

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 01.01.2013r.
A.	Aktywa trwałe	33 784 824,33	34 372 053,54
I.	Wartości niematerialne i prawne	0	0
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	32 291 271,33	33 389 112,32
1.	Środki trwałe	32 291 271,33	33 389 112,32
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczyste)	1 030 996,19	1 117 115,69
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	31 167 273,87	32 149 925,01
	c) urządzenia techniczne i maszyny	28 371,15	33 224,84
	d) środki transportu	59 510,01	84 124,53
	e) inne środki trwałe	5 120,11	4 722,25
2.	Środki trwałe w budowie	0	0
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
III.	Należności długoterminowe	855 511,99	965 221,92
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	855 511,99	965 221,92
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 719,30	17 719,30
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 719,30	17 719,30
	a) w jednostkach powiązanych	0	0
	b) w pozostałych jednostkach	17 719,30	17 719,30
	udziały lub akcje	17 719,30	17 719,30
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	620 321,71	0
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	620 321,71	
B.	Aktywa obrotowe	3 856 927,86	4 205 165,48
I.	Zapasy	20 269,50	23 320,24
1.	Materiały	20 269,50	23 320,24
II.	Należności krótkoterminowe	549 983,38	610 478,78
1.	Należności od jednostek powiązanych	0	0
2.	Należności od pozostałych jednostek	549 983,38	610 478,78
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	489 023,19	529 552,45
	- do 12 miesięcy	489 023,19	377 670,61
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	151 881,84
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i świadczeń	37 756,00	34 587,00
	c) inne	23 204,19	46 339,33
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 784 300,64	2 619 968,13
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 784 300,64	2 619 968,13
	a) w jednostkach powiązanych	0	0
	b) w pozostałych jednostkach	0	0
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 784 300,64	2 619 968,13

	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 511 935,98	2 599 768,13
	inne środki pieniężne	1 272 364,66	20 200,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	951 398,33	951 398,33
	nadwyżka kosztów		
1.	utrzymanianieruchomości nad przychodami	224 722,47	205 373,34
2.	pozostałe rozliczenia	277 651,87	746 024,99
	Aktywa razem	37 641 752,19	38 577 219,02

BILANS - PASYWA			
Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2013	stan na 01.01.2013 r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	33 719 722,93	34 796 178,31
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	30 354 352,32	31 268 499,96
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-10 650,40	-17 483,78
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 138 649,51	3 239 320,98
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	237 371,50	305 841,15
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 922 029,26	3 781 040,71
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 715,02	0
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i długoterminowa	0,00	0
	krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	3 715,02	0
	długoterminowe		
	krótkoterminowe	3 715,02	
II.	Zobowiązania długoterminowe	866 162,39	982 705,70
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	866 162,39	982 705,70
	a) kredyty i pożyczki	866 162,39	982 705,70
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 443 295,90	2 318 183,78
1.	Wobec jednostek powiązanych	0	0
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wy-	0	0
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 213 170,98	2 091 845,64
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wy-	1 952 693,85	1 880 696,31
	- do 12 miesięcy	1 952 693,85	1 880 696,31
	- powyżej 12 miesięcy		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	162 626,41	96 535,93
	h) z tytułu wynagrodzeń	0	0
	i) inne	97 850,72	114 613,40
3.	Fundusze specjalne	230 124,92	226 338,14
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	608 855,95	480 151,23

1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	608 855,95	480 151,23
	długoterminowe		
	krótkoterminowe-nadwyżka zaliczek nad kosztami c.o.	594 137,06	480151,23
	krótkoterminowe - nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości	14 718,89	
Pasywa razem		37 641 752,19	38 577 219,02

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w 2013 r.

