SPRAWOZDANIEZ DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODBUDOWA"W NIDZICY
ZA 2018 ROK

INFORMACJE OGÓLNE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy realizując obowiązek wynikający z § 52 ust. 2 Statutu, przedstawia Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2018.
Sprawozdanie obejmuje najważniejsze cele i zadania zrealizowane w roku sprawozdawczym w oparciu o plany gospodarczo - finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Działalność organizacyjna i samorządowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, oraz ustawę z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz statut Spółdzielni.
Zasadniczym celem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin.
W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni ukierunkowana była przede wszystkim na zarządzanie gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
Podstawowe zadania gospodarki zasobami mieszkaniowymi są niezmienne i polegają głównie na zapewnieniu członkom Spółdzielni:

1. Korzystania z usług komunalnych oraz utrzymanie właściwego stanu techniczno-estetycznego budynków i ich otoczenia.
2. Bieżącej konserwacji i przeglądów instalacji technicznej oraz remontów budynków.
3. Usuwanie szkód powstałych wskutek sił zewnętrznych (zjawisk atmosferycznych) oraz szkód i dewastacji wyrządzonych przez różnych sprawców.
4. Racjonalnego wydatkowania środkami mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych.
5. Realizowanie prac remontowych i inwestycyjnych na istniejących zasobach mieszkaniowych oraz towarzyszącej im infrastruktury.

I. SPRAWY SAMORZĄDOWE

W minionym roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Prawem spółdzielczym działały następujące organy samorządowe:
1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, jako organ wykonawczy, w 2018 r. działał w składzie, to jest:

1) mgr Joanna Szczepkowska – pełniąca funkcję Prezesa Zarządu
2) inż. Mariusz Arcyz – pełni funkcję Nieetatowego Członka Zarządu
3) Jerzy Łazicki- pełni funkcję Nieetatowego Członka Zarządu

Stosownie do postanowień Statutu do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.

W 2018 r. odbyto 16 protokołowanych posiedzeń, na których podejmowano decyzje wynikające z bieżącej działalności i przyjętych planów na 2018 r.

Podejmowane decyzje będące przedmiotem posiedzeń były analizowane i odpowiednio realizowane, a dotyczyły m.in. spraw członkowsko-organizacyjnych, spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi, spraw finansowo- księgowych oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

W swoich działaniach Zarząd kierował się:

- dążeniem do maksymalnej realizacji i racjonalizacji przyjętych planów rocznych i okresowych,
- utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, właściwą organizacją i jakością pracy,
- utrzymaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych,
- pozyskaniem środków zewnętrznych.

Działania Zarządu oraz Spółdzielni podlegały okresowej kontroli poprzez sporządzanie analiz gospodarczo-finansowych w okresach kwartalnych przedkładanych Radzie Nadzorczej.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 1949 Członków, w tym Członków posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub o innym przeznaczeniu.
1948 Członków – osoby fizyczne
1 Członek – osoba prawna

W 2018 roku dokonano 21 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 9 z lokatorskiego prawa, a 12 z własnościowego prawa do lokalu. Ponadto dokonano 1 przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w prawo własności.

Wnioski składane o przeniesienie prawa własności realizowane są na bieżąco.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

3.1. Zasoby mieszkaniowe.

W związku z przekształceniem spółdzielczych lokatorskich oraz własnościowych praw do lokali w odrębną własność w 2018 roku stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uległ zmniejszeniu w stosunku do 2017 roku o łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych 1 161,36 m².

Struktura zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię pod względem prawa własności do lokalu na dzień 31.12.2018r. przedstawia się następująco:

- ilość lokali mieszkalnych 1 487 szt.
  w tym:
  ilość lokali mieszkalnych lokatorskich 25szt.
  ilość lokali mieszkalnych własnościowych 805szt.
  ilość lokali mieszkalnych w najmie 3 szt.
  ilość lokali bez tytułu prawnego 1 szt.
  ilość lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności 653 szt.

