

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” za rok 2017

Zgodnie z art. 49 ust. 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późn. zm. wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym sporządza się sprawozdanie z działalności spółdzielni obejmujące informacje o stanie majątkowym, sytuacji finansowej i zdarzeniach istotnie wpływających na działalność spółdzielni.

Zarządzanie nieruchomościami jest jednym z podstawowych przedmiotów działalności spółdzielni i opiera się na zasadzie samowystarczalności finansowej, a więc koszty tej działalności muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali.

Aktualnie spółdzielnia administruje dziewięcioma budynkami w Zielonej Górze zlokalizowanymi w różnych częściach miasta i jednym budynkiem w Górze przy ul. Korczaka, w których znajduje się 685 mieszkań oraz 27 lokali użytkowych.

Większość zasobów, bo aż 54,74 % stanowią mieszkania zbudowane w 1968 i 1969 roku, 18,40 % to mieszkania wybudowane w latach 80-tych, jedynie 16,64 % zasobów stanowią mieszkania stosunkowo młode, w związku z tym budynki wymagały wielu remontów oraz nakładów modernizacyjnych. Spółdzielnia utrzymuje właściwy stan techniczny zasobów dzięki modernizacji, remontom i bieżącej konserwacji.

Spółdzielnia „Naftowiec” zrzesza 948 członków, w jej zasobach mieszka około 1312 osób.

Spółdzielnia ma uregulowaną sytuację prawną gruntów, z których korzysta, jest właścicielem gruntów pod 8 budynkami. Do gruntów pod budynkami: Strumykowa 15 K-N i Wypoczynek 17-22 posiada prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Stan gruntów przedstawia się następująco:

- powierzchnia gruntów ogółem 37.081 m² położonych na 17 działkach, w tym:

< grunty będące własnością spółdzielni – 18.417 m², z tego 6.625,05 m² właścicieli, którzy ustanowili odrębną własność lokali wraz z ułamkową częścią gruntu

< 18.664 m² grunty będące w wieczystym użytkowaniu, z tego 2.670,21 m² wieczyste użytkowanie właścicieli lokali.

W 2017 roku ustanowiono odrębną własność dla 3 lokali mieszkalnych. Ilość lokali wyodrębnionych ogółem na 31.12.2017 r. wynosi: 272.

Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów na poszczególne budynki i na podstawie tych kosztów ustalane są stawki opłat na następny rok, co pozwala na zróżnicowanie wnoszonych opłat a jednocześnie mobilizuje lokatorów do większej dbałości o własne posesje. Podstawową fizyczną jednostką rozliczania kosztów eksploatacji jest m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. Stawki opłaty eksploatacyjnej i odpis na fundusz remontowy w roku 2017 kształtowały się na poszczególnych nieruchomościach dla członków spółdzielni następująco:

- Ptasia 25-27	2,70 zł/m ² + fundusz remontowy 1,20 zł/m ²
- Wyszyńskiego 1-11	2,50 zł/m ² + fundusz remontowy 1,50
zł/m ²	
- Wypoczynek 17-22	2,40 zł/m ² + fundusz remontowy 1,30
zł/m ²	
- Studzianki 3	2,70 zł/m ² + fundusz remontowy 1,40
zł/m ²	
- Węgierska 13	2,90 zł/m ² + fundusz remontowy 1,00
zł/m ²	
- Strumykowa 11A-F	2,70 zł/m ² + fundusz remontowy 1,20 zł/m ²
- Strumykowa 15G-H	3,00 zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²
- Strumykowa 15K-N	3,00 zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²
- Podgórna 75-81	2,60 zł/m ² + fundusz remontowy 1,40
zł/m ²	
- Góra ul. Korczaka 1-11	2,50 zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²

Dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub posiadających prawo odrębnej własności do zajmowanego lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni, zgodnie z art. 4 ust. 1 i ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z zapisem § 6 ust. 2 Statutu Spółdzielni, stawki eksploatacyjne były wyższe o 0,35 zł/m²p.u.

Wysokość obciążeń kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest pomniejszana również o pożytki z nieruchomości wspólnych pochodzących z najmu pomieszczeń ogólnego użytku (najem dodatkowych piwnic, zabudowa korytarzy, ogłoszenia i reklamy na budynkach itp.) w poszczególnych budynkach udostępnione do wyłącznego korzystania przez niektórych dzierżawców tych pomieszczeń bądź dodatkowych powierzchni.

Pożytki te kształtowały się następująco:

- Ptasia 25-27	- 951,78 zł
- Wyszyńskiego 1-11	- 3.465,54 zł
- Wypoczynek 17-22	- 2.416,07 zł
- Studzianki 3	- 501,33 zł
- Węgierska 13	- 4.463,16 zł
- Strumykowa 11 A-F	- 1.663,95 zł
- Strumykowa 15 G-H	- 369,13 zł
- Strumykowa 15 K-N	- 361,51 zł
- Podgórna 75-81	- 1.353,00 zł
- Góra Korczaka 1-11	- 65,34 zł

Inne z lokali użytkowych 2.702,05 zł

Ogółem: 18.312,85 zł

Pożytki z najmu lokali użytkowych, tj. z nadwyżki bilansowej z wynajmu lokali użytkowych, wydzierżawienia gruntów, przychody z tytułu odsetek od lokat i rachunków bankowych itp. w roku 2017 zamknęły się kwotą 308.380,36 zł, od której to kwoty spółdzielnia odprowadziła podatek dochodowy w wysokości: 48.819,00 zł.

Wygospodarowana nadwyżka netto za rok 2017, to kwota: 259.561,36 zł.

Uchwałę w sprawie podziału tej nadwyżki podejmie najbliższe Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.

Propozycja Zarządu Spółdzielni w sprawie podziału tej nadwyżki bilansowej za rok 2017 jest następująca:

- kwotę 129.788,00 zł (tj. 0,35 zł/m² p.u.) przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów za rok 2017 przypadających na członków spółdzielni zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- kwotę 55.609,36 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego spółdzielni,
- kwotę 74.164,00 zł na fundusz remontowy.

Na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych poniesione koszty w układzie kalkulacyjnym kształtowały się następująco:

**KOSZTY I PRZYCHODY ZASOBÓW WIASNYCH SM "NAFTOWIEC"
W ZIELONEJ GÓRZE ZA 2017ROK**

		OGÓŁEM 2017 R		12	18419,57	
		powierzchnia użytkowa		30901,51	m2	
L.P.	Wyszczególnienie	Koszty w zł	Koszty zł/m ² p.u.	w% udział w kosztach	Naliczenia wczynszowe (wplaty) w zł)	Wynik finansowy (+ -) różnice
	KOSZTY OSOBOWE	340206,56	0,917	9,29		
	a) płace adm. GZM prac.umysł.	88954,26	0,240	2,43		
	b) płace dozorców	163511,35	0,441	4,47		
	c) składki na ubezpiecz. społeczne	46601,46	0,126	1,27		
	d) fundusze specjalne (św.urlopowe)	8672,75	0,023	0,24		
	e) koszty BHP	2379,50	0,006	0,06		
	f) zast.gospodarzy domów,koszty sprzątnia w bud.i terenu	29657,74	0,080	0,81		
I	g) świadczenia dla pracowników/bad.lekarskie,szkol.	429,50	0,001	0,01		
	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW NA EKSPLOATACJĘ	19677,51	0,053	0,54		
	a) mater.na utrzym.czystości w budynku i terenu	2156,16	0,006	0,06		
	b) materiały na bieżące naprawy w budynku	3007,87	0,008	0,08		
II	c) pozostałe zużycie materiałów	14513,48	0,039	0,40		
	PODATKI I OPŁATY,UBEZPIECZ>MAJĄTKU SPÓLDZ.	54833,52	0,192	1,50		
	a) podatek od nieruchomości dot.lokali mieszk.	13184,84	0,060	0,36		
	b) podatek od nieruchomości dot.części wspólnych	3697,63	0,017	0,10		
	c) opłata za wiecz.użytkowanie gruntu	1866,54	0,008	0,05		
III	d) opłata za wiecz.użytkowanie gruntu wspóln.	5480,08	0,025	0,15		

	e) ubezpieczenie majątku Sp-ni	30604,43	0,083	0,84		
	ENERGIA ELEKTR.USŁUGI KOMINIARSKIE	40123,22	0,108	1,10		
	a) energia elektryczna	24507,49	0,066	0,67		
IV	b) usługi kominiarskie	15615,73	0,042	0,43		
	POZOSTAŁE KOSZTY	136249,18	0,367	3,72		
	a) amortyzacja	5847,93	0,016	0,16		
	b) usługi pocztowe,prasowe	603,67	0,002	0,02		
	c) utrzymanie placów zabaw i zieleni	7505,08	0,020	0,21		
	d) dezynsekcja i deratyzacja	959,40	0,003	0,03		
	e) koszty delegacji Góra,koszty doj.czł.RN	341,00	0,001	0,01		
	f) usługi informatyczne i konserw.syst.inform.	22769,19	0,061	0,62		
	g) opłaty bankowe,skarbowe,sądowe,notarialne	5820,23	0,016	0,16		
	h) usługi prawne	18951,49	0,051	0,52		
	i) przeglądy techniczne budynków	3900,00	0,011	0,11		
	j) koszty Waln.Zgrom.wynajem Sali,art..spoż. Pos.RN..)	4402,63	0,012	0,12		
	k Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	17203,02	0,046	0,47		
	l) z.woda na cele gospodarcze	5112,64	0,014	0,14		
V	ł) usługi telekomunikacyjne	3606,61	0,010	0,10		
	m) składka członk. Związek Rewizyjny	466,29	0,001	0,01		
	n) usługi transportowe,wyw.odp.wielogabar.	11613,57	0,031	0,32		
	o pozostałe/odczyty wodom.czyszcz.kanaliz-usł.obce/	12568,52	0,034	0,34		
	p naprawa i konserw.środków trwałych i sprzętu	1718,48	0,005	0,05		
	r) Dzierżawa wodomierzy	800,37	0,002	0,02		
	s) badanie instalacji elektrycznych w budynkach	0,00	0,000	0,00		
	t przegląd instalacji gazowych	12059,06	0,033	0,33		
VI	KOSZTY KONSERWACJI WŁASNEJ-KONSERWATORZY	118405,84	0,319	3,23		
VII	KOSZTY OGÓLNE SP-NI ZARZĄDZANIA	296280,87	0,799	8,09		
VIII	ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	450890,83	1,216	12,32		
	ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY-docieplenie	0,00	0,000	0,00		
IX	EKSPLLOATACJA DŹWIGÓW	9689,25	0,026	0,26		
X	KONSERWACJA DOMOFONÓW	20932,00	0,056	0,57		
XI	KONSERWACJA ANTEN AZART	2352,24	0,006	0,06		
	RAZEM EKSPLLOATACJA BIEŻĄCA(STAWKA EKSPL.)	1489641,024,017	40,69	1426048,49	-63592,53	
XII	ZIMNA WODA I KANALIZACJA	484746,87	1,307	13,24	484746,87	0,00
XIII	WYWÓZ NIECZYSTOŚCI	160933,14	0,434	4,40	160933,14	0,00
XIV	CENTRALNE OGRZEWANIE	866485,71	2,337	23,67	866485,71	0,00
XV	CIEPŁA WODA	372538,15	1,005	10,18	372538,15	0,00

XVI	KOSZTY I PRZYCHODY EKSPL. LOKALI UŻYTKOW.	201063,38	0,542	5,49	501144,57	300081,19
XVII	KOSZTY I PRZYCHODY POZOSTAŁYCH USŁUG	145,47	0,000	0,00	9928,60	9783,13
XVIII	POZOSTAŁE KOSZTY I PRZYCHODY OPERACYJNE	36540,06	0,099	1,00	6271,22	-30268,84
XIX	KOSZTY I PRZYCHODY FINANSOWE	0,32	0,000	0,00	25514,16	25513,84
XX	Pożytki z części wspólnych	0,00	0,000	0,00	18881,85	18881,85
XXI	podatek dochodowy od osób prawnych	48819,00	0,132	1,33	0,00	-48819,00
RAZEM 2017 R		3660913,12	9,873	100,00	3872492,76	211579,64

Z powyższego zestawienia wynika, że koszty ogółem w stosunku do roku poprzedniego, tj. 2016 zmalały o 46.111,83 zł, tj. 1,25 %.

Koszty ponoszone przez użytkowników lokali, a zależne od spółdzielni wyniosły 1.489.641,02 zł i stanowiły 40,69 % ogółu kosztów. W stosunku do 2016 roku koszty te są niższe o 50.949,46 zł.. W kosztach tych wliczone są koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni, odprowadzanych podatków od nieruchomości i opłat wieczystego użytkowania, które nie do końca są zależne od Spółdzielni.

Koszty mediów, tj. zimnej wody, wywozu nieczystości i energii cieplnej stanowiły 51,49 % kosztów ogółem.

Z tytułu pozostałych kosztów operacyjnych związanych pośrednio z działalnością operacyjną poniesiono koszty w wysokości 36.540,06 zł. Są to koszty postępowania egzekucyjnego od dochodzonych roszczeń i należności w wysokości 3.606,70 zł, 18.295,20 zł odszkodowanie w wysokości 3-miesięcznego wynagrodzenia brutto za rozwiązanie umowy o pracę z Panem Zbigniewem Redmerem, należności nieściągalne 10.725,32 zł z byłym najemcą lokalu mieszkalnego w Górze (należność trudna do wyegzekwowania ze względu na niskie dochody – wyrok sądu, zajęcie komornicze), 1.489,96 zł – były lokal użytkowy – należność nieściągalna dochodzona na drodze sądowej, zawieszono dochodzenie – postanowienie prokuratury z dnia 29.06.2017 r., 415,86 zł - były najemca lokalu mieszkalnego przy ul. Podgórznej (należność nieściągalna dochodzona na drodze sądowej).

Z tytułu pozostałych przychodów operacyjnych uzyskano przychody w kwocie 6.271,22 zł, są to zwrócone koszty postępowania egzekucyjnego od dochodzonych należności od lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na przychody finansowe w kwocie 25.514,16 zł składają się:

- odsetki z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za lokale mieszkalne – 16.246,94 zł
- odsetki czynszowe od lokali użytkowych – 5.210,10 zł
- odsetki od lokat i rachunków bankowych – 4.057,12 zł.

Różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z wnoszonych opłat zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększają odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym. Różnice te w roku sprawozdawczym 2017, z uwzględnieniem niedoborów lub nadwyżek z roku poprzedniego oraz pożytków z części wspólnych w budynkach i bez mediów przedstawiają się następująco:

		Nieruchomość	
Lp		2016	2017
1.	Ptasia 25-27	- 5.779,37 zł	+ 8.247,68 zł
2.	Wypoczynek 17-22	- 63.004,51 zł	- 31.775,05 zł
3.	Wyszyńskiego 1-11	- 24.243,03 zł	+ 2.651,07 zł
4.	Studzianki 3	- 5.675,31 zł	- 3.205,18 zł
5.	Węgierska 13	- 4.555,88 zł	+ 8.121,22 zł
6.	Strumykowa 11 A-F	- 11.720,30 zł	+ 813,52 zł
7.	Strumykowa 15 GH	- 11.709,70 zł	- 6.271,26 zł
8.	Strumykowa 15 K-N	- 17.814,44 zł	- 12.176,81 zł
9.	Podgórzna 75-81	- 26.840,67 zł	- 22.771,62 zł
10.	Góra Korczaka 1-11	- 51.195,19 zł	- 47.285,68 zł

Z zysku z pozostałej działalności Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć kwotę 129.788 zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów przypadających na członków Spółdzielni.

Różnica między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach (niedobory) stanowi kwotę 13.769,39 zł. Niedobory zmalały w stosunku do 2016 roku o 2.682,14 zł i stanowiły 2,84 % ogółu zużycia wody.

Niedobory rozliczane są, zgodnie z zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie w 2009 r. regulaminem, kwartalnie i proporcjonalnie do ilości zużycia wody. Średni miesięczny niedobór wody przypadający na jeden lokal mieszkalny wyniósł 1,68 zł.

Spółdzielnia zgodnie z zapisem art. 6.3⁽²⁴⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy. Odpis na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na każdą nieruchomość. Ewidencja taka jest prowadzona.

Zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty” z 1998 r. jest to jeden fundusz, który zaspokaja potrzeby remontowe na wszystkich zasobach spółdzielczych. Decyzje w sprawie zakresu prac remontowych podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku dodano do art. 4 ust. 4¹ pkt 2: „ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości”.

Fundusz na remonty nieruchomości tworzy się z wpłat wnoszonych w miesięcznych ratach, dochodów z działalności gospodarczej, kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych na likwidację szkód pokrywanych z funduszu remontowego.

