

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Perspektywa”  
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Spółdzielni  
w 2018 roku**

**Mrągowo 2019**

## **Spis treści**

<b>Rozdział I</b>	Wstęp
<b>Rozdział II</b>	Sprawy członkowskie i mieszkaniowe
<b>Rozdział III</b>	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2018 oraz gospodarka remontowa
<b>Rozdział IV</b>	Gospodarka nieruchomościami
<b>Rozdział V</b>	Koszty działalności
<b>Rozdział VI</b>	Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
<b>Rozdział VII</b>	Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni
<b>Rozdział VIII</b>	Działalność inwestycyjna
<b>Rozdział IX</b>	Sprawy organizacyjne i pracownicze
<b>Rozdział X</b>	Podsumowanie

## Rozdział I

### Wstęp

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami § 113 ust. 1 Statutu, przedstawia roczną informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w roku 2018.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa” w Mrągowie działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2018.1285 z 2018.07.03),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018.845 z 2018.05.08)
3. Statutu zarejestrowanego w dniu 13.11.2017 w KRS – Rejestr Przedsiębiorców,
4. Statutu zarejestrowanego w dniu 31.08.2018 w KRS – Rejestr Przedsiębiorców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, wypełniając funkcję organu wykonawczego i zarządzającego, w 2018 roku 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.),
- z przyjmowaniem w poczet członków,
- ze sprawami majątkowymi mieszkańców,
- ze sprawami meldunkowymi,

W dniu 31.12.2018 Spółdzielnia liczyła **3.429** członków.

W 2018 roku zostało zawartych osiemnaście umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Struktura lokali mieszkalnych wg stanu z dnia 31 grudnia 2018 roku przedstawiała się następująco:

Ogółem - 2.805 lokali mieszkalnych, w tym:

- |   |          |
|---|----------|
| - z lokatorskim prawem do lokalu                      | - 37,    |
| - ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu     | - 1.504, |
| - z prawem odrębnej własności lokalu                  | - 1.016, |
| - z prawem odrębnej własności lokalu, bez członkostwa | - 242,   |
| - użytkowanych na podstawie umowy najmu               | - 2,     |
| - lokale wolne (zastępcze ul. Krótka 6)               | - 4.     |

## Rozdział III

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

W 2018 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

		<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba lokali mieszkalnych i 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, ul. Krótka 6	1	4	83,2
	- Piecki, Os. Lawendowe	5	152	8 418,4
2	Lokale użytkowe i pomieszczenia techniczne – np. węzły ciepłne		<b>57</b>	<b>8 839,1</b>
3	Garaże	-	<b>462</b>	<b>7 237,2</b>
	Razem	-	<b>3 317</b>	<b>153 182,9</b>

W 2018 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.737.792,07** zł, przy czym:

- remonty: **2.132.351,65** zł, z czego sfinansowane z funduszu remontowego: **2.110.302,01** zł, w tym roczna rata za wodomierze lokalowe: **217.982,75** zł,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **605.440,42** zł.

Przyjęty na 2018 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.

W ostatnich latach koncentrujemy się na remontach instalacji elektrycznych, termomodernizacji, odnawianiu klatek schodowych budynków, remonty chodników, placów i dróg.

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

#### 1. Roboty remontowe:

##### a) Stolarka okienna:

- wymiana 216 szt. okienek piwnicznych w 13 budynkach: os. Grunwaldzkie 1, 2A, 2B, 3 ÷ 10; ul. Mrongowiusza 12 i 15 – koszt **59.341,63** zł,
- wymiana 9 szt. okien w budynku użytkowym os. Mazurskie 13 – koszt 4.169 zł,
- wymiana drzwi wewnętrznych wiatrołapów w 7 budynkach: os. Mazurskie 1÷ 5, os. Grunwaldzkie 2A i 2B.
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej – koszt: **4.174,67** zł, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 56 szt. okien. Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000 r, wymieniono 8.330 szt. okien o wartości 6,987 mln. zł.