- ilość lokali usługowych 33 szt.
  w tym:
  ilość lokali usługowych własnościowych 8 szt.

ilość lokali usługowych w najmie 23 szt.
ilość lokali usługowych z prawem odrębnej własności 2 szt.

- ilość garaży 152 szt.
  w tym:
  ilość garaży własnościowych 116 szt.
  ilość garaży z prawem odrębnej własności 36 szt.

Powierzchnia lokali z prawem odrębnej własności lokali:
powierzchnia użytkowa ogółem 34 973,32 m², w tym:
- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 34 230,92 m²,
- powierzchnia użytkowa lokali usługowych 76,33 m²,
- powierzchnia użytkowa garaży 666,07 m²,

Spółdzielnia w 2018 roku nie prowadziła inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych.

3.2. Stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W Spółdzielni od 01.07.2018 wprowadzono w zasobach zróżnicowaną wysokość stawki opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania w poszczególnych nieruchomościach. Zgodnie z zapisem art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd spółdzielni jest obowiązany dla każdej nieruchomości prowadzić ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny być zindywidualizowane dla poszczególnych nieruchomości (nie mylić z budynkami, bo czasem nieruchomość stanowią np. trzy budynki).

W związku z tym stawka z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla lokali mieszkalnych w 2018 r. wynosiła 1,37 zł/ m² - 1,52 zł/ m² dla Członków Spółdzielni i 1,67 zł/m² dla osób nie będących Członkami Spółdzielni.
Zgodnie z Uchwałą Nr 8/2018 z dnia 25.05.2018 Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczeniu środków na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości miesięczna stawka eksploatacji w wysokości 0,19 zł/m² została sfinansowana z nadwyżki bilansowej uzyskanej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
Stawka ta nie zawiera opłat z tytułu świadczeń niezależnych od Spółdzielni (dostawy energii cieplnej, elektrycznej, wody i in.).
Stawka odpisu na fundusz remontowy wynosiła 1,50 zł/m² dla lokali mieszkalnych lokali użytkowych i garaży w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy
Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynków (Kościelna 10, 10A, Konopnicka 14, Aleja Wojska Polskiego 11B, 11C, 11D) objętych projektem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, Działalnie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych, kształtowała się na poziomie 2,70 zł/m² - 2,85 zł/m².
Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynku 1-go Maja 34 na wniosek mieszkańców wynosi 2,00 zł/m².

3.3 Centralne ogrzewanie.

Rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania". Regulamin określa, że okresem rozliczeniowym jest okres

01 września do 31 sierpnia roku następnego. Wpłacone przez użytkowników lokali zaliczki na poczet centralnego ogrzewania sezonu grzewczego 2017/2018 były rozliczane według wyparkowych podzielników kosztów (33 budynki), elektronicznych podzielników kosztów (8 budynków), bez opomiarowania (7 budynków).

Energia cieplna 45 budynków dostarczana jest z miejskiej sieci ciepłowniczej, do 2 budynków Kościuszki 38A i Kościuszki 40A ogrzewanie dostarczane jest z Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nidzicy. Natomiast pozostałe budynki posiadają indywidualne źródła energii cieplnej: Mickiewicza 19 (kotłowania własna), Ogrodowa 1 (ogrzewanie gazowe w lokalach), Traugutta 3 i Kościuszki 39 (ogrzewanie węglowe i gazowe),

Koszy centralnego ogrzewania na dzień 31.08.2018 wynosiły 2 277 636,24 zł i w porównaniu do okresu grzewczego 2016/2017 były mniejsze o 18,55%. W 2018 roku dokonano zwrotu poniesionych zaliczek dla naszych mieszkańców w wysokości 710 072,12 zł.

W okresie 2017/2018 zaliczki na centralne ogrzewanie utrzymywały się na poziomie 2,70–4,00 zł/ m² w budynkach opomiarowanych, natomiast w budynkach nie opomiarowanych zaliczki kształtowały się na poziomie 4,20 – 4,80 zł/ m².

