SPRAWOZDANIEZ DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODBUDOWA"W NIDZICY
ZA 2017 ROK

WSTĘP

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy realizując obowiązek wynikający z § 52 ust. 2 Statutu, przedstawia Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2017.
Sprawozdanie obejmuje najważniejsze cele i zadania zrealizowane w roku sprawozdawczym w oparciu o plany gospodarczo - finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Działalność Spółdzielni w minionym roku koncentrowała się na realizacji zadań:
– ujętych w rocznym planie gospodarczym,
– nakreślonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni,
– oraz regulacje prawne podjęte przez uprawnione organy państwowe i samorządowe.

Obok dążenia do możliwie pełnej realizacji przyjętego w planie zakresu rzeczowego zadań kontynuowane były prace związane z:
- postępującym procesem przekształcania spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność w poszczególnych nieruchomościach budynkowych,
- poprawą ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni i utrzymaniem właściwego wskaźnika płynności finansowej,
- racjonalizacją wydatków i kosztów zależnych od Spółdzielni i utrzymaniem dobrych wskaźników ekonomicznych,

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 2017 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 2017 r. odbyto 13 protokołowanych posiedzeń, na których podejmowano decyzje wynikające z bieżącej działalności i przyjętych planów na 2017 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,

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

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 1936 Członków, w tym Członków posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu usługowego.
1935 Członków – osoby fizyczne
1 Członek – osoba prawna
Z dniem 09.09.2017 roku na podstawie Ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobie związanej węzłem prawnym ze spółdzielnią. Członkostwo z mocy prawa wiąże się z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej, a także nie wnoszeniem wpisowego i udziałów.
Każdy kto posiada:
· spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
· spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
· roszczenie o ustanowienie prawa lokatorskiego,
· ekspektatywę własności,
· prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub wolnostojącym,
· ułamkowy udział we współwłasności garażu,
staje się z mocy prawa członkiem spółdzielni.
Członkami spółdzielni z mocy prawa stają się oboje małżonkowie, ale tylko jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo wspólnie się o nie ubiegają.
Jest też członkostwo fakultatywne w przypadku nabywcy prawa odrębnej własności, skutkiem tego pozostaje konieczność złożenia deklaracji członkowskiej oraz możliwość złożenia wypowiedzenia członkostwa.

Wyodrębnienia własności lokali nadal postępują. W 2017 roku podpisano 15 aktów uwłaszczeniowych, w tym 11 lokali mieszkalnych oraz 4 garaży.

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 2017 roku stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uległ zmniejszeniu w stosunku do 2016 roku o łączną powierzchnię użytkową lokali 686,12 m².

Stan zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2017r. przedstawia się następująco:

- powierzchnia użytkowa ogółem 81 286,62 m²

- ilość budynków mieszkalnych 51 szt.
- ilość lokali mieszkalnych 1 487 szt.

  w tym:

  ilość lokali mieszkalnych lokatorskich 39 szt.

  ilość lokali mieszkalnych własnościowych 813 szt.

  ilość lokali mieszkalnych w najmie 3 szt.

  ilość lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności 632 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 159 szt.

  w tym:

  ilość garaży własnościowych 124 szt.

  ilość garaży z prawem odrębnej własności 35 szt.

Powierzchnia lokali z prawem odrębnej własności lokali:

powierzchnia użytkowa ogółem 33 127,12m², w tym:

- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 33 069,56 m²
- powierzchnia użytkowa lokali usługowych 76,33 m²
- powierzchnia użytkowa garaży 647,77 m²

3.2. Stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W okresie 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r. stawka eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozostawała na niezmienionym poziomie tj. od 01.04.2012 roku.

Stawka z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla lokali mieszkalnych w 2017 r. wynosiła 1,37 zł/ m² dla Członków Spółdzielni i 1,67 zł/ m² dla osób nie będących Członkami Spółdzielni.

