

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW”
ZA ROK 2018**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GWARKÓW” W GLIWICACH
2019**

INFORMACJE OGÓLNE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” w Gliwicach zgodnie z treścią §26 pkt. 2 Statutu przedstawia Członkom Spółdzielni, roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2018 oraz sytuację ekonomiczno – finansową na dzień 31.12.2018r.

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
- e-mail: spoldzielnia@smgwarkow.pl
- strona internetowa: www.smgwarkow.pl

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność w oparciu o przepisy:

1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.
2. ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r.
3. Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym w Gliwicach dnia 25.10.2018r. w powiązaniu z przepisami szczegółowymi, tj. m.in.:
 - ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.
 - ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992r.
 - ustawą Prawo działalności gospodarczej z dnia 19.11.1999r.
 - ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.
 - ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29.09.1997r.
 - ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 07.06.2001r.
 - ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13.09.1996r.
 - ustawą Prawo budowlane z dnia 07.07.1994r.
 - ustawą Prawo energetyczne z dnia 10.04.1997r.

- ustawą Kodeks pracy z dnia 26.06.1974r.
- obowiązującymi regulaminami wewnętrznymi.

STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia realizuje swoje zadania poprzez organa statutowe, tj.:

1. Walne Zgromadzenie, które jest najwyższym organem w organizacji Spółdzielni. Zakres kompetencji i uprawnień Walnego Zgromadzenia ustalają postanowienia § 17 Statutu Spółdzielni,
2. Radę Nadzorczą, która kieruje i nadzoruje działalność Spółdzielni w zakresie wszystkich spraw niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia. Szczegółowy zakres uprawnień Rady Nadzorczej określają postanowienia § 22 Statutu Spółdzielni,
3. Zarząd Spółdzielni, który kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Szczegółowy zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności Zarządu określają regulacje ujęte w § 26 Statutu Spółdzielni.

Dla realizacji zadań członkowskich, gospodarczych i finansowych Zarząd Spółdzielni prowadzi biuro Spółdzielni składające się z następujących komórek funkcjonalnych:

1. Pion Organizacyjny, który prowadzi agendy i realizuje zadania Spółdzielni w zakresie następujących spraw:
 - a) członkowskich i mieszkaniowych związanych z prowadzeniem ewidencji i rejestru Członków zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo Spółdzielcze, ewidencją i obsługą organizacyjną tytułów prawnych do lokalu,
 - b) rejestrowych i prawnych w zakresie Krajowego Rejestru Sądowego,
 - c) organów samorządu Spółdzielni, tj. obsługą i przygotowaniem obrad Walnego Zgromadzenia oraz posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,
 - d) pracowniczych związanych z zawieraniem i rozwiązywaniem umów, ewidencją pracowniczą i obowiązkami w zakresie bhp i RODO,
 - e) organizacyjnych obejmujących obsługę sekretariatu i czynnościami kancelaryjnymi.
2. Pion Techniczny, do zadań którego należy realizacja zadań Spółdzielni w zakresie:

- a) działalności remontowej zasobów mieszkaniowych i działalności związanej z konserwacją i bieżącym utrzymaniem właściwego stanu technicznego i użytkowego oraz sanitarnego nieruchomości, instalacji i urządzeń związanych z tymi nieruchomościami,
 - b) umów na dostawę i zaopatrzenie lokali w media i usługi sanitarne, ustawowych okresowych przeglądów zasobów i instalacji oraz urządzeń technicznych w budynkach z ewidencją wymaganej dokumentacji technicznej oraz obowiązującej w tym zakresie sprawozdawczości,
 - c) spraw terenowo – prawnych związanych z wieczystym użytkowaniem nieruchomości,
 - d) obsługi administracyjnej użytkowników lokali w zakresie spraw związanych z technicznym utrzymaniem nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych w lokalu oraz w obrębie nieruchomości wspólnej.
3. Pion Ekonomiczny, którego zadaniem jest prowadzenie rachunkowości Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w znowelizowanej ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz.U. z 1994r. nr 121 poz. 591) i m.in.:
- a) sporządzanie sprawozdań finansowych i analiz ekonomicznych dotyczących działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni, ustalanie wartości aktywów i pasywów, a także wyniku finansowego Spółdzielni,
 - b) prowadzenie rozliczeń finansowych z członkami z tytułu opłat za używanie lokali, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, udziałów członkowskich oraz windykacja należności,
 - c) prowadzenie rozrachunków z kontrahentami i rozliczeń z przedsiębiorstwami z tytułu świadczonych usług i dostaw,
 - d) prowadzenie wszelkich spraw i rozliczeń z ZUS, Urzędem Skarbowym, Urzędem Miasta, Bankami oraz innymi jednostkami zewnętrznymi.

