskie 37 i 38, ul. Królewiecka 43, ul. Krótka 6).

IV. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wzrosły o 8% w stosunku do 2009r, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 6%, centralnego ogrzewania 15%, i podgrzania wody o 4%.

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2009 r		Plan na 2010 r		Wykonanie 2010 r		Wskaźniki	
		zł	zł/m2	zł	zł	zł/m2	(6/3)	(6/4)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
I.	Koszty Eksploatacji	5 878 832,45	38,43	6 237 946,00	6 205 526,35	40,57	1,06	0,99	
1	Woda i kanalizacja	1 071 250,65	7,00	1 294 496,00	1 208 666,29	7,90	1,13	0,93	
2	Wywóz śmieci	611 934,88	4,00	583 500,00	591 578,86	3,87	0,97	1,01	
3	Podatek od nieruchomości	205 604,00	1,34	216 577,00	197 292,81	1,29	0,96	0,91	
4	Wieczyste użytkowanie terenu	27 113,97	0,18	27 054,00	25 957,18	0,17	0,96	0,96	
5	Gaz	19 104,72	0,12			0,00			
6	Inne	48 838,52	0,32	62 580,00	43 839,47	0,29	0,90	0,70	
7	Koszty ogólne GZM	124 912,16	0,82	137 258,00	139 789,35	0,91	1,12	1,02	
8	Narzut KZO	664 476,21	4,34	732 441,00	734 967,68	4,80	1,11	1,00	
9	Utrzymanie czystości	669 351,80	4,38	678 107,00	724 342,92	4,74	1,08	1,07	
10	Energia elektryczna	106 556,15	0,70	111 572,00	112 791,04	0,74	1,06	1,01	
11	Ubezpieczenie	43 278,74	0,28	43 430,00	43 645,00	0,29	1,01	1,00	
12	Konserwacje	221 904,60	1,45	217 264,00	258 674,55	1,69	1,17	1,19	
13	Utrzymanie terenów	125 610,18	0,82	130 500,00	132 380,92	0,87	1,05	1,01	
14	Fundusz remontowy	1 919 120,36	12,55	1 863 167,00	1 873 780,22	12,25	0,98	1,01	
15	Remonty	19 775,51	0,13	140 000,00	69 286,86	0,45	3,50	0,49	
16	Amortyzacja lokali w najmie		0,00		48 533,20	0,32			
II.	Powierzchnia użytkowa m kw	153 031,80		153 031,80	153 031,80	1,00	1,00	1,00	
III.	Centralne ogrzewanie	2 492 732,48	17,60	2 442 819,00	2 876 212,64	20,30	1,15	1,18	
IV.	Podgrzanie wody	1 317 018,99	12,02	1 333 800,00	1 369 014,92	12,50	1,04	1,03	
	Ogółem	9 688 583,92	68,05	10 014 565,00	10 450 753,91	73,37	1,08	1,04	
V.	Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	39,32%		37,71%	40,62%				

Wzrost kosztów w stosunku do roku 2009, wynika z ogólnego wzrostu cen towarów i usług a także z podwyższenia cen przez dostawców podstawowych świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym przede wszystkim wody i kanalizacji – wzrost o 13%, energii elektrycznej – wzrost o 6%. Wzrost kosztów centralnego ogrzewania wynika ze zwiększonego zużycia ciepła.

W poszczególnych pozycjach kosztowych nie odnotowano istotnych różnic, w stosunku do przyjętego planu ani też wzrostu kosztów, przewyższającego wskaźnik inflacji, za wyjątkiem utrzymania czystości. Wynika to głównie ze zwiększonych nakładów na odśnieżanie ciągów komunikacyjnych w sezonie zimowym.

W strukturze kosztów eksploatacji bieżącej, wysoki udział tj. 38 % mają: „remonty, konserwacje i utrzymanie terenów”, wynika to z rzeczywistych potrzeb w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym.

V. Wynik działalności GZM

Wynik działalności GZM w ostatnich latach obrazuje tablica nr 2.

Rok	Czynsze za lokale mieszkalne	Czynsze za lokale użytkowe i garaże	Inne wpływy	Razem	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
1	2	3	4	5	6	7	8
2008	7 821 127,06	339 057,73	52 400,86	8 212 585,65	8 448 118,85	235 533,20	
2009	8 618 902,22	372 214,32	59 817,75	9 050 934,29	9 313 702,84	262 768,55	
2010	9 787 691,13	136 245,72	56 883,06	9 980 819,91	9 780 648,92		200 170,99

Rozliczenia międzyokresowe bierne

2008 r. - 235.533,20 zł.

