

**SPRAWOZDANIE**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięcu**  
**z działalności za 2018 rok**

W okresie od 01.01. do 31.12.2018r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięcu prowadził działalność w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego oraz Statut Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku 2018 pracował w następującym składzie osobowym do dnia 05 listopada 2018r.:

- Mirosław Kacianowski - Prezes Zarządu
- Józef Zawarski - Członek Zarządu
- Andrzej Rynkiewicz - Członek Zarządu

Od dnia 06 listopada 2018r. zarząd pracował w składzie:

- Mirosław Kacianowski - Prezes Zarządu
- Józef Zawarski - Członek Zarządu

W omawianym okresie Zarząd Spółdzielni odbył **34** posiedzenia, na których podjęto **77** uchwał oraz wiele decyzji, obejmujących zagadnienia wszystkich rodzajów działalności prowadzonych w Spółdzielni.

Największa liczba uchwał i decyzji dotyczyła spraw członkowsko-mieszkaniowych w ramach których dokonano :

- **356** przyjęć w poczet członków osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni,
- **38** wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni  
w tym :
  - \* **14** członków zamieszkałych, którzy złożyli wypowiedzenia po zbyciu lokali mieszkalnych,
  - \* **24** członków z powodu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego.

W ramach spraw członkowsko-mieszkaniowych w 2018r Zarząd Spółdzielni stwierdził dokonanie transakcji na rynku wtórnym dotyczących :

- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do **30** lokali mieszkalnych ,
- nabycia odrębnej własności do **20** lokali mieszkalnych ,

- nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Zwycięstwa 1,
- nabycia udziału wynoszącego 1/2 współwłasności w spółdzielczym własnościowym prawie do 1 lokalu mieszkalnego,

W 2018 roku, Zarząd Spółdzielni rozpatrzył złożone przez mieszkańców:

- **159** oświadczeń do deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- **81** wniosków o zmianę ilości zużywanej wody (zaliczki naliczane w miesięcznym wymiarze czynszu),
- **31** wniosków o zmianę zaliczki na poczet rozliczenia centralnego ogrzewania.

Poza sprawami członkowsko – mieszkaniowymi Zarząd Spółdzielni zajmował się bieżącą działalnością finansowo – gospodarczą w zakresie której :

- a) realizowano plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni na 2018 rok ,
- b) zwołano Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na dzień 26 czerwca 2018r,
- c) sporządzono plan robót remontowych,
- d) przedstawiono Radzie Nadzorczej analizę wykonania planu robót remontowych oraz planu finansowo – gospodarczego za rok 2017 tj. wykonanie:
  - kosztów eksploatacyjnych,
  - przychodów,
  - kosztów ogólnego zarządzania,
  - kosztów konserwatorów,
- e) sporządzono sprawozdanie finansowe za 2017 rok, które składa się z:
  - 1) bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2017r
  - 2) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01. – 31.12.2017r

3) informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienie,

f) analizowano na bieżąco stan zadłużeń czynszowych na lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz podejmowano działania egzekwowania zaległości czynszowych.

Zarząd Spółdzielni przeanalizował stan realizacji wniosków, które członkowie Sp-ni zgłosili podczas Walnego Zgromadzenia w 2017r. W większości wnioski zostały w całości zrealizowane przez Spółdzielnię. Są wnioski w trakcie realizacji. Nie wszystkie jednak wymagały zaangażowania tylko Sp-ni, wobec powyższego zostały skierowane według kompetencji np. do Gminy.

W odpowiedzi na pismo mieszkańców osiedla Mickiewicza, Zarząd wyraził zgodę na zagospodarowanie działki nr 268/5 poprzez nasadzenie niskopiennych żywopłotów z dekoracyjnych krzewów po granicy działki rozdzielającej budynki na tym osiedlu.

Na podstawie taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Złocieniec zatwierdzonej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd S.M. „Postęp” przyjął z dniem 01.07.2018r stawkę za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki w wysokości 11,22zł/m<sup>3</sup> brutto.