Funkcję Prezesa Zarządu w 2018r. pełnili:

- Anna Koszmider w okresie od 01.01.2018. do 18.06.2018.
- Leszek Materny w okresie od 19.06.2018. do 10.09.2018.
- Aleksandra Jawniak Drozd w okresie od 11.09.2018. do 31.12.2018.

Pełnomocnikiem Zarządu w 2018r. była pani Jolanta Tchórzewska – Główna Księgowa.

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

- Prezes Zarządu - 1 etat,
- Pion Ekonomiczny - 1 etat,
- Pion Organizacyjny - 1 etat,
- Pion Techniczny - 1 etat ,

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 i remontowych, 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.

Skargi i wnioski Zarząd przyjmował na bieżąco. Zgłoszone sprawy w ramach kompetencji i możliwości były załatwiane w wymaganych terminach.

KONTROLE PRZEPROWADZONE W SPÓŁDZIELNI W 2018R.

1. Lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015. do 31.12.2017. przeprowadzona przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku.

Zakres tematyczny przeprowadzonej kontroli wynikał bezpośrednio z instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej i obejmował następujące zagadnienia:

- 1) przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych
- 2) sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji
- 3) podstawy prawne, zakres działania spółdzielni
- 4) organizację i działalność organów samorządowych spółdzielni
- 5) działalność statutową spółdzielni
- 6) organizację wewnętrzną i zatrudnienie
- 7) zagadnienia członkowskie
- 8) działalność społeczną i oświatowo-kulturalną
- 9) rachunkowość i finanse
- 10) informację dotyczącą wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych
- 11) podstawowe dane ze sprawozdań finansowych
- 12) elementy analizy sprawozdania finansowego.

Ustalenia lustracji potwierdzają, że pozytywna ocena działalności Spółdzielni jest wynikiem prawidłowego zarządzania majątkiem Spółdzielni w szczególności substancją mieszkaniową. Podczas lustracji nie stwierdzono braków i niedociągnięć mających istotne znaczenie dla oceny całokształtu działalności Spółdzielni.

Na podstawie przeprowadzonej lustracji sformułowane zostały następujące wnioski i zalecenia:

- 1) Należy dostosować treść wewnętrznych aktów normatywnych do powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
- 2) Wskazane jest opracowanie i wdrożenie podstawowego planu pracy Rady Nadzorczej na dany rok zawierającego główne tematy jakie będą omawiane na poszczególnych posiedzeniach tego organu.
- 3) W związku z wejściem w życie szeregu zmian legislacyjnych związanych z działalnością Spółdzielni mieszkaniowych wskazane jest zintensyfikowanie

uczestnictwa Zarządu, pracowników Spółdzielni oraz członków Rady Nadzorczej w zewnętrznych szkoleniach branżowych.

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

Cel kontroli: sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, a w szczególności:

- 1) zgodność zapisów księgowych ewidencji z zapisami księgowymi w Banku,
- 2) zgodność wyliczenia raty normatywu i jej rozliczenie,
- 3) rozliczenia nadpłaty i spłaty całkowitej zadłużenia,
- 4) prawidłowość umorzenia zadłużenia wobec budżetu państwa,
- 5) naliczania i rozliczania odsetek od zadłużenia wobec Banku,
- 6) stosowania i rejestrowania wykupu odsetek,
- 7) naliczania oraz anulowania i kapitalizowania oprocentowania zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa,

Wynik kontroli:

- 1) ewidencja analityczna zadłużeń wybranych lokatorów prowadzona jest prawidłowo,
- 2) salda ewidencji analitycznej w Spółdzielni z tytułu kredytu mieszkaniowego w długoterminowej spłacie wg stanu na dzień 31.03.2018r., 30.06.2018r., 30.09.2018r. oraz 31.12.2018r., wykazują zgodność z zapisami księgowymi Banku,
- 3) Spółdzielnia prawidłowo wylicza i rozlicza ratę normatywną,
- 4) naliczenie oraz anulowanie oprocentowania zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa przeprowadzone jest zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązku informowania mieszkańców o wysokości dokonanego umorzenia zadłużenia przypadającego na ich lokale.
- 6) Spółdzielnia terminowo przekazuje do Banku środki wpłacone przez członków Spółdzielni.

