

Sprawozdanie finansowe za rok 2014

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014r.	Stan na 01.01.2014r.
A.	Aktywa trwałe	32 246 242,25	33 784 824,33
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	31 127 843,43	32 291 271,33
1.	Środki trwałe	31 127 843,43	32 291 271,33
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczyste)	939 585,00	1 030 996,19
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i	30 113 239,68	31 167 273,87
	c) urządzenia techniczne i maszyny	28 224,42	28 371,15
	d) środki transportu	44 033,60	59 510,01
	e) inne środki trwałe	2 760,73	5 120,11
2.	Środki trwałe w budowie	0	0
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
III.	Należności długoterminowe	662 332,54	855 511,99
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	662 332,54	855 511,99
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 669,30	17 719,30
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 669,30	17 719,30
	a) w jednostkach powiązanych	0	0
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	17 669,30	17 719,30
	udziały lub akcje	17 669,30	17 719,30
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	438 396,98	620 321,71
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	438 396,98	620 321,71
B.	Aktywa obrotowe	4 623 275,57	3 856 927,86
I.	Zapasy	26 056,01	20 269,50
1.	Materiały	26 056,01	20 269,50
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	482 229,09	549 983,38
1.	Należności od jednostek powiązanych	0	0
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0

	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	482 229,09	549 983,38
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	445 622,49	489 023,19
	- do 12 miesięcy	445 622,49	489 023,19
	- powyżej 12 miesięcy	0	0
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń	2 025,00	37 756,00
	c) inne	34 581,60	23 204,19
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 675 695,36	2 784 300,64
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 675 695,36	2 784 300,64
	a) w jednostkach powiązanych	0	0
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	0	0
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 675 695,36	2 784 300,64
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 369 881,21	1 511 935,98
	inne środki pieniężne	1 305 814,15	1 272 364,66
	inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	439 295,11	502 374,34
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości	258 030,28	224 722,47
2.	pozostałe rozliczenia	181 264,83	277 651,87
	Aktywa razem	36 869 517,82	37 641 752,19

Mrągowo, dnia 17.02.2015r

Główny księgowy

Zarząd Spółdzielni

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014r.	Stan na 01.01.2014 r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	32 629 124,53	33 719 722,93
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	29 367 654,99	30 354 352,32
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-3 113,84	-10 650,40
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 031 025,84	3 138 649,51
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	233 557,54	237 371,50
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 240 393,29	3 922 029,26
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	3 715,02

1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	3 715,02
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	3 715,02
II.	Zobowiązania długoterminowe	665 446,38	866 162,39
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	665 446,38	866 162,39
	a) kredyty i pożyczki	665 446,38	866 162,39
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 755 075,25	2 443 295,90
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 297 230,70	2 213 170,98
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 928 890,92	1 952 693,85
	- do 12 miesięcy	1 490 493,94	1 952 693,85
	- powyżej 12 miesięcy	438 396,98	
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	211 910,73	162 626,41
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	156 429,05	97 850,72
3.	Fundusze specjalne	457 844,55	230 124,92
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	819 871,66	608 855,95
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	819 871,66	608 855,95
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe (nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania)	721 565,88	594 137,06
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	98 305,78	14 718,89
	Pasywa razem	36 869 517,82	37 641 752,19

Mrągowo, dnia 17.02.2015r

Główny księgowy

Zarząd Spółdzielni

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	
		1.01.-31.12.2014 r.	1.01.-31.12.2013r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 930 976,86	12 021 846,49
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 079 678,98	11 977 341,68
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalności GZM	-561 841,38	-384 133,48
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	412 245,60	426 751,30
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	893,66	1 886,99
B.	Koszty działalności operacyjnej	11 699 435,54	11 835 352,11
I.	Amortyzacja	72 352,96	83 228,39
II.	Zużycie materiałów i energii	6 028 061,73	6 340 631,24
III.	Usługi obce	510 606,83	768 890,50
IV.	Podatki i opłaty, w tym: - podatek akcyzowy	1 096 803,76	721 509,76
V.	Wynagrodzenia	1 573 035,13	1 510 310,98
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	367 521,14	358 888,72
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 050 990,33	2 051 780,53
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	63,66	111,99
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	231 541,32	186 494,38
D.	Pozostałe przychody operacyjne	53 695,44	51 953,20
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	53 695,44	51 953,20
E.	Pozostałe koszty operacyjne	58 838,03	44 260,33
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 131,13	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	28 393,20	18 148,00
III.	Inne koszty operacyjne	29 313,70	26 112,33
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	226 398,73	194 187,25
G.	Przychody finansowe	89 966,37	100 720,25
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: - od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym: - od jednostek powiązanych	89 966,37	100 720,25
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	4,56	0,00
I.	Odsetki, w tym: - dla jednostek powiązanych	4,56	
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	316 360,54	294 907,50
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne		