##### b) Instalacje elektryczne:

- wymiana wewnętrznych linii zasilających (wlz), tablic głównych i mieszkaniowych, remont instalacji administracyjnej, modernizacja oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz piwnic (oprawy z czujnikiem ruchu) w 7 budynkach mieszkalnych: os. Grunwaldzkie 2A i 2B, 11, os. Brzozowe 9, os. Parkowe 11, ul. Mrongowiusza 15, os. Lawendowe 9 w Pieckach – koszt **604.833,80** zł,

- c) Instalacje gazowe: wymiana instalacji z wyniesieniem gazomierzy z mieszkań na klatki schodowe – ul. Mrongowiusza 15 – koszt: **26.787,44** zł,

- d) Klatek schodowych - koszt: **401.028,68** zł:

- roboty malarskie, wymiana okładzin poręczowych w 8 budynkach: os. Lawendowe 9 w Pieckach, w Mrągowie: os. Grunwaldzkie 2A, 2B, 11, os. Brzozowe 9, ul. Mrongowiusza 15, os. Parkowe 12 i 11 - remont kontynuowany w 2019 r.,
- e) Remonty elewacji i docieplenie przegród budowlanych – koszt: **516.639,96** zł, w tym:
  - remonty logii i balkonów – koszt: **197.923,07** zł,
  - docieplenie stropów piwnicznych w 9 budynkach: Grunwaldzkie 2A i 2B, 10, 11, os. Brzozowe 9, os. Parkowe 11, ul. Mrongowiusza 12 i częściowo 15, os. Lawendowe 9 w Pieckach – koszt: **315.312,44** zł,
- f) Roboty dachowe:
  - przebudowa kominów wentylacji, montaż nasad kominowych Mrongowiusza 12, przebudowa wentylacji klatek schodowych – **24.956,96** zł.
- g) Elementów w terenie – koszt: **137.404,44** zł:
  - nawierzchnia parkingów: ul. Sobczyńskiego przy os. Brzozowe 6,
  - poszerzenie drogi pomiędzy budynkami nr 6 i 7 na os. Brzozowym,
  - chodników: ul. Szkolna 1,
  - stanowiska pod pojemniki na odpady: os. Mazurskie 2 i os. Brzozowe 6;
  - remont schodów terenowych os. Parkowe 10 (wspólnie z miastem);
  - ogrodzenia placów zabaw: os. Parkowe 12-13; Mrongowiusza 49a;
  - urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,

## 2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

- a) Przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **135.718,03** zł., w tym:
  - obowiązkowe, wynikające z Prawa budowlanego: instalacji gazowych, badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominarskie,
  - utrzymanie pogotowia technicznego,
  - konserwacja i naprawy instalacji domofonowych,
- b) Utrzymanie terenów – **185.698,27** 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 – **287.498,81** zł, w tym czyszczenie instalacji kanalizacyjnej w budynkach os. Parkowe 11 i 10, Mrongowiusza 15, wykonane przez specjalistyczną firmę.

## 3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - 37.514,79 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; Krótka 6, budynki użytkowe; garaże.

Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Miejskiej Mrągowo grunty o powierzchni 5.797 m<sup>2</sup>, wykorzystywane pod zespół garaży przy ul Łąkowej, parking przy budynku os. Mazurskie 37 o pow. 340 m<sup>2</sup> oraz fragment działki Nr 22/11 obr. 6 o pow. 18 m<sup>2</sup> przy ul. Dziękczyńskiej, 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 31.12.2018 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 2018r.

W stosunku do 2017r były wyższe o 4%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej oraz podgrzania wody wzrosły o 3%, a centralnego ogrzewania o 9%.

