

## Sprawozdanie finansowe za 2011r.

Lp.	AKTYWA	Stan na 31.12.2011r.	Stan na 01.01.2011r.	Lp.	PASYWA	Stan na 31.12.2011r.	Stan na 01.01.2011 r.
A.	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>35 829 124,08</b>	<b>37 686 638,99</b>	A.	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>36 236 827,55</b>	<b>37 557 136,52</b>
I.	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	I.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>32 465 150,54</b>	<b>32 805 873,03</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-32 789,99	-54 449,34
2.	Wartość firmy			III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne			IV.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>3 338 699,58</b>	<b>4 600 521,98</b>
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II.	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>34 757 278,61</b>	<b>36 355 463,49</b>	VI.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>		
1.	Środki trwałe	34 757 278,61	35 824 606,35	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 203 947,97	1 293 634,44	VIII.	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>465 767,42</b>	<b>205 190,85</b>
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 406 768,87	34 456 646,25	IX.	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
	c) urządzenia techniczne i maszyny	30 347,60	29 372,86	B.	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 861 808,82</b>	<b>4 408 447,89</b>
	d) środki transportu	108 739,05	34 724,81	I.	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	e) inne środki trwałe	7 475,12	10 227,99	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		

2.	Środki trwałe w budowie	0,00	521 057,14	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	9 800,00		- długoterminowa		
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>1 054 126,17</b>	<b>1 313 525,50</b>		- krótkoterminowa		
1.	Od jednostek powiązanych			3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	1 054 126,17	1 313 525,50		- długoterminowe		
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>17 719,30</b>	<b>17 650,00</b>		- krótkoterminowe		
1.	Nieruchomości			<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 086 916,16</b>	<b>1 367 974,84</b>
2.	Wartości niematerialne i prawne			1.	Wobec jednostek powiązanych		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	<b>17 719,30</b>	<b>17 650,00</b>	2.	Wobec pozostałych jednostek	1 086 916,16	1 367 974,84
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00		a) kredyty i pożyczki	1 086 916,16	1 367 974,84
	- udziały lub akcje				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	b) w pozostałych jednostkach	17 719,30	17 650,00		c) inne zobowiązania finansowe		
	- udziały lub akcje	17 719,30	17 650,00		d) inne		
4.	Inne inwestycje długoterminowe			<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 085 816,34</b>	<b>2 627 555,33</b>
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>4 269 512,29</b>	<b>4 278 945,42</b>		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>21 941,50</b>	<b>22 895,85</b>		- do 12 miesięcy		
1.	Materiały	21 941,50	22 895,85		- powyżej 12 miesięcy		
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>556 072,56</b>	<b>470 874,21</b>		b) inne		

1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	2.	Wobec pozostałych jednostek	1 951 858,70	2 423 674,75
2.	Należności od pozostałych jednostek	556 072,56	470 874,21		a) kredyty i pożyczki		
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	515 220,07	430 382,35		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- do 12 miesięcy	406 169,84	327 000,00		c) inne zobowiązania finansowe		
	- powyżej 12 miesięcy	109 050,23	103 382,35		d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 749 413,51	2 185 227,63
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 215,52	0,00		- do 12 miesięcy	1 749 413,51	2 185 227,63
	c) inne	37 636,97	40 491,86		- powyżej 12 miesięcy		
	d) dochodzone na drodze sądowej				e) zaliczki otrzymane na dostawy		
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 675 172,89</b>	<b>2 487 351,63</b>		f) zobowiązania wekslowe		
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 675 172,89	2 487 351,63		g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	93 508,99	114 909,27
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00		h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		i) inne	108 936,20	123 537,85
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 675 172,89	2 487 351,63	3.	Fundusze specjalne	133 957,64	203 880,58
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 651 972,89	2 478 051,63	<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>689 076,32</b>	<b>412 917,72</b>
	- inne środki pieniężne	23 200,00	9 300,00	1.	Ujemna wartość firmy		
	- inne aktywa pieniężne			2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	689 076,32	412 917,72
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe				- długoterminowe		

<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 016 325,34</b>	<b>1 297 823,73</b>		<b>- krótkoterminowe</b>	<b>689 076,32</b>	<b>412 917,72</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>40 098 636,37</b>	<b>41 965 584,41</b>	<b>Pasywa razem</b>		<b>40 098 636,37</b>	<b>41 965 584,41</b>

Mrągowo, dnia 14.02.2012 r.

