

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW”  
ZA OKRES OD 01.01.2015 DO 31.12.2015R.**

## Organizacja Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” działa w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. ( tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1222 ), ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. (tj. Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 24.06.2014r .

Zgodnie z treścią art. 7 ustawy Prawo Spółdzielcze Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000311531.

Działając na podstawie §29 pkt 2 ppkt.3 Statutu Spółdzielni, Zarząd przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2015 oraz sytuację ekonomiczną na dzień 31.12.2015r.

Bieżącą działalnością Statutową i gospodarczą Spółdzielni w roku 2015 kierował zgodnie z §28 Statutu Spółdzielni jednoosobowy Zarząd – Pani Anna Koszmider, która obowiązki swe wykonuje przy pomocy Pani Jolanty Tchórzewskiej – Głównej księgowej oraz Pani Kariny Bartnik – Księgowej.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na obowiązkach wynikających ze Statutu Spółdzielni jak i obowiązujących przepisów prawa. Podstawowymi stałymi zagadnieniami realizowanymi przez Zarząd Spółdzielni były:

- sprawy członkowskie i mieszkaniowe,
- sprawy przewłaszczeń lokali mieszkalnych w odrębną własność,
- właściwa obsługa Członków i Mieszkańców Spółdzielni,
- przygotowanie i realizacja planów finansowo – gospodarczych, remontowych, termomodernizacyjnych, przedkładanych Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia,
- zabezpieczenie majątku Spółdzielni, oraz prowadzenie gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- analizowanie informacji opracowanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,



- przygotowanie oraz przedkładaniem informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej.
- zawieranie umów, prowadzeniem polityki kadrowo – płacowej,
- egzekwowaniem windykacji należności z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- realizacją wyroków eksmisyjnych,
- zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz przygotowaniem i składaniem podczas zebrania stosownych sprawozdań z działalności,
- współpraca z Narodowym Bankiem Polskim w prowadzonych badaniach na temat toczących się zmian, na rynku nieruchomości.

Wachlarz zadań i poczynionych przedsięwzięć w tym zakresie jest bardzo szeroki począwszy od zapewnienia właściwego funkcjonowania infrastruktury technicznej, a kończąc na prowadzeniu w sposób prawidłowy rozliczeń finansowych. Wszystkie poczynione przez Zarząd działania mają swoje odzwierciedlenie w obowiązujących przepisach prawa. Obowiązki zarządu były wykonywane na bieżąco. Zarząd jak i Główna księgowa referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje dotyczące działalności Spółdzielni na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami organów samorządowych Spółdzielni oraz uchwałami Rady Miasta i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie gospodarczo finansowym jak i planie remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Skargi i wnioski Członków i Mieszkańców Spółdzielni załatwiane są poprzez codzienne ich przyjmowanie przez Prezesa Zarządu lub Pełnomocników. Zgłoszone sprawy w ramach możliwości są kierowane do załatwienia na bieżąco.

Za szereg wykonanych analiz i danych statystycznych wykonanych przez Zarząd i Pracowników Spółdzielni na potrzeby Narodowego Banku Polskiego, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” została doceniona, a na ręce Zarządu zostało złożone zamieszczone poniżej podziękowanie.

NBP

Narodowy Bank Polski

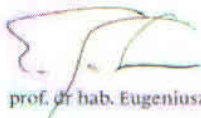
# Podziękowanie

dla

Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Gwarków”  
w Gliwicach

za współpracę i zaangażowanie w badania  
prowadzone przez Narodowy Bank Polski

Członek Zarządu  
Narodowego Banku Polskiego



prof. dr hab. Eugeniusz Gatnar

Dyrektor Oddziału Okręgowego  
Narodowego Banku Polskiego  
w Katowicach



Grażyna Gruska

Katowice, październik 2015 r.