Rada Nadzorcza od 01.01.2013 r. do 16.06.2013 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 |

Walne Zgromadzenie Spółdzielni, obradujące w czterech częściach w dniach 3,5,6 i 7 czerwca 2013 r., wybrało członków Rady Nadzorczej na nową kadencję 2013 – 2016, w składzie:

1. Duda Halina
2. Gajda Jacek
3. Kosecki Andrzej
4. Kozikowski Stanisław
5. Naruszko Zenon
6. Nowak Halina
7. Papiernik Dariusz
8. Rybicki Mieczysław
9. Szmigiel Marek
10. Wiechowska Jadwiga
11. Witkowski Grzegorz

Rada ukonstytuowała się na pierwszym plenarnym posiedzeniu w dniu 24 czerwca 2013 roku, powołując Prezydium i Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, w następującym składzie:

Prezydium Rady Nadzorczej:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| 1. Przewodniczący RN | - Dariusz Papiernik |
| 2. Z-ca Przewodniczącego RN | - Jacek Gajda |
| 3. Sekretarz RN | - Halina Nowak |
| 4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | - Zenon Naruszko |

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej:

1. Przewodniczący Komisji - Zenon Naruszko
2. Członek Komisji – Halina Duda
3. Członek Komisji - Jadwiga Wiechowska

W okresie od 01.01.2013 r., do 31.12.2013 r., Rada Nadzorcza SM „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania wynikające z 1postanowień Statutu Spółdzielni oraz na

podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2013, przyjętego 23. 01. 2013 r.
W 2013 r. Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie ramowego planu pracy Rady Nadzorczej na 2013 r.,
- omawianie wyników kontroli przeprowadzanych przez Komisję Rewizyjną
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2012 r. i opinią Biegłego Rewidenta,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- analiza wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- analiza sytuacji finansowo gospodarczej za I, II, III kwartał 2013 r.,
- kwartalne oceny działalności Zarządu Spółdzielni,
- przedstawienie przez lustratora protokołu lustracji Spółdzielni za okres od 1.01.2010 do 31.12.2012 r.
- omówienie zaleceń zawartych w liście polustracyjnym,
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2014 rok, oraz rozpatrzenie prośby Zarządu Związków Zawodowych o podwyżkę płac pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” .

W 2013 r, Rada Nadzorcza podjęła 28 uchwał dotyczących:

- określenia zakresu i terminu badania lustracyjnego Spółdzielni,
- wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni (12 uchwał),
- zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,
- przyjęcia Regulaminu napraw wewnątrz lokali,
- ujęcia w planie remontów w 2013r, remontu elewacji budynków przy ul. Grunwaldzkiej 1A, B i C w Mrągowie, oraz określania zasad jego finansowania,
- wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni (4 uchwały),
- wyboru uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2013 .,
- przyjęcia pracy Komisji Rewizyjnej do końca 2013 r.,
- planów gospodarczo – finansowych na 2014 r.,
- uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2014 r,
- uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2014 r.,
- uchwalenia klucza podziału kosztów Zarządu ogólnego na 2014 r. ,
- ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01.2014 roku.

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 realizacji zgłoszonych wniosków oceniane były na bieżąco. Członkowie Rady uczestniczyli również w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach, negocjacjach cenowych oraz brali udział w dyżurach Członków Rady Nadzorczej.

W 2013 roku odbyło się jedno posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej i poświęcone było kwestii związanej z planem pracy Rady Nadzorczej na 2013 rok.

Komisja Rewizyjna w 2013 r, odbyła trzy posiedzenia w trakcie, których przeprowadziła czynności kontrolne.

Przedmiotem pierwszego posiedzenia Komisji była analiza dokumentacji przetargów przeprowadzonych w Spółdzielni w latach 2010 – 2012. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół Nr 1/2013 z dn. 05.02.2013 r. W związku z wątpliwościami, Zarząd złożył pisemne wyjaśnienia, które Rada Nadzorcza zaakceptowała.

Kolejne posiedzenie Komisji dotyczyło analizy wydatków na zakup materiałów i usług od stycznia do września 2013 r. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół Nr 2/2013 z dn.06.10.2013 r., w którym Komisja nie stwierdziła przekroczenia uprawnień Zarządu w zakresie zakupów towarów i usług.