Podpisy Zarządu na oryginale sprawozdania











## SPRAWOZDANIE

### **z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w 2011 r.**

Rada Nadzorcza od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. pracowała w 11 osobowym składzie:

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

W 2011 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, których tematyka obejmowała :

- przyjęcie rzeczowego planu remontów na 2011 r.,
- analizę sprawozdania z działalności Spółdzielni i zatwierdzenie bilansu za 2010 r.
- analizy zaległości czynszowych,
- analizy zużycia mediów, tj. c.o., c.w., energii elektrycznej, gazu,
- zatwierdzanie regulaminów Spółdzielni,
- ocenę realizacji funduszu płać
- analizę zatrudnienia w Spółdzielni,
- analizę wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- zatwierdzenie ramowego harmonogramu remontów na lata 2011 – 2014,

W 2011 r. Rada Nadzorcza podjęła 24 uchwały dotyczące m.in.:

- uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego na 2011r.,
- uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gzm na 2011 r.,
- ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących od 01.07.2011 r.,
- uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy na 2011 r.,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

- w sprawie wykreślenia z rejestru członków ( na podstawie § 17 ppkt 2 Statutu),
- podejmowanie decyzji o wykluczeniu z członkostwa Spółdzielni osób długotrwale zalegających z opłatami czynszowymi,
- odwołania członka Zarządu Spółdzielni,
- powołania członka Zarządu Spółdzielni,
- zasad premiowania członków Zarządu,
- wyboru biegłego rewidenta,
- zmiany stawek za c.o. oraz opłaty za podgrzanie wody,
- planów finansowych na 2012 r.,
- uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2012 r.,
- uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego na 2012 r.,
- uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gzm na 2012 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. Stopień i sposób realizacji zgłoszonych wniosków oceniane były na bieżąco.

Rada Nadzorcza wyszła z inicjatywą utworzenia strony internetowej Spółdzielni, w celu poprawy komunikacji pomiędzy mieszkańcami a administracją Spółdzielni.

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

Komisja Rewizyjna w 2011 r. odbyła jedno posiedzenie, w trakcie, którego przeprowadziła czynności kontrolne obejmujące:

- działania poprzedniej Rady Nadzorczej,
- wysokość wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
- strukturę organizacyjną Spółdzielni, zakresy czynności pracowników.

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 2011 r. ocenia pozytywnie całokształt pracy Zarządu i wnioskować będzie do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla wszystkich członków Zarządu.

Mrągowo, 26.03.2012 r.

Podpisy Prezydium Rady Nadzorczej na oryginale

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERSPEKTYWA”**  
**w MRAĞOWIE**  
**w 2011 roku.**

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

Ryszard Niksa – Prezes Zarządu,

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

Stanisław Kozikowski – nieetatowy członek Zarządu ( do 22.05.2011 r.),

Agata Abramczyk – Główna Księgowa Członek Zarządu ( od 01.07.2011 r.)

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi

**I. Działalność członkowsko-mieszkaniowa.**

W dniu 31.12.2011 r. Spółdzielnia liczyła 3144 członków, w tym:

- posiadających prawo do lokalu mieszkalnego : .....3029
- posiadających prawo do lokalu użytkowego .....2
- posiadających spółdzielcze własnościowe prawo tylko do garażu:.....28
- osób prawnych: .....3
- członków oczekujących: .....64
- nieposiadających prawa do lokalu: .....18

Ilość kandydatów: .....346

W wyniku weryfikacji rejestru członków, Zarząd ustalił, że 29 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 Uchwałę nr 7/2011 z dn. 18.04.2011 r.

W 2011 r. Rada Nadzorcza podjęła jedną uchwałę w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni z powodu długotrwałych zaległości w opłatach za lokal mieszkalny.

Na 31.12.2011 r. w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez spółdzielnię było 2805 mieszkań, w tym:

- 65 należących do członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo,
- 1271 należących do członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo,

- 303 należących do osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo,
- 1062 należących do członków Spółdzielni posiadających odrębną własność lokalu,
- 98 należących do osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających odrębną własność lokalu,
- 6 w najmie

W 2011 r. 31 lokali mieszkalnych i 3 garaże uzyskało status odrębnej własności.

Na koniec 2011 r., 1158 lokali mieszkalnych i 44 garaże w budynkach mieszkalnych posiadało status odrębnej własności, co stanowi 42 % ilości wszystkich lokali mieszkalnych i garaży w tych budynkach.