W roku 2015 w Spółdzielni były przeprowadzane następujące kontrole:

- Bank PKO – dot.: sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne. *W wyniku kontroli stwierdzono, że salda ewidencji analitycznej wykazują zgodność z zapisami księgowymi w Banku. Spółdzielnia prawidłowo wylicza i rozlicza należną ratę normatywną. Ewidencja analityczna zadłużeń wybranych lokatorów prowadzona jest prawidłowo oraz zawiera wszystkie elementy określone w art. 4 ust 5 Ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ....*
- PKO – dot.: sprawdzenia poprawności sporządzenia przez Spółdzielnię o kwotach wpłat wniesionych przez jej Członków z tytułu zadłużenia za okres IV kwartał 2014r. oraz ocena zgodności dokumentów z zapisami w oświadczeniu Spółdzielni złożonym do banku. *W wyniku kontroli stwierdzono, że Oświadczenie Spółdzielni dotyczące spłat lokatorów od 01.10.2014r. do 31.12.2014r. jest zgodne z zapisami księgowymi w analityce.*
- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z Katowic, który przeprowadził w Spółdzielni Lustrację z pełnej działalności Spółdzielni za lata 2012 – 2014. *Wyniki Lustracji były omawiane na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w czerwcu 2015 roku.*

### **Zatrudnienie:**

W roku 2015 zatrudnienie w Spółdzielni kształtowało się następująco:

- Prezes Zarządu - 1 osoba – 1 etat,
- Księgowość – 2 osoby – 2 etaty,
- Dział członkowski – sekretariat – 1 osoba – 1 etat,

Dział Techniczny:

- Inspektor Nadzoru – 1 osoba – 1 etat,
- Dozorczyńie – 3 osoby 2 i  $\frac{1}{4}$  etatu,
- Konserwator – 1 osoba –  $\frac{1}{2}$  etatu.

## **Sprawy członkowsko - mieszkaniowe.**

W 2015r. działalność członkowsko – mieszkaniowa była prowadzona w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa jak również zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Statutem i regulaminami wewnętrznymi.

Wszystkie złożone w Spółdzielni wnioski z zakresu członkowsko – mieszkaniowego były realizowane na bieżąco.

Na dzień 31.12.2015r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 264 członków, z tego:

- na prawach spółdzielczych lokatorskich - 16
- na prawach własnościowych - 112
- zamieszkałych na prawach odrębnej własności – 133
- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu - 3

W 2015r. na odrębną własność przeniesiono 7 lokali mieszkalnych.

W Spółdzielni prowadzono wszystkie ewidencje i rejestry przewidziane przepisami prawa.

## **Gospodarka gruntami.**

W roku 2015 Spółdzielnia zarządzała nieruchomościami gruntowymi ogółem o pow. 17.904,57m<sup>2</sup>, w tym Spółdzielnia posiadała tytuł prawny ( prawo własności i wieczyste użytkowanie ) do 17.591,06m<sup>2</sup>, natomiast do pow. 313,51 m<sup>2</sup> ustanowiono prawo odrębnej własności . Na przestrzeni roku powierzchnia gruntów uległa zmniejszeniu, które wywołane zostało przeniesieniem na rzecz właścicieli własności ułamkowych części gruntu związanych z przewłaszczeniami lokali mieszkalnych.

## **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

Na dzień 31.12.2015r. Spółdzielnia posiadała 8 nieruchomości budynkowych, w których łącznie znajduje się 277 lokali mieszkalnych , 7 lokali użytkowych i 50 garaży.

Zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych w 2015r w stosunku do 2014r o jeden lokal mieszkalny spowodowane jest tym, że jeden z Członków Spółdzielni posiadający dwa lokale mieszkalne dokonał administracyjnego połączenia ich w jeden lokal mieszkalny.



Ponadto w zasobach Spółdzielni znajdują się 3 lokale mieszkalne, których fizyczna lokalizacja znajduje się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „Gwarków 34-36-38”.

Poniżej przedstawiamy status lokali mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia i tak:

- 23 lokale mieszkalne na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 119 lokali mieszkalnych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 139 lokali mieszkalnych na zasadach prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 44 garaże na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
- 6 garaży na zasadach prawa odrębnej własności do garażu.

W 2015r. jak i latach poprzednich szczególny nacisk kładziono na windykację należności czynszowych zarówno z lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych.