II.	Straty nadzwyczajne		
K.	Zysk (strata) brutto	316 360,54	294 907,50
L.	Podatek dochodowy	82 803,00	57 536,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N.	Zysk (strata) netto	233 557,54	237 371,50

Mrągowo, dnia 17.02.2015r

Główny księgowy

Zarząd Spółdzielni

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w 2014 r.

Rada Nadzorcza od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. pracowała w 11 osobowym składzie:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Dariusz Papiernik | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Jacek Gajda | - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Halina Nowak | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Zenon Naruszko | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej |
| 5. Halina Duda | - Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej |
| 6. Jadwiga Wiechowska | - Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej |
| 7. Andrzej Kosecki | - Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Stanisław Kozikowski | - Członek Rady Nadzorczej |
| 9. Mieczysław Rybicki | - Członek Rady Nadzorczej |
| 10. Marek Szmigiel | - Członek Rady Nadzorczej |
| 11. Grzegorz Witkowski | - Członek Rady Nadzorczej |

Skład 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 |

Skład Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej:

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

W okresie od 01.01.2014 r., do 31.12.2014 r., Rada Nadzorcza SM „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2014, przyjętego 17. 01. 2014 r.

W 2014 r. Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie ramowego planu pracy Rady Nadzorczej na 2014 r.,
- uchwalenie planu remontów na 2014r. i informacja o planowanych przetargach na roboty remontowe w 2014 r.
- zapoznanie z protokołem Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,

- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2013 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 2014 r.,
- kwartalne oceny działalności Zarządu Spółdzielni,
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2014 rok
- rozpatrzenie prośby Zarządu Związków Zawodowych o podwyżkę płac pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”.

W 2014 r, Rada Nadzorcza podjęła 14 uchwał dotyczących:

- w sprawie przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2014 roku
- w sprawie przyjęcia ramowego planu remontów w latach 2015-2016.
- w sprawie wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni
- w sprawie przyjęcia Regulaminu wynajmu lokali użytkowych
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- w sprawie rozszerzenia zakresu rzeczowego planów remontów i konserwacji w 2014r.
- w sprawie wyboru podmiotów do badania sprawozdania finansowego za 2014r.
- w sprawie rozszerzenia zakresu rzeczowego planów remontu i konserwacji w 2014r.
- w sprawie planów gospodarczych- finansowych na 2015 r.
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy na 2015 r.
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2015 r.
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego na 2015 r.
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01. 2015 r.

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

Członkowie Rady uczestniczyli również w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach, negocjacjach cenowych oraz brali udział w dyżurach Członków Rady Nadzorczej.

W 2014 roku odbyło się jedno posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej i poświęcone było kwestii związanej z zajęciem stanowiska i udzieleniem odpowiedzi

Radzie Parafialnej, oraz zapoznanie się z wynagrodzeniami pracowników Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna w 2014 r, odbyła dwa posiedzenia, w trakcie których przeprowadziła czynności kontrolne.

Przedmiotem pierwszego posiedzenia Komisji była kontrola inwentaryzacji środków trwałych. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół Nr 1/2014 z dn. 08.05.2014r. W związku z wątpliwościami, Zarząd złożył pisemne wyjaśnienia, które Rada Nadzorcza zaakceptowała.

Kolejne posiedzenie Komisji dotyczyło kontroli realizacji planów remontów zasobów mieszkaniowych. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół Nr 2/2014 z dn. 17.10.2014 r. W związku z wątpliwościami, Zarząd złożył pisemne wyjaśnienia, które Rada Nadzorcza zaakceptowała.

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 2014 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.

