

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERSPEKTYWA”**  
**w MRĄGOWIE**  
**w 2012 roku.**

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

Ryszard Niksa – Prezes Zarządu,

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

Agata Abramczyk – Główna Księgowa Członek Zarządu

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

**I. Działalność członkowsko-mieszkaniowa.**

W dniu 31.12.2012 r Spółdzielnia liczyła 3043 członków, w tym:

- posiadających prawo do lokalu mieszkalnego	2930
- użytkowego	2
- garażu	28
- osób prawnych:	3
- członków oczekujących:	63
- nie posiadających prawa do lokalu:	17
Ilość kandydatów:	346

Na 31.12.2012 r. w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię było 2805 mieszkań, w tym:

- 58 należących do członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo,
- 1219 należących do członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo,
- 340 należących do osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo,
- 1057 należących do członków Spółdzielni posiadających odrębną własność

lokalu,

- 125 należących do osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających odrębną własność lokalu,
- 6 w najmie

W 2012 r. 22 lokale mieszkalne uzyskały status odrębnej własności.

W 2012 r. Spółdzielnia porządkowała sprawy związane z członkostwem. Na podstawie § 17 pkt 2 ppkt 2 Statutu Zarząd Spółdzielni podjął w dn. 12.03.2012 r. decyzję o przeprowadzeniu weryfikacji rejestru członków Spółdzielni, którzy zbyli prawa do lokali (spółdzielcze własnościowe lub odrębną własność) i w związku z tym wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o ich wykreślenie. Rada Nadzorcza podjęła w tej sprawie Uchwały nr 1/2012 – 18/2012 z dn. 23.03.2012 r.

W 2012 r. Rada Nadzorcza, 9.07.2012 r. podjęła uchwałę w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni siedmioro członków z powodu długotrwałych zaległości w opłatach za lokal mieszkalny.

W związku z realizacją wyroku eksmisji z mieszkania osoby długotrwale zalegającej z opłatami za lokal, Zarząd Spółdzielni, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przeprowadził procedurę na ustanowienie odrębnej własności lokalu i w wyniku przetargu zawarto stosowną umowę.

Na koniec 2012 r., 1184 lokali mieszkalnych i 44 garaże w budynkach mieszkalnych posiadało status odrębnej własności, co stanowi ok. 43 % ilości wszystkich lokali mieszkalnych i garaży w tych budynkach.

## II. Działalność Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W 2012 r. Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

Lp	Wyszczególnienie	Ilość bud.	Ilość mieszkań/ lokali už.	Pow. użytk. m <sup>2</sup>
1	Budynki mieszkalne, w tym: - budynek socjalny Krótka 6, - Piecki	81 1 5	2.805 4 152	137.106,5 83,2 8418,4
2	Lokale użytkowe		46	8.964,6
3	Garaże	-	447	6.960,8
	<b>Razem</b>	-	<b>3.291</b>	<b>153.031,9</b>

W 2012 r. nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.538.261,76 zł**, przy czym:

- remonty: **1.914.211,68 zł**,
- roczna rata za wodomierze lokalowe: **214.655,21 zł**
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **409.394,87 zł**.

Przyjęty na 2012 r. rzeczowy plan remontów został zrealizowany.

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

### **1. Roboty remontowe:**

**a) wymiana stolarki okiennej – koszt: 66.880,99 zł, w tym:**

- w mieszkaniach, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 134 szt. okien, dofinansowanie ze środków funduszu remontowego wyniosło 13.179,22 zł.

Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000r, wymieniono 7.800 szt. okien o wartości przekraczającej 6,5 mln. zł.

- na klatkach schodowych budynków – koszt 22.449,66 zł. Dotyczyło to 5 budynków: ul. Sienkiewicza 12, 14 i 22 oraz os. 35-Lecia 8 i 9 w Pieckach,

- wymiana witryn sklepowych i okien w lokalu użytkowym ul. Królewiecka 43 – koszt 31.252,11 zł.