W 2015r. Spółdzielnia zrealizowała dwie eksmisje.

Jedna eksmisja odbyła się do lokalu socjalnego, a pozyskany w ten sposób lokal mieszkalny ( trzy pokoje, kuchnia, przedpokój, WC i łazienka) został sprzedany w drodze przetargu za kwotę 189.886,00zł. Pozyskane w ten sposób środki pieniężne zaspokoiły zadłużenie ciążące na tym lokalu mieszkalnym.

Druga eksmisja odbyła się „na bruk”. Spółdzielnia ogłosiła na ten lokal pięć przetargów. W związku z brakiem oferentów, w regulaminowy sposób obniżono stopniowo cenę wywoławczą, jednak do 31.12.2015r nie wpłynęła żadna oferta na zakup mieszkania.

Osiągnięte w 2015r. przychody z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 2.271.926,39 zł z czego:

- Wpłaty z lokali mieszkalnych 2.051.485,55zł.
- Wpłaty z lokali użytkowych 113.304,98zł.
- Wpłaty z garaży 18.665,57zł.
- Pozostała sprzedaż 88.470,29zł.

Przychody z tytułu działalności pozaoperacyjnej wyniosły 34.157,60 zł w tym odsetki od zaległości eksploatacyjnych zasilające gospodarkę zasobami mieszkaniowymi 31.295,07 zł.

Koszt utrzymania zasobów ogółem wynosi 2.276.215,20zł w tym z eksploatacji podstawowej - 2.160.197,84 zł. Natomiast koszty remontów i bieżącego utrzymania zasobów wynoszą 562.137,48 zł.

Wynik finansowy na gospodarce zasobami wyniósł 2.830,44 zł, a ogólny wynik (zysk) netto z działalności Spółdzielni ukształtował się na poziomie 68.690,54zł.

Zgodnie z przedstawioną zasadą nadwyżka kosztów nad wpływami podlega rozliczeniu w następnym okresie (następnym roku), lub może być pokryta z wyniku wypracowanego na działalności gospodarczej (w zakresie obciążającym członków).

### **Dane Bilansowe.**

Bilans sporządzony na dzień zamknięcia roku obrachunkowego 2015, tj. na 31.12.2015 r. wykazał po stronie aktywów i pasywów kwotę 5.234.490,99 zł w tym:

#### **Aktywa**

- Rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe, grunty, budynki lokale, ) 3.098.503,27zł.
- Należności długoterminowe 847.187,84zł.
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 56.996,06zł.
- Należności krótkoterminowe ( z tyt. dostaw i usług, z tyt. podatków  
Ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń) 401.695,25zł.
- Inwestycje krótkoterminowe ( środki pieniężne na rachunku  
bankowym, w kasie i inne środki pieniężne) 777.705,17zł.
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 52.403,40zł.

#### **Pasywa**

- Kapitał własny ( kapitał podstawowy, kapitał zapasowy,  
Zysk z lat ubiegłych, zysk netto ) 3.582.606,84zł.
- Zobowiązania długoterminowe ( kredyty, pożyczki ) 886.038,25zł.
- Zobowiązania krótkoterminowe ( z tyt. dostaw i usług, z tyt. podatków  
ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń, z tyt.  
wynagrodzeń, fundusze specjalne i inne) 540.535,08zł

8  




- Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

76.033,57zł.

W tym miejscu, jak co roku, zwracamy uwagę, że w bilansie pozycja „Zadłużenia długoterminowe (kredyty, pożyczki) w wysokości 846.175,82zł dotyczy wyłącznie kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę osiedli mieszkaniowych w ubiegłym wieku. Natomiast Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” od chwili powstania do dnia dzisiejszego nie zaciągała żadnych kredytów. Wysokość tego zadłużenia w stosunku do roku 2014 uległa zmniejszeniu o 118.017,78zł.

Na dzień 31.12.2015r. wyżej omówione zadłużenia długoterminowe dotyczą 8 lokali mieszkalnych.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dzień 31.12.2015r. wykazał w Spółdzielni zysk netto w wysokości 68.690,54 zł.

