

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZGORZELCU Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu prowadzi swoją działalność według norm prawnych obowiązujących spółdzielczość mieszkaniową, a także prawa wewnętrznego- statutu Spółdzielni, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu realizując statutowy obowiązek przedstawia Członkom doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2015 roku i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni.

Sprawozdanie zawiera następujące informacje.

- I. Informacje wstępne.
- II. Stan organizacyjny Spółdzielni.
 - 1. Walne Zgromadzenie.
 - 3. Rada Nadzorcza.
 - 4. Zarząd.
- III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- IV. Stan członków i kandydatów oraz zatrudnienie na dzień 31.12.2015 roku.
- V. Sprawozdanie działu finansowo-księgowego dotyczące wyniku finansowego oraz stan aktywów i pasywów na dzień 31.12.2015 roku.
- VI. Zaległości czynszowe.
- VII. Informacja z realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia z 2015 roku i lustracji.
- VIII. Informacje końcowe.

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu została zarejestrowana jako spółdzielnia w rejestrze sądowym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze 31.01.1966 roku.

W dniu 23.07.2002 roku Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000124070.

Zgodnie z zapisami w rejestrze przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- 2/ gospodarka lokalami użytkowymi i garażami oraz zarządzanie majątkiem własnym,
- 3/ nabywanie potrzebnych terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 4/ budowanie lub nabywanie domów mieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkania przydzielane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oraz infrastruktury,

- 5/ budowanie domów jednorodzinnych w zabudowie zwartej i indywidualnych w celu późniejszego przeniesienia ich własności na rzecz członków ,
- 6/ budowanie lokali użytkowych i garaży celem przydzielania członkom na warunkach spółdzielczego prawa do tych lokali i garaży lub oddawania w najem innym osobom,
- 7/ budowanie , na podstawie szczególnych przepisów o finansowaniu budownictwa mieszkaniowego , domów mieszkalnych przeznaczonych do zamieszkania na podstawie umowy najmu,
- 8/ oddawanie do okresowego używania, na podstawie umowy najmu, lokali mieszkalnych czasowo wolnych oraz lokali o obniżonym standardzie ,
- 9/ prowadzenie zakładu remontowo – budowlanego i produkcji pomocniczej,
- 10/ wykonywanie materiałów budowlanych,
- 11/ wykonywanie usług i robót budowlanych,
- 12/ usługi w zakresie administracji zleconej.

II. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze, z póź. zm. i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku, z póź. zm. oraz statutu.

Organami Spółdzielni są:

Walne Zgromadzenie
Rada Nadzorcza
Zarząd

Rolę uchwałodawczą i nadzorczą sprawują:

Walne Zgromadzenie
Rada Nadzorcza

Rolę wykonawczą sprawuje Zarząd.

W roku 2015 Walne Zgromadzenie odbyło się w 7 częściach na których podjęto 6 uchwał.

Poniżej przedstawiono Rejestr Uchwał Walnego Zgromadzenia 2015 rok wraz z wynikami głosowań:

Uchwała nr 1 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2015 roku sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2014 rok.

łącznie głosowało 95 , za 85 , przeciw 2 , wstrzymało się 8 ,

Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 2 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2015 roku sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2014 rok.

łącznie głosowało 94 ,za 83 , przeciw 2 , wstrzymało się 9 ,

Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2014 rok.

łącznie głosowało 97 , za 86 , przeciw 1 , wstrzymało się 10,

Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 4 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2015 roku w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2014 rok.

łącznie głosowało 94 , za 88 , przeciw 0 , wstrzymało się 6 ,

Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 5 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2015 roku w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2014r.

Pan Lech Detko

łącznie głosowało 94 , za 77 , przeciw 4 , wstrzymało się 13 , Absolutorium dla Pana Lecha Detko zostało udzielone.

Pani Krystyna Grabowska

łącznie głosowało 94 , za 75 , przeciw 3 , wstrzymało się 16 Absolutorium dla Pani Krystyny Grabowskiej zostało udzielone.

Pani Wiesława Jankowska

Łącznie głosowało 96 , za 92, przeciw 1, wstrzymało się 3 Absolutorium dla Pani Wiesławy Jankowskiej zostało udzielone.

Uchwała nr 6 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z 2015 roku sprawie : przyjęcia wniosków z lustracji.

Łącznie głosowało 93 , za 82 , przeciw 1 , wstrzymało się 10,

Uchwała została podjęta.

Zarząd w roku 2015 pracował w następującym składzie:

- 1.Prezes Zarządu – mgr inż. Lech Detko
- 2.Z-ca Prezesa Zarządu – Krystyna Grabowska
- 3.Z-ca Prezesa Zarządu – Główny Księgowy – mgr Wiesława Jankowska

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegiałnych decyzji.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym, określają także zakres obowiązków, uzupełniony przez Radę Nadzorczą.

Podczas 47 protokołowanych posiedzeń, jakie odbył Zarząd w roku 2015, podjęto 191 uchwał. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresu:

- spraw członkowsko-mieszkaniowych : przydziału i najmu lokali ,
- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych, termomodernizacyjnych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia,
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności,
- zabezpieczenia majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałania z organizacjami spółdzielczymi.

III. GOSPODARAKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Stan zasobów mieszkaniowych oraz liczba mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2015 roku przedstawia się następująco:

Liczba budynków -	46
Liczba mieszkań -	2.629
Liczba lokali użytkowych -	93
Liczba garaży-	174

Powierzchnia użytkowa w m ² ogółem:	144.448,78
- w tym lokale mieszkalne -	134.107,47

Liczba eksploatowanych dźwigów osobowych - 26 szt.
 Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów - 41.132,90 m²

Utrzymanie techniczne i estetyczne zasobów.

Spółdzielnia w roku 2015 podobnie jak w latach poprzednich skupiała swoją działalność głównie na prawidłowym prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podstawowe zadania tej gospodarki są niezmiennie i polegają na zapewnieniu użytkownikom lokali:

- a) dostawy mediów,
- b) podstawowych usług komunalnych oraz utrzymania właściwego stanu techniczno-estetycznego budynków i ich otoczenia,
- c) bieżącej konserwacji urządzeń, instalacji oraz remontów budynków,
- d) usuwania szkód powstałych wskutek sił zewnętrznych oraz dewastacji wyrządzonych przez różnych sprawców,
- e) racjonalne gospodarowanie środkami mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali.

Powyższe zadania realizowane są niemalże w całości przez firmy zewnętrzne, którym Spółdzielnia zleca wykonanie poszczególnych zadań.

Gospodarka remontowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonuje remonty budynków w oparciu o plan remontów. W roku 2015 plan był dwukrotnie poddawany korekcie i w końcowej wersji przewidywał wykonanie remontów na kwotę 2.139.282 zł. Natomiast wykonanie zamknęło się kwotą 2.115.079 zł.