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2017r		Plan na 2018r	Wykonanie 2018r		Wskaźniki	
		zł	zł/m <sup>2</sup>	zł	zł	zł/m <sup>2</sup>	(6/3)	(6/5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I.</b>	<b>Koszty Eksploatacji</b>	<b>7 249 288,39</b>	<b>47,39</b>	<b>7 384 837,00</b>	<b>7 434 191,79</b>	<b>48,60</b>	<b>1,03</b>	<b>1,01</b>
1	Woda i kanalizacja	1 491 560,61	9,75	1 525 700,00	1 549 243,47	10,13	1,04	1,02
2	Wywóz śmieci	765 253,14	5,00	760 000,00	754 455,92	4,93	0,99	0,99
3	Podatek od nieruchom.	285 030,90	1,86	293 500,00	290 774,00	1,90	1,02	0,99
4	Wieczyste użytkowanie terenu	29 889,63	0,20	29 846,00	31 644,22	0,21	1,06	1,06
5	Inne	50 433,28	0,33	50 500,00	48 403,47	0,32	0,96	0,96
6	Koszty ogólne GZM	162 530,61	1,06	172 735,00	182 190,22	1,19	1,12	1,05
7	Narzut KZO	806 913,37	5,27	848 538,00	816 481,11	5,34	1,01	0,96
8	Utrzymanie czystości	899 193,76	5,88	921 534,00	897 679,46	5,87	1,00	0,97
9	Energia elektryczna	130 844,86	0,86	127 000,00	142 610,62	0,93	1,09	1,12
10	Ubezpieczenie	44 662,40	0,29	44 720,00	49 745,42	0,33	1,11	1,11
11	Konserwacje	340 409,88	2,23	363 000,00	415 718,87	2,72	1,22	1,15
12	Utrzymanie terenów	154 739,59	1,01	182 100,00	189 721,55	1,24	1,23	1,04
13	Fundusz remontowy	1 975 578,24	12,91	1 979 898,00	1 979 288,16	12,94	1,00	1,00
14	Remonty lokali użyt. w najmie	44 614,43	0,29	20 000,00	22 049,64	0,14	0,49	1,10
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	17 193,34	0,11	15 326,00	13 745,31	0,09	0,80	0,90
<b>II.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>153 031,90</b>		<b>153 031,90</b>	<b>153 031,90</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>III.</b>	<b>Centralne ogrzewanie</b>	<b>2 870 494,22</b>	<b>17,60</b>	<b>3 004 400,00</b>	<b>3 120 252,11</b>	<b>22,02</b>	<b>1,09</b>	<b>1,04</b>
<b>IV.</b>	<b>Podgrzanie wody</b>	<b>1 495 650,71</b>	<b>12,02</b>	<b>1 836 530,00</b>	<b>1 539 511,52</b>	<b>14,06</b>	<b>1,03</b>	<b>0,84</b>
	<b>Ogółem</b>	<b>11 615 433,32</b>	<b>77,01</b>	<b>12 225 767,00</b>	<b>12 093 955,42</b>	<b>84,68</b>	<b>1,04</b>	<b>0,99</b>
<b>V.</b>	<b>Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem</b>	<b>37,59%</b>		<b>39,60%</b>	<b>38,53%</b>			

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w stosunku do roku 2017, 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 – 39 %; woda i kanalizacja - 13%; opłaty za wywóz śmieci - 6%; podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenów - 2%; energia elektryczna 1%; Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty - 16%; utrzymanie czystości - 7%, bieżące konserwacje i utrzymanie terenów - 5%; pozostałe koszty - 11%.

## Rozdział VI

### Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik działalności GZM w ostatnich latach obrazuje tablica nr 2

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
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
2018	11 517 743,62	161 317,66	0,00	11 679 061,28	11 455 861,35	309 285,35	532 485,28

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

2016 r.	+ 571 037,89 zł
2017 r.	+ 441 278,93 zł
2018 r.	+ 223 199,93 zł

Spółdzielnia, w roku 2018, działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości 223 199,93 zł, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **532.485,28 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2019 r.,
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **309.285,35 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **375 681,07 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

W 2018r. Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **79 340,00 zł.**

Stan zaległości czynszowych na 31.12.2018 r. wynosił 458 957,10 zł, w tym:

- za lokale mieszkalne 355 733,39 zł, a wskaźnik zaległości czynszowych za lokale mieszkalne wyniósł 0,36 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2017 r. nie uległ zmianie.
- za lokale użytkowe 103 223,71 zł, a wskaźnik zaległości za lokale użytkowe wyniósł 1,15 podczas gdy na koniec 2017 r., wynosił 1,1 miesięcznego wymiaru opłat. Przy czym, kwota 19 299,43 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypada na styczeń 2019r.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowano odsetki w wysokości **32 129,53 zł.**

W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

W zasobach Spółdzielni, w dniu 01.01.2018 pozostawało 14 mieszkań, objętych spłatą kredytu. W związku z upływem 20 letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty bank dokonał umorzenia pozostałego do spłaty zadłużenia, na łączną kwotę 537 030,83 zł. Umorzenia dokonano w oparciu o ustawę z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

## Rozdział VII

### Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

Analiza rachunku zysków i strat za rok 2018 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 375,7 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 1,07 % sumy aktywów ogółem,
- 3,05 % przychodów ogółem,
- 1,32 % zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2017, nastąpił wzrost zarówno przychodów ze sprzedaży jak i kosztów działalności operacyjnej. Przy czym koszty działalności wykazały wyższy wskaźnik wzrostu, przez co wynik na sprzedaży zmniejszył się o 11,2 tys. zł

Pozostałe przychody operacyjne były wyższe o 74,3 tys. zł natomiast pozostałe koszty operacyjne o 16,4 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk w wysokości 61,1 tys. zł (wzrost o 22,0 tys. zł).

