

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„PERSPEKTYWA”  
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Spółdzielni  
w 2016 r.**

**Mrągowo 2017**

## **Spis treści**

- Rozdział I** Wstęp
- Rozdział II** Sprawy członkowskie i mieszkaniowe
- Rozdział III** Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2016 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** Działalność inwestycyjna
- Rozdział IX** Sprawy organizacyjne i pracownicze
- Rozdział X** 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 związane:

- ze zbyciem praw do lokali (darowizny, sprzedaż itp.)
- ze sprawami majątkowymi mieszkańców,
- ze sprawami meldunkowymi,
- z przyjmowaniem w poczet członków oraz wykluczaniem i wykreślaniem,
- z ruchem ludności i obrotem lokalami.

Zarząd Spółdzielni rozpatrzył około stu wystąpień w tych sprawach.

Wg stanu na 31.12.2016 r. Spółdzielnia liczyła: **2673** członków, w tym:

- posiadających prawo do lokalu mieszkalnego: **2573**,
- posiadających prawo do lokalu użytkowego: **5** (w tym, 3 osoby prawne),
- posiadających prawo do garażu (w zespołach garaży): **30**,
- członków oczekujących: **60**,
- nieposiadających prawa do lokalu: **5**.

Liczba członków Spółdzielni od kilku lat systematycznie maleje. Osoby nabywające lokale w naszych zasobach nie zawsze podpisują deklarację członkowską.

W 2016 r. cztery osoby złożyły deklaracje członkowskie i Uchwałami Zarządu zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni.

W 2016 roku zostało zawartych pięć umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym cztery dotyczących mieszkań i jedna na garaż.

Struktura lokali mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia 2015 roku przedstawiała się następująco:

Ogółem - 2.805 lokali mieszkalnych, w tym:

- z lokatorskim prawem do lokalu – 45,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu – 1077,
- z prawem odrębnej własności lokalu – 1226,
- użytkowanych na podstawie umowy najmu – 3,
- lokale wolne (zastępcze ul. Krótka 6) – 3.

Na koniec 2016 r., 1226 lokali mieszkalnych i 44 garaże w budynkach mieszkalnych, posiadało status odrębnej własności, co stanowi przeszło 44 % liczby wszystkich lokali mieszkalnych i garaży w tych budynkach.

### Rozdział III

#### **Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości oraz gospodarka remontowa Spółdzielni**

W 2016 r. Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

		<i>Liczba budyneków</i>	<i>Liczba mieszkań/lokali użytkowych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>)</i>
1	Budynki mieszkalne, w tym:	<b>81</b>	<b>2 805</b>	<b>137 106,6</b>
	- budynek socjalny Krótka 6,	1	3	83,2
	- Piecki	5	152	8 418,4
2	Lokale użytkowe (obiekty wolnostojące i lokale w budynkach mieszkalnych, pom. techniczne)	<b>12</b>	<b>45</b>	<b>8 961,9</b>
3	Garaże	-	<b>467</b>	<b>7316,2</b>
	Razem	-	<b>3317</b>	<b>153 384,7</b>

W 2016 r. nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.553.891,89 zł**, przy czym:

- remonty: **2.087.648,72 zł**, w tym sfinansowane z funduszu remontowego **2.035.475,14 zł**,
- roczna rata za wodomierze lokalowe: **314.008,57 zł**
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **466.243,17 zł**.

Przyjęty na 2016 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) Stolarka okienna:

- wymiana 144 szt. okienek piwnicznych w budynkach: ul. Sienkiewicza 28, 30, 32 i os. 35 Lecia 8 w Pieckach – koszt **28.256,04** zł,
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej – koszt: **5.231,26** zł, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 51 szt. okien. Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000 r, wymieniono 8.214 szt. okien o wartości 6,926 mln. zł.

##### b) Instalacje elektryczne:

- w.l.z., tablice główne, mieszkaniowe, remont instalacji administracyjnej – 6 budynków mieszkalnych: os. Grunwaldzkie 7 i 14, os. Brzozowe 8, ul. Sienkiewicza 22 i 26, ul. Młynowa 3 oraz w budynku użytkowym os. Parkowe 16 – koszt **353.470,08** zł,
- modernizacja oświetlenia klatek schodowych (oprawy z czujnikiem ruchu) – os. Mazurskie 18, 19, 20, 21 i 22, os. Grunwaldzkie 3, 4 i 5, ul. Mrongowiusza 49A – koszt **45.897,86** zł,
- modernizacja oświetlenia zewnętrznego – garaże przy ul. Łąkowej i ul. Szkolna 1, - koszt **4.864,65** zł,

##### c) Remonty elewacji – koszt: **280.607,23** zł,:

- wymiana ocieplenia ścian szczytowych i nowa elewacja: ul. Sienkiewicza 28, 30, 32 i os. 35 Lecia 8 w Pieckach,
- remont elewacji i zabudowa zejść do lokali w piwnicach: os. Mazurskie 14.