Trzecie posiedzenie Komisji poświęcone było analizie działań Zarządu Spółdzielni ukierunkowanych na wynajem lokali użytkowych. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół Nr 3/2013 r. z dn. 26.11.2013 r., w którym Komisja zaleciła zintensyfikowanie działań poprzez umieszczenie ogłoszeń o wolnych lokalach w różnych mediach.

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej były przedmiotem analizy Rady Nadzorczej, co zostało ujęte w protokółach z posiedzeń Rady.

Rada Nadzorcza S.M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2013 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 wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla wszystkich członków Zarządu.

Nowak Halina

Sekretarz Rady Nadzorczej

Dariusz Papiernik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Podpisy na oryginale Sprawozdania

Mragowo, dn. 24.03.2014 r.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERSPEKTYWA”
w MRAĞOWIE
w 2013 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,

Agata Abramczyk – Główna Księgowa Członek Zarządu

Poszczególni członkowie Zarządu kierowali pracami komórek bezpośrednio podporządkowanymi im według struktury organizacyjnej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 10.12.2012 r Protokół nr 11/2012.

Podstawą wszelkich działań Zarządu były: przepisy Prawa Spółdzielczego, Statutu Spółdzielni, uchwały i wnioski Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej, postanowienia wewnętrznych regulaminów Spółdzielni oraz powszechnie obowiązujące normy prawa.

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

I. Działalność członkowsko-mieszkaniowa.

W dniu 31.12.2013 r Spółdzielnia liczyła 2951 członków, w tym:

- posiadających prawo do lokalu mieszkalnego	2837
- użytkowego	5 – w tym 3 osoby prawne
- garażu	29
- osób prawnych:	3
- członków oczekujących:	63
- nie posiadających prawa do lokalu:	17
Liczba kandydatów:	346

Na 31.12.2013 r. w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię było 2805 mieszkań, w tym:

- 55 należących do członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo,
- 1189 należących do członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo,
- 363 należących do osób niebędących członkami Spółdzielni, a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo,
- 1036 należących do członków Spółdzielni posiadających odrębną własność lokalu,
- 156 należących do osób niebędących członkami Spółdzielni, a posiadających odrębną własność lokalu,
- 6 w najmie

W 2013 r. 10 lokali mieszkalnych uzyskało status odrębnej własności.

W 2013 r. Spółdzielnia uaktualniła kwestie związane z członkostwem. Na podstawie § 17 pkt 2 ppkt 2 Statutu Zarząd Spółdzielni podjął w dn. 11.03.2013 r. decyzję o przeprowadzeniu weryfikacji rejestru członków Spółdzielni. Dotyczyło to 13 członków, którzy zbyli prawa do lokali (spółdzielcze własnościowe lub odrębną własność). Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o ich wykreślenie. Rada Nadzorcza podjęła w tej sprawie Uchwały nr 2/2013–13/2013 z dn.18.03.2013r

Rada Nadzorcza w dn. 23.09.2013 r. podjęła uchwały w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni czworo członków z powodu długotrwałych zaległości w opłatach za lokal mieszkalny.

W związku z realizacją wyroku eksmisji z mieszkania osób długotrwale zalegających 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.

Zarząd podjął czynności wobec osób długotrwale zalegających z opłatami za lokal mieszkalny, w wyniku których orzeczono wyrok eksmisji i przyznano im lokal socjalny.

W związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (dot. dwóch przypadków) Zarząd, na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przeprowadził procedurę przejęcia lokali mieszkalnych, a następnie ogłosił przetargi na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Na koniec 2013 r., 1192 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 2013r. Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

Lp	Wyszczególnienie	Ilość bud.	Ilość mieszkań/ lokali uż.	Pow. użytk. m ²
1	Budynki mieszkalne, w tym: - budynek socjalny Krótka 6, - Piecki	81 1 5	2.805 4 152	137.106,5 83,2 8.315,8
2	Lokale użytkowe		45	8.956,3
3	Garaże	-	447	6.907,7
	Razem	-	3.291	152.970,5

W 2013r. nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.505.009,16** zł, przy czym:

- remonty: **1.875.801,80** zł,
- roczna rata za wodomierze lokalowe: **226.669,06** zł
- pace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **402.538,30** zł.