Podstawowe wskaźniki

	<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>	<b>Wskaźnik bezpieczny</b>	<b>Miernik</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Zmiana</b>
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	1,26	1,22	+ 0,04
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	1,36	1,33	+0,03
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1-0,2	krotność	1,19	1,21	-0,02

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>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Zmiana</b>
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	13	15	-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	78	94	-16

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, wskazuje na zdolność Spółdzielni do bieżącego regulowania zobowiązań.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo. 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 2018 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 52 protokołowanych posiedzeń Zarządu.

Zarząd kolegialnie realizował zadania wynikające z bieżącej działalności związanej z zarządzaniem zasobami Spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżąca analiza i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni (comiesięcznie).

Problematyka omawianych i rozpatrywanych zagadnień na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni dotyczyła między innymi:

- przyjmowania nowych członków Spółdzielni, w oparciu o składane deklaracje
- organizowania przetargów na prace remontowe wykonywane w zasobach spółdzielczych,
- przygotowanie kwartalnych analiz, ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni;
- opracowany został plan remontów w ramach środków z funduszu remontowego w 2018 roku,
- przygotowanie materiałów na Walne Zgromadzenie (porządek obrad, projekty uchwał, terminy zwołania), które odbyło się w 2 częściach w dniach 4 i 7 czerwca 2018 r.
- przyjęcie rocznych sprawozdań Zarządu Spółdzielni wraz z informacją o realizacji wniosków zgłoszonych i przyjętych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2018 r.,
- oceny wyników przetargów na wykonanie w 2018 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 i 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 2018 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęło 127 pism i podań. Członkowie Spółdzielni zwracali się do Zarządu głównie w sprawach dotyczących zaległości czynszowych, 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 121 pisma, a 7 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 zorganizował i przeprowadził 8 przetargów na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usług.

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 o organizowanych przetargach oraz planowane remonty w latach 2017÷2019 i plan remontów w 2018 r.

Zarząd wykonał 17 uchwał Rady Nadzorczej 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 2018 roku Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w dwóch częściach, z porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji: Skrutacyjnej i Wnioskowej.
5. Stwierdzenie przez Komisję Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
6. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie z dn. 19.06.2017 r.
7. Informacja o realizacji Uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia.
8. Podjęcie uchwał dotyczących:
  - a) zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz z działalności Spółdzielni w 2017 roku,
  - b) zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2017 roku,
  - c) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2017 rok,
  - d) podziału nadwyżki bilansowej za 2017 rok,
  - e) zmiana Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,
  - f) przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.
  - g) przyjęcia Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.
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 2018 r,
- okresowe analizy zużycia mediów energetycznych,
- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2018r,
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 r,
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2018 r.

## 2. Zatrudnienie:

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/2017 z dnia 18.12.2017 r. zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2018, przewidująca zatrudnienie 46 etatów.

Przeciętne zatrudnienie w 2018 r, wynosiło 45,9 etatów

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- gospodarze budynków – 21
- konserwatorzy – 8
- stanowiska nierobotnicze – 16,9

W stosunku do roku 2017 przeciętne zatrudnienie nie uległo istotnym zmianom.

Przeciętne wynagrodzenie w 2018r. wynosiło 3.063,99 zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrosło o 6,2 %.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:

- gospodarze budynków 2 316,85 zł
- konserwatorzy 3 259,50 zł
- stanowiska nierobotnicze 3 757,35 zł

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

W 2018 roku działalność Spółdzielni była poddana kontroli przeprowadzonej przez następujące zewnętrzne instytucje i organy kontrolne:

- Bank PKO BP SA - kontrola ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, oraz weryfikacja wniosków o umorzenia,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych – kontrola prawidłowości obliczania składek, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczenia społecznego, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe. Kontrolą objęto okres od stycznia 2013 do grudnia 2016 roku,
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna – kontrola w sprawie warunków zdrowotnych i środowiska pracy.