W roku 2015 przeprowadzono następujące prace remontowe w nieruchomościach:

Nr nieruch.	Zakres robót
1 ul. Chrobrego 1-5 w Zgorzelcu	1.Wymiana ławek i koszy przed budynkiem. 2.Remont kominów z izolacją
2 ul. Konarskiego 1-4 w Zgorzelcu	1.Wymiana podzielników kosztów c.o. na radiowe elektroniczne w klatkach nr 1-2. 2.Wymiana ławek przed budynkami. 3.Docieplenie stropodachu ekofibrem kl. nr 1-2.
9 ul. Warszawska 22-28 w Zgorzelcu	1.Remont pokrycia dachowego oraz wymiana obróbek blacharskich i remont kominów kl. 22-24. 2.Wykonanie dodatkowego oświetlenia przed wejściami do windy w klatce nr 28. 3.Wymiana dźwigu osobowego z 500kg na 1000 kg, wymiana drzwi przystankowych, urządzeń, lin, silnika i kabiny w klatce nr 28.
13 ul. Łużycka 28 a,b,c w Zgorzelcu	1.Remont kapitalny chodników przed budynkiem. 2.Wymiana ławek i koszy. 3.Wymiana domofonów na cyfrowe.
15 ul. Traugutta 1-2 w Zgorzelcu	1.Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i częściach wspólnych piwnic.
19 ul. Batorego 5 w Zgorzelcu	1.Wymiana aparatury domofonowej na cyfrową. 2.Wymiana ławki i kosza. 3.Wymiana oświetlenia klatki schodowej na energooszczędne.
21 ul. Boh. II AWP 10-10b w Zgorzelecu	1.Wymiana aparatury domofonowej na cyfrową w budynku.
23 ul. Kościuszki 18-22 w Zgorzelcu	1.Częściowa wymiana rynien dachowych i obróbek blacharskich na dachu budynku kl. nr 18 i 20.

24 ul. Kościuszki 24a-24e w Zgorzelcu	1.Częściowa wymiana rynien dachowych i obróbek blacharskich na dachu budynku nr 24 e.
27 ul. Kościuszki 55-61 w Zgorzelcu	1.Wykonanie drogi p. poż. przed budynkiem. 2.Wykonanie podjazdów do klatki nr 59 i 61. 3.Montaż wyłączników zasilania p.poż. 4.Wycinka drzew przed budynkiem 11 szt. 5.Nasadzenie drzew 11 sszt.
29 ul. Lubańska 27a-32 w Zgorzelcu	1.Wymiana WLZ na klatkach schodowych, zabezpieczeń przedlicznikowych oraz tablic bezpiecznikowych.
30 ul. Lubańska 45-51a w Zgorzelcu	1.Czyszczenie chemiczne instalacji c.o. 2.Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych. 3.Wymiana zabezpieczeń przelicznikowych. 4.Wymiana ławek i koszy przed klatkami. 5.Wymiana aparatury domofonowej na cyfrową w klatkach 45,47,48,49.
31 ul. Norwida 7-18 w Zgorzelcu	1.Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych 7,8,9,10,11,12. 2.Remont kapitalny pokrycia dachowego, remont kominów (nad klatkami 13-15). 3.Wymiana WLZ na klatkach nr 13,14,15.
32 ul. Prusa 7-15 w Zgorzelcu	1.Remont kapitalny pokrycia dachowego, remont kominów (nad klatkami nr 7-9). 2.Wymiana instalacji odgromowej kl. nr 7-9.
33 ul. Wyspiańskiego 1a-c w Zgorzelcu	1.Remont kapitalny pokrycia dachowego, remont kominów nad klatkami 1a i 1b.
34 ul. Wyspiańskiego 2 w Zgorzelcu	1.Wymiana gabloty ogłoszeniowej. 2.Wymiana okien na klatce i częściach wspólnych piwnic. 3.Wymiana opraw oświetleniowych na klatce schodowej na LED.
35 ul. Wyspiańskiego 6 w Zgorzelcu	1.Remont kapitalny pokrycia dachowego jednego poziomego dachu wraz z obróbkami blacharskimi i remontem kominów.
36 ul. Wyspiańskiego 11-19 w Zgorzelcu	1.Remont kapitalny pokrycia dachowego wraz z wymianą obróbek blacharskich kl. nr 13.

37 ul. Wyspiańskiego 47-61 w Zgorzelcu	1.Wymiana ławek i koszy przed budynkiem. 2.Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych nr 47,49,51 i częściach wspólnych piwnic. 3.Remont murków oporowych z cegły klinkierowej. 4.Wymiana drzwi do komór zsypowych kl. 47-55. 5.Remont pokrycia dachowego, remont kominów, wymiana obróbek blacharskich kl. nr 57,59,61. 6.Wymiana instalacji odgromowej kl. nr 57,59,61. 7.Docieplenie ściany ponad dachem kl. 47 i 57. 8.Wymiana zabezpieczeń przelicznikowych. 9.Wymiana aparatury domofonowej na cyfrową. 10.Czyszczenie chemiczne instalacji c.o.
41 ul. Wyspiańskiego 63-75 w Zgorzelcu	1.Wykonanie nowego trawnika za budynkiem. 2.Wymiana aparatury domofonowej na cyfrową w klatkach nr 63,65,67,75. 3.Remont i malowanie klatki schodowej nr 69, korytarzy piwnic i pomieszczeń wspólnych. 4.Wymiana zabezpieczeń przelicznikowych. 5.Wykonanie dodatkowego oświetlenia przed wejściami do windy w klatce nr 73. 6.Czyszczenie chemiczne instalacji c.o. 7.Wymiana dźwigu osobowego z 500 kg na 1000 kg, wymiana drzwi przystankowych, urządzeń, lin, silnika, kabiny w klatce 73.
50 ul. Iwaszkiewicza 2-14 w Zgorzelcu	1.Wymiana zaworów podpionowych c.o. w budynku. 2.Remont i malowanie klatek schodowych oraz części wspólnych w kl. nr 10,12,14.
51 ul. Iwaszkiewicza 16-32 w Zgorzelcu	1.Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i częściach wspólnych piwnic. 2.Przycięcie koron drzew.
52 ul. Iwaszkiewicza 34-46a w Zgorzelcu	1.Wymiana gablot ogłoszeniowych. 2.Remont i malowanie klatek schodowych oraz korytarzy piwnic i pomieszczeń wspólnych. 3.Wymiana ławek i koszy przed budynkiem.

