

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PŁOŃSKU
ZA 2017 R.

I. Wstęp

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku realizując obowiązek wynikający z art. 49 Ustawy o rachunkowości i art. 48 Ustawy Prawo Spółdzielcze w związku z § 66 Statutu Spółdzielni niniejszym przedstawia doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2017 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Płońsku działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni, które to przepisy określają odrębność spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych podmiotów gospodarczych.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz ich rodzin, a także potrzeb o charakterze gospodarczym społecznym wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności Spółdzielni jest jej Statut. Ostatnie zmiany i jednolity tekst Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu **27 czerwca 2016 r. Uchwałą nr 12/2016.**

Sąd Rejonowy dla m. ST. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego **Postanowieniem z dnia 30 września 2016 r.** sygnatura WA.XIV NS-REJ.KRS/030559/16/759 **dokonał wpisu zmian i jednolitego tekstu Statutu** Spółdzielni w rejestrze KRS.

W okresie sprawozdawczym tj. od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Zarząd Spółdzielni prowadził działalność w następującym składzie::

Ireneusz Grzegorz Duszczyk - Prezes Zarządu

Tadeusz Kocoł - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych

Teresa Bożena Szymańska - Członek Zarządu

Działalność Zarządu dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia oraz zadań określonych w rocznym planie finansowo – gospodarczym. Ponadto członkowie Zarządu przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom opracowane analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

II. Zagadnienia samorządowe

1. Walne Zgromadzenie, które odbyło się dnia **15 maja 2017 r.** podjęto uchwały w następujących sprawach:

- 1) Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności oraz wykonania uchwał i wniosków za 2016 r.,
- 2) Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 r. wraz z bilansem, rachunkiem zysków i strat, rachunkiem przepływów pieniężnych, zestawieniem zmian w kapitale własnym;
- 3) Zatwierdzenia rocznego sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku za 2016 r.
- 4) Udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni, oraz rozpatrzyło i podjęło uchwały w innych sprawach należących do jego wyłącznej właściwości.

2. W roku 2017 **Zarząd** Spółdzielni odbył **29 protokołowanych posiedzeń** podejmując kolegialnie decyzje dotyczące członków oraz spraw bieżących Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni. W 2017 r. omawiano szereg zagadnień z zakresu członkowsko – mieszkaniowego, techniczno – inwestycyjnego, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowego i windykacji należności, organizacyjno – samorządowego, pracowniczego. W sprawach tych podjęto ogółem **223 uchwał**.

Lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, która objęta całością działalności Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. miała miejsce w 2016 r. Na podstawie ustaleń lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 21 listopada 2016 r. W liście tym przedłożono 3 wnioski polustracyjne mające na celu usprawnienie działalności spółdzielni. Sprawozdanie w tym zakresie zostało złożone Walnemu Zgromadzeniu w dniu 15 maja 2017 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku realizując plan finansowo – gospodarczy wypracował w 2017 r. dodatni wynik finansowy.

Zysk netto wyniósł 1 236 483,74 zł.

Wszystkie wykonane zadania finansowane były z wpłat dokonywanych przez użytkowników lokali (z funduszu eksploatacji) bez potrzeby zaciągania kredytów.

Najistotniejsze fakty z działalności Spółdzielni w 2017 r.:

1. **Kontynuacja przekazywania mieszkańcom informacji z zakresu działalności Spółdzielni w „Biuletynie Spółdzielczym”** wydawanym raz na kwartał.
2. **Nastąpiło znaczne wzmoczenie działań windykacyjnych wobec dłużników.**
3. **Weryfikacja danych członkowskich w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**
4. **Rozwijanie i propagowanie działalności społeczno – wychowawczej dla Członków Spółdzielni i ich rodzin.**
5. **Kontynuacja remontu klatek schodowych wraz z modernizacją oświetlenia – wymiana na oświetlenie energooszczędne „LED”. (Wykonano wymianę na oświetlenie ledowe w 31 klatkach schodowych budynków za ogólną kwotę - 58 549,90 zł.**
6. **Wykonano prace związane z malowaniem klatek schodowych na kwotę 93 529,06 zł. w 18 klatkach schodowych)**
7. **Dokonano ocieplenia stropodachów budynków mieszkalnych (Koszt wykonania tych prac w 2017 r. wyniósł – 138 535,49 zł)**
8. **Kontynuowano prace termomodernizacyjne w zakresie docieplenia szczytów budynków, a w niektórych przypadkach ocieplenie całych budynków. (Koszty prac związanych z ociepleniem budynków lub szczytów budynków w 2017 r. stanowiły kwotę 684 193,71 zł.)**
9. **Wykonano modernizację instalacji c.o. z wymianą głowic. Koszt tych prac wyniósł 426 354,01 zł.**
10. **Kontynuowano prace remontowo – naprawcze placów zabaw.**

Dodać należy, że wymienione wyżej prace remontowe nie stanowią wszystkich remontów wykonanych w 2017 r. przez Spółdzielnię. Szczegółowe wykonanie planu remontów 2017 r. obrazuje tabela zamieszczona w dalszej części niniejszego sprawozdania (str. 8). **Ogółem prace remontowe wykonane i pokryte funduszem remontowym zamknęły się kwotą 2 610 578,38 zł.**

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółdzielni stwierdza, że w 2017 r. prawidłowo realizował zadania statutowe i właściwie gospodarował Państwa majątkiem wykorzystując posiadaną wiedzę w zakresie zarządzania nieruchomościami, przestrzegając przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dalszej części sprawozdania przedstawiamy w formie opisowej i tabelarycznej wyniki finansowe i główne zagadnienia, którymi zajmowały się poszczególne jednostki organizacyjne Spółdzielni w 2017r.

III. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

W związku z faktem iż **20 lipca 2017 r. Sejm przyjął ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze**, Spółdzielnia podjęła działania dotyczące realizacji znowelizowanej ustawy.

Nowela dostosowuje obowiązujące przepisy do wyroków Trybunału Konstytucyjnego i ma na celu usprawnienie działalności spółdzielni. Ustawa weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, czyli od 09 września 2017 r.

Nowelizacja ustawy wprowadza m.in. ograniczenia podmiotów posiadających status członków do osób, którym przysługuje prawo do lokali. **Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej musi być związane wyłącznie z posiadaniem w niej prawa do lokalu albo ekspektatywy własności i ma powstawać z mocy prawa, czyli bez konieczności składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego.**

Powołując się na powyższe Zarząd działając na podstawie **art. 4 znowelizowanej** ustawy stwierdził utratę członkostwa z mocy prawa i wykreślił z rejestru członków – **11 osób – tzw. członków oczekujących**, którym nie przysługiwało prawo do lokalu, ponieważ jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku: „Osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu – nie mogą być jej członkami”.

Ponadto w wyniku weryfikacji ksiąg wieczystych i akt członkowskich **stwierdzono utratę członkostwa 22** osób, którzy utracili prawo do lokalu z różnych tytułów (np. zbycie, podział majątku, prawo do lokalu stanowi majątek osobisty małżonka).

Działając na podstawie art. 3 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami) na **dzień 31.12.2017 r.** Zarząd stwierdził powstanie członkostwa **305 osób**, którym w dniu wejścia ustawy przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Na dzień zakończenia sprawozdania w Spółdzielni trwa jeszcze weryfikacja danych.

Według stanu na **31 grudnia 2017 r.** Spółdzielnia Mieszkaniowa w Płońsku liczyła ogółem:

L.p.	TREŚĆ	Ilość członków	Przyjęci / oraz powstanie członkostwa w 2017 r.	Skreśleni / oraz utrata członkostwa w 2017 r.
1	CZŁONKOWIE ogółem	4009	429	156
a	W tym: członkostwo małżonków	699	228	23
b	zamieszkujący w budynkach stanowiących zasoby spółdzielni	4004	427	156
c	członkowie - osoby prawne i fizyczne posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych	5	2	x
2	OSOBY, NIE BĘDĄCE CZŁONKAMI	73	x	x

Lokale mieszkalne według stanu na 31 grudnia 2017 r.

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach **łącznie 3540 mieszkań**, w tym **18 lokali mieszkalnych** uzyskanych z adaptacji innych pomieszczeń, przeznaczonych dla osób przekwaterowanych w związku z pozbawieniem ich członkostwa poprzez wykluczenie i eksmisję z powodu zadłużenia wobec Spółdzielni.

Struktura lokali według rodzaju prawa na 31.12.2017 r. :

Lp.	Treść	Ilość	%
I.	Ogółem lokale mieszkalne	3540	100 %
1	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	111	3,14 %
2	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	1723	48,67 %
3	Odrębna własność lokali mieszkalnych	1688	47,68 %
4	Najem lokali	18	0,51 %

W dalszym ciągu realizowane są również przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność. W 2017 r. ogółem przekształcono na odrębną własność **34 mieszkania** w tym:

- 16 mieszkań – z lokatorskiego prawa do lokalu,
- 18 mieszkań - z własnościowego prawa do lokalu.

W 2017 r. ogłaszano **przetargi** na ustanowienie odrębnej własności lokali wolnych w sensie prawnym. Przetargi dotyczyły **2 mieszkań**, położonych w Płońsku przy ul.: **Północnej 6/17 i Północnej 17/27**, które zostały zbyte w ramach przetargu nieograniczonego w 2017 r.

IV. Zagadnienia działu czynszów i windykacji należności.

W 2017 r. czynności związane z windykacją prowadzone były w sposób systematyczny i zorganizowany. Windykacja należności prowadzona była w Spółdzielni we własnym zakresie przez jej etatowych pracowników.