Halina Nowak

Sekretarz Rady Nadzorczej

Dariusz Papiernik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PERSPEKTYWA”
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2014 r.**

Mrągowo 2015

Spis treści

- Rozdział I** Wstęp
- Rozdział II** Sprawy członkowskie i mieszkaniowe
- Rozdział III** Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2014 oraz gospodarka remontowa Spółdzielni.
- Rozdział IV** Gospodarka nieruchomościami
- Rozdział V** Koszty działalności
- Rozdział VI** Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Rozdział VII** Podstawowe wskaźniki chrakteryzujące działalność Spółdzielni
- Rozdział VIII** Sprawy organizacyjne i pracownicze
- Rozdział IX** Podsumowanie

Rozdział I

Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PERSPEKTYWA” w Mrągowie działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 tj. z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 tj. z późniejszymi zmianami),
3. Statutu zarejestrowanego w KRS – Rejestr Przedsiębiorców z 03.09.2010 r.

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

1. Ryszard Niksa – Prezes Zarządu,
2. Jerzy Piwowarczyk – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
3. Agata Abramczyk – Główna Księgowa, Członek Zarządu

Rozdział II

Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych dominowały sprawy dotyczące:

- a) nabycia praw do spadku, podziału majątku po rozwodzie, zbycia prawa do lokalu,
- b) ubiegania się o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, potwierdzania posiadanych praw do lokali mieszkalnych i garaży,
- c) udzielania odpowiedzi na wpływające wystąpienia dotyczące spraw członkowsko - mieszkaniowych. Zarząd Spółdzielni rozpatrzył ponad sto wystąpień w tych sprawach;
- d) ustanawiania odrębnej własności lokali.

Wg stanu na dzień 31.12.2014 r. Spółdzielnia liczyła: **2852** członków, w tym:

- posiadających prawo do lokalu mieszkalnego: **2728**,
- posiadających prawo do lokalu użytkowego: **5** (w tym, 3 osoby prawne),
- posiadających prawo do garażu (w zespołach garaży): **27**,
- członków oczekujących: **62**,
- nieposiadających prawa do lokalu: **30**.

Zarząd corocznie spotyka się z problemem członków nieposiadających prawa do lokalu, które to prawa zbyli poprzez sprzedaż lokalu, darowiznę, podział majątku lub utratę prawa na podstawie postanowienia sądowego. W celu uporządkowaniu tych spraw, przyjęta została procedura, pozwalająca byłym posiadaczom lokali na rezygnację z członkostwa. W jej ramach opracowano stosowne zawiadomienia i druki.

Na dzień 31.12.2014r. w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię było **2805** mieszkań, w tym:

- **44** należące do członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- **1147** należących do członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- **398** należących do osób niebędących członkami Spółdzielni, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- **1010** należących do członków Spółdzielni, posiadających odrębną własność lokalu,
- **196** należących do osób niebędących członkami Spółdzielni, posiadających odrębną własność lokalu,
- **4** lokale w najmie,
- **5** lokali użytkowanych było przez osoby wykluczone ze Spółdzielni, które uprzednio posiadały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

W 2014r. 8 lokali mieszkalnych uzyskało status odrębnej własności.

Deklaracje członkowskie złożyły 2 osoby i zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w dn. 24.03.2014r. podjęła dwie uchwały w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni dwojga członków, z powodu długotrwałych zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

W celu wykonania eksmisji z lokalu mieszkalnego osób długotrwale zalegających z opłatami za lokal, Spółdzielnia podpisała stosowną umowę z Urzędem Miasta Mrągowo., Po dokonaniu eksmisji do lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przeprowadził procedurę przetargową na ustanowienie odrębnej własności lokalu. W wyniku rozliczenia wkładu lokatorskiego odzyskano wszystkie należności.

Na koniec 2014r., 1206 lokali mieszkalnych i 44 garaże w budynkach mieszkalnych posiadało status odrębnej własności, co stanowi ok. 44 % liczby wszystkich lokali mieszkalnych i garaży w tych budynkach.

Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości oraz gospodarka remontowa Spółdzielni

W 2014r. Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Ilość bud.</i>	<i>Ilość mieszkań/ lokali użytk</i>	<i>Pow. użytk. (m²)</i>
1	Budynki mieszkalne, w tym: - budynek socjalny Krótka 6, - w Pieckach	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 2014r. nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.238.693,98** zł, przy czym:

- remonty: **1.583.039,45** zł, w tym sfinansowane z funduszu remontowego **1.559.063,60** zł,
- roczna rata za wodomierze lokalowe: **224.707,70** zł,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **430.946,83** zł.