##### d) Remonty logii i balkonów (w tym budynki remontowane) – koszt: **45.033,50** zł,

##### e) Ocieplenie stropów poddaszy: os. Grunwaldzkie 2A i 2B – koszt **75.133,48** zł,

##### f) Ocieplenie stropów piwnicznych os. Parkowe 15, os. Brzozowe 2, 6, 8, os. Grunwaldzkie 7 i 14, ul. Sienkiewicza 22 i 26 – koszt: **277.471,23** zł,

##### g) Elementów w terenie – koszt: **128.277,52** zł

- nawierzchni dróg, placów i parkingów: os. Grunwaldzkie 1A, ul. Młynowa 5C i 5D,
- chodników: os. Brzozowe 7 i 8 (ul. Sobczyńskiego)
- schodów terenowych os. Brzozowe 7,
- ogrodzenia placów zabaw: os. Brzozowe 2 i 5, os. Mazurskie 25, 32
- urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,

##### h) Klatek schodowych i inne roboty malarskie - koszt: **371.914,70** zł:

- malowanie, wymiana okładzin poręczowych – 7 budynków: os. Grunwaldzkie 1 (dokończenie robót rozpoczętych w 2015r), 7 i 14, os. Brzozowe 6 i 8, ul. Sienkiewicza 22 i 26

- malowanie pomieszczeń biurowych i warsztatowych bazy Spółdzielni,

## 2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

- a) Przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **120.021,85** 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 – **163.594,09** 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 – **131.107,88** zł.

## 3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - 32.389,85 zł

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

## **Rozdział IV**

### **Gospodarka nieruchomościami**

Na dzień 31.12.2016 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).

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 m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Miejskiej Mrągowo grunty o powierzchni 6 155 m<sup>2</sup>, wykorzystywane pod zespół garaży przy ul Łąkowej, parking przy budynku Os. Mazurskie 37 oraz fragment działki Nr 22/11 obr. 6 przy ul. Dziękczyńskiej, na której posadowiony jest fragment budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.

Na nieruchomości Os. Mazurskie 18-22, w 1991 roku, ustanowiono na rzecz banku PKO, hipotekę zwykłą zabezpieczającą kredyt na budowę budynków wzniesionych na tejże nieruchomości, w łącznej kwocie 1.616.106,40 zł. W budynkach tych 14 lokali jest objętych normatywną spłatą kredytu.

Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi w oparciu o majątek własny wynajem powierzchni użytkowych na działalność handlowo-biurowo-usługową, ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców. Na dzień 31.12.2016 r. posiadaliśmy 25 lokali użytkowych, z których wynajmowano 21.

## Rozdział V

### Koszty działalności

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni mieściły się w ramach limitu, określonego w planach finansowo gospodarczych na 2016r.

Ogółem, w stosunku do 2015r były one wyższe o 3%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 1%, centralnego ogrzewania o 10% a koszty podgrzania wody pozostały na poziomie 2015r.

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie 2015 r.		Plan na 2016 r.		Wykonanie 2016 r.		Wskaźniki	
		zł	zł/m <sup>2</sup>	zł	zł	zł/m <sup>2</sup>	(6/3)	(6/4)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
<b>I.</b>	<b>Koszty Eksploatacji</b>	<b>7 094 140,95</b>	<b>45,33</b>	<b>7 116 120,98</b>	<b>7 159 503,73</b>	<b>46,80</b>	<b>1,01</b>	<b>1,00</b>	
1	Woda i kanalizacja	1 475 865,00	9,35	1 519 400,00	1 517 192,62	9,92	1,03	1,00	
2	Wywóz śmieci	768 541,86	5,09	760 000,00	768 306,63	5,02	1,00	1,01	
3	Podatek od nieruchomości	263 406,00	1,73	271 230,00	271 115,00	1,77	1,03	1,00	
4	Wieczyste użytkowanie terenu	29 487,04	0,19	29 546,00	29 444,37	0,19	1,00	1,00	
5	Inne	47 941,21	0,38	51 500,00	48 768,55	0,32	1,02	0,95	
6	Koszty ogólne GZM	157 510,96	1,00	158 066,90	152 640,98	1,00	0,97	0,97	
7	Narzut KZO	772 147,20	4,82	822 711,00	803 572,09	5,25	1,04	0,98	
8	Utrzymanie czystości	829 937,16	5,35	846 617,00	839 867,39	5,49	1,01	0,99	
9	Energia elektryczna	112 747,98	0,77	131 500,00	117 113,56	0,77	1,04	0,89	
10	Ubezpieczenie	44 548,42	0,29	44 600,00	44 664,46	0,29	1,00	1,00	
11	Konserwacje	300 944,36	1,90	277 300,00	289 924,82	1,90	0,96	1,05	
12	Utrzymanie terenów	175 163,67	0,92	180 900,00	176 318,35	1,15	1,01	0,97	
13	Fundusz remontowy	1 987 608,88	12,95	1 980 478,00	1 981 688,94	12,95	1,00	1,00	
14	Remonty lokali w najmie	61 842,46	0,16	50 000,00	52 173,58	0,34	0,84	1,04	
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	16 008,40	0,10	16 230,00	16 272,04	0,11	1,02	1,00	
<b>II.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa m kw</b>	<b>153 031,90</b>	<b>1,00</b>	<b>153 032,0</b>	<b>153 032,0</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>III.</b>	<b>Centralne ogrzewanie</b>	<b>2 573 841,56</b>	<b>19,40</b>	<b>2 675 940,00</b>	<b>2 838 647,55</b>	<b>20,04</b>	<b>1,10</b>	<b>1,06</b>	
<b>IV.</b>	<b>Podgrzanie wody</b>	<b>1 536 521,94</b>	<b>14,59</b>	<b>1 639 760,00</b>	<b>1 539 028,21</b>	<b>14,05</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>	
	<b>Ogółem</b>	<b>11 204 504,45</b>	<b>79,32</b>	<b>11 506 218,00</b>	<b>11 537 179,49</b>	<b>80,89</b>	<b>1,03</b>	<b>1,00</b>	
<b>V.</b>	<b>Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem</b>	<b>36,68%</b>		<b>37,51%</b>	<b>37,94%</b>				