W związku z podpisaną Umową na dostarczenie ciepła dla Odbiorcy zasilanego z węzła Przedsiębiorstwa Usługowego Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Nidzicy po obniżonej cenie wysokość wnoszonych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania została zmniejszona do poziomu 2,80 zł/m² - 4,40 zł/m². Obniżona zaliczka dotyczy lokali w budynkach: Aleja Wojska Polskiego 11, 11A, 11B, 11C, 11D; 1-go Maja 22, 22A, 22B, 34, 25A, 23, 17A, 15A; Ogrodowa 4.

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużytego ciepła, wielkości zamówionej mocy oraz cen i stawek opłat za ciepło.

O wyborze metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania decydują użytkownicy lokali na pisemny indywidualny wniosek użytkowników lokali w budynku. Spółdzielnia wprowadza w tym budynku dla wszystkich lokali zamienne rozliczanie opłat za energię cieplną do ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych. W związku ze złożonymi wnioskami przez mieszkańców, zgodnych z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania" sezon grzewczy 2018/2019 na 18 budynkach będzie rozliczany bez opomiarowania (tj. bez podzielników).

3.4. Ciepła i zimna woda.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nieustannie podejmowała i podejmuje szereg działań zmierzających do obniżenia wskazań zużycia wody przez wodomierze indywidualne i budynkowe. Zarząd Spółdzielni systematycznie analizuje kwartalne zużycia wody. Całe nasze zasoby są wyposażone w wodomierze ze zdalnym odczytem. Występują lokale nie posiadające licznika wody i są rozliczne tzw. ryczałtem.

Problem występowania różnic w zużyciu wody jest złożony i dotyczy wszystkich Spółdzielni. Jego rozwiązanie nie zależy jedynie od kwestii technicznych, ale spore znaczenie ma tutaj ludzkie postępowanie. Zapewniamy, że Zarząd Spółdzielni ze swojej strony nadal podejmować będzie działania mające na celu ograniczenie strat wody do minimum.

	I kwartał	**II kwartał**	**III kwartał**	**IV kwartał**
niedobór wody	**- 3,00 %**	**- 2,70%**	**- 2,18%**	**-3,91%**

Zgodnie z Decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie została podwyższona cena za zaopatrzenie w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Taryfa została zatwierdzona na okres 3 lat, a jej wysokość będzie ulegała corocznej zmianie.

3.5. Konserwacja i utrzymanie zasobów.

W 2018 roku ramach zgłoszeń i usług świadczonych przez konserwatorów wykonywano m. in.:

- naprawę instalacji gazowej, wodno–kanalizacyjnej, budynkach łącznie z lokalami mieszkalnymi,
- urządzeń sanitarnych z wymianą zaworów termostatycznych na instalacji centralnego ogrzewania,
- odpowietrzanie i usuwanie przecieków na instalacji centralnego ogrzewania, wod.-kan,
- konserwację rozdzielaczy c.o. z wymianą cieknących zaworów,
- usuwanie usterek elektrycznych,
- naprawę stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z konserwacją i wymianą samozamykaczy w przypadku ich uszkodzenia,
- drobne naprawy elewacji budynków,
- miejscowe naprawy pokrycia dachów i daszków wiatrołapów a także miejscowe naprawy pokrycia dachowego budynków,
- uzupełnienie brakujących (wydziobanych przez ptactwo) kratek wentylacyjnych ograniczających dostęp ptactwa do przestrzeni stropodachowej,
- wymianę bezpieczników głównych oraz w klatkach schodowych, wymianę włączników światła, żarówek itp.
- naprawę ławek przed budynkami,
- czyszczenie instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej w studzienkach rewizyjnych.

Ponadto, Spółdzielnia świadczyła usługi płatne użytkownikom lokali - zgodnie z obowiązującym *regulaminem*. W 2018 roku grupa konserwatorów wykonała 267 usług dla mieszkańców.