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

Cel kontroli: ocena zgodności wpłat wniesionych przez lokatorów na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu z informacją Spółdzielni o tych wpłatach za okres 01.10.2018. -31.12.2018.

Wynik kontroli: w wyniku kontroli stwierdzono, że wykazana przez Spółdzielnię w informacji kwota jest zgodna z kwotami faktycznie wniesionymi z przeznaczeniem na spłatę kredytu w IV kwartale 2018r.

STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Gospodarka gruntami.

W roku 2018 Spółdzielnia zarządzała nieruchomościami gruntowymi o ogólnej powierzchni 23.914,05m², z czego:

- 18.455,05m² stanowią grunty zabudowane (budynki mieszkalne, garaże)
- 5.459,00m² stanowią grunty niezabudowane (place, drogi, chodniki).

Na dzień 31.12.2018r. tytuł prawny w postaci prawa własności i wieczystego użytkowania obejmował grunty o łącznej powierzchni 16.093.43m² natomiast dla gruntów o łącznej powierzchni 7.820,63m² ustanowione zostało prawo odrębnej własności.

Struktura praw do zarządzanych gruntów

1. Nieruchomości budynkowe

Nieruchomość ewidencyjna			NR DZIAŁKI	powierzchnia działki	UDZIAŁ SM na 31.12.2018.	UDZIAŁ OW na 31.12.2018.	powierzchnia praw spółdziel- czych	powierzchnia praw odrębnej własności
Lp	ADRES							
1	Jasna	15-21	1361/2	2 056,00	0,4107	0,5893	844,40	1 211,60
2	Gwarków	2-8	1361/4	2 326,00	0,6562	0,3438	1526,32	799,68
3	Jasna Gwarków	23; 10-12	1361/3	1 742,00	0,2780	0,7220	484,28	1 257,72
4	Gwarków	16-20	1362/2	2 567,00	0,3964	0,6036	1017,56	1 549,44
5	Gwarków	22-24	1372	1 021,00	0,7218	0,2782	736,96	284,04
6	Gwarków	26a-26b	1371	1 002,00	0,6692	0,3308	670,54	331,46
7	Gwarków	28-32	1365/4	2 127,00	0,4184	0,5816	889,94	1 237,06
8.	Gwarków (3 lokale w WM)	34-38	1365/5	202,05			202,05	
9.	Gwarków	40-44	1365/3	2 510,00	0,6376	0,3624	1600,38	909,62
SUMA MIESZKANIA				15 553,05			7 972,41	7 580,64

2. Nieruchomości garażowe

Nieruchomość ewidencyjna			NR DZIAŁKI	powierzchnia działki	UDZIAŁ SM na 31.12.2018.	UDZIAŁ OW na 31.12.2018.	powierzchnia praw spółdziel- czych	powierzchnia praw odrębnej własności
Lp	ADRES							
1	Garaże	Gwarków	156	292,00	1		292,00	0,00
2	Garaże	Gwarków	160	288,00	1		288,00	0,00
3	Garaże	Gwarków	161	124,00	1		124,00	0,00
4	Garaże	Jasna	199	266,00	0,4286	0,5714	114,01	151,99
5	Garaże	Jasna	200	176,00	0,5000	0,5000	88,00	88,00
6	Garaże	Bojkowska	212/2	1 394,74	1		1 394,74	0,00
SUMA GARAŻE				2 540,74			2 300,75	239,99

3. Pozostałe nieruchomości

Lp	Nieruchomość ewidencyjna	powierzchnia działki	UDZIAŁ SM na 31.12.2018.	UDZIAŁ OW na 31.12.2018.	powierzchnia praw spółdziel- czych	powierzchnia praw odrębnej własności
1	Bojkowska 22	361,26	1	0,00	361,26	0,00
2	Pozostałe (place, drogi, chodniki)	5 459,00	1	0,00	5 459,00	0,00

Na przestrzeni roku powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia posiadała tytuł prawny, uległa niewielkiemu zmniejszeniu, poprzez przeniesienie ułamkowej części prawa wieczystego użytkowania w odrębną własność.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” w 2018r. 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).