Przyjęty na 2013r. rzeczowy plan remontów został zrealizowany.

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

1. Roboty remontowe:

- a) wymiana stolarki okiennej – koszt: **18.571,28** zł, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 187 szt. okien. Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000 r, wymieniono 7.984 szt. okien o wartości 6,759 mln zł.
- b) remont instalacji elektrycznej: w.l.z., tablice główne, mieszkaniowe, remont instalacji administracyjnej – koszt **210.229,08** zł - 2 budynki: os. Brzozowe 2 i 7,
- c) remont instalacji gazowej (montaż stelaży gazomierzowych oraz wymiana kurków przy gazomierzach i w mieszkaniach - koszt: **75.209,51** zł - 4 budynki: os. Parkowe 15, os. Brzozowe 2 oraz ul. Mrongowiusza 49A i 50.
- d) roboty dachowe – koszt: **56.506,73** zł - przebudowa kominów wentylacyjnych, m.in.: ul. Młynowa 3 i 5C, ul. Mrongowiusza 50 i os. Parkowe 10,
- e) remonty elewacji – koszt: **871.624,74** zł.:
 - wymiana ocieplenia ścian szczytowych, pogrubienie istniejącej izolacji ścian i nowa elewacja: os. Brzozowe 4, 7, 8 i 9, os. 35 Lecia 9 w Pieckach,
 - renowacja elewacji budynków użytkowych nr 1 A, B i C przy ul. Grunwaldzkiej.
- f) remonty logii i balkonów (w tym budynki docieplane) – koszt: **123.234,92** zł.
- g) remonty elementów w terenie – koszt: **128.290,71** zł

- remont placów postojowych (os. Grunwaldzkie 2 A i B) i nawierzchni dróg i ulic,
- remonty chodników: os. Parkowe 10 i 13, os. Brzozowe 2,
- remont stanowisk pod pojemniki na odpady: os. Brzozowe 2 i 9; os. Grunwaldzkie 3 i 5; os. Parkowe 11, os. Mazurskie 26 i ul. Sienkiewicza 26,
- remonty urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,

h) remonty klatek schodowych - koszt: **322.187,34 zł** :

- malowanie, modernizacja oświetlenia, wymiana okładzin poręczowych – 8 budynków: os. Mazurskie 18, 20, 21 i 22, os. Brzozowe 2 i 7, os. Grunwaldzkie 5, ul. Mrongowiusza 49A,
- modernizacja oświetlenia: os. Grunwaldzkie 3, 4 i 9,
- wymiana okładzin poręczowych: os. Mazurskie 6÷11i 19, os. 35 Lecia 6 w Pieckach,
- malowanie po zniszczeniach w wyniku pożarów, sfinansowane z uzyskanych odszkodowań: os. Grunwaldzkie 7, os. Brzozowe 6 i 8, os. Mazurskie 5.

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

a) przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **120.460,70 zł**, w tym:

- obowiązkowe, wynikające z Prawa Budowlanego: instalacji gazowych, badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominiarskie,
- utrzymanie pogotowia technicznego,
- konserwacja i naprawy instalacji domofonowych,

b) utrzymanie terenów – **154.399,13 zł**, w tym:

- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw szkodnikom,
- naprawy chodników, dojść, parkingów, schodów terenowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych,

c) prace konserwacyjne z przeglądów i zgłoszeń lokatorów – **149.680,83 zł**.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - 40.450,13 zł

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

III. Gospodarka gruntami.

Na dzień 31.12.2013 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 utrzymania zasobów Spółdzielni, wzrosły o 2% w stosunku do 2012r., przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 2%, a centralnego ogrzewania o 1 %, a podgrzania wody o 4%