2009 r. - 262.768,55 zł

2010 r. +200.170,99 zł

Spółdzielnia, w roku 2010, działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości 200.170,99 zł. Przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 412.917,72zł. – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2011r,
- w zakresie pozostałej działalności – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 212.746,73 zł.

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości 205.190,85 zł, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

Za rok 2010 Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 94.772,-zł.

Stan zaległości czynszowych na 31.12.2010 r. wynosił – 378.227,83zł, w tym:

- za lokale mieszkalne 348.516,77 zł,
- za lokale użytkowe 29.711,06 zł.

Wskaźnik zaległości czynszowych za lokale mieszkalne wyniósł 0,40 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2009r, wzrósł o 0,02. Zwiększeniu uległ też wskaźnik zaległości za lokale użytkowe, który wyniósł 0,36, podczas gdy na koniec 2009r, wynosił 0,18 miesięcznego wymiaru opłat.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowano odsetki w wysokości 13.262,16 zł.

Mieszkań objętych spłatą kredytu, na koniec 2010 r. było 27, natomiast zaległości w spłacie wystąpiły u 14 członków, na łączną kwotę 18.606,11 zł, i zmniejszyły się w stosunku do roku 2009 r. o 22%.

W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Przeciętne zatrudnienie w 2010 r, wynosiło 51,6 etatu i wzrosło w stosunku do 2009 r o 1 etat. Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- dozorczy - 21,8 (zwiększenie o 1 etat wynika z zatrudnienie pracownika na zastępstwo)
- konserwatorzy - 11,8
- stanowiska nierobotnicze - 18

Przeciętne wynagrodzenie pracowników Spółdzielni za 2009 r. wynosiło 2.139,01 zł i było wyższe o 7,4 % w stosunku do roku poprzedniego.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wynosiło:

- dozorczy 1.545,04 zł,
- konserwatorzy 2.018,14 zł,
- stanowiska nierobotnicze 2.939,69 zł,

VI. Działalność samorządowa.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 54 protokołowanych posiedzeń Zarządu, których tematykę określały kwartalne plany jego pracy i realizacja zadań wynikających bieżącej działalności związanej z zarządzaniem zasobami Spółdzielni.

Problematyka omawianych i rozpatrywanych zagadnień na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni dotyczyła między innymi:

- przyjęć nowych członków Spółdzielni w oparciu o akty notarialne umów sprzedaży, darowizn, stwierdzenia nabycia spadków, umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, skreśleń z rejestru członków;
- organizowania przetargów na prace remontowe wykonywane w zasobach spółdzielczych,
- informacji o przebiegu procesu wymiany wodomierzy mieszkaniowych w zasobach spółdzielczych;
- kwartalnych analiz, ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni;
- informacji o wynikach badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonanego przez biegłego rewidenta;
- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu Spółdzielni wraz z informacją o realizacji wniosków przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli Członków obradujące w maju 2009 roku;
- informacji o stanie realizacji przeglądów instalacji gazowych;
- oceny rezultatów przetargów na wykonanie w 2010 roku prac remontowych w zasobach spółdzielczych;
- oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni;
- informacji o realizacji wniosków zgłoszonych i przyjętych na Zebraniu

Przedstawiciele Członków w marcu 2010 roku;

- ocen gospodarki mediami: c.o., ciepła i zimna woda ;
- okresowych informacji o skali zadłużeń w opłatach mieszkaniowych;
- okresowych ocen stanu zaległości powstałych w opłatach czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych;
- analiz wykorzystania funduszu wynagrodzeń, stanu zatrudnienia i dyscypliny pracy w służbach Spółdzielni;
- rozpatrzeniu pism dotyczących zaległości czynszowych oraz zawieszenia spłat kredytu,
- innych spraw wynikających z bieżącej działalności.

W ramach windykacji Zarząd, w trakcie swoich posiedzeń, przeprowadzał rozmowy wyjaśniające z osobami zalegającymi z opłatami czynszu. W wyniku tych rozmów, wezwani regulowali należności lub składali pisemne zobowiązania dotyczące terminu ich spłaty. Zarząd występował również na piśmie do wszystkich dłużników przypominając o konieczności wpłat.

W celu poprawienia skuteczności windykacji należności Zarząd skorzystał z możliwości umieszczenia 9 dłużników w rejestrze osób zadłużonych.