### **Windykacja.**

Działania windykacyjne prowadzone były przez Spółdzielnię zgodnie z przyjętymi zasadami tj.: w pierwszej kolejności wysyłane były upomnienia do uregulowania zaległości, następnie wezwania, a w ostateczności, przy braku jakiegokolwiek reakcji ze strony dłużników sprawy kierowane były na drogę postępowania sądowego i tak w 2015 roku Spółdzielnia skierowała 4 sprawy do Sądu dotyczące zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

Z uzyskanych nakazów zapłaty Spółdzielnia odzyskała kwotę 20.343,87 zł.

Spółdzielnia zawarła 6 ugód, z czego wszystkie są realizowane przez Dłużników.

Dłużnikom zalegającym z opłatami naliczane są ustawowe odsetki za zwłokę.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych w stosunku do roku 2014 **zmniejszyły się o 27 %** i wyniosły 99.134,12 zł.

Struktura tych zaległości ukształtowała się następująco.

**Zadłużenie z tytułu należności w opłatach czynszowych i normatywu według  
stanu na dzień 31.12.2015r.**

| <b>Adres</b> | <b>Ilość<br/>mieszkań</b> | <b>Zaległość<br/>w opłatach<br/>czynszowych</b> | <b>Zaległość<br/>w opłatach<br/>czynszowych<br/>zasądzone</b> | <b>Zaległość<br/>z tytułu<br/>normatywu</b> | <b>Zaległość<br/>z tytułu<br/>normatywu<br/>zasądzone</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Jasna 15     | 3                         | 3.986,63                                        | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Jasna 17     | 2                         | 1.684,14                                        | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Jasna 19     | -                         | -                                               | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Jasna 21     | 2                         | 1.354,74                                        | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Jasna 23     | 3                         | 1.501,48                                        | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 2    | 1                         | 689,90                                          | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 4    | 2                         | 1.530,39                                        | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 6    | 3                         | 9.095,71                                        | 13.364,61                                                     | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 8    | 2                         | 2.474,54                                        | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 10   | -                         | -                                               | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 12   | 2                         | 4.927,47                                        | 5.715,38                                                      | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 16   | -                         | -                                               | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 18   | -                         | -                                               | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 20   | 4                         | 3.385,31                                        | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 22   | -                         | -                                               | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 24   | 2                         | 17.037,26                                       | -                                                             | -                                           | -                                                         |
| Gwarków 26A  | 1                         | -                                               | 4.526,22                                                      | 6.328,65                                    | -                                                         |

|             |   |          |           |           |          |
|-------------|---|----------|-----------|-----------|----------|
| Gwarków 26B | 1 | -        | -         | 15.859,44 | 3.644,68 |
| Gwarków 28  | 2 | 1.236,45 | -         | -         | -        |
| Gwarków 30  | 1 | 4.975,45 | 27.217,04 | 6.509,71  | -        |
| Gwarków 32  | 2 | 1.976,80 | -         | -         | -        |
| Gwarków 40  | 2 | 7.459,33 | -         | -         | -        |
| Gwarków 42  | - | -        | -         | -         | -        |
| Gwarków 44  | - | -        | -         | -         | -        |

Sytuacja w zakresie stanu zadłużenia jest analizowana przez Zarząd jak i Radę Nadzorczą na bieżąco.

### **Działalność eksploatacyjna i remontowa.**

W roku 2015 Zarząd kontynuował realizację celów związanych z zabezpieczeniem potrzeb Członków i Mieszkańców Spółdzielni przy zachowaniu minimalizowania kosztów prowadząc działalność eksploatacyjną i remontową. Działalność prowadzona jest w następujących grupach kosztowych :

- Eksploatacja lokali,
- Eksploatacja nieruchomości wspólnych
- Utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego
- Koszty zarządzania
- Koszty organów samorządowych.

Wszystkie remonty przeprowadzane w 2015 roku , w Spółdzielni finansowane były ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

W 2015r. wykonane były następujące roboty remontowe zaakceptowane przez Radę Nadzorczą, mające na celu utrzymanie zasobów w stanie niepogorszonym poza normalne zużycie. Poniżej przedstawiamy wykonane roboty, które w całości zostały sfinansowane ze zgromadzonego w 2015r, funduszu remontowego z zachowanym podziałem 80% - termomodernizacja, 20% remonty bieżące.