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie 2012 r.		Plan na 2013 r.	Wykonanie 2013 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	6 652 455,92	43,49	6 724 925,00	6 789 249,80	44,38	1,02	1,01
1	Woda i kanalizacja	1 372 992,30	8,98	1 406 050,00	1 369 267,07	8,95	1,00	0,97
2	Wywóz śmieci	653 136,31	4,27	642 760,00	721 166,34	4,71	1,10	1,12
3	Podatek od nieruchomości	233 126,00	1,52	248 600,00	249 191,00	1,63	1,07	1,00
4	Wieczyste użytkowanie terenu	29 631,26	0,19	29 675,00	29 631,26	0,19	1,00	1,00
5	Inne	45 180,75	0,30	49 200,00	54 923,53	0,36	1,22	1,12
6	Koszty ogólne GZM	142 906,47	0,93	148 438,00	151 000,53	0,99	1,06	1,02
7	Narzut KZO	736 753,24	4,82	779 545,00	762 169,77	4,98	1,03	0,98
8	Utrzymanie czystości	750 632,03	4,91	765 104,00	781 639,48	5,11	1,04	1,02
9	Energia elektryczna	148 286,68	0,97	128 500,00	137 449,31	0,90	0,93	1,07
10	Ubezpieczenie	42 467,48	0,28	42 536,00	42 471,42	0,28	1,00	1,00
11	Konserwacje	286 011,83	1,87	248 100,00	260 738,87	1,70	0,91	1,05
12	Utrzymanie terenów	123 383,04	0,81	135 200,00	141 799,43	0,93	1,15	1,05
13	Fundusz remontowy	1 980 804,22	12,95	1 980 515,00	1 981 356,80	12,95	1,00	1,00
14	Remonty lokali w najmie	42 115,21	0,28	50 000,00	40 803,46	0,27	0,97	0,82
15	Amortyzacja lokali w najmie	50 440,34	0,33	50 440,00	50 440,35	0,33	1,00	1,00
16	Utrzymanie nieruchomości wspólnych	14 588,76	0,10	20 262,00	15 201,18	0,10	1,04	0,75
II.	Powierzchnia użytkowa m kw	152 970,60		152 970,60	152 970,60	1,00	1,00	1,00
III.	Centralne ogrzewanie	2 977 372,42	17,60	3 300 650,00	3 014 663,80	21,28	1,01	0,91
IV.	Podgrzanie wody	1 531 908,25	12,02	1 604 250,00	1 597 769,51	14,59	1,04	1,00
	Ogółem	11 161 736,59	73,11	11 629 825,0	11 401 683,11	80,25	1,02	0,98
V.	Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	40,40%		42,18%	40,45%			

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w stosunku do roku 2012, wynika z ogólnego wzrostu cen towarów i usług a także z podwyższenia cen przez dostawców podstawowych świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym przede wszystkim wywóz nieczystości – 10%, podatki od nieruchomości – wzrost o 7%.

W poszczególnych pozycjach kosztowych nie odnotowano istotnych różnic, w stosunku do przyjętego planu, a ogólny wzrost kosztów nie przekroczył wskaźnika inflacji.

W strukturze kosztów eksploatacji bieżącej, wysoki udział tj. 35 % 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
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	0,00	10 753 750,00	10 478 972,11		274 777,89
2013	10 995 157,76	130 076,23	0,00	11 125 233,99	10 741 100,51		384 133,48

Rozliczenia międzyokresowe biernych

2011 r.	+ 429.282,55 zł
2012 r.	+ 274.777,89 zł
2013r	+ 384.133,48 zł

Spółdzielnia, w roku 2013, działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości **384.133,48 zł.**, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **594.137,06 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2014 r.,
- w zakresie pozostałej działalności – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **210.003,58 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **237.371,50 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 **57.536,00 zł.**

Stan zaległości czynszowych na 31.12.2013 r. wynosił **445.228,70 zł**, w tym:

- za lokale mieszkalne **407.304,43 zł**, a wskaźnik zaległości czynszowych za lokale mieszkalne wyniósł 0,42 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2012 r., zmniejszył się o 0,03.
- za lokale użytkowe **37.984,27 zł.** a wskaźnik zaległości za lokale użytkowe wyniósł 0,51, podczas gdy na koniec 2012 r., wynosił 0,38 miesięcznego wymiaru opłat.