## **Rozdział X**

### **Podsumowanie**

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2018 roku, tworząc pozytywny jej wizerunek, jako rzetelnego zarządcy nie tylko znacznego zasobu mieszkaniowego, ale również finansowego i ludzkiego.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji wytyczonych przez Walne Zgromadzenie, przedstawionych wyżej kierunków i zadań, do kreowania i umacniania pozytywnego postrzegania Spółdzielni.

Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków Rady Nadzorczej, oraz pracowników Spółdzielni, których rola w doskonaleniu jej pracy oraz uzyskiwanych efektów, jest nie do przecenienia.

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„PERSPEKTYWA”

Mrągowo, 21.03.2019 r

Sprawozdanie finansowe za rok 2018

**BILANS - AKTYWA**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 01.01.2018r.
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>27 302 111,06</b>	<b>29 239 098,83</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</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>26 935 766,67</b>	<b>28 094 077,24</b>
1.	Środki trwałe	26 932 071,28	28 094 077,24
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	594 994,74	680 886,45
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	26 280 262,90	27 347 755,52
	c) urządzenia techniczne i maszyny	27 340,62	19 619,14
	d) środki transportu	26 410,63	40 426,40
	e) inne środki trwałe	3 062,39	5 389,73
2.	Środki trwałe w budowie	3 695,39	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>537 030,83</b>
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	537 030,83
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</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
	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		
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>348 675,09</b>	<b>590 321,46</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	348 675,09	590 321,46



<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 949 235,14</b>	<b>7 955 545,51</b>
I.	<b>Zapasy</b>	<b>14 122,63</b>	<b>14 142,65</b>
1.	Materiały	14 122,63	14 142,65
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>437 973,34</b>	<b>468 202,74</b>
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	437 973,34	468 202,74
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	410 149,81	436 471,98
	- do 12 miesięcy	410 149,81	436 471,98
	- w tym należności z tytułu opłat za lokale	366 774,18	416 791,56
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 700,00	4 050,00
	c) inne	25 123,53	27 680,76
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>3 137 971,11</b>	<b>3 254 075,65</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 137 971,11	3 254 075,65
	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	3 137 971,11	3 254 075,65
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	200 928,40	1 878 712,53
	- inne środki pieniężne	2 937 042,71	1 375 363,12
	- inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4 359 168,06</b>	<b>4 219 124,47</b>
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	365 224,33	285 121,24
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	3 715 219,36	3 663 650,24
2.	pozostałe rozliczenia	278 724,37	270 352,99
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Aktywa razem</b>	<b>35 251 346,20</b>	<b>37 194 644,34</b>

Miągowo, dnia 21.03.2019r  
Główny księgowy

Zarząd

**GŁÓWNA KSIĘGOWA**  
Członek Zarządu  
*mgr Agata Abramczyk*

**ZASTĘPCA PREZESA**  
ds. Technicznych  
*Jerzy Piwowarczyk*

**PREZES SPÓŁDZIELNI**  
*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 2018

**BILANS - PASYWA**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 01.01.2018r.
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>28 518 659,75</b>	<b>29 504 222,57</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>25 276 221,32</b>	<b>26 235 198,61</b>
	- fundusz udziałowy	138 989,35	140 363,25
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	264 580,91	368 656,57
	- fundusz wkładów budowlanych	24 872 651,06	25 726 178,79
	- fundusz wkładów zaliczkowych		
<b>II.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III.</b>	<b>Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)</b>		
<b>IV.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>2 866 757,36</b>	<b>3 001 771,64</b>
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	254 644,33	289 683,59
	- fundusz zasobowy	2 612 113,03	2 712 088,05
<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>375 681,07</b>	<b>267 252,32</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>6 732 686,45</b>	<b>7 690 421,77</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</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
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>537 030,83</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	537 030,83
	a) kredyty i pożyczki	0,00	537 030,83
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		