3.6. Realizacja funduszu remontowego.

Wykonanie prac remontowych w zasobach Spółdzielni przedstawia zestawienie obrazujące zakres i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego.
Prace remontowe w 2018 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z Planu Remontów na 2018 rok (uwzględniający korektę) zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
Realizację robót powierzono Wykonawcom, których wybór następował zgodnie z obowiązującym „Regulaminem zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni".
Postępowania przetargowe poprzedzane były ogłoszeniami w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i klatkach schodowych tych budynków, których dotyczyły prace remontowe. Część robót wskazanych w Planie została wykonana własną grupą.
Wydatki poniesione w 2018 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 2 730,176,43 zł.
Wpływy 1 375 711,06 zł, tj. 1 355 142,89 wpływy z odpisów lokali mieszkalnych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych w opłatach oraz 20 568,17 zł inne zwiększenia.

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2018r.

l.p.	Wyszczególnienie	2018 rok Realizacja
1	2	3
I	**BILANS OTWARCIA**	**2 082 705,82**
II	**PRZYCHODY**	**1 375 711,06**
III	**WYDATKI** termomodernizacja budynków z robotami towarzyszącymi: Kościelna 10, Kościelna 10A, Konopnicka 14, Aleja Wojska Polskiego 11B, 11C, 11D remont instalacji WLZ 1-go Maja 22B audyty i dokumentacja projektowo-kosztorysowa: Rataja 9, 1-go Maja 34, 17A, 23, Ogrodowa 4, Aleja Wojska Polskiego 11 dokumentacja do wykonania studium wykonalności dla projektu z rewitalizacji: Kościelna 1, Kościelna 3 wykonanie włącznika p.poż instalacji elektrycznej budynku: Warszawska 27, 14E, 14F dofinansowanie wymiany stolarki okiennej remonty nieprzewidziane (montaż zaworów regulacyjnych na pionach c.o.) remonty wykonane w 2014r z rozliczeniem w 2018r: Warszawska 4A, 4B	**2 730 176,43**
IV	**STAN NA DZIEŃ 31 grudnia 2018**	**728 240,45**

Dodatni fundusz występuje na 27 nieruchomościach w kwocie 2 556 082,88 zł
Ujemny fundusz występuje na 5 nieruchomościach w kwocie - 1 827 842,43 zł
Przyjęcie tak szerokiego zakresu robót do wykonania było w pełni uzasadnione. Poza efektem energetycznym osiągnięto usunięcie przyczyn uciążliwych dla mieszkańców i niszczących budynki przecieków. Poprawiła się estetyka budynków i ich otoczenia, pozytywnie oceniana zarówno przez mieszkańców jak i inne osoby, spoza Spółdzielni. Wykonywanie tych prac rozdzielnie i w różnym czasie kosztowałoby drożej i łączyłoby się z częstszym występowaniem niedogodności dla mieszkańców.

Wpływy z odpisów lokali usługowych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych wyniosły 59 446,09 zł. Wydatki poniesione na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 28 166,36 zł.
Wpływy z odpisów garaży na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych wyniosły 13 036,92 zł. Wydatki poniesione na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 20 337,63 zł.

Potrzeby w zakresie remontów są ogromne, ale ze względu na szczupłość środków finansowych, realizowane są zadania priorytetowe. Wszystkie prace remontowe są w ramach własnych środków.

IV. INFORMACJA O PRZEPROWADZONYCH KONTROLACH

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, sformułowanych w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni. Celem była możliwie najpełniejsza realizacja założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, jak również bieżące przestrzeganie przepisów, a także poddanie się obowiązkowym kontrolom.

W dniu 13.09.2018r. Spółdzielnia została poddana kontroli przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 w Olsztynie w zakresie realizacji przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Przeprowadzona kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości. Ewidencja analityczna kredytów i odsetek od nich, naliczanie wysokości należnych spłat kwartalnych, wykup odsetek przez budżet państwa, zawieszenia spłat kredytu, zgodność stanów zadłużenia w banku z ewidencją w Spółdzielni, według kontrolujących, jest prowadzona prawidłowo i zgodnie z przepisami zawartymi w w/w ustawie.

