SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

**Wysokie Mazowieckie**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**w**

WYSOKIEM MAZOWIECKIEM

**za 2015 rok**

Wysokie Mazowieckie – kwiecień 2016 rok.

**SPIS TREŚCI**

**I. WPROWADZENIE** .…….............................. ........................................................... 3

**II. PODSTAWA DZIAŁANIA, CEL, PRZEDMIOT I KONTROLE**

**DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**............................................................................. 3

1. Unormowania prawne działalności Spółdzielni ....................................................... 3

2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni................................................................... 3

3. Przeprowadzone kontrole działalności Spółdzielni .................................................. 3

**III. ORGANY SAMORZĄDOWE ORAZ ICH DZIAŁALNOŚĆ** ......................... 3

1. Organy samorządowe Spółdzielni oraz ich działalność ........................................... 3

1) Walne Zgromadzenie ........................................................................................... 4

2) Rada Nadzorcza ................................................................................................... 4

3) Zarząd .................................................................................................................. 4

**IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE** ............................................... 4

1. Członkowie i kandydaci ............................................................................................. 5

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .............................................. 5

**V. ZASOBY SPÓŁDZIELNI** ........................................................................................... 5

1. Zasoby obiektowe Spółdzielni ................................................................................. 5

2. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni ..................................... 5

3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni .................................................. 5

**VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI** .......................................... 5

1. Działalność inwestycyjna ......................................................................................... 6

2. Działalność na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi .................................. 6

2.1. Grupy zadań rzeczowych w dziale gospodarka zasobami .................................. 6

1) Eksploatacja bieżąca i utrzymanie nieruchomości .......................................... 6

2) Świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych (media) .................. 7

a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków .................................................... 7

b) wywóz nieczystości i utrzymanie pojemników .......................................... 8

c) dostawa energii cieplnej na cele C.O. i C.cw. ............................................ 9

d) energia elektryczna do oświetlenia pomieszczeń wspólnych ..................... 9

3) Działalność remontowa ............................................................................... 9/10

**VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI** .............................................. 11

**VIII. PODSUMOWANIE** ............................................................................................. 11

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem

**za rok sprawozdawczy 2015.**

**I. WPROWADZENIE**

**Szanowni Państwo !**

Realizując zapisy § 63 ust. 2 Statutu Spółdzielni, Zarząd przedkłada sprawozdanie z działalności Zarządu i Spółdzielni za 2015 rok.

W bieżącym roku, 23 września, minie 50 lat działalności naszej Spółdzielni. Pierwsza rejestracja w Sądzie Gospodarczym w Łomży miała miejsce 23.09.1966.

**II. PODSTAWA DZIAŁANIA, CEL, PRZEDMIOT I KONTROLE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

**1. Unormowania prawne działalności Spółdzielni**

Spółdzielnia nasza jest zarejestrowana w KRS, *pod nr. 0000127358.*

Podstawowe akty prawne, na podstawie których prowadzona jest działalność, to:

* Prawo spółdzielcze *(z 16.09.1982 r. z późn. zm.)*;
* Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych *(z 15.12.2000 r. z późn. zm.)*;
* Ustawa o własności lokali;
* Statut i Regulaminy wewnętrzne;
* uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
* jak również szereg innych norm prawnych m.in. takie jak: ustawa o rachunko-wości, Prawo budowlane, podatkowe, cywilne, pracy, itp.

**2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni**

Celem i przedmiotem działalności, wynikającym z unormowań prawnych i Statutu, jest m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, w tym potrzeb gospodarczych i remontowych oraz obsługa nieruchomości   
i zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi.

**3. Przeprowadzone kontrole działalności Spółdzielni**

Spółdzielnia podlega kontrolom zewnętrznym jak i wewnętrznym.

W roku sprawozdawczym zostały przeprowadzone kontrole przez :

1. PINB *(Powiat. Insp. Nadz. Budowl.)* w Wysokiem Mazowieckiem - *w dn. 20.01.2015r* *(w zakr. kontroli obiektów w użytkowaniu zgodnie z prawem budowlanym –* ***bez uwag****).*

2. PKO BP S.A. Oddział 2 w Białymstoku - *w dn.19.06.2015 r.* *(w zakresie realizacji przepisów „o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych” –* ***bez uwag****).*

3. Radę Nadzorczą – *w zakresie bieżącej działalności Zarządu i Spółdzielni a w szczegól-ności w zakresie okresowych ocen wykonania zadań gospodarczych, badań sprawozdań finansowych i remontowych, kontroli przeprowadzonych przetargów oraz załatwiania przez Zarząd indywidualnych spraw zgłaszanych przez Członków.*

Powyższe kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

**III. ORGANY SAMORZĄDOWE ORAZ ICH DZIAŁALNOŚĆ.**

Zgodnie ze strukturą organizacyjną, obowiązującą w naszej Spółdzielni, organami samorządowymi kierującymi lub nadzorującymi jej działalność, w 2015 roku były:

1) Walne Zgromadzenie (W.Z.)

2) Rada Nadzorcza – (RN),

3) Zarząd.

Ad. 1) Walne Zgromadzenie (8) *–* sprawozdawcze *–* odbyło się 28 kwietnia 2015 r., na którym rozpatrzono i podjęto decyzje we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia*.*

Treść omawianych i poruszanych spraw, zawarta jest w protokole z Walnego Zgrom., natomiast decyzje podjęto w formie uchwał i wniosków, a ich realizację przedstawia odrębne sprawozdanie, które stanowi integralną część materiałów składanych na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu.

**Ad. 2) Rada Nadzorcza** – wybrana na Walnym Zgrom. w dn. 5.06.2013 r., na 3-letnią kadencję, tj. 2013 – 2016, w liczbie 12 członków, sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni i Zarządu.

Uczestniczyła również w przygotowaniu dzisiejszego (9) Walnego Zgromadzenia.

Rada przygotowała odrębne sprawozdanie ze swojej działalności, które przedłoży na dzisiejszym Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

**Ad. 3)** **Zarząd –** jako statutowy, kolegialny organ wykonawczy kierował bieżącądziałalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz.

W roku sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu – inż. Ireneusz Borek

2. Wiceprezes Zarządu ds. GZM – Waldemar Sokolik

3. Członek Zarządu – mgr Stanisław Sokołowski

przy współpracy Głównej Księgowej – mgr Zdzisławy Godlewskiej.

Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń oraz wiele spotkań roboczych, na których omawiano i analizowano poszczególne dziedziny działalności.

Do stałych zagadnień, którymi zajmował się Zarząd, należały przede wszystkim sprawy: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym eksploatacji zasobów i zarzą-dzania mieniem Sp-ni, sprawy remontowe, inwestycyjne, członkowsko-mieszkaniowe, finansowo-księgowe, w tym bieżąca analiza i ocena realizacji planów i wyników gospodarczo–finansowych, realizacji uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadz.