Na skutek zgodnych oświadczeń firmy „Wtórpol” Sp. z o.o. w Skarżysku Kamiennej oraz Zachodniopomorskiego Oddziału Polskiego Czerwonego Krzyża, Zarząd S.M. „Postęp” podpisał porozumienie na mocy którego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy (pojemniki na odzież używaną) z dnia 29.10.2015r zawartej z firmą „Wtórpol” przechodzą na Zachodniopomorski Oddział Okręgowy Polskiego Czerwonego Krzyża w Szczecinie.

Zarząd podpisał umowy kredytowe na kwotę 5 993 401,60zł z PKO BP oraz wystąpił do BGK o przyznanie premii termomodernizacyjnej w związku z pracami termomodernizacyjnymi na niżej wymienionych budynkach: ZWP 1, ZWP 3, ZWP 5, ZWP 6.

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni ogłosił następujące przetargi ofertowe na:

- malowanie klatek schodowych w 17 nieruchomościach,
- na wykonanie ekspertyzy przyrodniczej w zakresie występowania chronionych gatunków zwierząt (ptaki, nietoperze) na potrzeby wykonania

termomodernizacji budynków mieszkalnych dla planowanego projektu pn. „Modernizacja energetyczna budynków wielorodzinnych wchodzących w skład Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu,

- na wykonanie prac termomodernizacyjnych czterech budynków mieszkalnych: ZWP 1, ZWP 3, ZWP 5, ZWP 6.

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni podpisał umowę na dzierżawę gruntu pod lokalem użytkowym położonym przy ul. Raławickiej 3.

Zarząd podpisał również Aneks do Umowy z Zakładem Ciepłownictwa wprowadzający od 01.11.2018r nowe ceny i stawki opłat za usługi ciepłownicze.

Zarząd Spółdzielni powiadomiony został o treści zawartych pomiędzy właścicielami lokali, a wynajmującymi 9 umów najmu lokali mieszkalnych.

W dniu 11.04.2018r, Zarząd Spółdzielni zwrócił się do mieszkańców budynku przy ul. Wyzwolenia 1 z zapytaniem czy wyrażają zgodę na wynajem pomieszczenia w piwnicy na cichą, nieuciążliwą działalność gospodarczą polegającą na projektowaniu odzieży. Zyski z wynajmu zostałyby przeznaczone na fundusz remontowy budynku Wyzwolenia 1. Podpisanie umowy najmu Zarząd uzależnił od wyrażania zgody przez mieszkańców. Ponieważ w dniu 20.04.2018r do Spółdzielni wpłynął sprzeciw, umowa nie została podpisana.

Zarząd wyraził zgodę na wykonanie prac budowlanych i modernizacyjnych sieci telewizji GAWEX. Prace polegały na ułożeniu kabla światłowodowego na terenie nieruchomości Spółdzielni.

Zarząd zatwierdził :

- stawki eksploatacyjne dla członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami,
- stawki podatku od nieruchomości,
- stawki eksploatacyjne dla lokali użytkowych, które zgodnie z umowami najmu ulegają wzrostowi o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez GUS,
- zestawienie składników opłat najmu pomieszczeń dodatkowych (komórki lokatorskie) - w związku z przyjęciem w poczet członków oraz zmianą stawki funduszu remontowego - zajmowanych przez lokatorów na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

- ustalenie struktury do opłaty zmiennej (na podstawie rozliczenia C.O. za rok 2017) dla najemców lokali użytkowych w budynku administracyjno – biurowym.
- ustalenie sposobu struktury rozliczania śmieci od najemców lokali użytkowych

**Zestawienie do funduszu remontowego za 2018 rok**

OBROTY B.O.	NARASTAJĄCO WN- zmniejszenia	MA- zwiększenia	stan na 31.12.2018 rok
<b>3 785 710,60</b>	<b>767 877,78</b>	<b>1 958 849,61</b>	<b>4 976 682,43</b>