Przyjęty na 2014 rok rzeczowy plan remontów jest kontynuacją, realizowanych od szeregu lat i w kolejnych budynkach, głównych zadań remontowych, których celem jest doprowadzenie budynków i ich otoczenia do zbliżonego stanu technicznego.

Należą do nich, m.in.: termomodernizacja, remonty elewacji i klatek schodowych budynków, remonty instalacji, w szczególności: gazowych i elektrycznych, remonty chodników, placów i dróg.

Wśród prac wykonanych w ramach działalności remontowo-konserwacyjnej wymienić należy:

1. Roboty remontowe:

- a) wymiana stolarki okiennej – koszt: **8.143,57** zł, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 85 szt. okien. Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000r, wymieniono 8.069 szt. okien o wartości 6,820 mln. zł.
- b) remont instalacji elektrycznej: w.l.z., tablice główne, mieszkaniowe, remont instalacji administracyjnej – koszt **369.913,40** zł – 4 budynki: os. Parkowe 15, os. Grunwaldzkie 10, ul. Mrongowiusza 12 i ul. Ratuszowa 10,
- c) remont instalacji gazowej (montaż stelaży gazomierzowych oraz wymiana kurków przy gazomierzach i w mieszkaniach - koszt: **87.480,59** zł - 5 budynków: os. Brzozowe 1 i 4, os. Mazurskie 28, ul. Mrongowiusza 12 i ul. Ratuszowa 10.
- d) roboty dachowe – koszt: **120.552,70** zł - przebudowa kominów wentylacyjnych, m.in.: os. Parkowe 11, ocieplenie stropów poddaszy nieużytkowych: os. 35 Lecie 6, 7 i 15 w Pieckach, remont pokrycia dachowego garaży przy budynku os. Parkowe 11, remont komina i dachu – ul. Ratuszowa 10.
- e) remonty elewacji – koszt: **410.150,26** zł,:
 - ocieplenie ścian szczytowych i od strony klatek schodowych, nowa elewacja: os. Mazurskie 26 i 27,
 - remont i malowanie elewacji: os. Mazurskie 28, 32, 37 i 38.
 - remont wejść do klatek schodowych: os. Brzozowe 1 i wiatrołapów os. 35 Lecia 7 w Pieckach.
- f) remonty logii i balkonów (w tym budynki remontowane) – koszt: **51.866,61** zł.
- g) remonty elementów w terenie – koszt: **135.379,71** zł
 - placów postojowych (os. Brzozowe 1 i 8÷9), nawierzchni dróg i ulic,
 - chodników: os. Parkowe (do wiaty przystankowej), os. Mazurskie 25,
 - schodów terenowych os. Grunwaldzkie 11, 12, 15 i 17,
 - ogrodzenia, bariery, balustrady, w tym przy ul. Mrongowiusza 50,
 - remonty urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,

h) remonty klatek schodowych - koszt: **299.024,61 zł** :

- malowanie, modernizacja oświetlenia, wymiana okładzin poręczowych – 7 budynków: os. Brzozowe 7 (dokończenie robót rozpoczętych w 2013r), os. Mazurskie 28, ul. Szkolna 1, os. 35 Lecia 7 w Pieckach, os. Parkowe 15, ul. Ratuszowa 10, rozpoczęcie robót - os. Grunwaldzkie 10,
- przygotowanie pomieszczeń pod węzły ciepłownicze – ul. Młynowa 3, 5B, 5Ci 5D,

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

a) przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **125.838 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 – **168.567,25 zł**, w tym:

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

c) prace konserwacyjne z przeglądów i zgłoszeń lokatorów – **142.269,30 zł.**

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - 32.018,19 zł

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

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

Na dzień 31.12.2014r. 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).

Poza tym, Spółdzielnia gospodarowała 21 nieruchomościami niezabudowanymi i zabudowanymi budynkami użytkowymi, garażami i innymi.

Łączna powierzchnia gruntów będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni wynosi 272 359 m².

Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Miejskiej Mrągowo grunty o powierzchni 6 137 m², wykorzystywane pod zespół garaży przy ul. Łąkowej oraz parking przy budynku os. Mazurskie 37.

Rozdział V

Koszty działalności

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni, w stosunku do 2013r były niższe o 1%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 2%, centralnego ogrzewania były niższe o 9%, a podgrzania wody utrzymały się na niezmiennym poziomie.