Na dzień 31.12.2018r. 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:

- 16 lokali mieszkalnych 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),

- 151 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

STAN CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r poz. 1596) nastąpiła radykalna zmiana w odniesieniu do członkostwa w Spółdzielni.

Członkostwo powstaje obecnie z mocy ustawy (nie ma, jak dotychczas charakteru dobrowolności), a członkiem jest każda osoba która:

- posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, (w sytuacji, gdy prawo to należy do więcej niż jednej osoby, członkiem może być tylko jedna z tych współwłaścicieli).

Zasada dobrowolności utrzymana została wyłącznie wobec osób posiadających odrębną własność lokalu, w przypadku tych osób przyjęcie następuje na zasadach ustawy Prawo spółdzielcze.

Po zmuśnym procesie weryfikacji zbioru akt wszystkich lokatorów nie będących na dzień wprowadzenia nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkami Spółdzielni, ustalone zostały uprawnienia do członkostwa i wpisu do rejestru członków.

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

Nadal w zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które przysługuje wspólnie kilku osobom, pozostaje w toku rozstrzygnięć.

Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 369 członków, z tego:

- na lokalach mieszkalnych - 356 członków
- na lokalach garażowych - 13 członków

W 2018 r. na odrębną własność przeniesiono 1 lokali mieszkalnych.

W Spółdzielni prowadzono wszystkie ewidencje i rejestry przewidziane przepisami prawa.

Od roku 2009 w Spółdzielni następuje proces przywłaszczeń lokali mieszkalnych. Upowszechnienie własności lokali wśród Członków Spółdzielni powoduje, że w obrębie tej samej nieruchomości ewidencyjnej mogą funkcjonować dwie zasady prawne zarządzania: jeden wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz drugi – z ustawy o własności lokali. Organizacyjna formuła działalności Spółdzielni ma służyć jednak zarówno właścicielom lokali jak i osobom dysponującym spółdzielczymi prawami.

Strukturę praw do lokali i członkowstwa obrazuje tabela

Nieruchomość ewidencyjna			nr działki	nieruchomość gruntowa			nieruchomość budynkowa			nieruchomość lokalowa			ilość Członków
				powierzchnia działki	udział praw spółdzielczych na 31.12.2018.	udział odręb- nych własno- ści na 31.12.2018.	powierzchnia ogółem (lok.mieszk+ piwnice i czę- ści wspólne)	powierzchnia praw spół- dzielczych	powierzchnia OW	liczba lokali ogółem	spółdzielcze prawo do lokalu	odrębna własność lokalu	
N	adres												
1	Jasna	15-21	1361/2	2 056,00	0,4107	0,5893	3 461,19	1421,51	2039,68	55	21	34	65
2	Gwarków	2-8	1361/4	2 326,00	0,6562	0,3438	3 046,98	1999,43	1047,55	46	30	16	58
3	Jasna Gwarków	23; 10-12	1361/3	1 742,00	0,2780	0,7220	2 422,64	673,49	1749,15	35	8	27	43
4	Gwarków	16-20	1362/2	2 567,00	0,3964	0,6036	2 590,83	1027,01	1563,82	41	15	26	52
5	Gwarków	22-24	1372	806,46	0,7218	0,2782	1 183,65	854,36	329,29	16	10	6	24
6	Gwarków	26a-26b	1371	793,45	0,6692	0,3308	1 214,06	812,45	401,61	16	9	7	23
7	Gwarków	28-32	1365/4	2 127,00	0,4184	0,5816	1 986,74	831,25	1155,49	34	13	21	38
8	Gwarków	34-38	1365/5	1 846,00	0,10284	0,8972	1 965,06	202,09	1762,97	3	3	0	5
9	Gwarków	40-44	1365/3	2 510,00	0,6376	0,3624	2 281,90	1454,94	826,96	35	21	14	48
SUMA MIESZKANIA				16 773,91			20 153,05	9276,52	10876,53	281	130	151	356

W 2018r. jak i latach poprzednich szczególny nacisk kładziono na windykację należności czynszowych zarówno z lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych, dzięki czemu udało się utrzymać wysokość zaległości na nie zmienionym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