#### **Nieruchomość 1 – Jasna 15-21**

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach,
- termomodernizacja Jasna 15-17.

#### **Nieruchomość 2 – Gwarków 2 – 8**

- naprawa tablicy rozdzielni i wymiana gniazd dla 3 mieszkań zgodnie z zaleceniami wykazanymi w protokole z przeprowadzonej kontroli,

#### **Nieruchomość 3 – Gwarków 10-12, Jasna 23**

- podniesienie opaski betonowej od strony Gwarków 10,

#### **Nieruchomość 4 – Gwarków 16-20**

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach,

#### **Nieruchomość 5 – Gwarków 22 – 24**

- wymiana obróbki blacharskiej,
- naprawa uszkodzonego tynku elewacji budynku do strony Gwarków 24
- wykonanie podbitki (roboty zaległe)

#### **Nieruchomość 6 – Gwarków 26A-26B**

- naprawa rozdzielni WLZ – zgodnie z uwagami zawartymi w protokole kontroli przeglądów instalacji elektrycznej.

#### **Nieruchomość 7 – Gwarków 28 – 32**

- wymiana odcinków skorodowanych rur CWU , oraz odcinków pionów i zaworów w węźle C.O

#### **Nieruchomość 8 – Gwarków 40 – 44**

- podłączenie kraterów ściekowych z piwnic do kanalizacji,

#### **Nieruchomość 10 – lokale użytkowe.**

- Wymiana 2 szt. okien w pomieszczeniach biurowych Bojkowska 22, na I piętrze od strony garaży.

Poniżej przedstawiamy rozliczenie funduszu remontowego z rozbiem na nieruchomości z uwzględnieniem zadłużeń związanych z przeprowadzeniem robót termomodernizacyjnych.

| Nieruchomość                          | Naliczenia za okres do 31.12..2015 | Stan na 31.12.2015 20% | Stan na 31.12.2015 80% | Niedopłata w stosunku do naliczeń | Wykorzystanie na cel nieruchomości 20% | Wykorzystanie na cel nieruchomości 80% | Wykorzystanie na cele innej nieruchomości ( 4-7 ) | Do wykorzystania na majątek wspólny ( 3-6 ) |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1                                     | 2                                  | 3                      | 4                      | 5                                 | 6                                      | 7                                      | 8                                                 | 9                                           |
| 1                                     | 725.486,87                         | 145.097,38             | 580.389,49             | 4.352,80                          | 80.028,95                              | 436.882,94                             | 143.506,55                                        | 65.068,43                                   |
| 2                                     | 630.876,76                         | 126.175,36             | 504.701,40             | 3.790,25                          | 67.585,16                              | 850.008,04                             | -345.306,64                                       | 58.590,20                                   |
| 3                                     | 511.502,65                         | 102.300,53             | 409.202,12             | 3.077,27                          | 57.015,53                              | 138.713,50                             | 270.488,62                                        | 45.285,00                                   |
| 4                                     | 521.447,83                         | 104.289,57             | 417.158,26             | 3.130,44                          | 53.308,86                              | 708.968,06                             | -291.809,80                                       | 50.980,71                                   |
| 5                                     | 230.515,39                         | 46.103,07              | 184.412,32             | 7.303,57                          | 22.618,52                              | 89.348,10                              | 95.064,22                                         | 23.484,55                                   |
| 6                                     | 236.144,63                         | 47.228,93              | 188.915,70             | 1.413,88                          | 27.696,16                              | 449.374,58                             | -260.458,88                                       | 19.532,77                                   |
| 7                                     | 531.838,04                         | 106.367,61             | 425.470,43             | 7.100,43                          | 47.462,67                              | 798.692,28                             | -373.221,85                                       | 58.904,94                                   |
| 8                                     | 478.557,77                         | 95.711,95              | 382.845,82             | 2.862,86                          | 46.767,98                              | 715.741,19                             | -332.895,37                                       | 48.943,97                                   |
| 9                                     | 67.364,69                          | 0                      | 67.364,69              | -                                 | 0                                      | 10.841,03                              | 56.523,66                                         | 0                                           |
| Nadwyżka bilansowa za                 |                                    | -                      | -                      | -                                 | -                                      | -                                      | -                                                 | -                                           |
| 2014 rok                              | 103.434,56                         |                        |                        |                                   |                                        |                                        |                                                   |                                             |
| 2013 rok                              | 126.146,73                         |                        |                        |                                   |                                        |                                        |                                                   |                                             |
| 2012 rok                              | 26.894,19                          |                        |                        |                                   |                                        |                                        |                                                   |                                             |
| 2010 rok                              | 140.121,44                         |                        |                        |                                   |                                        |                                        |                                                   |                                             |
| +B.O. 2008                            | 33.019,18                          |                        |                        |                                   |                                        |                                        |                                                   |                                             |
| Środki ze sprzedaży lokali            | 386.980,59                         | -                      | -                      | -                                 | -                                      | -                                      | -                                                 | -                                           |
| Razem:                                | 4.750.330,82                       | 773.273,90             | 3.160.460,23           | 33.031,50                         | 402.483,83                             | 4.198.569,74                           | -                                                 | 370.790,57                                  |
| Pozostały fundusz remontowy ( 2-6-7 ) |                                    |                        |                        | 149.277,25                        |                                        |                                        |                                                   |                                             |