Według stanu na **31 grudnia 2017 r.** wysokość zadłużenia użytkowników mieszkań i lokali użytkowych wobec Spółdzielni stanowi kwota - **2 116 184,11 - zł.**

OGÓŁEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH W ZŁOTYCH			
Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe (bez byłych)	Ogółem
Na dzień 31.12.2016 r.	1 964 348,10	255 291,77	2 219 639,87
Na dzień 31.12.2017 r.	1 998 993,98	117 190,13	2 116 184,11
Wzrost / spadek zadłużenia	+ 34 645,88	- 138 101,64	- 103 455,76

Według stanu na koniec 2017 r. nastąpił spadek zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych. W porównaniu z 2016 rokiem zadłużenie spadło o kwotę **103 455,76,- zł.**

STOSUNEK ZADŁUŻENIA DO ROCZNEGO WYMIARU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH Lokali Mieszkalnych			
Rok	Roczny wymiar opłat eksploatacyjnych w zł.	Stan zaległości w opłatach na koniec każdego roku w zł.	Wskaźnik zadłużenia do rocznego wymiaru opłat w %
2016	17 187 529,50	1 964 348,10	11,4
2017	18 178 852,50	1 998 993,98	10,9

Wskaźnik zadłużenia w stosunku do całorocznych naliczeń wyniósł 10,9 % i jest niższy od roku ubiegłego o 0,05 %.

STRUKTURA ZADŁUŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH				
Lokale mieszkalne				
Ilość m-cy	Ilość zadłużonych lokali mieszkalnych		Kwota zadłużenia	
	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2017
0 – 1	986	1 002	137 482,80	140 496,85
1 – 2	240	272	145 053,05	172 724,93
2 - 3	73	119	71 474,21	129 776,87
3 - 6	134	123	240 740,65	223 947,02
6 - 12	87	80	279 537,28	293 888,87
12 – 36 i powyżej	89	80	1 090 060,11	1 038 159,44
Ogółem	1609	1 676	1 964 348,10	1 998 993,98

W stosunku do najbardziej zadłużonych członków podejmowano działania egzekucyjne. W tym zakresie Zarząd dokonywał oceny poziomu terminowego wnoszenia opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. W stosunku do osób, które opłat nie wносиły w terminie i w wymaganej wysokości prowadzona była windykacja zaległości. Stosowane były następujące narzędzia prawne:

Treść	Rok 2016			Rok 2017		
	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Ogółem
Wezwania do zapłaty	422	71	493	932	211	1 143
Splata zaległości w ratach (na podstawie zawartych porozumień i zobowiązań)	72	6	79	54	3	57
Wnoszenie spraw do sądu o wydanie nakazu zapłaty	65	7	72	67	7	74
Kierowanie do Komornika tytułów egzekucyjnych	34	3	37	33	4	37
Występowanie do Sądu o wydanie wyroków eksmisyjnych	2	0	2	2	0	2
Posiadane wyroki eksmisyjne na koniec okresu sprawozdawczego, w tym:	14	0	14	7	0	7
- wyroki z lokalem socjalnym	9	0	9	5	0	5

W stosunku do wielu osób egzekucja zadłużenia pozostaje bezskuteczna. W takich przypadkach wszczynane jest postępowanie egzekucyjne w stosunku do ograniczonego własnościowego prawa do lokalu i eksmisyjne w stosunku do lokatorskiego prawa do lokalu.

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi

Podstawowym zadaniem działalności gospodarczej Spółdzielni w roku sprawozdawczym było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali. W ramach tego zadania Zarząd Spółdzielni zobowiązany był zapewnić użytkownikom lokali:

- **w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkalnych** – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu, a także sprawną obsługę administracyjną,
- **w zakresie dostawy mediów** – dobrą współpracę z dostawcami usług oraz poprawne rozliczanie ponoszonych kosztów za zużyte media tj. ciepło, wodę, nieczystości stałe, energię elektryczną i gaz ziemny.

Stan zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień **31 grudnia 2017 r.** przedstawia zamieszczona poniżej tabela.

Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię według stanu na dzień 31.12.2017 r.								
	Budynki mieszka lne	Mieszkania		Garáže		Lokale użytkowe (pawilony handlowe)		Łączna powierzchnia lokali zarządzanych przez Spółdzielnię w
	Ilość	Ilość	powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	
Płońsk	93	3496	175 103,50	314	5 611,26	94	9 717,67	190 432,43
Baboszewo, Dzierżążnia Zaluski	3	44	2 387,56	x	x	x	x	2 387,86
ogółem;	96	3540	177 491,06	314	5 611,26	94	9 717,67	192 820,29
W tym: lokale użytkowe faktycznie w najmie	x	18	382,32	x	x	78	5 467,31	5856,85

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zarządzała i wynajmowała lokale użytkowe na działalność gospodarczą prowadzoną przez najemców, a dochody (pożytki) z nich osiągnięte zostały rozliczone na rzecz członków, pomniejszając koszty utrzymania lokali mieszkalnych.

Poniższa tabela przedstawia ilość lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów w 2017 r. i ich powierzchnię.