Wysokość zaległości na poszczególnych nieruchomościach

Lp.	adres		2017				2018				% zmiana zaległości 2018 w stosunku do 2017
			liczba zalegających lokali	zaległości na 31.12.2017	suma zaległości na nieruchomości	udział % w zaległościach na budynkach mieszkalnych	liczba zalegających lokali	zaległości na 31.12.2018	suma zaległości na nieruchomości	udział % w zaległościach na budynkach mieszkalnych	
1	Jasna	15	8	4 405,29	9 452,54	10,03%	9	9 332,11	15 442,62	16,32%	63,37%
	Jasna	17	9	3 515,85			11	3 911,43			
	Jasna	19	5	207,17			7	1 110,23			
	Jasna	21	4	1 324,23			8	1 088,85			
2	Gwarków	2	7	2 630,36	38 934,25	41,31%	8	2 330,01	28 341,88	29,95%	-27,21%
	Gwarków	4	4	2 857,03			5	2 489,17			
	Gwarków	6	5	30 398,78			6	20 303,41			
	Gwarków	8	7	3 048,08			5	3 219,29			
3	Jasna	23	11	2 534,74	9 384,86	9,96%	8	2 119,12	10 061,36	10,63%	7,21%
	Gwarków	10	6	1 797,06			7	546,65			
	Gwarków	12	7	5 053,06			3	7 395,59			
4	Gwarków	16	6	1 917,05	7 829,13	8,31%	4	570,79	12 806,55	13,53%	63,58%
	Gwarków	18	6	387,89			8	2 089,90			
	Gwarków	20	7	5 524,19			7	10 145,86			
5	Gwarków	22	6	4 884,43	9 409,27	9,98%	8	5 900,03	11 141,54	11,77%	18,41%
	Gwarków	24	1	4 524,84			5	5 241,51			
6	Gwarków	26A	1	46,15	136,26	0,14%	1	88,38	397,57	0,42%	191,77%
	Gwarków	26B	3	90,11			4	309,19			
7	Gwarków	28	5	2 176,03	9 366,41	9,94%	9	2 764,98	11 762,46	12,43%	25,58%
	Gwarków	30	6	1 221,85			5	648,75			
	Gwarków	32	5	5 968,53			8	8 348,73			
8	Gwarków	40	5	8 797,26	9 725,35	10,32%	7	4 024,94	4 678,91	4,94%	-51,89%
	Gwarków	42	2	391,57			4	286,68			
	Gwarków	44	3	536,52			3	367,29			
razem lokale mieszkalne			129	94 238,07	94 238,07	100,00%	150	94 632,89	94 632,89	100,00%	0,4190%

Z sześciu spraw sądowych o zapłatę zaległości prowadzonych w 2018r. pięć zakończono wydaniem nakazu zapłaty na łączną kwotę 26.167,81zł. Jedna sprawa, o zapłatę 13.135,00zł do dnia 31.12.2018r. nie została zakończona.

Zaległości z lokali mieszkalnych w stosunku do przychodów uzyskanych z tych lokali w 2018r stanowią 4,78%.

Struktura zaległości na dzień 31.12.2018r.

okres zadłużenia	liczba zadłużonych lokali	kwota zadłużenia	udział % w zadłużeniu ogółem
do 1 m-ca	114	23 160,25	24,47%
od 1 do 2 m-cy	12	6 044,82	6,39%
od 2 do 3 m-cy	4	5 727,45	6,05%
od 3 do 4 m-cy	4	6 137,54	6,49%
od 4 do 5 m-cy	0	0,00	0,00%
od 5 do 6 m-cy	2	3 504,55	3,70%
od 6 do 7 m-cy	4	11 282,21	11,92%
powyżej 7	10	38 776,07	40,98%
suma	150	94 632,89	100,00%

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Efektom nierozłącznie towarzyszącym użytkowaniu obiektu są zmiany stanu technicznego budynku, powodujące spadek potencjału użytkowego, a tym samym zdolności do spełnienia funkcji związanych ze zbiorowym zamieszkiwaniem. Utrzymanie właściwego stanu technicznego, użytkowego i estetycznego obiektów stanowiących wielorodzinne budynki mieszkalne Spółdzielnia realizuje poprzez prowadzoną gospodarkę remontową.

Zakres planowanych i realizowanych przedsięwzięć remontowych winien uwzględniać:

1. przepisy rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r. nr 74 poz. 836),
2. wyniki przeglądu stanu technicznego i użytkowego budynków, instalacji i urządzeń, a więc w pierwszej kolejności realizowane powinny być prace remontowe, które mają zapewnić kolejno:
 - taki stan techniczny budynku, który gwarantuje spełnienie wymaganych właściwości użytkowych poszczególnych elementów budynku,
 - bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę ich życia i zdrowia,
 - utrzymanie wymaganego stanu użytkowego urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności instalacji elektrycznych, gazowych, urządzeń zaopatrzenia w wodę, energię cieplną oraz urządzeń ochrony przeciwpożarowej i odgromowej,
 - utrzymania właściwego stanu estetycznego obiektów.

Działalność remontowa Spółdzielni finansowana jest z funduszu remontowego i zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia ma

obowiązek tworzyć fundusz remontowy poprzez comiesięczny odpis w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia jest zobowiązana gromadzić środki finansowe na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 4, oznaczonych w myśl postanowień art. 42 tej ustawy. Oznacza to, że na daną nieruchomość muszą być ewidencjonowane wszystkie wydatki z funduszu remontowego za wykonane dla tej nieruchomości remonty oraz wszystkie wpływy uzyskane z tej nieruchomości stanowiące świadczenie na ten fundusz.

Zdarzenia gospodarcze i finansowe w roku sprawozdawczym

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni i ich rodzin. Przedmiot i cel działalności Spółdzielni zostały określone przepisami art.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni. Przedmiot działalności Spółdzielni jest realizowany przez określone w Statucie główne kierunki rozwoju gospodarczego i społecznego, które nakładają na Spółdzielnię obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej Członków.

Zarządzanie nieruchomościami to proces stanowiący zespół celowych działań organizacyjnych, technicznych, ekonomiczno – finansowych i prawnych związanych z obiektem budowlanym oraz wzajemnymi relacjami użytkowników lokali w tych obiektach. Głównym i podstawowym celem zarządzania jest właściwe używanie i eksploatacja obiektu od przejęcia go do użytkowania aż do jego likwidacji.

Zadania Spółdzielni związane z zarządzaniem nieruchomościami w bieżącym roku sprawozdawczym, skupiały się głównie na prowadzeniu działalności zapewniającej Członkom Spółdzielni oraz pozostałym użytkownikom lokali w nieruchomościach:

1. korzystanie w sposób ciągły i nieprzerwany z podstawowych usług,
2. utrzymanie właściwego stanu technicznego, użytkowego i estetycznego budynków i ich otoczenia,
3. bieżącą i nieprzerwaną dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej, energii elektrycznej oraz wody wraz z odprowadzeniem ścieków,
4. bieżącą konserwację i utrzymanie urządzeń oraz instalacji technicznych związanych z budynkiem i jego otoczeniem oraz usuwanie szkód w budynku powstałych w wyniku działania sił zewnętrznych jak również szkód i dewastacji wyrządzonych przez różnych sprawców,

5. racjonalną gospodarkę środkami finansowymi mającymi wpływ na wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i utrzymanie właściwej relacji wskaźników ekonomicznych oraz niedopuszczenie do pogorszenia sytuacji finansowej Spółdzielni.

Osiągnięte w 2018r. przychody z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 2.152.638,26zł z czego:

– wpłaty z lokali mieszkalnych	1.978.563,88zł.
– wpłaty z lokali użytkowych	126.077,39zł.
– wpłaty z garaży	22.524,48zł.
– pozostała sprzedaż	25.472,51zł.

Przychody z tytułu działalności pozaoperacyjnej wyniosły 20.528,45zł w tym odsetki od zaległości eksploatacyjnych zasilające gospodarkę zasobami mieszkaniowymi 7.478,70zł.

Koszt utrzymania zasobów ogółem wynosi 2.237.592,52 zł w tym z eksploatacji podstawowej 2.095.766,93zł., w tym koszty remontów i bieżącego utrzymania zasobów wynoszą 555.106,12zł.

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 2018, tj. na 31.12.2018r. wykazał po stronie aktywów i pasywów kwotę 5.335.521,62zł w tym:

Aktywa

• Rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe, grunty, budynki lokale)	2.694.535,38zł.
• Należności długoterminowe	606.373,55zł.
• Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	41.698,45zł.
• Należności krótkoterminowe (z tyt. dostaw i usług, z tyt. podatków ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń)	337.064,45zł.
• Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunku bankowym, w kasie i inne środki pieniężne)	1.581.383,32zł.
• Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	59.918,63zł.

Pasywa

- Kapitał własny (kapitał podstawowy, kapitał zapasowy, zysk z lat ubiegłych, zysk netto) 3.491.512,85zł.
- Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 1.844.008,77zł.

Kwota 1.844.008,77zł., składa się z następujących pozycji:

- Rezerwy na zobowiązania 6.017,34zł.
- Zobowiązania długoterminowe (kredyty) 646.918,75zł.
- 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) 1.141.472,30zł.
- Rozliczenia międzyokresowe 49.600,38zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dzień 31.12.2018r. wykazał w Spółdzielni zysk netto w wysokości 348.908,77zł. i w stosunku do roku 2017 jest wyższy o 311.278,73zł.

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 31.12.2018r. wynosiło 619.909,37zł. tj. zmniejszyło się w stosunku do 2017r. o 14.292,48zł. W roku 2018 Spółdzielnia odprowadziła do banku PKO BP kwotę 14.292,48zł. z tytułu spłaty raty kredytu i należnych odsetek.

Na koniec roku 2018 w/w kredytem było obciążonych 6 lokali mieszkalnych.

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 2018r. 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 2018 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 2018 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 ze Statutem 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 innych nieruchomości (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.

Rozliczenie funduszu remontowego z rozbićm na nieruchomości z uwzględnieniem zadłużeń związanych z przeprowadzeniem robót termomodernizacyjnych przedstawia poniższa tabela

Lp.	adres	naliczenia za okres do 31.12.2018.			wykorzystanie na cel nieruchomości		wykorzystanie na cele innej nieruchomości (3-5)	do wykorzystania na majątek wspólny (2-4)
		ogółem	20%	80%	20%	80%		
		1	2	3	4	5		
1	Jasna 15-21	1 051 906,07	210 381,21	841 524,86	131 406,22	917 665,43	-76 140,57	78 974,99
2	Gwarków 2-8	918 033,46	183 606,69	734 426,77	114 846,51	850 008,04	-115 581,27	68 760,18
3	J 23 Gw 10-12	735 734,41	147 146,88	588 587,53	105 153,06	759 891,63	-171 304,10	41 993,82
4	Gwarków 16-20	762 806,23	152 561,25	610 244,98	85 306,19	708 968,06	-98 723,08	67 255,06
5	Gwarków 22-24	326 010,21	65 202,04	260 808,17	62 897,82	89 348,10	171 460,07	2 304,22
6	Gwarków 26a-26b	343 297,93	68 659,59	274 638,34	62 051,90	449 374,58	-174 736,24	6 607,69
7	Gwarków 28-32	721 662,37	144 332,47	577 329,90	87 230,26	798 692,28	-221 362,38	57 102,21
8	Gwarków 40-44	693 500,66	138 700,13	554 800,53	83 622,63	715 741,19	-160 940,66	55 077,50
suma		5 552 951,34	1 110 590,27	4 442 361,07	732 514,59	5 289 689,31	-847 328,24	378 075,68

Termin spłaty termomodernizacji na poszczególnych nieruchomościach

Lp.	adres	saldo funduszu remontowego na 31.12.2018r. (80%)	miesięczny odpis na fundusz remontowy (80%)	spłata nakładów poniesionych na termomodernizację
1	Jasna 15-21	-76 140,57	7 253,76	11.2019r.
2	Gwarków 2-8	-115 581,27	6 357,10	07.2020r.
3	J 23 Gw 10-12	-171 304,10	4 982,93	11.2021r.
4	Gwarków 16-20	-98 723,08	5 363,52	07.2020r.
5	Gwarków 26a-26b	-174 736,24	2 356,46	03.2025r.
6	Gwarków 28-32	-221 362,38	4 256,38	04.2022r.
7	Gwarków 40-44	-160 940,66	4 771,44	10.2021r.

Poniżej przedstawiam wykonane w 2018 roku prace remontowe, które w całości sfinansowane były ze zgromadzonego w 2018r. funduszu remontowego z zachowanym podziałem 80% - termomodernizacja, 20% remonty bieżące.

