

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mamry”

ul. Jagielly 1

11-500 Giżycko

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MAMRY”
W GIŻYCKU Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2016 ROK**

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry” w Giżycku w 2016 r.
pracował w składzie:**

- mgr Stanisław Tuczko – Prezes Zarządu
- mgr Stefan Cudzanowski – Członek Zarządu, Kierownik Działu Techn.
- mgr Barbara Ryszuta – Członek Zarządu, Główna Księgowa

Giżycko 15-16.05.2017 r.

1. Ogólna charakterystyka Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry”, realizując statutowy obowiązek (§ 94, ust. 3) przedstawia Członkom coroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2016 roku i sytuacji ekonomicznej naszej spółdzielni wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.

1.1. Stan zasobów, Członkowie Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mamry” w Giżycku na dzień 31 grudnia 2016 r. zrzeszała 3 603 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią:

1. 3 742 lokale mieszkaniowe, w 98 budynkach wielorodzinnych w tym:
 - lokatorskie 57,
 - własnościowe 2005,
 - odrębna własność 1660,
 - najem 11,
 - bez tytułu prawnego 8,
 - własność SM „Mamry” 1.
2. 687 garaży w tym:
 - własnościowe 450,
 - odrębna własność 210,
 - bez tytułu prawnego 12,
 - najem 15.
3. 107 lokali użytkowych, w tym:
 - własnościowe spółdzielcze 33,
 - odrębna własność 14,
 - najem 46,
 - pomieszczenia gospodarcze 6,
 - najem reklama 8.
4. 47 dzierżaw:
 - dzierżawa terenu 36,
 - dzierżawa garaży 11.
5. 42 nieruchomości niezabudowane:
 - 21 dróg i parkingów,
 - 21 terenów.

Zasoby Spółdzielni na koniec grudnia 2016 r. zamieszkiwało 7.078 mieszkańców naszego miasta.

Działalność Spółdzielni i jej organów statutowych w roku sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań określonych w Statucie Spółdzielni oraz zadań określonych w planie gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 31/2015 z dnia 15.12.2015 r.

Działalność ta dotyczyła w szczególności:

- zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i jej członków, które polega na:
 - wykonywaniu spraw codziennych wynikających z bieżącego użytkowania lokali,
 - pomoc Członkom w rozwiązywaniu problemów, konfliktów itp.,
 - podejmowaniu zespołu czynności zmierzających do zabezpieczania wartości kapitałowej (rynkowej) budynków i mieszkań,
 - podejmowaniu szeregu sposobów zwiększenia przychodów i zmniejszenia kosztów,
 - utrzymaniu nieruchomości w stanie pozwalającym przyciągnąć i utrzymać dobrych i wypłacalnych najemców,
 - podwyższeniu wartości rynkowej nieruchomości – gdy to jest możliwe finansowo,
- działalności inwestycyjnej w zakresie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, lokali użytkowych i garaży.

1.2. Organy spółdzielni

1.2.1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

W dniach 25 i 26 kwietnia 2016 r. odbyły się poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „MAMRY” w Giżycku, na które przybyło:

- Część I - 59 uprawnionych członków,
 - Część II - 40 uprawnionych członków,
- Łącznie 99 uprawnionych członków.

W dniu 28 kwietnia 2016 r. odbyło się posiedzenie Przewodniczących I i II części Walnego Zgromadzenia, tj.:

1. P. Krystyna Baniewska - Przewodnicząca I części Walnego Zgromadzenia,
2. P. Bohdan Makowski - Przewodniczący II części Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z postanowieniami § 108 Statutu Spółdzielni, Przewodniczący I i II części Walnego Zgromadzenia zapoznali się z Uchwałami podjętymi na Walnym Zgromadzeniu oraz wynikami głosowań.

Przewodniczący poszczególnych części stwierdzają, że Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 25 i 26 kwietnia 2016 r. podjęło następujące uchwały:

- nr 1/2016 - w sprawie przyjęcia porządku obrad,
- nr 2/2016 - w sprawie przyjęcia protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz protokołu z posiedzenia Przewodniczących każdej z części Walnego Zgromadzenia z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
- nr 3/2016 - w sprawie przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2015 r,
- nr 4/2016 - w sprawie przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2015 r.,
- nr 5/2016 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015 r. oraz podziału nadwyżki bilansowej,
- nr 6/2016 - w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Stanisławowi Tuczko,
- nr 7/2016 - w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Barbarze Ryszuta,
- nr 8/2016 - w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Stefanowi Cudzanowskiemu,
- nr 9/2016 - w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć SM „MAMRY” na kwotę 6.000.000,00 zł,
- nr 10/2016 - w sprawie zbycia nieruchomości lokalu mieszkalnego przy ul. Jagiełły 6A/28,
- nr 11/2016 - w sprawie zbycia nieruchomości lokalu mieszkalnego przy ul. Osiedle XXX-lecia 7/14,

Do Komisji Wnioskowej I Części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „MAMRY” wpłynęły 4 wnioski:

1. Podjąć działania w celu zagospodarowania terenu na plac zabaw przy ul. Kościuszki 1.
2. Zwiększenie miejsc parkingowych przy ul. Daszyńskiego 25.
3. W miarę możliwości zmodernizować oświetlenie na klatkach schodowych.
4. Zamontować na klatkach schodowych kosze na reklamy.

Wniosek 1 – wykonano naprawę nawierzchni asfaltowych przed budynkiem, oczyszczono plac zabaw, wstawiono podwójną huśtawkę, przeprowadzono remont istniejących zabawek oraz naprawiono ogrodzenie.

Wniosek 2 – Urząd Miejski zwiększył ilość miejsc parkingowych przy budynku Daszyńskiego 27.