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie w 2013r.		Plan na 2014r.	Wykonanie w 2014r.		Wskaźniki	
		zł	zł/m2	zł	zł	zł/m2	(6/3)	(6/5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Koszty Eksploatacji	6 789 249,80	43,49	6 961 251,04	6 934 202,31	45,33	1,02	1,00
1	Woda i kanalizacja	1 369 267,07	8,98	1 435 100,00	1 430 009,78	9,35	1,04	1,00
2	Wywóz śmieci	721 166,34	4,27	789 000,00	779 384,07	5,09	1,08	0,99
3	Podatek od nieruchomości	249 191,00	1,52	257 313,00	265 005,00	1,73	1,06	1,03
4	Wieczyste użytkowanie terenu	29 631,26	0,19	29 631,04	29 631,26	0,19	1,00	1,00
5	Inne	54 923,53	0,30	50 700,00	57 701,86	0,38	1,05	1,14
6	Koszty ogólne GZM	151 000,53	0,93	152 962,00	152 676,29	1,00	1,01	1,00
7	Narzut KZO	762 169,77	4,82	779 492,00	737 207,54	4,82	0,97	0,95
8	Utrzymanie czystości	781 639,48	4,91	781 202,00	817 636,45	5,35	1,05	1,05
9	Energia elektryczna	137 449,31	0,97	132 000,00	117 746,72	0,77	0,86	0,89
10	Ubezpieczenie	42 471,42	0,28	42 746,00	44 813,14	0,29	1,06	1,05
11	Konserwacje	260 738,87	1,87	270 700,00	290 889,58	1,90	1,12	1,07
12	Utrzymanie terenów	141 799,43	0,81	138 500,00	140 057,25	0,92	0,99	1,01
13	Fundusz remontowy	1 981 356,80	12,95	1 980 515,00	1 981 250,92	12,95	1,00	1,00
14	Remonty lokali w najmie	40 803,46	0,28	50 000,00	23 975,85	0,16	0,59	0,48
15	Amortyzacja lokali w najmie	50 440,35	0,33	50 440,00	50 440,35	0,33	1,00	1,00
16	Utrzymanie nieruchomości wspólnych	15 201,18	0,10	20 950,00	15 776,25	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	3 014 663,80	17,60	3 337 236,00	2 748 906,09	19,40	0,91	0,82
IV.	Podgrzanie wody	1 597 769,51	12,02	1 632 714,00	1 597 805,78	14,59	1,00	0,98
	Ogółem	11 401 683,11	73,11	11 931 201,04	11 280 914,18	79,32	0,99	0,95
V.	Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	40,45%		41,66%	38,53%			

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w stosunku do roku 2013, wynika z podwyższania cen przez dostawców podstawowych świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym przede wszystkim: woda i ścieki 4%, wywóz nieczystości 8%, podatki od nieruchomości – wzrost o 6%.

W strukturze kosztów najwyższy udział mają koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: energia cieplna 38%; woda i kanalizacja 13%; opłaty za wywóz śmieci 7%; podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenów 3%; energia elektryczna 1%.

Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty 18%; utrzymanie czystości 7%, bieżące konserwacje i utrzymanie terenów 4%; pozostałe koszty 9%. Koszty zależne od spółdzielni zostały utrzymane na poziomie roku 2013.

Rozdział VI

Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik działalności GZM w ostatnich latach obrazuje tablica nr 2.

Rok	Opłaty za lokale mieszkalne	Opłaty za garaże	Inne wpływy	Razem	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
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
2014	11 076 222,36	148 933,20	0,00	11 225 155,56	10 663 314,18		561 841,38

Rozliczenia międzyokresowe

2012 r. + 274.777,89 zł

2013 r. + 384.133,48 zł

2014 r. + 561.841,38 zł

Spółdzielnia, w roku 2014, działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości **561.841,38 zł.**, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **721.565,88 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2015 r.,
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **159.724,50 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **233.557,54 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.

Za rok 2014 Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **82.803,00 zł.**

Stan zaległości czynszowych na 31.12.2014 r. wynosił **440.382,11 zł**, w tym:

- za lokale mieszkalne **362.074,46 zł**, wskaźnik zaległości czynszowych za lokale mieszkalne wyniósł 0,36 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2013r., zmniejszył się o 0,06.
- za lokale użytkowe **78.307,65 zł**, wskaźnik zaległości za lokale użytkowe wyniósł 0,98 podczas, gdy na koniec 2013 r., wynosił 0,51 miesięcznego wymiaru opłat. Przy czym, kwota 26.843,76 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypada na miesiąc styczeń 2015r.