Zgodnie z planem remontów we wszystkich nieruchomościach wymienione zostały drzwi do piwnic, suszarni i rowerowi. Na terenie osiedla wykonano również częściowe naprawy dróg i chodników. Ponadto w 2018r wykonano w poszczególnych nieruchomościach następujące prace:

Nieruchomość 1 – Jasna 15-21

- naprawiono załamana opaskę z płyt chodnikowych.

Nieruchomość 3 – Gwarków 10-12, Jasna 23

- zakończono termomodernizację budynku,
- zabudowano wycieraczkę przed wejściem do klatki schodowej Jasna 23,

Nieruchomość 5 – Gwarków 22 – 24

- zmodernizowano oświetlenie na klatkach schodowych
- wymieniono okno na klatce schodowej oraz w lokalu użytkowym

Nieruchomość 6 – Gwarków 26A-26B

- wykonano izolację pionową budynku,
- wymieniono okienko w piwnicy.

Nieruchomość 7 – Gwarków 28 – 32

- wymieniono główną tablicę rozdzielczą,
- wykonano wymianę pionu kanalizacyjnego.

Nieruchomość 8 – Gwarków 40 – 44

- naprawiono komin.

W roku 2018 na terenie Spółdzielni dzięki zaangażowaniu Rady Nadzorczej i Mieszkańców Spółdzielni w ramach Budżetu Obywatelskiego zostały wykonane nowe chodniki w śladzie wydeptanych ścieżek pomiędzy budynkami Gwarków 22-24 a Gwarków 26a-26b oraz wzdłuż płotu firmy WIDLAK aż do spółdzielczego śmietnika przy ul. Bojkowskiej. Miasto oszacowało koszt inwestycji na ok. 115.000,00zł. Ponieważ złożony w ramach Budżetu Obywatelskiego projekt nie obejmował wszystkich „ścieżek” z których korzystają mieszkańcy podjęto decyzję aby w trakcie prac wykonywanych przez Miasto wykonać również odcinki chodników nie objęte projektem

Kierunki rozwoju i działalności Spółdzielni w roku 2019.

1. Zarząd Spółdzielni realizując m.in. przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, Statutu, Regulaminów wewnętrznych oraz wnioski Członków Spółdzielni będzie, w miarę możliwości starał się spełniać oczekiwania Mieszkańców Spółdzielni.
2. W miarę posiadanych środków na funduszu remontowym (w ramach 20%) realizowane będą następujące prace:
 - wykonanie koryt instalacyjnych w obrębie klatek schodowych (uporządkowanie kabli), wymiana włazów dachowych,

- wykonanie projektu dla planowanej realizacji budowy sieci wysokiego parametru,
 - rozpoczęcie prac związanych z przygotowaniem pomieszczeń przeznaczonych do zabudowy indywidualnych węzłów cieplnych,
 - rozpoczęcie malowania klatek schodowych.
3. Kontynuowane będą działania w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni. Jednakże z uwagi na planowane podłączenie budynków Spółdzielni przez PEC do sieci wysokiego parametru i związane z tym konieczne do przeprowadzenia prace ziemne w 2019r. nie planuje się prac związanych z poprawą estetyki terenów zielonych.
 4. Podejmowane będą działania wpływające na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni.
 5. Zarząd będzie nadal zmierzał do uregulowania sytuacji prawnej pod budynkiem położonym przy ul. Bojkowska 22 (siedziba Spółdzielni i części garaży usytuowanych za siedzibą Spółdzielni). W 2018r. z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie udało się poczynić żadnych kroków w tym zakresie.
 6. Przewidywana sytuacja finansowa w roku 2019 wynika z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo –finansowego Spółdzielni na rok 2019 w oparciu, o który przewiduje się utrzymanie przychodów na poziomie 1.543.000,00zł natomiast kosztów na poziomie 1.588.000,00zł. Przewidywany wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w wysokości ok. 45.000,00zł

Podsumowanie.

Sprawozdanie Zarządu za 2018 rok sporządzone zostało w oparciu o dane księgowe wykazane w księgach rachunkowych na dzień 31.12.2018r. 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.

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.

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 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.

**Prezes Zarządu
Aleksandra Jawniak-Drozd**

Gliwice 29.03.2018r.