Wniosek 3 – trwa modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych.

Wniosek 4 – zamontowano na klatkach schodowych kosze na reklamy, niestety wiele z nich zostało skradzionych. Kradzież została zgłoszona do Komendy Powiatowej Policji, sprawcy nie wykryto.

Do Komisji Wnioskowej II Części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „MAMRY” wpłynęły 4 wnioski:

1. Wykonanie parkingów i ciągów pieszych na ul. Staszica (osiedle bloki: 24, 24a, 26, 28).
2. Wykonać żywopłoty do ogrodzenia śmietników. Sprawdzić możliwość ograniczenia parkowania pojazdów przy budynku Królowej Jadwigi 13A. Wystąpić o przejście dla pieszych.
3. Zobligować Zarząd Spółdzielni do kontaktu z Urzędem Miasta w sprawie sprzątania po zwierzętach domowych.
4. Zobowiązać Zarząd Spółdzielni i Radę do rozpatrzenia ewentualnej zmiany Statutu, w zakresie zwolnienia spadkobierców z obowiązku uzupełnienia udziału do nowej wysokości.

Wniosek 1 – wykonano nową nawierzchnię ciągu jezdno-pieszego przy ul. Staszica.

Wniosek 2 – nasadzono żywopłoty przy śmietnikach, wystąpiono do Urzędu Miejskiego o wyznaczenie przejścia dla pieszych.

Wniosek 3 – Urząd Miejski postawił 3 dystrybutory z woreczkami na psie odchody na naszych zasobach.

Wniosek 4 – przygotowano zmianę Statutu w tym zakresie i przekazano do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie w 2017 r.

1.2.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza w 2016 r. pracowała na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 15.12.2015 r. Uchwałą nr 33/2015.

Rada Nadzorcza pracowała w 9. osobowym składzie. Zgodnie z postanowieniami Statutu Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. W 2016 r. Rada odbyła 5 posiedzeń na których podjęła 27 uchwał.

1.2.3. Zarząd Spółdzielni

Zarząd w 2016 r. odbył 11 posiedzeń, podejmując 248 uchwał. Rada Nadzorcza wspólnie z Komisją Rewizyjną dokonywały oceny i analizy planowanych i wykonanych przez Zarząd Spółdzielni zadań.

W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub własność jej członków, a także buduje budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokalu.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawo Spółdzielcze nakładają na administrację Spółdzielni coraz większy zakres obowiązków i prac, a Zarząd ma na uwadze stałe obniżanie kosztów. W dalszym ciągu poszukujemy rozwiązań zmniejszających koszty poprzez zatrudnianie praktykantów i stażystów. Grupa konserwatorów pozostaje na stałym poziomie, który osiągnął minimum, aby zapewnić Państwu fachową obsługę przy stale rosnących zadaniach. Zarząd Spółdzielni zapewnia jednak, że nie powinno to rzutować na jakość świadczonych usług.

1.3. Zatrudnienie

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 34/2015 z dnia 15.12.2015 r. zatwierdzono strukturę organizacyjną Spółdzielni na rok 2016, która przewidywała zatrudnienie 32 osób (w tym 2 osoby zatrudnione na ½ etatu) na 31 etatach. Na dzień 31.12.2016 r. zatrudnionych było 30 osób na 29 etatach.

2. Zarządzanie zasobami Spółdzielni oraz wyniki finansowe

Zbiorcze zestawienie kosztów i wpływów, wynik działalności za I-XII 2016 r.

Działalność SM	Wynik 2015 do rozliczenia	KOSZTY I – XII 2016	WPLYWY I – XII 2016	WYNIK I – XII 2016	WYNIK 2016 MEDIA
1. Eksploatacja zasobów SM – budynki mieszkalne	323.822,54	6.488.976,05	6.928.356,44	323.822,54 439.380,39	
1a. Eksploatacja lokali użytkowych i garaży		805.756,65	1.114.583,30	308.826,65	
2. Pawilon usługowy		155.658,45	170.013,24	14.354,79	
3. ZK- usł. zewnętrzne ZK- obr. wewnętrzne		1.073.696,13	5.743,51 16.918,68 1.073.696,13	5.743,51 16.918,68 0	
4. Wywóz nieczystości	8,44	882.027,03	881.953,68		-64,91
5. Woda i kanalizacja	234.525,90	1.983.494,50	2.177.322,09		428.353,49
6. Centralne ogrzewanie	-8.090,84 -43,51	3.908.956,85	5.966.139,70		2.049.048,50
7. Ciepła woda PEC	0	1.487.576,27	1.501.480,42		13.904,15
8. Gaz zbiorczy	52.214,18	379.710,32	497.372,66		169.876,52
9. Koszty ogólne - eksploatacja		1.173.607,00	1.173.607,00	0	
10. Koszty ogólne - inwestycje		243.201,71	243.201,71	0	
11. Opłaty członkowskie			2.056,88	2.056,88	
12. Media w lokalach użytk.		231.528,01	231.528,01	0	
13. Sprzedaż lokali		208.207,37	225.115,23	16.907,86	
14. Działalność finansowa i oper.		168.456,63	525.702,44	357.245,81	
R A Z E M	602.436,71	19.190.852,97	22.734.791,12	GZM 763.202,93 CIT 722.054,18	2.661.117,75

Przedstawiona analiza jest oceną sytuacji finansowej Spółdzielni za okres I - XII 2016 w skali całych zasobów (wyniki łączne dla wszystkich nieruchomości).