56 ul. Iwaszkiewicza 9-13 w Zgorzelcu	1.Wymiana aparatury domofonowej na cyfrową.
57 ul. Iwaszkiewicza 15-21 w Zgorzelcu	1.Projekt i wykonanie przyłącza kanalizacyjnego od lokali usługowych do ul. Skultetusa.
58 ul. Iwaszkiewicza 23-31 w Zgorzelcu	1.Projekt i wykonanie przyłącza kanalizacyjnego od lokali usługowych do ul. Skultetusa.
64 Jerzmanki 22c,d,e,f	1.Wymiana ławek przed budynkiem. 2.Wymiana domofonów na cyfrowe w budynkach. 3.Wymiana automatyki, palnika i pompy c.o. w kotłowni gazowej.
65 ul. Świerczew. 28-34a ul. Traugutta 14 ul. 8 Dywizji WP 17 w Pieńsku	1.Wymiana gablot ogłoszeniowych na ul. Świerczewskiego 28-30a. 2.Remont kapitalny pokrycia dachowego, remont kominów na ul. Świerczewskiego 32-32a. 3.Wymiana oświetlenia klatki schodowej na LED na ul. Świerczewskiego 28-30a. 4.Remont i malowanie klatek schodowych, korytarzy i części wspólnych piwnic na ul. Świerczewskiego 28-30a.
66 ul. Świerczewskiego 41-41e w Pieńsku	1.Wymiana ławek i koszy przy placu zabaw. 2.Remont parkingu od strony ulicy. 3.Wymiana pompy centralnego ogrzewania.
70 ul. Szkolna 2a-2b w Pieńsku	1.Wymiana ławki przed klatką nr 2b. 2.Wymiana aparatury na cyfrową w budynku. 3.Docieplenie stropów wiatrołapów styropapą. 4.Docieplenie stropodachu ekofibrem.
76 ul. Wyspiańskiego 21-33 w Zgorzelcu	1.Wymiana pionów i poziomów instalacji wody zimnej i kanalizacji w klatkach nr 27,29. 2.Remont kapitalny pokrycia dachowego wraz z obróbkami i remontem kominów kl. 21.

IV. STAN CZŁONKÓW I KANDYDATÓW ORAZ ZATRUDNIENIE NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU.

W roku sprawozdawczym działalność członkowsko-mieszkaniowa skupiła się na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni zamieszkałych i oczekujących w sprawach związanych z przydziałem, kupnem i zamianą mieszkań. Działalność ta dotyczyła również spadków, rozwodów, darowizn itp.

Liczba członków i kandydatów przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2015 r.
1.	Członkowie ogółem:	2584
	w tym:	
	- zamieszkali, posiadający tytuł prawny do lokali i członkowie będący współmałżonkami	2230
	- oczekujący na przydział mieszkania	303
	- posiadający lokale użytkowe i garaże	46
	- inni	5
2.	Kandydaci ogółem:	176

Lokalizacja zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa miasta/gminy	Liczba mieszkań
1.	Zgorzelec	2.324
2.	Pieńsk	281
3.	Jerzmanki	24
	Ogółem:	2629

Lokalizacja zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa miasta/gminy	Liczba mieszkań
1.	Zgorzelec	1.369
2.	Pieńsk	144
3.	Jerzmanki	21
	Ogółem:	1534

Status zajmowanych mieszkań:

ZGORZELEC – 2.324

na podstawie umowy o najem lokalu mieszkalnego	6
na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu	170
na warunkach własnościowego prawa do lokalu	1.193
na prawach odrębnej własności lokalu	955

PIEŃSK – 281

na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu	17
na warunkach własnościowego prawa do lokalu	127
na prawach odrębnej własności lokalu	137

JERZMANKI – 24

na warunkach własnościowego prawa do lokalu	21
na prawach odrębnej własności lokalu	3

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia dysponowała **dwoma mieszkaniami** do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami /w ramach realizacji roszczenia po osobach bliskich/.

Podpisano **osiemnaście** umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu w tym:

- **jedna** w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu,
- **siedemnaście** w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu.

Przeprowadzono **cztery** przetargi, które Spółdzielnia ogłosiła w sposób zgodny z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz „Regulaminem przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu” do których wygasły dotychczasowe spółdzielcze prawa.

W wyniku przeprowadzonych przetargów podpisano **cztery** umowy sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.

Łącznie do dnia **31 grudnia 2015 r.** zrealizowanych zostało **1113** wnioski o przeniesienie prawa własności lokalu w tym:

- **3** w wyniku przekształcenia najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu,
- **462** w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu,
- **627** w wyniku przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu,
- **19** w wyniku przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu,
- **2** w wyniku przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w prawo odrębnej własności lokalu,

Dział członkowsko-mieszkaniowy udziela na bieżąco informacji w sprawie realizacji składanych wniosków przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz kompletuje dokumenty w celu przedkładania ich w Kancelarii Notarialnej do sporządzenia aktów notarialnych odrębnej własności.

W ciągu roku dokonano **jednej** wzajemnej zamiany mieszkań.

Skierowano **jeden** wniosek do Rady Nadzorczej w sprawie podjęcia uchwały RN w sprawie: wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu zwłoki w uiszczaniu opłat, o których mowa a art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W związku ze spłatą całego zadłużenia w stosunku do Spółdzielni przez lokatorów Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła **dwie** uchwały uchylające w sprawie: wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Ze względu na brak działalności inwestycyjnej nie dokonuje się nowych przyjęć członkowskich.

Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni związane są jedynie z nabyciem w drodze kupna, rozvodu, spadkobrania i darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo odrębnej własności oraz w wyniku dobrowolnych zmian.

Uchwały podjęte w **2015 r.** mające wpływ na zmianę ilości członków Spółdzielni przedstawiają się następująco:

- **78** – przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- **39** – skreślenia z datą zgonu,
- **55** - wykreślenia na podstawie złożonej rezygnacji z członkostwa w wyniku zbycia, darowizny, podziału majątku wspólnego, zamiany,
- **9** – wykreślenia z grona członków Spółdzielni na skutek zbycia, darowizny, podziału majątku wspólnego, licytacji mieszkania lub zamiany, w przypadku nie złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w SM w Zgorzelcu.

Ponadto Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu podjął uchwałę w sprawie podziału lokalu mieszkalnego na dwa odrębne lokale.

Jeden z właścicieli dokonał zmiany sposobu użytkowania lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

Dział członkowsko-mieszkaniowy realizuje swoje zadania poprzez:

- realizację wniosków wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu, przedkładając je na posiedzenie Zarządu, celem podjęcia decyzji, o których zainteresowani informowani są na piśmie,
- realizację wniosków wynikającą z przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu i przygotowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia aktów notarialnych umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu celem przedłożenia w kancelarii notarialnej,
- udzielanie informacji o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, na skutek zgonów, rozwiązania małżeństwa, itp.,
- przygotowanie danych dla rzeczoznawcy majątkowego celem dokonania wyceny wartości rynkowej lokali będących w dyspozycji Spółdzielni,
- przygotowanie przetargu, dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali po przetargach, do których wygasły dotychczasowe prawa,
- udzielanie informacji pisemnych na zapytania komornicze, sądowe oraz innych instytucji uprawnionych do pozyskania danych,
- prowadzenie rejestrów: w tym wynikające ze Statutu:
 - * rejestr członków Spółdzielni
 - * rejestr ksiąg wieczystych,
 - * członków oczekujących,

- * zamiany mieszkań,
- * ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
- * zbycia lokali, obrót na rynku wtórnym,
- * rejestr garaży
- * rejestr lokali użytkowych.