III.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 676 747,47</b>	<b>7 126 519,38</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 982 199,78	3 285 012,89
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 581 328,28	2 977 191,53
	- do 12 miesięcy w tym:	2 232 653,19	2 386 870,07
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	491 792,08	469 039,99
	,- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	555 308,38	706 276,37
	- powyżej 12 miesięcy	348 675,09	590 321,46
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	176 531,73	167 191,48
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	224 339,77	140 629,88
3.	Fundusze specjalne	3 694 547,69	3 841 506,49
	a) ZFŚS	17 619,58	25 014,02
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	3 676 928,11	3 816 492,47
IV.	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>55 938,98</b>	<b>26 871,56</b>
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	55 938,98	26 871,56
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	55 938,98	26 871,56
<b>Pasywa razem</b>		<b>35 251 346,20</b>	<b>37 194 644,34</b>

Mrągowo, dnia 21.03.2019r  
Główny księgowy

Zarząd

**GŁÓWNA KSIĘGOWA**  
Członek Zarządu  
*mgr Agata Abramczyk*

**ZASTĘPCA PREZESA**  
ds. Technicznych  
*Jerzy Piwowarczyk*

**PREZES SPÓŁDZIELNI**  
*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 2018

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	Wykonanie za okres
		1.01.-31.12.2018r.	1.01.-31.12.2017r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>12 316 848,18</b>	<b>11 881 567,44</b>
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 097 139,86	11 623 001,84
	- z opłat	11 146 576,00	10 710 042,41
	- z działalności własnej	950 563,86	912 959,43
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	219 179,32	258 012,60
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	529,00	553,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>12 327 389,94</b>	<b>11 880 895,33</b>
I.	Amortyzacja	76 541,89	82 364,27
II.	Zużycie materiałów i energii	6 402 385,00	6 067 693,87
III.	Usługi obce	530 100,53	544 335,93
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 094 206,66	1 095 999,23
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 760 583,56	1 647 962,19
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	405 676,74	403 169,14
	- w tym emerytalne	0,00	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 057 895,56	2 039 370,70
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe	12 108 210,62	11 622 882,73
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	11 455 861,35	10 968 292,09
	- z działalności własnej	652 349,27	654 590,64
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-10 541,76</b>	<b>672,11</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>139 552,34</b>	<b>65 257,29</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	15 911,14	10 521,85
IV.	Inne przychody operacyjne	123 641,20	54 735,44
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>44 377,66</b>	<b>28 022,52</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	17 101,35	12 932,16
III.	Inne koszty operacyjne	27 276,31	15 090,36
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>84 632,92</b>	<b>37 906,88</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>61 102,80</b>	<b>39 042,76</b>



## **SPRAWOZDANIE**

### **z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”**

#### **w Mragowie w 2018 r.**

Rada Nadzorcza od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. pracowała w 11 osobowym składzie:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. Grzegorz Witkowski   | - Przewodniczący Rady Nadzorczej                                     |
| 2. Henryk Nikonor       | - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej                              |
| 3. Bożena Dworczak      | - 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 Dworczak
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 01.01.2018 r., do 31.12.2018 r., Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mragowie wykonywała zadania wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2018, przyjętego 18. 12. 2017 r.

W 2018 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie ramowego planu pracy Rady Nadzorczej na 2018 r.,
- przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na 2018r.,
- uchwalenie planu remontów na 2018 r. wraz z informacją o planowanych przetargach na roboty remontowe w 2018 r.,
- przystąpienie do programu otwartych stref aktywności OSA
- Informacja o zużyciu mediów za 2017rok,



- informacja Zarządu dotycząca prac nad projektem statutu Spółdzielni.
- informacja Zarządu o działkach gruntu we władaniu Spółdzielni,
- przegląd kadr i analiza zatrudnienia,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017rok,
- omówienie sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Spółdzielni
- rozpatrzenie skargi wniesionej do Rady Nadzorczej przez członka Spółdzielni p. G. Pardę, w sprawie nie udzielenia przez Prezesa Spółdzielni odpowiedzi na wniosek grupy członków w sprawie utwardzenia placu przy budynku 26 na Os. Mazurskim, co stanowiło naruszeniem zapisu § 22 pkt 2 statutu, określającego terminy załatwiania spraw wewnątrzspółdzielczych,
- zapoznanie z wnioskiem mieszkańców budynku os. Grunwaldzkie 2A i 2B w sprawie ocieplenia ścian fundamentalnych,
- przygotowanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- omówienie wyników Walnego Zgromadzenia,
- analiza sytuacji finansowo gospodarczej Spółdzielni za IV kwartały 2018 roku,
- omówienie sprawozdania Zarządu.
- kwartalne oceny działalności Zarządu Spółdzielni,
- przeprowadzenie rozmów z osobami zaproszonymi na posiedzenie Rady - długotrwale zalegającymi z opłatami czynszowymi.
- omówienie założeń lustracji osiedli S.M. „Perspektywa”.
- rozpatrzenie pisma p. Krzysztofa Szczepaniaka dot. utrudnień w korzystaniu z garażu w budynku os. Mazurskie 32.
- omówienie informacji o zmianie taryfy MEC od 01.08.2018r.
- omówienie zagospodarowania budynku przy ul. Krótkiej 6
- wybór oferty na badanie rocznego sprawozdania finansowego
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2019 rok,
- Informacja Zarządu o realizacji funduszu płac