Porównano poniesione koszty i uzyskane wpływy w poszczególnych rodzajach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności:

1. W wyniku rozliczenia kosztów i opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych uzyskano poniższe wyniki:
- wynik rozliczenia budynków mieszkalnych - GZM (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) – plus 439.380,39 zł, który jest sumą wyników indywidualnych poszczególnych nieruchomości. Uzyskany wynik GZM stanowi rezerwę na pokrycie kosztów następnego okresu.
 - wynik rozliczenia pozostałych zasobów spółdzielni – plus 308.826,65 zł stanowiący element wyniku bilansowego, wg poniższej tabeli:

<u>Lokale użytkowe i garaże</u>	Wynik I-XII 2016
1. garaże własnościowe	-1.807,48
2. garaże - dzierżawa	2.888,88
3. garaże - najem	13.275,91
4. lokale użytkowe własnościowe	-708,66
5. lokale użytkowe - najem	261.321,11
6. lokale użytkowe - Jagiełły 1	25.430,71
7. dzierżawa terenów	8.426,18
8. media w lokalach użytkowych	0
9. energia elektryczna w węzłach PEC	0
RAZEM :	308.826,65

2. Wynik rozliczenia pawilonu usługowo – hotelowego wynosi plus 14.354,79 zł.
- Uzyskane wpływy z działalności polegającej na wynajmowaniu lokali użytkowych i pokoi hotelowych w łącznej wysokości 170.013,24 zł pokryły koszty utrzymania pawilonu usługowego przy ul. Kościuszki 31 w wysokości 155.658,45 zł.
3. Uzyskano dodatni wynik rozliczenia ZK w kwocie 22.662,19 zł.
- Głównym źródłem dochodu jest wynajem terenu bazy pod miejsca postojowe oraz świadczenie odpłatnych usług lokatorskich. Pozostałe usługi wykonywane przez ZK w zakresie konserwacji i remontów w łącznej wysokości 1.073.696,13 zł zostały rozliczane po kosztach własnych (bez zysku). W ramach powyższej kwoty ZK wykonał usługi konserwacyjne finansowane z opłaty eksploatacyjnej o wartości 782.919,83 zł (70 % kwoty wykonanych usług) oraz remonty finansowane z funduszu remontowego, głównie montaż lamp z czujnikiem ruchu oraz renowację terenów zielonych na łączną kwotę 250.846,76 zł (23% kwoty wykonanych usług).

4. Poniesione koszty ogólne zarządzania w wysokości 1.416.808,71 zł rozliczono w całości wg struktury sprzedaży usług świadczonych przez Spółdzielnię. W ciężar kosztów inwestycji zaliczono kwotę 243.201,71 zł (17,5 % kosztów ogólnych), a pozostała kwota 1.172.607,00 zł została sfinansowana z działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie mieszkań pokryły koszty zarządzania w 63 %, lokale użytkowe i garaże 9 %, ZK 9 %, a pawilon usługowy 1,5 %.

Rzeczywisty koszt zarządzania i obsługi administracyjnej wynosi 0,60 zł/m². W związku z prowadzeniem innych rodzajów działalności poza działalnością eksploatacyjną, koszt obsługi administracyjnej przypadający na członków Spółdzielni wynosi 0,41 zł/m².

5. W rozliczeniu kosztów i wpływów z tytułu zimnej wody uzyskano wynik dodatni w wysokości 428.353,49 zł. Poprawa sytuacji nastąpiła w związku z przeprowadzoną wymianą wodomierzy i przejściem na odczyt radiowy. Współczynnik rozbieżności wynikający z różnicy pomiędzy odczytem zużycia wody wg wodomierzy indywidualnych, a odczytem wodomierza głównego na budynku znacznie się poprawił i wynosi 5,6 % całkowitego zużycia wody (w latach poprzednich współczynnik rozbieżności przekraczał 18 % powodując bardzo duże niedobory opłat w stosunku do ponoszonych kosztów zużytej wody). Współczynnik niedoboru w wysokości 5,6% to 13.690 m³ wody o wartości 110.000,00 zł, która nie została odczytana na wodomierzach indywidualnych, pomimo że jej przepływ zarejestrowały wodomierze budynkowe. Kwota niedoboru wraz z kwotą abonamentu PWiK w wysokości 21.177,84 zł jest finansowana z opłaty stałej, pobieranej w rachunkach za zużycie wody w mieszkaniach lokatorów, której wartość za I-XII 2016 wyniosła 325.073,28 zł. Pozostała kwota opłaty stałej w wysokości 193.827,59 zł jest kumulowana na kolejną wymianę wodomierzy powiększając stan funduszu z kwoty 234.525,90 z dnia 1.01.2016 do kwoty 428.353,49 zł na dzień 31.12.2016 roku.

6. Ponownie bardzo korzystny wynik uzyskano w rozliczeniu energii cieplnej.

Wyniki dodatnie uzyskano zarówno w rozliczeniu centralnego ogrzewania jak i ciepłej wody. Kwota nadpłaty na dzień 31.12.2016 r wynosi 2.062.952,65 zł wg indywidualnych rozliczeń kosztów i wpływów poszczególnych budynków. Powodem powstania tak korzystnego wyniku było obniżenie cen za energię cieplną, łagodna zima i możliwość regulacji przepływu ciepła w sieci w zależności

od temperatur zewnętrznych, a także wymierne skutki docieplenia budynków oraz montażu wodomierzy ze zdalnym odczytem, które umożliwiły uzyskanie realnych odczytów zużycia ciepłej wody we wszystkich mieszkaniach opomiarowanych.