Zgodnie z Uchwałą nr 6/2017 z dnia 19-20.06.2017 Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczeniu środków na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości miesięczna stawka eksploatacji w wysokości 0,15 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 zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej.

3.3 Centralne ogrzewanie.

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych zostały rozliczone na poszczególne budynki po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Koszty centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2016/2017w zasobach Spółdzielni były rozliczane według wyparkowych podzielników kosztów (33 budynki), elektronicznych podzielników kosztów (7 budynków), bez opomiarowania (7 budynków). Energia cieplna do

wszystkich budynków,z wyłączeniem budynków Mickiewicza 19 (kotłowania własna), Ogrodowa 1 (ogrzewanie gazowe), Traugutta 3 i Kościuszki 39 (ogrzewanie węglowe) dostarczana jest z sieci ciepłowniczej.
Koszy centralnego ogrzewania na dzień 31.08.2017 wynosiły 2 796 228,88 zł i w porównaniu do okresu grzewczego 2015/2016 były większe o 6,84%. W 2017 roku dokonano zwrotu poniesionych zaliczek dla naszych mieszkańców w wysokości 208 635,03 zł.
W okresie 2016/2017 zaliczki na centralne ogrzewanie utrzymywały się na poziomie 2,70– 4,00 zł/ m² w zależności od budynku (w bud. opomiarowanych), natomiast w budynkach nie opomiarowanych zaliczki kształtowały się na poziomie 4,20 – 4,80 zł/ m².
Wysokość wskazanych zaliczek utrzymywała się na poziomie sezonu 2015/2016.

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

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.

Dzięki podjętym działaniom w 2016 roku niedobór wody przyjmował tendencję spadkową.

	I kwartał	**II kwartał**	**III kwartał**	**IV kwartał**
niedobór wody	**- 4,17 %**	**- 2,44%**	**- 1,74%**	**-1,09%**

3.5. Konserwacja i utrzymanie zasobów.

W 2017 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 wymianąsamozamykaczy wprzypadku ich uszkodzenia,
- drobne naprawy elewacji budynków,

- miejscowe naprawy pokrycia dachów i daszków wiatrołapów a także miejscowe naprawypokrycia 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 kanalizacyjnych w studzienkach rewizyjnych.

Ponadto, Spółdzielnia świadczyła usługi płatne użytkownikom lokali - zgodnie z obowiązującym *regulaminem*.
Zgodnie z Uchwałą Nr 6/2017 Walnego Zgromadzenia Członków wykonano 2 osłony śmietnikowe wraz z utwardzeniem. Wykonano plan zagospodarowania terenu dla nieruchomości: 1-go Maja 17A i 1-go Maja 23 wg którego został uporządkowany plac wokół naszych budynków. Zagospodarowanie zostanie ukończone po zakończeniu inwestycji drogowej. Sukcesywnie będziemy realizować przedsięwzięcia zagospodarowania terenu.

3.6. Realizacja funduszu remontowego.

Wykonanie prac remontowych w zasobach Spółdzielni przedstawia zestawienie obrazujące zakres i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego.
Prace remontowe w 2017 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z Planu Remontów na 2017rok (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. Część robót wskazanych w Planie została wykonana własną grupą.
Wydatki poniesione w 2017 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 900 659,38 zł.
Przychody 1 261 615,97 zł, tj. wpływy z odpisów lokali mieszkalnych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych w opłatach.