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w stosunku do roku 2015, wynika z podwyższenia przez dostawców, cen podstawowych świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym przede wszystkim wody - o 3%, podatku od nieruchomości o 2%, odnotowano również wzrost kosztów energii elektrycznej o 4%. W przypadku centralnego ogrzewania, 10% wzrost kosztów wynika ze zwiększonego zużycia energii cieplnej.

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 - 2%; energia elektryczna - 1%.

Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty - 17%; utrzymanie czystości - 7%, bieżące konserwacje i utrzymanie terenów - 5%; pozostałe koszty - 10%.

## 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
1	2	3	4	5	6	7	8
2014	11 076 222,36	148 933,20	0,00	11 225 155,56	10 663 314,18	159 724,50	721 565,88
2015	11 181 310,09	156 713,52	0,00	11 338 023,61	10 551 819,88	182 600,88	968 804,61
2016	11 307 793,35	158 686,80	0,00	11 466 480,15	10 895 442,28	140 481,45	711 519,34

Rozliczenia międzyokresowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

2014 r.	+ 561.841,38 zł
2015 r.	+ 786.203,73 zł
2016 r.	+ 571.037,89 zł

Działalność Spółdzielni w roku 2016, zamknęła się:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **711.519,34 zł** - zostanie ona rozliczona z mieszkańcami w 2017 r.,
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **140.481,45 zł**
- Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **244.101,02 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

Za rok 2016 Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **68 575,00 zł**.

Stan zaległości czynszowych na dzień 31.12.2016 r wynosił 467.343,40 zł, w tym:

- za lokale mieszkalne – 384.226,46 zł, wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł 0,37 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2015 r., wzrósł o 0,01.



- za lokale użytkowe – 83.116,94 zł, wskaźnik zaległości wyniósł 0,98 podczas gdy na koniec 2015 r., wynosił 1,08 miesięcznego wymiaru opłat. Przy czym, kwota 13.073,20 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypadał na styczeń 2017r.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat wyegzekwowane zostały odsetki w wysokości 9.632,25 zł.

Na koniec 2016r, 14 mieszkań objętych było spłatą kredytu. Zaległości w spłacie wystąpiły u 13 członków, na łączną kwotę 13.080,26 zł, i w stosunku do 2015r, zmniejszyły się o 19%. 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 2016 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 244,1 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 0,70% sumy aktywów ogółem,
- 2,10% przychodów ogółem,
- 0,80% zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2015, nastąpił wzrost przychodów ze sprzedaży oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej. Przychody jednak wzrastały szybciej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku na sprzedaży o 49%.

Pozostałe przychody operacyjne były wyższe o 30,1 tys. zł natomiast pozostałe koszty operacyjne o 24,3 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk w wysokości 54,1 tys. zł (spadek o 15,3 tys. zł).

Podstawowe wskaźniki

	<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>	<b>Wskaźnik bezpieczny</b>	<b>Miernik</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Zmiana</b>
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	1,45	1,56	-0,11
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	1,30	1,46	-0,16
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1-0,2	krotność	1,14	1,29	-0,15

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

	<b>Wskaźniki rotacji</b>	<b>Wskaźnik bezpieczny</b>	<b>Miernik</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Zmiana</b>
1	<b>Szybkość obrotu zapasów w dniach</b> (średni stan zapasów x 365dni / Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów)	Wskaźnik malejący	w dniach	0	1	-1
2	<b>Spływ należności (w dniach)</b> (średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Ilość dni porównywalna	w dniach	13	14	-1
3	<b>Splata zobowiązań (w dniach)</b> (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Ilość dni porównywalna	w dniach	87	84	3

Analiza powyższych wskaźników wskazuje na utrzymującą się korzystną sytuację finansową pozwalającą na prowadzenie działalności w roku następnym. Zwiększający się czas regulowania zobowiązań wynika, z zawartych umów dotyczących wymiany wodomierzy z terminem spłaty w okresie 5 lat.

