

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW”
ZA OKRES OD 01.01.2016 DO 31.12.2016R.**

Informacje ogólne.

Działając na podstawie §29 pkt 2 ppkt.3 Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” w Gliwicach realizuje swój statutowy obowiązek przedstawiając Członkom Spółdzielni roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2016 oraz jej sytuacji ekonomiczno – finansową na dzień 31 grudnia 2016r.

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.

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.

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

Przedmiot działalności Spółdzielni.

Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą Spółdzielni w roku 2016 kierował zgodnie z §28 Statutu Spółdzielni :

- **Zarząd** – Pani Anna Koszmider, która obowiązki swe wykonywała przy pomocy:
- **Pelnomocnicy** : Pani Jolanta Tchórzewska – Główna księgowa oraz Pani Karina Bartnik – Księgowa.

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,
- 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.

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.

Realizowane były prace zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych. Wykonano szereg niezbędnych napraw na instalacji wodnej. Kontynuowano prace związane z poprawą bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni tj. wykonanie nowej instalacji odgromowej na budynkach , na których była przeprowadzana termomodernizacja (dostosowanie jej do obecnie obowiązujących wymogów), wykonanie obowiązkowych przeglądów rocznych takich jak przeglądy kominiarskie, gazowe budynków.

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

W marcu br. na ręce Prezesa Zarządu zostało złożone przez Dyrektora Oddziału Okręgowego Narodowego Banku Polskiego podziękowanie dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” za udział w 2016 roku w badaniu rynku nieruchomości prowadzonym przez Narodowy Bank Polski . Podziękowanie stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni.

W roku 2016, w Spółdzielni były przeprowadzane następujące kontrole:

- Bank PKO – dot.: sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Kontrola objęła min. sprawdzenie:

- zgodność zapisów księgowych ewidencji z zapisami księgowymi w Banku,
- zgodność wyliczenia raty normatywu i jej rozliczenie,
- prawidłowość umorzenia zadłużenia wobec budżetu państwa,
- prawidłowe stosowanie i rejestrowanie wykupu odsetek,
- prawidłowość naliczania oraz anulowania i kapitalizowania oprocentowania zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa.

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 31.03.2015r., 30.06.2015., oraz 31.12.2015r., 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.

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

Cel kontroli:

- sprawdzenie poprawności sporządzenia przez Spółdzielnię oświadczenia o kwotach wpłat wniesionych do Spółdzielni przez jej członków z tyt. zadłużenia za okres IV kwartału 2015r,
- ocena zgodności dokumentów z zapisami w oświadczeniu Spółdzielni złożonym w banku.

Wynik kontroli:

W wyniku kontroli stwierdzono, że Oświadczenie Spółdzielni dotyczące spłaty lokatorów od 01.10.2015r. do 31.12.2015r. jest zgodne z zapisami księgowymi w analityce.

- Kancelaria Usług Finansowo –Księgowych „REWISTO” Krzysztof Stoszek przeprowadziła w Spółdzielni badanie sprawozdania finansowego za rok 2015. Wynik badania sprawozdania finansowego był przedstawiony przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Poniżej przedstawiam w skrócie wynik sprawozdania. Z pełną treścią Członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się w siedzibie Spółdzielni lub na stronie internetowej w zakładce „Członkowie”

1. Sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółdzielni na dzień 31.12.2015r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.
2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
3. Sprawozdanie finansowe jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Zatrudnienie:

W roku 2016 przeciętne 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,
- Dozorcynie – 2 osoby – 1,63 etatu,
- Konserwator – 1 osoba – ½ etatu.

Sprawy członkowsko - mieszkaniowe.

W 2016r. 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 31.12.2016r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 261 członków, z tego:

- na prawach spółdzielczych lokatorskich - 14
- na prawach spółdzielczych własnościowych - 109

- zamieszkałych na prawach odrębnej własności – 135
- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu - 3

W 2016r. na odrębną własność przeniesiono 5 lokali mieszkalnych.

W Spółdzielni prowadzono wszystkie ewidencje i rejestry przewidziane przepisami prawa.

Gospodarka gruntami.

W roku 2016 Spółdzielnia zarządzała nieruchomościami gruntowymi ogółem o pow. 17.591,06m² , w tym Spółdzielnia posiadała tytuł prawny (prawo własności i wieczyste użytkowanie) do 17.267,85m² , natomiast do pow. 323,21 m² 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 31.12.2016r. Spółdzielnia posiadała 8 nieruchomości budynkowych, w których łącznie znajduje się 277 lokali mieszkalnych , 7 lokali użytkowych i 50 garaży.

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:

- 20 lokale mieszkalne na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 113 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),
- 144 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 2016r. jak i latach poprzednich szczególny nacisk kładziono na windykację należności czynszowych zarówno z lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych.

W 2016r. Spółdzielnia dokonała sprzedaży jednego lokalu mieszkalnego, pozyskanego poprzez eksmisję, o pow. 115,40m² za kwotę 225.000,00zł. Pozyskane w ten sposób środki pieniężne zaspokoiliły zadłużenie ciążące na tym lokalu mieszkalnym.

Osiągnięte w 2016r. przychody z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 2.293.439,70 zł z czego:

- Wpłaty z lokali mieszkalnych 2.064.292,86zł.
- Wpłaty z lokali użytkowych 128.299,73zł.
- Wpłaty z garaży 20.108,16zł.
- Pozostała sprzedaż 80.738,95zł.

Przychody z tytułu działalności pozaoperacyjnej wyniosły 17.178,17 zł w tym odsetki od zaległości eksploatacyjnych zasilające gospodarkę zasobami mieszkaniowymi 15.807,90 zł.

Koszt utrzymania zasobów ogółem wynosi 2.374.259,89zł w tym z eksploatacji podstawowej 2.232.863,99 zł. Natomiast koszty remontów i bieżącego utrzymania zasobów wynoszą 561.598,92 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 2016, tj. na 31.12.2016 r. wykazał po stronie aktywów i pasywów kwotę 5.205.913,71 zł w tym:

Aktywa

- Rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe, grunty, budynki lokale,) 2.928.019,44zł.
- Należności długoterminowe 702.850,95zł.
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 56.568,06zł.
- Należności krótkoterminowe (z tyt. dostaw i usług, z tyt. podatków Ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń) 347.481,66zł.
- Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunku bankowym, w kasie i inne środki pieniężne) 1.062.706,07zł.

- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 108.287,53zł.

Pasywa

- Kapitał własny (kapitał podstawowy, kapitał zapasowy,
Zysk z lat ubiegłych, zysk netto) 3.385.664,13zł.
- Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 1.820.249,58zł.

Kwota 1.820.249,58zł., składa się z następujących pozycji:

- Zobowiązania długoterminowe (kredyty) 734.524,45zł.
- 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) 1.008.082,52zł.
- Rozliczenia międzyokresowe 77.642,70zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dzień 31.12.2016r. wykazał w Spółdzielni zysk netto w wysokości 17.794,23 zł.

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 31.12.2016r. wynosiło 718.138,53 zł. tj. zmniejszyło się w stosunku od 2015r. o 128.037,29zł. W roku 2016 Spółdzielnia odprowadziła do banku PKO BP kwotę 34.790,92zł. z tytułu spłaty raty kredytu i należnych odsetek.

Na koniec roku 2016 w/w kredytem było obciążonych 7 lokali mieszkalnych. Ilość lokali w stosunku do roku 2015 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 2 ugody, 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 2015 **zmniejszyły się o 10 %** i wyniosły 82.100,00 zł.

Struktura tych zaległości ukształtowała się następująco.

Zadłużenie z tytułu należności w opłatach czynszowych i normatywu według

stanu na dzień 31.12.2016r.

Adres	Ilość mieszkań	Zaległość w opłatach czynszowych	Zaległość w opłatach czynszowych zasądzone	Zaległość z tytułu normatywu	Zaległość z tytułu normatywu zasądzone
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.

Sprawy sądowe.

Dnia 20 maja 2016r. Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelacje Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „G-JL” o zapłatę kwoty 729.391,48zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27.11.2010r. uznając, że Planem podziału Spółdzielni nie zostały objęte środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości przez Spółdzielnię Mieszkaniową „G-JL” przed jej podziałem.

Działalność eksploatacyjna.

W roku 2016 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.

W roku 2016 oprócz planowanych kosztów eksploatacyjnych w Spółdzielni wystąpiły koszty dodatkowe związane z wymianą zaworów na pionach ciepłej i zimnej wody. Wymiana w/w zaworów była konieczna z uwagi na fakt, że zawory nie działały w sposób prawidłowy (nie zamykały się) co w przypadku wystąpienia awarii doprowadziło by do zalania piwnic oraz wystąpienia znaczących niedoborów na wodzie czego chcieliśmy uniknąć. Wszystkie poniesione koszty eksploatacyjne (zarówno te planowane jak i te nie planowane) zostały pokryte z środków własnych.

Działalność remontowa.

Wszystkie remonty przeprowadzane w 2016 roku, w Spółdzielni finansowane były ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

W 2016r. wykonane były następujące roboty remontowe zaakceptowane przez Radę Nadzorczą, mające na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie nie pogorszonego poza normalne zużycie. Poniżej przedstawiamy wykonane roboty, które w całości zostały sfinansowane ze zgromadzonego w 2016r., funduszu remontowego z zachowanym podziałem 80% - termomodernizacja, 20% remonty bieżące.

Nieruchomość 1 – Jasna 15-21

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach Jasna 21,
- wyprowadzenie kanalizacji ponad dach,
- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych,
- termomodernizacja Jasna 19-21.

Nieruchomość 2 – Gwarków 2 – 8

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach Gwarków 2-4,
- wymiana zaworów pod pionami na C.W.U i cyrkulacji.

Nieruchomość 3 – Gwarków 10-12, Jasna 23

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach,
- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych,
- rozpoczęcie termomodernizacji – wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych.

Nieruchomość 4 – Gwarków 16-20

- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych,
- wyprowadzenie kanalizacji ponad dach.

Nieruchomość 5 – Gwarków 22 – 24

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach.

Nieruchomość 6 – Gwarków 26A-26B

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach.

Nieruchomość 7 – Gwarków 28 – 32

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach.

Nieruchomość 8 – Gwarków 40 – 44

- wymiana stolarki drzwiowej (drewnianej) w wiatrołapach.

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

Nieruchomość	Naliczenia za okres do 31.12..2016	Stan na 31.12.2016 20%	Stan na 31.12.2016 80%	Niedopłata w stosunku do naliczeń	Wykorzystanie na cel nieruchomości 20%	Wykorzystanie na cel nieruchomości 80%	Wykorzy- stanie na cele innej nieruchomości (4-7)	Do wykorzy- stania na majątek wspólny (3-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	834.293,27	166.858,66	667.434,61	4.352,80	103.682,13	643.890,94	23.543,67	63.176,53
2	727.394,44	146.407,89	580.986,55	8.087,08	81.467,34	850.008,04	-269.021,49	64.940,55

3	586.246,57	117.249,31	468.997,26	3.077,27	80.627,63	138.713,5	330.283,76	36.621,68
4	601.900,63	120.380,13	481.520,50	3.130,44	67.491,68	708.968,06	-227.447,56	52.888,45
5	266.436,89	54.351,80	212.085,09	1.480,20	31.788,01	89.348,10	122.736,99	22.563,79
6	271.491,59	54.298,32	217.193,27	1.413,88	35.587,53	449.374,58	-232.181,31	18.710,79
7	593.971,09	119.916,79	474.054,30	5.130,42	61.246,74	798.692,28	-324.637,98	58.670,05
8	550.175,88	110.073,28	440.103,10	2.862,86	61.064,13	715.741,19	-275.638,09	49.009,15
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:	5.350.871,74	889.536,18	3.609.739,37	29.534,95	522.955,19	4.405.577,72	-	366.580,99
Pozostały fundusz remontowy (2-6-7)				422.338,83				

W związku ze zbliżającym się okresem utraty ważności wodomierzy Spółdzielnia zrealizowała swój obowiązek wymiany wodomierzy na nowe. W chwili obecnej poza jednym lokalem mieszkalnym wszystkie lokale zarówno użytkowe jak i mieszkalne są opomiarowane.

Mieszkanie nieopomiarowane zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem rozliczania kosztów dostawy oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane jest w formie ryczałtu.

Kierunki rozwoju i działalności Spółdzielni w roku 2017.

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 2017. Z treścią Planu remontów można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Członkowie”.
5. Podejmowane będą działania wpływające na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni.
6. Przewidywana sytuacja finansowa w roku 2017 wynika z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego na rok 2017 Spółdzielni w oparciu, o który przewiduje się utrzymanie przychodów na poziomie 2.200.879,33zł., natomiast kosztów na poziomie 2.234.223,04zł. Przewidywany wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w wysokości 33.343,71zł.
7. Zarząd swoim działaniem będzie wspierał Członków Spółdzielni, starających się o pozyskanie dla naszego osiedla środków finansowych z Budżetu Obywatelskiego.

Podsumowanie.

Rok 2016 był w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” rokiem, w którym prace remontowe i modernizacyjne wykonane były z dużym natężeniem. Wykonane zostały wszystkie zaplanowane roboty remontowe jak i dodatkowe ujawnione podczas bieżącej działalności Spółdzielni, których wykonanie w roku 2016 było konieczne. Mam tu na myśli wykonanie nowych balustrad (wraz z wszystkimi robotami towarzyszącymi takiej wymianie) na balkonach budynku Jasna 19, czy też wymiana zaworów na pionach zimnej i ciepłej wody. Nie wykonanie robót dodatkowych jak już wcześniej wspominałam zagrażało bezpieczeństwu mieszkańców lub mogło doprowadzić do zniszczenia budynków i poniesienia strat finansowych przez Członków i Mieszkańców Spółdzielni (brak możliwości zakręcenia wody podczas wystąpienia awarii pionów wodnych).

W Spółdzielni 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. 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 10% zmniejszenie zadłużenia w opłatach czynszowych.

Kończąc pragnę w imieniu własnym podziękować Członkom Rady Nadzorczej oraz Członkom i Mieszkańcom Spółdzielni za współpracę, okazane wsparcie, cenne uwagi i prowadzony dialog, którego celem było dążenie do tego by w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” żyło się jej Członkom i Mieszkańcom dobrze.

Prezes Zarządu
Anna Koszmider

NBP

Narodowy Bank Polski

Podziękowanie

dla

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gwarków”
w Gliwicach**

za udział w 2016 roku
w badaniu rynku nieruchomości
prowadzonym przez
Narodowy Bank Polski

Dyrektor
Oddziału Okręgowego NBP
w Katowicach



Grażyna Gruszka

Katowice, marzec 2017 r.