ZATRUDNIENIE W SPÓŁDZIELNI NA 31.12.2015 ROKU.

L.p.	Dział	Ilość etatów na 31.12.2015 roku
1.	Zarząd, Dział fin.-księg. , członk.- mieszkaniowy, kadry, organizacyjny	16,97
2.	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	6,92
3.	Dozorcy, gospodarze domu sprzątaczk	1,75
4.	Łącznie	25,64

Stan prawny gruntów Spółdzielni .

	Grunty	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	GRUNTY ogółem stan na 31.12.	132 683,56	131 073,00	127 677,58	125 483,85	124 304,06	122 856,89
I	Grunty własne p.u. m²						
1	BO	88 781,91	84 385,91	83 027,97	82 263,75	81 162,02	79 982,23
2	uwłaszczenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	odrębna własność lokali mieszk. i użytkowych	2 960,49	1 357,94	764,22	1 101,73	1 179,79	1 361,95
4	wydzielenie SM Przy Parku	1 435,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	BZ	84 385,91	83 027,97	82 263,75	81 162,02	79 982,23	78 620,28
II	Wieczyste użytkowanie gruntów p.u. m²						
1	BO	49 010,08	48 297,65	48 045,03	45 413,83	44 321,83	44 321,83
2	Zwiększenia:	460,00	1 535,00	4 767,00	0,00	0,00	0,00

	obmiar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	scalenie / podział działek	460,00	1 535,00	4 767,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	1 172,43	1 787,62	7 398,20	1 092,00	0,00	85,22
	sprzedaż	73,00	0	2 500,00	0,00	0,00	0,00
	scalenie / podział działek	460,00	1 535,00	4 767,00	0,00	0,00	0,00
	obmiar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	odrębna własność	639,43	252,62	131,20	0,00	0,00	85,22
	wydzielenie drogi publicznej	0,00	0,00	0,00	78,00	0,00	0,00
	przeniesienie własności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	zwrot do UM	0,00	0,00	0,00	1 014,00	0,00	0,00
4	BZ	48 297,65	48 045,03	45 413,83	44 321,83	44 321,83	44 236,61

V. SPRAWOZDANIE DZIAŁU FINANSOWO-KSIĘGOWEGO

DOTYCZĄCE WYNIKU FINANSOWEGO ORAZ STAN AKTYWÓW I PASYWÓW NA DZIEŃ 31.12.2015 roku.

I. Przychody ze sprzedaży (skorygowane o wynik gzm).

Wielkość przychodów ze sprzedaży w 2015r. kształtuje się następująco:

1. Sprzedaż usług eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych	6 477 447,15 zł
2. Sprzedaż usług co i cwu	4 727 394,87 zł
3. Sprzedaż zimnej wody	1 849 477,95 zł
4. Sprzedaż usług utrzymania dźwigów	412 646,59 zł
5. Wywóz nieczystości stałych	636 390,00 zł
6. Podatki ,ubezpieczenia, wieczyste użytkowanie	388 218,33 zł
7. Pozostała sprzedaż –domofony	85 479,96 zł
8. Rozliczenie z.w. na BZ	9 960,25 zł
9. Opłaty manipulacyjne i pozostałe przychody	6 622,21 zł
Razem przychody ze sprzedaży produktów	14 593 637,31 zł
10. Sprzedaż usług wykonawstwa własnego	14 229,47 zł
11. Pozostałe przychody operacyjne	78 689,35 zł
12. Pozostałe przychody finansowe	176 090,07 zł
Ogółem przychody	14 862 646,20 zł

Planowane na 2015 rok przychody zrealizowano w 107,77% , w tym:

- przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 106,33 %
- przychody z gospodarki ciepłem w wysokości 100,58 %
- przychody z gospodarki zimną wodą w wysokości 97,34 %.

II. Koszty działalności (skorygowane o wynik gzm).

W roku 2015 Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości:

1. Koszty działalności	14 546 957,20 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne	359 628,65 zł
3. Odsetki zapłacone	23 879,05 zł

Ogółem koszty	14 930 464,90 zł
---------------	------------------

Planowane na 2015 rok koszty zrealizowano w 107,44 % , w tym :

- koszty lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 108,43 %
- koszty gospodarki ciepłem w wysokości 100,58 %
- koszty gospodarki zimną wodą w wysokości 97,34 %

Za 2015r. naliczono podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **0 zł**.

Stosownie do zapisu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (usm) Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Na pozostałej działalności Spółdzielnia uzyskała niedobór -nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie netto 67 818,70 zł.

Poniesione koszty przyjmowane są do kalkulacji opłat na okresy następne.

Zgodnie z zapisem art. 4 usm członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

III. Świadczenia socjalne.

Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, posiada regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu.

Środki pieniężne z ZFŚS znajdują się na wyodrębnionym rachunku bankowym.

Roczny odpis w roku 2015 wyniósł 28 048,37 zł .

IV. Finansowanie.

Polityka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze oraz statut Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego , na podstawie planów gospodarczo-finansowych .

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest:

- 1/ funduszami własnymi (obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe),
 - 2/ funduszem zasobów mieszkaniowych,
 - 3/ długoterminowym kredytem bankowym,
- Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego oraz termomodernizacje budynków mieszkalnych spłacane są terminowo i w pełnej wysokości wg wymaganych rat.
- Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.
- Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo i w pełnej wysokości.