W 2014r. zaobserwowano tendencję pogorszenia płynności finansowej lub wręcz jej utraty przez przedsiębiorców działających w Mrągowie. 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 28.768,41 zł.

Na koniec 2014r., 15 mieszkań objętych było spłatą kredytu, natomiast zaległości w ich spłacie wystąpiły u 9 członków - na łączną kwotę 21.979,00 zł.

W porównaniu do 2013r, zmniejszyły się one o 3%. W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Rozdział VII

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

Analiza rachunku zysków i strat za rok 2014 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 233,6 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 0,63% sumy aktywów ogółem,
- 1,91% przychodów ogółem,
- 0,72% zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2013, nastąpił spadek przychodów ze sprzedaży oraz spadek kosztów działalności operacyjnej. Przychody spadały jednak wolniej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku na sprzedaży o 24,2%.

Pozostałe przychody operacyjne kształtują się na poziomie podobnym, natomiast pozostałe koszty operacyjne były wyższe o 14,6 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk w wysokości 90,0 tys. zł (spadek o 10,8 tys. zł).

Podstawowe wskaźniki

	Wskaźniki płynności finansowej	Wskaźnik bezpieczny	Miernik	2014	2013	Zmiana
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia (aktywa obrotowe - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1,2-2,0	krotność	1,47	1,26	0,21
2	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (aktywa obrotowe - zapasy – krótkoterminowe RMK - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1	krotność	1,33	1,09	0,24
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1-0,2	krotność	1,17	0,91	0,26

Porównując powyższe wskaźniki z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych wskazuje na zdolność Spółdzielni do bieżącego regulowania zobowiązań.

	Wskaźniki rotacji	Wskaźnik bezpieczny	Miernik	2014	2013	Zmiana
1	Szybkość obrotu zapasów w dniach (średni stan zapasów x 365dni / Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów)	Wskaźnik malejący	w dniach	1	1	0
2	Spływ należności (w dniach) (średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Ilość dni porównywalna	w dniach	14	16	-2
3	Spłata zobowiązań (w dniach) (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Ilość dni porównywalna	w dniach	59	58	1

Analiza powyższych wskaźników wskazuje na korzystny, zmniejszający się czas spływu należności (spadek o 2 dni), mimo niezachowania optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bez wynikowo, Pozostała działalność pozwoliła na wypracowanie zysku, co spowodowało, że mimo występujących odchyień, nie występują zagrożenia dla kontynuacji działalności w roku następnym.

Rozdział VIII

Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

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

Zarząd kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje we wszystkich sprawach niezastrzeżonych, w obowiązujących przepisach prawa lub statucie, dla innych organów Spółdzielni.

Poszczególni członkowie Zarządu kierowali pracami komórek bezpośrednio podporządkowanymi im według struktury organizacyjnej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 16.12.2013 r. (protokół Nr 11/2013).

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.

Zarząd nadzorował i kontrolował wszystkie zagadnienia związane z prowadzeniem działalności Spółdzielni. 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 wniosek 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 rzeczowy plan remontów w ramach środków z funduszu remontowego na rok 2014
- informacji o wynikach badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonanego przez biegłego rewidenta;
- przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie (porządek obrad, projekty uchwał, terminy zwołania),

- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu Spółdzielni wraz z informacją o realizacji wniosków zgłoszonych i przyjętych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2014 r.,
- oceny wyników przetargów na wykonanie w 2014 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 2014 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęły 137 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. 134 pisma załatwiono pozytywnie, a 3 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 10 przetargów na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usługi, tj.:

- remont instalacji gazowych, montaż stelaży gazomierzowych: os Brzozowe1, os. Mazurskie28, ul. Ratuszowa 10, ul. Mrongowiusza 12;