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2017r.

l.p.	Wyszczególnienie	2017rok
		Realizacja (zł)
1	2	3
I	**BILANS OTWARCIA**	**1 721 997,31**
II	**PRZYCHODY**	**1 261 615,97**
	w tym:	
	odpis od lokali mieszkalnych	1 252 354,16
	zwrot kosztów procesowych	1 394,00
	odszkodowania z tyt. nieterminowego wykonania robót	7 867,81

III	**WYDATKI**	**900 907,46**
	w tym:	
	remont dachów (Kościelna 3, Rataja 9, Al. Wojska Polskiego 11A, Warszawska 12A)	291 552,68
	remont drogi wewnętrznej przy budynkach (Kościelna 1, Kościelna 3)	73 758,33
	utwardzenie miejsc postojowych (Mickiewicza 19)	9 413,41
	remont przyłącza kanalizacji deszczowej (Kościelna 10)	2 582,13
	budowa wiatrołapów przy wejściach do budynku (Słowackiego 2)	54 006,62
	wymiana okien klatki schodowej (Traugutta 3)	753,84
	malowanie ścian w piwnicach	5 500,00
	remont klatek schodowych (Kościuszki 5A, 1-go Maja 22, 1-go Maja 22A)	145 260,00
	przebudowa wiatrołapu budynku (Kościuszki 38A, Kościuszki 40A)	19 699,20
	docieplenie stropu piwnic pod lokalami mieszkalnymi (Ogrodowa 1)	21 242,68
	zagospodarowanie trenu zielonego wokół budynku (1-go Maja 17A, 1-go Maja 23)	7 400,00
	montaż domofonów cyfrowych (Al. Wojska Polskiego 11A)	11 490,27
	utwardzenie terenu przy ogrodzeniu (Żeromskiego 4A)	23 240,95
	wykonanie dokumentacji przebudowy wiatrołapów (Kościuszki 5, Kościuszki 5C, Rataja 9)	8 856,00
	wykonanie dokumentacji projektowej remontu elewacji (Kościelna 1, Kościelna 3)	21 995,61
	dofinansowanie wymiany stolarki okiennej	4 385,87
	remonty nieprzewidziane, ogłoszenia prasowe	45 781,22
	remonty wykonane własną grupą remontową (montaż ciepłomierzy i stelaży na gazomierzach)	85 002,20
	remonty wykonane w 2014r z rozliczeniem w 2016r	68 986,45
IV	**STAN NA DZIEŃ 31 grudnia 2016**	**2 082 705,82**

Dodatni fundusz występuje na 29 nieruchomościach w kwocie 2 221 889,57 zł
Ujemny fundusz występuje na 3 nieruchomościach w kwocie - 139 183,75 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.
W grudniu 2017 roku Zarząd Spółdzielni podpisał 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. Wartość dofinasowania to 45,90% kosztów kwalifikowanych tj. 956 022,67 zł.
W 2017 roku uzyskaliśmy informację, że wyniku publikacji rezultatów Przetargu Prezesa URE na zdobycie świadectw efektywności energetycznej z 2016 roku widocznych w Biuletynie

Informacji Publicznej oferta Spółdzielni została zaakceptowana pozytywnie.Uzyskane środki zasilą Fundusz Remontowy poszczególnych nieruchomości (Warszawska 27, 27A, 4A, 4B, 14E i 14F)

FUNDUSZ REMONTOWY LOKALI USŁUGOWYCH OD 01.08.2017 DO 31.12.2017

Lokale usługowe w najmie	Powierz.	Zaliczki + inne zwiększenia	Fundusz remontowy	Różnica
2	3	4	5	6
Kościelna 1	802,00	6 336,00	15 161,83	-8 825,83
Kościelna 3	773,56	7 515,77	40 290,77	-32 775,00
Warszawska 10	442,40	3 318,05	540,77	2 777,28
Kościuszki 2	217,00	1 627,50	7 459,37	-5 831,87
Warszawska 21	30,78	230,85		230,85
Warszawska 14	156,20	1 171,50		1 171,50
1-go Maja 25a	298,44	2 238,35	215,61	2 022,74
1-go Maja 22	136,60	1 024,50	78,52	945,98
Razem	**2 856,98**	**23 462,52**	**63 746,87**	**-40 284,35**
Lokale usługowe własnościowe				
Żeromskiego 4	214,30	1 200,80	0,00	1 200,80
Ogrodowa 1	314,35	2 357,70		2 357,70
Razem	**528,65**	**3 558,50**	**0,00**	**3 558,50**
Garaż	724,26	5 432,05		5 432,05
RAZEM	**4 109,89**	**32 453,07**	**63 746,87**	**-31 293,80**