V. Szczególne zdarzenia.

Nie występują szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w roku bieżącym. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

VI. Sytuacja majątkowa i finansowa.

1. Majątek trwały netto wynoszący **44 653,2 tys. zł** sfinansowany jest:

<i>L.p.</i>	<i>Tytuł</i>	<i>Kwota w tys. zł</i>	<i>Struktura %</i>
1	Wkładami mieszkaniowymi	7 799,9	17,47
2	Wkładami budowlanymi	32 100,7	71,89
3	Funduszem zasobowym	4 752,6	10,64
	R A Z E M	44 653,2	100,00

2. Ocena struktury bilansu i jego zmian:

A K T Y W A		2015		2014		Dynamika	Różnica
		Kwota	%	Kwota	%	kol. 3:5	
1	2	3	4	3	4	7	
A.	Aktywa trwałe	48 415,3	87,88	50 886,0	87,84	95,14	-2 470,7
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	44 968,1	81,62	46 663,9	80,55	96,37	-1 695,8
III.	Należności długoterminowe	3 447,2	6,26	4 222,1	7,29	81,65	-774,9

IV.	Inwestycje długoterminowe- udziały	0,0	0,00	0,0	0,00	0,00	0,0
B	Aktywa obrotowe	6 676,8	12,12	7 044,5	12,16	94,78	-367,7
I.	Zapasy	0,0	0,00	0,0	0,00		0,0
II.	Należności krótkoterminowe	1 697,5	3,08	2 287,6	3,95	74,20	-590,1
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 853,5	6,99	4 210,6	7,27	91,52	-357,1
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 125,8	2,04	546,3	0,94	206,08	579,5
	Suma aktywów	55 092,1	100,00	57 930,5	100,00	95,10	-2 838,4

P A S Y W A		2015		2014		Dynamika	
		Kwota	%	Kwota	%	kol. 3:5	
1	2	3	4	3	4	7	
A.	Kapitał(fundusz) własny	41 072,9	74,55	42 641,8	73,61	96,32	-1 568,9
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	40 080,8	72,75	41 611,6	71,83	96,32	-1 530,8
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-6 563,4	-11,91	-6 822,8	-11,78	96,20	259,4
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	7 623,3	13,84	7 737,1	13,36	98,53	-113,8
VIII.	Zysk / strata netto	-67,8	-0,12	115,9	0,20		-183,7
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 019,2	25,45	15 288,7	26,39	91,70	-1 269,5
II.	Zobowiązania długoterminowe	10 520,5	19,10	11 751,4	20,29	89,53	-1 230,9
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 171,8	5,76	2 996,4	5,17	105,85	175,4
IV.	Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	326,9	0,59	540,9	0,93	60,44	-214,0
	Suma pasywów	55 092,1	100,00	57 930,5	103,79	95,10	-2 838,4

Suma bilansowa za rok 2015 wynosi 55 092,1 tys. zł i uległa zmniejszeniu o kwotę 2 838,4 tys. zł .

Aktywa trwałe stanowią 87,88 % sumy bilansowej i wynoszą 48 415,3 tys. zł. ; uległy zmniejszeniu o 2 470,7 tys. zł. w stosunku do roku ubiegłego.

Przyczyną zmniejszenia majątku trwałego netto są m.in.:

- w 2015r. we własność wyodrębnioną przeniesiono 22 lokale mieszkalne. Zmniejszenie majątku wyniosło 628,9 tys. zł

- umorzenia zasobów mieszkaniowych , które w roku 2015 wyniosły 1 014,2 tys. zł i amortyzacja pozostałych środków na kwotę 11,4 tys. zł.
- obniżenie wartości skapitalizowanych odsetek od długoterminowych kredytów bankowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe o kwotę 774,9 tys. zł. w związku ze spłatą zobowiązań przez członków .
W 2015r. całkowitej spłaty dokonało 10 lokatorów.

Aktywa obrotowe stanowią 12,12 % sumy bilansowej i wynoszą 6 676,8 tys. zł ;

zmniejszyły się o 367,7 tys. zł w tym:

- inwestycje krótkoterminowe spadły o 357,1 tys. zł i wynoszą 3 853,5 tys. zł , co stanowi 6,99 % sumy bilansowej (z tego - środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wzrosły o 4,3 tys. zł) ,
- należności krótkoterminowe spadły o 590,1 tys. zł i wynoszą 1 697,5 tys. zł , co stanowi 3,08 % sumy bilansowej.

Kapitał własny stanowi 74,55 % sumy bilansowej i wynosi 41 072,9 tys. zł.

W pasywach bilansu nastąpiło zmniejszenie kapitału własnego o 1 568,9 tys. zł ;

z tego:

1. kapitał podstawowy zmniejszył się o 1 530,8 tys. zł.
w tym:
 - fundusz udziałowy wzrósł o 0,7 tys. zł
 - fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o 188,6 tys. zł
 - fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o 1 342,9 tys. zł.
2. kapitał zapasowy (fundusz zasobowy) zmniejszył się o 113,8 tys. zł

Zmniejszenie stanu kapitału podstawowego wynika z dokonanych przeniesień lokali w odrębną własność oraz dokonane umorzenia w 2015r.

Należne wpłaty na poczet kapitału podstawowego stanowią zadłużenie członków z tytułu ratalnej spłaty kredytu wykorzystanego na budownictwo mieszkaniowe oraz termomodernizację lokali mieszkalnych i użytkowych.

Stan nie wniesionych kapitałów na koniec roku wynosi 6 563,4 tys. zł i uległ

zmniejszeniu w stosunku do stanu na początek roku o kwotę 259,4 tys. zł.

Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2015r. wynoszą 10 520,5 tys. zł i stanowią 19,10 % sumy bilansowej ; spadły o 1 230,9 tys. zł .

- w 2015r. dokonano terminowej spłaty zobowiązań długoterminowych w wysokości 1 515,2 tys. zł. przy kapitalizacji odsetek w kwocie 284,3 tys. zł

Zobowiązania krótkoterminowe na 31.12.2015r. wynoszą 3 171,8 tys. zł i stanowią 5,76 % sumy bilansowej ; wzrosły o 175,4 tys. zł .

z tego :

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług spadły o 227,5 tys. zł. ,
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń spadły o 13,1 tys. zł
- fundusze specjalne (remontowy , ZFŚS , wkładów zaliczkowych, na spłatę kredytów BGK) wzrosły o 412,7 tys. zł .

3. Ocena przy pomocy wskaźników

- **Wskaźniki płynności** – wskaźnik powyżej jedności jest prawidłowy i informuje, iż Spółdzielnia na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania.

Wskaźnik płynności I (wskaźnik bieżącej płynności)

Wskaźnik ten określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych całą wartością aktywów obrotowych .

Wskaźnik za 2015r. uległ poprawie o 0,15 pkt. w stosunku do roku ubiegłego i wynosi 3,09 pkt. Wskaźnik ten świadczy o dużej pewności w zakresie spłaty zobowiązań.

$$\begin{array}{rcl} & \text{Majątek obrotowy ogółem} & \\ & \text{-----} & \\ & \text{Zobowiązania krótkoterminowe(bez funduszy specjalnych)} & \\ 2014\text{r.} = \frac{7\,044,5}{2\,395,7} = 2,94 & & 2015\text{r.} = \frac{6\,676,8}{2\,158,4} = 3,09 \end{array}$$

Wskaźnik płynności III (wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi)

Wskaźnik ten określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych.

$$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe(bez funduszy specjalnych)}}$$

$$2014\text{r.} = \frac{4\,210,6}{2\,395,7} = 1,76 \qquad 2015\text{r.} = \frac{3\,853,5}{2\,158,4} = 1,79$$

Wskaźnik ten w 2015r. poprawił się o 0,03 pkt. .