Omawiane były również sprawy z zakresu stanu zagospodarowania terenów osiedlo-wych, gospodarki lokalami, stanem zadłużeń oraz wyniki wewnętrznych i zewnętrz-nych kontroli jak również inne tematy.

Członkowie Zarządu i Gł. Księgowa uczestniczyli w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej i jej Komisjach, przedkładając: sprawozdania, analizy, projekty planów   
i uchwał oraz informacje z bieżącej działalności Zarządu i Spółdzielni.

Ułatwiało to Radzie, bieżącą kontrolę i ocenę działalności Zarządu, w zakresie realizacji planów gospodarczo-finansowych oraz wdrażania uchwał i wniosków, ale również pokazywało sposób załatwiania spraw i wniosków Członków Spółdzielni.

Sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę w 2015 r. przedstawia **Załącznik Nr 1** do niniejszego Sprawozdania.

Członkowie Zarządu prowadzili wiele bezpośrednich rozmów z członkami i mieszkańcami zamieszkałymi w blokach spółdzielczych, udzielając wyjaśnień, porad oraz pomocy w rozwiązywaniu przedstawianych problemów.

W ramach reprezentacji na zewnątrz, odbyliśmy wiele spotkań i rozmów z przedstawicielami władzy rządowej, samorządowej i dyrekcjami jednostek gospodarczych, w celu uzyskania jak najkorzystniejszych warunków wpływających na funkcjonowanie naszej Sp-ni oraz w tym samym celu uczestniczyli w branżowych szkoleniach.

**IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE**

**1. Członkowie i kandydaci.**

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.184 członków** *(o 19 mniej)*

w tym: **1.150** członków zamieszkałych (*łącznie z członkami współmałżonkami)*,

i **34** członków oczekujących na przydział mieszkania (b.z.).

oraz zarejestrowanych **246 kandydatów**, w tym: - **43** z pełnym wkładem (b.z.).

Przepływ członków i kandydatów w trakcie 2015 roku przedstawia **Załącznik Nr 2.**

**2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

W 2015 r. Zarząd kontynuował zawieranie umów notarialnych o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z udziałem w gruncie na rzecz członków.

W roku sprawozdawczym Zarząd zawarł 2 akty notarialne na przeniesienie własności mieszkania ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu.

Ogółem do 31.12.2015 r. uwłaszczono 433 mieszkania, co stanowi 37% wszystkich mieszkań *(1170)*, w tym: 212 mieszkań lokatorskich i 221 własnościowych.

Na dzień dzisiejszy Zarząd w dalszym ciągu uczestniczy w czynnościach notarialnych.

**V. ZASOBY SPÓŁDZIELNI.**

**Obszar działania** oraz zakres rzeczowy, na rzecz którego skierowana była działalność organów samorządowych jak i 17 etatowych pracowników jest następujący:

**1. Zasoby obiektowe Spółdzielni –** na koniec roku sprawozdawczego, to:

**–** 36 bud. mieszkalnych w których jest 1.170 mieszkań,o pow. uż. 58.638,48 m2,

**–** 16 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.249,70 m2 *(w tym biuro)*

**–** 10 kompleksów garaży murow. o 129 boksach garaż. o łącznej pow. – 1.991,92 m2.

Ogólna powierzch. lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wynosi – **61.880,10 m2**

Wykaz zasobów mieszkaniowych z podziałem na osiedla przedstawia **Załącznik Nr 3**

**2. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Sp-ni** – na których zlokalizowane są powyższe nieruchomości oraz tereny zielone – stanowi ogółem **10 ha 92 a 35 m2,** tym: w wieczystym użytkowaniu 10 ha 2356 m2,*(z tego: 97.803 m2 – własność Miasta,   
a 4.553 m2 – własność SP)* a na własność Spółdzielni 6.879 m2.

Są one podzielone na 10 odrębnych nieruchomości.

**3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Sp-ni,** na koniec roku, wynosiła **2.591 osób**   
i w stosunku do roku ubiegłego, tj. 2014 *(2.635)* **zmniejszyła się o 44 osoby** *(do 2013 o 8*3 *a do 2012 o 299 osób).*

**VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.**

Na przestrzeni roku sprawozdawczego, działalność Zarządu i Sp-ni koncentrowała się na realizacji zadań statutowych i gospodarczych, polegających w szczególności na zarządzaniu nieruchomościami, świadczeniu usług w dostawie mediów *(wody, energii cieplej i elektrycznej, wywozu nieczystości itp.)* oraz bieżącej obsługi zasobów w tym prowadzeniu prac remontowo – konserwacyjnych.

Zadania te określone zostały w Kierunkach działania Spółdzielni na lata 2014 – 2016, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie *(w dn. 05 czerwca 2013 r., Uchwałą Nr 9/2013),*a pod względem rzeczowo–finansowym w rocznym planie gospodarczo–finansowym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Były (i są) one realizowane przy pomocy zatrudnionych pracowników w Dziale Księgowości i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, tzw. Administracji wraz z pionem zaplecza techniczno - eksploatacyjnego, którego podstawowym zadaniem jest zajmowanie się bieżącym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i całej infrastruktury osiedlowej w należytym stanie technicznym oraz przy pomocy firm współpracujących i świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.

Wszystkie zadania zostały zrealizowane w sposób prawidłowy i w pełnym zakresie, co zostało potwierdzone przez Radę Nadzorczą poprzez zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z ich realizacji.

Szczegółową realizację kierunków działania przedstawia odrębne sprawozdanie, tj. *„Sprawozdanie z realizacji kierunków działania Spółdzielni za 2015 r.”*.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej – Walne Zgrom. przyjęło do realizacji 3 zadania, t.j. :

**Zadanie 1** – dot. *podejmowania działań w kierunku pozyskania nowych terenów pod nowe inwestycje mieszkalno – usługowe* –jest w trakcie realizacji, tj.:

– w wyniku poszukiwań nowych terenów, ustaliliśmy i przeprowadziliśmy rozmowę z właścicielem działek odpowiednich dla Spółdzielni pod budowę nowych bloków. W wyniku rozmowy wyraził on wolę sprzedaży, jednak nie części lecz wszystkich *(7)* działek z możliwością zakupu /zapłaty przez Sp-nię/ w 3-ch etapach.

W tej sprawie zawarliśmy list intencyjny oraz prowadzimy rozmowy z następnym właścicielem przyległej działki.

Powyższe działki położone są w pobliżu obecnych lokalizacji naszych osiedli, co korzystnie wpłynie na obsługę wybudowanych na tym terenie bloków.

Transakcja kupna-sprzedaży, będzie możliwa po zmianie przeznaczenia tego terenu w Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta, tj. z MN na MW z ewentualnym dopuszczeniem usług (U) oraz po uzyskaniu dostępu z tych działek do drogi publicznej. Wnioski w tej sprawie właściciele w/w działek już złożyli do Urzędu Miasta i wspólnie oczekujemy na ich realizację.

Ponadto uzyskaliśmy informację, że Miasto w bieżącym roku, tj. 2016, planuje do sprzedaży, w formie przetargu, tereny obecnej targowicy przy ul. Kościelnej z przeznaczeniem pod budowę bloków mieszkalnych – wystąpiliśmy z wnioskiem o przekazanie tego terenu w formie bezprzetargowej z zastosowaniem bonifikaty.

Zadanie 2 – dot. *wprowadzenia do realizacji budowy nowych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na pozyskanym terenie ;* oraz

Zadanie 3 – dot. *przekazania elementów infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu - sieci i przyłączy), które zostaną zrealizowane w latach 2014 – 2016*

– są bezpośrednio związana z zadaniem nr 1 i z uwagi na brak terenów pod nowe inwestycje w roku sprawozdawczym, nie byliśmy w stanie ich zrealizować.

2. W działalności na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Wszystkie przyjęte zadania, w 2015 r, zostały zrealizowane i są dalej kontynuowane przez Zarząd i służby Spółdzielni na bieżąco, ponieważ gospodarka zasobami stanowi podstawową część działalności gospodarczej Spółdzielni.

Jest to działalność ciągła, prowadzona na rzecz eksploatacji i utrzymania nierucho-mości zarządzanych przez Sp-nię, świadczona na rzecz członków i właścicieli lokali oraz ich rodzin posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność.

**2.1. Grupy zadań rzeczowych**

**W dziale gospodarka zasobami,** wyróżnia się 3 podstaw. grupy zadań rzeczowych, tj.

1) Eksploatację bieżącą i utrzymanie nieruchomości;

2) Świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych (media);

3) Działalność remontowa;

**ad. 1) Do eksploatacji bieżącej i utrzymania nieruchomości**, zalicza się wszystkie zagadnienia związane bezpośrednio z zarządzaniem nieruchomościami oraz obsługą administracyjno - techniczną.

A ponadto: prowadzeniem prac naprawczych i konserwacyjnych, polegających na utrzymaniu w stałej sprawności techniczno – eksploatacyjnej budynków, urządzeń   
i instalacji oraz przeprowadzanie przeglądów technicznych.

Nie mniej ważnym zadaniem było utrzymywanie na odpowiednim poziomie stanu terenów osiedlowych i zieleni.

Wszystkie te zadania były realizowane na bieżąco w trakcie całego okresu sprawozdawczego przez Zarząd i pracowników administracyjno-technicznych Sp-ni.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości prowadzone jest zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Przyjęte zasady sprawdzają się w osiąganych wynikach ekonomicznych, co obrazują dane zawarte w *„Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni”*.

**Przypomnę** tylko, że w wyniku podejmowanych przez Zarząd działań w zakresie eksploatacji, uzyskaliśmy dodatni wynik w wysokości **78.764,45** **zł**, który zgodnie z art. 6 ust.1 usm, zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Na pozostałej działalności, tj. własnej działalności gospodarczej Sp-ni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, uzyskaliśmy również dodatni wynik, który wynosi **222.383,67** **zł netto**. O podziale tej nadwyżki, może zadecydować tylko i wyłącznie Walne Zgrom., o co Zarząd wystąpił w *„Sprawozdaniu z działalności finans."*.

**Na uwagę zasługuje fakt**, że w 2015 r., pomimo wzrostu kosztów utrzymania, podejmowane przez Zarząd działania, zapobiegły wprowadzaniu podwyżek opłat bezpośrednio zależnych od Spółdzielni.

Obowiązujące od 1.07.2011 r, **stawki eksploatacji bieżącej** na poszczególnych nieru-chomościach, *(nie licząc zwiększenia o 4 gr. od 1.10.2013 r. z tytułu nowego systemu wywozu nieczystości)*, były utrzymane na tym samym poziomie przez **5 lat**.

**ad. 2) Świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych (media),**

Jest to działalność ciągła polegająca na pośrednictwie Spółdzielni w:

a) dostawie wody i odprowadzeniu ścieków,

b) wywozie nieczystości i utrzymaniu pojemników,

c) dostawie energii cieplnej na cele C.O. i C.cw.,

d) energii elektrycznej do oświetl. pomieszczeń wspólnych *(kl. schod., piwnic i ter. osiedl.)*,

e) oraz wielu innych tego typu usług w tym sprzątanie klatek schodowych.

Koszty gospodarki mediami, na które Sp-nia nie ma żadnego wpływu, tak jak i w latach poprzednich, tak i w 2015 r., stanowiły znaczący składnik opłat „*czynszowych”*.

Z analizy struktury kosztów, którą przedstawia **Załączniku Nr 4**, wynika – biorąc pod uwagę fundusz remontowy – **że Spółdzielnia dla ponad 70% kosztów,** tj. dla opłat *„czynszowych”*, wpłacanych co m-c na konto lub do kasy Spółdzielni, **jest tylko pośrednikiem,** ponieważ pieniądze te *(na podstawie faktur)* są przekazywane na konta usługodawców zewnętrznych.

Podstawowe dane rzeczowo-finansowe – zostały przedstawione w *„Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni”*.

W poszczególnych dziedzinach działalności przedstawia się to następująco:

**a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków -** w strukturze kosztów stanowi **10,5 %** .

Koszty w porównaniu do roku 2014 były niższe **o** **43.439,45 zł**, tj. **o 7,3%,** wyniosły **595.002,07 zł** *(w 2014 - 638.441,52 zł)*.

Natomiast **zużycie**, wynikające ze wskazań wodomierzy głównych, wyniosło **74.142 m3** w porównaniu do roku 2014 *(80.321,00 m3)* było mniejsze o **6.179 m3**, tj.spadło **o 8,3 %** *(w 2014 o 2,6%)*.

Uzyskanie takich wyników jest efektem prowadzonych przez Zarząd różnorodnych działań w kierunku obniżenia różnic w bilansie wodnym, m.in.:

- prowadzenie monitoringu i kwartalnych analiz zużycia wody - wskazywanie bud. do kontroli, w których występują duże różnice i wykazują tendencje wzrostowe,

- wymiana starych wodomierzy mieszkaniowych na wodom. z odczytem radiowym,

- prowadzenie rozmów i zrozumienie naszego problemu przez Prezesa ZWKiEC w sprawie wymiany wodomierzy głównych wielostrumieniowych na wodomierze nowej generacji typu **iPERL**, w wyniku czego, ZWKiEC w III i IV kw. 2014 r. wymieniło - 10, a w II kw. 2015 r. - 11 szt. wodom. wielostrumien. na nowoczesne typu **iPERL.** Łącznie wymieniono **21** z 46 wodomierzy - z którymi wiążemy duże nadzieje na poprawę bilansu.

Dotychczasowe działania Zarządu, w tym wymiana wodomierzy głównych przez ZWKiEC, analizując wyniki w latach 2012 - 2015 – znacząco poprawiły bilans wodny, np. z - 19,48% w II kw. 2014 r na - 9,42% w II kw. 2015 r w skali Spółdzielni.

Pokładamy nadzieję, że kontynuacja naszych działań oraz ZWKiEC, w niedalekiej przyszłości, doprowadzi do zminimalizowania różnic na wskazaniach wodomierzy głównych i indywidualnych, w poszczególnych budynkach, do normatywnych różnic, czyli normatywnego błędu granicznego dopuszczalnych wskazań wodomierzy w użytkowaniu */Dz.U. 2007 nr 209 poz. 1513; § 15/* wynoszącego **± 10%.**

Jednak ta operacja, ze względu na okres legalizacji wodomierzy oraz skromne środki przeznaczane na ten cel, *(tj. wymiana)* musi być rozłożona w czasie.

**b)** **wywóz nieczystości** - w strukturze kosztów ogólnych stanowi **4,4 %**.

**Przypominamy**, że od 1 lipca 2013 r. funkcjonuje nowy system gospodarki odpadami komunalnymi w całym mieście i w kraju. Z tym dniem wywozem odpadów zajęła się firma wyłoniona w drodze przetargu zorganizowanego przez Burmistrza Miasta. Miasto zaczęło pobierać opłaty od właścicieli nieruchomości (mieszkańców), w tym   
i od mieszkańców naszej Spółdzielni.

Obowiązki Spółdzielni wynikające z ustawy i uchwalonego przez Radę Miasta regulaminu, zostały przez Spółdzielnię wykonane w całości, to jest m.in.:

* sukcesywnie aktualizujemy i przekazujemy – za mieszkańców Sp-ni – zbiorcze deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunaln. do U.M.,
* zbieramy opłaty od mieszkańców Sp-ni i co miesiąc wpłacamy je na konto Miasta w wysokości wynikającej ze złożonych deklaracji (podatek), tj. po 8 zł/osoby.

Po za tym na Spółdzielni ciążą inne obowiązki związane z obsługą tego systemu, co wpływa na ponoszenie dodatkowych kosztów. Poza opłatami wnoszonymi na rzecz Miasta, Sp-nia ponosi koszty m.in. związane z utrzymaniem, będących własnością   
Sp-ni, **78 pojemników** *(48 do selektywnej zbiórki i 30 na odpady zmieszane)* w odpowiednim stanie sanitarnym, estetycznym i technicznym, utrzymaniem porządku w altankach śmietnikowych i placach gromadzenia śmieci, wywozem gruzu poremontowego i odpadów biodegradowalnych – zielonych, kosztów windykacji niewpłaconych przez niektórych mieszkańców naszych bloków opłat ustalonych przez Radę Miasta, oraz innych kosztów, których wysokości nie jesteśmy w stanie przewidzieć na dzień dzisiejszy, np. kosztów zakupu nowych pojemników w miejsce spalonych.

**Informujemy**, że w imieniu mieszkańców - Zarząd złożył zbiorczą deklarację ze wskazaniem selektywnej segregacji odpadów komunalnych, co oznacza wybór niższej opłaty, ale jednocześnie obowiązek przestrzegania zasad segregacji przez wszystkich mieszkańców osiedli.

W związku z powyższym **jeszcze raz apelujemy i prosimy** o selekcję odpadów już w mieszkaniu i wrzucanie ich do oznaczonych pojemników, a śmieci niesegregowane do pojemników ustawionych w altankach **a nie rzucanie ich na posadzkę**.

W przypadku stwierdzenia przez firmę wywożącą śmieci braku segregacji ze strony mieszkańców mogą być naliczone wyższe opłaty, tj. nie po 8 zł/os lecz po 13 zł/os.

**c)** **energia** **cieplna** **do** **celów** **C.O. i C.cw.** - w strukturze kosztów stanowi największy udział, gdyż łącznie wynosi **38,0 %** *(c.o. – 27,8 % + 10,2 % c c.w.)*.

Całość energii cieplnej do ogrzewania mieszkań jak i podgrzania ciepłej wody kupujemy u lokalnego dostawcy, który produkuje ciepło w kotłown. opalanych gazem.

**Przypomnę**, że za energię cieplną zapłaciliśmy ogółem **2.141.138,32 zł**, tj. o 54.765,23 zł *(****o 2,6 %****)*mniej niż 2014 r. *(2.195.903,55 zł)*,

Natomiast **zużycie energii** /zakupionej/, wynikające ze wskazań liczników, łączniewyniosło **20.562,20 GJ,** i w porównaniu do roku 2014 *(21.573,9 GJ)* było mniejsze o **1.011,7 GJ**, tj.spadło **o 4,9 %**, w tym na cele:

*- C.O.* ***14.566,7 GJ*** *i w porównaniu do 2014 r (15.406,5 GJ) mniej* ***o 839,8 GJ*** *tj. o 5,8 %,*

*- C.cw.*  ***5.995,5 GJ*** *i w porównaniu do 2014 r (6.167,4 GJ) mniej* ***o 171,9 GJ*** *tj. o 2,9 %,*

Jest to niewątpliwie wynik nie mroźnej zimy oraz docieplenia ścian budynków.

Nie ulega wątpliwości, że koszty ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, w naszej Sp-ni są bardzo wysokie. Bezpośredni wpływ na taką sytuację mają ceny dostawcy określone w „Taryfie dla ciepła” zatwierdzanej przez Prezesa URE.

O podwyżkach wprowadzanych przez dostawcę jesteście Państwo sukcesywnie zawiadamiani. Nowe ceny, do dnia dzisiejszego, obowiązują od **01.07.2014 r.**

Na wzrost tych cen Zarząd i Rada Spółdzielni nie ma żadnego wpływu.

W celu minimalizacji kosztów i oszczędniejszego gospodarowania energią cieplną, przy wzroście cen i stawek, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o kontynuowaniu prac dociepleniowych na bud. ocieplanych w latach 1988 – 1992, zatwierdzając „Program i Harmonogram termomodernizacji budynk. na lata 2016-2020, co już jest realizowane.

Docieplanie budynków daje największe oszczędności mieszkańcom i to na długie lata.

**d)** **energia elektryczna -** w strukturze kosztów ogólnych stanowi **1 %** *(w ub. r. 1,4 %)*.

Podjęte przez Zarząd działania, polegające m.in. na negocjacji cen z dostawcą, systematycznym monitorowaniu oświetlenia zewnętrznego terenów oraz sukcesywnej wymianie starych energochłonnych lamp oświetleniowych na klatkach schodowych na nowe energooszczędne typu **LED** z czujnikami ruchu, pozwoliły kolejny rok utrzymać koszty energii elektrycznej na niezmienionym poziomie, tj. 8 gr/m2/pow. uż./m-c.

W celu racjonalnego korzystania z energii i zmniejszania opłat w dalszym ciągu, w ramach możliwości finansowych, będziemy kontynuować to zadanie w latach następn.

**ad. 3) Działalność remontowa**

Jest najbardziej widocznym elementem gospodarki zasobami. Z roku na rok przynosi coraz bardziej widoczne efekty, m.in. w postaci stałej poprawy stanu technicznego budynków i terenów oraz ich estetyki.