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 11.05.2017 została poddana kontroli przez Państwową Inspekcję Sanitarną w Nidzicy w zakresie przestrzegania przepisów określających wymagania higieniczne i zdrowotne dotyczące warunków zdrowotnych środowiska pracy, zapobiegania powstawaniu chorób zawodowych i innych chorób związanych z warunkami pracy. Przeprowadzona kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości.

W dniu 20.07.2017r. 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 dniu 07.12.2017 roku rozpoczęto lustrację pełną Spółdzielni przez Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie za okres 01.01.2014-31.12.2016.

V. FINANSE SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok obejmuje:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017, który po stronie aktywów i pasywów zamykasię sumą 22 397 337,21 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 wykazujący zysk netto w kwocie 347 246,99 zł
- informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni.
Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2017:

• **wartość aktywów trwałych bilansu –**	17 130 296,64 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne -	2 460,00 zł
- rzeczowe aktywa trwałe –	15 910 815,07 zł
- należności długoterminowe –	1 151 518,09 zł
- inwestycje długoterminowe –	66,15 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe -	65 437,63 zł
• wartość aktywów obrotowych –	5 284 792,27 zł
z tego;	

- zapasy – w tym materiały	29 886,75 zł
- należności krótkoterminowe –	708 587,89 zł
- inwestycje krótkoterminowe –	4 062 628,96 zł
- rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) –	448 184,67 zł
• **wartość kapitałów w pasywach bilansu –**	17 177 626,87 zł
w tym zysk netto –	347 246,99 zł
• zobowiązania i rezerwy na zobowiązania –	5 219 710,34 zł
w tym:	
- rezerwy na zobowiązania –	0,00 zł
- zobowiązania długoterminowe –	1 301 055,56 zł
(kredyt zaciągnięty przed 1992 r. na budownictwo mieszkaniowe)	
- zobowiązania krótkoterminowe –	3 631 242,14 zł
w tym:	
- zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów –	833 613,73 zł
- inne –	54 492,23 zł
- fundusze specjalne –	2 734 117,18 zł
- rozliczenia międzyokresowe –	287 412,64 zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2017 i na ten sam dzień roku ubiegłego (2016), stwierdza się zmniejszenie sumy bilansowej o 0,61% (138 289,08 zł).

Wartość aktywów trwałych ogółem zmniejszyła się o 806 536,10 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 4,5%. Największy spadek wykazują prezentowane w bilansie „budynki…" ich wartość netto zmniejszyła się o 710 395,83 zł. w stosunku do roku 2016, co było stosunkiem wyodrębnień własności lokali mieszkalnych oraz odpisów umorzeniowych za 2017 rok.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2016 roku, wzrosły o 668 246,72 zł tj. 14,6 % w tym:
- stan zapasów magazynowych zwiększył się o 1 895,12zł, tj. 6,77%
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 6 582,13 zł, tj. 0,92%
- stan inwestycji krótkoterminowych wzrósł o 648 640,05 zł, tj. 19,0%
- stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych zwiększył się o 24 293,68zł tj. 5,5%

Rachunek zysków i strat został sporządzony wg wariantu porównawczego.
Zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi kwotę 440 194,99zł po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 92 948,00 zł zysk netto na 31.12.2017 rok wynosi **347 246,99 zł.**

Osiągnięty za 2017 rok wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynosi 1,45. 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.

