

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW”
ZA OKRES OD 01.01.2017R DO 31.12.2017R.**

Informacje ogólne.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” w Gliwicach przedstawia Członkom Spółdzielni zgodnie z treścią §29 pkt 2 ppkt.3 Statutu Spółdzielni, roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2017 oraz sytuację ekonomiczno – finansową na dzień 31.12.2017r.

Podstawa prawna działalności Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” powstała 13 sierpnia 2008r. poprzez wydzielenie się z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „G-JL”. Terenem działania Spółdzielni jest Miasto Gliwice, osiedle Trynek. Zgodnie z treścią art. 7 ustawy Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000311531. Dodatkowe informacje dotyczące danych Spółdzielni:

- NIP 631-257-02-94,
- REGON 241002587,
- Nr telefonu 32-231-07-09
- Mail: spoldzielnia@smgwarkow.pl
- Strona internetowa : www.smgwarkow.pl

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność w oparciu o przepisy :

- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r, z późn. zm.
- ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r, z późn. zm.
- Statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 09.06.2016r ,
- ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994r, z późn. zm.
- ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992r, z późn. zm.
- ustawę o ochronie danych osobowych z dnia 29.09.1997r, z późn. zm.
- ustawę o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13.09.1996r, z późn. zm.
- ustawę Prawo budowlane z dnia 07.07.1994r, z późn. zm.

- ustawę Prawo energetyczne z dnia 10.04.1997r, z późn. zm.
- ustawę Kodeks pracy z dnia 26.06.1974r, z późn. zm.
- Obowiązujące, uchwalone regulaminy wewnętrzne.

Przedmiot działalności Spółdzielni.

Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą Spółdzielni w roku 2017 kierował zgodnie z §28 Statutu Spółdzielni :

- **Zarząd** : Pani Anna Koszmider, która obowiązki swe wykonywała przy pomocy:
- **Pełnomocnik** : Pani Jolanta Tchórzewska – Główna księgowa
- **Pełnomocnik** : Pani Karina Bartnik – Księgowa (do 31.03.2017r) .

Zarząd w swej działalności koncentrował się na kontynuacji zadań organizacyjno – gospodarczych, a zwłaszcza na:

- zabezpieczeniu majątku Spółdzielni, oraz prowadzeniu gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywaniu związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- sprawach członkowskich,
- sprawach przewłaszczeń lokali mieszkalnych w odrębną własność,
- przygotowaniu i realizacji planów finansowo – gospodarczych, remontowych, termomodernizacyjnych, przedkładanych Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia,
- analizowaniu informacji opracowanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- dążeniu do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację Spółdzielni,
- przygotowaniu oraz przedkładaniu informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej.
- zawieraniu umów, prowadzeniem polityki kadrowo – płacowej,
- egzekwowaniu windykacji należności z lokali mieszkalnych i użytkowych,

- zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz przygotowaniem i składaniem podczas zebrania stosownych sprawozdań z działalności,
- współpracy z Narodowym Bankiem Polskim w prowadzonych badaniach na temat toczących się zmian, na rynku nieruchomości.

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami organów samorządowych Spółdzielni i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie gospodarczo finansowym jak i planie remontów, realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni i Rady Miasta Gliwice.

Zarząd przyjmował skargi i wnioski Członków Spółdzielni jak i Mieszkańców na bieżąco. Zgłoszone sprawy w ramach kompetencji i możliwości były załatwiane na bieżąco.

Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni.

W roku 2017, w Spółdzielni były przeprowadzane następujące kontrole:

1. Bank PKO S.A. – Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych w Katowicach.

- **Cel kontroli:** sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, a w szczególności:
 - zgodność zapisów księgowych ewidencji z zapisami księgowymi w Banku,
 - zgodność wyliczenia raty normatywu i jej rozliczenie,
 - rozliczenia nadpłaty i spłaty całkowitej zadłużenia,
 - prawidłowość umorzenia zadłużenia wobec budżetu państwa,
 - naliczania i rozliczania odsetek od zadłużenia wobec Banku,
 - stosowania i rejestrowania wykupu odsetek,
 - naliczania oraz anulowania i kapitalizowania oprocentowania zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa,
 - prawidłowość prowadzenia dokumentacji związanej z umarzaniem zadłużenia.

- **Wynik kontroli:**

- ewidencja analityczna zadłużeń wybranych lokatorów prowadzona jest prawidłowo,
- salda w ewidencji analitycznej w Spółdzielni z tytułu kredytu mieszkaniowego w długoterminowej spłacie wg stanu na dzień 31.03.2016r., 30.06.2016., oraz 31.12.2016r., wykazują zgodność z zapisami księgowymi w Banku,
- Spółdzielnia prawidłowo wylicza i rozlicza ratę normatywną,
- Spółdzielnia prawidłowo rozlicza spłaty całkowite zadłużenia,
- umorzenia zadłużenia wobec budżetu państwa zostały przeprowadzone prawidłowo,
- naliczenie oraz anulowanie oprocentowania zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa przeprowadzone jest zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązku informowania swoich członków o wysokości dokonanego umorzenia zadłużenia przypadającego na ich lokale.

2. Bank PKO S.A. – Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych w Katowicach

- **Cel kontroli:** sprawdzenia poprawności sporządzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Gwarków” oświadczeń o kwotach wpłat wniesionych do Spółdzielni przez jej członków z tytułu posiadanych kredytów mieszkaniowych .

- sprawdzenie poprawności sporządzenia przez Spółdzielnię oświadczenia o kwotach wpłat wniesionych do Spółdzielni przez jej członków z tyt. zadłużenia za okres IV kwartału 2016r,
- ocena zgodności dokumentów z zapisami w oświadczeniu Spółdzielni złożonym w banku.

- **Wynik kontroli:**

W wyniku kontroli stwierdzono, że Oświadczenie Spółdzielni dotyczące spłaty lokatorów od 01.10.2016r. do 31.12.2016r. jest zgodne z zapisami księgowymi w analityce.

3. Kancelaria Usług Finansowo –Księgowych „REWISTO” Krzysztof Stoszek

- **Cel kontroli: kontrola ksiąg rachunkowych Spółdzielni za rok 2016,**
- **Wynik kontroli:** podczas przeprowadzonej kontroli ksiąg rachunkowych, wykonaniu badania sprawozdania finansowego za rok 2016. Nie stwierdzono nieprawidłowości. Wynik badania sprawozdania finansowego był przedstawiony przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Poniżej przedstawiam w skrócie wynik sprawozdania.

1. Sprawozdanie przekazuje rzetelnie i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2016r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości.
2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
3. Sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.
4. Sprawozdanie Zarządu za rok 2016 z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” jest kompletne w myśl art. 49 ustawy o rachunkowości. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności nie stoją w sprzeczności z danymi sprawozdania finansowego i podbudowujących je ksiąg rachunkowych.

Zatrudnienie:

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2017r. do dnia 31.12.2017r. średnie roczne zatrudnienie wynosiło 5,17 etatu.

Podział etatów na poszczególne piony organizacyjne w ciągu roku kształtował się następująco:

- Prezes Zarządu - 1 osoba – 1 etat,
- Księgowość do 31.03.2017r. – 2 osoby – 2 etaty,

Od 01.04.2017r. – 1 osoba – 1 etat.

- Dział członkowski – sekretariat – 1 osoba – 1 etat,

Dział Techniczny:

- Inspektor Nadzoru – 1 osoba – 1 etat,
- Dozorczyńie: do 04.01. 2017r. – 3 osoby – 2,25 etatu,

do 19.06. 2017r. – 2 osoby – 1,5 etatu,

do 30.06. 2017r. – 1 osoba – 0,75 etatu,

Od dnia 01.07.2017r. sprzątanie terenów wewnętrznych i zewnętrznych przejęła firma zewnętrzna.

- Konserwator – 1 osoba – ½ etatu do 30.04.2017r. Od 01.05.2017r. obsługę techniczną Spółdzielni oraz całodobową obsługę awaryjną przejęła firma zewnętrzna.

W 2017 roku z uwagi na wprowadzone zmiany w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Prawie spółdzielczym, w celu prawidłowego zarządzania Spółdzielnią, Zarząd spełnił wymagania zarządcze i zadbał o doskonalenie i poszerzanie wiedzy pracowników w zakresie interpretacji i stosowania nowych przepisów.

W 2017 r. 2 pracowników Spółdzielni (Prezes Zarządu, Główna księgowa) wzięło udział w sumie, w sześciu szkoleniach podnoszących i doskonalących kwalifikacje.

Sprawy członkowsko - mieszkaniowe.

W 2017r. 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 31.12.2017r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 363 członków, z tego:

- na prawach spółdzielczych lokatorskich - 20
- na prawach spółdzielczych własnościowych - 180
- zamieszkałych na prawach odrębnej własności – 137
- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu - 26

W 2017 r. na odrębną własność przeniesiono 5 lokali mieszkalnych.

W Spółdzielni prowadzono wszystkie ewidencje i rejestry przewidziane przepisami prawa.

Gospodarka gruntami.

W roku 2017 Spółdzielnia zarządzała nieruchomościami gruntowymi ogółem o pow. 16.362,61m² , w tym Spółdzielnia posiadała tytuł prawny (prawo własności i wieczyste

użytkowanie) do 5.087,52m² , do pow. 11.275,09 m² ustanowiono prawo odrębnej własności, natomiast 607 m² zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” nr 7/WZ/2016 z dnia 09.06.2016r. Zarząd przeniósł nieodpłatnie na rzecz Miasta Gliwice (ul. Bojkowska prowadząca do Zespołu Szkół Budowlano Ceramicznych w Gliwicach) .

Na przestrzeni roku powierzchnia gruntów uległa zmniejszeniu, które wywołane zostało przeniesieniem na rzecz właścicieli własności ułamkowych części gruntu związanych z przewłaszczeniami lokali mieszkalnych oraz jak już wyżej wskazano w związku z przeniesieniem na rzecz Miasta Gliwice ul. Bojkowskiej w części prowadzącej do Zespołu Szkół Budowlano Ceramicznych w Gliwicach . Wszelkie koszty związane ze zbyciem przedmiotowej drogi poniosło Miasto Gliwice.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” w 2017r zarządzała mieniem stanowiącym jej własność, jak również odrębnymi własnościami znajdującymi się zarówno w budynkach pozostających w zarządzie Spółdzielni jak i znajdującymi się we Wspólnocie Mieszkaniowej Gwarków 34-36-38 (3 lokale mieszkalne). W skład zarządzanych zasobów wchodzi: lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz tereny niezabudowane.

Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiadała 8 nieruchomości budynkowych, w których łącznie znajduje się 281 lokali mieszkalnych , 7 lokali użytkowych i 50 garaży.

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

- 17 lokale mieszkalne na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 114 lokali mieszkalnych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (w tym 3 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Gwarków 34-36-38),
- 150 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.

Majątek własny Spółdzielni tworzą:

- lokale użytkowe będące w najmie, usytuowane na parterze budynku Gwarków 22-24 oraz Gwarków 26A-26B
- wolnostojący budynek przy ul. Bojkowskiej 22 będący siedzibą Spółdzielni, w którym na I piętrze, firmom zewnętrznym wynajmowane są trzy pomieszczenia.
- 1 garaż znajdujący się w zespole garażowy przy ul. Bojkowskiej

W 2017r. jak i latach poprzednich szczególny nacisk kładziono na windykację należności czynszowych zarówno z lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych.

Osiągnięte w 2017r. przychody z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 2.260.416,61 zł z czego:

- Wpłaty z lokali mieszkalnych 2.056.707,50zł.
- Wpłaty z lokali użytkowych 147.812,11zł.
- Wpłaty z garaży 22.972,03zł.
- Pozostała sprzedaż 32.924,97zł.

Przychody z tytułu działalności pozaoperacyjnej wyniosły 28.802,05 zł w tym odsetki od zaległości eksploatacyjnych zasilające gospodarkę zasobami mieszkaniowymi 14.876,92 zł.

Koszt utrzymania zasobów ogółem wynosi 2.295.638,95 zł w tym z eksploatacji podstawowej 2.154.101,46 zł., w tym koszty remontów i bieżącego utrzymania zasobów wynoszą 564.640,86 zł.

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 2017, tj. na 31.12.2017 r. wykazał po stronie aktywów i pasywów kwotę 4.826.009,36 zł w tym:

Aktywa

- Rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe, grunty, budynki lokale,) 2.779.201,51zł.
- Należności długoterminowe 635.213,87zł.
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 45.184,77zł.
- Należności krótkoterminowe (z tyt. dostaw i usług, z tyt. podatków Ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń) 343.294,76zł.
- Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunku bankowym, w kasie i inne środki pieniężne) 948.156,68zł.
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 74.957,77zł.

Pasywa

- Kapitał własny (kapitał podstawowy, kapitał zapasowy,
Zysk z lat ubiegłych, zysk netto) 3.255.088,61zł.
- Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 1.570.920,75zł.

Kwota 1.570.920,75zł., składa się z następujących pozycji:

- Zobowiązania długoterminowe (kredyty) 644.913,36zł.
- Zobowiązania krótkoterminowe (z tyt. dostaw i usług, normatyw,
z tyt. podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych
oraz innych świadczeń, z tyt. wynagrodzeń, fundusze specjalne i inne) 872.974,43zł.
- Rozliczenia międzyokresowe 53.032,96zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dzień 31.12.2017r. wykazał w Spółdzielni zysk netto w wysokości 37.630,04 zł. Wypracowany zysk w stosunku do roku 2016 jest wyższy o 19.835,81zł.

Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych.

Zagadnienie to dotyczy wyłącznie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę osiedla. Spółdzielnia Mieszkaniowa” Gwarków” od chwili powstania do dnia dzisiejszego nie zaciągała żadnego kredytu.

Zadłużenie Spółdzielni z powyższego tytułu na dzień 31.12.2017r. wynosiło 634.201,85 zł. tj. zmniejszyło się w stosunku do 2016r. o 83.936,68 zł. W roku 2017 Spółdzielnia odprowadziła do banku PKO BP kwotę 15.517,23zł. z tytułu spłaty raty kredytu i należnych odsetek.

Na koniec roku 2017 w/w kredytem było obciążonych 6 lokali mieszkalnych. Ilość lokali w stosunku do roku 2016 uległa zmniejszeniu o 1 lokal mieszkalny. Zmniejszenie spowodowane było tym, że jedna osoba spłaciła kredyt przypadający na zajmowany lokal mieszkalny i skorzystała z umorzenia zadłużenia budżetowego.

Windykacja.

Działania windykacyjne prowadzone były przez Spółdzielnię zgodnie z przyjętymi zasadami tj.: w pierwszej kolejności wysyłane były upomnienia do uregulowania zaległości, następnie ostateczne wezwania.

Spółdzielnia zawarła 1 ugodę, 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 2016 **zmniejszyły się o 6 %** i wyniosły 70.779,97 zł.

Struktura tych zaległości ukształtowała się następująco.

**Zadłużenie z tytułu należności w opłatach czynszowych i normatywu według
stanu na dzień 31.12.2017r.**

Adres	Ilość mieszkań	Zaległość w opłatach czynszowych	Zaległość w opłatach czynszowych zasądzone	Zaległość z tytułu normatywu	Zaległość z tytułu normatywu zasądzone
Jasna 15	3	4.405,29	-	-	-
Jasna 17	3	3.515,85	-	-	-
Jasna 19	-	-	-	-	-
Jasna 21	3	1.324,23	-	-	-
Jasna 23	4	2.534,74	-	-	-
Gwarków 2	5	2.630,36	-	-	-
Gwarków 4	3	2.857,03	-	-	-
Gwarków 6	3	18.573,36	25.190,03	-	-
Gwarków 8	2	3.048,08	-	-	-
Gwarków 10	2	1.797,06	-	-	-
Gwarków 12	2	5.053,06	5169,98	-	-
Gwarków 16	2	1.917,05	-	-	-
Gwarków 18	-	-	-	-	-
Gwarków 20	4	5.524,19	-	-	-
Gwarków 22	3	4.884,43	-	-	-
Gwarków 24	1	4.524,84	3.304,54	-	-

Gwarków 26A	1	-	-	1.162,21	-
Gwarków 26B	-	-	-	7.465,16	-
Gwarków 28	-	-	-	-	-
Gwarków 30	2	1.221,85	10.770,94	6.509,71	-
Gwarków 32	2	5968,53	-	-	-
Gwarków 40	3	8.797,26	-	-	-
Gwarków 42	-	-	-	-	-
Gwarków 44	-	-	-	-	-

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

Sprawy sądowe.

W roku 2017 Spółdzielnia prowadziła cztery sprawy sądowe, z których dwie sprawy zakończyły się nakazami zapłaty wraz z odsetkami na kwotę 13.737,36zł. Jedna sprawa sądowa pozostała w toku.

Spółdzielnia prowadziła również dwie sprawy egzekucyjne z nieruchomości.

Działalność eksploatacyjna.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Kalkulacja zaliczek eksploatacyjnych, na dany rok dla poszczególnych nieruchomości wykonywana jest w oparciu o koszty poniesione na w/w działalności w roku poprzednim. **Wnoszone w 2017r. zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych zostały wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 42/2013 z dnia 19.12.2013r., z mocą obowiązywania od 01.01.2014r.** W roku 2017 wysokość zaliczek nie uległa zmianie. Na wysokość zaliczek znaczny wpływ mają pozyskiwane pożytki z lokali użytkowych jak i z nieruchomości wspólnej. Pożytki te są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.

W roku 2017 Zarząd kontynuował realizację celów związanych z zabezpieczeniem potrzeb Członków i Mieszkańców Spółdzielni przy zachowaniu minimalizowania kosztów prowadząc działalność eksploatacyjną w następujących grupach kosztowych :

- Eksploatacja lokali,
- Eksploatacja nieruchomości wspólnych,

- Utrzymanie mienia ogólnie spółdzielczego,
- Koszty zarządzania,
- Koszty organów samorządowych.

Działalność remontowa.

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikających z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o Plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy, który jest rozliczany zgodnie z § 37 Statutu Spółdzielni tj:

- 20% funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczone jest na finansowanie utrzymania w należyтым stanie technicznym majątku wspólnego danej nieruchomości,
- 80% funduszu remontowego danej nieruchomości, którego celem jest wspomaganie, w formie pożyczek, koniecznych zadań remontowych inne nieruchomości (tj.: termomodernizacja).

Spółdzielnia nie prowadzi żadnej innej działalności gospodarczej, z której istniałaby możliwość wygospodarowania dodatkowych środków finansowych zasilających fundusz remontowy, dając tym samym możliwość zwiększenia zakresu robót do wykonania.

Poniżej przedstawiam wykonane w 2017 roku roboty remontowe, mające na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie niepogorszonym poza normalne zużycie. Roboty te były w całości sfinansowane ze zgromadzonego w 2017r., funduszu remontowego z zachowanym podziałem 80% - termomodernizacja, 20% remonty bieżące.

Nieruchomość 1 – Jasna 15-21

- zbierano środki finansowe na remont klatek schodowych w 2018r/2019r.

Nieruchomość 2 – Gwarków 2 – 8

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach Gwarków 6-8,
- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych .

Nieruchomość 3 – Gwarków 10-12, Jasna 23

- kontynuacja termomodernizacji,
- wyprowadzenie pionów kanalizacyjnych ponad dach – Gwarków 10.

Nieruchomość 4 – Gwarków 16-20

- zbierano środki finansowe na remont klatek schodowych w 2018r./2019r.

Nieruchomość 5 – Gwarków 22 – 24

- remont kanalizacji sanitarnej.

Nieruchomość 6 – Gwarków 26A-26B

- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych,
- wyprowadzenie pionów kanalizacyjnych ponad dach.

Nieruchomość 7 – Gwarków 28 – 32

- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych,
- wykonanie nowego oświetlenia w „tunelu” między gwarków 30-32 oraz 28-30.

Nieruchomość 8 – Gwarków 40 – 44

- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych,
- wyprowadzenie pionów kanalizacyjnych ponad dach.

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

Nierucho - mość	Naliczenia za okres do 31.12..2017	Stan na 31.12.2017 20%	Stan na 31.12.2017 80%	Niedopłata w stosunku do naliczeń	Wykorzysta nie na cel nieruchomo ści 20%	Wykorzysta nie na cel nieruchomo ści 80%	Wykorzy- stanie na cele innej nieruchom ości (4-7)	Do wykorzy - stania na majątek wspólny (3-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	943.099,67	188.619,94	754.479,73	4.352,80	114.934,81	917.665,43	-163.185,70	73.685,13
2	822.677,02	165.464,41	657.212,61	8.087,08	101.996,45	850.008,04	-192.795,43	63.467,96
3	660.990,49	132.198,09	528.792,40	3.077,27	92.455,47	462.417,41	66.374,99	39.742,62
4	682.353,43	136.470,69	545.882,74	3.130,44	74.532,84	708.968,06	-163.085,32	61.937,85
5	301.027,85	61.269,99	239.757,86	1.480,20	40.790,06	89.348,10	150.409,76	20.479,93

6	307.950,97	61.590,20	246.360,77	1.413,88	41.387,81	449.374,58	-203.013,81	20.202,39
7	657.816,73	121.195,92	525.130,81	5.130,42	70.909,17	798.692,28	-273.561,47	50.286,75
8	621.747,48	124.387,60	497.360,38	2.862,86	72.717,50	715.741,19	-218.380,81	51.670,10
9	67.364,69	0	67.364,69	-	0	10.841,03	56.523,66	0
Nadwyżka bilansowa za		-	-	-	-	-	-	-
2015 rok	35.000,00							
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:	5.916.625,02	991.196,84	4.062.341,99	29.534,95	609.724,11	5.003.056,12	-	381.472,73
Pozostały fundusz remontowy (2-6-7)				303.844,79				

W roku 2017 Spółdzielnia na wniosek Przewodniczącej Rady Nadzorczej Pani Jadwigi Kozik przystąpiła do pozyskania środków pieniężnych, w ramach Budżetu obywatelskiego na zadanie pod nazwą: Budowa chodnika na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków”, w śladzie wydeptanych ścieżek. Chodniki zostaną wykonane pomiędzy budynkami Gwarków 22-24 a Gwarków 26 A-26B oraz wzdłuż płotu firmy WIDLAK aż do spółdzielczego śmietnika przy ul. Bojkowskiej. Miasto oszacowało koszt inwestycji na ok. 115.000,00zł.

Spółdzielnia oczywiście nie pozyskała by tych środków gdyby nie wspierała postawa Członków i Mieszkańców Spółdzielni, którzy bardzo zaangażowali się w zbieranie głosów na w/w zadania. **Termin realizacji chodników w ramach budżetu obywatelskiego został wskazany przez Miasto Gliwice do 31.12.2018r.**

Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbyło się w dniu 08.06.2018r.

Protokół Komisji uchwał i wniosków stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

- Wniosek nr 1 – zrealizowano,

- Wniosek nr 2 – zrealizowano – w miarę posiadanych środków,
- Wniosek nr 3 – zrealizowano,
- Wniosek nr 4 – Zarząd zapoznał się z tematyką przeniesienia śmietnika usytuowanego na przeciwko budynku Gwarków 32 i zajął następujące stanowisko.

W chwili obecnej nie ma możliwości przeniesienia przedmiotowego śmietnika w inne miejsce ponieważ Spółdzielnia nie dysponuje działką, która odpowiadałaby wymogom prawnym, aby przenieść śmietnika w inne miejsce.

Obowiązujące przepisy wskazują, że odległość wiaty śmietnikowej od granicy działki sąsiedniej powinna wynosić minimum 3m, co w naszym przypadku jest niemożliwe. Zmniejszenie wyżej skazanej odległości jest możliwe tylko wtedy gdyby nasze miejsce na śmietnik stykało by się z podobnym miejscem na działce sąsiedniej.

Sąd Administracyjny w Gliwicach dnia 30 sierpnia 2017 roku Wydał wyrok sygn. akt II SA/Gl37/17, w którym stwierdza „dopuszczalność pomniejszenia odległości nie obejmuje możliwości usytuowania miejsc do gromadzenia odpadów w granicy działki sąsiedniej, nawet jeżeli jej właściciel wyraził zgodę na taką lokalizację, a teren przyległy stanowi trawnik, za którym znajdują się miejsca parkingowe”.

- Wniosek nr 5 – nie został zrealizowany i zostanie ponownie przedyskutować na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

Kierunki rozwoju i działalności Spółdzielni w roku 2018.

1. Zarząd Spółdzielni realizując min. przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, Statutu, Regulaminów wewnętrznych i wnioski Członków Spółdzielni będzie, w miarę możliwości starał się spełniać oczekiwania Członków Mieszkańców Spółdzielni
2. W miarę posiadanych środków na funduszu remontowym (w ramach 20%) realizowane będą następujące roboty:
 - wymiana stolarki drzwiowej do piwnic, włazów na stropodach we wszystkich nieruchomościach oraz wymiana stolarki drzwiowej do rowerowi, suszarni oraz pomieszczeń na piasek w tych nieruchomościach, do których wejście jest usytuowane bezpośrednio z klatki schodowej,
 - podjęcie kroki związane z usunięciem zalewania piwnic w budynku Gwarków 10 i Jasna 23,
 - przeprowadzi remont kanalizacji sanitarnej Gwarków 24, 26A, 26B
 - wykona modernizację oświetlenia na klatkach schodowych budynku Gwarków 22 – 24.
3. Kontynuowane będą działania w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni.
4. Podejmowane będą działania wpływające na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni.
5. Zarząd będzie zmierzał do uregulowania sytuacji prawnej pod budynkiem położonym przy ul. Bojkowska 22 (siedziba Spółdzielni i części garaży usytuowanych za siedzibą

- Spółdzielni).
6. Przewidywana sytuacja finansowa w roku 2018 wynika z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego na rok 2018 Spółdzielni, w oparciu, o który przewiduje się utrzymanie przychodów na poziomie 1.503.475,31zł., natomiast kosztów na poziomie 1.544.668,77 Przewidywany wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w wysokości ok 40.000,00zł.

Podsumowanie.

Sprawozdanie Zarządu za 2017 rok sporządzone zostało w oparciu o dane księgowe wykazane na dzień 31.12.2017 r. Zarząd Spółdzielni stwierdza, że pomimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Realizacja celów pomimo ograniczonej wielkości środków finansowych została zrealizowana zgodnie z założeniami. Przykładem niech będzie finalizacja zgodnie z założeniami, bez podwyżki stawki funduszu remontowego, programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych.

Jak już wcześniej wspominałam 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. W chwili obecnej dodatkowym ryzykiem jest niestabilność i niespójność przepisów prawnych, które mają istotny wpływ na zarządzanie w spółdzielczości mieszkaniowej. Niekorzystnym czynnikiem jest również przewlekłość w postępowaniach administracyjnych.

System windykacyjny w Spółdzielni działa dobrze o czym świadczy brak nowych spraw sądowych z tytułu egzekucji zaległości i regularne egzekwowanie „starych” zaległości o czym świadczy 6% zmniejszenie zadłużenia w opłatach czynszowych.

Uchwalony w Spółdzielni schemat organizacyjny jest przez Zarząd realizowany, jednak zdaniem Zarządu, jest schematem ryzykownym i może w przyszłości wpłynąć na gorszą obsługę i jakość pracy Spółdzielni.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z cennymi uwagami, opiniami i wspomagali go swoją wiedzą i doświadczeniem w codziennej pracy.

Gorące podziękowania składam Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez swoją pracę i zaangażowanie realizowali statutowe obowiązki, a tym samym wspierali Zarząd w pracy.

Gliwice 29.03.2018r.

Prezes Zarządu
Anna Koszmider