Lokale użytkowe według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.						
	Ilość			Powierzchnia użytkowa		
	ogółem	wbudowane	wolnostojące	ogółem	wbudowane	wolnostojące
Ogółem lokale użytkowe (bez dzierżawy gruntów i bez garaży)	94	46	48	9 716,67	5 198,90	4 517,77
w tym:						
faktycznie w najmie	78	37	41	5 467,31	2 888,33	2 578,98
na potrzeby własne	2	x	2	1 057,00	x	1 057,00
Własnościowe prawo do lokalu użytkowego	5	3	2	1 390,70	1 342,30	48,40
Lokale użytkowe stanowiące - odrębną własność - Skarbu Państwa w zarządzie Starostwa Powiatowego w Płońsku	2	2	0	642,22	642,22	x
Lokale użytkowe przeznaczone do wynajęcia (wolne na 31.12.2017 r.)	7	4	3	1 159,44	326,05	833,39
INNE						
Dzierżawa gruntów	22	x	x	2 095,84	x	x
Garaże	314	x	314	5 611,26	x	5 611,26

Rok 2017 był kolejnym rokiem realizacji wcześniej przyjętych zadań długofalowych i realizacji bieżącej eksploatacji zasobów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym z

przepisami znowelizowanego prawa budowlanego, w którym zastrzono i rozszerzono zapisy o bezpiecznym użytkowaniu obiektów budowlanych. Spółdzielnia wykonała niezbędne przeglądy, a wnioski z nich stanowiły podstawę do ukierunkowania prac zmierzających do poprawy estetyki zabudowy mieszkaniowej (ciągi pieszo – jezdne, place zabaw, oświetlenie, balkony, klatki schodowe, tereny zielone).

Realizacja prac remontowych była prowadzona zgodnie z planem opracowanym przy udziale członków Komisji Remontowej Rady Nadzorczej. W oparciu o ustalenia z przeprowadzonych przeglądów, rozeznania potrzeb remontowych oraz wnioski członków, Spółdzielnia sporządziła plan potrzeb remontowych w ujęciu rzeczowo – finansowym, który został przyjęty i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Prace konserwacyjne i remontowe wykonywane były przez wykonawców obcych jak i przez własne służby techniczne. W efekcie zrealizowano prace remontowe i modernizacyjne na kwotę **2 610 578,38 zł. co stanowi 98,44 % planowanego funduszu remontowego.**

Plan remontów i jego wykonanie w zakresie rzeczowym i finansowym przedstawia poniższa tabela :

PLAN REMONTÓW I JEGO WYKONANIE ZA 2017 r.						
L.P.	RODZAJ WYKONANYCH PRAC	Jednostka miary	PLAN NA 2017 R.		Wykonanie za 2017 r.	
			Ilość	wartość	ilość	wartość
1	Malowanie klatek schodowych.	klatka	18	79 000	18	93 529,06
2	Remont kominów	m ²	50	7 000,00	50	10 134,86
3	Krycie dachów.	m ²	3 339	250 425,00	3 339	230 299,30
4	Wymiana wodomierzy	szt.	x	170 000,00	x	168 699,52
5	Remont loggii.	szt.	10	25 000,00	5	19 179,26
6	Docieplenie budynków.	m ²	4320	915 000,00	3 120	684 193,71
7	Modernizacja instalacji C.O. z wymianą głowic.	mieszkania	288	380 000,00	282	426 354,01
8	Oświetlenie energooszczędne „LED” klatek schodowych i piwnic.	Kl. / mieszk.	31/330	66 000,00	31 /330	58 549,90
9	Ocieplenie stropodachów.	m ²	3 696	160 000,00	3 523	138 535,49
10	Wymiana poziomów od ciepłej i zimnej wody	x	x	100 000,00	x	170 166,93 (poz. 10 + 11)
11	Remont rozdzielaczy od c.o.	x	x	100 000,00	x	x

12	Razem: Roboty planowane	x	x	2 252 425,00	x	1 999 624,04
13	Roboty pozaplanowe. (Wymiana okienek piwnicznych. Wymiana drugich drzwi na klatkach schodowych Wymiana pionów wod-kan.)	x	x	399 575,00	x	610 936,34
14	OGÓŁEM : (poz. 13 + 14)	x	x	2 652 000,00	x	2 610 578,38

W 2017 r. w ramach wykonawstwa własnego przez służby techniczne Spółdzielni w zakresie konserwacji i napraw wynikających z obowiązków Spółdzielni wykonano:

TREŚĆ	ILOŚĆ
Zlecenia ogólnobudowlane	1 551
Zlecenia hydrauliczne	2 814
Zlecenia elektryczne	1 181
RAZEM	5 546

Zakres prac hydraulicznych obejmował m.in.

Wykonywanie instalacji wewnętrznych, przyłączy sanitarnych i wymianie pionów wodno – kanalizacyjnych, c.o. , systemów grzewczych w tym : grzejniki, gałzki, piony, zawory, termostaty, gazowych, nawadnianie instalacji C.O., odpowietrzenia grzejników, usunięcia przecieków powstałych na instalacji wodnej w lokalach i na poziomach wodnych znajdujących się w poszczególnych budynkach.

Zakres prac ogólnie – budowlanych obejmował m. in.

Naprawy dachów, malowanie klatek schodowych, urządzenie placów zabaw, remont loggii – wykonywanie opasek, wykonywanie wszelkiego rodzaju obróbek blacharskich, naprawa chodników z kostki brukowej, naprawa stolarki drzwiowej i okiennej w poszczególnych budynkach, naprawa uszkodzonych elewacji w poszczególnych budynkach, zbieranie nieczystości z osiedla, cięcie trawy i żywopłotów na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zakres prac elektrycznych obejmował:

Wykonywanie instalacji elektrycznej (w tym: wpustów oświetleniowych, gniazd wtykowych, puszek instalacyjnych, przetęczników, instalacja tablic licznikowych), wykonanie przyłączy elektrycznych, wymiana żarówek na klatkach schodowych i w piwnicach w poszczególnych budynkach, sprawdzanie poprawności działania instalacji elektrycznych, modernizację oświetlenia klatek schodowych i piwnic na energooszczędne oświetlenie automatyczne ledowe, przebudowa zasilania instalacji w lokalach użytkowych.