- remont elewacji - renowacja ścian 6 budynków wielorodzinnych: os. Mazurskie 26, 27, 28, 32, 37, 38 os. w oraz wymiany ocieplenia stropów poddaszy nieużytkowych na os.35-Lecia 7, 15 w Pieckach;
- remont instalacji elektrycznej: os. Parkowe 15, ul Mrongowiusza 12, os. Grunwaldzkie 10;
- konserwację i naprawę instalacji domofonowych w budynkach mieszkalnych;
- koszenie traw na terenach Spółdzielni w Mrągowie i w Pieckach;
- remont nawierzchni betonowej dróg i placów zabaw przy budynkach: ul. Szkolna 1, ul. Młynowa 5B, 5C, 5D w Mrągowie oraz os. 35-lecia 7, 8, 15 w Pieckach;
- świadczenie usług w zakresie sprzątania budynków oraz zimowego utrzymania terenu w czterech nieruchomościach położonych na terenie Mrągowa;
- ogrodzenie posesji i rampy budynku przy ul. Mrongowiusza 50 w Mrągowie,;
- remont nawierzchni schodów zewnętrznych na os. Grunwaldzkim 11, 12, 15, 17, ul Mrongowiusza 12 i 50 oraz ulic i parkingów na os. Brzozowym 1, 8 i 9;
- remont klatek schodowych oraz piwnic budynku mieszkalnego ul. Mrongowiusza 12.

Na stronie internetowej Spółdzielni: www.perspektywa.mragowo.net umieszczano m.in. informacje dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia, uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, komunikaty, ogłoszenia i materiały o organizowanych przetargach.

Zarząd wykonał 14 uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz na bieżąco realizował zgłaszane przez członków Rady wnioski. Ponadto, na posiedzeniach Rady, Zarząd przedstawiał okresowe dane, dotyczące sytuacji osób zalegających z opłatami czynszowymi, przedstawiał analizy zużycia mediów energetycznych, kosztów wywozu nieczystości stałych.

W 2014r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w czterech częściach, a w porządku obrad znalazły się:

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji: Skrutacyjnej, Wnioskowej.
4. Stwierdzenie przez Komisję Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PERSPEKTYWA” w Mrągowie z dn. 17.06.2013r.
6. Przedstawienie listu polustracyjnego z przeprowadzonej lustracji w 2013r. za okres od 01.01.2010r. do 31.12.2012r.
7. Informacja o realizacji Uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia.
8. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2013 r.
 - b) zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2013 rok,
 - c) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2013 rok,
 - d) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2013 rok.
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 dotyczące zużycia mediów, informacje o bieżącej działalności, projekty uchwał i regulaminów w celu przedłożenia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, w tym.:

- dotyczące planów gospodarczo – finansowych na 2014 r,
- okresowe analizy zużycia mediów energetycznych,
- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2014r
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2014 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2014 r,
- w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.

2. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w 2014r, wynosiło 50,1 etatów, przy czym jedna osoba przebywała na urlopie macierzyńskim i wychowawczym oraz jedna na świadczeniu rehabilitacyjnym. W stosunku do roku 2013, przeciętne zatrudnienie wzrosło o 0,5 etatu, co wynikało z konieczności zatrudnienia na zastępstwo nieobecnych pracowników.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- | | |
|----------------------------|--------|
| - gospodarze budynków | – 22,2 |
| - konserwatorzy | – 11 |
| - stanowiska nierobotnicze | – 16,9 |

Przeciętne wynagrodzenie w 2014r. wynosiło 2.559,95 zł i było wyższe o 6,8 % w stosunku do roku poprzedniego.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wynosiło:

- | | |
|--|-------------|
| - gospodarze budynków | 2.043,21 zł |
| - konserwatorzy | 2.273,54 zł |
| - stanowiska nierobotnicze (bez Zarządu) | 2.706,39 zł |

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej Spółdzielni polegało przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

Rozdział IX

Podsumowanie

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2014 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. Podejmowane działania w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych pozwoliły na osiągnięcie wskaźników płynności i zabezpieczają w pełni środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań.

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

Jednym z ważniejszych elementów działania Zarządu jest dbałość o sprawy porządkowe i bezpieczeństwo mieszkańców. Rozwiązanie tych problemów wymaga większego zaangażowania mieszkańców i reagowania na wszelkie przejawy zła, informując o tym odpowiednie służby, nie tylko spółdzielcze.

W ramach prowadzonych działań w zakresie utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych, Spółdzielnia przywiązuje wagę do poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz jakości obsługi mieszkańców.

Zarząd SM „Perspektywa” dziękuje za współpracę członkom Rady Nadzorczej i mieszkańcom naszej Spółdzielni.

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

Zarząd
S.M. „PERSPEKTYWA”

Mrągowo, dn. 17.02.2015