

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GDYNIA W GDYNI ZA
ROK 2017**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Do rejestru spółdzielnia „Leśna Gdynia w Gdyni” wpisana została przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy w 2002r. pod Nr KRS 0000136152. Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze,
- ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- ustawę o własności lokali,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Leśna Gdynia w Gdyni,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

W 2017 roku Spółdzielnia posiadała zatwierdzoną strukturę organizacyjną oraz zatwierdzony plan rzeczowo-finansowy i remontowy, w oparciu o który podejmowane były działania w zakresie eksploatacji i remontów zasobów.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami znajdującymi się w obrębie Spółdzielni, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawie zimnej wody, energii elektrycznej i gazu,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

II. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Walne Zgromadzenie Członków – najwyższy organ Spółdzielni, do którego wyłącznej kompetencji należą zadania określone w § 24 Statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza – organ kontrolny i nadzorczy Spółdzielni, którego kompetencje reguluje § 36 Statutu Spółdzielni.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Pan Jerzy Kuźnicki - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Wiesław Olik - Członek Rady Nadzorczej

Pan Stanisław Płocki - Członek Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni – kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz a do jego kompetencji należy podejmowanie wszelkich uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności czynności unormowane w § 43 Statutu Spółdzielni.

Funkcję kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentowania jej na zewnątrz w 2017 roku pełnił jednoosobowy zarząd Spółdzielni w składzie: Mirosława Borowska.

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego poprzez podejmowanie stosownych i niezbędnych dla Spółdzielni decyzji.

Zarząd współpracował z Radą Nadzorczą, prawnikiem panią Joanna Galuba-Szkutnik i administratorem Pomorska Grupa Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Wszystkie decyzje podejmowane były w ścisłej korelacji z zatwierdzonym na 2017r. planem rzeczowo-finansowym i remontowym.

Działalność Zarządu przebiegała zgodnie z Regulaminem Zarządu.

W roku 2017 r. Zarząd Spółdzielni na cotygodniowych spotkaniach z Radą Nadzorczą i uczestnicząc w protokołowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiał sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni a dotyczyły one:

1. Sprawozdawczości rocznej finansowej oraz sprawozdawczości z działalności Zarządu Spółdzielni,
2. Realizacji planu rzeczowo finansowego przyjętego na 2017 rok - okresowe analizy i sprawozdania z wykonania planu,
3. Realizacji planu remontów, wyłaniania wykonawców, zawierania umów, sporządzania okresowych analiz z wykonania planu,
4. Windykacji zaległości w opłatach czynszowych,
5. Przygotowania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
6. Dyskusji na temat przedsięwzięć dotyczących poprawy komfortu życia mieszkańców oraz podniesienia bezpieczeństwa na terenie naszej Spółdzielni,
7. Opracowania planu rzeczowo-finansowego, remontowego na następny rok kalendarzowy.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Działalność członkowsko - mieszkaniowa prowadzona była w oparciu o obowiązujące w tym zakresie ogólne przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz spółdzielczymi.

W dokumentacji spółdzielczej na dzień 31.12.2017r. zarejestrowanych było 51 członków.

Liczba członków spółdzielni od kilku lat systematycznie maleje. Osoby nabywające lokale w naszych zasobach nie zawsze wyrażają wolę przystąpienia do Spółdzielni.

W 2017r. dominowały sprawy związane z:

- wznowieniem egzekucji komorniczej dotyczącej windykacji należności na rzecz Spółdzielni wyeksmitowanej rodziny Kuklińskich oraz egzekucji przeciwko Firmie Veco Ryszarda Pojawy, gdyż poprzednie egzekucje okazały się bezskuteczne. Działania windykacyjne w stosunku do rodziny Kuklińskich zostały ponownie wznowione w lutym 2018r. i sprawę skierowano do innego komornika. W stosunku do Ryszarda Pojawy w grudniu 2017r. wznowiono egzekucję umorzoną w grudniu 2016r.
- prowadzeniem korespondencji w sprawach członkowsko – mieszkaniowych,
- wnioskowaniem do Rady Nadzorczej o możliwość rozłożenia na raty zadłużenia dla nie członka Spółdzielni.

STATUS LOKALI MIESZKALNYCH NA 31.12.2017 R.

Status lokalu mieszkalnego	Liczba lokali	Udział w %
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	3	5%
Odrębna własność lokalu	62	95%
Łączna ilość mieszkań	65	100,00

ZASOBY SPÓŁDZIELNI STAN NA 31-12-2017 ROK

l.p	ZASOBY	JEDNOSTKA MIARY	TATRZAŃSKA	SZCZECIŃSKA	RAZEM
1.	BUDYNKI	SZT	1	1	2
2.	LOKALE MIESZKALNE	SZT	45	20	65
3.	POWIERZCHNIA SPÓŁDZIELNI	M ²	2254,20	1292,00	3.546,20
4.	KOTŁOWNIA				1

IV. OBSŁUGA SPÓŁDZIELNI

W roku 2017 Spółdzielnia była obsługiwana prawnie przez Kancelarię Radcy Prawnego Joanny Galuba-Szkutnik.

Od 01-01-2017 r do 31-12-2017 roku Spółdzielnię administrowała na podstawie umowy z dnia 01-12-2012 roku Pomorska Grupa Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni przy ul. Waszyngtona 34-36.

V. CZĘŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA

1. Informacje ogólne

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo Spółdzielcze.

Rodzaj prowadzonej działalności określa Statut Spółdzielni na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Działalność Spółdzielni opiera się na rachunku ekonomicznym, który polega na prowadzeniu prawidłowej gospodarki finansowej oraz podejmowaniu racjonalnych decyzji, które zapewniają realizację jej celów.

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w rocznym planie rzeczowo – finansowym i remontowym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą (na plan składają się określone stawki na poszczególne pozycje opłat czynszowych oraz plan prac remontowych na dany rok)

W realizacji swych zadań Spółdzielnia przestrzegala pełnego pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi i nie stwierdzono zagrozenia wpływającego na kondycję finansową Spółdzielni.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne. Stan środków pieniężnych pozwala na realizację bieżących zobowiązań za dostawy, roboty i usługi. Spółdzielnia terminowo realizuje również zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego, Urzędu Miejskiego, jak i Z.U.S.

Decyzja o sposobie przeznaczenia nadwyżki bilansowej na zwiększenie funduszy Spółdzielni należy do Walnego Zgromadzenia Członków poprzez podjęcie stosownej Uchwały.

Suma bilansowa w Aktywach i Pasywach na 31-12-2017 rok zamyka się kwotą **308 093,32 zł**

Różnica między kosztami i przychodami (zysk) to w 2017 roku kwota **5 372,95 zł**

Dzięki bieżącym przeglądom technicznym stanu budynków nie odnotowano w 2017 roku żadnych poważnych awarii.

W 2016 roku Spółdzielnia otrzymała od PGNIG obrót detaliczny ofertę promocyjną „Stałe oszczędności dla biznesu” polegającej na obowiązywaniu wobec odbiorcy promocyjnej stałej ceny paliwa (uwzględniającej rabat cenowy) była to bardzo ciekawa i interesująca propozycja. Po analizie jakie korzyści może przynieść propozycja PGNIG podjęliśmy decyzję, że warto z niej skorzystać. Efekt był zaskakujący i w sumie dało 72 703,50zł zwrotów dla lokatorów za centralne ogrzewanie w 2017r. Oferta obowiązywała dla Spółdzielni od 01-01-2017 r. do 31-12-2017 roku.

Na 2018 rok Spółdzielnia również podpisała z PGNIG obrót detaliczny ofertę promocyjną „Stałe oszczędności dla biznesu” polegającej na obowiązywaniu wobec odbiorcy promocyjnej stałej ceny paliwa.

2. Zadłużenie z tytułu opłat

Wzorem lat ubiegłych windykacja należności od mieszkańców jest priorytetem w działaniach władz Spółdzielni. Podejmowane działania windykacyjne są trudne, a na ich skuteczność istotny wpływ mają obowiązujące uregulowania prawne, bardziej chroniące dłużnika niż wierzyciela.

Stałymi i systematycznymi działaniami windykacyjnymi Spółdzielni podjętymi w 2017r. były:

- monitorowanie dłużników,
- informowanie na bieżąco o stanie ich zaległości,
- wysyłanie wezwań do zapłaty,
- rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia,

Zadłużenie ogółem na 31.12.2017 roku wyniosło 742,71 zł.

Windykacja opłat w naszej Spółdzielni jest bardzo dobra, dzięki bieżącej analizie lokatorów zadłużonych jest jedna lub dwie osoby, a spłaty zadłużeń nie trwają dłużej jak dwa miesiące.

3. WNIOSKI KOŃCOWE

- Sytuacja finansowa utrzymana jest na dobrym poziomie, zapewniającym bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni. Realizacja zadań i celów wykonywana była z własnych środków. Racjonalna gospodarka

finansowa sprawiła, że działalność Spółdzielni zamknęła się dodatnim wynikiem netto w kwocie **5 372,95 zł**

- Zaplanowane do wykonania w ramach posiadanych środków finansowych zadania remontowe wykonane zostały w całości.
- Realizując plan remontów kierowano się bieżącymi potrzebami a także wnioskami mieszkańców w zakresie wykonania niezbędnych prac remontowych w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym a także przeprowadzono prace remontowo-modernizacyjne mające wpływ na poprawę warunków życia mieszkańców a tym samym wzrost wartości nieruchomości.

Nadwyżkę bilansową w kwocie **5372,95 zł**, zgodnie z art. 75-77 Prawa spółdzielczego, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, Zarząd proponuje przeznaczyć na zwiększenie funduszu eksploatacji podstawowej.

VI. ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Leśna Gdynia w Gdyni stwierdza, że wytyczone przez Radę Nadzorczą programy prac remontowych są konsekwentnie realizowane. Spółdzielnia Mieszkaniowa jako samodzielna jednostka organizacyjna realizuje statutowe cele w oparciu o wolę członków Spółdzielni przy czym mandat do kontroli i nadzoru realizowanych zadań posiada Rada Nadzorcza. Zarząd ma obowiązek przedkładać Radzie Nadzorczej projekty i propozycje realizacji zadań, przy czym istotnym elementem w planowaniu jest czynnik ekonomiczny. Poprawa warunków bytowania w naszych zasobach w obecnej sytuacji ekonomicznej naszego państwa nie jest tania a to powoduje, że realizacja określonych celów jest długotrwała. Stan techniczny budynków Spółdzielni został w 2017 roku zrównoważony co oznacza, że każdy z 2 budynków pod względem przeprowadzonych robót remontowych jest na takim samym poziomie.

VII. PODSUMOWANIE

Rok 2017 był kolejnym dobrym rokiem zarówno w zakresie ekonomiczno- finansowym jak i gospodarczym.

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo. Było to możliwe dzięki dobrej współpracy i zaangażowaniu wszystkich organów

Spółdzielni i konsekwentnej realizacji zadań a także Członków, którzy konstruktywnie współpracowali z organami Spółdzielni przy realizacji zadań.

Prezes SM

Mirosława Borowska