Roboty budowlano – remontowe oraz roboty specjalistyczne, na przestrzeni 2017 roku Spółdzielnia realizowała poprzez wykonawstwo własne oraz angażowanie do tych prac wykonawców obcych. Zasady postępowania przy doborze obcych wykonawców robót remontowych określał Regulamin w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku zatwierdzony uchwałą nr 13/2008 Rady Nadzorczej z dnia 27.03.2008r.

Kontynuowano prace remontowo – naprawcze placów zabaw zmiierzające do dostosowania obecnych placów zabaw do obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Unormowanie stosunków z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi w celu zapewnienia świadczenia podstawowych usług komunalnych na rzecz Spółdzielni oparte jest na umowach cywilno – prawnych, które zawierają niezbędne elementy, a mianowicie określają:

- zakres rzeczowy świadczonych usług,
- prawa i obowiązki usługodawców w zakresie określonym w umowach,
- prawa i obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania instalacji wewnątrz budynków oraz granice władania i odpowiedzialności,
- wysokość wynagrodzenia za świadczone usługi oraz tryb i warunki płatności,
- postanowienia odnośnie stosowania kar umownych, bonifikat czy upustów cenowych z tytułu nieterminowego bądź złego jakościowo świadczenia usług.

Spółdzielnia prowadzi dokumentację czynności nadzoru technicznego budynków w postaci ksiąg obiektów budowlanych na poszczególne budynki według wzoru określonego rozporządzeniem, dla obiektów budowlanych będących jej własnością zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003r. Dz. U. Nr 120 poz. 1134. Spółdzielnia jako właściciel i zarządca obiektów budowlanych zgodnie z treścią art. 62. ust 1. pkt 1 ustawy Prawo budowlane przeprowadziła okresowe kontrole:

- stanu technicznego elementów budynku,
- przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- instalacji gazowej.

Przeprowadzone przeglądy dokonane zostały przez uprawnione osoby oraz podmioty stosownie do wymagań określonych treścią art. 62, ust. 4 Prawa budowlanego, przedmiotowe badania zostały przeprowadzone w ramach kontroli określonej treścią art. 62. ust. 1 pkt. 2. Prawa budowlanego. Protokoły sporządzone zostały na drukach dostosowanych do rodzaju przeglądu.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonuje analizy potrzeb remontowych zmiierzających do wyeliminowania strat ciepła jednak wielkość posiadanych środków funduszu remontowego nie pozwalała na realizację w pełni działań energooszczędnych.

W zakresie szeroko pojętego spokoju i bezpieczeństwa mieszkańców, Zarząd Spółdzielni współpracował z Policją i Strażą Miejską. Stały monitoring osiedli Spółdzielni w miejscach zainstalowania kamer pozwala Policji na szybką interwencję a niejednokrotnie przyczynia się do ujęcia sprawców przestępstw. W wielu przypadkach Zarząd bezpośrednio interweniował do Straży Miejskiej o wszczęcie postępowań w stosunku do osób stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa członków zamieszkałych w budynkach w związku z niewłaściwym, czy wręcz uciążliwym użytkowaniem mieszkań.

VI. Zagadnienia finansowe

Proces przekształceń własnościowych w 2017 r., podobnie jak i w latach poprzednich znacznie zmniejszył swoje tempo w stosunku do 2009 roku, kiedy to wystąpiło największe nasilenie wyodrębniania własności lokali mieszkalnych, co nie pozostało i nie pozostaje bez wpływu na wartość majątku trwałego naszej Spółdzielni.

TREŚĆ	Rok 2016	Rok 2017
Majątek trwały (czyli aktywa trwałe) Spółdzielni	55 926 000,-	53 019 714,-
Majątek trwały Spółdzielni stanowią:		
- grunty o wartości księgowej	125 616,-	125 024,-
- budynki, lokale o wartości księgowej	55 363 815,-	52 755 423,-
- urządzenia techniczne i maszyny o wartości księgowej	73 251,-	52 908,-
- środki transportu o wartości księgowej	53 470,-	48 375,-
- inne środki trwałe o wartości księgowej	17 323,-	12 720,-
- należności długoterminowe o wartości księgowej	218 724,-	0,-
- długoterminowe aktywa finansowe (akcje) o wartości księgowej	25 264,-	25 264,-

Roczne koszty związane z funkcjonowaniem Spółdzielni Mieszkaniowej obejmujące koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty dostawy i zużycia ciepła, koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów, a także pozostałe koszty operacyjne i finansowe w 2017 r. wyniosły ogółem **22 028 219,09,- zł.**