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**

### **Działalność inwestycyjna**

Zarząd Spółdzielni, przygotował koncepcję wykorzystania części terenu bazy Spółdzielni na wybudowanie garaży, na wynajem dla członków Spółdzielni i przedstawił ją Radzie Nadzorczej, która w dn. 25.05.2015 przyjęła Uchwałę Nr 7/2015, w sprawie budowy i adaptacji garaży na wynajem,

Na jej podstawie, na terenie bazy Spółdzielni wybudowane zostały 2 zespoły, po 6 szt. garaży, oraz wykonano remont budynku z 5 szt. garaży - łącznie 17 garaży przeznaczonych na wynajem przez członków Spółdzielni.

Ponadto przebudowany został obiekt byłej hydroforni, w którym wydzielono 3 stanowiska postojowe dla pojazdów Spółdzielni.

Wykonawcą robót, wyłonionym w przetargu przeprowadzonym w dniu 14.12.2015, była firma „AKWEDUKT” Kazimierz Sadowski z Mrągowa.

Inwestycja została sfinansowana z funduszu zasobowego Spółdzielni. Całkowity koszt robót wyniósł 297.488,36 zł

Prawo do wynajęcia garaży przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni. W wyniku przetargu ustnego, który odbył się w dniu 29.06.2016, wszystkie garaże zostały wynajęte.

## Rozdział IX

### Sprawy organizacyjne i pracownicze

#### 1. Sprawy organizacyjne.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 51 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:

- przyjęcie 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,
- przygotowanie kwartalnych analiz, ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni;
- opracowania planu remontów w ramach środków z funduszu remontowego na rok 2016,
- 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 2016 r.,
- 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,
- okresowych ocen 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, nabycie prawa do mieszkania), stosunków międzysąsiedzkich, interwencji lokatorów w sprawie: dewastacji mienia i naruszania Regulaminu Porządku Domowego. Zgłoszone sprawy kierowane były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

W 2016 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęło 139 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 wniosków remontowych powoływano komisję techniczną, stwierdzającą stan faktyczny przedstawionej sprawy.

Wszystkie podania były rozpatrzone na posiedzeniach Zarządu: 135 pism załatwiono pozytywnie, a 4 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 14 przetargów na wykonanie robót ogólnobudowlanych lub dostawy materiałów i usługi, tj.:

- wykonanie remontów instalacji elektrycznej: wymiana wewnętrznej linii zasilających, rozdzielnic głównych, tablic piętrowych i mieszkaniowych, obwodów rozdzielczych oraz wymiana instalacji administracyjnej w budynkach: Os. Brzozowe 8, Os. Grunwaldzkie 7, 14, ul. Sienkiewicza 22, 26 i ul. Młynowa 3.
- remont elewacji czterech budynków mieszkalnych ul. Sienkiewicza 28, 30, 32 w Mrągowie oraz Os. 35-lecia 8 w Pieckach,
- roboty remontowe pawilonów handlowo-usługowych Os. Mazurskie 13, 14 - roboty elewacyjne oraz dachowe,
- najem lokali użytkowych Os. Grunwaldzkie 6 A (o pow. 116 m<sup>2</sup> i 397 m<sup>2</sup>),
- modernizację instalacji: oświetlenia piwnic oraz domofonowej w budynkach mieszkalnych Os. Grunwaldzkie 3, 4, 5, Os. Mazurskie 18, 19, 20, 21, 22 oraz przy ul. Mrongowiusza 49 A,
- remont oświetlenia zewnętrznego terenu garaży „blaszaków” przy ul. Łąkowej oraz budynku przy ul. Szkolnej 1 w Mrągowie.
- sprzedaż samochodu ciężarowego marki Lublin,
- ocieplenie stropów piwnic w budynkach mieszkalnych: os. Parkowe 15, os. Brzozowe 2, 6, 8, os. Grunwaldzkie 7 i 14, ul. Sienkiewicza 22 i 26,
- wymiana pokrycia lekkich daszków nad balkonami ostatnich kondygnacji budynków Os. Grunwaldzkie 2A, Os. Mazurskie 28, 32, 37, 38,
- wykonanie robót remontowych nawierzchni chodników i placów - ul. Młynowa 5C-5D; ul, Sienkiewicza 28, 30, 32: ul. Żołnierska 4; Os. Mazurskie 32,
- wykonanie remontu klatek schodowych oraz piwnic budynków mieszkalnych:
  - Os. Grunwaldzkie 7 i 14 oraz ul. Młynowa 3,
  - ocieplenie stropów poddaszy nieużytkowych w budynkach Os. Grunwaldzkie 2A i 2B,
- na przebudowę obiektu byłej hydroforni na 3 garaże, przeznaczone na potrzeby własne i wybudowanie 2 zespołów, po 6 szt. garaży, oraz remont budynku z 5 szt. garaży - łącznie 20 garaży na terenie Bazy Spółdzielni.