**b) wymiana instalacji elektrycznej: w.l.z., tablice główne, mieszkaniowe, remont inst. administracyjnej w budynkach – koszt 302.867,10 zł – 3 budynki: os. Parkowe 6, os. Brzozowe 1 i 5,**

**c) remont instalacji gazowej (montaż stelaży gazomierzowych oraz wymiana kurków przy gazomierzach i w mieszkaniach - koszt: 57.835,52 zł - 2 budynki: os. Parkowe 13 oraz os. Brzozowe 5,**

**d) roboty dachowe – koszt: 173.049,07 zł**

- remont dachu pawilonu handlowego os. Brzozowe 10,

- przebudowa kominów wentylacyjnych ul. Sienkiewicza 14, ul. Młynowa 5B i D, ul. Królewiecka 43,

**e) remonty elewacji – koszt: 728.732,03 zł,**

- wymiana ocieplenia ścian szczytowych, pogrubienie istniejącej izolacji ścian i nowa elewacja: os. Brzozowe 2 i 6, ul. Sienkiewicza 12 i 14, os. Grunwaldzkie 8 i 9,

- remont wejść do klatek schodowych w budynkach na os. Grunwaldzkie 3÷6 i 11÷17,

**f) remonty logii i balkonów (w tym budynki docieplane) – koszt: 91.298,67 zł.**

**g) remonty elementów w terenie – koszt: 83.234,08 zł**

- remonty chodników: os. Grunwaldzkie 3,

- remont schodów i podestów:

os. Brzozowe 5 (2 szt.) i 6,

os. Grunwaldzkie 3, od 7 w kierunku 2, pomiędzy 4 i 5, 16,

podesty do klatek schod.: ul. Sienkiewicza 14 i 28,

- remonty urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,

**h) malowanie klatek schodowych: 8 budynków - koszt: 266.192,35 zł :**

- os. Mazurskie 19 i 18,

- os. Grunwaldzkie 3 i 4,

- ul. Sienkiewicza 12 i 14,

- os. Brzozowe 5,

- os. Parkowe 6,

- i) remonty i modernizacja instalacji i sieci c.o. i c.w. – koszt: **17.838,50** zł, w tym:  
rozdzielenie instalacji grzewczej mieszkań i lokali użytkowych ul. Królewiecka 43.

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

- a) Przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **120.271,55** 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,

- b) utrzymanie terenów – **116.485,37** 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 - 33.747,03 zł**

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

## III. Gospodarka gruntami.

Na 31.12.2012 r. z 28 nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, 25 posiadało prawo własności do gruntu, pozostałe - 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 2011 r., przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 4%, a centralnego ogrzewania o 14 %.

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie 2011 r.		Plan na 2012 r.	Wykonanie 2012 r.		Wskaźniki	
		zł	zł/m2	zł	zł	zł/m2	(6/3)	(6/5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I.</b>	<b>Koszty Eksploatacji</b>	<b>6 369 414,23</b>	<b>41,64</b>	<b>6 625 492,00</b>	<b>6 652 455,92</b>	<b>43,49</b>	<b>1,04</b>	<b>1,00</b>
1	Woda i kanalizacja	1 228 449,01	8,03	1 385 000,00	1 372 992,30	8,98	1,12	0,99
2	Wywóz śmieci	606 558,60	3,97	639 060,00	653 136,31	4,27	1,08	1,02
3	Podatek od nieruchom.	213 699,00	1,40	236 608,00	233 126,00	1,52	1,09	0,99
4	Wieczyste użytkowanie terenu	29 725,32	0,19	29 725,00	29 631,26	0,19	1,00	1,00
5	Inne	45 459,17	0,30	45 240,00	45 180,75	0,30	0,99	1,00
6	Koszty ogólne GZM	135 730,48	0,89	137 373,00	142 906,47	0,93	1,05	1,04
7	Narzut KZO	727 644,48	4,76	751 992,00	736 753,24	4,82	1,01	0,98
8	Utrzymanie czystości	725 052,04	4,74	742 167,00	750 632,03	4,91	1,04	1,01
9	Energia elektryczna	117 869,11	0,77	119 172,00	148 286,68	0,97	1,26	1,24
10	Ubezpieczenie	42 467,48	0,28	43 007,00	42 467,48	0,28	1,00	0,99
11	Konserwacje	273 819,11	1,79	210 500,00	286 011,83	1,87	1,04	1,36
12	Utrzymanie terenów	165 158,64	1,08	165 700,00	123 383,04	0,81	0,75	0,74
13	Fundusz remontowy	1 980 550,29	12,95	1 979 800,00	1 980 804,22	12,95	1,00	1,00
14	Remonty lokali uż. w najmie	12 803,31	0,08	70 000,00	42 115,21	0,28	3,29	0,60
15	Amortyzacja lokali w najmie	50 440,35	0,33	50 440,00	50 440,34	0,33	1,00	1,00
16	Utrzymanie nieruchomości wspólnych	13 987,84	0,09	19 708,00	14 588,76	0,10	1,04	0,74
	Powierzchnia użytkowa m kw	152 970,60		152 970,60	152 970,60	1,00	1,00	1,00
<b>II.</b>	<b>Centralne ogrzewanie</b>	<b>2 602 159,72</b>	<b>17,60</b>	<b>3 278 295,00</b>	<b>2 977 372,42</b>	<b>21,02</b>	<b>1,14</b>	<b>0,91</b>
<b>IV.</b>	<b>Podgrzanie wody</b>	<b>1 357 170,55</b>	<b>12,02</b>	<b>1 574 350,00</b>	<b>1 531 908,25</b>	<b>13,99</b>	<b>1,13</b>	<b>0,97</b>
	<b>Ogółem</b>	<b>10 328 744,50</b>	<b>71,26</b>	<b>11 471 37,00</b>	<b>11 161 736,59</b>	<b>78,49</b>	<b>1,08</b>	<b>0,97</b>
<b>V.</b>	<b>Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem</b>	<b>38,33%</b>		<b>42,28%</b>	<b>40,40%</b>			

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w stosunku do roku 2011, wynika z ogólnego wzrostu cen towarów i usług a także z podwyższenia cen przez dostawców podstawowych świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym przede wszystkim: energii cieplnej – średnio o 16 %, wody i kanalizacji – wzrost o 12%, wywóz nieczystości – wzrost o 8%, energii elektrycznej – wzrost o 26%, podatki od nieruchomości – wzrost o 9%.

W poszczególnych pozycjach kosztowych nie odnotowano istotnych różnic, w stosunku do przyjętego planu, a w przypadku kosztów zależnych od spółdzielni, wzrostu kosztów, przewyższającego wskaźnik inflacji.

W strukturze kosztów eksploatacji bieżącej, wysoki udział tj. 36 % 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
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
2012	10 622 915,31	130 834,69		10 753 750,00	10 478 972,11		274 777,89

Rozliczenia międzyokresowe biernych

2010 r.	+ 200.170,99 zł
2011 r.	+ 429.282,55 zł
2012 r.	+ 274.777,89 zł

Spółdzielnia, w roku 2012, działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości **274.777,89 zł.**, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **480.151,23 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2013 r.,
- w zakresie pozostałej działalności – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **205.373,34 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **305.841,15 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

Za rok 2012 Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **52.291 zł.**

Stan zaległości czynszowych na 31.12.2012 r. wynosił **454.169,07 zł**, w tym:

- za lokale mieszkalne **424.440,44 zł**, a wskaźnik zaległości czynszowych za lokale mieszkalne wyniósł 0,45 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2011 r., wzrósł o 0,01.
- za lokale użytkowe **29.728,63 zł**, a wskaźnik zaległości za lokale użytkowe wyniósł 0,38, podczas, gdy na koniec 2011 r., wynosił 0,64 miesięcznego wymiaru opłat.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowano odsetki w wysokości 20.074,07 zł.

Mieszkań objętych spłatą kredytu, na koniec 2012 r., było 20, natomiast zaległości w spłacie wystąpiły u 12 członków, na łączną kwotę 26.356,36 zł, i utrzymały się na poziomie 2011 r. W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Przeciętne zatrudnienie w 2012 r., wynosiło 50 etatów i w stosunku do 2011 r. nie uległo zmianie. Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- gospodarze budynków – 21,47
- konserwatorzy – 10
- stanowiska nierobotnicze – 18,5

Przeciętne wynagrodzenie za 2012 r. wynosiło 2.286,40 zł i było wyższe o 1,5 % w stosunku do roku poprzedniego.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wynosiło:

- gospodarze budynków 1.704,40 zł,
- konserwatorzy 2.313,65 zł,
- stanowiska nierobotnicze 2.947,21 zł,

## VI. Działalność samorządowa.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco. W okresie sprawozdawczym odbyło się 41 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 zgłoszonych i przyjętych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2012 r.,
- oceny wyników przetargów na wykonanie w 2012 roku prac remontowych w zasobach spółdzielczych;
- oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni;
- 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.

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, stosunków międzysąsiedzkich, interwencje lokatorów w sprawie: dewastacji mienia i naruszania Regulaminu Porządku Domowego. Zgłoszone sprawy kierowane są do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

W 2012 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęło 174 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. 162 pisma załatwiono pozytywnie a 12 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 8 przetargów na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usługi, tj.:

- wykonanie docieplenia budynków; os. Grunwaldzkie 8,9, ul. Sienkiewicza 12,14, os. Brzozowe 2,6,
- wykonanie chodników z polbruków,
- przyjęcie oferty na koszenie trawników,
- montaż okien na klatkach schodowych: ul. Sienkiewicza 12, 14, 22, os. 35-lecia w Pieckach 8,9,
- remont instalacji gazowej: os. Brzozowe 5, os. Parkowe 13,
- wykonanie wymiany instalacji elektrycznej – WLZ - os. Brzozowe 1, 5,.
- wymianę witryny w lokalu użytkowym przy ul. Królewieckiej 43,
- wykonanie remontu dachu – os. Brzozowe 10.