Na pokrycie tych kosztów naliczone wpływy z opłat za lokale oraz pozostałe przychody operacyjne i finansowe stanowiły **kwotę 21 895 773,49 zł.**

Ogólny wynik Spółdzielni za rok 2017 wyniósł **- 132 445,60 zł brutto**, z tym że wynik z działalności spółdzielni to **zysk w wysokości 1 462 071,74 zł. brutto**, a **wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi** to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **- 1 594 517,34,- zł.**

Od zysku z działalności musieliśmy zapłacić podatek dochodowy w wysokości **225 588,- zł.** co oznacza, że **wynik netto z działalności wyniósł 1 236 483,74,- zł.**

Zarząd proponuje, aby **zysk z działalności Spółdzielni w kwocie 1 236 483,74 zł.** przeznaczyć w całości na pokrycie ujemnego wyniku na GZM, z czego:

- **kwota 781 234,61 zł. przeznaczona będzie na pokrycie wyniku ujemnego z 2016 r.,**
- **kwota 455 249,13 – to kwota stanowiąca pokrycie ujemnego wyniku 2017 r.**
- **Do pokrycia na 2018 r. pozostanie kwota 1 139 268,21 zł.**

Decyzja w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółdzielni nastąpi po podjęciu stosownej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie obradujące w 2018 r.

WYNIKI FINANSOWE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w Płońsku w analogicznym okresie 2016 – 2017 r				
		WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2016	Rok 2017
I.		WYNIK BILANSOWY	Kwota w zł.	Kwota w zł.
	1	Działalność gospodarcza		
		➤ przychód	2 522 141,37	2 570 014,92
		➤ koszt	1 028 682,93	1 107 943,18

		➤ dochód	1 493 458,44	1 462 071,74
		➤ podatek dochodowy	205 638,00	225 588
		➤ Zysk netto	1 287 820,44	1 236 483,74
2		Gospodarka zasobami mieszkaniowymi		
		➤ przychód	18 260 399,11	19 325 758,57
		➤ koszt	20 116 687,46	20 920 275,91
		➤ dochód	- 1 856 288,35	- 1 594 517,34
3		RAZEM (działalność gospodarcza + gospodarka zasobami mieszkaniowymi)		
		➤ przychód	20 782 540,48	21 895 773,49
		➤ koszt	21 145 370,39	22 028 219,09
		➤ dochód	- 362 829,91	- 132 445,60
II.		WYNIK PODATKOWY		
		➤ przychód	2 522 141,37	2 570 014,92
		➤ koszt	1 082 305,92	1 107 943,18
		➤ dochód	1 439 835,45	1 462 071,74

Omówienie danych zawartych w bilansie za 2017 r.

Bilans Spółdzielni za 2017 r. po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się sumą 58 897 552,27 zł.

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni biegły rewident ustalił, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami ustawy o rachunkowości, z zachowaniem ciągłości bilansowej i że odzwierciedla ono prawidłowo i rzetelnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni za 2017 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni na podstawie opinii biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego sporządzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Płońsku za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. przedkładają je do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Działalność społeczna i oświatowo - kulturalna

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną w Klubie Osiedlowym „Plastuś” mieszczącym się w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku przy ul. Ks. Romualda Jaworskiego 2 oraz w sezonie wiosna – lato w ośrodku wypoczynkowym w Bołecinie. Klub Osiedlowy „Plastuś” czynny jest w godzinach od 10⁰⁰ do 18⁰⁰.

Głównymi celami i zadaniami tej działalności są:

1. Integracja mieszkańców osiedli jako czynnik organizowania środowiska społeczno – wychowawczego i kulturalnego.
2. Aktywizacja mieszkańców osiedli poprzez:
 - kształtowanie i rozwój zainteresowań artystycznych, kulturalnych i sportowych,
 - organizację czasu wolnego (udział w imprezach),
 - udział dzieci i młodzieży w zajęciach świetlicowych, wypoczynku zimowym i letnim.
3. Rozwój amatorskiej twórczości artystycznej.

W Klubie prowadzone są stałe zajęcia dla dzieci i młodzieży w różnych grupach wiekowych w formie kółek zainteresowań.

I tak w Klubie działały:

- Kółko teatralne (10 dzieci),
- Kółko wokalne (12 dzieci),
- Stowarzyszenie Brydża Sportowego „IMPAS” (14 osób),
- Klub Seniora (70 osób),
- Kółko plastyczne (13 dzieci),
- Stowarzyszenie diabetyków (35 uczestników)

„ **Klub Seniora**”, który działa już od ponad **40 lat**, jest najliczniejszą grupą, spotykającą się w każdą środę.

W propozycjach programowych spotkań w 2017 r. znajdowało się między innymi:

- organizacja uroczystości związanych z okolicznościowymi świętami np. Święta Wielkanocy, Dzień Kobiet, Dzień Babci i Dziadka, Dzień Matki, Dzień Seniora, Święto Niepodległości, Święta Bożego Narodzenia, organizacja spotkań rozrywkowo – kulturalnych, wycieczek krajoznawczo – turystycznych,
- organizacja spotkań z ciekawymi ludźmi, oraz organizowane były spotkania przy ognisku w Bołecinie.