Na stronie internetowej Spółdzielni: [www.perspektywa.mragowo.net](http://www.perspektywa.mragowo.net) publikowane były informacje dotyczące, m.in.: obrad Walnego Zgromadzenia, uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, komunikaty i ogłoszenia, w tym 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 analizy, dotyczące m.in.: sytuacji osób zalegających z opłatami czynszowymi, zużycia mediów energetycznych, kosztów wywozu nieczystości stałych.

W 2016 r. 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, Wyborczej.
4. Stwierdzenie przez Komisję Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PERSPEKTYWA”  
w Mrągowie z dn. 19.06.2015 r.
6. Informacja o realizacji Uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia z czerwca 2015 r.
7. Podjęcie uchwał dotyczących:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2015 r ,
  - b) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2015 rok,
  - c) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2015 rok,
  - d) podziału nadwyżki bilansowej za 2015 rok,
  - e) przyjęcia uproszczonych zasad sporządzania sprawozdań finansowych przewidzianych dla jednostek małych.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2016÷2019.
9. Wybór Delegata na Zjazd przedkongresowy Krajowej Rady Spółdzielczej – podjęcie Uchwały.
10. Wybory przedstawiciela i zastępcy przedstawiciela na Zgromadzenie Przedstawicieli Warmińsko - Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie na kadencję 2016÷2019.
11. Odczytanie Protokołu Komisji Wnioskowej w zakresie zgłoszonych wniosków.
12. 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 2016 r,
- okresowe analizy zużycia mediów energetycznych,
- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2016 r,
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2016 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2016 r.

## 2. Zatrudnienie

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/2015 z dnia 14.12.2015 r. zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2016.

Przeciętne zatrudnienie w 2016 r, wynosiło 48,4 etatów, przy czym jedna osoba przebywała na urlopie wychowawczym.

W stosunku do roku 2015 przeciętne zatrudnienie nie uległo istotnym zmianom.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- gospodarze budynków                      - 21,8 ( w tym jedna osoba na urlopie wychowawczym)
- konserwatorzy                               - 9,7
- stanowiska nierobotnicze               - 16,9

Przeciętne wynagrodzenie w 2016r. wynosiło 2.757,86 zł i w stosunku do roku poprzedniego nie uległo zmianie.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:

- gospodarze budynków                      2.095,27 zł
- konserwatorzy                               2.766,20 zł
- stanowiska nierobotnicze (bez zarządu) 2.693,39 zł

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

## 3. Lustracja Spółdzielni

Zgodnie z art. 91 § 1 Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia poddała się lustracji pełnej, przeprowadzonej w okresie od dnia 22.04.2013 r. do dnia 15.06.2016 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 01.01.2013 r. do 31.12.2015 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 zostanie zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.

## **Rozdział X**

### **Podsumowanie**

Na podstawie zamieszczonego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni w 2016 r. wynika, że zaplanowane prace remontowe zostały zrealizowane. Podstawowym naszym zadaniem w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi była i jest dbałość o zabezpieczenie

majątku oraz oszczędne dysponowanie środkami finansowymi Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zachowaniu korzyści członkom Spółdzielni.

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. Osiągnięty wynik upoważnia Zarząd do stwierdzenia, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności.

Mając na uwadze wykonanie zadań rzeczowych, skutkujących dobrą sytuacją finansową w całym roku sprawozdawczym, Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie Sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni w 2016 roku.

Zarząd  
S.M. „PERSPEKTYWA”

Mrągowo, dn.22.03.2017 r.



Sprawozdanie finansowe za rok 2016

**BILANS - AKTYWA**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016r.	Stan na 01.01.2016r. Po przekształceniu	Stan na 01.01.2016r.
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>30 715 151,73</b>	<b>31 050 660,37</b>	<b>31 050 660,37</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2.	Wartość firmy			
3.	Inne wartości niematerialne i prawne			
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>29 296 876,95</b>	<b>30 061 157,99</b>	<b>30 061 157,99</b>
1.	Środki trwałe	29 296 876,95	30 048 406,09	30 048 406,09
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego	768 736,51	855 071,41	855 071,41
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 431 405,41	29 124 496,14	29 124 496,14
	c) urządzenia techniczne i maszyny	24 014,23	28 409,32	28 409,32
	d) środki transportu	65 003,73	30 384,81	30 384,81
	e) inne środki trwałe	7 717,07	10 044,41	10 044,41
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	12 751,90	12 751,90
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>566 369,31</b>	<b>596 181,60</b>	<b>596 181,60</b>
1.	Od jednostek powiązanych			
2.	Od pozostałych jednostek	566 369,31	596 181,60	596 181,60
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>17 669,30</b>	<b>17 669,30</b>	<b>17 669,30</b>
1.	Nieruchomości			
2.	Wartości niematerialne i prawne			
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 669,30	17 669,30	17 669,30
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje			
	- inne papiery wartościowe			
	- udzielone pożyczki			
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			
	b) w pozostałych jednostkach	17 669,30	17 669,30	17 669,30
	- udziały lub akcje	17 669,30	17 669,30	17 669,30
	- inne papiery wartościowe			
	- udzielone pożyczki			
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4.	Inne inwestycje długoterminowe			
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>834 236,17</b>	<b>375 651,48</b>	<b>375 651,48</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	834 236,17	375 651,48	375 651,48



<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>4 130 118,49</b>	<b>4 345 631,83</b>	<b>4 345 631,83</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>12 818,81</b>	<b>18 670,16</b>	<b>18 670,16</b>
1.	Materiały	12 818,81	18 670,16	18 670,16
2.	Półprodukty i produkty w toku			
3.	Produkty gotowe			
4.	Towary			
5.	Zaliczki na dostawy			
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>447 201,03</b>	<b>461 770,34</b>	<b>461 770,34</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy			
	- powyżej 12 miesięcy			
	b) inne			
2.	Należności od pozostałych jednostek	447 201,03	461 770,34	461 770,34
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	35 223,77	18 716,52	427 377,34
	- do 12 miesięcy	35 223,77	18 716,52	427 377,34
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- należności z tytułu opłat za lokale	380 705,26	408 660,82	
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 350,00	2 025,00	2 025,00
	c) inne	21 922,00	32 368,00	32 368,00
	d) dochodzone na drodze sądowej			
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>3 241 095,69</b>	<b>3 610 456,00</b>	<b>3 610 456,00</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 241 095,69	3 610 456,00	3 610 456,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje			
	- inne papiery wartościowe			
	- udzielone pożyczki			
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje			
	- inne papiery wartościowe			
	- udzielone pożyczki			
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 241 095,69	3 610 456,00	3 610 456,00
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 885 472,91	2 277 935,43	2 277 935,43
	- inne środki pieniężne	1 355 622,78	1 332 520,57	1 332 520,57
	- inne aktywa pieniężne			
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe			
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>429 002,96</b>	<b>254 735,33</b>	<b>254 735,33</b>
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	159 294,13	185 300,80	185 300,80
2.	pozostałe rozliczenia	269 708,83	69 434,53	69 434,53
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>	<b>521,63</b>	<b>789,73</b>	
	<b>Aktywa razem</b>	<b>34 845 791,85</b>	<b>35 397 081,93</b>	<b>35 396 292,20</b>

Mrągowo, dnia 22.03.2017r

Główny księgowy

**GŁÓWNA KSIĘGOWA**  
Członek Zarządu

mgr Agata Abramczyk

Zarząd  
**ZASTĘPCA PREZESA**  
ds. technicznych

Jerzy Piwowarczyk

**PREZES SPÓŁDZIELN.**

mgr Ryszard Niksa

Badano 27.03.2017  
**BIEGŁY REWIDENT**

Zdzisław Gładki  
Nr ewidencyjny 4

Sprawozdanie finansowe za rok 2016

**BILANS - PASYWA**

3

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016r.	Stan na 01.01.2016r.- po przekształceniu	Stan na 01.01.2016r.
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>30 601 650,42</b>	<b>31 631 187,24</b>	<b>31 630 397,51</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>27 217 661,53</b>	<b>28 126 381,41</b>	<b>28 126 381,41</b>
	- fundusz udziałowy	141 637,40	142 522,20	142 522,20
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	394 298,09	426 916,51	426 916,51
	- fundusz wkładów budowlanych	26 681 726,04	27 556 942,70	27 556 942,70
	- fundusz wkładów zaliczkowych		0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-789,73</b>
<b>III.</b>	<b>Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)</b>			
<b>IV.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>3 139 887,87</b>	<b>3 255 664,23</b>	<b>3 255 664,23</b>
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	316 851,38	325 473,90	325 473,90
	- fundusz zasobowy	2 823 036,49	2 930 190,33	2 930 190,33
<b>V.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>			
<b>VI.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>			
<b>VII.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>			
<b>VIII.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>244 101,02</b>	<b>249 141,60</b>	<b>249 141,60</b>
<b>IX.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>			
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>4 244 141,43</b>	<b>3 765 894,69</b>	<b>3 765 894,69</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowa			
	- krótkoterminowa			
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe			
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>566 890,94</b>	<b>596 971,33</b>	<b>596 971,33</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych			
2.	Wobec pozostałych jednostek	566 890,94	596 971,33	596 971,33
	a) kredyty i pożyczki	566 890,94	596 971,33	596 971,33
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
	c) inne zobowiązania finansowe			
	d) inne			



III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 658 437,81	3 166 223,44	2 204 975,19
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy			
	- powyżej 12 miesięcy			
	b) inne			
2.	Wobec pozostałych jednostek	3 324 129,47	2 835 747,44	1 874 499,19
	a) kredyty i pożyczki			
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
	c) inne zobowiązania finansowe			
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 020 920,24	2 519 363,33	1 558 115,08
	- do 12 miesięcy	978 126,91	758 683,86	1 182 529,36
	- powyżej 12 miesięcy	834 236,17	375 585,72	375 585,72
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	497 037,82	423 845,50	
	- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	711 519,34	961 248,25	
	e) zaliczki otrzymane na dostawy			
	f) zobowiązania wekslowe			
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	166 046,87	161 403,75	161 403,75
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
	i) inne	137 162,36	154 980,36	154 980,36
3.	Fundusze specjalne	334 308,34	330 476,00	330 476,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	18 812,68	2 699,92	963 948,17
1.	Ujemna wartość firmy			
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	18 812,68	2 699,92	963 948,17
	- długoterminowe			
	- krótkoterminowe (nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania)	0,00	0,00	961 248,25
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	18 812,68	2 699,92	2 699,92
	<b>Pasywa razem</b>	<b>34 845 791,85</b>	<b>35 397 081,93</b>	<b>35 396 292,20</b>

Mragowo, dnia 22.03.2017r  
Główny księgowy

**GLÓWNA KSIĘGOWA**  
Członek Zarządu

*mgr Agneta Abramczyk*

**ZASTĘPCA PREZESA**  
ds. Technicznych

*Jerzy Piwowarczyk*

**PREZES SPÓŁDZIELNI**

*mgr Ryszard Niksa*

*Bratowo 27.03.2017r*

**BIEGŁY REWIDENT**

*Zdzisław Gładki*  
Nr ewid. 1144

Sprawozdanie finansowe za rok 2016

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

5

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	po przekształceniu	Wykonanie za okres
		1.01.-31.12.2016r.	1.01.-31.12.2015 r.	1.01.-31.12.2015 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>11 990 438,59</b>	<b>11 555 363,95</b>	<b>11 737 964,83</b>
	- od jednostek powiązanych			
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 646 741,98	11 262 531,99	12 223 780,24
	- z opłat	10 754 960,81	10 376 775,36	
	- z działalności własnej	891 781,17	885 756,63	
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalności GZM		-7 556,36	-786 203,73
	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- pozostałe		-55 303,73	-55 303,73
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	343 484,61	350 497,80	350 497,80
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	212,00	5 194,25	5 194,25
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>11 888 658,92</b>	<b>11 505 977,21</b>	<b>11 505 977,21</b>
I.	Amortyzacja	77 506,75	70 192,05	70 192,05
II.	Zużycie materiałów i energii	6 075 629,71	5 777 525,28	5 777 525,28
III.	Usługi obce	556 777,82	486 307,16	486 307,16
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 090 794,59	1 081 429,19	1 081 429,19
	- podatek akcyzowy			
V.	Wynagrodzenia	1 643 779,98	1 644 461,23	1 644 461,23
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	387 237,60	394 353,59	394 353,59
	- w tym emerytalne	153 203,42	153 755,98	
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 056 862,92	2 051 708,71	2 051 708,71
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	69,55	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe	11 545 104,78	11 210 783,14	
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 895 442,28	10 551 819,88	
	- z działalności własnej	649 662,50	658 963,26	
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>101 779,67</b>	<b>49 386,74</b>	<b>231 987,62</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>72 174,22</b>	<b>42 071,30</b>	<b>42 071,30</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 350,00	0,00	0,00
II.	Dotacje			
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	6 194,78	6 496,52	
IV.	Inne przychody operacyjne	64 629,44	35 574,78	42 071,30
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>55 810,15</b>	<b>31 532,51</b>	<b>31 532,51</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	5 649,22	5 649,22
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	40 121,20	16 063,00	16 063,00
III.	Inne koszty operacyjne	15 688,95	9 820,29	9 820,29
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>118 143,74</b>	<b>59 925,53</b>	<b>242 526,41</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>54 050,83</b>	<b>69 416,19</b>	<b>69 416,19</b>



I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	- od jednostek powiązanych			
II.	Odsetki, w tym:	54 050,83	69 416,19	69 416,19
	- od jednostek powiązanych			
III.	Zysk ze zbycia inwestycji			
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji			
V.	Inne			
H.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
I.	Odsetki, w tym:			
	- dla jednostek powiązanych			
II.	Strata ze zbycia inwestycji			
III.	Aktualizacja wartości inwestycji			
IV.	Inne			
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	172 194,57	129 341,72	311 942,60
J.	Podatek dochodowy	68 575,00	62 801,00	62 801,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	6 094,53	2 699,92	
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	146 575,98	185 300,80	
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
M.	Zysk (strata) netto	244 101,02	249 141,60	249 141,60

Mrągowo, dnia 22.03.2017r  
Główny księgowy

**GLÓWNA KSIĘGOWA**  
Członek Zarządu  
*mgr Agneta Abramczyk*

Zarząd  
**ZASTĘPCA PRZESASA**  
ds. Technicznych  
*Jerzy Piwowarczyk*

**PREZES SPÓŁDZIELNI**  
*mgr Ryszard Niksa*

*Bełżyno 27.03.2017r*

**BIEGLY PRZEWIDZ**

*Zdzisław Oładki*  
Nr ewid. 1144

## SPRAWOZDANIE

### z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w 2016 r.

Rada Nadzorcza od 01.01.2016 r. do 19.06.2016 r. pracowała w 11 osobowym składzie:

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

Walne Zgromadzenie Spółdzielni, obradujące w czterech częściach w dniach 30 maja, 1, 2 i 3 czerwca 2016 r. wybrało członków Rady Nadzorczej na nową kadencję 2016 – 2019 r.