W związku z wyczerpaniem wszystkich środków zmierzających do porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia w opłatach czynszowych, i będąc w posiadaniu odpowiednich wyroków sądowych, Zarząd przeprowadził eksmisję z 1 lokalu w Pieckach do wskazanego przez Gminę lokalu socjalnego oraz wyegzekwował opuszczenie lokalu przy ul. Krótkiej przez rodzinę, która posiadała prawo do innego lokalu..

W 2010 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęło 168 pism, które zostały rozpatrzone na posiedzeniach Zarządu. Członkowie Spółdzielni zwracali się do Zarządu głównie w sprawach dotyczących zaległości czynszowych i spłat kredytu, napraw i bieżących remontów oraz członkowsko – mieszkaniowych, w tym w sprawach przekształcenia praw do lokali.

Przy rozpatrywaniu pism dotyczących spraw remontowych wielokrotnie powoływano komisję techniczną, stwierdzającą stan faktyczny przedstawionej sprawy.

- 162 pism załatwiono pozytywnie,
- 6 negatywnie.

Negatywne decyzje Zarządu wynikały z postanowień statutu, obowiązujących regulaminów Spółdzielni oraz wymogów prawa budowlanego.

W roku sprawozdawczym Zarząd przeprowadził 6 przetargów na roboty ogólnobudowlane, dostawy materiałów i na usługi, tj.:

- wykonanie instalacji gazowych,
- wykonanie docieplenia budynków,
- wykonanie chodników z polbruki,
- koszenie trawników,
- montaż okien na klatkach schodowych,
- dostawę okienek piwnicznych,
- zadaszenie balkonów i tarasów w blokach na os. Mazurskim 37 i 38
- wymiana sieci ciepłowniczej na os. Mazurskim – budynki od nr 5 do 11.

W przetargach uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej.

Zarząd wykonał 14 uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz na

bieżąco realizował zgłaszane przez członków Rady wnioski. Ponadto na posiedzeniach Rady Zarząd przedstawiał okresowe dane dotyczące sytuacji osób zalegających z opłatami czynszowymi, przedstawiał analizy zużycia mediów, kosztów wywozu nieczystości stałych.

W 2010 r. Zarząd dwukrotnie zwoływał Zebrania Przedstawicieli Członków, poprzedzone zebraniem Grup Członkowskich.

Pierwsze Zebranie odbyło się 4.03.2010 r. i dotyczyło głównie podjęcia uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni.

Drugie Zebranie odbyło się w dn. 29.06.2010 r., a w porządku obrad znalazło się m.in.:

- sprawozdanie Zarządu Spółdzielni;
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2009 r.
- przedstawienie wyników lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2007 r. do 31.12.2009 r.
- przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2009 r.
- podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2009 r.
- podjęcie uchwały w sprawie zakupu wodomierzy z radiowym systemem odczytu.

Z powodu wezwania Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS do usunięcia błędów w treści Statutu przyjętego przez ZPCz w dn. 04.03.2010 r., w porządku obrad ZPCz ponownie ujęto punkt o podjęciu uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni oraz przyjęcia jego jednolitego tekstu.

Po zarejestrowaniu Statutu Spółdzielni w KRS (03.09.2010 r.) Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Spółdzielni w czterech częściach, a jego porządek obejmował:

- podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,
- podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,
- Wybory Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Walne Zgromadzenie zakończyło się sporządzeniem protokołu ogólnego w dn. 02.12.2010 r.

Wybrana przez Walne Zgromadzenie Rada Nadzorcza odbyła pierwsze posiedzenie w dn. 15.12.2010 r.

Zarząd Spółdzielni dokonał stosownych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym w rejestrze przedsiębiorców.

Zarząd na bieżąco współpracował z władzami Mrągowa i Gminy Piecki m.in. w sprawach dotyczących remontów dróg i parkingów, wykonywania wyroków eksmisji.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach prezydialnych oraz plenarnych Rady Nadzorczej, a także w posiedzeniach Komisji Rewizyjnej.

Zarząd opracowywał zestawienia analityczne dot. mediów, informacje o bieżącej działalności i projekty uchwał w celu przedłożenia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, m.in.:

- dotyczące planów gospodarczo – finansowych na 2010 r.,
- okresowe analizy zużycia dostarczanych mediów,
- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2010 r,
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami

- mieszkańcami na 2010 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2010 r.
 - w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2010 należy podkreślić, że zrealizowano planowane roboty remontowe oraz wykonano wiele prac konserwacyjnych i napraw.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, jednak uzależniona jest od sytuacji materialnej członków, ich dyscypliny i poszanowania wspólnej własności.

Nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach działalności Spółdzielni. Osiągnięte wskaźniki płynności zabezpieczają środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, których celem jest zaspokojenie potrzeb członków Spółdzielni i utrzymanie substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Zarząd
S.M. „PERSPEKTYWA”

Podpisy nieczytelne

Mragowo, dn. 02.03 2011 r.

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”

w Mrągowie w 2010 r.

Rada Nadzorcza od 01.01.2010 r. do 02.12.2010 r. pracowała w 10 osobowym składzie:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Grzegorz Witkowski | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Helena Kobus | - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Tadeusz Jędrzejewski | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Jadwiga Talkowska | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej |
| 5. Halina Kniahnicka | - Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej |
| 6. Andrzej Kosecki | - Członek Rady Nadzorczej |
| 7. Bożena Dworcak | - Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Henryk Nikonor | - Członek Rady Nadzorczej |
| 9. Grzegorz Maksymow | - Członek Rady Nadzorczej |
| 10. Jan Różański | - Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej |

W powyższym składzie Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie rzeczowego planu remontów na 2010 r.
- przyjęcie harmonogramu prac nad statutem,
- analizę sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2009 r.
- analizy zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe,
- analizę wyników lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2007 do 31.12.2009 r.
- analizę oferty firmy „Metrona Polska” dotyczącą zakupu wodomierzy z radiowym systemem odczytu.
- analizy kwartalnego zużycia mediów, tj. c.o., c.w., energii elektrycznej, gazu,
- zmiany do planu remontów na 2010 r. (remont sieci ciepłowniczych na os. Mazurskim 1-11,
- rozpatrzeniem skargi członka sp-ni na decyzję zarządu
- rozpatrywanie wniosków przedstawianych przez Komisję Rewizyjną,
- analizę wniosków przyjętych na ZGCz i ZPCz.
- analizę wykorzystania funduszu płac,
- przyjęcie zmian w regulaminie rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
- ustalenie porządku Walnego Zgromadzenia i terminów poszczególnych jego części.

W 2010 r., do dnia 02.12.2010 r., Rada Nadzorcza podjęła 13 uchwał dotyczących:

- ustalenia wysokości ryczału dla społecznego Członka Zarządu Spółdzielni,
- ustanowienia służebności na działce nr 10/5, obręb nr 5, w Mrągowie (dot. wybudowania na niej linii kablowej niskiego napięcia na os. Brzozowym 5, 6, 7, 8, i 9)
- ustalenia wysokości odpisu na wymianę wodomierzy,
- określenia zasad finansowania remontu budynku os. Parkowe 16,
- wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni (zgodnie z § 21, pkt 2, ppkt 8 Statutu Spółdzielni),
- zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

- zmiany stawek centralnego ogrzewania oraz opłaty za podgrzanie wody,
- wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2010 r.
- wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni (3 uchwały),
- w sprawie wykorzystania funduszu wynagrodzeń na 2010 r.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej członkowie formułowali wnioski dotyczące bieżących spraw remontowych w zasobach Spółdzielni, stanu zadłużenia członków oraz spraw organizacyjnych i gospodarczych, kierowanych do realizacji przez Zarząd Spółdzielni. Sposób ich realizacji oceniany był na bieżąco.

Członkowie Rady, zgodnie z przyjętym harmonogramem, uczestniczyli w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach i negocjacjach cenowych.

Komisja Rewizyjna w 2010 r. odbyła jedno posiedzenie, w trakcie którego zajęła się wyjaśnieniem skargi Pana T. Zamirowskiego dotyczącej wymiany wodomierzy i sugestii o nielegalnej ich sprzedaży.

Komisja stwierdziła, że ilość zakupionych wodomierzy oraz ilość sprzedanych wodomierzy są zgodne ze stanem faktycznym.

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowej Rady Nadzorczej.

Od dn. 02.12.2010 r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. Dariusz Papiernik | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Jacek Gajda | - Z-ca Przewodniczącego Rady |
| 3. Bożena Dworzak | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Halina Nowak | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 5. Halina Duda | - Członek Komisji Rewizyjnej |
| 6. Jadwiga Wiechowska | - Członek Komisji Rewizyjnej |
| 7. Kazimierz Marcinkowski | - Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Zenon Naruszko | - Członek Rady Nadzorczej |
| 9. Mieczysław Rybicki | - Członek Rady Nadzorczej |
| 10. Marek Szmigiel | - Członek Rady Nadzorczej |
| 11. Ludwika Wieliczko | - Członek Rady Nadzorczej |

Rada Nadzorcza odbyła jedno posiedzenie, w trakcie którego została podjęta uchwała w sprawie zmiany stawek opłat za eksploatację lokali od 01.01.2011r.