Zajęcia dla dzieci i młodzieży – w ramach których prowadzone były zajęcia dla różnych grup wiekowych, turnieje, gry i zabawy organizowane w Klubie. Dzieci z kółek zainteresowań przygotowywały programy artystyczne na różne imprezy okolicznościowe.

W czasie ferii zimowych i wakacji organizowane były zajęcia dla dzieci członków Spółdzielni akcja pod hasłem „Zima w mieście” i „Lato w mieście”.

Celem organizowanych akcji zimowych i letnich jest m.in. rozwijanie zainteresowań, rozszerzanie wiedzy, rozwijanie tężyzny fizycznej poprzez zajęcia sportowe, rozwijanie umiejętności współżycia w grupie.

W Klubie odbywają się również sezonowe próby zespołu tanecznego „ROMANCA”

Klub Osiedlowy „Plastuś” współpracuje z Towarzystwem Przyjaciół Dzieci, Stowarzyszeniem Diabetyków oraz Miejskim Centrum Kultury. W ramach współpracy z Towarzystwem Przyjaciół Dzieci organizujemy wspólne zabawy dla dzieci, akcję zimową, a także wydawana jest żywność dla najbardziej potrzebujących.

Ogółem w 2017 r. odbyły się 62 imprezy, w których udział wzięło **2250 osób**. **Planowany koszt imprez na 2017 r. - to kwota 21 500,- zł., a faktycznie poniesione koszty stanowi kwota 12 325,00 zł.**

Zarząd Spółdzielni w ramach rocznych planów finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą gospodarował środkami finansowymi przeznaczonymi na działalność

kulturalno – oświatową. Środki finansowe na działalność Klubu Osiedlowego „Plastuś” pozyskiwane były również z Urzędu Miasta, z wynajęcia sali na różnego rodzaju zajęcia, spotkania, uroczystości rodzinne itp

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2017 r. łącznie wyniosły **190 366,22 zł.**, w tym koszty działalności Klubu „PLASTUŚ” – **186 246,50** oraz koszty utrzymania **ośrodka wypoczynkowego w Bolęcinie – 4 119,72,- zł.**

Koszty działalności obejmują:

- **koszty związane z działalnością merytoryczną** które obejmują: fundusz płac z narzutami, koszty wynagrodzeń bezosobowych, koszty organizacji imprez sportowych, rekreacyjnych, kulturalnych, konkursów, turniejów, festynów.
- **koszty związane z utrzymaniem placówki obejmujące** koszty dostawa zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywóz nieczystości, energia ciepła i elektryczna, podatek od nieruchomości.

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ na 2018 rok

I. Działalność eksploatacyjna

Plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni na 2018 r. sporządzony został w zgodności z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami i regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Plan finansowo – gospodarczy zakłada w kalkulacji stawek eksploatacji przewidywany wynik poszczególnych nieruchomości stosując ustawowy przepis, który mówi, że jeżeli występuje różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat to zwiększa się odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Uwzględnia on również prognozę inflacji na 2018 r.

Ponadto Zarząd Spółdzielni przy opracowywaniu założeń do planu na 2018 r. przyjął generalną zasadę, aby koszty niezbędne do poniesienia pozwalały na utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym, zapewniały właściwą gospodarkę ekonomiczno – finansową oraz zapewniały bezpieczeństwo użytkowników.

Plan działalności gospodarczej na 2018 r. został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 46/2017 z dnia 15 grudnia 2017 r.

PLAN DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ NA 2018 ROK			
WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty	Przychody	Wynik ogólny Spółdzielni na 31.12.2016 r.
Eksploatacja lokale mieszkalne	10 900 000,00	10 900 000,00	0
Eksploatacja garaże	60 000,00	81 000,00	21 000,00
Eksploatacja lokale użytkowe	500 000,00	2 070 000,00	1 570 000,00

Ciepło dla celów c.o.	7 100 000,00	7 100 000,00	0
Ciepło dla celów z. w.	1 100 000,00	1 100 000,00	0
Dział techniczny, w tym:			
- sprzedaż zewnętrzna	x	25 000,00	25 000,00
- sprzedaż wewnętrzna	x	1 500 000,00	1 500 000,00
Pozostała sprzedaż (sala + Bołęcín)	x	15 000,00	15 000,00
Koszty działu administracji	260 000,00	0	- 260 000,00
Koszty ogólne	2 700 000,00	0	- 2 700 000,00
Koszty społeczno - wychowawcze	260 000,00	0	-260 000,00
Koszty i przychody operacyjne	180 000,00	120 000,00	- 60 000,00
Koszty i przychody finansowe	600,00	200 000,00	- 199 400,00
OGÓŁEM:	22 800 600,00	23 111 000,00	309 400,00

II. Fundusz remontowy

Mając na uwadze bezpieczeństwo eksploatacji budynków Spółdzielnia, oprócz bieżących prac konserwacyjnych – naprawczych finansowanych ze stawki eksploatacji wykonuje na szeroką skalę remonty budynków. Finansowanie kosztów związanych z pracami remontowymi odbywa się z funduszu remontowego Spółdzielni. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zostały określone w regulaminie zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/33/2010 z dnia 28 września 2010 r.

W myśl art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy jeden ogólny fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych znajdujących się w jej zasobach. Przepisy ustawy nie nakładają na Spółdzielnię obowiązku rozliczania z każdą nieruchomością funduszu remontowego na koniec roku obrachunkowego. Obowiązek dotyczy wyłącznie ewidencjonowania odrębnie dla każdej nieruchomości wpływów i wydatków na fundusz remontowy. Taka pomocnicza ewidencja pozwala Zarządowi na bieżącą kontrolę wydatków w poszczególnych nieruchomościach. Zależy nam bowiem na tym, aby w miarę możliwości równomiernie rozkładać te wydatki biorąc pod uwagę wielkość wpływów z wpłat od mieszkańców.

Ewidencja wpływów i wydatków z podziałem na nieruchomości jest szczególnie pomocna przy tworzeniu planu wydatków funduszu remontowego, na który składają się indywidualne plany remontów nieruchomości. Wskazaniem do planowania remontów w konkretnych budynkach, oprócz oczywiście stanu technicznego, jest nadwyżka wpływów nad kosztami.

Analogicznie staramy się nie planować poważniejszych prac remontowych w tych nieruchomościach, w których wynik funduszu remontowego ma znaczną wartość ujemną nie gwarantującą zbilansowania wpływów i wydatków w ciągu kilku najbliższych lat.

Wyjątek stanowią prace awaryjne, które wykonywane są bez względu na wynik funduszu remontowego danej nieruchomości. W tych przypadkach priorytetem zakwalifikowania i ujęcia prac w planie remontów jest stan techniczny budynku, który ma gwarantować mieszkańcom bezpieczeństwo zamieszkiwania.

Rzeczowo – finansowy plan remontów na 2018 r. został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/2018 z dnia 26 marca 2018 r.

RZECZOWO – FINANSOWY PLAN REMONTÓW NA 2018 r.				
L.P.	RODZAJ WYKONANYCH PRAC	Jednostka miary	PLAN NA 2018 R.	
			Ilość	wartość
1	Rozbiórka kotłowni przy ul. Grunwaldzkiej 65e (przyległej do budynku mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 65A)			100 000,00
2	Oświetlenie energooszczędne „LED” klatek schodowych i piwnic (Młodzieżowa 23,27; Grunwaldzka 85, 28A, 36; Północna 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 22, 24; Wieczorków 36)	Klatka/ mieszk.	61/645	132 100,00
3	Remont – budowa parkingów (ul. Ks. R. Jaworskiego 2, Zacisze 7)			364 000,00
4	Krycie dachów (Kopernika 9 A i Północna 19)	m. kw.	1197	83 790,00
5	Remont kominów (Grunwaldzka 83A)	m. kw.	47	8 930,00
6	Malowanie klatek schodowych (Kolbe 3, 5; Kopernika 9A, 9B; Młodzieżowa 8, 10; Wieczorków 36; Grunwaldzka 7A, 9, 11)	m. kw.	5000	190 000,00
7	Wymiana wodomierzy (ostatnia rata)	x	x	170 000,00
8	Ocieplenie stropodachów	m. kw.	3650	149 650,00
9	Remont loggii	szł.	10	25 000,00
10	Docieplenie budynków (Młodzieżowa 7, 11, Grunwaldzka 65 A, 36, Sienkiewicza 4B, Kopernika 30)			1 915 000,00
11	Polimeryzacja wewnętrznej instalacji gazowej (Św. M. Kolbe 13)	mieszk.	40	34 560,00
	RAZEM – Roboty planowe	x	x	3 173 030,00
12	Roboty pozaplanowe (nie objęte planem remontów - awaryjne)	x	x	576 970,00
	OGÓŁEM:	x	x	3 750 000,00

III. Główne założenia działalności Spółdzielni w roku 2018:

1. Planowa realizacja zadań określonych w planie finansowo – gospodarczym.
2. Kontynuacja prac mających na celu poprawę estetyki otoczenia.
3. Wprowadzenie rozwiązań mających na celu minimalizację kosztów utrzymania nieruchomości (kontynuacja wymiany oświetlenia na energooszczędne typu LED).
4. Kontynuacja termomodernizacji polegającej na docieplaniu budynków lub szczytów budynków mieszkalnych.

5. Prowadzenie skuteczniejszej windykacji zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych.
6. Poprawa jakości pracy i usług świadczonych na rzecz Spółdzielców.

PODSUMOWANIE

Odnosząc się do wyników finansowych zawartych w niniejszym sprawozdaniu należy stwierdzić, że w 2017 r. Zarząd Spółdzielni skoncentrowany był na należytych wykorzystaniu środków finansowych, właściwej obsłudze mieszkańców oraz realizacji kierunków rozwoju wytyczonych na kolejne lata zgodnie z potrzebami i oczekiwaniami naszych Członków.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku stwierdza, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni na przestrzeni kilku najbliższych lat.

CZŁONEK ZARZĄDU
Teresa Szymanska

Z-ca PREZESA d/s Technicznych
CZŁONEK ZARZĄDU
Tadeusz Kocot

PREZES ZARZĄDU
Ireneusz Grzegorz Duszczyk