1) Łączny odpis podstawowy na fundusz remontowy wyniósł:

- na lokale mieszkalne	450.890,83 zł
- na lokale użytkowe i biura Sp-ni	36.244,01 zł
	Razem: 487.134,84 zł

2) pożyczki z nadwyżki bilansowej 46.352,27 zł

3) odszkodowania od firmy ubezpieczeniowej UNIQA

- Wypoczynek	3.000,00 zł
- Strumykowa 11 i 15 G-H	2.700,00 zł
- biuro Sp-ni	1.476,52 zł
Ogółem	540.663,63 zł

W roku sprawozdawczym 2017 wykonano następujące prace remontowe na poszczególnych nieruchomościach:

1. Ptasia 25-27

- montaż oświetlenia ledowego na klatkach schodowych i w piwnicach
- remont balkonów
- naprawa elewacji budynku

1. Wypoczynek 17-22

- naprawa zniszczonej ściany śmietnika
- montaż zjeżdżalni na placu zabaw
- montaż oświetlenia ledowego na klatkach schodowych i w piwnicach
- remont balkonów
- naprawa drogi

1. Wyszyńskiego 1-11

- wymiana rury spustowej rynny pionowej
- remont balkonów
- naprawa zniszczonej ściany śmietnika
- naprawa drogi

4. **Studzianki 3**

- montaż oświetlenia ledowego na klatce schodowej i w piwnicy
- montaż kratki wentylacyjnych

1. **Strumykowa 11 A-F**

- remont parkingu
- wymiana 8 sztuk okienek piwnicznych
- montaż monitoringu
- montaż oświetlenia ledowego w budynku
- naprawa dachu

1. **Strumykowa 15 G-H**

- remont parkingu
- montaż oświetlenia ledowego w budynku
- naprawa dachu
- montaż zaworów na instalacji ciepłej

7. **Strumykowa 15 K-N**

- malowanie suszarni sztuk 4
- montaż oświetlenia ledowego w budynku
- naprawa piorunochronów instalacji odgromowej

8. **Podgórna 75-81**

- malowanie klatek schodowych i zejść do piwnic
- montaż oświetlenia ledowego na klatkach schodowych i w piwnicach
- malowanie drzwi frontowych

9. **Węgierska 13**

- remont schodów na placu
- wymiana zadaszenia przy wejściu do klatki schodowej
- wykonanie wylewki przy zsywie śmieci
- remont schodów wejściowych od strony zachodniej i wschodniej – główne wejście
- remont opaski wokół budynku

10. **Korczańska 1-11 Góra**

- montaż oświetlenia ledowego na klatkach schodowych i w piwnicy
- montaż systemu domofonowego
- wymiana instalacji gazowej po awarii.

W/w prace wykonane zostały zgodnie z planem remontów oraz wynikały z bieżących przeglądów nieruchomości, zgłaszanych przez mieszkańców usterek i awarii. Wartość tych prac to kwota:

- 488.154,55 zł na lokalach mieszkalnych,
- 12.311,68 zł na lokalach użytkowych i biurze Sp-ni

Łącznie: 500.466,23 zł

Program docieplenia realizowany w ramach dodatkowego odpisu na fundusz remontowy został zamknięty w roku 2014. Do spłaty pozostała kwota 163.519,14 zł.

- Zielona Góra ul. Węgierska 13 – 149.994,19 zł

- Góra ul. Korczaka 1-11 – 13.524,95 zł.

Rzeczywiste wpływy z opłat za mieszkania mogłyby być wyższe, gdyby nie fakt, że część rodzin mieszkających w zasobach Sp-ni boryka się z trudnościami finansowymi i posiada znaczne zadłużenia czynszowe. Stan zaległości czynszowych na dzień 31.12.2017 r. na lokalach mieszkalnych wyniósł 186.046,77 zł, a na lokalach użytkowych 13.194,23 zł. Poziom zadłużenia na lokalach mieszkalnych wzrósł w stosunku do 2016 roku o 30.694,34 zł, tj. 19,75 %.

Należność z tytułu zadłużenia na lokalach mieszkalnych zmniejszy się w 2018 roku o kwotę 37.729,80 zł (licytacja komornika nieruchomości przy ul. Podgórznej – obwieszczenie o pierwszej licytacji 18.12.2017 r.).

Poziom zadłużenia na lokalach mieszkalnych stanowi 5,4 % rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych. Na lokalach użytkowych poziom zadłużenia zmalał o 24.468 zł, tj. o 185,45 %. Na drodze postępowania sądowego wyegzekwowano zadłużenie od dzierżawcy terenu przy ul. Wyszyńskiego w kwocie 21.594,08 zł, pozostało do spłaty 8.291,67 zł (sprawa na drodze sądowej). W 2017 roku skierowano do sądu 2 dłużników.

Spółdzielnia w 2017 r. prowadziła czynności windykacyjne w stosunku do osób, które zalegały z płatnościami z tytułu czynszów powyżej 3 m-cy. Windykacja prowadzona była bezpośrednio przez Sp-nię, bez pomocy specjalistycznych firm zewnętrznych, przy pomocy radcy prawnego zatrudnionego w Sp-ni. Sprawy zadłużeń były tematem posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej. Przeprowadzono rozmowy indywidualne z zalegającymi lokatorami, regularnie wysyłało wezwania do zapłaty i pisma radcy prawnego.

Część rodzin otrzymuje dodatki mieszkaniowe. W 2017 r. z tytułu dodatków mieszkaniowych do Sp-ni wpłynęły środki w wysokości 31.738,74 zł, z opieki społecznej 900,00 zł i z Caritasu 500,00 zł.

Stan zaległości czynszowych na poszczególnych budynkach na dzień 2017-12-31 przedstawia się następująco:

Lp	Budynek	Kwota winien	Odsetki	Koszty
	Ptasia 25-27	5.679,32 zł	3,60 zł	0,00 zł
	Wypoczynek 17-22	46.211,29 zł	7.860,81 zł	992,74 zł
	Wyszyńskiego 1-11	31.124,73 zł	2.449,26 zł	14,00 zł
	Studzianki 3	3.822,44 zł	9,94 zł	0,00 zł
	Węgierska 13	8.496,64 zł	5,45 zł	0,00 zł
	Strumykowa 11 A-F	9.819,40 zł	11,20 zł	0,00 zł
	Strumykowa 15 G-H	5.609,16 zł	10,04 zł	0,00 zł
	Strumykowa 15 K-N	5.623,38 zł	41,22 zł	26,00 zł
	Podgórzna 75-81	53.912,40 zł	28.650,58 zł	5.036,20 zł
	Góra Korczaka 1-11	15.748,01 zł	100,90 zł	13,00 zł

Struktura zaległości w opłatach eksploatacyjnych w 2017 roku od lokali mieszkalnych w zł:

	ilość lokali	kwota zaległości
1 – miesięczne	378	54.268,00
2 – miesięczne	8	11.050,00
3 – miesięczne	7	8.219,00
powyżej 3 m-cy	19	112.510,00
razem	412	186.047,00

Struktura zaległości w opłatach eksploatacyjnych w 2017 roku od lokali użytkowych w zł:

	Ilość lokali	kwota zaległości
1 – miesięczne	29	4.948,00
powyżej 3 m-cy	1	8.246,00
razem	30	13.194,00

Na dzień 2017-12-31 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 16 pracowników na 16,09 etatach, w tym:

- 6 etatów pracowników umysłowych (łącznie z zarządem)
- 7,38 etatów gospodarzy domów
- 2,71 etaty konserwatorów.

Wykonany fundusz wynagrodzeń z tytułu umowy o pracę za 2017 rok wyniósł 616.462,47 zł. Przeciętne wynagrodzenie brutto na jeden etat to: 3.192,78 zł łącznie z podatkiem dochodowym od osób fizycznych w wysokości 18 % i składkami ZUS – 13,71 % (w 2016 roku przeciętne wynagrodzenie wynosiło 3.187 zł brutto).

Z dniem 30 listopada 2017 r. rozwiązano umowę o pracę z gospodarzem domu przy ul. Wypoczynek 17-22 po długotrwałym zwolnieniu lekarskim. Podpisano umowę z firmą sprzątającą. Na długotrwałym zwolnieniu lekarskim przebywają dwie osoby (gospodarze domów). Po rozwiązaniu umowy o pracę Zarząd podpisze umowę z firmą sprzątającą.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Jan Kretowicz

Z-ca Prezesa – Ludwika Korotczuk.

Zarząd w obecnym składzie przestrzegał dyscypliny finansowej i prowadził politykę oszczędnościową.

Zobowiązania finansowe wobec usługodawców i budżetu państwa regulowane były terminowo.

Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów, a zadłużenie, które figuruje w ewidencji Sp-ni to zadłużenia czynszowe mieszkańców. Pomimo niedoborów środków finansowych z tytułu zaległych płatności utrzymywano płynność finansową.

W myśl art.64 ust.1 Ustawy o rachunkowości, roczne sprawozdanie Spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania i ogłaszania.