

Zał. nr .....do protokołu  
Walnego Zgromadzenia  
Członków SM w Grodkowie  
z dnia 26.06.2018r.

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2017 ROK**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000130630 Postanowieniem Sądu Gospodarczego VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 26.09.2002r. Sygn. sprawy: OP.VIII.NS – REJ.KRS/3883/2/798.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2017 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków dnia 30.11.2007r. Uchwałą nr 3/2007, strukturę organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków, uchwaloną przez Radę Nadzorczą dnia 19.02.2016r. Uchwałą nr 8/2016 oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w 3 osobowym składzie zgodnie z § 75 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni w osobach:

- mgr inż. Tomasz Zeman           Prezes Zarządu
- mgr Tadeusz Szelaąg           Zastępca Prezesa d/s technicznych
- Jolanta Barzij                   Członek Zarządu - Główny Księgowy

W okresie od stycznia do grudnia 2017 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 27 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 291 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały sprawy dotyczące windykacji zadłużeń czynszowych oraz rozpatrywania podań i wniosków członków w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, przyjęcia w poczet członków, opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe, sprawy związane z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2017 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1.540 członków. Główną rolę w działalności członkowsko-mieszkaniowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tzn. darowizny, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp. Spółdzielnia w dalszym ciągu dokonuje przekształceń w odrębną własność. W 2017 roku z lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność przekształcono 5 mieszkań, z czego uzyskano 6.033,39 zł, a ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 1 mieszkanie, z czego uzyskano 20.445,67 zł. Ogłoszono również 2 przetargi na sprzedaż mieszkań.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2017 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym :

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m<sup>2</sup>, w tym :
  - 8 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
  - 686 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - 447 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu

- 1 lokal – najem
- 27 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.762,16 m<sup>2</sup>
- 325 garaże – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 99 umów – dzierżawa gruntu pod garaż blaszany

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i inne, opłat za najem lokali użytkowych oraz spłaty kredytów mieszkaniowych na dzień 31.12.2017 roku wynoszą ogółem 336.572,16 zł.

Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 6.982.276,80 zł wynosi 4,82 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 0,18 %.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytują członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami wnoszący opłaty na bieżąco, włącznie z działaniami windykacyjnymi, realizowanymi przez Kancelarię Kałuża i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

### REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM W 2016 ROKU

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z Kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie, przyjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków, kontynuował realizację Wieloletniego Planu Remontowo – Inwestycyjnego. Plan ten polega na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych na wszystkich zasobach mieszkaniowych. W 2016 roku zakończyła się realizacja I etapu pn.: „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych : Krakowska 16-16A, Krakowska 16B-16E, Krakowska 16F-16G, Krakowska 18-18C”, w ramach którego wykonano docieplenie blisko 4,5 tys. m<sup>2</sup> elewacji, remont ganków, remont balkonów, nowe opaski wokół budynków oraz wymianę 109 szt. okien piwnicznych i na klatkach schodowych.

W roku 2017 rozpoczęła się realizacja II etapu pn.: „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedle Morcinka” dla zasobów mieszkaniowych przy ul. Styki 1-5, Bogusławskiego 6-10, Kossaka 2-6, Raławicka 7-11, Grenadierów 5-7, Grenadierów 9-13, Raławicka 10, w ramach którego wykonano docieplenie blisko 7 tys. m<sup>2</sup> elewacji, ponad 2,6 m<sup>2</sup> elewacji zimnych, remont ganków, remont balkonów, nowe opaski wokół budynków oraz wymianę 105 m<sup>2</sup> powierzchni okien piwnicznych i na klatkach schodowych.

Podstawowe tytuły przychodów Funduszu Remontowego w 2017 roku stanowiły :

Lp.	Tytułu przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1.	Naliczenia lok. Mieszkalne	872.566,27 zł
2.	Naliczenie części wspólnych	70.365,33 zł
3.	Przebieganie z wyniku	210.047,69 zł
4.	Przebieganie wyniku z C.O.	133.234,65 zł
5.	F-sz celowy	22.220,30 zł
6.	Pożytki	156.062,99 zł
<b>Razem przychody FR :</b>		<b>1.464.497,23 zł</b>

Remonty i inwestycje wykonane w 2017 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie :

- Remont pokrycia dachu – Jagiełły 8-12 – polegający na położeniu papy termozgrzewalnej na pow. ok. 515 m<sup>2</sup> z wywinięciem na ogniomurach i kominach do wys. ok. 20 cm, dociepleniu kominów styropianem gr. 5 cm wraz z wykończeniem (siatka, klej z dwukrotnym zagruntowaniem ocieplonych ścianek i czap kominów) i zamontowaniem wokół kominów listew okapowych, pomalowaniem obróbek blacharskich farbą antykorozyjną.
- Remont kominów ponad dachem – Jagiełły 2-6
- Kontynuacja docieplenia budynków – Osiedle Krakowska
- Demontaż waty szklanej – Raławicka 10, Grenadierów 9-13
- Montaż podliczników CO – Morcinka 4-10, Morcinka 12-20, Styki, Bogusławskiego, Kossaka
- Wymiana przyłącza wody – Wrocławska 1-3, Powstańców Śląskich 2-10

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2017 :

Stan na dzień 01.01.2017 r.	33.575,62 zł
Przychody w roku 2017	1.464.497,23 zł
Wydatki w roku 2017	1.487.158,15 zł
Stan na dzień 31.12.2017 r.	10.914,70 zł

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie złożyła wniosek do Gminy Grodków dotyczący usunięcia płyt azbestowych, które stanowiły docieplenie budynków Grenadierów 9-13 oraz Raławicka 10. Zadanie to uzyskało 100% dofinansowania i zostało zrealizowane przez Wykonawcę wybranego przez Gminę Grodków. Płyty azbestowe zostały zdemontowane, przetransportowane oraz zutylizowane.

W 2017 roku prężnie działało Stowarzyszenie „Nasze Osiedla”, które skupia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie. Dzięki współpracy Zarządu Stowarzyszenia z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie, zrealizowane zostały projekty infrastrukturalne :

L.p.	Nazwa projektu	Wartość projektu	Wartość dofinansowania
1.	Zielona siłownia w Grodkowie miejscem rekreacji mieszkańców	23.136,00 zł	22.450,00 zł
2.	Street Workout Park	38.019,00 zł	37.469,00 zł
<b>RAZEM</b>		<b>61.155,00 zł</b>	<b>59.919,00 zł</b>

Ponadto Stowarzyszenie „Nasze Osiedla” pozyskało dofinansowanie na poziomie ponad 110 tys. zł na realizację zadania pn.: „Modernizacja boiska rekreacyjno – sportowego” przy ul. Raławickiej 4-6. Realizacja zadania odbędzie się w 2018 roku.

### ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2017 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 24 osób na 23,5 etatach oraz ponosi w związku z tym koszty w wysokości 1.244 tys. zł.

Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2017 roku oszczędność na poziomie ok. 17 tys. zł.

## WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2017

1.	Lokale mieszkalne	+ 6.088,53 zł
2.	Lokale użytkowe	+ 33.694,29 zł
3.	Pozostała działalność operacyjna – inne	+ 45.411,81 zł
4.	Pozostałe przychody operacyjne	+ 121.872,28 zł
5.	Pozostałe koszty operacyjne	- 66.381,18 zł
6.	Przychody finansowe	+ 31.217,95 zł
7.	Koszty finansowe	- 814,33 zł
<b>R A Z E M (nadwyżka brutto)</b>		<b>+ 171.089,35 zł</b>
	Podatek dochodowy	- 44.819,00 zł
	Wynik netto	+ 126.270,35 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	<b>Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM</b>	- 6.088,53 zł
	<b>Zysk z działalności gospodarczej</b>	<b>+ 120.181,82 zł</b>

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2017 oraz protokół ze sprawdzenia prawidłowości zamknięcia ksiąg rachunkowych, w tym opracowania na ich podstawie sprawozdania finansowego za rok 2017 Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie. Komisja Rewizyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie wykazuje, iż Księgi rachunkowe Spółdzielni za rok 2017 wykazują wewnętrzną zgodność. Stwierdza również, iż sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Wobec powyższego zamknięcie roczne ksiąg rachunkowych jak również opracowanie na ich podstawie sprawozdania finansowego uznaje się za prawidłowe. Powyższe uzasadnia wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym bez jakichkolwiek uwag i może być przedstawione przez Radę Nadzorczą do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium za 2017 rok dla Członków Zarządu Spółdzielni.

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie podjął kroki do pozyskania dofinansowania na zdanie pn.: „Rewitalizacja przestrzeni Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie”. Ukoronowaniem naszych starań było uroczyste podpisanie Umowy o dofinansowanie, które odbyło się z udziałem Marszałka Województwa Opolskiego – Pana Andrzeja Buły w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie. Pozyskane przez nas środki unijne to kwota ponad 496 tys. zł. Wartym odnotowania jest również fakt, iż jesteśmy jedyną Spółdzielnią Mieszkaniową w województwie opolskim, która samodzielnie pozyskała tak duże wsparcie ze środków unijnych. Dzięki tym środkom przeprowadzony zostanie remont ponad 1,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni parkingów i chodników, rekultywacja ponad 4 tys. m<sup>2</sup> terenów zielonych oraz budowa nowej infrastruktury takiej jak ławeczki, stojaki na rowery, kosze oraz wielofunkcyjny plac zabaw.

Wysoki wynik dodatni osiągnięty w roku 2017, rozpoczęte i zrealizowane remonty, pozyskane środki zewnętrzne potwierdzają, iż zarządzanie zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie odbywa się w sposób prawidłowy i mający na celu dbałość o zabezpieczenie

majątku członków.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2017 podlega ocenie przez członków na Walnym Zgromadzeniu. W związku z powyższym, w imieniu Zarządu pragnę serdecznie podziękować Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Wszystko to sprawiło, że zaplanowane do wykonania działania zostały zrealizowane.

ZARZĄD S M