**W 2018 roku Rada Nadzorcza podjęła 17 uchwał:**

- w sprawie przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2018 roku,
- w sprawie przyjęcia Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych S.M. „Perspektywa” w Mrągowie.
- w sprawie przyjęcia regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych S.M.
- w sprawie przyjęcia regulaminu tworzenia i gospodarowania Funduszem zasobowym S.M. „Perspektywa”
- przystąpienia do programu Otwartych Stref Aktywności i sposobie ich finansowania.
- w sprawie zmiany planów gospodarczo – finansowych na 2018 rok, przyjętych uchwałą nr 10/2017 z dnia 18.12.2017
- w sprawie zmiany opłaty stałej za ciepłą wodę określonych uchwałą nr 14/2017 z dnia 18.12.2017.
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- w sprawie przyjęcia zmian w planie remontów i konserwacji w 2018r
- w sprawie zmiany zaliczek na zimną wodę i odprowadzanie ścieków, określonych



uchwałą nr 14/2017 z dnia 18.12.2017r.

- w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2018rok.
- w sprawie zmiany planów gospodarczo – finansowych na 2018r, przyjętych uchwałą nr 10/2017 z dnia 18.12.2017 oraz zmiany planów remontów i konserwacji w 2018r przyjętego uchwałą nr 1/2018 z dnia 22.01.2018r, zmienioną uchwałą nr 9/2018 z dnia 21.05.2018r.
- w sprawie planów gospodarczo - finansowych na 2019 r.
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2019 r.
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2019 r.,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów Zarządu ogólnego w 2019 r.
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01. 2019 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 2018 r., odbyła pięć posiedzeń w trakcie, których przeprowadziła czynności kontrolne, dotyczące:

- a) analiza możliwości zagospodarowania wolnych działek budowlanych będących w zasobach Spółdzielni,
- b) analizy projektu Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,
- c) omówienie procedury windykacji zaległości czynszowych w I półroczu 2018roku,
- d) omówienie wysokości dochodów z tytułu najmu powierzchni na obiektach i terenie Spółdzielni celem umieszczenia szyldów i reklam,
- e) wysokość dochodów z tytułu wynajmu garaży,
- f) ocena dbania o majątek spółdzielni- inwentaryzacja środków trwałych i zasady jej rozliczania,
- g) analiza projektów uchwał (założeń do planów gospodarczo – finansowych na 2019r.

Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły: (z dnia 09.02.2018, z dnia 14.04.2018, z dnia 27.06.2018, z dnia 07.09.2018, z dnia 11.12.2018r).

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

Na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Rada postanowiła zorganizować w dniu 23.07.2018, lustrację osiedli. W tym celu zostały powołane zespoły, w skład, który weszli członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu i pracownicy. Celem lustracji była, w szczególności, ocena stanu placów zabaw i utrzymanie terenów zielonych. Ponadto, w trakcie oględzin osiedli zostały zarejestrowane usterki wymagające natychmiastowych działań. Uwagi i wnioski z lustracji zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Na podstawie lustracji, Zarząd sporządził wykaz wszystkich usterek i przedstawił Radzie Nadzorczej terminy usunięcia usterek.

Rada zobowiązała Zarząd Spółdzielni do składania, co miesiąc, informacji o stanie ich realizacji.

Rada Nadzorcza S.M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym, za 2018 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**

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

*Bożena Dworczak*

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

*Grzegorz Witkowski*  
**Grzegorz Witkowski**