**1. Wydatki na lokale mieszkalne 767 715,78**

w tym: - montaż nasad kominowych	406 314,86
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	6 892,00
- remont suszarni	42 426,76
- montaż opraw LED	121 862,85
- wymiana włączników dachowych	4 555,66
- usunięcie przecieków połaci dachowych	1 287,23
- spłata odsetek od kredytu na termomodernizację	3 849,29
- wykonanie dokumentacji na termomodernizację	12 500,00
- remont klatek	160 444,09
- wykonanie przedłużenia pionu kanalizacji wc	3 672,00
- demontaż obudów włączników dachowych	2 160,00
- wymiana włączników dzwonekowych	920,00
- remont sufitu	831,04

**2. Inne roboty 162,00**

W tym: - wykonanie przyłącza AZART	162,00
------------------------------------	--------

**Suma zapisów strony MA – zwiększenia**

1. Z zysku netto za 2017 rok	199 794,06
2. Odpis na fundusz remontowy	1 759 055,55

**RAZEM 1 958 849,61**

**Stan na 31.12.2018 rok 4 976 682,43**

w tym:	
1. Fundusz na lokalach mieszkalnych	4 526 805,66
2. Fundusz na roboty antenowe	760,84

3. Fundusz na remont chodników	53 163,07
4. Fundusz z podziału zysku	395 952,86

## A AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

### I. Zatrudnienie i fundusz płac w zł.

<u>Wyszczególnienie</u>	<u>Zatrudnienie</u> <u>Wykonanie</u>	<u>Fundusz płac</u> <u>Wykonanie</u>
1. Koszty Ogólnego Zarządzania	6	379 481,97
2. Koszty Konserwatorów	3	86 057,58
3. Koszty Ogólnego Zarządzania – społeczni członkowie	2	12 153,84
4. Koszty obsługi organów samorządowych- za udział w pos.		26 460,00
5. Nagrody jubileuszowe, odprawa emerytalna		48 690,62
6. Umowy zlecenia i dzieło		8 984,00
7. Pozostałe		6 000,00
<b>RAZEM</b>	<b>11</b>	<b>567 828,01</b>

### II. Wyniki działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi

#### 1) Lokale mieszkalne

1. Stan na 01.01.2018r /niedobór/	- 54 980,70
2. Stan na 01.01.2018r /nadwyżka/	+ 89 376,50
3. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2018r /niedobór/</u>	<u>- 49 468,08</u>
4. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2018r /nadwyżka/</u>	<u>+ 109 868,93</u>
w tym: koszt związany z zakupem gruntów lokali przeniesionych na odrębną własność	<u>1 893,71</u>

#### 2) Garaże

1. Stan na 01.01.2018r działka 45/57 niedobór	- 6 535,48
2. Stan na 01.01.2018r działka 45/45 i 45/46 nadwyżka	+ 586,86
3. Stan na 31 grudnia 2018 roku - działka 45/57 niedobór	- 6 439,96
4. Stan na 31 grudnia 2018 roku działka 45/45 i 45/46 nadwyżka	+ 500,48
w tym; - działka 45/45	468,57
działka 45/46	31,91

### Zysk netto za 2018 rok

Zysk na działalności opodatkowanej wynosi 210 427,18 zł netto.

Wykazany w bilansie oraz rachunku zysków i strat podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 47 365,00 zł został odprowadzony terminowo do Urzędu Skarbowego.

### **III. Rozliczenie kosztów ogólnych zarządzania:**

	Wykonanie ubiegły rok	Plan bieżący rok	Wykonanie bieżący rok
Ogółem w tym:	697 736,76	729 174,29	717 664,26
Eksploatacja	697 736,76	729 174,29	717 664,26

Koszty ogólne Zarządzania są rozliczane zgodnie z zatwierdzonym planem finansowo-gospodarczym oraz przyjętymi zasadami prowadzenia rachunkowości.

### **IV. Zapasy magazynowe - Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej,** zakupione materiały odnoszone są bezpośrednio w koszty.