Wskaźnik za 2015r. na poziomie 1,79 informuje o pełnej wypłacalności Spółdzielni w zakresie spłaty zobowiązań.

Podsumowując wskaźniki płynności należy stwierdzić , że Spółdzielnia w najbliższym okresie nie będzie mieć problemów z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań.

- **Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi**

$$\frac{\text{kapitał(fundusz) własny + rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$$

$$2014\text{r.} = \frac{42\,641,8 + 0}{50\,886,0} = 0,8380 \qquad 2015\text{r.} = \frac{41\,072,9 + 0}{48\,415,3} = 0,8483$$

Wskaźnik ten w 2015r. poprawił się o 0,0103 pkt. .

- **Trwałość struktury finansowania**

$$\frac{\text{kapitał(fundusz) własny + rezerwy długoterminowe+ zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$$

$$2014\text{r.} = \frac{42\,641,8+0+11\,751,4}{57\,930,5} = 0,9389 \qquad 2015\text{r.} = \frac{41\,072,9+0+10\,520,5}{55\,092,1} = 0,9365$$

Wskaźnik ten w 2015r. obniżył się o 0,0024 pkt.

Podsumowując wskaźniki pokrycia aktywów i trwałości struktury należy stwierdzić , że ich wysoki poziom świadczy o mocnych podstawach finansowych Spółdzielni oraz o braku ryzyka niewypłacalności.

VII. Sytuacja dochodowa.

1. Ocena rachunku zysków i strat i jego zmian:

Okres	OB 2015 r.	OU 2014 r.	dynamika %
Pozycje rachunku zysków i strat	zł	zł	2015/2014
A. Przychody netto ze sprzed. i zrównane z nimi	14 607 866,78	14 080 535,08	103,75
I. Przychody netto ze sprzed. produktów	14 669 875,42	13 832 025,38	106,06
II. Zmiana stanu produktów	-237 384,30	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produkcji na własne potrzeby	14 229,47	12 898,68	110,32
IV. Przychody netto ze sprzedaży tow. i mat.	0,00	425,43	0,00
V.nadwyżka roku ubiegłego na gzm- zwiększa przychody roku obrotowego	321 884,29	557 069,88	57,78
VI.nadwyżka roku bieżącego na gzm- zmniejsza przychody roku obrotowego	-160 738,10	-321 884,29	49,94
D. Pozostałe przychody operacyjne	78 689,35	130 105,18	60,48
G. Przychody finansowe	176 090,07	202 603,77	86,91
RAZEM przychody	14 862 646,20	14 413 244,03	103,12
B. Koszty działalności operacyjnej	14 546 957,20	14 100 597,87	103,17
I. Amortyzacja	11 404,68	4 719,60	241,65
II. Zużycie materiałów i energii	6 041 730,10	5 931 393,52	101,86
III. Usługi obce	2 473 723,41	1 929 521,20	128,20
IV. Podatki i opłaty	1 452 725,59	1 434 215,14	101,29
V. Wynagrodzenia	1 761 142,72	1 636 270,33	107,63
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	314 033,36	280 155,26	112,09
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 061 552,48	3 060 469,52	100,04
VIII. Wartość sprzed .towarów i materiałów	0,00	0,00	
IX.niedobór roku ubiegłego na gzm- zwiększa koszty roku obrotowego	546 190,49	370 043,79	147,60
X.niedobór roku bieżącego na gzm- zmniejsza koszty roku obrotowego	-1 115 545,63	-546 190,49	204,24

E. Pozostałe koszty operacyjne	359 628,65	140 961,94	255,12
H. Koszty finansowe	23 879,05	0,00	
L. Podatek dochodowy	0,00	55 783,00	0,00
RAZEM koszty	14 930 464,90	14 297 342,81	104,43
zysk / strata netto	-67 818,70	115 901,22	-58,51

Analiza rachunku zysków i strat pokazuje, że Spółdzielnia w roku 2015 osiągnęła przychody z działalności operacyjnej wyższe niż przed rokiem o 527,3 tys. zł.

Koszty działalności operacyjnej były wyższe o 446,4 tys. zł w stosunku do 2014r.

Dynamika przychodów wynosi 103,75 % zaś kosztów wynosi 103,17%.

W 2015r. wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych i finansowych jest ujemny i wynosi 128,7 tys. zł.

Za 2015r. naliczono podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 0 zł.

Za 2015r. niedobór na działalności SM wynosi 67,8 tys. zł.

2. Działalność operacyjna:

* przychody ze sprzedaży produktów wraz z kosztem wytworzenia świadczeń na własne potrzeby wynoszą	14 607 866,78 zł
* przychody ze sprzedaży materiałów	0 zł

Razem przychody ze sprzedaży netto	14 607 866,78 zł
Razem koszty działalności operacyjnej	14 546 957,20 zł
= nadwyżka przychodów nad kosztami	60 909,58 zł

= poziom kosztów na sprzedaży 99,58 %

Wskaźnik ten uległ poprawie o 0,56 % w stosunku do roku poprzedniego.

3. Przychody i koszty operacyjne i finansowe

- przychody operacyjne	78 689,35 zł
w tym:	
• przychody sądowe i komornicze lokali mieszkalnych	45 053,00 zł.
• przychody sądowe i komornicze lokali użytkowych	3 298,31 zł.
• rozwiązanie odpisów aktualizujących należności (spłata zaległości)	22 460,11 zł
• pozostałe	7 877,93 zł
- koszty operacyjne	359 628,65 zł
w tym:	

• koszty opłat sądowych, komorniczych lok. mieszk.	43 043,88 zł.
• koszty opłat sądowych, komorniczych lok. użytkowe	2 559,92 zł.
• utworzenie odpisów aktualizujących należności	92 489,64 zł
• koszty zastępstwa procesowego	3 434,55 zł
• odszkodowanie zapłacone Gminie – wyrok	215 054,46 zł
• pozostałe	3 046,20 zł

- przychody finansowe 176.090,07 zł

w tym :

* otrzymane odsetki od zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych	91 872,31 zł
* otrzymane odsetki od zaległości czynszowych na lokalach użytkowych	2 746,39 zł
* otrzymane odsetki od zaległości w spłacie kredytów bankowych	965,04 zł
* otrzymane odsetki od zaległości funduszu remontowego	14 627,51 zł
* otrzymane oprocentowanie lokat pieniężnych	65 306,69 zł
* otrzymane pozostałe (odsetki : bankowe , od komornika)	572,13 zł

- koszty finansowe (odsetki – wyrok Gmina) 23 879,05 zł

Razem nadwyżka kosztów operacyjnych i finansowych nad przychodami operacyjnymi i finansowymi 128 728,28 zł

4. Straty i zyski nadzwyczajne

Zarówno w 2015r. jak i w roku poprzednim nie poniesiono strat nadzwyczajnych ani nie uzyskano zysków nadzwyczajnych.

VIII. Gospodarka funduszem remontowym.

		2012	2013	2014	2015
A	BO	250 006,25	5 627,35	202 165,15	532 014,35
B	Zwiększenia:	2 326 087,79	2 741 847,61	2 881 413,10	3 109 960,50
1	odpis w ciężar kosztów	2 154 893,54	2 496 193,24	2 792 130,58	2 926 637,84
	odpis -lokale mieszkalne,użytkowe,garaże	0,00	0,00	0,00	2 679 717,44
	odpis -lokale mieszkalne	1 928 418,43	2 250 024,64	2 545 961,98	0,00
	odpis - dźwigi	226 475,11	246 168,60	246 168,60	246.920,40
2	amortyzacja urządzeń sanitarnych	0,00	0,00	0,00	0,00
3	ponadnormatywne wykończenie mieszkań	0,00	0,00	0,00	0,00
4	regresy ubezpieczeniowe	4 089,05	4 843,98	6 518,67	6 161,07
5	podział nadwyżki bilansowej	163 163,20	234 761,24	78 859,56	115.901,22

6	przekształcenie mieszkań	0,00	0,00	0,00	0,00
7	przeksięgowanie wyniku f.remontowego lok. użyt. i garaży	0,00	0,00	0,00	57 700,70
8	inne	3 942,00	6 049,15	3 904,29	3 559,67
C	Zmniejszenia:	2 570 466,69	2 545 309,81	2 551 563,90	2 701 422,02
1	roboty dekarские	386 123,14	613 589,93	575 215,66	693 598,75
2	roboty malarskie i ogólnobudowlane	168 473,01	109 185,04	86 334,15	180 354,52
3	wymiana okien	0,00	0,00	66 735,84	272 813,54
4	remonty instalacji	1 239 317,48	728 483,04	845 977,76	588 877,05
	c.o.	663 622,97	110 949,15	272 189,51	202 413,26
	wod.-kan.	478 487,29	516 974,99	389 772,87	224 036,87
	elektryczne	97 207,22	100 558,90	184 015,38	162 426,92
	STV	0,00	0,00	0,00	0,00
5	remont dróg i chodników	142 809,62	543 144,20	379 767,26	255 660,88
6	regresy ubezpieczeniowe	0,00	0,00	2 570,50	0,00
7	przerób konserwatorów	0,00	0,00	0,00	0,00
8	remonty domofonów	51 726,74	35 751,23	55 995,35	56 650,51
9	remonty dźwigów	292 977,22	270 893,78	269 664,92	272 810,96
10	awarie	0,00	200,00	0,00	0,00
11	amortyzacja urządzeń sanitarnych	0,00	0,00	0,00	0,00
12	ponadnormatywne wykończenie mieszkań	0,00	0,00	0,00	0,00
13	opomiarowanie	0,00	0,00	0,00	0,00
14	remont hydrofornii	0,00	0,00	0,00	0,00
15	korekta wydatków - przeksięgowanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	inne	289 039,48	244 062,59	269 302,46	380 655,81
	urządzenia zabawowe	8 671,50	0,00	0,00	1 229,31
	roboty ślusarskie, wymiana drzwi	23 957,54	2 160,55	8 300,39	0,00
	uszczelnianie ścian	23 527,40	13 920,05	10 648,54	22 781,83
	zieleń- cięcie drzew, nasadzenia	0,00	0,00	25 774,62	40 497,26
	pozostałe roboty ogólnobudowlane-	232 883,04	227 981,99	224 578,91	315 894,10

	docieplenie				
	pozostałe	0,00	0,00	0,00	253,31
D	BZ	5 627,35	202 165,15	532 014,35	940 552,83

VI. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE.

W okresie sprawozdawczym tj. **od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r.** prowadzone były działania windykacyjne, stanowiące kontynuację prac prowadzonych w latach ubiegłych.

Działania te obejmowały:

- lokatorów zamieszkujących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni i zarządzanych przez Spółdzielnię (w tym w lokalach na prawie odrębnej własności),
- najemców i właścicieli lokali użytkowych,
- kontrahentów zalegających z zapłatą należności.

1. Według ewidencji księgowej na dzień 31.12.2015r.

zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i funduszu remontowego wynosiło:

- **opłaty czynszowe: 663 142,51zł** (wskaźnik zaległości 5,39 %)
 - **fundusz remontowy: 107 911,30zł** (wskaźnik zaległości 4,30 %)
- (w stosunku do roku ubiegłego zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i funduszu remontowego zmniejszyło się o łączną kwotę **153.911,08zł**)

2. W minionym okresie sprawozdawczym, dział windykacji wraz z pracownikami księgowości , systematycznie informował lokatorów i kontrahentów o występujących zaległościach oraz nadpłatach występujących na dotyczących ich kontach księgowych. **Wysyłane były ponaglenia i wezwania** nakazujące zapłatę wszelkiego rodzaju zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. **W celu zabezpieczenia należności Spółdzielni**, dział windykacji systematycznie **dokonywał potrąceń wzajemnych zobowiązań** w stosunku do osób, u których wystąpiły nadpłaty po rozliczeniu mediów, a równocześnie posiadających zaległości w płatnościach wobec Spółdzielni. Pisma w tych sprawach sporządzane były niezwłocznie po otrzymaniu wykazu rozliczeń z tyt. zużycia energii cieplnej i wody.
4. Mając na celu pomoc w terminowym regulowaniu należności czynszowych , podobnie jak w latach ubiegłych, **Spółdzielnia pośredniczyła w ubieganiu się rodzin**

najuboższych o dodatki mieszkaniowe. Jest to forma dofinansowania do opłat czynszowych ze środków pochodzących z budżetów gmin.

Korzystając z przepisów Ustawy o dodatkach mieszkaniowych, tak jak w latach ubiegłych, lokatorzy o niskich dochodach miesięcznych, po spełnieniu wymogów ustawowych, mogli ubiegać się o ten rodzaj dotacji finansowej, która ma bezpośrednio na celu pomoc w terminowym regulowaniu bieżących należności czynszowych wobec Zarządcy.

W tym zakresie, dział windykacji **sporządzał wymagane dokumenty, pomagał w wypełnianiu wniosków o dofinansowanie jak również udzielał lokatorom potrzebnych informacji o możliwościach skorzystania z tej formy pomocy finansowej.**

W okresie od miesiąca stycznia do dnia 31 grudnia 2015r. za pośrednictwem Spółdzielni **z dodatków mieszkaniowych korzystało miesięcznie około 78 rodzin.** W ciągu roku z tego tytułu Spółdzielnia otrzymała środki pieniężne w łącznej kwocie **161.137,- zł**; średniomiesięcznie **13.428,- zł.**

5. Bezpośrednio po otrzymaniu wezwań do zapłaty jak również po otrzymaniu rozliczeń mediów zawierających kwoty do dopłaty, **zalegający z zapłatą należności mogli zwrócić się w formie pisemnej o wstrzymanie działań windykacyjnych i ugodowe załatwienie sprawy wraz z możliwością zapłaty należności w ratach.** W konsekwencji pozwalało to uniknąć dochodzenia zapłaty należności na drodze sądowej, a w przypadku należności już zasądzonych, umożliwiało uniknięcie spraw komorniczych. W odpowiedzi na pisma zalegających, **zawierane były porozumienia w sprawie zapłaty zaległości. Przyjmowane były również pisemne zobowiązania dłużników do dobrowolnej spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni.**

W omawianym okresie sprawozdawczym **zawarto 56 porozumień dotyczących spłaty zaległych należności na łączną kwotę 156.797,- zł.**

6. W przypadku braku reakcji na wezwania do zapłaty oraz w sytuacji nie wywiązywania się dłużników z zawartych wcześniej porozumień, **dział windykacji kierował pozwy o zapłatę na drogę sądową.** W roku 2015, w Wydziałach Cywilnym i Gospodarczym Sądów toczyły się łącznie **117 sprawy.**

Łączna kwota dochodzonych przed Sądem należności wynosiła:

- w sprawach o zapłatę: **274.182 zł**
- w postępowaniu zabezpieczającym (wieczysto-księgowym) : **90.965zł .**

7. W przypadku niepłacenia przez dłużników należności zasądzonych prawomocnymi orzeczeniami Sądu, windykacja kierowała wnioski

o prowadzenie postępowań egzekucyjnych do Komorników Sądowych.

W roku sprawozdawczym do Kancelarii Komorniczych złożono **74 wnioski egzekucyjne**, w tym także o egzekucję z nieruchomości .

W okresie od miesiąca stycznia do 31 grudnia 2015r. toczyło się **14 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości**, mających na celu odzyskanie należności **w drodze sprzedaży licytacyjnej zadłużonych lokali**.

8. W przypadku lokali zadłużonych zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz na prawie odrębnej własności - dział windykacji prowadził **postępowania sądowe o charakterze zabezpieczającym przed Sądem Wieczysto- Księgowym**, które miały na celu zabezpieczenie roszczeń finansowych Spółdzielni **na majątku dłużników**. Działania te polegały na :
- zakładaniu ksiąg wieczystych dla zadłużonych lokali i wpisywaniu hipotek przymusowych,
 - dokonywanie innych istotnych zmian w zapisach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości należących do dłużników Spółdzielni takich jak: ujawnienia zmiany właścicieli , zmiany danych osobowych dłużników, zamknięcie ksiąg wieczystych po sprzedaży licytacyjnej nieruchomości.

W minionym roku 2015r. ze strony Spółdzielni jako wierzyciela, do Sądu Rejonowego w Zgorzelcu Wydział V Ksiąg Wieczystych złożono **21 wniosków o wpis hipotek przymusowych, mających na celu zabezpieczenie należności Spółdzielni na kwotę 90.965,-zł** .

9. **Zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi** wszyscy lokatorzy zamieszkujący w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię, zostali pisemnie powiadomieni o stanie ich kartotek opłat na dzień 31.12.2015r. Najemcy i dzierżawcy lokali użytkowych otrzymali potwierdzenia sald.

VII. INFORMACJA Z REALIZACJI WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA Z 2015 roku I LUSTRACJI.

Wnioski, które przyjęte zostały przez komisje uchwał i wniosków na Walnym Zgromadzeniu w 2015 roku oraz sposób ich realizacji .

Wniosek nr 1

1. Wymienić stopień schodowy na klatce Jerzmanki 22c.

Stopień schodowy został naprawiony.

Wniosek nr 2

W pismach dotyczących zmiany opłat zwrócić się z apelem do mieszkańców o poszanowanie mienia wspólnego.

W m-cu wrześniu 2015 roku w pismach informujących o zmianach opłat na rok 2016 Spółdzielnia wystosowała apel do mieszkańców o poszanowanie mienia wspólnego oraz informowanie administracji Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach.

Wnioski, które zostały zawarte w protokole polustracyjnym i sposób ich realizacji.

Wniosek nr 1

W celu zapewnienia realizacji przepisów art. 38 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego wprowadzać do porządku obrad Walnych Zgromadzeń punkt dotyczący rozpatrzenia wniosków polustracyjnych i podjęcia uchwały na tę okoliczność.

W celu zapewnienia realizacji przepisów art. 38 § 1 pkt 3 Prawa Spółdzielczego w roku 2015 wprowadzono do porządku obrad Walnych Zgromadzeń punkt dotyczący rozpatrzenia wniosków polustracyjnych i podjęto uchwałę nr 6/2015 w sprawie: przyjęcia wniosków z lustracji.

Wniosek nr 2

Dokonać aktualizacji wykazanych w protokole lustracji norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym.

Dokonano aktualizacji następujących regulaminów:

- uchwalono „Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu”.
- uchwalono aneks nr 7/2015 do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu”.
- uchwalono aneks nr 1/2014 do „Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu”.

Wniosek nr 3

Przedłożyć Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia regulamin określający zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, udziałów oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali.

Rada Nadzorcza uchwaliła „Regulamin rozliczenia z członkami z tytułu wkładów i udziałów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

VIII. INFORMACJE KOŃCOWE.

Szanowni Państwo.

Analizując możliwości finansowe określone w planie rzeczowo-finansowym i remontów, oraz analizę wskaźnikową sporządzoną w oparciu o dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym, w Spółdzielni nie występuje zagrożenie do kontynuacji działalności w latach następnych. W obliczu ogólnych uwarunkowań ekonomicznych należy analizować każde realizowane i planowane do realizacji przedsięwzięcie pod względem finansowym i merytorycznym. W roku ubiegłym niestety nie udało się zrealizować zaplanowanych termomodernizacji dwóch nieruchomości. Jedyną przyczyną nie wykonania Planu termomodernizacji był brak zgody wszystkich właścicieli na przeprowadzenie tych prac. Spółdzielnia jest bowiem przygotowana i ma doświadczenie w prowadzeniu takich działań. Nie rezygnujemy jednak zupełnie z wykonania tych termomodernizacji i na wniosek mieszkańców podjęliśmy kroki prawne zmierzające do pozytywnego zakończenia rozpoczętych zamierzeń.

Doceniając wysiłek i zaangażowanie mieszkańców w imieniu Zarządu pragnę podziękować tym wszystkim, którzy na bieżąco regulują zobowiązania wobec spółdzielni, troszczą się o porządek i estetykę, czują się współgospodarzami spółdzielni. To wasza postawa przyczyniła się poprawnego funkcjonowania Spółdzielni w roku ubiegłym.

Z poważaniem

ZARZĄD