Miniony rok był kolejnym, w którym wykonano pełen zakres zaplanowanych robót w ramach posiadanych środków funduszu remontowego, wśród których najważniejszą   
i najbardziej kosztowną pozycją stanowiły zadania polegające na docieplaniu ścian budynków przy ul. Ludowej 96, Długiej 59 i ¼ ścian bud. 1 Maja D.

W celu poprawy bezpieczeństwa na klatkach schodowych, na wniosek mieszkańców, zakładaliśmy instalacje domofonowe.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą, na początku roku, Plan rzeczowo-finansowy remontów został poddany korekcie po przeznaczeniu przez Walne Zgromadzenie środków uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, tzw. pożytków, tj. nadwyżki bilansowej w kwocie **274.704,25 zł.** netto.

Z główniejszych i najbardziej kosztownych prac wykonano:

* zakończono termomodernizację 2 budynków, tj. bud. przy ul. Ludowej 96 i Długiej 59, polegającej na dociepleniu ścian zewnętrznych wraz z:

- renowacją posadzek balkonowych,

- montażem zaworów podpionowej regulacji wewnętrznej instalacji C.O.,

- wymianą stolarki okiennej na klatkach schodowych oraz w piwnicach,

- wymianą drzwi wejściowych do klatek schodowych,

* wykonano /remont/ ¼ ścian budynku przy ul. 1 Maja 2D w ramach termomodernizacji,
* remont dachu – na 2 budynkach – Ar. Krajowej 5 i Ludowej 74,
* remont klatek schodowych, w tym malowanie w 3 budynkach: 1Maja 2G, Ludowej 96 i 98,
* remont dróg, chodników i parkingów + wykonano nowe – na oś. Sikorskiego i Centrum II,
* wymieniono 16 drzwi wejściowych (wewnętrznych) - w bud. Jagiellońskiej 26A, 26B, 26C, 26D, l Maja 2E, 2F, 2G i Ludowej 74,
* remont oświetlenia kl. schodowych w 5 bud. – Długa 59, 1Maja 2F i 2G, Ludowej 96 i 98,
* remont wiatrołapów w budynku 1Maja 2F,
* wykonano nowe instalacje domofonowe w 7 bud., tj. - w bud. Jagiellońska 24, 1 Maja 2F i 2G, Długa 57 i 59, Ludowa 96 i Ludowa 100
* zakupiono i zamontowano na placu zabaw przy bud. Ludowa 48 nowe urządzenia,
* wykonano remont kanalizacji deszczowej przy bud. Ludowa 76,
* remont kanałów C.O. i C.cw. na oś. Sikorskiego (przy bud. Lud. 76, 1 Maja 2F i kotł. osiedl.)
* wykonano nowe przyłącze kanalizacyjne - do bud. Ludowa 48,
* dofinansowano, z f. rem., wymianę stolarki okiennej przez członków w lokalach mieszkaln.,
* kontynuowano spłatę kredytów termomodernizacyjnych, odsetek i pożyczek,
* oraz wiele innych drobniejszych zadań.

**Wydatki** z funduszu remontowego ogółem wyniosły **1.123.655,09 zł,** w tym:

* koszty robót remontowych zamknęły się ogólną kwotą **896.921,06 zł**.,a
* spłata rat kredytów termomodernizacyjn. i odsetek oraz pożyczek wewnętrznych, zaciągniętych w latach ubiegłych na docieplanie budynków **226.734,03 zł**.

Największe środki zostały poniesione na docieplenie 3 budynków *(Ludowa 96 - 148.405 zł, Długa 59 - 311.215 zł i 1 Maja 2D - 59.877 zł)*, za co w 2015 r. - opłaciliśmy faktury na łączną kwotę **519.497 zł**, tj. **58%** poniesionych kosztów na roboty remontowe.

O stopniu zaawansowania zadań remontowych, w trakcie okresu sprawozdawczego, Zarząd sukcesywnie informował Radę Nadzorczą na jej posiedzeniach.

Wykonawców – do realizacji robót, których wykonanie nie było możliwe „siłami własnymi” – wyłaniano w formie przetargowej lub negocjacji cen.

Przyjmowanie do eksploatacji zrealizowanych robót dokonywane było przez Komisje odbioru, z udziałem członków Rady Nadzorczej.

**Szanowni Państwo** - nie jesteśmy w stanie zrealizować wszystkich wniosków i postulatów remontowych, nie z własnej niechęci lecz z powodu małych środków na remonty – **prosimy o wyrozumiałość**.

Wysokość odpisu na fund. remontowy, **od 1.10.2011 r.** wynosi **1,20 zł/m2/ m-c** – i jak na razie pozostaje bez zmian.

Utrzymywanie na tak niskim poziomie stawki jest wyrazem zrozumienia trudnej sytuacji materialnej większości rodzin zamieszkałych w naszych zasobach, przy wzroście kosztów codziennego utrzymania, na których wzrost nie ma żadnego wpływu ani Zarząd ani Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Zarząd jest świadomy ogromu potrzeb remontowych. Widzimy potrzebę remontu klatek schodowych, wymiany drzwi wejściowych, remontu dróg i chodników, a przede wszystkim konieczność kontynuowania robót dociepleniowych, tj. potrzebę remontu elewacji budynków docieplonych w latach 1988 – 1999 *(co jest bardzo widoczne)*.

Poza tak widocznymi potrzebami, zachodzi również potrzeba remontu mniej widocznych dla oka ludzkiego takich zadań jak m.in.: pokryć dachowych, czyszczenia instalacji centralnego ogrzewania, pionów i leżaków kanalizacyjnych lub ich wymiany, wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków itp. zadań.

Jednak w każdym roku, do realizacji brane są zadania w takim wymiarze rzeczowym na jaki pozwalają nam skromne środki funduszu remontowego, ewentualnie powięk-szone o wypracowane przez Sp-nię pożytki - zgodnie Uchwałą Walnego Zgromadz.

**VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

Wyniki działalności finansowej Spółdzielni za 2015 r, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą, zostały przedstawione w **„Rocznym sprawozdaniu z działalności finansowej Sp-ni”**.

**VIII. PODSUMOWANIE**

**Szanowni Państwo** – rok 2015 był kolejnym rokiem wytężonej pracy.

Racjonalna i oszczędna gospodarka posiadanymi środkami, pozwoliła wykonać w całości zadania postawione Zarządowi przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą, a przy tym osiągnąć dobre wyniki ekonomiczne i utrzymać kolejny rok stawki eksploatacji bieżącej   
i odpis na fundusz remontowy - obowiązujące od 2011 r. - na niezmienionym poziomie.