## II. Działalność Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W 2011 r. Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

Lp	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość mieszkań/ lokali użytk.	Pow. użytkowa m <sup>2</sup>
1	Budynki mieszkalne, w tym:	<b>81</b>	<b>2.805</b>	<b>137.106,5</b>
	- budynek socjalny Krótka 6,	1	4	83,2
	- Piecki	5	152	8.418,40
2	Lokale użytkowe		<b>35</b>	<b>8.652,4</b>
3	Pozostałe pomieszczenia użytkowe		<b>11</b>	<b>312,2</b>
4	Garaże	-	<b>447</b>	<b>6.960,8</b>
	<b>Razem</b>	-	<b>3.286</b>	<b>153.031,9</b>

W 2011 r. nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.496.557,15 zł**, przy czym:

- remonty : **1.736.486,59 zł**,
- roczna rata za wodomierze lokalowe: **321.092,81 zł**
- pace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **438.977,75 zł**.

Przyjęty na 2011 r. rzeczowy plan remontów został zrealizowany, za wyjątkiem pozycji: wymiana instalacji elektrycznych – wlz, tablice główne i mieszkaniowe. Realizacja tego zadania została zawieszona, w związku z udziałem Spółdzielni w konkursie o dofinansowanie, ze środków Unii Europejskiej, wykonania tych robót w 13 budynkach os. Brzozowego oraz os. Grunwaldzkiego.

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

### 1. Roboty remontowe:

a) wymiana stolarki okiennej – koszt: **69.199,73 zł**, w tym:

- w mieszkaniach, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 159 szt. okien, dofinansowanie ze środków funduszu remontowego

wyniosło 15.838,43 zł.

Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000r, wymieniono 7.663 szt. okien o wartości przekraczającej 6,5 mln. zł.

- na klatkach schodowych budynków – koszt 37.000,00 zł. Dotyczyło to 9 budynków: os. Grunwaldzkie 1, 7, 9 i 10, ul. Królewiecka 43, ul. Mrongowiusza 49A i os. Brzozowe 2, 5 i 7,
  - w piwnicach, pralniach, suszarniach – koszt 10.625,35 zł.
- b)** remont instalacji gazowej (montaż stelaży gazomierzowych oraz wymiana kurków przy gazomierzach i w mieszkaniach - koszt: **82.512,60** zł. Dotyczyło to 5 budynków: os. Parkowe 6, 10 i 11, oraz ul. Młynowa 5C i 5D,
- c)** roboty dachowe – koszt: **20.018,72** zł
- ul. Mrongowiusza 15, ul. Grunwaldzka 1B i os. Brzozowe 10
  - przebudowa kominów wentylacyjnych ul. Sienkiewicza 22
- d)** remonty elewacji – koszt: **744.440,58** zł,
- kompleksowy, z dociepleniem ścian podłużnych - os. Mazurskie 25,
  - wymiana ocieplenia ścian szczytowych, pogrubienie istniejącej izolacji ścian i nowa elewacja: os. Brzozowe 1 i 5, os. Grunwaldzkie 1, 7 i 10,
  - oczyszczenie elewacji ścian szczytowych (od północy): os. Grunwaldzkie 3, 4 i 5,
  - remont wejść do klatek schodowych w budynkach na os. Parkowym,
- e)** remonty logii i balkonów (w tym budynki docieplane) – koszt: **136.150,38** zł.
- f)** remonty elementów w terenie – koszt: **190.636,73** zł
- remonty chodników: os. Parkowe 11, 12 i 13, os. Grunwaldzkie 1,
  - wydzielenie miejsc parkingowych: os. Parkowe 6, 11 i 13, os. Grunwaldzkie 2B
  - wymiana koszy, na betonowe z pokrywą,
  - Remonty urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,
- h)** malowanie klatek schodowych: 10 budynków - koszt: **173.823,77** zł :
- os. 35 Lecia 6 w Pieckach,
  - os. Mazurskie 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 19,
  - os. Grunwaldzkie 9,
  - ul. Królewiecka 43,
- i)** remonty i modernizacja instalacji i sieci c.o. i c.w. – koszt: **127.243,17** zł, w tym: 113.000,00 zł kosztowała wymiana sieci zewnętrznych c.o i c.w., pomiędzy budynkami os. Mazurskie 13 i 14 oraz 1, 2 i 3.