### **V. Należności eksploatacyjne, c.o., inne:**

	Razem	lokale mieszkalne	garaże	lokale użytkowe	kredyty i odsetki
Stan na 01.01	332 497,75	301 827,98	170,90	30 341,13	157,74
Stan na 31.12	327 570,73	306 905,31	283,77	20 381,65	0,00
Stan na 01.01	22 385,77	<i>byli najemcy lokali własnych wynajętych</i>		22 385,77	
Stan na 31.12	10 686,68	<i>byli najemcy lokali własnych wynajętych</i>		10 686,68	
<b>Zmiana</b>	<b>- 16 626,11</b>	<b>+ 5 077,33</b>	<b>+112,87</b>	<b>- 21 658,57</b>	<b>-157,74</b>

#### **Wskaźnik zadłużenia opłat:**

	za 2018	za 2017
Stan na 31.12.2018r	327 570,73 : 7 112 672,72 naliczenie roczne = 4,9032 %	4,9032 %
w tym: lokale mieszkalne	306 905,31 : 6 594 407,00 naliczenie roczne = 4,6540 %	4,8226 %
garaże	283,77 : 11 688,72 naliczenie roczne = 2,4277 %	1,4621 %
lokale użytkowe	20 381,65 : 506 577,00 naliczenie roczne = 4,0234 %	6,3053 %

Zadłużenie w kwocie 327 570,73 zł nie uwzględnia kwoty 366 960,75 zł, która to stanowi różnicę pomiędzy zaliczkowymi naliczeniami opłat, a poniesionymi kosztami dostawy ciepła za okres od 01.01.2018r do 31.12.2018r., oraz kwoty 9 065,95 zł z tytułu rozliczenia energii elektrycznej za okres od 01.01 do 31.12.2018r.

Rozliczenie za centralne ogrzewanie i energię elektryczną nastąpiło w 2019 roku.

### **VII. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2018 r.**

1. Aktywa bieżące	6 998 369,47
2. Zobowiązania krótkoterminowe	6 092 097,62
3. Różnica	906 271,85

### **VIII. Wnioski i przedsięwzięcia do działalności finansowej na rok następny**

W oparciu o uchwalony plan finansowo-gospodarczy stawki eksploatacyjne na lokale mieszkalne na 2019 rok zostaną zmienione od miesiąca maja 2019r.

### **B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ROKU 2018**

Nie odnotowano.



### **C. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI**

Spółdzielnia zamierza kontynuować proces docieplania budynków mieszkalnych oraz budowy chodników.

### **D. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Nie występują.

### **E. NABYCIE UDZIAŁÓW /AKCJI/ WŁASNYCH**

Nie występują.

### **F. OSIEDLA I ZAKŁADY SAMODZIELNIE BILANSUJĄCE**

Nie występują

### **G. INSTRUMENTY FINANSOWE**

Ryzyko zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej nie występuje.

Wartość majątku obrotowego ogółem na dzień 31.12.2018 r. stanowi 1,15 % w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Przyjmuje się, że wskaźnik ten powinien zawierać w przedziale 1,2-2.

Wartość majątku obrotowego minus zapasy, minus rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2018 r. stanowi 1,12 % w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik szybkiej płynności ukazuje pokrycie zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokiej płynności. Za jego wartość wzorcową uważa się 1.

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi: papiery wartościowe + środki pieniężne w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych stanowi 1,06 %, określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań.

Jako optymalna wartość tego wskaźnika przyjmuje się 0,2.

Wskaźniki w tych wielkościach wskazują na poprawną sytuację płatniczą i finansową Spółdzielni.

### **H. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO**

Zadania realizowane w dziedzinie ochrony środowiska nie występują.

### **OCENA STANU WYNIKÓW Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI**

Na podstawie oceny całokształtu działalności jak i sytuacji finansowej Spółdzielni Zarząd nie widzi żadnego zagrożenia co do kontynuowania dalszej działalności i lata następnego.

Złocieniec, dnia 29 marzec 2019

Zarząd: