

S P R A W O Z D A N I E

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU W 2 0 1 8 r.

I. ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w 2018 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni (tekst jednolity z 2015r.), strukturę organizacyjną uchwaloną przez Radę Nadzorczą, określającą pełnione funkcje i podział obowiązków oraz obowiązujące regulaminy wewnętrzne.

Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2018 pracował w składzie:

- | | |
|--------------------|---|
| - Andrzej Nowak | - Prezes Zarządu |
| - Mirosław Birecki | - Zastępca Prezesa Zarządu do dnia 21.11.2018r. |

Z dniem 22.11.2018r. Zastępca Prezesa Zarządu Mirosław Birecki został wybrany Starostą Kluczborskim.

W związku z tym Pan Dariusz Mikietyński – główny księgowy Spółdzielni na podstawie uchwały Zarządu Nr 162/Z/18 z dnia 14.11.2018r. oraz aktu notarialnego Rep. A nr 13067/2018 z dnia 21.11.2019r. został Pełnomocnikiem Spółdzielni.

Zarząd pracował kolegiąlnie na odbywających się okresowo posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje funkcje w ramach podziału czynności, ustalonych w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni.

Zarząd odbył w 2018r. ogółem 27 posiedzeń i podjął 180 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni głównie: członkowsko-mieszkaniowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi, pracowniczych i organizacyjno – samorządowych, a także sprawach finansowych dotyczących działu finansowo-księgowego. Rozpatrzył ogółem ok. 232 pisma w sprawach różnych kierowanych do Spółdzielni przez mieszkańców, najemców oraz instytucje publiczne. Dotyczyły one m.in. ratalnej spłaty zaległości czynszowych, zwolnienia z zapłaty odsetek z tytułu nieterminowego regulowania opłat czynszowych, wstrzymania działań windykacyjnych oraz wszczęcia postępowania sądowego, usunięcia usterek, korekty rozliczenia kosztów c.o., najmu lokali użytkowych.

Przedmiotem posiedzeń było podejmowanie decyzji w sprawach należących do kompetencji statutowych Zarządu, zgodnie z przyjętym planem pracy Zarządu na rok 2018.

- analiza realizacji planu gospodarczo-finansowego, planu remontów, kosztów działalności społeczno- wychowawczej za 2017r.
- przyjęcia projektów planów działalności Spółdzielni na rok 2018,
- sprawy konserwacji, remontów i bieżących napraw,
- analiza zaległości czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz windykacji należności,
- sprawy dotyczące lokali użytkowych,
- sprawy członkowsko - mieszkaniowe,

- sprawy organizacyjno-samorządowe,
- działalność społeczno-wychowawcza.

Ponadto Zarząd zajmował się sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

Do działań Zarządu w roku 2018r. należało między innymi:

- omówienie potrzeb remontowych - opracowanie projektu planu remontów na rok 2019.
- Zarząd uruchomił monitoring podwórek i placów zabaw, aby zwiększyć bezpieczeństwo mieszkańców zasobów Spółdzielni. Kolejne kamery pojawiły się na ul. Reymonta i ul. Kochanowskiego.
- Zarząd kontynuował zgodnie z planem remontów wymianę okien i drzwi na klatkach schodowych, wymianę okienek piwnicznych, wymianę witryn sklepowych wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych.
- ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów na roboty i usługi. Zarząd przeprowadził przetargi m.in. na docieplenie i odgrzybienie ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Tuwima 10-14 i przy ul. Grunwaldzkiej 23-23e, na budowę budynków wielorodzinnych na osiedlu mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku przy ul. Słowackiego, na wybór wykonawcy dla zadania pn.: Remont dróg na osiedlu mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej "Przyszłość" w Kluczborku, odgrzybianie budynków i docieplenie stropodachu przy ul. Reymonta 4-12, na przebudowę lokalu usługowo-handlowego przy ul. Grunwaldzkiej 7-10 na świetlicę.
- Zarząd na bieżąco kontrolował zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych. Prowadził działania windykacyjne, które przyczyniły się do spadku wysokości zadłużenia wobec Spółdzielni.
- W ramach działu GZM prowadził skuteczne działania mające na celu adaptację lokali użytkowych. Na bieżąco prowadzona jest analiza lokali wynajętych i przeznaczonych na wynajem w zasobach Spółdzielni. Pozostają wolne lokale w pawilonie handlowym U-75 przy ul. Grunwaldzkiej 26, który został przeznaczony do sprzedaży.
- Zarząd prowadził negocjacje na sprzedaż nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem pawilonu handlowego U-75 przy ul. Grunwaldzkiej 26. Jednocześnie pomyślnie dokonał sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem pawilonu handlowego przy ul. Kochanowskiego 21 oraz budynku przy ul. Chopina 11 w Kluczborku.
- Położono nowe nawierzchnie chodnikowe przy ul. Konopnickiej i ul. Wołczyńskiej oraz drogę wewnętrzną przy ul. Reymonta.
- Dokonano montażu oświetlenia LED z czujnikiem ruchu oraz odmalowano wszystkie tunele międzyblokowe.
- Zamontowano oświetlenie led na klatkach w kolejnych blokach Spółdzielni.
- Zarząd pozyskał dofinansowanie unijne na rewitalizację przestrzeni międzyblokowych. Trzy podwórka Spółdzielni udało się w 2018r. zrealizować m.in. przy ul. Gałczyńskiego/Jagiellońska, ul. Broniewskiego/Prusa i ul. Prusa/Morcinka. Po raz pierwszy Spółdzielnia pozyskała dofinansowanie unijne.
- Zarząd zlecił nowe nasadzenia, zakupił nowe pojemniki na odpady zielone oraz montaż na osiedlach Spółdzielni kolejnych koszy na psie odchody dla właścicieli psów.
- Zarząd wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców naszej Spółdzielni, w celu ułatwienia dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej spłaty zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych kontynuował możliwość dobrowolnego uregulowania należności w formie świadczenia niepieniężnego. Świadczenie to może następować poprzez wykonywanie czynności porządkowych, drobnych prac remontowych i usługowych.

W celu zawarcia porozumienia w sprawie wykonania świadczenia dłużnicy składają pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. Szczegółowe warunki spłaty zadłużenia w

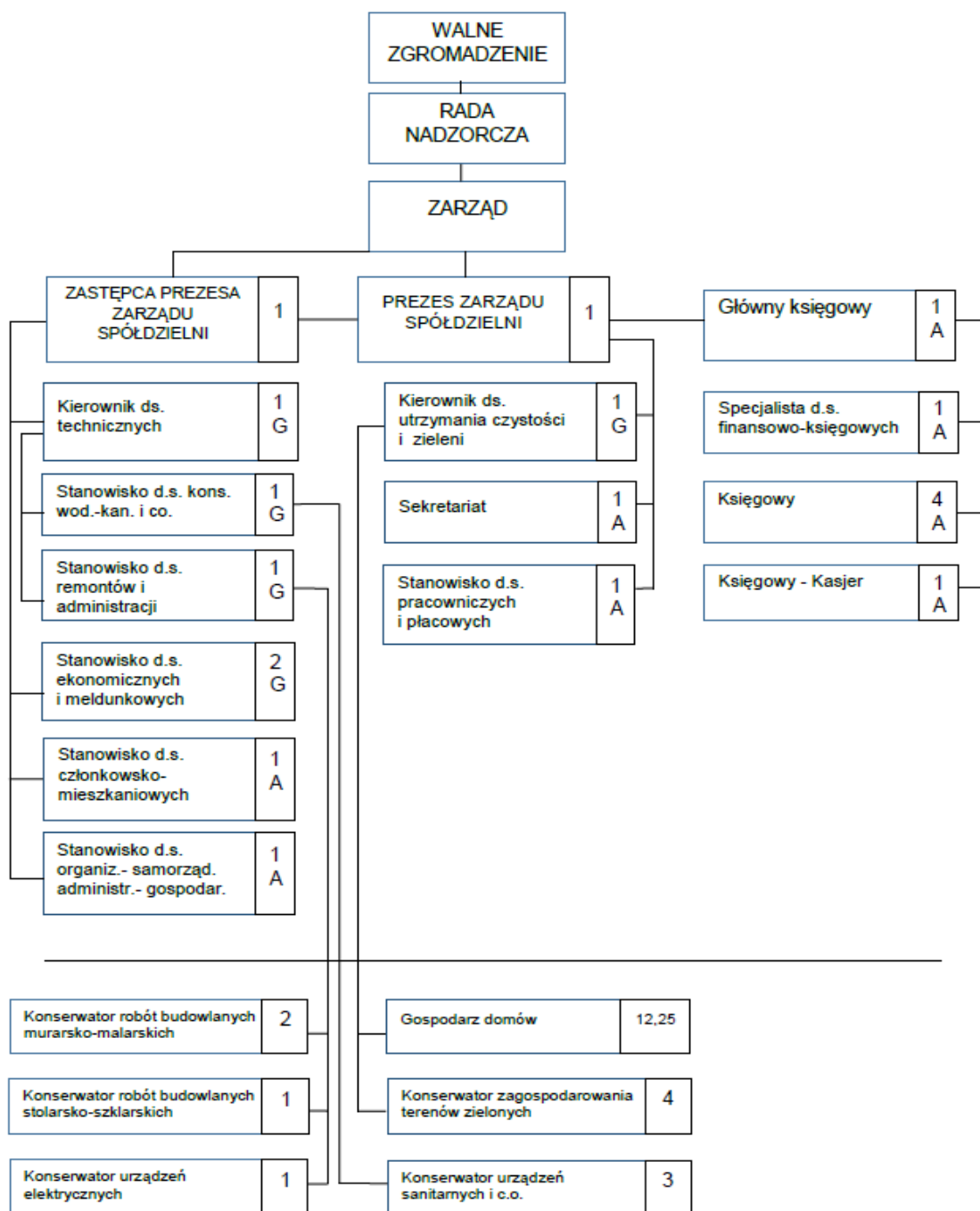
formie świadczenia niepieniężnego określa regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/17 z dnia 10.07.2017r. Z tej formy pomocy w 2018r. skorzystało 5 dłużników.

W ramach działalności oświatowo-kulturalnej Zarząd zorganizował cykl 12 spotkań animacyjnych pn. „*Wakacje z Przyszłością*” dla mieszkańców Spółdzielni. Gry i zabawy integracyjne, w których mogli wziąć udział rodzice z dziećmi.

- 21 maja 2018r. otwarto lokal Spółdzielni „Strefa Przyszłości”, który ma służyć jako miejsce rozwoju kulturalnego mieszkańców Spółdzielni jak i całego miasta.
- Dzięki współpracy Spółdzielni z biurem turystycznym AS TRAVEL z Byczyny mieszkańcy mogli skorzystać z bogatej oferty wycieczek w kraju i za granicą m.in. wakacje w Chorwacji, zwiedzanie kopalni Soli w Wieliczce, Lato Kwiatów w Otmuchowie, Majówka Zakopane a także Wiedeń/Budapeszt, Tropical Island Berlin czy Lwów.
- W ramach działalności kulturalnej organizowano konkursy dla mieszkańców – w okresie letnim Konkurs na Najładniejszy Balkon i Ogródek, w okresie zimowym konkurs na Najładniejszy Świąteczny Balkon w zasobach Spółdzielni.
- Odnowiono i pomalowano piaskownice dla najmłodszych mieszkańców Spółdzielni, w których na bieżąco następuje uzupełnianie piasku.
- W związku z działalnością sportową odnowiono boiska sportowe, zamontowano nowe bramki i piłkochwyty, gdzie organizowano osiedlowe turnieje piłkarskie.
- Rozstrzygnięto konkurs plastyczny dla uczniów szkół podstawowych i przedszkoli organizowany z okazji 60-lecia Spółdzielni pn. „Moja Spółdzielnia, moje osiedle, mój dom”.
- Dzięki aktywności mieszkańców naszej Spółdzielni udało się wygrać w głosowaniu na Kluczborski Budżet Obywatelski dzięki temu powstał nowy plac zabaw przy ul. Kochanowskiego, siłownia pomiędzy ul. Morcinka a ul. Tuwima, „Aktywna Górka”- strefa ruchu seniora i osób niepełnosprawnych, a także psi park na błoniach.
- We współpracy ze Stowarzyszeniem *Zawsze Razem* zorganizowano turniej gry w szachy i brydża z okazji 60-lecia Spółdzielni.
- 6.12.2018r. w lokalu Spółdzielni „Strefa Przyszłości” zorganizowano Spotkanie z Mikołajem dla najmłodszych.
- Odprawiona została Msza Św. dziękczynna z okazji Jubileuszu 60-lecia powstania Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w intencji żyjących i zmarłych członków i mieszkańców Spółdzielni, przedstawicieli Rady Nadzorczej i Zarządu, pracowników Spółdzielni oraz ich rodzin.
- Mieszkańcy nieruchomości należących do Spółdzielni w skrzynkach pocztowych swoich mieszkań znaleźli w 2018r. Informator Spółdzielczy o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

**SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SM „PRZYSZŁOŚĆ”
W KLUCZBORKU OBOWIĄZUJĄCEJ OD DNIA 01.01.2017 R.**



Obowiązuje zatwierdzona, przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 44/16 z dnia 17.10.2016r. struktura organizacyjna Spółdzielni. Podobnie jak w roku 2017 również w roku 2018 przewidywała ona ogółem **42,25** etatu, w tym **19** na stanowiskach nierobotniczych i **23,25** etatów na stanowiskach robotniczych.

W celu usprawnienia zarządzania zasobami mieszkaniowymi, stosownie do zatwierdzonej struktury organizacyjnej wprowadzono odpowiednie zmiany organizacyjne w zakresie

przyporządkowania oraz koordynacji działania członków Zarządu, komórek organizacyjnych, stanowisk kierowniczych i stanowisk samodzielnych.

STANOWISKO	Ilość etatów w poszczególnych latach					
	2014	2015	2016		2017	2018
			Do 17.10.2016r.	Od 17.10.2016r.	Od 01.01.2017r.- 31.12.2017r.	Od 01.01.2018r.- 31.12.2018r.
Robotnicze	26	25	25	22,25	23,25	23,25
Nierobotnicze	19	19	19	19	19	19

III. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

Działalność samorządowa obejmowała obsługę organów statutowych Spółdzielni:

- Zarządu,
- Rady Nadzorczej,
- Walnego Zgromadzenia.

1. Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, podzielone przez Radę Nadzorczą na trzy części, zostało zwołane przez Zarząd na podstawie §107, ust.2, pkt.10, w trybie §90, ust.1 i §91 Statutu Spółdzielni, na godzinę 16⁰⁰ w dniach:

- I Część - 25.05.2018r.
- II Część - 28.05.2018r.
- III Część - 29.05.2018r.,

Walne Zgromadzenie odbyło się w planowanych terminach

Zgodnie z §91 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni, o terminie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz wymogach formalnych dotyczących dokumentów składanych pod obrady Walnego Zgromadzenia, a także o sposobie procedowania poinformowano członków Spółdzielni w zawiadomieniach, wywieszonych na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych

Wg przyjętego stanu członków Spółdzielni na dzień 26.04.2018r. – 3945 członków, po weryfikacji wg stanu na dzień 21.05.2018r. sporządzania list obecności (ustanie członkostwa, przyjęcie w poczet członków), sporządzono listy obecności członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia na ogólną liczbę 3933 członków Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie w 2018r. odbyło się w planowanych terminach, w lokalu Spółdzielni „Strefa Przyszłości” przy ul. Gałczyńskiego 10, w Kluczborku.

I	CZĘŚĆ -	na uprawnionych	1493 członków - obecnych	42 pełnomocników	1
II	CZĘŚĆ -		1270	27	1
III	CZĘŚĆ -		1170	49	0
			3933	118	2

co stanowi 4,64% wszystkich uprawnionych (w roku 2017 na ogólną liczbę uprawnionych do głosowania 2769 w obradach uczestniczyło 98 członków Spółdzielni co stanowi - 2,71%).

Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2018r. podjęło ogółem 14 uchwał oraz przyjęte zostały do realizacji 7 wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.

Zgodnie z § 93 Statutu Spółdzielni, Zespół Autoryzujący składający się z przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów z trzech części Walnego Zgromadzenia oraz protokołów Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, w dniu 04.06.2018r. dokonał autoryzacji treści podjętych uchwał i potwierdził podpisami ich przyjęcie.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁ Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2018r.	
NUMER I TREŚĆ UCHWAŁY	SPOSÓB REALIZACJI
Uchwała Nr 1/WZ/18 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku za 2017r.	Uchwała Nr 1, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 2/WZ/18 w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku	Uchwała Nr 2, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 3/WZ/18 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2017r.	Uchwała Nr 3, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 4/WZ/18 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2017r.	Uchwała Nr 4 została zrealizowana.
Uchwała Nr 5/WZ/18 w sprawie przyjęcia Sprawozdania z realizacji wniosków z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość w Kluczborku.	Uchwała Nr 5 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 6 /WZ/18 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z działalności za 2017r.	Uchwała Nr 6 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

Uchwała Nr 7/WZ/18 w sprawie udzielenia absolutorium Andrzejowi Nowakowi z wykonania obowiązków prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 7 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 8/WZ/18 w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bireckiemu z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 8 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 9/WZ/18 - w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 9 - w toku realizacji. Zarząd złożył do Krajowego Rejestru Sądowego jednolity tekst Statutu w nowym brzmieniu i oczekuje na postanowienie KRS.
Uchwała Nr 10/WZ/18 w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 10, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 11/WZ/18 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Chopina 11 w Kluczborku.	Uchwała Nr 11, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. Nieruchomość przy ul. Chopina 11 w Kluczborku sprzedano w listopadzie 2018r.
Uchwała Nr 12/WZ/18 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie wszystkich dotychczas nieprzekazanych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej spółce Wodociągi i Kanalizacja HYDROKOM Sp. z o.o. w Kluczborku.	Uchwała Nr 12 – uchwała w toku realizacji.
Uchwała Nr 13/WZ/18 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie wszystkich dotychczas nieprzekazanych zewnętrznych sieci ciepłowniczych spółce Energetyka Ciepła Opolszczyzny S.A. w Opolu.	Uchwała Nr 13 – uchwała w toku realizacji, trwa inwentaryzacja geodezyjna sieci ciepłowniczych.
Uchwała Nr 14/WZ/18 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.	Uchwała Nr 14, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. Zgłoszono w trakcie obrad 7 wniosków.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2018r.

<u>I CZEŚĆ - 25.05.2018r.</u> (Nieruchomość Nr 1 - Sienkiewicza 1, Kochanowskiego 10-20; Nieruchomość Nr 2 - Kochanowskiego 11-19; 23-31, Słowackiego 2; 8-18, Reymonta 9-11; 13-15; 4-12, Nieruchomość Nr 4 - Konopnickiej 8-8D; 10-10D, Nieruchomość Nr 5 - Wołczyńska 1-1F, Nieruchomość Nr 6 - Grunwaldzka 15; 17; 19-19E; 21-21E; 23-23E; Nieruchomość Nr 7 – Grunwaldzka 13A-13L, Wolności 2-2d, Członkowie – właściciele garaży.)	<u>Wniosek nr 1</u> Namalowanie pasów na drodze przy ul. Morcinka-Pileckiego. <i>Zrealizowano.</i> <u>Wniosek nr 2</u> Postawienie większej ilości koszy na psie odchody. <i>Zrealizowano.</i> <u>Wniosek nr 3</u> Zakazać parkowania na chodniku z tyłu za blokiem ul. Wolności i rozbudowa placu zabaw ul. Grunwaldzka 13.- <i>Wniosek bezzasadny.</i> <u>Wniosek nr 4</u> Roznoszenie informacji o planach remontów i wkładanie zawiadomień do skrzynek pocztowych. <i>Zrealizowano - na bieżąco przekazywane są informacje na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, a także na fb i stronie internetowej Spółdzielni.</i>
<u>II CZEŚĆ - 28.05.2018r.</u> (Nieruchomość Nr 16,17,18 - Prusa (dawna Szenwalda) 1-9; 10-12;13-24, Nieruchomość Nr 15 i 18) J. Pawła II 6-10; 12-16, Nieruchomość Nr 15,12,12,14 - Broniewskiego 1A,1-9; 10-12; 13-20; 21-25, Nieruchomość Nr 9 - Kołłątaja 4abc, Nieruchomość Nr 10- Ligonja 16-40; 18 a-b, Nieruchomość Nr 8 -Ossowskiego 5-11; 11A, Nieruchomość Nr 34 - Słoneczna 2-8 Buczyna.)	<u>Wniosek nr 1</u> Osiedla w Buczynie – dokonać przeglądów balkonów. <i>Zrealizowano.</i>

<u>III CZEŚĆ - 29.05.2018r.</u> (Nieruchomość Nr 20,19 - Morcinka 1-9; 10-12; 13-24, Nieruchomość Nr 25,24,22,23, - Tuwima 1-6; 7-9; 10-14; 15-21, Nieruchomość Nr 30,31,32,29,28) - Gałczyńskiego 1; 2-6; 7-10; 11-14; 15-23, Nieruchomość Nr 33- Jagiellońska 16-30, Nieruchomość Nr 20,26,27,30,33 - J. Pawła II 18-22; 24-30; 32-36; 38-42; 44.)	<u>Wniosek nr 1</u> Docieplenie komina Gałczyńskiego 1 oraz sprawdzenie ciągów kominowych. <i>Zrealizowano.</i> <u>Wniosek nr 2</u> Sprawdzenie przyczyny wilgoci przy ul. Morcinka 1. <i>Zlikwidowano blachy, ocieplono ściany styropianem.</i>
---	--

IV. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

Stan członków na dzień 21.03.2019 r.

Członkowie ogółem - 3934

w tym:

- mieszkania lokatorskie - 92
- mieszkania własnościowe - 2497
- odrębna własność - 1096
- członkowie z tytułu prawa do garażu - 243
- członkowie – osoby prawne - 6

Lokali mieszkalnych - 3196

w tym

- lokatorskie - 56
- własnościowe - 1895
- odrębna własność - 1245

W okresie od 01.01.2019 do 21.03.2019 przyjęto uchwałą 10 członków do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” – tytuł prawny do lokalu odrębna własność.

W roku sprawozdawczym 2018.

1. Zawarto akty notarialne przeniesienia własności lokalu	-	50
w tym:		
- członkom którym przysługiwało lokatorskie prawo (art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	-	40
- członkom lub osobom którym przysługiwało własnościowe prawo (art. 17 ¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	-	10

W okresie od 01.01.2019 do 21.03.2019 r.

2. Zawarto akty notarialne przeniesienia własności lokalu	-	13
w tym:		
- członkom którym przysługiwało lokatorskie prawo (art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	-	8
- członkom lub osobom którym przysługiwało własnościowe prawo (art. 17 ¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	-	5

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓŁDZIELNI

Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2017r. przedstawia się następująco:

1. Budynki ogółem:	-	65
- mieszkalne	-	57
- niemieszkalne	-	8
2. Lokale ogółem:	-	3.321
- mieszkalne, w tym:	-	3.196
- lokatorskie	-	64
- spółdzielcze własnościowe	-	1.900
- odrębna własność	-	1.232
- niemieszkalne, w tym:	-	125
- odrębna własność	-	4
3. Liczba izb w budynkach	-	11.089
4. Powierzchnia użytkowa lokali ogółem / m² /	-	175.545,15
- mieszkalnych	-	153.833,59
- użytkowych	-	19.711,56
<u>Kluczbork</u>		
- lokale mieszkalne	-	151.687,19
w tym:		
- odrębna własność	-	59.284,19
- lokale niemieszkalne (garaże - 6.600 m ²)	-	19.711,56
w tym:		
- odrębna własność	-	1.085,96

Byczyna

- lokale mieszkalne	-	2.146,40
w tym:		
- odrębna własność	-	1.294,14
5. Powierzchnia użytkowa lokali objętych c.o. / m² /	-	158.040,05
6. Powierzchnia użytkowa lokali objętych dostawą ciepłej wody	-	5.989,37
7. Grunty Kluczbork z tego:	-	30.4940 ha
- wykupione na własność	-	19.5010 ha
- w użytkowaniu wieczystym	-	10.9930 ha
8. Grunty Byczyna		
- wykupione na własność	-	0,2543 ha

VI. DOCHODY I KOSZTY ORAZ WYNIKI DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ BUDYNKÓW

A. STRUKTURA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

I. Koszty zależne od Spółdzielni

1. Koszty eksploatacji, w tym:
 - a/ amortyzacja
 - b/ koszty administrowania
 - c/ koszty utrzymania czystości
 - d/ konserwacje i przeglądy
 - e/ odpisy na ZFŚS
2. Odpis na fundusz remontowy
3. Działalność społeczno-wychowawcza

II. Koszty niezależne od Spółdzielni.

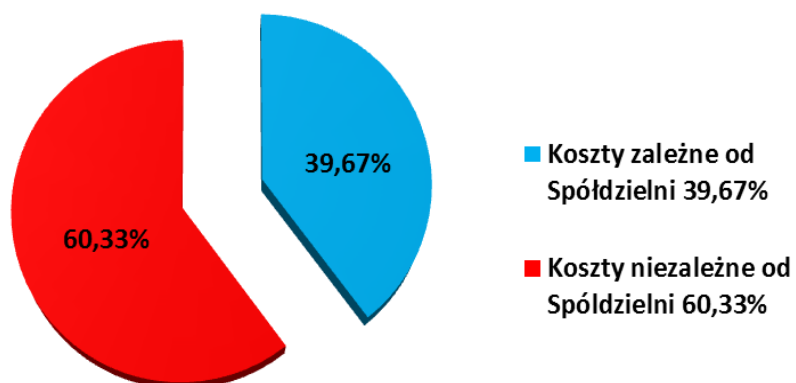
1. Opłaty za media, w tym:
 - a/ dostawa energii cieplnej
 - b/ zimna woda i odprowadzenie ścieków
 - c/ energia elektryczna
2. Wywóz nieczystości.

3. Inne koszty, w tym:
 - a/ ubezpieczenia
 - b/ ochrona osiedli (monitoring)
 - c/ pozostałe
4. Opłaty na rzecz Urzędu Miasta
 - a/ podatek od nieruchomości
 - b/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów
5. Pozostałe opłaty i podatki (w tym PFRON)

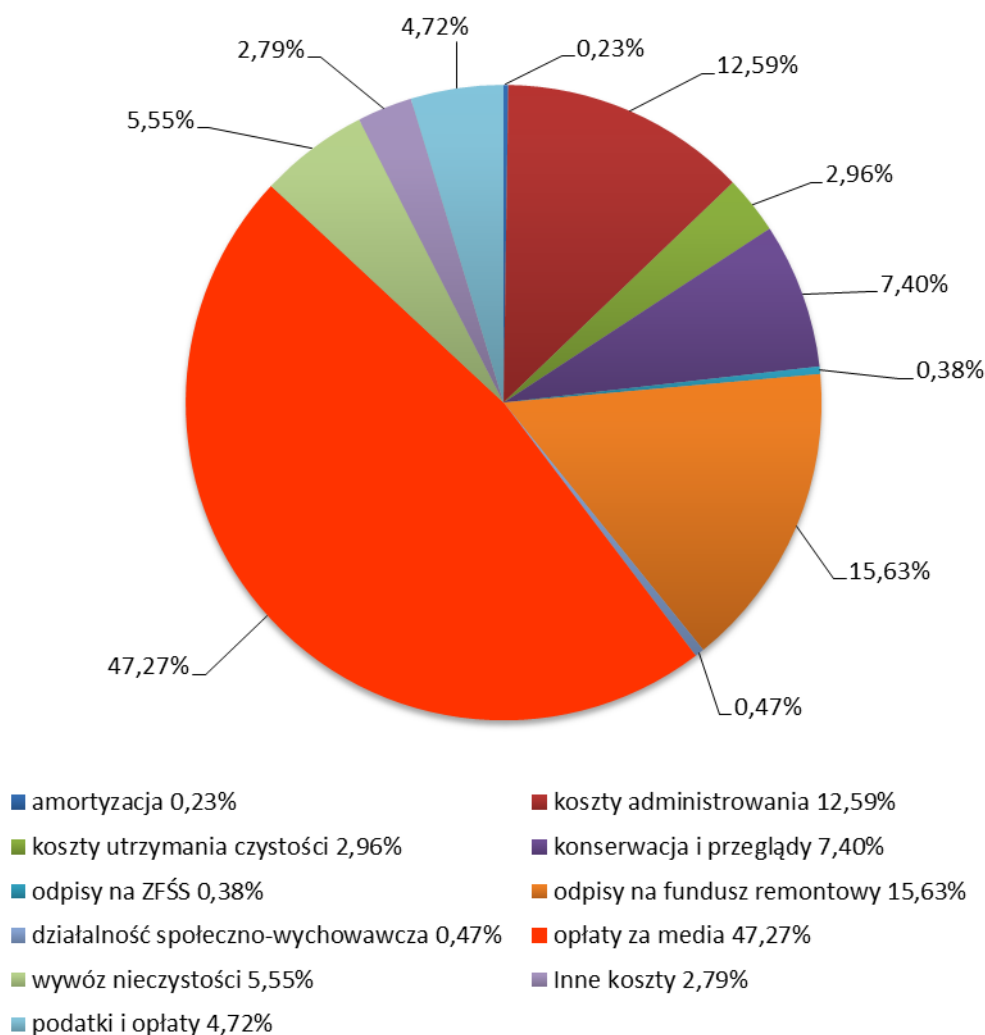
Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2018r przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	%
I	Koszty zależne od Spółdzielni	39,67%
1	Koszty eksploatacji, w tym	23,56%
a)	amortyzacja	0,23%
b)	koszty administrowania	12,59%
c)	koszty utrzymania czystości	2,96%
d)	konserwacja i przeglądy	7,40%
e)	odpisy na ZFŚS	0,38%
2	Odpisy na fundusz remontowy	15,63%
3	Działalność społeczno-wychowawcza	0,47%
II	Koszty niezależne od Spółdzielni	60,33%
1.	Opłaty za media, w tym	47,27%
a)	dostawa energii cieplnej	31,40%
b)	zimna woda i odprowadzanie ścieków	14,96%
c)	energia elektryczna	0,92%
2	Wywóz nieczystości	5,55%
3	Inne koszty	2,79%
a)	ubezpieczenia	0,64%
b)	ochrona osiedli	0,20%
c)	pozostałe	1,95%
4	Opłaty na rzecz Urzędu Miasta	4,35%
a)	podatek od nieruchomości	3,42%
b)	opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,93%
5	Pozostałe podatki i opłaty(w tym PFRON)	0,36%
	Ogółem	100,00%

Podział kosztów na zależne i niezależne od Spółdzielni w 2018r (%)



Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2018r (%)



Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że udział kosztów zależnych od Spółdzielni stanowi 39,67% kosztów ogółem. W grupie tej 23,56% stanowią koszty eksploatacji, w ramach których koszty administrowania stanowią 12,59%, koszty utrzymania czystości 2,96% oraz koszty konserwacji i przeglądów 7,40 %. Fundusz remontowy stanowi 15,63% ogółu kosztów.

Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią 60,33 % ogółu kosztów. Największą pozycję w tej grupie stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej, a ich udział w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 31,40 %. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią także koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków – 14,96 % ogółu kosztów. Uwzględniając wszystkie koszty mediów tj. energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej stanowią one 47,27 %. Koszty wywozu nieczystości stanowią 5,55 % ogółu kosztów.

Spółdzielnia ponosi koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu Miasta, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 4,35 %, w tym podatek od nieruchomości 3,42 oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu 0,93 %.

3. Przychody i koszty oraz wyniki działalności podstawowej

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
1	Lokale mieszkalne użytkowe	7 004 105,61	7 086 017,60	-265 251,66	183 339,67
a/	Lokale mieszkalne	5 569 516,62	5 834 768,28	-265 251,66	0,00
c/	garaże GZM	69 651,65	67 588,86	0,00	2 062,79
d/	lokale użytkowe	1 364 937,34	1 183 660,46		181 276,88
2	Media	7 500 998,62	7 500 998,62	0,00	0,00
a/	Zimna woda	2 097 223,94	2 097 223,94	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	2 046 348,20	2 046 348,20	0,00	0,00
	- lokale użytkowe	50 875,74	50 875,74		0,00
b/	Koszty CO	4 493 506,23	4 493 506,23	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	4 362 809,08	4 362 809,08		0,00
	- lokale użytkowe	130 697,15	130 697,15		0,00
c/	Koszty CW	89 862,93	89 862,93	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	89 862,93	89 862,93		0,00
	- lokale użytkowe	0,00	0,00		0,00
d/	Wywóz nieczystości stałych	820 405,52	820 405,52	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	778 352,00	778 352,00		0,00
	- lokale użytkowe	42 053,52	42 053,52		0,00
3	Pozostała działalność	68 641,68	84 710,02	-58 588,40	42 520,06
	Pożytki	29 414,34	7 020,30		22 394,04
	Społeczno- Wychowawcza	10 763,14	69 624,51	-58 861,37	0,00
	Garaże	8 338,18	8 065,21	272,97	
	Pozostała	20 126,02	0,00		20 126,02

Nadwyżka kosztów nad wpływami lokali mieszkalnych bez opłat za zimną wodę wynosi 265.251,66 zł. Na lokalach użytkowych wystąpiła nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie 181.276,88 zł. Ponadto na działalności eksploatacyjnej garaży spółdzielnia zamknęła się nadwyżką w kwocie 2.335,76zł.

W stosunku do roku ubiegłego niedobór na lokalach mieszkalnych zmniejszył się o 63.258,01 zł. Zysk na lokalach użytkowych był niższy w stosunku do roku 2017 o 33.539,30 zł.

Szczegółowe wykonanie wyników zbiorczo oraz na poszczególnych nieruchomościach przedstawia załącznik nr 1.

B. DZIAŁALNOŚĆ KONSERWATORÓW

Koszty działalności obejmują konserwacje na rzecz własnych zasobów mieszkaniowych. Koszty utrzymania za rok 2017 wyniosły na konserwacje 523.691,39 zł. Zakres prac był dostosowany do wymogów utrzymania w należytym stanie własnych zasobów mieszkaniowych. W/w koszty obciążają koszty eksploatacji na poszczególne nieruchomości.

C. TRANSPORT WŁASNY

W skład transportu własnego wchodzi samochód Fiat Scudo oraz samochód ciężarowy KIA. Są to środki niezbędne dla zaspokajania potrzeb Spółdzielni i związany jest z zapotrzebowaniem materiałowym oraz obsługą grupy konserwatorów. Koszty ogółem wyniosły 25.902,98 zł i zostały rozliczone jako koszty transportu na poszczególne nieruchomości.

D. KOSZTY ADMINISTRACJI OGÓLNEJ

Koszty administracji ogólnej za 2018 r. wyniosły 1.634.053,37 zł i stanowią 96,58% planowanych kosztów na 2018 r.

W/w koszty obejmują koszty zarządzania, utrzymania budynku biurowego, pracowników administracji z wyłączeniem pracowników GZM i konserwatorów.

Koszty administracji ogólnej rozliczono zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej i obciążyły:

- eksploatacje lokali mieszkalnych i użytkowych

z tego:

- lokale mieszkalne	-	1.301.360,10 zł
- lokale użytkowe	-	325.830,25 zł
- pożytki nieruchomości	-	6.863,25 zł

E. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Poza bieżącą działalnością Spółdzielni uzyskano za 2018r. dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w kwocie 1.023.111,32 zł na które składają się: sprzedaż nieruchomości tj. budynków z gruntem przy ul. Kochanowskiego i Chopina, odsetki od lokat bankowych, odsetki z bieżących rachunków bankowych, odsetki z tytułu nieterminowych wpłat czynszów, zwrócone koszty sądowe i windykacji.

W/w przychody finansowe i operacyjne zostały pomniejszone o pozostałe koszty operacyjne z tyt. wypłat odszkodowań innym ubezpieczycielom za zalane mieszkania, koszty egzekucyjne lokali mieszkalnych i użytkowych, wypłaconych kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 205.931,73 zł

Na pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej spółdzielnia uzyskała dochód w kwocie 817.179,59 zł.

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Pozostała działalność	Razem
Przychody finansowe	29 708,78	5 210,66	88 221,20	123 140,64
- odsetki za zwłokę	29 708,78	5 210,66	0,00	34 919,44
- odsetki od środków w banku	0,00	0,00	88 079,85	88 079,85
- pozostałe	0,00	0,00	141,35	141,35
Koszty finansowe	0,00	0,00	27,81	27,81
- odsetki	0,00	0,00	27,81	27,81
Przychody operacyjne	64 278,77	816 828,24	18 863,67	899 970,68
- zwrot kosztów sądowych	62 030,44	11 728,24	0,00	73 758,68
- pozostałe	2 248,33		18 859,77	21 108,10
- sprzedaż środków trwałych		805 100,00	3,90	805 103,90
Koszty operacyjne	91 733,16	113 667,79	502,97	205 903,92
- odszkodowania -regresy	0,00	0,00	0,00	0,00
- opłaty sądowe i egzekucyjne	82 428,24	10 878,12	0,00	93 306,36
- pozostałe	9 304,92	102 789,67	502,97	112 597,56
Wynik na poz. działalności	2 254,39	708 371,11	106 554,09	817 179,59

F. GOSPODARKA FUNDUSZEM NA REMONTY

Plan remontów na rok 2018 został opracowany w oparciu o wykonane przeglądy techniczne budynków będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz o wnioski i postulaty zgłaszane przez członków na Walnym Zgromadzeniu.

Aktualne zasoby mieszkaniowe podzielone są na 34 nieruchomości.

Plan remontów i konserwacji na rok 2018, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą zakładał, analogicznie jak w latach poprzednich, priorytet dla działań mających na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, a także zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych i instalacji w budynkach. Kontynuowana była również wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych oraz docieplenia budynków. W 2018r rozpoczęto też rewitalizację przestrzeni międzyblokowych od ulicy Broniewskiego do Jagiellońskiej. Zadanie to realizowane jest z wykorzystaniem środków Unii Europejskiej.

Załączona tabela przedstawia wpływy i wydatki funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości:

Lp.	Wyszczególnienie	WYDATKI 2018 r.	WPLYWY 2018 r.
1	Nieruchomość 01	189 619,23	68 821,32
2	Nieruchomość 02	121 718,48	69 685,05
3	Nieruchomość 03	81 442,42	35 474,95
4	Nieruchomość 04	97 189,92	68 154,22
5	Nieruchomość 05	43 671,23	48 171,78
6	Nieruchomość 06	314 786,66	186 102,39
7	Nieruchomość 07	125 853,01	104 737,80
8	Nieruchomość 08	28 010,85	42 504,94
9	Nieruchomość 09	5 549,63	11 380,74
10	Nieruchomość 10	49 281,77	76 787,04
11	Nieruchomość 11	2 701,07	14 436,65
12	Nieruchomość 12	54 214,82	56 194,96
13	Nieruchomość 13	21 486,94	16 886,12
14	Nieruchomość 14	25 283,94	36 602,95
15	Nieruchomość 15	89 657,19	96 386,65
16	Nieruchomość 16	30 572,61	84 294,92
17	Nieruchomość 17	10 915,45	17 757,96
18	Nieruchomość 18	118 487,40	88 600,44
19	Nieruchomość 19	73 514,15	74 580,08
20	Nieruchomość 20	246 873,09	75 815,53
21	Nieruchomość 21	4 108,70	17 869,04
22	Nieruchomość 22	17 224,05	28 385,13
23	Nieruchomość 23	39 825,36	42 166,25
24	Nieruchomość 24	22 841,89	19 404,77
25	Nieruchomość 25	7 961,95	34 142,22
26	Nieruchomość 26	25 557,16	26 975,34
27	Nieruchomość 27	17 297,23	21 284,97
28	Nieruchomość 28	78 503,53	55 703,21
29	Nieruchomość 29	43 427,01	25 079,98
30	Nieruchomość 30	29 255,85	25 079,14
31	Nieruchomość 31	24 689,09	29 835,21
32	Nieruchomość 32	21 796,32	22 650,82
33	Nieruchomość 33	32 633,59	55 704,05
34	Nieruchomość 34	17 061,74	24 769,03
RAZEM w 2016 r.		2 113 013,33	1 702 425,65

Stan funduszu remontowego na 01.01.2018 r.	601.003,72 zł
Wpływy ogółem za 2018 r.	2.469.757,89 zł
Z tego:	
- odpis podstawowy lokali mieszkalnych	1.702.425,65 zł
- wpłaty na fundusz remontowy mienia	590.721,00 zł
- dotacja na rewitalizację	176.611,24 zł
Wydatki ogółem – remonty	2.740.186,12 zł
Z tego:	
a/ wydatki na nieruchomościach:	2.113.013,33 zł
w tym:	
- docieplanie ścian	401.444,53 zł
- remonty lokali mieszkalnych	1.038.194,24 zł
- spłata pożyczki wewnętrznej	100.000,00 zł
- wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	573.374,56 zł
b/ wydatki na mienie:	627.172,79 zł
w tym:	
- remonty mienia Spółdzielni	100.575,84 zł
- rewitalizacja przestrzeni międzyblokowych	526.596,95 zł
Stan na 31.12.2018 r.	330.575,49 zł

Jak z przedstawionych danych wynika wykonanie funduszu w 2018 r pozwoliło zrealizować zaplanowane na 2018r zadania.

Zakres rzeczowy planu remontów, przebiegał bez zakłóceń.

Szczegółowe dane zawiera poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018	Plan 2018
1	Stan funduszu na 01.01	601 003,72	601 003,72
	- fundusz remontowy dociepleń	166 384,65	166 384,65
	- fundusz remontowy rezerwowy	449,08	449,08
	- fundusz remontowy nieruchomości	308 459,20	308 459,20
	- fundusz remont. pionów wod.-kanal.	125 710,79	125 710,79
2	Przychody ogółem	2 761 853,33	2 675 087,71
	- odpis podstawowy lokali mieszkalnych	1 702 425,65	1 610 050,32
	- odpis z wod-kan. na nieruchom.	125 710,79	125 710,79
	- odpis z fund. dociepl. na nieruchom.	166 384,65	166 384,65
	- zasilenie funduszu mienia	590 721,00	582 191,00
	- zwrot na fundusz rezerwowy	0,00	0,00
	- dofinansowanie	176 611,24	190 750,95
3	Wydatki ogółem	3 032 281,56	3 019 476,94
	- docieplenie ścian	401 444,53	413 088,00
	- wymiana pionów wodno-kanal.	573 374,56	353 573,00
	- remonty	1 038 194,24	1 419 272,00
	- remont lokale użytkowe	0,00	0,00
	- spłata pożyczki na docieplenie	100 000,00	0,00
	- przesunięcie z wod-kan	125 710,79	125 710,79
	- przesunięcie z fund. dociepleń	166 384,65	166 384,65
	- remonty mienia spółdzielni	100 575,84	0,00
	- koszty rewitalizacji - fundusz mienia	526 596,95	541 448,50
4	Stan funduszu na 31.12	330 575,49	25 121,04
	- fundusz remontowy dociepleń	0,00	0,00
	- fundusz remontowy wodn-kanal.	0,00	0,00
	- fundusz remontowy rezerwowy	449,08	449,08
	- fundusz remontowy nieruchomości	189 966,96	24 671,96
	- fundusz remontowy mienia	140 159,45	231 493,45

PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA 2018 ROK

Wyniki za 2018 r. na działalności zwolnionej z opodatkowania oraz działalności opodatkowanej przedstawiają się następująco i tak:

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolniona z podatku

1. Lokale mieszkalne	- 265.251,66 zł
2. Garaże GZM	+ 2.062,79 zł
Razem niedobór	- 263.188,87 zł

Wykazany niedobór został przeniesiony jako rozliczenie międzyokresowe na konto „647” i zgodnie z art. 6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych Dz.U. Nr.4 z 2000 r. późniejszymi zmianami wykazane niedobory zwiększą koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2019 r, a nadwyżki przychody na nieruchomościach na których zostały osiągnięte.

Działalność gospodarcza oraz dochody uzyskane przez Spółdzielnię z tyt. zrealizowanych operacji finansowych, pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych – działalność opodatkowana.

1. Lokale użytkowe	+ 181.276,88 zł
2. Garaże	+ 272,97 zł
3. Pożytki nieruchomości	+ 22.394,04 zł
4. Działalność społeczno-wychowawcza	- 58.861,37 zł
4. Pozostała działalność	+ 20.126,02 zł
2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	+ 694.066,76 zł
3. Przychody i koszty finansowe	+ 123.112,83 zł
Razem wynik finansowy	+ 982.388,13 zł

Korekta wyniku finansowego o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	+ 266.504,27 zł
Przychody nie będące przychodami dla podatku od osób prawnych	- 46.005,48 zł
Wyłączenie z podstawy opodatkowania dochodu zwolnionego	- 2.275,00 zł
Podstawa opodatkowania	1.198.216,52 zł

Wykazany dochód zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. poz. 654, ostatnia zmiana w Dz. U. z 2006 r. nr. 251 poz. 1847) obowiązujący od 1 stycznia 2007 r. został opodatkowany w wysokości 19% Naliczono podatek dochodowy w kwocie 227.661,00 zł i odprowadzono do Urzędu Skarbowego w Kluczborku.

Ogólnie działalność Spółdzielni za rok 2018 zamknęła się zyskiem w kwocie 754.727,13 zł.

VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2018r.
Skrócony bilans na dzień 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:

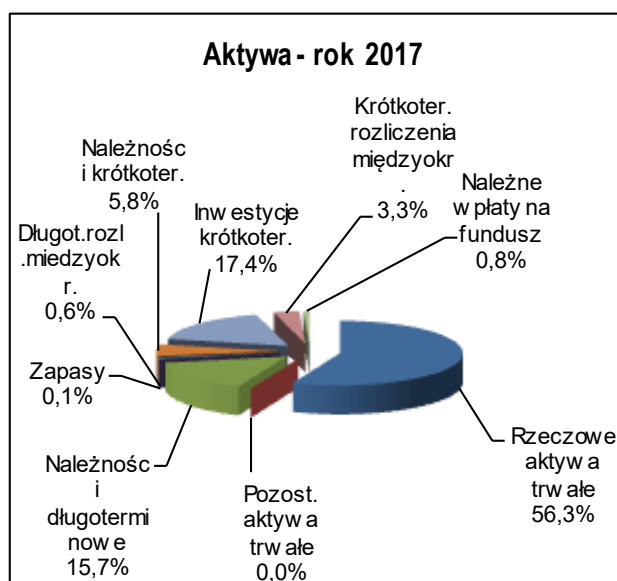
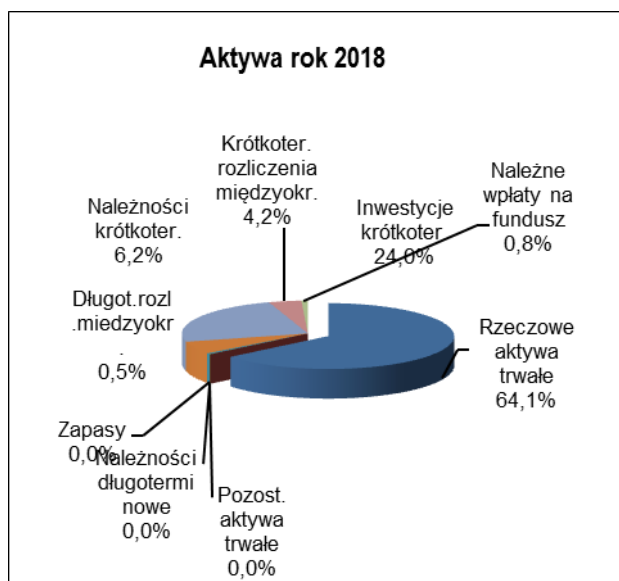
Grupa	Wyszczególnienie	Suma na dzień w (zł)		Struktura 2018r
		31.12.2018	31.12.2017	
AKTYWA				
A	AKTYWA TRWAŁE	21 232 958,02	29 758 396,80	64,69%
B	AKTYWA OBROTOWE	11 314 378,77	10 934 993,60	34,47%
	w tym : środki pieniężne rozliczenia międzyokresowe	7 884 218,80	7 156 717,92	24,02%
		1 374 613,57	1 369 123,60	4,19%
C	NALEŻNE WPŁATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY	274 171,39	321 515,94	0,84%
SUMA AKTYWÓW		32 821 508,18	41 014 906,34	100,00%
PASywa				
A	FUNDUSZ WŁASNY	28 870 551,60	30 509 994,73	87,96%
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 950 956,58	10 504 911,61	12,04%
	w tym: zobowiązania długoterminowe zobowiązania krótkoterminowe	0,00	6 413 001,46	0,00%
		3 878 730,57	4 043 136,06	11,82%
SUMA PASYWÓW		32 821 508,18	41 014 906,34	100,00%

Rachunek strat i zysków za rok 2018 przedstawia się następująco:

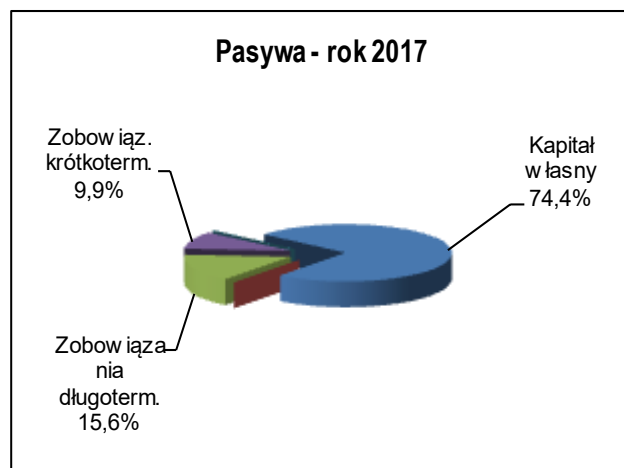
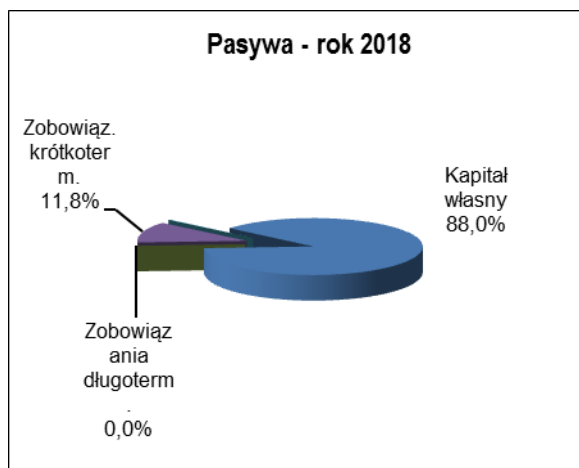
Grupa	TREŚĆ	(ZŁ)
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI ,w tym:	14 573 753,59
	- produktów	14 573 745,91
	- zmiana stanu produktów	7,68
	- koszt wytworzenia na własne potrzeby	0,00
	- przychody netto ze sprzedaży materiałów	0,00
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	14 671 733,92
C	ZYSK ZE SPRZEDAŻY (A - B)	-97 980,33
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	899 970,68
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	205 903,92
F	ZYSK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C + D - E)	596 086,43
G	PRZYCHODY FINANSOWE	123 140,64
H	KOSZTY FINANSOWE	27,81
I	ZYSK (STRATA) BRUTTO	719 199,26
J	PODATEK DOCHODOWY	227 661,00
K	NADWYŻKA PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI GZM	0,00
L	NADWYŻKA KOSZTÓW NAD PRZYCHODAMI GZM	263 188,87
M	ZYSK NETTO	754 727,13

Strukturę aktywów i pasywów przedstawiają zestawienia poniżej.

	Aktywa - rok 2018		Aktywa rok 2017	
	zł	%	zł	%
Rzeczowe aktywa trwałe	21 054 634,65	64,1%	23 079 742,67	56,3%
Pozost. aktywa trwałe	586,99	0,0%	8 461,05	0,0%
Należności długoterminowe	14 928,00	0,0%	6 427 929,47	15,7%
Zapasy	13 038,84	0,0%	24 865,89	0,1%
Długot.rozl.miedzyokr.	162 808,38	0,5%	242 263,61	0,6%
Należności krótkoter.	2 042 507,56	6,2%	2 384 286,19	5,8%
Inwestycje krótkoter.	7 884 218,80	24,0%	7 156 717,92	17,4%
Krótkoter. rozliczenia międzyokr.	1 374 613,57	4,2%	1 369 123,60	3,3%
Należne wpłaty na fundusz	274 171,39	0,8%	321 515,94	0,8%
Razem suma bilansowa	32 821 508,18	100,0%	41 014 906,34	100,0%



	Pasywa - Rok 2018		Pasywa - rok 2017	
	zł	%	zł	%
Kapitał własny	28 870 551,60	88,0%	30 509 994,73	74,4%
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zobowiązania długoterm.	0,00	0,0%	6 413 001,46	15,6%
Zobowiąz. krótkoterm.	3 878 730,57	11,8%	4 043 136,06	9,9%
Rozlicz. międzyokres	72 226,01	0,2%	48 774,09	0,1%
Razem suma bilansowa	32 821 508,18	100,0%	41 014 906,34	100,0%



WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ I WYPŁACALNOŚCI						
		Kwoty w złotych - za rok:		Wskaźniki - za rok:		
		obrotowy	ubiegły	obrotowy	ubiegły	
1.	Wskaźnik płynności I (pokrycia bieżących zobow.)	aktywa obrotowe	11 314,4	10 935,0	2,92	2,70
		zobow. krótkoterminowe	3 878,7	4 043,1		
2.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe - zapasy	11 301,3	10 910,1	2,91	2,70
		zobow. krótkoterminowe	3 878,7	4 043,1		
3.	Wskaźnik płynności III (szybki-zdolności płatnicze)	środki pieniężne	7 884,2	7 156,7	2,03	1,77
		zobow. krótkoterminowe	3 878,7	4 043,1		
4.	Stopa zadłużenia (%) (lub : obciążenia majątku zobowiązaniami)	zobowiązania ogółem + RMK	3 951,0	10 504,9	12,0	25,6
		pasywa	32 821,5	41 014,9		
		(lub: majątek ogółem)				
5.	Stabilność (trwałość) struktury finansowania	kapitały własne + rezerwy + zobow. długoterminowe	28 870,6	36 923,0	0,9	0,9
		majątek ogółem	32 821,5	41 014,9		
6.	Wskaźnik unieruchomienia (zamrożenia) środków (%)	aktywa trwałe	21 233,0	29 758,4	64,7	72,6
		aktywa	32 821,5	41 014,9		
7.	Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego (%)	zobowiąz. krótkoterminowe	3 878,7	4 043,1	34,3	37,0
		aktywa obrotowe	11 314,4	10 935,0		
8.	Szybkość spłaty należn. (w dniach)	przec. należn. z tyt. dostaw x 365 dni	529 424,5	644 160,3	36,2	44,1
		przych. ze sprzedaży netto	14 617,2	14 617,2		

Wskaźniki płynności finansowej określają zdolność firmy do terminowego pokrywania bieżących zobowiązań w okresie spłaty poniżej jednego roku.

Wskaźnik płynności bieżącej powinien kształtować się na poziomie pow. 2, a więc osiągnięty jest również prawidłowy.

Wskaźnik płynności II wyłącza z aktywów najmniej płynne zapasy i jego wielkość powinna się kształtować na powyżej 1,2. Uwzględniając specyfikę branży należy uznać wskaźnik za prawidłowy.

Wskaźnik płynności gotówkowej (z wyłączeniem środków na lokatach) powinien kształtować się w przedziale 0,4 - 0,6. Osiągnięty wskaźnik 2,03 przewyższa normę dla tego wskaźnika. Przyczyną tego stanu jest znaczne zamrożenie środków pieniężnych w lokatach bankowych, co uwzględniając specyfikę działalności spółdzielni mieszkaniowej należy uznać za prawidłowe.

Stopa zadłużenia określa poziom obciążenia majątku zobowiązaniami. Osiągnięty wskaźnik na poziomie 12,0 % jest niższy od osiągniętego w roku ubiegłym (25,6%), co jest spowodowane umorzeniem odsetek od kredytów „starego portfela”.

Pozytywnie należy również ocenić wskaźnik stabilności struktury finansowania, który wynosi 0,9. Szczególnie istotnym jest fakt utrzymywania się tej wielkości na stałym poziomie w dłuższym okresie czasu.

Poziom zamrożenia środków jest znaczący (64,7%), ale wynika on ze specyfiki Spółdzielni i należy go oceniać pozytywnie.

Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego na poziomie 34,3 % należy uznać za prawidłowy.

Pozytywnie należy ocenić wskaźnik szybkości spłaty należności. Wskaźnik ten informuje o tym, jaki jest średni czas obrotu należnościami. Jego wielkość nie powinna przekraczać 60 dni, a optymalnie kształtować się powinna na poziomie poniżej 45 dni. Jest to kolejny rok w którym zaznacza się jego spadek. Od roku 2011, kiedy to wskaźnik ten wynosił 117 dni, za rok 2018 osiągnięto poziom 36,2 dni. Tendencja ta odzwierciedla działania spółdzielni podjęte w 2012-2018r w zakresie windykacji należności.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że praktycznie wszystkie wskaźniki osiągnęły wyższy poziom niż w roku ubiegłym.

Wskaźnikowa analiza aktywności finansowej i majątkowej potwierdza, że Spółdzielnia posiada stabilną sytuację finansową i znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Nadal do pozytywnych osiągnięć Spółdzielni należy zaliczyć lokowanie wolnych środków na lokatach terminowych, a uzyskane odsetki z tychże lokat terminowych są ewidentnym wsparciem finansowym podstawowej działalności eksploatacyjnej oraz poprawiają bilans płatniczy.

W świetle powyższych danych wnioskuje się o przyjęcie bilansu Spółdzielni za 2018 r. i rachunku zysków i strat za okres 01.01.2018r. do 31.12.2018r.

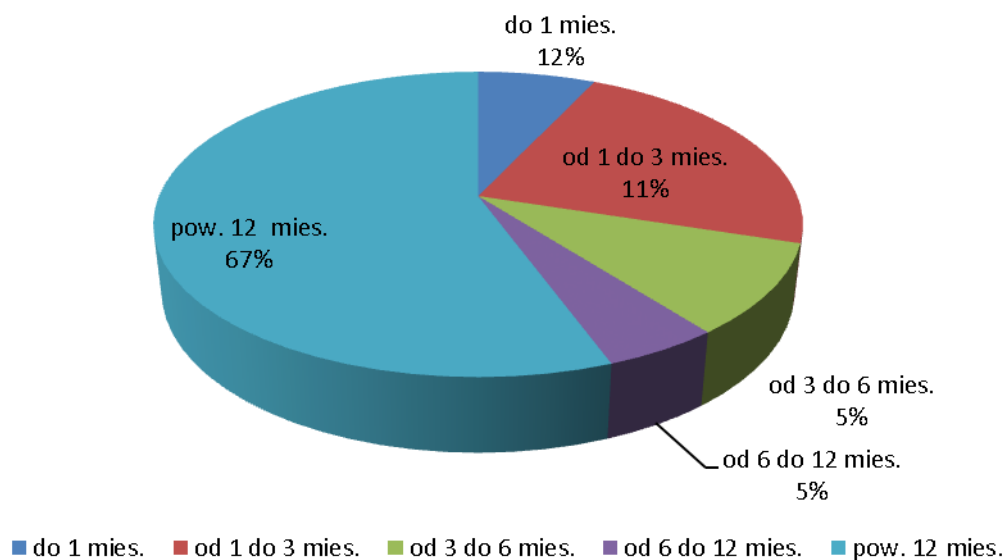
VIII. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2018 r. wyniosły:

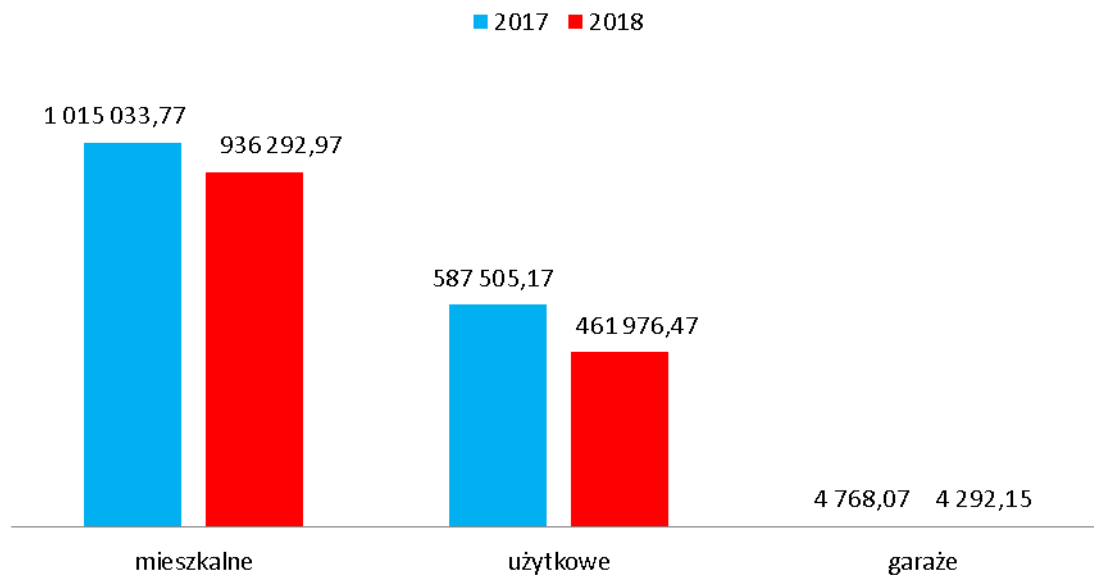
-zaległości czynszowe ogółem	- 1.402.561,59 zł.
w tym:	
- zaległości lokali mieszkalnych	- 936.292,97 zł
- zaległości lokali użytkowych	- 461.976,47 zł
- zaległości garaży	- 4.292,15 zł

OKRESY ZALEGŁOŚCI	LICZBA LOK.	ZALEGŁOŚĆ NA 31.12.2018r.
1. <u>Lokale mieszkalne</u>		
poniżej 1-go miesiąca	416	70.688,27
1 -3 miesięcy	254	168.174,78
3-6 miesięcy	82	122.378,72
powyżej 6-ch miesięcy	21	68.839,51
powyżej 12-tu miesięcy	32	506.211,69
	805	936.292,97
2. <u>Lokale użytkowe</u>		
poniżej 1-go miesiąca	34	27.317,55
1 -3 miesiąc	66	151.891,77
3 - 6 miesięcy	5	11.498,68
powyżej 12-tu miesięcy	32	271.268,47
	137	461.976,47

Struktura zadłużenia ogółem na 31.12.2018 r.



Zaległości czynszowe na 31.12.2017r. i 31.12.2018r.



**WYKAZ ZALEGŁOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH
LOKALI MIESZKALNYCH NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2018 R.**

Nr nieruch.	Adres nieruchomości	Kwota zaległości w zł 2018r.	Powierzchnia w m ²	Zaległość w zł/m ² 2018r.	Nr pozycji w zaległości
1	Sienk. 1, Koch. 10-20, Reym. 13,15,9,11, Słow. 2	25 312,14	6 222,41	4,07	13
2	Koch. 11, 13, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31	16 979,40	6 300,39	2,69	20
3	Reym. 4-12	27 936,66	3 207,50	8,71	11
4	Konopnickiej 8-8d, 10-10d	36 774,13	6 162,00	5,97	8
5	Wołczyńska 1-1f	61 809,19	4 355,65	14,19	4
6	Słow. 8-18, Grun. 19-19e, 21-21e, 23-23e, 15, 17	35 667,35	16 827,00	2,12	10
7	Wołności 2-2d, Grun. 13a-13l	49 882,33	9 469,92	5,27	5
8	Ossowskiego 5, 5b, 7, 7b, 9, 11, 11a	11 709,27	3 842,97	3,05	25
9	Kołątaja 4a-4c	4 441,45	1 029,00	4,32	34
10	Ligonia 16, 18, 20-40	11 424,60	6 942,76	1,65	26
11	Ligonia 18a, 18b	5 211,06	1 305,30	3,99	33
12	Broniewskiego 13-20	13 126,65	5 080,97	2,58	23
13	Broniewskiego 10, 11, 12	43 533,38	1 526,82	28,51	6
14	Broniewskiego 21-25	24 858,24	3 309,49	7,51	14
15	Broniewskiego 1a, 1-9, Jana Pawła II 6, 8, 10	113 820,87	8 714,88	13,06	1
16	Szenwalda 13-24	91 755,22	7 621,60	12,04	2
17	Szenwalda 10-12	20 711,22	1 605,60	12,90	16
18	Szenwalda 1-9, Jana Pawła II 12-16	75 618,29	8 010,88	9,44	3
19	Morcinka 13-24	37 392,52	6 743,22	5,55	7
20	Morcinka 1-9, Jana Pawła II 18-22	17 806,28	6 854,93	2,60	18
21	Morcinka 10-12	12 044,35	1 615,64	7,45	24
22	Tuwima 10-14	36 250,08	2 566,46	14,12	9
23	Tuwima 15-21	19 809,06	3 812,50	5,20	17
24	Tuwima 7-9	8 136,79	1 754,50	4,64	29
25	Tuwima 1-6	8 173,61	3 087,00	2,65	28
26	Jana Pawła II 24-30	17 487,05	2 439,00	7,17	19
27	Jana Pawła II 32-36	14 374,72	1 924,50	7,47	22
28	Gałczyńskiego 15-23	8 932,66	5 036,58	1,77	27
29	Gałczyńskiego 11-14	25 494,40	2 267,70	11,24	12
30	Jana Pawła II 38-42, Gałczyńskiego I	7 631,03	2 267,60	3,37	31
31	Gałczyńskiego 2-6	6 495,42	2 697,68	2,41	32
32	Gałczyńskiego 7-10	14 648,34	2 048,06	7,15	21
33	Jana Pawła II 44, Jagiellońska 16-30	23 135,53	5 036,68	4,59	15
34	Byczyna, Słoneczna 2-8	7 909,68	2 146,40	3,69	30

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował stan zaległości czynszowych w poszczególnych miesiącach roku sprawozdawczego.

Jako środki zaradcze, mające na celu zmniejszenie stanu zadłużenia użytkowników lokali wobec Spółdzielni Zarząd Spółdzielni stosował działania przewidziane w Regulaminie zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku, m. innymi na pisemną prośbę użytkownika lokalu, w sytuacjach uzasadnionych, Zarząd może podjąć decyzję o:

- rozłożeniu zaległości na raty ,
- umorzeniu całości lub części naliczonych odsetek,
- zawieszeniu naliczania odsetek,
- przesunięciu terminu zapłaty,
- odroczeniu terminu zapłaty zaległości
- spisaniu ugody.

W powyższych sprawach Zarząd Spółdzielni rozpatrzył 39 pism osób zalegających z opłatami czynszowymi.

Wobec dłużników prowadzone są następujące czynności windykacyjne:

- działania przedsądowe - podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności (upomnienia, wezwania do zapłaty do dobrowolnej zapłaty, przedsądowe wezwania do zapłaty).
- postępowanie sądowe - w celu uzyskania w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
- postępowanie egzekucyjne - w celu odzyskania przysługującej Spółdzielni wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

W 2018r. skierowano:

- do sądu :
 - lokale mieszkalne - 28 uzyskano 31 nakazów zapłaty
 - lokale użytkowe - 3 uzyskano 2 nakazów zapłaty.
- do egzekucji komorniczej :
 - 29 lokali mieszkalnych i użytkowych

W 2018r. dokonano 1 eksmisję.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA**2018r.**

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wykonanie 2018r
	ŚWIETLICA	
I.	PRZYCHODY	2 171,13
II.	KOSZTY ŚWIETLICY	41 235,08
1.	Amortyzacja	1 752,51
2.	Materiały	28 303,19
3.	Energia elektryczna	1 433,40
4.	C.O.	284,83
5.	Usługi zewnętrzne	7 792,05
6.	Wynagrodzenia	1 669,10
7.	Podatek od nieruchomości	0,00
8.	Pozostałe koszty	0,00
	Wynik - świetlica	-39 063,95
	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA	
I.	PRZYCHODY	8 592,01
II.	KOSZTY	28 389,43
1.	Amortyzacja	4 301,16
2.	Materiały	8 963,13
3.	Energia elektryczna	0,00
4.	Usługi zewnętrzne	0,00
5.	Wynagrodzenia	0,00
6.	Podatek od nieruchomości	3 708,66
7.	Dofinansowanie do imprez	8 175,00
8.	Pozostałe koszty	3 241,48
	Wynik - pozostała działalność	-19 797,42
	Wynik ogółem	-58 861,37