W przetargach uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej.

Na bieżąco jest uaktualniana strona internetowa Spółdzielni. Na stronie www. umieszczane są m.in. informacje dot. obrad Walnego Zgromadzenia, podjęte uchwały przez Radę Nadzorczą, komunikaty i ogłoszenia.

Zarząd wykonał 27 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 energetycznych, kosztów wywozu nieczystości stałych.



W 2012 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w czterech częściach, a w porządku obrad znalazły się m.in.:

- sprawozdanie z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej za 2011 r.,
- sprawozdanie finansowe za 2011 r.,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2011 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 2012 r.,
- okresowe analizy zużycia dostarczanych mediów,
- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2012 r,
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2012 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2012 r.
- w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni,
- w sprawie ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych od 1.01.2013 r.,
- w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.

Zarząd na bieżąco współpracował z władzami Mrągora m.in. w sprawach dotyczących budowy dróg i parkingów, przydzielenia lokali socjalnych dla osób posiadających prawo do takich lokali na mocy wyroku sądowego.

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2012 należy podkreślić, że zrealizowano planowane roboty remontowe oraz wykonano wiele prac konserwacyjnych i napraw. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. Wskaźniki płynności zabezpieczają w pełni środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań,

Zdaniem Zarządu nie istnieje zagrożenie dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w następnym roku.

Zarząd  
S.M. „PERSPEKTYWA”

Mrągowo, dn. 14.02. 2013 r.

## **SPRAWOZDANIE**

### **z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w 2012 r.**

Rada Nadzorcza od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 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                           |
| 10. Jadwiga Wiechowska    | - Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej        |
| 11. Ludwika Wieliczko     | - Członek Rady Nadzorczej                           |

W okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., Rada Nadzorcza SM „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2012 , przyjętego 23. 01. 2012 r.

Rada Nadzorcza w 2012 roku odbyła 12 posiedzeń plenarnych, podczas których podjęła ogółem 27 uchwał.

Do tematów, którymi zajmowała się Rada, a które miały zasadniczy wpływ na kierunki funkcjonowania Spółdzielni oraz ocenę pracy Zarządu i realizację przyjętych w formie uchwał zadań, zaliczyć należy:

- przyjęcie rzeczowego planu remontów na 2012 r.,
- planów finansowo – gospodarczych,
- analizę sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2011 r.,
- wykreślenia z członkostwa w Spółdzielni ( na podstawie § 17 pkt.2 ppkt. 2 Statutu),
- analizy zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe,
- podejmowanie decyzji o wykluczeniu z członkostwa Spółdzielni osób długotrwale zalegających z opłatami czynszowymi,
- analiza zatrudnienia w Spółdzielni,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawek opłaty stałej za podgrzanie wody,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany planów finansowo – gospodarczych na 2012r.,
- wybór biegłego rewidenta,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawek centralnego ogrzewania oraz opłaty za podgrzanie wody dla budynków położonych w Mrągowie i na os. 35-lecia w Pieckach,
- analizy kwartalne zużycia mediów, tj. c.o., c.w., energii elektrycznej, gazu,
- rozpatrywanie wniosków przedstawianych przez Komisję Rewizyjną,
- analizę wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- podjęcie uchwał w sprawach finansowych na 2012 r.,
- analizę wykorzystania funduszu płac,
- ustalenie porządku Walnego Zgromadzenia i terminów poszczególnych jego części.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej członkowie przedstawiali opinie, które stanowiły podstawę do wyrażania ostatecznych ocen lub podjęcia decyzji w formie uchwał w przedmiotowych sprawach. 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.

W 2012 r. odbyło się jedno posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej i poświęcone było kwestii reorganizacji działu księgowości.

Komisja Rewizyjna w 2012 r. odbyła jedno posiedzenie, w trakcie, którego przeprowadziła czynności kontrolne obejmujące:

- sprawdzenie ewidencji przebiegu samochodów, kart pojazdów, zużycie paliwa,
- ewidencji i wykorzystania materiałów rozbiórkowych,
- analizą struktury organizacyjnej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza S.M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2012 r., uwzględniając całokształt spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, jej kondycję finansową oraz prowadzone przez Spółdzielnię w szerokim zakresie prace zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i poprawy ich estetyki, ocenia pozytywnie wyniki pracy Zarządu i wnioskować będzie do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla wszystkich członków Zarządu.