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. W ocenie Rady, Zarząd włożył wiele pracy w wyraźną poprawę stanu technicznego oraz estetyki zasobów mieszkaniowych naszej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza S.M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2010 r. ocenia pozytywnie całokształt pracy Zarządu i wnioskować będzie do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla wszystkich członków Zarządu.

Podpisy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej na oryginale sprawozdania.

Sprawozdanie finansowe za rok 2010

Lp.	Wyszczególnienie aktywów	Stan na 31.12.2010r.	Stan na 01.01.2010r.	Lp.	Wyszczególnienie pasywów	Stan na 31.12.2010r.	Stan na 01.01.2010 r.
A.	Aktywa trwałe	37 686 638,99	41 010 566,46	A.	Kapitał (fundusz) własny	37 557 136,52	39 995 400,03
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	32 805 873,03	35 021 276,02
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-54 449,34	-109 647,39
2.	Wartość firmy			III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne			IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	4 600 521,98	4 818 185,69
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	36 355 463,49	38 773 593,88	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1.	Środki trwałe	35 824 606,35	38 252 536,74	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 293 634,44	1 466 379,32	VIII.	Zysk (strata) netto	205 190,85	265 585,71
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	34 456 646,25	36 705 529,39	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	29 372,86	29 034,82	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 408 447,89	4 243 601,78
d)	środki transportu	34 724,81	45 690,54	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	10 227,99	5 902,67	1.	Rezerwa na odroczonego podatku dochodowego		
2.	Środki trwałe w budowie	521 057,14	521 057,14	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	9 800,00			- długoterminowa		
III.	Należności długoterminowe	1 313 525,50	2 219 322,58		- krótkoterminowa		
1.	Od jednostek powiązanych			3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	1 313 525,50	2 219 322,58		- długoterminowe		
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 650,00	17 650,00		- krótkoterminowe		
1.	Nieruchomości			II.	Zobowiązania długoterminowe	1 367 974,84	2 328 969,97
2.	Wartości niematerialne i prawne			1.	Wobec jednostek powiązanych		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 650,00	17 650,00	2.	Wobec pozostałych jednostek	1 367 974,84	2 328 969,97
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	1 367 974,84	2 328 969,97
-	udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
-	inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
-	udzielone pożyczki			d)	inne		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 627 555,33	1 914 631,81
b)	w pozostałych jednostkach	17 650,00	17 650,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	17 650,00	17 650,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe			-	do 12 miesięcy		
-	udzielone pożyczki			-	powyżej 12 miesięcy		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	inne		
4.	Inne inwestycje długoterminowe			2.	Wobec pozostałych jednostek	2 423 674,75	1 879 580,85
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
B.	Aktywa obrotowe	4 278 945,42	3 228 435,35	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 185 227,63	1 037 341,35
I.	Zapasy	22 895,85	21 958,29	-	do 12 miesięcy	2 185 227,63	1 037 341,35
1.	Materiały	22 895,85	21 958,29	-	powyżej 12 miesięcy		
2.	Produkty w toku			e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
3.	Produkty gotowe			f)	zobowiązania wekslowe		
4.	Towary			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	114 909,27	87 582,37
5.	Zaliczki na dostawy			h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 248,00
II.	Należności krótkoterminowe	470 874,21	421 173,88	i)	inne	123 537,85	753 409,13
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3.	Fundusze specjalne	203 880,58	35 050,96
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	412 917,72	0,00
-	do 12 miesięcy			1.	Ujemna wartość firmy		
-	powyżej 12 miesięcy			2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	412 917,72	0,00
b)	inne			-	długoterminowe		
2.	Należności od pozostałych jednostek	470 874,21	421 173,88	-	krótkoterminowe	412 917,72	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	430 382,35	387 238,78	Aktywa razem	41 965 584,41	44 239 001,81	44 239 001,81
-	do 12 miesięcy	327 000,00	387 238,78	Pasywa razem	41 965 584,41	44 239 001,81	44 239 001,81
-	powyżej 12 miesięcy	103 382,35					
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		4 182,38				
c)	inne	40 491,86	29 752,72				
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 487 351,63	2 518 640,60				
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 487 351,63	2 518 640,60				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 487 351,63	2 518 640,60				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 478 051,63	2 509 540,60				
-	inne środki pieniężne	9 300,00	9 100,00				
-	inne aktywa pieniężne						
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 297 823,73	266 662,58				

Mrągowo, dnia 02.03.2011r

Podpisy Zarządu i Głównej Księgowej na oryginale sprawozdania