Osiągnięte wyniki, pozwalają w sposób miarodajny i wiarygodny ocenić pracę Zarządu na rzecz działalności finansowej i gospodarczej za miniony rok, m.in. to, że:

* sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, ustabilizowana, utrzymana jest płynność finansowa i nie ma na dzień dzisiejszy żadnych zagrożeń w kontynuowaniu jej dalszej działalności,
* zobowiązania kredytowe *(tzw. kredyty „starego portfela”)* są spłacane terminowo, co umożliwia umorzenia naliczonej waloryzacji i wykup odsetek przez budżet państwa,
* kredyty zaciągnięte na termomodernizację budynków są spłacane zgodnie z planem,
* na działalności eksploatacyjnej uzyskaliśmy dodatni wynik w wysok. **78.764,45** **zł**,
* na pozostałej działalności gospodarczej, stanowiące tzw. pożytki, wypracowaliśmy dochód w kwocie **222.383,67** **zł netto**,
* kontynuowano możliwość wpłacania „czynszy” drogą internetową,
* i wiele innych zadań.

Zostały wykonane wszystkie planowane zadania gospodarczo – finansowe i remontowe, m.in.:

* zakończono II etap termomodernizacji */docieplania/* 23 budynków wg obowiązującej normy – *I etap dotyczył docieplenia 9 budynków w latach 1988 – 1999 wg starej nieaktualnej już normy*,
* w ostatnim okresie wybudowaliśmy 3 nowe budynki mieszkalne, łącznie 85 nowych mieszkań., tj. budynek:
* przy ul. Ludowej 78 o 26 mieszkaniach i 5 lokalach usługowych,
* przy ul. Ludowej 17C z instalacją gazową o 44 mieszkaniach i 14 garażach, gdzie ogrzewanie mieszkań i podgrzanie ciepłej wody odbywa się z indywidualnych piecyków gazowych, w wyniku czego czynsz płacony do Spółdzielni za mieszkanie ok. 60 m2 wynosi ok. 200 zł – co zaprzecza głoszonym informacjom o wysokich kosztach Spółdzielni,
* oraz ostatni budynek przy ul. Ludowej 17A o 15 mieszkaniach z windą i parkingami podziemnymi oraz 4 lokalami usługowymi co wpłynęło na poszerzenie bazy usług, powstały nowe sklepy oraz zwiększyły się dochody dla Spółdzielni,
* zieleń osiedlowa (trawniki, żywopłoty i drzewa) utrzymywane są na należytym poziomie, potwierdzają to opinie przekazywane nam przez mieszkańców innych miast oraz przedstawicieli innych Spółdzielni odwiedzających nas,
* montujemy nowe kolorowe urządzenia na placach zabaw, co uatrakcyjnia nie tylko wygląd osiedli ale daje również bezpieczeństwo zabaw i duże zadowolenie dla dzieci,
* w miarę możliwości terenowych powiększamy miejsca parkingowe,
* ocieplamy budynki, co poprawia komfort cieplny oraz estetykę elewacji budynków.

Działania Zarządu zmierzały również do zahamowania procesu rosnących należności Spółdzielni z tytułu zaległości opłat „czynszowych”. Zamierzony cel został osiągnięty, m.in. zrealizowaliśmy wyrok eksmisyjny w wyniku czego, po przeprowadzonym przetargu, dług został odzyskany w II kw. 2015 r, co znacząco pomniejszyło stan zadłużeń.

Zaległości *(z lokali mieszkalnych)* na dzień 31.12. 2015 r. wyniosły ogółem **177.477,01 zł**i w stosunku do 2014 r. **zmalały o ok. 21%,**  tj. **o 37.373,30 zł**, *(w 2014 r. kwota zadłużeń wynosiła 214.851,78 zł. a w 2013 - 226.097,02 zł)*.

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa, urzędów samorządowych, w tym: Urzędu Miasta, Starostwa, Urzędu Skarbowego, ZUS-u, banków a także wobec dostawców i naszych kontrahentów.

Dzięki tym działaniom **Sp-nia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera**

Jako Zarząd zapewniamy, że podejmowane przez nas decyzje i działania były i są zgodne z prawem oraz zasadami racjonalnego gospodarowania, z myślą o członkach i Spółdzielni.

W roku obecnym jak i w latach następnych będziemy kontynuować zadania określone w Kierunkach działania oraz ujęte w planach gospodarczo-finansowych na dany rok. W szczególności zadania polegające na utrzymaniu substancji mieszkaniowej w należytym stanie technicznym poprzez: remonty dachów, klatek schodowych, wymianę drzwi wejściowych, remonty dróg i chodników, a przede wszystkim – najbardziej kosztowne - roboty termomodernizacyjne na 9 budynkach docieplonych w latach 1988 – 1999, w tym na oś. „Pułaskiego” oraz budowy nowych bloków mieszkalnych na pozyskanym terenie.

**Szanowni Państwo** – ramy Sprawozdania nie pozwalają oddać w pełni wysiłku członków Rady Nadzorczej, Zarządu, pracowników Spółdzielni oraz licznej grupy członków   
i mieszkańców oraz przedstawicieli władz samorządowych i firm współpracujących ze Spółdzielnią – dla ogółu anonimowych – jaki został włożony przez nich w realizację przedstawionych zadań i osiągniętych wyników.

Za pomoc i wkład pracy szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas swoją wiedzą i doświadczeniem w naszej codziennej pracy, w imieniu własnym i Zarządu składam wszystkim, **serdeczne podziękowanie**, równocześnie **przepraszam** tych, którym z przyczyn niezależnych od nas nie byliśmy w stanie w pełni zadowolić lub pomóc.

Dziękując za uwagę, wnoszę o rzetelne i obiektywne dokonanie oceny pracy Zarządu   
i Spółdzielni za rok sprawozdawczy, oraz zatwierdzenie niniejszego sprawozdania.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd

na posiedzeniu w dniu 15 kwietnia b.r. , protokół Nr 7/2016.

Wysokie Mazowieckie 26.04.2016 rok.

Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, wyłożono do wglądu członków Spółdzielni od dnia 17.05.2016 r. w godz. 800 - 1400 w biurze Spółdzielni przy ul. Jagiellońskiej 24, w pokoju działu członkowsko – mieszkaniowego i będzie przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 08.06.2016 r.

**Załącznik Nr 1**

do Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółdzielni za 2015 r.

na IX Walne Zgromadzenie w 2016 r.

Wysokie Mazowieckie, dnia 10.03.2016 r.

**SPRAWOZDANIE**

***Zarządu z realizacji uchwał i wniosków, podjętych przez Radę Nadzorczą***

***Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem w 2015 roku.***

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem podjęła   
15 uchwał w 2015 roku.

Do wykonania podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał, zobowiązany był Zarząd Spółdzielni,   
a ich realizacja przedstawia się następująco:

***Uchwała Nr 1/2015***

dotyczyła uchwalenia planów remontów w Spółdzielni na 2015 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2015 rok.

Plany te realizował Zarząd, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

Zadania ujęte w planie zostały zrealizowane.

***Uchwała Nr 2/2015***

dotyczyła uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2015 r. i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo-finansowy na 2015 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia l stycznia 2015 roku.

Powyższe plany realizował Zarząd Spółdzielni i o sposobie ich realizacji w trakcie roku informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

Zadania ujęte w planie zostały zrealizowane.