7. W rozliczeniu gazu zbiorczego na dzień 31.12.2016 roku uzyskano wynik dodatni w wysokości 169.876,52 zł. Wynik poprawił się w związku z przeprowadzoną od dnia 1.07.2014 roku podwyżką stawek opłat w większości nieruchomości. Aktualne stawki opłat za gaz zbiorczy zapewniają pokrycie rzeczywistych, bieżących kosztów gazu i zlikwidowanie wyniku ujemnego z poprzedniego okresu.
8. Wynik dodatni w wysokości 16.907,86 zł uzyskano z działalności deweloperskiej w zakresie sprzedaży lokali z zakończonej inwestycji, dla których podpisano akty notarialne w 2016 roku. Wynik stanowi różnicę pomiędzy wartością sprzedanych lokali a kosztem ich wybudowania.
9. Wynik dodatni w wysokości 357.245,81 zł uzyskano również z działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni polegającej głównie na lokowaniu wolnych środków pieniężnych z rachunków bankowych oraz egzekwowanie kar umownych od wykonawców, a także rocznym rozliczeniu struktury VAT oraz odpisów aktualizujących należności Spółdzielni.

Wynik bilansowy brutto w analizowanym okresie I – XII 2016 roku wyniósł:

- wynik GZM za 2015 (B.O. 1.01.2016) – plus 323.822,54 zł
- wynik GZM za okres I – XII 2016 – plus 439.389,39 zł

-
- wynik na pozostałej działalności Spółdzielni – plus 722.054,18 zł brutto
 - podatek dochodowy od osób prawnych – 67.555,00 zł
 - wynik na pozostałej działalności Spółdzielni – 654.499,18 zł netto – do podziału przez Walne Zgromadzenie

- Wynik rozliczenia z tytułu mediów na dzień 31.12.2016 r. - plus 2.661.117,75 zł.

Sytuację finansową Spółdzielni za okres I – XII 2016 rok należy ocenić pozytywnie.

3. Remonty zasobów spółdzielczych

Gospodarka remontowa w 2016 roku była prowadzona zgodnie z planami działań podjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni i w oparciu o właściwe regulaminy wewnętrzne.

W ramach remontów zasobów mieszkaniowych w 2016 r. wykonano:

Remonty	Plan 2016	Plan 2016 wg aneksu nr 2	Rozliczenie I-XII 2016	% planu
1. Remont klatek schodowych	199.000	199.200	199.200,00	100%
- Wodociągowa 9	48.500	48.600		
- Kościuszki 18	68.000	68.200		
- Olsztyńska 4	82.500	82.400		
2. Docieplenie budynków metodą lekką moką:	1.800.000	1.580.222	1.573.464,84	100%
- Olsztyńska 6	320.000	323.587	320.520,31	
- Olsztyńska 8	320.000	288.502	285.435,89	
- Olsztyńska 10	320.000	286.100	287.049,38	
- Jagiełły 14	840.000	682.032	654.715,06	
			25.744,20	
3. Roboty drogowe	120.000	120.000	44.659,50	37%
4. Zagospodarowanie terenu, parkingi – Smętka - Wodociągowa	480.000	450.000	415.684,34	92%
5. Zagospodarowanie terenu, zieleń – Staszica 24 - 32	300.000	620.000	327.400,83	53%
6. Remont sprzętu zabawowego, renowacja terenów zielonych, nawierzchni placów zabaw i chodników	100.000	80.000	0	0
7. Remont balkonów, tarasów, podestów i wejść do budynków	135.000	135.000	54.642,35	40%
8. Remonty instalacji sanitarnych	150.000	150.000	119.167,22	80%
9. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	80.000	60.578	33.026,51	60%
			3.933,52	
10. Zespół konserwatorów SM	250.000	250.000	250.846,76	100%
11. Fundusz rezerwowy – roboty awaryjne	186.000	155.000	113.369,09	80%
12. Lokal użytkowy – Królowej Jadwigi 3a			12.431,82	

Poza wymienionymi powyżej remontami wykonano bardzo wiele drobnych prac naprawczych, bieżących konserwacji, roboty malarskie, tynkarskie i drogowe, doraźne doszczelnianie pokryć dachowych, obróbek blacharskich, usuwano usterki na instalacjach wentylacyjnych i spalinowych oraz wiele innych.

3.1. Plan robót remontowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry” na rok 2017

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 13.10.2016 r. Uchwałą nr 16/2016 przyjęła projekt planu robót remontowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry” na rok 2017. Na posiedzeniu 13.10.2016 r. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 16/2016 przyjęła bez zmian projekt planu robót remontowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry” na rok 2017, który przedstawia się następująco:

L.p.	Adres obiektu opis oraz zakres robót	koszt	uwagi
1	2	3	4
1	Remont klatek schodowych piwnic pomieszczeń ogólnego użytku (14000 zł/kl. schod.)		
	• Sikorskiego 2 - 1kl.'08	14000	
	• Wodociągowa 11 -4kl.'07	56000	
	• Olsztyńska 1 – 5 kl.'06	70000	
	• Olsztyńska 3 – 5 kl.'06	70000	
	• Olsztyńska 5 – 5 kl.'06	70000	
	• Olsztyńska 7 – 5 kl.'06	70000	
	• Jagiełły 10 -3kl.'07	42000	
	• Jagiełły 10a -1kl.'07	8000	
	• Jagiełły 12 -2kl.'07	28000	
	RAZEM :	428000	
2	Docieplenie ścian metodą lekką-mokrą tynk silikatowo-silikonowy		
	• Kazimierza Wielkiego 8	500000	DT
	• Olsztyńska 4 ściana południowa , w tym balkony, strop piwnic	450000	DT
	RAZEM :	950000	
3	Roboty drogowe (remonty cząstkowe nawierzchni) – zasoby Sp-ni	150000	
4	Zagospodarowanie terenu, utwardzenie działki przy budynkach	1162000	
5	Remont sprzętu zabawowego, renowacja zieleni, drobne naprawy chodników, nawierzchni placów zabaw, wymiana piasku w piaskownicach	100000	
6	Remont balkonów, tarasów, podestów i schodów wejściowych do budynków	100000	
7	Kościuszki 22 – przebudowa wiatrolapu	30000	
8	Remont instalacji elektrycznych, sanitarnych, gazowych	150000	
9	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach (montaż i materiały pomocnicze) (promesy dla zakładów)	80000	
10	Zespół Konserwatorów	250000	
	R A Z E M	3400000	

4. Zaległości i zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych

Zaległości czynszowe (per saldo) wg stanu na dzień 1.01.2016 roku wynosiły 909.767,47 zł. Powyższa kwota stanowiła 4,9 % rocznego naliczenia czynszowego, a 58 % naliczenia miesięcznego z 2015 roku.