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Mrągowo, 18.03.2012 r.

Podpisy na oryginale sprawozdania

Sprawozdanie finansowe za rok 2012

BILANS - AKTYWA				BILANS - PASYWA			
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 01.01.2012 r.	Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 01.01.2012 r.
A.	Aktywa trwałe	34 372 053,54	35 829 124,08	A.	Kapitał (fundusz) własny	34 796 178,31	36 236 827,55
I.	Wartości niematerialne i prawne	0	0	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	31 268 499,96	32 465 150,54
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-17 483,78	-32 789,99
2.	Wartość firmy			III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne			IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 239 320,98	3 338 699,58
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	33 389 112,32	34 757 278,61	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1.	Środki trwałe	33 389 112,32	34 757 278,61	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 117 115,69	1 203 947,97	VIII.	Zysk (strata) netto	305 841,15	465 767,42
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	32 149 925,01	33 406 768,87	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	33 224,84	30 347,60	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 781 040,71	3 861 808,82
d)	środki transportu	84 124,53	108 739,05	I.	Rezerwy na zobowiązania	0	0
e)	inne środki trwałe	4 722,25	7 475,12	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Środki trwałe w budowie	0	0	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne długoterminowa	0	0
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0		krótkoterminowa		
III.	Należności długoterminowe	965 221,92	1 054 126,17	3.	Pozostałe rezerwy	0	0
1.	Od jednostek powiązanych				długoterminowe		
2.	Od pozostałych jednostek	965 221,92	1 054 126,17		krótkoterminowe		
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 719,30	17 719,30	II.	Zobowiązania długoterminowe	982 705,70	1 086 916,16
1.	Nieruchomości			1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wartości niematerialne i prawne			2.	Wobec pozostałych jednostek	982 705,70	1 086 916,16
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 719,30	17 719,30	a)	kredyty i pożyczki	982 705,70	1 086 916,16
a)	w jednostkach powiązanych	0	0	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	w pozostałych jednostkach			c)	inne zobowiązania finansowe		
	Udziały lub akcje	17 719,30	17 719,30	d)	inne		
4.	Inne inwestycje długoterminowe			III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 318 183,78	2 085 816,34
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	1.	Wobec jednostek powiązanych	0	0
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0	0
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe			- do 12 miesięcy			
B.	Aktywa obrotowe	4 205 165,48	4 269 512,29	- powyżej 12 miesięcy			
I.	Zapasy	23 320,24	21 941,50				

1.	Materiały	23 320,24	21 941,50	b) inne		
II.	Należności krótkoterminowe	610 478,78	556 072,56	2.	Wobec pozostałych jednostek	2 091 845,64
1.	Należności od jednostek powiązanych	0	0	a)	kredyty i pożyczki	
2.	Należności od pozostałych jednostek	610 478,78	556 072,56	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	529 552,45	515 220,07	c)	inne zobowiązania finansowe	
-	do 12 miesięcy	377 670,61	406 169,84	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 880 696,31
-	powyżej 12 miesięcy	151 881,84	109 050,23	-	do 12 miesięcy	1 880 696,31
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	34 587,00	3 215,52	-	powyżej 12 miesięcy	1 749 413,51
c)	inne	46 339,33	37 636,97	e)	zaliczki otrzymane na dostawy	
d)	dochodzone na drodze sądowej			f)	zobowiązania wekslowe	
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 619 968,13	2 675 172,89	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	96 535,93
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 619 968,13	2 675 172,89	h)	z tytułu wynagrodzeń	0
a)	w jednostkach powiązanych	0	0	i)	inne	114 613,40
b)	w pozostałych jednostkach	0	0	3.	Fundusze specjalne	226 338,14
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 619 968,13	2 675 172,89	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	480 151,23
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 599 768,13	2 651 972,89	1.	Ujemna wartość firmy	
	inne środki pieniężne	20 200,00	23 200,00	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe			długoterminowe		480 151,23
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	951 398,33	1 016 325,34	krótkoterminowe		480 151,23
<b>Aktywa razem</b>		<b>38 577 219,02</b>	<b>40 098 636,37</b>	<b>Pasywa razem</b>		<b>38 577 219,02</b>
						<b>40 098 636,37</b>