W oparciu o Ustawę z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r poz.1779) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29grudnia 2009r w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych w dniu 28.08.2018r bank PKO BP SA dokonał umorzenia z art. 10a ust.1 wg stanu zadłużenia na 31.12.2017r. W związku z tym Spółdzielnia wystąpiła do Sądu y o wykreślenie hipotek z Ksiąg Wieczystych nieruchomości 1-go Maja 34, Warszawska 14, 27, 27A.

V. FINANSE SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok obejmuje:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 21 268 010,30 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 wykazujący zysk netto w kwocie 283 473,65 zł
- informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2018:

- **wartość aktywów trwałych bilansu –** 15 240 242,53 zł
  w tym:
  - wartości niematerialne i prawne - 0,00 zł

- rzeczowe aktywa trwałe –	15 240 176,38 zł
- należności długoterminowe –	0,00 zł
- inwestycje długoterminowe –	66,15 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe -	0,00 zł
• **wartość aktywów obrotowych** –	6 011 429,94 zł
z tego:	
- zapasy – w tym materiały	35 176,19 zł
- należności krótkoterminowe –	610 147,07 zł
- inwestycje krótkoterminowe –	3 241 427,85 zł
- rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) –	2 124 678,83 zł
• **wartość kapitałów w pasywach bilansu** –	16 520 825,27 zł
w tym zysk netto –	283 473,65 zł
• **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** –	4 747 185,03 zł
w tym:	
- rezerwy na zobowiązania –	0,00 zł
- zobowiązania długoterminowe –	165 920,48 zł
- zobowiązania krótkoterminowe –	4 269 599,62 zł
w tym:	
- zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów –	861 622,96 zł
- inne –	180 163,79 zł
- fundusze specjalne –	3 090 985,73 zł
• **rozliczenia międzyokresowe** –	311 664,93 zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2018 i na ten sam dzień roku ubiegłego (2017), stwierdza się zmniejszenie sumy bilansowej o 5,04%.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 1 890 054,41 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 11,03%.
Należności długoterminowe nie wystąpiły na 31.12.2018 r. W oparciu o ustawę z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz.1779 oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych w dniu 28 sierpnia 2018 r. dokonano umorzenia z art. 10a ust. 1 wg stanu zadłużenia na 31 grudnia 2017 r. w kwocie 1 151 518,09 zł.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2017 roku, wzrosły o 762 141,67 zł tj. 14,52 % w tym:

- stan zapasów magazynowych zwiększył się o 5 289,44 zł, tj. 17,70%
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 98 440,82 zł, tj. 13,89%
- stan inwestycji krótkoterminowych zmniejszył się o 821 201,11 zł, tj. 20,21%
- stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych zwiększył się o 1 676 494,16 zł, co spowodowane było wzrostem wartością ujemnego salda funduszu remontowego (prace termomodernizacyjne budynków Kościelna 10, 10 A, Al. Woj. Polskiego 11B, 11C, 11D, Konopnickiej 14).

Rachunek zysków i strat został sporządzony wg wariantu porównawczego.
Zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi kwotę 370 269,65 zł po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 86 796,00 zł zysk netto na 31.12.2018 rok wynosi **283 473,65 zł.**

Osiągnięty za 2018 rok wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynosi 1,41. Wskaźnik płynności finansowej świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni i pozwala na bezpieczne prowadzenie polityki finansowej. Wskaźnik ten jest korzystny i wskazuje na stabilność finansową Spółdzielni.

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych jest ponoszenie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat.

Spółdzielnia w celu obniżenia skutków niewywiązywania się poprzez użytkowników lokali z tych obowiązków wdrożyła wszelkie dostępne i zgodne z prawem procedury windykacyjne.