Zaległości czynszowe (per saldo) wg stanu na dzień 31.12.2016 roku wynoszą 692.941,97 zł, co stanowi 3,77 % rocznego naliczenia czynszowego, a 45 % naliczenia miesięcznego z 2016 roku (wskaźniki %-owe określające poziom zaległości czynszowych znacznie się poprawiły).

W okresie I – XII 2016 zaległości obniżyły się o 216.825,50 zł (23% stanu z 1.01.2016 r).

Struktura zaległości :

Zakres zaległości	Liczba mieszkań 31.12.2015	Liczba mieszkań 31.12.2016	Kwota zaległości 31.12.2015	Kwota zaległości 31.12.2016
Powyżej 10.000,00	23	19	435.174,15	382.121,63
8000,00 – 9999,00	6	4	51.050,54	33.633,91
6000,00 – 7999,00	9	5	60.916,80	36.974,86
4000,00 – 5999,00	11	6	54.509,95	29.053,20
2000,00 – 3999,00	31	32	87.481,71	93.574,20
1000,00 – 1999,00	82	88	107.435,73	117.500,62
500,00 – 999,00	159	165	113.198,59	114.731,18
OGÓLEM	321	319	909.767,47	807.589,60

Na podstawie zestawienia ustalono, że wg stanu na 31.12.2016 r. 60 % ogólnej kwoty zaległości tj., 481.783,60 zł dotyczy 34 mieszkań. Osoby te posiadają zaległości w kwotach przewyższających 4.000,00 zł.

60 % zaległości należy do 1 % mieszkań.

Zaległości w przedziale od 2.000,00 do 4.000,00 zł posiadają kolejne 32 mieszkań. Jest to kwota 93.574,20 zł, która stanowi 10 % ogólnej kwoty zaległości.

Podsumowując :

66 mieszkań (1,5 % ogólnej liczby mieszkań spółdzielni) posiada zaległości powyżej 2.000,00 zł, a ich kwota stanowi ponad 70 % ogólnej kwoty zaległości czynszowych Spółdzielni(575.000 zł).

Pozostała kwota zaległości (232.000 zł) tj. 30 % jest rozdrobniona pośród 253 mieszkania, w tym zadłużenie 165 mieszkań nie przekracza 1.000,00.

Zaległości występują w 319 mieszkaniach (8,5 %).

zaległości nie posiada 3423 mieszkań (91,5 %).

W okresie 2003 – 2016 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 834 sprawy, uzyskując nakazy zapłaty na kwotę 3.141.690,00 zł.

W 2016 r.:

- 637 sądowych nakazów zapłaty na łączną kwotę – 2.505.928,15 zł zostało całkowicie spłaconych.

- 176 sądowych nakazów zapłaty (dotyczących 68 osób) na łączną kwotę – 635.761,92 zł pozostaje w okresie spłaty, w tym:

- 44 osoby spłacają zadłużenie ratalnie (do 31.12.2016 roku spłacono 84.475,46 zł, tj., 13 %)

- 24 osoby nie spłacają zadłużenia, a ich zaległość wzrosła o kolejne 59.818,10 zł.

Do dnia 31.12.2016 roku z zasądzonej kwoty 3.141.690,00 zł zadłużone osoby spłaciły 2.590.403,00 zł (82,5 %), pozostało do spłaty 551.286,46 zł (17,5 %).

W stosunku do 45 osób prowadzone jest aktualnie postępowanie komornicze. Za pośrednictwem komornika wpłynęło do Spółdzielni 342.558,34 zł zaległego czynszu.

Od 2006 roku Spółdzielnia uzyskała 12 wyroków eksmisyjnych, 9 eksmisji przeprowadzono, 3 osoby czekają na mieszkanie socjalne.

W stosunku do 12 osób Spółdzielnia uzyskała zajęcie prawa do lokalu.

Oprócz postępowania sądowego Spółdzielnia prowadzi działania wewnątrz spółdzielcze poprzez zawieranie z dłużnikami umów ugody o ratalną spłatę zaległości czynszowych.

W 2016 roku Spółdzielnia obsługiwała 21 ugód na łączną kwotę 117.719,23 zł.

Z postanowień zawartych w ugodach wywiązuje się 18 osób (stopień spłaty – 28.586,50 zł – 24%, jedynie 3 osoby nie przestrzegają ugody, a ich zadłużenie nadal wzrasta).

Sytuację w zakresie opłacania należności czynszowych znacznie ułatwiają dodatki mieszkaniowe chociaż liczba osób pobierających dodatki ulega sukcesywnemu obniżeniu.

W roku 2006 dodatki mieszkaniowe pobierało średnio 466 osób, a ich wartość roczna wyniosła 788.520,43 zł.

W roku 2007 średnia liczba osób pobierających dodatki mieszkaniowe wynosiła 430, a pobrana kwota roczna to 776.440,64 zł.

W 2008 roku dodatki pobierało miesięcznie około 360 osób (łączna kwota pobranych dodatków mieszkaniowych w 2008 roku wyniosła 672.789,92 zł).