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

Lp.	okres	Liczba zadłużonych lokali na 31.12.2017 z tytułu		Kwota zadłużenia w zł. na 31.12.2017 z tytułu	
		Opłat mieszkalnych	Odpadów komunalnych	Opłat mieszkalnych	Odpadów komunalnych
1	Poniżej 1 m-ca	490	142	50 091,26	2 165,00
2	1-3 m-ce	112	69	74 725,16	2 639,00
3	3-6 m-ce	29	26	46 936,99	2 633,00
4	6-9 m-cy	8	7	22 691,55	1 180,00
5	9-12 m-cy	11	10	47 887,77	2 298,00
6	Powyżej12 m-cy	21	15	266 824,31	6 727,00
	razem	**671**	**269**	**509 157,04**	**17 642,00**

Zadłużenie z tytułu opłat za garaż na 31.12.2017 wynosi 3 406,80 zł.

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale usługowe na dzień 31.12.2017r wynosiła 93 840,22 zł (w kwocie tej znajduje się zaległość po Najemcy lokalu pod działalność Apteka za Grosik. Uzyskany nakaz zapłaty został skierowany do Komornika w celu wyegzekwowania należności).

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 olicytację lokali własnościowych bez konieczności zapewnienia lokalu zastępczego dla dłużnika uporczywie uchylającego 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.

W 2017 roku do dłużników zalegających z opłatami wysłano 1 282 upomnień w tym:
1 210 do lokali mieszkalnych, 72 do lokali użytkowych oraz 154 wezwań ostatecznych przesądowych.
Zarząd dla 20 osób wyraził zgodę na spłatę zaległości w formie ratalnej.
Podczas indywidualnych rozmów z użytkownikami lokali, którzy zalegają w opłatach czynszowych wielokrotnie proponowano składanie wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych.
Z pomocy „Państwa" w 2017 r. skorzystało 614 osób. Na mocy decyzji wpłacono na konto Spółdzielni kwotę 86 980,25zł. Średnio z dodatku mieszkaniowego korzystało 51osób miesięcznie, stanowi to 1,28% do naliczeń rocznych i 1,28% ogólnej kwoty wpłat. W porównaniu do 2016 roku dodatki mieszkaniowe zmniejszyły się o 4 075,74 zł.
Konsekwencją nieuregulowania zaległości było skierowanie 8 spraw do Sądu o nakaz zapłaty należności od użytkowników lokali, 5 wniosków do Komornika o zapłatę. Pozytywnie zakończyła się sprawa o wykonanie licytacji komorniczej na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

VI. PODSUMOWANIE

Zgodnie z sugestiami w 2017 roku odbyły się spotkania z mieszkańcami budynków: Konopnickiej 14, 1-go Maja 34, Warszawskiej 4A i 4B, Kościuszki 5, 5A, 5B, 5C, Rataja 9. Z

mieszkańcami poszczególnych budynków omawiano plan prac. Ze spotkań sporządzano notatkę.
Zarząd współpracuje z Zarządcami Wspólnot Mieszkaniowych, Dzielnicowymi obsługującymi rewiry, w których znajdują się nasze zasoby.

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Wszelkie nasze zamierzenia oraz sytuacja finansowa zależna jest w znacznej mierze od naszych Członków, od ich dyscypliny, poszanowania wspólnej własności.
Podejmowane decyzje są szczegółowo analizowane i wynikają z aktualnych potrzeb i możliwości finansowych. Celem podejmowanych działań jest przede wszystkim dobro naszej wielkiej wspólnoty spółdzielczej. „Nie możesz iść do przodu, patrząc w tył" powiedział KostisPalamos. Zatem przestańmy patrzeć w tył i utyskiwać, a zacznijmy coraz odważniej z rozmysłem, przemyśleniem patrzeć w przyszłość. Pamiętajmy – dni tak szybko przemijają, że nie sposób ich czasem zauważyć. Żyjmy zatem tym co przed nami – przyszłością i patrzmy na nią mimo wszystko łaskawym okiem, bowiem za Philipem Bosmansem „bogactwem człowieka są uśmiech, przyjazny gest, pogodne słowo".

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Mariusz Arcyz

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łazicki