W minionym roku, w ramach działań windykacyjnych prowadzonych na podstawie „Regulaminu postępowania przy windykacji należności", wykonaliśmy następujące działania:

- wysłano 735 szt. wezwań do zapłaty do lokali mieszkalnych i 37 szt. do lokali usługowych,
- skierowano do sądu 8 pozwów o zapłatę,
- skierowano do postępowania egzekucyjnego 1 wniosek o przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego poprzez sprzedaż ograniczonego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- skierowano 2 wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w przedmiocie opuszczenia i opróżnienia lokalu
- na wniosek dłużników zawarto 8 Ugód na ratalną spłatę zadłużenia.

Nieodzownym elementem pomocy finansowej dla użytkowników lokali mieszkalnych są dodatki mieszkaniowe. Zasady i tryb przyznawania dodatków mieszkaniowych oraz ustalanie ich wysokości określa Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Podczas indywidualnych rozmów z użytkownikami lokali, którzy zalegają w opłatach czynszowych wielokrotnie proponowano składanie wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych. W związku z tym z pomocy „Państwa" w 2018 r. skorzystało 670 osób. Na mocy decyzji wpłacono na konto Spółdzielni kwotę 98 140,24 zł. Średnio z dodatku mieszkaniowego korzystało 56 osób miesięcznie, stanowi to 1,54 % do naliczeń rocznych i 1,53 % ogólnej kwoty wpłat. W porównaniu do 2017 roku dodatki mieszkaniowe zwiększyły się o 11.159,99 zł.

Spółdzielnia po raz pierwszy istnienia Spółdzielni zetknęła się ze zjawiskiem, wszczęcia postępowania o ustalenie spadkobierców. To długotrwała i skomplikowana procedura, a zadłużenie tych nieustalonych lub potencjalnych spadkobierców na dzień 31.12.2018 wynosiło 9 353,52 zł.

Statystyka należności ogółem z tytułu zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

Lp.	okres	**Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych, kwota zadłużenia na 31.12.2017**		**Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych, kwota zadłużenia na 31.12.2018**	
		Liczba lokali mieszkalnych	Kwota zadłużenia	Liczba lokali mieszkalnych	Kwota zadłużenia
1	Poniżej 1 m-ca	490	52 256,26	504	46 832,84
2	1-3m-ce	112	77 364,16	79	46 762,15
3	3-6 m-ce	29	49 569,99	24	43 535,40
4	6-9 m-cy	8	23 871,55	5	14 279,36
5	9-12 m-cy	11	50 185,77	9	38 148,29
6	Powyżej12 m-cy	21	273551,31	25	269 571,54
	razem	**671**	**526 799,04**	**646**	**459 129,58**

Zadłużenie z tytułu opłat za garaż na 31.12.2018 wynosi 2 439,44 zł, w stosunku do analogicznego okresu zmniejszyło się o 1,40%

W porównaniu ze stanem na koniec 2017 roku wskaźnik zaległości na koniec 2018 roku zmniejszył się o 0,87%

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale usługowe na dzień 31.12.2018r wynosiła 100 695,40 zł (w kwocie tej znajduje się zaległość po Najemcy lokalu pod działalność Apteka za Grosik. Wniosek o wyegzekwowanie należności został skierowany do Sądu Gospodarczego w Olsztynie).

Odzyskiwanie należności od dłużników jest procesem trudnym, jak i długotrwałym, dlatego pozytywne wyniki prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych będzie można dostrzec w dłuższym okresie czasu. Nadal będziemy kierować do sądu wnioski o eksmisję przeciwko lokatorom uporczywie uchylających się od opłat.

Przyczyny zadłużeń są praktycznie znane i w znacznej mierze wynikają z ubóstwa części społeczeństwa, lecz są też jednostki, które w lekceważący sposób z poczucia bezkarności zalegają z opłatami.

VI. PODSUMOWANIE

Zarząd realizując Uchwałę Nr 6/2017 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 19 i 20.06.2017 roku w pierwszym półroczu 2018 roku, po przeprowadzonym postępowaniu przetargowym, na podstawie umowy Firma VOLTEA POLAND dostarczyła, dokonała montażu opraw oświetleniowych z energooszczędnymi źródłami oświetlenia wraz z uruchomieniem instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Zarząd kontynuując realizację Uchwały Nr 6/2017 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 19 i 20.06.2017 roku – wykonano osłonę śmietnikową przy budynku Aleja Wojska Polskiego

11C, Ogrodowa 1 oraz przygotowano utwardzenie terenu pod osłonę przy budynkach Aleja Wojska Polskiego 11A, 1-go Maja 25A.