## **2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:**

- a)** Przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **113.261,47** zł., w tym:
- obowiązkowe, wynikające z Prawa Budowlanego: instalacji gazowych, badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych i ekspertyzy kominiarskie,
  - utrzymanie pogotowia technicznego,
  - konserwacja i naprawy instalacji domofonowych oraz anten zbiorczych,
- b)** utrzymanie terenów – **151.349,04** zł, w tym:
- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw

szkodnikom,

- naprawy chodników, dojeżdż, parkingów, schodów terenowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych,

c) prace konserwacyjne, wynikające z przeglądów i zgłoszeń lokatorów.

### **3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów**

- usługi wykonywanych na rzecz mieszkańców,
- prace porządkowe i wywóz śmieci z terenów.

Właściwa obsługa i zabezpieczenie potrzeb członków i mieszkańców to podstawowe zadanie dla wszystkich organów Spółdzielni. Zadania w tym zakresie obejmują bardzo szeroki wachlarz przedsięwzięć – począwszy od zabezpieczenia właściwego stanu technicznego zasobów poprzez zapewnienie poprawnego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury (łącznie ze sprawnym usuwaniem awarii), jak i prawidłowe przeprowadzanie rozliczeń finansowych, a przede wszystkim zapewnienie zgodności wszystkich działań z obowiązującymi przepisami.

### **III. Gospodarka gruntami.**

Na 31.12.2011 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, zmniejszyły się o 1% w stosunku do 2010 r., przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 3%, a centralnego ogrzewania zmniejszyły się o 10 %.

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie 2010 r.		Plan na 2011 r.	Wykonanie 2011 r.		Wskaźniki	
		zł	zł/m2	zł	zł	zł/m2	(6/3)	(6/4)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I.</b>	<b>Koszty Eksploatacji</b>	<b>6 205 526,35</b>	<b>40,57</b>	<b>6 428 544,00</b>	<b>6 369 414,23</b>	<b>41,64</b>	<b>1,03</b>	<b>0,99</b>
1	Woda i kanalizacja	1 208 666,29	7,90	1 291 553,00	1 228 449,01	8,03	1,02	0,95
2	Wywóz śmieci	591 578,86	3,87	598 530,00	606 558,60	3,97	1,03	1,01
3	Podatek od nieruchomości	197 292,81	1,29	222 724,00	213 699,00	1,40	1,08	0,96
4	Wieczyste użytkowanie terenu	25 957,18	0,17	25 957,00	29 725,32	0,19	1,15	1,15
5	Inne	43 839,47	0,29	45 820,00	45 459,17	0,30	1,04	0,99
6	Koszty ogólne GZM	139 789,35	0,91	137 414,00	135 730,48	0,89	0,97	0,99
7	Narzut KZO	734 967,68	4,80	747 592,00	727 644,48	4,76	0,99	0,97
8	Utrzymanie czystości	724 342,92	4,74	723 640,00	725 052,04	4,74	1,00	1,00
9	Energia elektryczna	112 791,04	0,74	116 472,00	117 869,11	0,77	1,05	1,01
10	Ubezpieczenie	43 645,00	0,29	43 645,00	42 467,48	0,28	0,97	0,97
11	Konserwacje	258 674,55	1,69	237 264,00	273 819,11	1,79	1,06	1,15
12	Utrzymanie terenów	132 380,92	0,87	130 350,00	165 158,64	1,08	1,25	1,27
13	Fundusz remontowy	1 873 780,22	12,25	1 979 800,00	1 980 550,29	12,95	1,06	1,00

14	Remonty	69 286,86	0,45	70 000,00	12 803,31	0,08	0,18	0,18
15	Amortyzacja lokali w najmie	48 533,20	0,32	43 740,00	50 440,35	0,33	1,04	1,15
16	Utrzymanie nieruchomości wspólnych	12 038,76	0,08	14 043,00	13 987,84	0,09	1,16	1,00
II.	Powierzchnia użytkowa m kw	152 970,60		152 970,60	152 970,60	1,00	1,00	1,00
III.	Centralne ogrzewanie	2 876 212,64	17,60	2 876 240,00	2 602 159,72	18,37	0,90	0,90
IV.	Podgrzanie wody	1 369 014,92	12,02	1 369 000,00	1 357 170,55	12,39	0,99	0,99
	<b>Ogółem</b>	<b>10 450 753,91</b>	<b>70,19</b>	<b>10 673 784,0</b>	<b>10 328 744,50</b>	<b>72,40</b>	<b>0,99</b>	<b>0,97</b>
V.	Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	40,62%		39,77%	38,33%			

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w stosunku do roku 2010, 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 2%, wywóz nieczystości – wzrost o 3%, energii elektrycznej – wzrost o 5%, podatki od nieruchomości – wzrost o 8%. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania uzależniona jest głównie od warunków atmosferycznych i faktycznego zużycia ciepła.