W 2012 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 34.464,64 zł.

Mieszkań objętych spłatą kredytu, na koniec 2013 r., było 18, natomiast zaległości w spłacie wystąpiły u 10 członków, na łączną kwotę 22.626,31zł, i w stosunku do 2012r, zmniejszyły się o 16%. W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Przeciętne zatrudnienie w 2012 r. wynosiło 49,6 etatów. W stosunku do 2012 r. zmieniło się zatrudnienie w poszczególnych grupach pracowników. Ograniczono zatrudnienie w grupie pracowników umysłowych – likwidacja jednego etatu, zwiększyło się natomiast zatrudnienie w grupie dozorców (konieczność zatrudnienia pracownika na zastępstwo):

- gospodarze budynków – 22
- konserwatorzy – 10,4
- stanowiska nierobotnicze – 17,2

Przeciętne wynagrodzenie za 2013 r. wynosiło 2.395,91 zł i było wyższe o 4,7 % w stosunku do roku poprzedniego.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wynosiło:

- gospodarze budynków 1.804,85 zł,
- konserwatorzy 2.384,41 zł,
- stanowiska nierobotnicze (bez Zarządu) 2.640,32 zł,

VI. Działalność samorządowa.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco. W okresie sprawozdawczym odbyło się 50 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 wnioski zainteresowanych,
- organizowania przetargów na prace remontowe wykonywane w zasobach spółdzielczych,
- organizowania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali odzyskanych przez Spółdzielnię,
- kwartalnych analiz, ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni;
- przygotowano i przedstawiono plan remontów w ramach środków z funduszu remontowego na rok 2013
- informacji o wynikach badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonanego przez biegłego rewidenta;
- przygotowanie materiałów na Walne Zgromadzenie (porządek obrad, projekty uchwał, terminy zwołania),
- przyjęcie rocznych sprawozdań Zarządu Spółdzielni wraz z informacją o realizacji wniosków zgłoszonych i przyjętych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2013 r.,
- oceny wyników przetargów na wykonanie w 2013 roku prac remontowych w zasobach spółdzielczych,
- oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,

- oceny realizacji zadań, szczególnie w takich zagadnieniach jak: eksploatacja, konserwacja oraz utrzymanie porządku na osiedlach,
- okresowych informacji o skali zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne,
- oceny okresowe stanu zaległości w opłatach czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych,
- analizy wykorzystania funduszu wynagrodzeń, stanu zatrudnienia w poszczególnych działach Spółdzielni,
- rozpatrywanie 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 były 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 były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

W 2013 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęło 182 pisma i podania. 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. 172 pisma załatwiono pozytywnie, a 10 negatywnie. Negatywne decyzje Zarządu wynikały z postanowień Statutu, obowiązujących regulaminów Spółdzielni, oraz wymogów prawa budowlanego.

Zarząd, w trakcie swoich posiedzeń, przeprowadził 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 5 przetargów na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usługi, tj.:

- wykonanie remontów elewacji - renowacja ocieplania ścian 5 budynków wielorodzinnych: os. Brzozowe 4,7,8,9 w Mrągowie, os.35-Lecia 9 w Pieckach;
- wykonanie remontu instalacji elektrycznej- wymiana linii zasilających rozdzielnic głównych, tablic piętrowych i mieszkaniowych oraz obwodów rozdzielczych, naprawa instalacji administracyjnej w budynkach mieszkaniowych:
 - 50-rodzinnym os. Brzozowe 2 w Mrągowie
 - 50-rodzinnym os. Brzozowe 7 w Mrągowie
- wykonanie robót remontowych stanowisk na pojemniki do odpadów komunalnych oraz nawierzchni chodników;
- wykonanie renowacji elewacji zespołu 3 budynków użytkowych przy ul. Grunwaldzkiej 1A, B i C w Mrągowie;
- wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej w budynkach wielorodzinnych oraz użytkowych, w zakresie wynikających z przepisów prawa budowlanego, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych i polskich norm.