Zgodnie z wnioskiem Walnego Zgromadzenia z 2018 roku odbyły się spotkania z mieszkańcami budynków: Warszawskiej 14E i 14F. Z mieszkańcami budynków omawiano zakresy prac remontowych i formy finansowania.
Na wniosek mieszkańców odbyto spotkania z mieszkańcami budynków: Kościelna 3, Warszawska 21. Ze spotkań została sporządzona notatka.

Firma Ekenerghia, dokonała sprzedaży praw majątkowych tzw. „białych certyfikatów" – świadectw efektywności energetycznej uzyskanych z Urzędu Regulacji Energetyki, wynikających z przedsięwzięć przeprowadzonych przez Spółdzielnię w latach 2011-2015. Wartość wynagrodzenia (netto) w kwocie: 7 989,19 zł zasiliła Fundusz Remontowy poszczególnych nieruchomości: Warszawska 4A, 4B, 14E, 14F, Warszawska 27, 27A.

Zarząd, po pozytywnie zaopiniowanym wniosku przez Radę Nadzorczą na złożenie wniosku o pozyskanie dofinansowania w ramach Poddziałania 1.4.3.Technologie informacyjno-komunikacyjne w działalności MŚP, przystąpił do przygotowania dokumentacji. W sierpniu 2018 zostały złożone wymagane dokumenty na uzyskanie środków zewnętrznych na monitoring zewnętrzny, wymagany sprzęt komputerowy oraz system księgowy. Członkowie Uchwałą Nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia przeznaczyli kwotę 128 299,71 zł na zadanie będące przedmiotem dofinansowania. Kwota dofinansowania wynosi 519 741,92 zł.

Zarząd przygotował dokumentację do pozyskania środków zewnętrznych dla 2 projektów w naborze wniosków o dofinansowanie w ramach Osi priorytetowej 8 Obszary wymagające rewitalizacji 8.1 Rewitalizacja obszarów miejskich schemat B. Dotyczy to budynków Kościelna 1 i Kościelna 3. Koszt zadań ok. 2 600 000,00 zł kwota wnioskowanego dofinansowania wynosi 1 621 917,74 zł. Planowany okres realizacji 2020-2023.

Zarząd po odbytych spotkaniach z mieszkańcami budynków: Aleja Wojska Polskiego 11, 1-go Maja 34, 23, 17A, Ogrodowa 4, Ratają 9 zlecił wykonanie audytów i dokumentacji projektowo – kosztorysowej do naboru wniosków w konkursie Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, Działalnie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych. Koszt zadań ok. 5 500 000,00 zł, kwota wnioskowanego dofinansowania wynosi 3 926 882,08 zł. Planowany okres realizacji 2019-2023.

Realizując podpisaną w grudniu 2017 roku Umowę na dofinansowanie projektu dla 6 budynków Konopnicka 14, Aleja Wojska Polskiego 11B, 11C, 11D, Kościelna 10 i 10A) w konkursie Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, Działalnie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych zorganizował spotkania informujące co do zakresu robót, kosztów i sposobu finansowania. Wartość dofinansowania to 45,90% kosztów kwalifikowanych tj. 956 022,67 zł. z każdego spotkania została sporządzona notatka. Zostały przeprowadzone przetargi zgodnie z wytycznymi zawartymi w Umowie z Urzędem Marszałkowskim. Podpisano Umowy z Wykonawcami. Do końca roku zostały protokolarnie odebrane prace remontowe na 3 budynkach. W trakcie prowadzonych prac Zarząd reagował na każde uwagi mieszkańców. Realizacja projektu została wydłużona do kwietnia 2019 roku.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"ODBUDOWA"
w Nidzicy

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łoziński

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Mariusz Arcyz

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska