

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PERSPEKTYWA”
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2017 roku**

Mrągowo 2018

Spis treści

Rozdział I	Wstęp
Rozdział II	Sprawy członkowskie i mieszkaniowe
Rozdział III	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2017 oraz gospodarka remontowa
Rozdział IV	Gospodarka nieruchomościami
Rozdział V	Koszty działalności
Rozdział VI	Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Rozdział VII	Podstawowe wskaźniki charakteryzujące 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 - Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 tj. z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 Nr 119, poz. 1116 tekst jedn., z późniejszymi zmianami),
3. Statutu zarejestrowanego w KRS – Rejestr Przedsiębiorców z 03 września 2010.
W dniu 13.11.2017 w KRS – Rejestrze Przedsiębiorców wpisano zmiany w Statucie, wprowadzone na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia z 19 czerwca 2017.

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.

W dniu 08.09.2017 Spółdzielnia liczyła **2.521** członków.

Na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni przeprowadził weryfikację osób, które przed zmianą ustawy posiadały prawa do lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego, i nie były członkami.

W związku z tym, Spółdzielnia sporządziła:

- ewidencję osób, które nie mają uregulowanych spraw np. spadkowych lub rozwodowych,
- ewidencję nowych członków posiadających spółdzielcze prawa do garaży,
- ewidencję osób, którym wygasło członkostwo,
- ewidencję nowych członków, do których wysłano informacje, dotyczące zmiany opłat za lokale mieszkalne.

Zarząd przyjął Uchwałę Nr 4/2017 z dn. 09.09.2017 w sprawie przyjęcia w poczet członków.

W dniu 31.12.2017 Spółdzielnia liczyła **3425** członków.

W 2017 roku zostało zawartych siedem umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Struktura lokali mieszkalnych wg stanu z dnia 31 grudnia 2017 roku przedstawiała się następująco:

Ogółem - **2.805** lokali mieszkalnych, w tym:

- z lokatorskim prawem do lokalu – **44,**
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu – **1.516,**
- z prawem odrębnej własności lokalu – **1.239,**
- użytkowanych na podstawie umowy najmu – **3,**
- lokale wolne (zastępcze ul. Krótka 6) – **3.**

Na koniec 2017 roku 1.239 lokali mieszkalnych i 64 garaży 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 2017 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

		<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba mieszkań/lokali użytkowych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa (m²)</i>
1	Budynki mieszkalne, w tym:	81	2 805	137 106,6
	- budynek socjalny, ul. Krótka 6	1	3	83,2
	- Piecki, os. Lawendowe	5	152	8 418,4
2	Lokale użytkowe (obiekty wolnostojące i lokale w budynkach mieszkalnych, pom. techniczne)	12	45	8 961,9
3	Garaże	-	467	7 316,2
	Razem	-	3 317	153 384,7

W 2017 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.772.114,51** zł, przy czym:

- remonty: **2.276.965,06** zł, z czego sfinansowane z funduszu remontowego: **2.232.350,63** zł, w tym roczna rata za wodomierze lokalowe: **210.140,33** zł,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **495.149,47** zł.

Przyjęty na 2017 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 212 szt. okienek piwnicznych w 9 budynkach: os. Brzozowe 1, 2, 4÷9; ul. Szkolna 1 – koszt **53.262,62** zł,
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej – koszt: **6.362,20** zł, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 68szt. okien. Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000 r, wymieniono 8.282 szt. okien o wartości 6,972 mln.zł.

b) Instalacje elektryczne:

- wymiana wewnętrznych linii zasilających (włz), tablic głównych i mieszkaniowych, remont instalacji administracyjnej, modernizacja oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz piwnic (oprawy z czujnikiem ruchu) w 8 budynkach mieszkalnych: os. Grunwaldzkie 12 i 13, os. Mazurskie 23 i 25, ul. Młynowa 5B, 5C i 5D, os. Parkowe 12 – koszt **460.225,55** zł,
- modernizacja oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz piwnic (oprawy z czujnikiem ruchu) os. Grunwaldzkie 6 – koszt **12.734,95** zł,
- modernizacja oświetlenia zewnętrznego – plac parkingowy i ciąg pieszy os. Parkowe 12-13, os. Grunwaldzkie 1A, 1÷10 - koszt **20.419,69** zł,

c) Instalacje gazowe: montaż stelaży gazomierzowych w 5 budynkach: os. Mazurskie 20, 21, 22, 23 i 25 – koszt: **79.150,37** zł,

d) Remonty elewacji – koszt: **207.558,88** zł,:

- mycie i zabezpieczenie elewacji: ul. Sienkiewicza 14, 22, 26; ul. Królewiecka 43, ul. Mrongowiusza 15, os. Grunwaldzkie 11, os. Brzozowe 1, 2; ul. Młynowa 5B, 5C, 5D
- remont elewacji budynku administracyjnego Spółdzielni, oraz pawilonu os. Mazurskie 13.

e) Remonty logii i balkonów – koszt: **57.950,59** zł,

f) Ocieplenie stropów piwnicznych w 11 budynkach: os. Parkowe 12, ul. Młynowa 3, 5B, 5C, 5D, os. Grunwaldzkie 1, 12, 13; os. Mazurskie 23, 25; os. Brzozowe 7 – koszt: **377.956,37** zł,

g) Roboty dachowe:

- refinansowany z polisy ubezpieczeniowej remont zniszczonych podczas gradobicia daszków logii i balkonów: os. Grunwaldzkie 2A, os. Mazurskie 28, 32, 37 i 38 – **24.987,08** zł,
- przebudowa rynien z ociepleniem gzymsu ul. Królewiecka 43 – **22.365,31** zł.

h) Elementów w terenie – koszt: **241.698,41** zł:

- nawierzchnia parkingów: os. Lawendowe 7÷8 w Pieckach, ul. Sienkiewicza 12, os. Grunwaldzkie 1,

- osłony pojemników na odpady: os. Mazurskie 19, 26; os. Grunwaldzkie 14, 17; os. Parkowe 16, uzupełnienie osłon: os. Parkowe 11 i os. Brzozowe 9,
 - chodników: os. Lawendowe 7 i 8 w Pieckach,
 - ogrodzenia placów zabaw: os. Grunwaldzkie 2A-2B i 3; os. Mazurskie 6-8;
 - urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,
- i) Klatek schodowych - koszt: **297.292,66** zł:
- roboty malarskie, wymiana okładzin poręczowych w 9 budynkach: os. Grunwaldzkie 12 i 13, os. Mazurskie 23 i 25, ul. Młynowa 3, 5B, 5C i 5D, os. Parkowe 12 (remont kontynuowany w 2018 r.),

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

- a) Przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **122.999,24** 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 – **154.739,59** 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 – **217.410,62** zł.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - 35.299,72 zł

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

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

Łączna powierzchnia gruntów będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni wynosi 27,2359 ha, w tym:

- działki gruntu stanowiące własność Spółdzielni:
40 działek o pow. 22,8338 ha, w tym 1 działka w Pieckach o pow. 2,1994 ha.
- działki gruntu w wieczystym użytkowaniu:
40 działek o pow. 4,4021 ha (pod budynkami mieszkalnymi: os. Mazurskie 37, 38; ul. Królewiecka 43; budynki użytkowe; garaże.

Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Miejskiej Mrągowo grunty o powierzchni 5.797 m², wykorzystywane pod zespół garaży przy ul Łąkowej, parking przy budynku os. Mazurskie 37 o pow. 340 m² oraz fragment działki Nr 22/11 obr. 6 o pow. 18 m² przy ul. Dziękczynej, na której posadowiony jest fragment budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.

Spółdzielnia, poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, prowadzi w oparciu o majątek własny wynajem powierzchni użytkowych na działalność handlowo-biurowo-usługową, ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców. W dniu 31.12.2017 posiadaliśmy 30 lokali użytkowych, z których wszystkie były wynajęte.

Rozdział V

Koszty działalności

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni, mieściły się w ramach limitu określonego w planach finansowo gospodarczych na 2017r.

W stosunku do 2016r były niższe o 1%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej oraz centralnego ogrzewania wzrosły o 1%, a podgrzania wody zmalały o 3%.

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2016r		Plan na 2017r	Wykonanie 2017r		Wskaźniki	
		zł	zł/m ²	zł	zł	zł/m ²	(6/3)	(6/5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Koszty Eksploatacji	7 159 503,73	46,80	7 219 258,00	7 249 288,39	47,39	1,01	1,00
1	Woda i kanalizacja	1 517 192,62	9,92	1 526 400,00	1 491 560,61	9,75	0,98	0,98
2	Wywóz śmieci	768 306,63	5,02	760 000,00	765 253,14	5,00	1,00	1,01
3	Podatek od nieruchom.	271 115,00	1,77	296 236,00	285 030,90	1,86	1,05	0,96
4	Wieczyste użytkowanie terenu	29 444,37	0,19	29 444,00	29 889,63	0,20	1,02	1,02
5	Inne	48 768,55	0,32	50 500,00	50 433,28	0,33	1,03	1,00
6	Koszty ogólne GZM	152 640,98	1,00	156 150,00	162 530,61	1,06	1,06	1,04
7	Narzut KZO	803 572,09	5,25	823 080,00	806 913,37	5,27	1,00	0,98
8	Utrzymanie czystości	839 867,39	5,49	851 540,00	899 193,76	5,88	1,07	1,06
9	Energia elektryczna	117 113,56	0,77	131 500,00	130 844,86	0,86	1,12	1,00
10	Ubezpieczenie	44 664,46	0,29	44 730,00	44 662,40	0,29	1,00	1,00
11	Konserwacje	289 924,82	1,90	277 300,00	340 409,88	2,23	1,17	1,23
12	Utrzymanie terenów	176 318,35	1,15	180 900,00	154 739,59	1,01	0,88	0,86
13	Fundusz remontowy	1 981 688,94	12,95	1 974 478,00	1 975 578,24	12,91	1,00	1,00
14	Remonty lokali użytkowych w najmie	52 173,58	0,34	50 000,00	44 614,43	0,29	0,86	0,89
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	16 272,04	0,11	16 560,00	17 193,34	0,11	1,06	1,04
II.	Powierzchnia użytkowa (m²)	153 031,90		153 031,90	153 031,90	1,00	1,00	1,00
III.	Centralne ogrzewanie	2 838 647,55	17,60	2 675 940,00	2 870 494,22	20,26	1,01	1,07
IV.	Podgrzanie wody	1 539 028,21	12,02	1 639 760,00	1 495 650,71	13,65	0,97	0,91
	Ogółem	11 537 179,49	76,42	11 534 958,00	11 615 433,32	81,31	1,01	1,01
V.	Udział kosztów c.o. i c.w. w kosztach ogółem	37,94%		37,41%	37,59%			

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w stosunku do roku 2016, wynika z ogólnego wzrostu cen przez dostawców świadczeń na rzecz Spółdzielni.

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: 8%, bieżące konserwacje i utrzymanie terenów: 4%; pozostałe koszty: 10%.

Rozdział VI

Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik działalności GZM w ostatnich latach obrazuje tablica

Rok	Opłaty za lokale mieszkalne	Opłaty za lokale użytkowe i garaże	Inne wpływy	Razem	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
1	2	3	4	5	6	7	8
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	711 519,32
2017	11 256 443,51	153 127,51	0,00	11 409 571,02	10 968 292,09	258 249,68	699 528,61

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

2015 r.	+ 786.203,73 zł
2016 r.	+ 571.037,89 zł
2017 r.	+ 441.278,93 zł

Spółdzielnia, w roku 2017, działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości **441.278,93 zł.**, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **699.528,61 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2018 r.,
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **258.249,68 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **267.252,32 zł.**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

Za rok 2017 Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **67.947.00 zł.**

Stan zaległości czynszowych na 31.12.2017 r. wynosił **445.326,95 zł.**, w tym:

- za lokale mieszkalne **357.420,06 zł.**, a wskaźnik zaległości czynszowych za lokale mieszkalne wyniósł 0,36 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2016 roku, zmniejszył się o 0,01.
- za lokale użytkowe **87.906,89 zł.**, a wskaźnik zaległości za lokale użytkowe wyniósł 1,1 podczas gdy na koniec 2016 roku, wynosił 0,98 miesięcznego wymiaru opłat. Przy czym kwota 15.859,74 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypada na styczeń 2018 r.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowano odsetki w wysokości 6.912,30 zł.

Mieszkań objętych spłatą kredytu, na koniec 2017 roku, było 14, natomiast zaległości w spłacie wystąpiły u 11 członków, na łączną kwotę 12.848,47 zł, i w stosunku do 2016 roku,

zmniejszyły się o 2%. 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 2017 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 267,3 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 0,72% sumy aktywów ogółem,
- 2,25% przychodów ogółem,
- 0,91% zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2016, nastąpił spadek zarówno przychodów ze sprzedaży, jak i kosztów działalności operacyjnej. Wynik na sprzedaży zmniejszył się o 101,1 tys. zł

Pozostałe przychody operacyjne były niższe o 6,9 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne o 27,8 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk w wysokości 39,0 tys. zł (spadek o 15,0 tys. zł).

Podstawowe wskaźniki:

	<i>Wskaźniki płynności finansowej</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>Zmiana</i>
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia (aktywa obrotowe - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe i f. specjalne - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1,2-2,0	krotność	1,22	1,46	-0,24
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	1,31	0,02
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1-0,2	krotność	1,21	1,15	+0,06

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

	<i>Wskaźniki rotacji</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	2017	2016	Zmiana
1	Szybkość obrotu zapasów w dniach (średni stan zapasów x 365dni / Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów)	Wskaźnik malejący	w dniach	0	0	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	15	13	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	94	95	1

Analiza powyższych wskaźników wskazuje na utrzymującą się korzystną sytuację finansową pozwalającą na prowadzenie działalności w roku następnym.

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

W 2017 roku Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji.

Rozdział IX

Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

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 i z mocy ustawy z dnia 09.09.2017r.
- 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;

- przygotowano i przedstawiono plan remontów w ramach środków z funduszu remontowego na rok 2017,
- 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 2017 r.,
- oceny wyników przetargów na wykonanie w 2017 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 2017 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęło 124 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. Pozytywnie załatwiono 123 pisma, a 1 pismo 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 12 przetargów na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usługi, tj.:

- przetarg na wykonanie remontu klatek schodowych oraz piwnic w budynkach os. Grunwaldzkie 12, 13 oraz ul. Młynowa 5B, 5C, 5D.
- przetarg na remont instalacji gazowych – montaż stelaży gazomierzowych w budynkach os. Mazurskie 20, 21, 22 w Mrągowie.
- przetarg nieograniczony na wymianę pokrycia lekkich daszków nad balkonami / loggiami ostatnich kondygnacji budynków os. Grunwaldzkie 2A, os. Mazurskie 28, 32, 37, 38 w Mrągowie.
- przetarg nieograniczony na przebudowę rynien oraz gzymsów wraz z ich ociepleniem w budynkach ul. Królewiecka 43 oraz ul. Sienkiewicza 22 w Mrągowie.
- przetarg na remont instalacji elektrycznej – wymiana wewnętrznych linii zasilających rozdzielnic głównych, tablic piętrowych i mieszkaniowych, obwodów rozdzielczych oraz wymiana instalacji administracyjnej w 3 budynkach mieszkalnych w Mrągowie os. Mazurskie 23, 25 i os. Parkowe 12.
- zaproszenie do składania ofert na realizację robót remontowych posadzek oraz sufitów i ścian balkonów i loggii.
- przetarg na remont elewacji budynku biura Spółdzielni i handlowo – usługowego os. Mazurskie 13.
- przetarg na ocieplenie stropów piwnic w budynkach mieszkalnych metodami systemowymi.
- przetarg na wykonanie mycia i zabezpieczenia elewacji budynków wielorodzinnych.
- przetarg na remont klatek schodowych oraz piwnic w budynkach os. Parkowe 12, os. Mazurskie 23, 25 w Mrągowie.
- przetarg na remont instalacji elektrycznej – wymiana wewnętrznych linii zasilających, rozdzielnic głównych, tablic piętrowych i mieszkaniowych, obwodów rozdzielczych oraz wymiana instalacji administracyjnej w budynkach os. Grunwaldzkie 11, 2A, 2B, ul. Mrongowiusza 15.
- przetarg na remont klatek schodowych i piwnic w budynkach os. Grunwaldzkie 11, 2A, 2B oraz ul. Mrongowiusza 15.

Na stronie internetowej Spółdzielni: www.perspektywa.mragowo.net publikowane były informacje dotyczące, m.in.: obrad Walnego Zgromadzenia, uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, komunikaty i ogłoszenia o organizowanych przetargach oraz planowane remonty na lata 2017-2019 i plan remontów w 2018 r.

W celu ułatwienia Członkom bieżącej informacji o stanie salda, Zarząd wdrożył system S_NET umożliwiający mieszkańcom podgląd kartoteki opłat za mieszkanie. Loginy i hasła dostępu przekazywane są mieszkańcom od drugiej połowy lipca.

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 2017 roku 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. 13.06.2016 r.
6. Przedstawienie listu polustracyjnego z przeprowadzonej w 2016 roku lustracji za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.
7. Informacja o realizacji Uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia, w szczególności dotyczącego likwidacji piecyków gazowych i budowy instalacji ciepłej wody na os. Parkowym.
8. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2016 r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2016 rok,
 - c) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2016 rok,
 - d) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2016 rok,
 - e) w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie oraz przyjęcia jego jednolitego tekstu,
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 2017 r,
- okresowe analizy zużycia mediów energetycznych,
- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2017r,
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2017 r.

2. Zatrudnienie

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/2016 z dnia 19.12.2016, zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2017, przewidująca zatrudnienie 47 etatów. Uchwałą ta została zmieniona Uchwałą Nr 3/2017 z dnia 20.03.2017, ograniczając zatrudnienie do 46 etatów.

Sprawozdanie finansowe za rok 2017

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r.	Stan na 01.01.2017r.
A.	Aktywa trwałe	29 239 098,83	30 715 151,73
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
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	28 094 077,24	29 296 876,95
1.	Środki trwałe	28 094 077,24	29 296 876,95
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	680 886,45	768 736,51
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 347 755,52	28 431 405,41
	c) urządzenia techniczne i maszyny	19 619,14	24 014,23
	d) środki transportu	40 426,40	65 003,73
	e) inne środki trwałe	5 389,73	7 717,07
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	537 030,83	566 369,31
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	537 030,83	566 369,31
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 669,30	17 669,30
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 669,30	17 669,30
	a) w jednostkach powiązanych	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
	- udziały lub akcje	17 669,30	17 669,30
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	590 321,46	834 236,17
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	590 321,46	834 236,17

Chil

B.	Aktywa obrotowe	7 955 545,51	4 130 118,49
I.	Zapasy	14 142,65	12 818,81
1.	Materiały	14 142,65	12 818,81
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	468 202,74	447 201,03
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	468 202,74	447 201,03
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	19 680,42	35 223,77
	- do 12 miesięcy	19 680,42	35 223,77
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	- należności z tytułu opłat za lokale	416 791,56	380 705,26
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 050,00	9 350,00
	c) inne	27 680,76	21 922,00
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 254 075,65	3 241 095,69
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 254 075,65	3 241 095,69
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 254 075,65	3 241 095,69
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 878 712,53	1 885 472,91
	- inne środki pieniężne	1 375 363,12	1 355 622,78
	- inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 219 124,47	429 002,96
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	285 121,24	159 294,13
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	3 663 650,24	0,00
2.	pozostałe rozliczenia	270 352,99	269 708,83
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	521,63
Aktywa razem		37 194 644,34	34 845 791,85

Mrągowo, dnia 12.02.2018r
Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
mgr Agata Abramczyk

BIŁEPKA PRZESŁA
ds. Technicznych
Henryk Piwowarczyk

PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr Ryszard Niksa

Sprawozdanie finansowe za rok 2017

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r.	Stan na 01.01.2017r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	29 504 222,57	30 601 650,42
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	26 235 198,61	27 217 661,53
	- fundusz udziałowy	140 363,25	141 637,40
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	368 656,57	394 298,09
	- fundusz wkładów budowlanych	25 726 178,79	26 681 726,04
	- fundusz wkładów zaliczkowych		
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 001 771,64	3 139 887,87
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	289 683,59	316 851,38
	- fundusz zasobowy	2 712 088,05	2 823 036,49
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	267 252,32	244 101,02
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 690 421,77	4 244 141,43
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
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	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	537 030,83	566 890,94
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	537 030,83	566 890,94
	a) kredyty i pożyczki	537 030,83	566 890,94
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		

III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 126 519,38	3 658 437,81
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	3 285 012,89	3 324 129,47
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 977 191,53	3 020 920,24
	- do 12 miesięcy	1 211 553,71	978 126,91
	- powyżej 12 miesięcy	590 321,46	834 236,17
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	469 039,99	497 037,82
	- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	706 276,37	711 519,34
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	167 191,48	166 046,87
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	140 629,88	137 162,36
3.	Fundusze specjalne	3 841 506,49	334 308,34
	a) ZFŚS	25 014,02	
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	3 816 492,47	
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	26 871,56	18 812,68
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	26 871,56	18 812,68
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe (nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania)	0,00	0,00
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	26 871,56	18 812,68
	Pasywa razem	37 194 644,34	34 845 791,85

Mragowo, dnia 12.02.2018r
Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
mgr Beata Abramczyk

WZSTĘPCA PREZESA
ds. Technicznych
Terzy Piwowarczyk

PREZES SPÓŁDZIELN.
mgr Ryszard Niksa

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

"PERSPEKTYWA"

11-700 Mragowo, os. Grunwaldzkie 1 A

tel. 89 742 52 16, NIP 742-000-06-19

Sprawozdanie finansowe za rok 2017

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	Wykonanie za okres
		1.01.-31.12.2017r.	1.01.-31.12.2016r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 881 567,44	11 990 438,59
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 623 001,84	11 646 741,98
	- z opłat	10 710 042,41	10 754 960,81
	- z działalności własnej	912 959,43	891 781,17
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalności GZM		
	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- pozostałe		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	258 012,60	343 484,61
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	553,00	212,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	11 880 895,33	11 888 658,92
I.	Amortyzacja	82 364,27	77 506,75
II.	Zużycie materiałów i energii	6 067 693,87	6 075 629,71
III.	Usługi obce	544 335,93	556 777,82
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 095 999,23	1 090 794,59
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 647 962,19	1 643 779,98
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	403 169,14	387 237,60
	- w tym emerytalne	0,00	153 203,42
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 039 370,70	2 056 862,92
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	69,55
IX.	Razem koszty rodzajowe	11 622 882,73	11 545 104,78
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 968 292,09	10 895 442,28
	- z działalności własnej	654 590,64	649 662,50
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	672,11	101 779,67
D.	Pozostałe przychody operacyjne	65 257,29	72 174,22
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 350,00
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10 521,85	6 194,78
IV.	Inne przychody operacyjne	54 735,44	64 629,44
E.	Pozostałe koszty operacyjne	28 022,52	55 810,15
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 932,16	40 121,20
III.	Inne koszty operacyjne	15 090,36	15 688,95
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 906,88	118 143,74
G.	Przychody finansowe	39 042,76	54 050,83

Chil

I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	39 042,76	54 050,83
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	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	76 949,64	172 194,57
J.	Podatek dochodowy	67 947,00	68 575,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	1 201,98	6 094,53
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	259 451,66	146 575,98
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto	267 252,32	244 101,02

Mragowo, dnia 12.02.2018r
Główny księgowy

Zarząd

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
mgr Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Technicznych
Jerzy Piwowarczyk

PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr Ryszard Nibse

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”

w Mrągowie w 2017 r.

Rada Nadzorcza od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. pracowała w 11 osobowym składzie:

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

Skład Prezydium Rady Nadzorczej:

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

Skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej:

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

W okresie od 01.01.2017 r., do 31.12.2017 r., Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2017, przyjętego 16. 01. 2017 r.

W 2017 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie ramowego planu pracy Rady Nadzorczej na 2017 r.,
- omawianie protokołów Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej

- uchwalenie planu remontów na 2017 r. wraz z informacją o planowanych przetargach na roboty remontowe w 2017 r.,
- przyjęcie regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi oraz dostawy na rzecz Spółdzielni.
- analiza wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- podjęcie decyzji w sprawie wykonania remontu elewacji budynku biurowo-warsztatowego.
- omówienie postępu prac związanych ze zmianą ogrzewania wody na os. Parkowym,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- omówienie sprawozdania finansowego za 2016 r. i opinią biegłego rewidenta.
- omówienie sprawozdania Zarządu.
- spotkanie z dyrektorem Miejskiej Energetyki Ciepłej p. Z. Kaszałowiczem.
- oceny sytuacji finansowo gospodarczej za I, II, III kwartał 2017 r.,
- kwartalne oceny działalności Zarządu Spółdzielni,
- omówienie założeń lustracji osiedli S.M. „Perspektywa”.
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2018 rok,
- omówienie realizacji zadań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- rozpatrzenie wniosku Zarządu Związków Zawodowych dotyczącego podwyżki płac dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”.

W 2017 roku Rada Nadzorcza podjęła 14 uchwał:

- w sprawie przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2017 roku,
- w sprawie przyjęcia Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi oraz dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.
- w sprawie zmiany planów gospodarczo –finansowych na 2017r.
- w sprawie rozszerzenia zakresu rzeczowego planu remontów i konserwacji w 2017r.
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- w sprawie zasad premiowania członków Zarządu Spółdzielni.
- w sprawie zmiany zaliczek na zimną wodę i odprowadzanie ścieków,
- w sprawie zmiany planów gospodarczo – finansowych na 2017r,
- w sprawie zmiany zaliczek na centralne ogrzewanie oraz zaliczek na podgrzanie i opłaty stałej za ciepłą wodę,
- w sprawie planów gospodarczo - finansowych na 2018 r.
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2018 r.
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2018 r.,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2018 r.
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01. 2018 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.

Komisja Rewizyjna w 2017 r., odbyła cztery posiedzenia w trakcie, których przeprowadziła czynności kontrolne, dotyczące:

- a) analizy zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych i lokalach na wynajem,
- b) analizy usług odpłatnych świadczonych przez S.M „Perspektywa”
- c) analizy podjętych działań przez Zarząd w zakresie zwiększenia wynajmu lokali użytkowych,
- d) wykonania inwestycji budowy garaży na wynajem na terenie bazy spółdzielni.
- e) założeń do planu gospodarczo – finansowego na 2018 r.

Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły: (1/2017 z dnia 23.02.2017, 2/2017 z dnia 30.05.2017, z dnia 26.07.2017, z dnia 14.11.2017).

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

Na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Rada postanowiła zorganizować spotkania na osiedlach. W dniu 24.07.2017 r. Rada Nadzorcza wraz z Zarządem spotkali się z mieszkańcami Os. Grunwaldzkiego, budynków przy ul. Młynowej, ul. Mrongowiusza, ul. Ratuszowej oraz Os. Lawendowego w Pieckach.

Na kolejne spotkanie Rada Nadzorcza zaprosiła mieszkańców Os. Brzozowego, Os. Parkowe i Os. Mazurskie w dn. 21.08.2017 r

Celem spotkań było zapoznanie się z potrzebami mieszkańców i problemami, które wymagały rozwiązania. Mieszkańcy zgłaszali sprawy dotyczące remontów, podnosili tematy dotyczące braku miejsc na osiedlach, problemy z uciążliwymi mieszkańcami.

Wszystkie uwagi, wnioski i propozycje zostały ujęte w protokółach. Rada Nadzorcza sukcesywnie rozlicza Zarząd z realizacji zgłoszonych spraw.

Rada Nadzorcza stwierdza, że takie spotkania były potrzebne i będą kontynuowane

Rada Nadzorcza S.M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym, za 2017 r., uwzględniając całokształt spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, jej kondycję finansową oraz prowadzone przez Spółdzielnię w szerokim zakresie prace zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i poprawy ich estetyki, ocenia pozytywnie wyniki pracy Zarządu i wnioskować będzie do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla wszystkich członków Zarządu.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej Sp-ri
Bożena Dworczak
Bożena Dworczak
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Sp-ri
Grzegorz Wiskowski
Grzegorz Wiskowski
Przewodniczący Rady Nadzorczej