Dodatni wynik na funduszu remontowym spowodowany jest realizacją przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia Członków nr 8/WZ/2015 i 9/WZ/2015 z dnia 25.06.2015r w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2013 i 2014 w kwocie 126.146,73 oraz 103.434,56zł.

### **Kierunki rozwoju i działalności Spółdzielni w roku 2016.**

1. Zarząd Spółdzielni realizując przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wnioski członków Spółdzielni będzie kontynuował zawieranie umów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali.
2. W miarę posiadanych środków na funduszu remontowym realizowana będzie termomodernizacja budynków oraz remonty bieżące.
3. Kontynuowane będą działania w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni.
4. Realizowane będą zadania zawarte w planie remontów na rok 2016.
5. Podejmowane będą działania wpływające na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni.
6. Przewidywana sytuacja finansowa w roku 2016 wynika z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego na rok 2016 Spółdzielni w oparciu, o który przewiduje się utrzymanie poziomu przychodów pozwalających na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz na zasilenie funduszy Spółdzielni ( remontowego, zasobowego).

### **Podsumowanie.**

Oceniając działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2015 należy stwierdzić, że Spółdzielnia osiągnęła jak na jej możliwości dobry wynik finansowy. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z wytyczonymi i przyjętymi kierunkami jej działania. W ramach zadań statutowych kontynuowała prace remontowe i naprawcze. Terminowo wykonane były przeglądy roczne. Spółdzielnia przywiązuje wagę do wyglądu i estetyki nieruchomości oraz do jak najlepszej jakości obsługi Członków i Mieszkańców swoich zasobów mieszkaniowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, Spółdzielnia posiada płynność finansową. Sytuacja ta jednak w bardzo dużej mierze uzależniona jest od sytuacji materialnej jej Członków i Mieszkańców, ich dyscypliny we wnoszeniu terminowo opłat czynszowych oraz poszanowania wspólnej własności.

Kończąc pragnę w imieniu własnym podziękować Członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za wsparcie i współpracę, za aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów naszej społeczności, za szereg dyskusji, które chwilami były bardzo burzliwe i emocjonujące, a z których Zarząd mógł wyciągnąć odpowiednie wnioski i zdobyć kolejne nowe doświadczenia. W tym miejscu chciałam również podziękować Członkom i Mieszkańcom Spółdzielni, którzy niejednokrotnie okazywali Zarządowi i Pracownikom Spółdzielni pomoc i zrozumienie

Gliwice 21.04.2016r.

**P R E Z E S**

*Anna Koszmider*