W 2009 roku dodatki mieszkaniowe pobierało 315 osób na łączną kwotę 594.932,14 zł.

W roku 2010 dodatki mieszkaniowe w dalszy ciąg pobierało 293 osoby na kwotę 566.837,23 zł rocznie.

W 2011 roku dodatki mieszkaniowe pobierało 280 osób na kwotę 557.893,91 zł rocznie. Kwota pobieranych dodatków w 2011 (w stosunku do 2006 r.) zmniejszyła się o ponad 230.000,00 zł rocznie (190 osób przestało pobierać dodatek mieszkaniowy).

W 2012 roku po przeprowadzonej akcji informacyjnej liczba osób pobierających dodatek wzrosła do 320.

W roku 2012 wpłynęło do Spółdzielni 606.758,71 zł (9% więcej w stosunku do analogicznego okresu roku 2011).

W 2013 roku dodatki mieszkaniowe pobierało średnio 287 osób, a do Spółdzielni z tego tytułu wpłynęło 633.111,83 zł co stanowi 3,5 % naliczenia czynszu.

W roku 2014 dodatki mieszkaniowe pobierały 254 osoby na średnią kwotę miesięczną 46.421 zł, łącznie 557.061,89 zł co stanowi 3 % rocznego wymiaru czynszu.

W 2015 roku dodatki mieszkaniowe pobierało średnio 233 osoby na kwotę miesięczną 35.538,63 zł (2,5 % czynszu miesięcznego). Łączna kwota dodatków mieszkaniowych otrzymanych w 2015 roku wynosi 459.987,23 zł.

W bieżącym roku dodatki mieszkaniowe są pobierane przez 212 osób, a ich wartość miesięczna to 32.285,30 zł. Łącznie w 2016 roku wpłynęło do Spółdzielni 417.692,91 zł z tytułu dodatków mieszkaniowych.

Specyfikacja zaległości czynszowych w okresie 2003 – 2016

Rok	Roczny wymiar czynszu	Kwota zaległości wg stanu na 31.12	% rocznego wymiaru czynszu
2003	12.852.475,00	1.087.017,80	8,5%
2004	13.096.283,87	1.052.160,12	8 %
2005	13.294.676,10	931.133,36	7 %
2006	13.578.169,58	797.223,90	5,9%
2007	13.938.244,26	691.963,08	5 %
2008	14.995.800,18	584.073,64	3,9 %
2009	15.394.000,00	573.715,36	3,7 %
2010	15.913.000,00	685.921,32	4,3%
2011	16.636.000,00	907.684,76	5,45 %
2012	17.460.800,00	938.202,23	5,3%
2013	18.108.738,80	938.741,42	5,2%
2014	18.383.862,31	927.600,76	5,0%
2015	18.583.988,28	909.767,47	4,9%
2016	18.391.354,72	692.941,97	3,77 %

Stan zaległości czynszowych w okresie od 2003 do 2009 roku sukcesywnie malał, zadłużenie obniżyło się o około 513.000,00 zł tj., o 47 % (wskaźnik kwoty zaległości do kwoty naliczonego czynszu rocznego spadł z 8,5% w 2003 roku do 3,7 % w 2009 roku). Było to tym bardziej korzystne, że w analizowanym okresie wymiar rocznego naliczenia czynszu wzrósł o 20 %.

W roku 2010 zadłużenie czynszowe nieznacznie wzrosło i stanowiło 4,3% rocznego naliczenia czynszowego.

Podobną sytuację obserwowano w 2011 roku, zadłużenie czynszowe wzrosło o kolejne 1,15 % w stosunku do ubiegłego roku.

W 2012 roku sytuacja poprawiła się w stosunku do roku poprzedniego o 0,15 %.

W 2013 roku stan zaległości czynszowych pozostał na niezmiennym poziomie (przy niewielkim zmniejszeniu wskaźnika w stosunku do naliczenia rocznego).

W 2014 roku zaległości czynszowe obniżyły się 0,2 % w stosunku do roku ubiegłego.

W 2015 roku wskaźnik zadłużenia obniżył się o 0,1 % w stosunku do roku ubiegłego, powodem spadku zadłużenia jest zaliczenie na konto opłat czynszowych lokatorów nadwyżki z rozliczenia energii cieplnej za 2014 rok.

W 2016 roku wskaźnik zadłużenia obniżył się o kolejne 1,1 % osiągając najkorzystniejszy jak dotychczas stan z 2008 roku, kiedy lokatorzy spłacali zadłużenie czynszowe w związku z przekształceniem mieszkań w odrębną własność. Główną przyczyną obniżenia zaległości czynszowych jest przekazywanie nadwyżki z rozliczenia energii cieplnej na bieżące opłaty czynszowe (na dzień 31.12.2016 roku lokatorzy posiadają nadpłatę na czynszu w wysokości około 200.000,00 zł).

Utworzenie działu obsługi mieszkańców oraz wdrożenie nowego programu windykacyjnego, dopracowanie procedury postępowania z osobą posiadającą zadłużenie (dokładne opisywanie przeprowadzonych działań windykacyjnych w stosunku do dłużnika a następnie analiza tych działań na podstawie kartoteki indywidualnej osoby zadłużonej, wprowadzenie korespondencji seryjnej wezwań i powiadomień) doprowadziło do pełnej kontroli prowadzonych spraw.

W okresie I–XII 2016 roku przeprowadzono poniższe działania windykacyjne :

- Informację o zaległościach czynszowych wysłano do 15 osób,
- wezwania do zapłaty wysłano do 379 osób,
- 170 osób otrzymało ostateczne wezwanie do zapłaty,
- podpisano ugody o ratałną spłatę zadłużenia z 21 osobami,
- złożono 56 pozwów do sądu o uzyskanie nakazu zapłaty,
- uzyskano 59 nakazów zapłaty,
- otrzymano 55 klauzul wykonalności wyroku,
- 27 spraw skierowano do komornika.

5. Zespół Konserwatorów Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry”

Podstawowe roboty i usługi remontowo-budowlane, roboty naprawczo konserwacyjne na rzecz zasobów mieszkaniowych i terenów osiedlowych ujęte w corocznie opracowanym planie remontów prowadzone są przez jednostkę wykonawstwa własnego - Zespół Konserwatorów (ZK) Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry”.

KOSZTY ZK	Koszty 2014	Koszty 2015	Plan 2016	Koszty 2016	%
1.Płace i narzuty	728.719,68	639.357,04	690.000	663.175,17	96%
2.Materiały	172.135,52	272.654,15	200.000	207.349,67	104%
3.Środki czystości i biurowe	4.254,48	4.672,74	5.000	1.945,65	40%
4.Amortyzacja	2.146,06	2.146,06	2.150	2.146,06	100%
5.Koszty Zarządu i administracji	160.264,22	132.475,18	121.610	125.575,95	103%
6.Pozostałe	65.797,15	72.767,39	72.700	73.503,63	101%
w tym:					
-utrzymanie bazy	33.574,97	37.561,64	36.000	31.255,08	87%
-opłaty miejskie	16.127,59	16.127,59	16.500	15.768,20	95%
-transport	8.799,46	12.174,63	14.300	6.168,20	43%
-inne	7.295,13	6.903,53	5.900	20.312,15	350%
R a z e m :	1.133.317,11	1.124.072,56	1.091.460	1.073.696,13	98,0%

	Usługi 2014	Plan usług 2015	Plan 2016	Usługi 2016	%
1.usł.lokatorskie	6.125,81	6.000	8.000	5.743,51	1%
2.usł.remontowe	254.128,46	250.000	250.000	250.846,76	23%
3.usł.inwestycyjne	0	0			
4.usł.konserwacyjne	831.951,83	785.600	800.000	782.919,83	70%
5.remont inst. gazowej	42.915,14	40.000	40.000	39.929,54	4%
6.usł.wywozu nieczystości	0	0			0%
7.wynajem miejsc postojowych	17.048,76	17.000	16.600	16.918,68	2%
R a z e m :	1.152.170,00	1.098.600	1.114.600	1.096.358,32	100%

WYNIK	23.229,72	17.000	23.140	22.662,19	
--------------	------------------	---------------	--------	-----------	--

Koszty funkcjonowania ZK w 2016 r. wyniosły 1.073.696,13 zł. Koszty rzeczywiste stanowią 98 % kosztów zaplanowanych na 2016 rok. Koszty zawierają nakłady jednorazowe poniesione na montaż bramy wjazdowej i pilotów (13.841,15 zł).

W ramach świadczonych usług konserwatorzy Spółdzielni wykonali głównie konserwacje ogólne na kwotę 782.919,83 zł, konserwacje instalacji gazowej na kwotę 39.929,54 zł,

remonty finansowane z funduszu remontowego w kwocie 250.846,76 zł oraz w niewielkim stopniu usługi w mieszkaniach lokatorów. Koszty funkcjonowania ZK są finansowane również z dochodów uzyskiwanych z wynajmu terenu bazy na miejsca postojowe. W roku 2016 uzyskana z tego tytułu kwota wyniosła 16.918,68 zł. Wynik poniesionych kosztów i uzyskanych wpływów w okresie I - XII 2016 jest dodatni i wynosi 22.662,19 zł.

6. Sprawy członkowsko mieszkaniowe

Mieszkania w zasobach spółdzielczych są przedmiotem obrotu, zamiany, dziedziczenia, spadkobrania, przenoszenia praw własnościowych do mieszkań lokatorskich oraz przekształcania praw spółdzielczych własnościowych w odrębną własność.

W 2016 roku przekształcono w odrębną własność 29 mieszkań i 5 garaży.

7. Działalność inwestycyjna

W 2016 r. kontynuowana była budowa budynku przy ul. Konarskiego (budynek 2-klatkowy, 4-kondygnacyjny, 12 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe, 5 garaży, 2 pomieszczenia gospodarcze, 12 piwnic, 4 strychy).

W grudniu 2016 r. zakończono budowę budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 18 (budynek 2-klatkowy, 4-kondygnacyjny, 31 lokale mieszkalne, 14 garaży i 19 piwnic).

8. Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry” w Giżycku informuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, że Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku w okresie od 01.10.2014 do 21.11.2014 r. przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni obejmującą całokształt działalności za okres 01.01.2011 r. do 31.12.2013 r.

Mając na uwadze dalsze doskonalenie pracy Spółdzielni w oparciu o ustalenia Związek Rewizyjny przedłożył następujące wnioski polustracyjne:

1. Dostosować zapisy regulaminu Rady Nadzorczej do ostatnio dokonanych zmian w statucie Spółdzielni w zakresie składu osobowego Rady.

2. Kontynuować wszystkie dozwolone prawem środki działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za lokale użytkowe.
3. Dokonywać corocznej inwentaryzacji środków trwałych w budowie (inwestycji) zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.

Zarząd informuje, że powyższe wnioski zostały zrealizowane i będą kontynuowane w kolejnych latach.

9. Kontrole działalności Spółdzielni

Dnia 21.04.2016 r. Iwona Pieńkowska i Urszula Pobożna z PKO BP w Olsztynie przeprowadziły kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową MAMRY ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W wyniku kontroli stwierdzono, że:

1. Ewidencja analityczna zawiera elementy zgodne z art. 4 ust. 5 ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.
2. Operacje księgowe ewidencjonowane są zgodnie wyciągami bankowymi.
3. Stany zadłużeń na dzień 31.03.2015 r., 30.06.2015 r., 30.09.2015 r., 31.12.2015 r. i 31.03.2016 r. w ewidencji analitycznej zgodne są z ewidencją syntetyczną zaewidencjonowaną w Banku, na poszczególnych kontach.
4. Wysokość spłaty wymaganych rat kwartalnych wyznaczona jest prawidłowo zgodnie z obowiązującymi przepisami, w podziale na ratę kapitałową i odsetkową.
5. Naliczanie odsetek od zadłużenia wobec banku dla badanych lokali jest prawidłowe.
Zastosowany wykup odsetek jest zasadny, zaewidencjonowany na zadłużeniach przypadających na przedmiotowe lokale pod odpowiednimi datami i w prawidłowej wysokości.
6. Oprocentowanie zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa zostało prawidłowo naliczone i anulowane.

Spółdzielnia wywiązała się z obowiązku powiadomienia swoich członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, o przypadającym na poszczególne lokale stanie zadłużenia na 31.12.2015 r. W aktach Spółdzielni znajdują się kopie informacji sporządzonych dla poszczególnych lokali z datą 28.01.2016 r.

10. Program realizowany z funduszy europejskich.

Projekt „Rewitalizacja i humanizacja budynków mieszkalnych z wielkiej płyty: Królowej Jadwigi 3, 3a, 5, 7, 7a, 7b, 7c w Giżycku”, w ramach konkursu 09/10/4.1.1, nr WND-RPWM.04.01.01-28-033/11.

Projekt obejmował termomodernizację następujących budynków wykonaną w 2013:

- Królowej Jadwigi 3
- Królowej Jadwigi 3a
- Królowej Jadwigi 5
- Królowej Jadwigi 7
- Królowej Jadwigi 7a,
- Królowej Jadwigi 7b,
- Królowej Jadwigi 7c.

Zgodnie z Aneksem z dnia 17.03.2014 r. ostateczne wartości projektu wyniosły:

- Całkowita wartość projektu – 911 093,90 zł
- Wkład własny (w tym koszty niekwalifikowane) – 516 499,16 zł
- Dofinansowanie – 394 594,74 zł.

Dnia 16.12.2016 r. zakończył się trwający 3 lata okres trwałości projektu. Zgodnie z umową o dofinansowanie projektu konieczne było przeprowadzenie audytu zewnętrznego projektu najwcześniej 3 miesiące przed upływem tego okresu. Audytor zewnętrzny dokonał w dniach 24.10.2016 – 02.11.2016 r. szczegółowej kontroli wszystkich elementów dotyczących projektu. W raporcie stwierdził, że wskaźniki rezultatu i produktu osiągnięte w wyniku przeprowadzonych prac dociepleniowych zostały utrzymane, projekt nie uległ modyfikacjom, a tym samym nie stwierdził żadnych nieprawidłowości.

11. Kierunki rozwoju i działalności Spółdzielni na 2017 r.

1. Zarząd Spółdzielni realizując przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wnioski członków Spółdzielni będzie kontynuował zawieranie umów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali.
2. Kontynuowana będzie budowa budynku przy ul. Konarskiego (budynek 2-klatkowy, 4-kondygnacyjny, 12 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe, 5 garaży, 2 pomieszczenia gospodarcze, 12 piwnic. Przekazanie budynku do użytku planowane jest na koniec maja 2017 r.
3. Rozpoczęta zostanie budowa budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego (budynek 2-klatkowy, 5-kondygnacyjny, 50 lokali mieszkalnych, 22 garaże, 8 miejsc postojowych, 1 pomieszczenie gospodarcze i 15 piwnic, z windami).
4. Zlecone będą prace koncepcyjne nad zagospodarowaniem działki przy ul. Wodociągowej – budynki mieszkalne z usługami na parterze (sklepy i inne usługi).
5. Prowadzone będą prace projektowe związane z opracowywaniem koncepcji na zagospodarowanie terenów pod nowe realizacje przy ul. Daszyńskiego (dawna baza ZBR).
6. Realizowane będą zadania zawarte w planie remontów na 2017 rok
7. Kontynuowane będą działania w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni, a w szczególności chodniki, ulice itp. oraz tereny zielone.
8. Od dnia 1 czerwca 2015 r. działa system E-USŁUGI. Dostęp do systemu możliwy jest przez stronę internetową Spółdzielni www.smmamry.pl po podaniu danych uwierzytelniających, tj. identyfikatora i hasła. System ma na celu umożliwienie lokatorom wglądu do stanów rozrachunków dotyczących lokalu oraz innych informacji udostępnianych przez Spółdzielnię, bez potrzeby bezpośredniego kontaktu w siedzibie Spółdzielni.
9. Podejmowane będą działania wpływające na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni. Planujemy przeorganizować działalność Grupy Konserwatorów zmierzając do większej mobilności i skuteczności w działaniu.

Szanowni Państwo w wyniku podejmowanych inicjatyw i przedsięwzięć coraz częściej Spółdzielnia postrzegana jest jako instytucja nowoczesna, atrakcyjna nie tylko pod względem zarządzania, inwestowania, ale i potencjalnego zamieszkania.

Kończąc, pragnę podziękować w imieniu Zarządu Radzie Nadzorczej Spółdzielni, Przewodniczącemu za współpracę, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów naszej społeczności, pracownikom Spółdzielni za bieżącą realizację zadań oraz utrzymywanie zasobów w pełnej sprawności technicznej.

Proszę o przyjęcie sprawozdania i udzielenie Zarządowi absolutorium za 2016 rok.

Zarząd SM „Mamry”