Rada ukonstytuowała się na pierwszym plenarnym posiedzeniu w dniu 20.06.2016 roku, powołując Prezydium i Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, w następującym składzie:

1. Grzegorz Witkowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Henryk Nikonor - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Bożena Dworzak - Sekretarz Rady
4. Stanisław Kozikowski - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Beata Mularczyk - Członek Rady
6. Ludwika Wieliczko - Członek Rady
7. Mirosław Kaliszuk - Członek Rady
8. Marek Karwowski - Członek Rady
9. Andrzej Kosecki - Członek Rady
10. Mariusz Pniewski - Członek Rady
11. Henryk Skorupski - Członek Rady

#### **Prezydium Rady Nadzorczej:**

1. Przewodniczący RN - Grzegorz Witkowski
2. Z- ca Przewodniczącego RN - Henryk Nikonor
3. Sekretarz RN - Bożena Dworzak
4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Stanisław Kozikowski

#### **Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej:**

1. Przewodniczący Komisji – Stanisław Kozikowski
2. Z-ca Przewodniczącego Komisji – Beata Mularczyk
3. Sekretarz Komisji – Ludwika Wieliczko



W okresie od 01.01.2016 r., do 31.12.2016 r., Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2016, przyjętego 25.01.2016 r.

W 2016 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie ramowego planu pracy Rady Nadzorczej na 2016 r.,
- analiza Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni pod kątem zgodności ze Statutem oraz przedstawienie projektów zmian.
- uchwalenie planu remontów na 2016 r. wraz z informacją o planowanych przetargach na roboty remontowe w 2016 r.,
- omawianie protokołów Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2015 r. i opinią Biegłego Rewidenta,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- analiza wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- oceny sytuacji finansowo gospodarczej za I, II, III kwartał 2016 r.,
- kwartalne oceny działalności Zarządu Spółdzielni,
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2017 rok ,

#### **W 2016 roku Rada Nadzorcza podjęła 14 uchwał:**

- w sprawie przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2016 roku,
- w sprawie określenia zakresu i terminu badania lustracyjnego Spółdzielni,
- w sprawie zmiany Regulaminu zasad premiowania Zarządu Spółdzielni,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2016 r.
- w sprawie przyjęcia ramowego planu remontów w latach 2017 – 2019.
- w sprawie przyjęcia Regulaminu Komisji Rewizyjnej,
- w sprawie zmiany regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”,
- w sprawie zmiany Regulaminu używania lokali i porządku domowego w S.M „Perspektywa”,
- w sprawie planów gospodarczo - finansowych na 2017 r.
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2017r.
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2017 r.,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2017 r.
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01. 2017 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 i negocjacjach cenowych.

W dn.19.08.2016 r. Rada Nadzorcza odbyła wyjazdowe posiedzenie, którego celem było zapoznanie i ocena stanu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, w tym także nie



wykorzystanych lokali użytkowych. Członkowie Rady wizytowali: Os. Grunwaldzkie, budynki przy ul. Królewieckiej 43, ul. Młynowej, Os. Mazurskie i Parkowe, oraz Os. 35-Lecia w Pieckach, gdzie spotkała się z mieszkańcami budynku nr 7, w sprawie zmiany lokalizacji miejsca parkingowego dla niepełnosprawnych.

Członkowie Rady dobrze ocenili stan zasobów mieszkaniowych i terenów osiedli.

W 2016 r. Komisja Rewizyjna odbyła cztery posiedzenia w trakcie, których przeprowadziła czynności kontrolne, dotyczące:

- analizy wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
- przeprowadzenia Inwentaryzacji środków trwałych,
- zasad wynagrodzenia za czas choroby pracowników Spółdzielni, analizy funduszu płac za I półrocze 2016r., pod kątem przepisu o płacy minimalnej, która będzie wprowadzona od 01 stycznia 2017r.
- analiza wykorzystania lokali użytkowych,
- analiza projektu planu gospodarczo-finansowego na 2017 r. i projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni, analiza realizacji planu remontów.

Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły: (1/2016 z dnia 23.02.2016, 2/2016 z dnia 02.05.2016, 3/2016 z dnia 19.07.2016, 4/2016 z dnia 09.11.2016).

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

Rada Nadzorcza S.M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym, za 2016r., 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 Sp. ni  
*Bożena Dworzak*  
Bożena Dworzak  
Sekretarz Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej Sp. ni  
*Grzegorz Witkowski*  
Grzegorz Witkowski  
Przewodniczący Rady Nadzorczej