W poszczególnych pozycjach kosztowych nie odnotowano istotnych różnic, w stosunku do przyjętego planu ani też wzrostu kosztów, przewyższającego wskaźnik inflacji.

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 Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

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
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
2011	10 023 268,85	139 816,24	0,00	10 163 085,09	9 733 802,54		429 282,55

Rozliczenia międzyokresowe biernych

2009 r.	- 262.768,55 zł
2010 r.	+ 200.170,99 zł
2011 r.	+ 429.282,55 zł

Spółdzielnia, w roku 2011, działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości **429.282,55 zł.**, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **689.076,32 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2012 r.,

- w zakresie pozostałej działalności – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **259.793,77 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **465.767,42 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

Za rok 2011 Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **94.035, 00 zł.**

Stan zaległości czynszowych na 31.12.2011 r. wynosił **378.227,83 zł**, w tym:

- za lokale mieszkalne **348.516,77 zł**, a wskaźnik zaległości czynszowych za lokale mieszkalne wyniósł 0,44 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2010 r., wzrósł o 0,04.
- za lokale użytkowe **29.711,06 zł.** a wskaźnik zaległości za lokale użytkowe wyniósł 0,64 , podczas gdy na koniec 2010 r., wynosił 0,36 miesięcznego wymiaru opłat.

W 2011 r. zaobserwowano tendencję pogorszenia płynności finansowej lub wręcz jej utratę przez przedsiębiorców. Zjawisko to dotknęło najemców lokali użytkowych naszej Spółdzielni, czego efektem był przyrost zadłużenia i rezygnacja z wynajmowanych lokali.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowano odsetki w wysokości 15.556,69 zł.

Mieszkań objętych spłatą kredytu, na koniec 2011 r., było 22, natomiast zaległości w spłacie wystąpiły u 13 członków, na łączną kwotę 26.149,93 zł, i zwiększyły się w stosunku do roku 2010 r. o 40%. W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Przeciętne zatrudnienie w 2011 r, wynosiło 50,1 etatów i zmniejszyło się, w stosunku do 2010 r., o 1 etat. Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- gospodarze budynków – 21,42
- konserwatorzy – 10,67 (zmniejszenie – likwidacja 1 etatu)
- stanowiska nierobotnicze – 18

Przeciętne wynagrodzenie za 2011 r. wynosiło 2.253,44 zł i było wyższe o 5,3 % w stosunku do roku poprzedniego.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wynosiło:

- gospodarze budynków 1.667,91 zł,
- konserwatorzy 2.200,99 zł,
- stanowiska nierobotnicze 2.981,18 zł,

## VI. Działalność samorządowa.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco. W okresie sprawozdawczym odbyło się 52 protokołowanych posiedzeń Zarządu. Zarząd kolegialnie realizował zadania wynikające z bieżącej działalności związanej z zarządzaniem zasobami Spółdzielni.

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



- przyjmowania nowych członków Spółdzielni w oparciu o składane deklaracje członkowskie, wykreślenia z rejestru członków na wniosek zainteresowanych,
- organizowania przetargów na prace remontowe wykonywane 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 Walne Zgromadzenie w czerwcu 2011 r.
- oceny rezultatów przetargów na wykonanie w 2011 roku prac remontowych w zasobach spółdzielczych;
- oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni;
- informacji o realizacji wniosków zgłoszonych i przyjętych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2011 r.,
- okresowych informacji o skali zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne;
- okresowych ocen stanu zaległości w opłatach czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych;
- analiz wykorzystania funduszu wynagrodzeń, stanu zatrudnienia i dyscypliny pracy w poszczególnych działach Spółdzielni;
- rozpatrzeniu pism dotyczących zaległości czynszowych oraz zawieszenia spłat kredytu,
- innych spraw wynikających z bieżącej działalności.

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Zarząd podjął decyzję o przystąpieniu Spółdzielni do Warmińsko – Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Skargi i wnioski załatwiane były poprzez bieżące przyjęcia mieszkańców Spółdzielni przez członków Zarządu. Przedmiotem rozmów są głównie tematy wynikające ze stosunku członkostwa /zbycie prawa do mieszkania, zamiany, nabycie prawa do mieszkania/, niewłaściwe załatwianie spraw przez pracowników Spółdzielni, interwencje lokatorów w sprawie: dewastacji mienia i naruszania Regulaminu Porządku Domowego. Zgłoszone sprawy kierowane są do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

W 2011 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęło 375 pism i podań. 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 powoływano komisję techniczną, stwierdzającą stan faktyczny przedstawionej sprawy. Wszystkie podania były rozpatrzone na posiedzeniach Zarządu. 356 pism załatwiono pozytywnie a 19 negatywnie. Negatywne decyzje Zarządu wynikały z postanowień Statutu, obowiązujących regulaminów Spółdzielni oraz wymogów prawa budowlanego.

Zarząd, w trakcie swoich posiedzeń, przeprowadzał rozmowy wyjaśniające z osobami zalegającymi z opłatami czynszu. W wyniku tych rozmów, wezwani składali

pisemne zobowiązania dotyczące terminu ich spłaty. Zarząd występował również na piśmie do wszystkich dłużników przypominając o konieczności wpłat.

W roku sprawozdawczym Zarząd przeprowadził 9 przetargów na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usługi, tj.:

- usunięcia glonów ze szczytów budynków na os. Grunwaldzkim 3,4,5,
- wykonanie docieplenia budynków,
- wykonanie chodników z polbruku,
- przyjęcie oferty na koszenie trawników,
- montaż okien na klatkach schodowych,
- dostawę okienek piwnicznych,
- wykonanie sieci c.o. i c.w na os. Mazurskim – budynki od nr 1- 3, 13 i 14.
- wykonanie wymiany instalacji elektrycznej w budynku na os. Parkowym 6.
- przeprowadzenie negocjacji cenowych z firmami odbierającymi śmieci.

W przetargach uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej.

W związku z odzyskaniem dwóch lokali mieszkalnych, Zarząd Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przeprowadził dwa przetargi na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, dot. lokalu na os. 35 Lecia 7 w Pieckach i lokalu na Os. Grunwaldzkim 6 w Mrągowie.

W celu poprawy komunikacji pomiędzy mieszkańcami a administracją Spółdzielni, Zarząd zlecił przygotowanie strony internetowej Spółdzielni, która została uruchomiona w kwietniu 2011 r. ( [www.perspektywa.mragowo.net](http://www.perspektywa.mragowo.net) ). Na stronie [www.umieszczane](http://www.umieszczane) są m.in. informacje dot. obrad Walnego Zgromadzenia, podjęte uchwały przez Radę Nadzorczą, komunikaty i ogłoszenia.

Zarząd wykonał 24 uchwały podjęte 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 energetycznych, kosztów wywozu nieczystości stałych.

Zarząd podjął decyzję o przystąpieniu do konkursu ogłoszonego przez Zarząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego z projektem pod nazwą „Wymiana części wspólnych instalacji elektrycznej w budynkach wielorodzinnych: Osiedle Brzozowe nr: 1,2,4,5,6,7,8,,9 o Osiedle Grunwaldzkie nr 1,7,8,9,10.”

W 2011 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w czterech częściach, a w porządku obrad znalazły się m.in.:

- sprawozdanie z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej za 2010 r.,
- sprawozdanie finansowe za 2010 r.,
- podjęcie uchwał, m.in. w sprawie: wystąpienia ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, przystąpienia Spółdzielni do Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, podziału nadwyżki bilansowej za 2010 rok.

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

- dotyczące planów gospodarczo – finansowych na 2011 r.,
- okresowe analizy zużycia dostarczanych mediów,

- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2011 r,
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2011 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2011 r.
- w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni,
- w sprawie ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych od 1.07.2011 r.,
- w sprawie przyjęcia Regulaminu przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych odzyskanych do dyspozycji Spółdzielni,
- w sprawie ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych od 1.01.2012 r.,

Zarząd na bieżąco współpracował z władzami Mrągora m.in. w sprawach dotyczących budowy dróg i parkingów.

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2011 należy podkreślić, że zrealizowano planowane roboty remontowe oraz wykonano wiele prac Konserwacyjnych i napraw. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. Wskaźniki płynności zabezpieczają w pełni środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni i utrzymywania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Zarząd

S.M. „PERSPEKTYWA”

Mrągowo, dn. 14.02. 2012 r.