***Uchwała Nr 3/2015***

dotyczyła wykluczenia członka ze Spółdzielni.

Na podstawie §17 ust.2 pkt 3 oraz §21 ust. l Statutu, Rada Nadzorcza wykluczyła ze Spółdzielni członka zamieszkałego w zasobach Spółdzielni, w związku z jego uporczywym uchylaniem się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, wynikających z §14 pkt 4 w związku z §171 ust. l i §173 Statutu.

***Uchwała Nr 4/2015***

dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie, co Walne Zgromadzenie uczyniło w dniu 28 kwietnia 2015 roku, podjętymi uchwałami Nr 2 i 6.

***Uchwała Nr 5/2015***

dotyczyła formy i sposobu zagospodarowania mieszkania pozyskanego do dyspozycji Spółdz.

W wyniku realizacji wymienionej uchwały, po przeprowadzeniu w dniu 29 maja 2015 roku ustnego przetargu nieograniczonego, ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer 18, położonego w budynku przy ul. Długiej 59.

***Uchwała Nr 6/2015***

dotyczyła uchwalenia korekty do planu remontów na 2015 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2015 rok.

Plan ten realizował Zarząd Spółdzielni, a o sposobie jego realizacji w trakcie roku informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

Zadania ujęte planie zostały zrealizowane.

***Uchwała Nr 7/2015***

dotyczyła uchwalenia Regulaminu korzystania z placu zabaw.

Uchwałą tą uchwalono *„Regulamin korzystania z placu zabaw w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem”*, który został umieszczony przy wejściach na place zabaw.

***Uchwała Nr 8/2015***

dotyczyła zatwierdzenia etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2016 rok.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza zatwierdziła etatyzację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszka-niowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2016 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni.

Została ona zrealizowana przez Zarząd zgodnie z jej postanowieniami.

***Uchwała Nr 9/2015***

dotyczyła nabycia nieruchomości gruntowej pod nowe inwestycje.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do podjęcia działań zmierzają-cych do nabycia nieruchomości gruntowej położonej za stadionem miejskim w Wys. Maz.   
i do angażowania na ten cel środków finansowych z funduszu zasobowego Spółdzielni, przed zawarciem umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego.

Postanowienia powyższej uchwały są w trakcie realizacji. Z właścicielem gruntu zawarliśmy list intencyjny i oczekujemy na realizację złożonych wniosków o zmiany w Planie Przestrzen-nego Zagospodarowania Miasta.

***Uchwała Nr 10/2015***

dotyczyła uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2016 r. i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo-finansowy na 2016 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia l marca 2016 roku.

Powyższe plany realizuje Zarząd Spółdzielni i o sposobie ich realizacji w trakcie roku informuje Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

***Uchwała Nr 11/2015***

dotyczyła wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.

Wymienioną uchwałą przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok zostało powierzone Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni w dniach 22 i 23.03.2016 roku - wydając pozytywną Opinię i Informację z badania.

***Uchwała Nr 12/2015***

dotyczyła uchwalenia korekty do planu remontów na 2015 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2015 rok.

Plan realizował Zarząd Spółdzielni i o sposobie realizacji w trakcie roku informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

***Uchwała Nr 13/2015***

dotyczyła uchwalenia Regulaminu przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosk.

Uchwałą tą uchwalono i wprowadzono w życie *„Regulamin przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem”.*

***Uchwała Nr 14/2015***

dotyczyła uchwalenia Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Uchwałą tą uchwalono i wprowadzono w życie znowelizowany *„Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem”.*

***Uchwała Nr 15/2015***

dotyczyła uchwalenia Regulaminu Komisji Inwestycyjnej i Gospodarki Zasobami Mieszka-niowymi Rady Nadzorczej.

Uchwałą tą uchwalono i wprowadzono w życie znowelizowany *„Regulamin Komisji Inwestycyjnej i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem”.*

**Wnioski** zgłaszane przez Radę Nadzorczą do realizacji przez Zarząd Spółdzielni, dotyczyły w szczególności spraw remontowych i eksploatacyjnych, aktualnych jak i planowanych, i były realizowane na bieżąco, a informację o ich wykonaniu Zarząd przedstawiał w sprawozdaniach, na kolejnych posiedzeniach Rady Nadzorczej Spółdzielni.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem

**Załącznik Nr 2**

do Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółdzielni za 2015 r.

na IX Walne Zgromadzenie w 2016 r.

**INFORMACJA**

**o członkach i kandydatach — według stanu na dzień 31.12.2015 r.**

**I. Członkowie :**

Stan na dzień 31.12.2014 roku **–** 1.203 osoby

przyjęci w 2015 roku **–** 5 osób

*Razem: – 1.208 osób,*

wyrejestrowani w 2015 roku **–** 24 osoby

pozostało: **–** 1.184 osoby

**Stan na dzień 31.12.2015 roku** **–** **1.184 osoby**

w tym:

* członkowie oczekujący: **–** 34 osoby
* członkowie zamieszkali: **–** 1.150 osób

**II. Kandydaci :**

Ogółem: **–** **246** osób (b.z.)

w tym:

•» z pełnym wkładem **–** 43 osoby (b.z.)

**III. Przepływ członków i kandydatów w trakcie 2015 roku :**

a) wyrejestrowano ze Spółdzielni ogółem **–** 24 osoby

w tym:

•» członków zamieszkałych **–** 24 osoby

•» członków oczekujących **–** 0 osoby

•» kandydatów **–** 0 osób

b) przyjęci do Spółdzielni ogółem **–** 5 osób

w tym:

•» członków **–** 5 osób

**BILANS**  **–** **- 19 członków**

*Sporządziła: R. G.*

**Załącznik Nr 3**

do Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółdzielni za 2015 r.

na IX Walne Zgromadzenie w 2016 r.

**Zasoby mieszkaniowo - terenowe**

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na poszczególnych osiedlach na 31 grudnia 2015 roku**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p** | Wyszczególnienie | Osiedla | | | Ogółemw Spółdzielni |
| „Pułaskiego” | „Sikorskiego” | „Centrum II” |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **1.** | **Ilość budynków**  **mieszkalnych** | **15**  ( 41,7 % ) | **15**  ( 41,7 % ) | **6**  ( 16,6 % ) | **36**  ( 100 % ) |
| **2.** | Ilość mieszkań w tym:  - własnościowych  - lokatorskich  - wyodrębnionych  w 2015 r. wyodrębniło się | **539**  ( 46,1 % )  **343 /** 63,6%  **10 /** 1,9%  **186 /** 34,5%  **-** | **421**  ( 36,0 % )  **250 /** 59,4%  **6 /** 1,4%  **165 /** 39,2%  **2 mieszk./** lokat. | **210**  ( 17,9 % )  **108 /** 51,4 %  **20 /** 9,5 %  **82 /** 39,1 %  **-** | **1.170**  ( 100 % )  **701** / 59,9 %  **36** / 3,1 %  **433** / 37,0 %  ***2*** *lokatorskie* |
| **3.** | **Pow. lok. miesz**. **m2**  w tym:  - własnościowych  - lokatorskich  - wyodrębnionych | **24.953,38**  ( 42,6 % )  **15.504,48**  **417,70**  **9.031,20** | **22.320,10**  ( 38.0 % )  **13.142,93**  **372,54**  **8.804,63** | **11.365,00**  ( 19,4 % )  **5.731,60**  **1.131,90**  **4.501,50** | **58.638,48**  ( 100 % )  **34.379,01** /58,6 %  **1.922,14** /3,3 %  **22.337,33** /38,1 % |
| **4.** | Liczba ludności % do ogółu  *w 2009 r.*  *w 2010 r.*  *w 2011 r.*  *w 2012 r.*  *w 2013 r.*  *w 2014 r.*  **- ruch ludn. w trak. roku** | **1.117**  ( 43,0 % )  *1.246*  *1.223*  *1.237*  *1.228*  *1.155*  *1.133*  **- 16** | **972**  ( 37,3 % )  *1.175*  *1.141*  *1.106*  *1.077*  *999*  *984*  **- 12** | **502**  ( 19,7 % )  *628*  *612*  *601*  *585*  *520*  *518*  **- 16** | **2.591**  ( 100 %)  *3.049*  *2.976*  *2.944*  *2.890*  *2.674*  *2.635*  **- 44** |
| **5.** | Średnia pow. użytk. mieszkania | **46,3 m2** | **53,02 m2** | **54,12 m2** | **50,12 m2** |
| **6.** | Średnia pow. użytk. mieszkania/osobę | **22,34 m2** | **22,96 m2** | **22,64 m2** | **22,63**  *w 2012 = 20,30 m2*  *w 2013 = 21,93 m2*  *w 2014 = 22,25 m2* |
| **7.** | **Pow. terenów** pod budynkami, garażami, drogami, chodnikami, placami zabaw, ter. zieleni itp. | **4.3442 ha**  ( 39,8 % ) | **4.3004 ha**  ( 39,3 % ) | **2.2789 ha**  ( 20,9 % ) | **10.9235 ha**  ( 100 % ) |

*Sporządził: I.B.*

**Załącznik Nr 4**

do Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółdzielni za 2015 r.

na IX Walne Zgromadzenie w 2016 r.

**Struktura kosztów**

**mająca bezpośredni wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości tzw. *„czynszu”* w 2015 roku.**

Ponoszone koszty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowią bezpośredni i decydują-cy wpływ na ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych tzw. *„czynszowych”*.

W 2015 roku sytuacja przedstawiała się następująco:

**Koszty poniesione ogółem** : – **5.644.258,95 zł.** tj. **100 %**

***w tym.:***

***koszty zależne od Spółdzielni, tj. Sp-nia ma bezpośredni aczkolwiek znikomy wpływ, tj.:***

*1. Koszty eksploatacji podstawowej ogółem – 1.185.531,55 zł. tj. 21,0 %,*

*2. Fundusz remontowy – 844.397,28 zł. tj. 15,0 %,*

***RAZEM:******2.029.928,83 zł. tj. 36,0 %.***

***koszty niezależne od Spółdzielni, tj. na które Sp-nia nie ma żadnego wpływu, tj.:***

*3. Koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków ogółem – 595.002,07 zł. tj. 10,5 %,*

*4. Koszty wywozu nieczystości na wysypisko ogółem – 249.880,00 zł. tj. 4,4 %,*

*5. Koszty zakupu energii cieplnej C.O. ogółem – 1.539.182,68 zł. tj. 27,3 %,*

*6. Koszty zakupu energii cieplnej do podgrzania C.cw. ogół. – 574.550,61 zł. tj. 10,2 %,*

*7. Koszty zakupu energii cieplnej do bud. 17A . ogółem – 24.975,51 zł. tj. 0,4 %,*

*8. Koszty zakupu energii cieplnej (gazu) kl. schodowych 17C . – 3.668,93 zł. tj. 0,1 %,*

*9. Koszty zakupu energii elektrycznej do oświetlenia ogółem – 53.445,24 zł. tj. 1,0 %,*

*10. Koszty sprzątania klatek schodowych ogółem – 126.252,00 zł. tj. 2,2 %*

*11. Koszty pakietu podstawowego TVK ogółem – 11.901,07 zł. tj. 0,2 %*

*12. Koszty podatku od nieruch. i za wiecz. użytk. ogółem – 75.458,40 zł. tj. 1,3 %*

*13. Koszty konserwacji dźwigu i abonament telef. bud. 17A – 4.027,56 zł. tj. 0,1 %*

*14. Koszty zakupu energii cieplnej do wentylacji w bud. 17A – 2.429,52 zł. tj. 0,1 %*

***RAZEM:******3.260.773,59 zł. tj. 57,8 %.***

***oraz: koszty na które Sp-nia ma jakiś pośredni aczkolwiek znikomy wpływ, tj.:***

*15. Koszty garaży, parkingów i piwnic ogółem – 49.836,48 zł. tj. 0,9 %*

*16. Koszty zakupu i wymiany wodomierzy ogółem – 31.945,10 zł. tj. 0,6 %*

*17. Koszty konserwacji domofonów ogółem – 23.480,08 zł. tj. 0,4 %*

*18. Koszty usług konserwacyjnych i przeglądów ogółem – 116.004,29 zł. tj. 2,1 %*

*19. Pozostałe koszty i przychody z działalności SM*  *– 132.290,58 zł. tj. 2,3 %*

***RAZEM:******353.556,53 zł. tj. 6,2 %***

Z analizy struktury kosztów wynika *– biorąc pod uwagę również i fundusz remontowy, który stanowi 15,0%, -* **że Spółdzielnia dla ponad 75% kosztów** *(79,0%),*tj. opłat *„czynszowych”*, wpłacanych co m-c na konto lub do kasy Sp-ni, **jest tylko pośrednikiem,** ponieważ kwoty te są przez Spółdzielnię przekazywane *(na podstawie otrzymywanych faktur)* na konta usługodawców zewnętrznych .

Tylko za 3 media, tj. *za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, za dostawę energii cieplnej do celów C.O. i C.cw. oraz wywóz nieczystości,* w skali roku zapłaciliśmy **ok. 3 mln. zł.** *(2.983.590,87 zł)*, tj. ok. **53%** poniesionych kosztów

Mówimy o liczbach, aby uzmysłowić Państwu dla jak wielkich kwot pieniężnych Spółdzielnia jest **jedynie inkasentem**, a Zarząd i Rada Nadzorcza nie ma przy tym żadnego wpływu, ponieważ ceny i opłaty są ustalane przez usługodawców zewnętrznych, bez możliwości ich negocjacji, a ilość pobieranych mediów zależna jest bezpośrednio od poboru przez samych użytkowników lokali, czego w żadnym wypadku Spółdzielnia nie może ograniczyć.