Na stronie www.perspektywa.mragowo.net umieszczano m.in. informacje dot. obrad Walnego Zgromadzenia, podjęte uchwały przez Radę Nadzorczą, komunikaty i ogłoszenia.

Zarząd wykonał 28 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 2013 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w czterech częściach, a w porządku obrad znalazły się m.in.:

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji: Skrutacyjnej, Wnioskowej, Wyborczej.
4. Stwierdzenie przez Komisję Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PERSPEKTYWA” w Mrągowie z dn. 6.06.2012 r.
6. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2012 r.
 - b) zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2012 rok,
 - c) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2012 rok,
 - d) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2012 rok.
7. Wybory przedstawiciela i zastępcy przedstawiciela na Zgromadzenie Przedstawicieli Warmińsko- Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie
8. Wybory Rady Nadzorczej.
9. Odczytanie Protokołu Komisji Wnioskowej w zakresie zgłoszonych wniosków.
10. Zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.

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 2013 r,
- okresowe analizy zużycia dostarczonych mediów,
- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2013 r
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2013 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2013 r,
- w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.

Zgodnie z art. 91 § 1 Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia poddała się lustracji pełnej, przeprowadzonej w okresie od dnia 06.05. 2013 r. do dnia 18.06.2013 r. Na podstawie zawartej umowy z Warmińsko-Mazurskim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych, Związek skierował do przeprowadzenia lustracji p. E. Żelasko. Lustrator zbadał całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2012 r.

Dokonana przez lustrację ocena sytuacji finansowej Spółdzielni w oparciu o analizę wskaźników ekonomicznych potwierdziła dobrą kondycję finansową i daje

podstawę do kontynuowania działalności bez zagrożeń finansowych i gospodarczych. List polustracyjny wraz z wnioskami, będzie przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz zamieszczony zostanie na stronie internetowej Spółdzielni.

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

Szczególnie dużo czasu Zarząd poświęcił na wdrożenie Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tzw. Ustawa „śmieciowa”). Konsultacje w sprawie ustalenia zasad gospodarki odpadami komunalnymi trwały od listopada 2012 r. do czerwca 2013 r. Przedstawiciele Spółdzielni uczestniczyli w licznych spotkaniach w Urzędzie Miasta, przedstawiając swoje uwagi i propozycje Burmistrzowi m. Mrągorowa i Radzie Miejskiej. Z chwilą przyjęcia przez Radę Miejską niezbędnych Uchwał, Zarząd koncentrował się na organizowaniu miejsc gromadzenia odpadów, zapewnieniu odpowiedniej liczby pojemników do śmieci zmieszanych, ustalenia, z firmą wywożącą odpady, liczby pojemników do segregacji śmieci i ich ustawienia. Spółdzielnia przeprowadziła weryfikację liczby osób zamieszkujących w naszych zasobach, oraz uczestniczyła w akcji informacyjnej dotyczącej segregacji śmieci.

Jednym z ważniejszych elementów działania Zarządu jest dbałość o sprawy porządkowe i bezpieczeństwo mieszkańców. Poważnym problemem są włamania, dewastacje klatek schodowych i piwnic, w tym szczególnie groźne pożary. W celu zapobieżenia tym problemom Spółdzielnia prowadzi kontrole osiedli współpracując z Policją i Strażą Miejską. Działania te przyniosły efekty w postaci wykrycia i ukarania sprawców.

Rozwiązanie tych problemów wymaga większego zaangażowania mieszkańców i reagowania na wszelkie przejawy zła, informując o tym odpowiednie służby, nie tylko spółdzielcze.

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2013 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”

Mrągorowo, dn. 04.03.2014