Wysokie Mazowieckie, dnia 22. 03.2016 r.

**ZARZĄD**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Wysokiem Mazowieckiem RADA NADZORCZA**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Wysokiem Mazowieckiem**

**Sprawozdanie**

**z realizacji kierunków działania Spółdzielni za 2015 rok.**

Przyjęte przez Walne Zgromadzenie *(w dniu 5 czerwca 2013 r., Uchwałą Nr 9/2013)*, Kierunki działania na lata 2014 - 2016, są realizowane na bieżąco, a ich realizacja w 2015 r. w poszczególnych zakresach działalności przedstawia się następująco:

**I. W zakresie inwestycji** - przyjęto do realizacji 3 zadania, tj.:

**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 Zagospodarow. 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.

**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*

– z uwagi na brak terenów pod nowe inwestycje w roku sprawozdawczym, tj. 2015, nie byliśmy w stanie ich zrealizować. Realizacja zadania 2 i 3 związana jest z wykonaniem zadania 1.

**II. W zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (gzm)** – wszystkie przyjęte zadania, w 2015 r, zostały zrealizowane i są dalej kontynuowane przez Zarząd i służby Spółdzielni na bieżąco, tj.

**1.W** **zakresie** **eksploatacji** **i** **obsługi** **administracyjnej**

1. kontynuowane jest zarządzanie mieniem spółdzielczym, nieruchomościami wspólnymi i mieniem powierzonym,które odbywa się na zasadach określonych w unormowaniach wewnątrzspółdzielczych i stosownych przepisach prawa,
2. kontynuowana jest obsługa administracyjna – zasobów i mieszkańców, polegająca m.in. na realizacji szeregu czynności i działań organizacyjnych, prawnych, technicznych   
   i finansowo-księgowych, niezbędnych do wykonania określonych celów i zadań,

**2. W zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, tj.:**

**(remontów, konserwacji, modernizacji, itp. czynności naprawczo – technicznych):**

1) kontynuowano na bieżąco działania w kierunku utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym, w tym sprawności techniczno – eksploatacyjnej instalacji i urządzeń związanych z budynkami i terenami oraz z likwidacją powstałych awarii,

2) prowadzono ciągły nadzór techniczny nad budynkami i urządzeniami z nimi związanymi poprzez prowadzenie okresowych przeglądów technicznych, m.in.: szczelności instalacji wewnętrznych c.o., wody (zimnej i ciepłej), gazowej, elektrycznej, wentylacji, itp., a zaobserwowane usterki przekazywano do usunięcia przez konserwatorów Sp-ni.

- w celu racjonalnego korzystania z energii elektrycznej i zmniejszenia opłat, na klatkach schodowych instalowano lampy oświetleniowe z czujnikami ruchu,

- w celu poprawy bezpieczeństwa na klatkach schodowych, na wniosek mieszkańców, zakładaliśmy instalacje domofonowe,

W marcu b.r. rzeczoznawcy z NOT w B-stoku przeprowadzili wymagane prawem budowlanym *(art. 62 ust. 1 pkt. 2)* przeglądy 5-letnie naszych zasobów sporządzając stosowną dokumentację.

3) wnioski remontowe zgłaszane przez mieszkańców, były realizowane w ramach możliwości finansowych i technicznych, z tym, że w pierwszej kolejności usuwane są przecieki przez pokrycie dachowe, natomiast zgłoszenia o awariach realizowano na bieżąco przez naszych konserwatorów, nawet po godzinach pracy oraz w wolne soboty   
i święta, dotyczy to w szczególności usuwania awarii instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody,

4) przeprowadzono bieżącą konserwację i naprawę małej architektury oraz urządzeń zabawowych na osiedlowych placach zabaw z wymianą piasku w piaskownicach.

W m-cu sierpniu zamontowano nowy zestaw zabawowy na oś. Pułaskiego I na placu zabaw przy bud. Ludowa 48,

5) kontynuowano prace związane z bieżącym utrzymaniem czystości i porządku na terenach osiedlowych, w tym z pielęgnacją zieleni włącznie.

W okresie zimowym, po opadach śniegu, sukcesywnie odśnieżano chodniki i ulice osiedlowe oraz posypywano je piaskiem.

W okresie wiosennym dokonano przeglądu zasobów i stanu zagospodarowania terenów, w tym stanu urządzeń zabawowych.

Przeprowadzono podcinkę sanitarną drzew i żywopłotów, prowadzono sukcesywne koszenie trawników, oraz odnowiono malowanie oznakowań poziomych na drogach osiedlowych i parkingach, wymieniono piasek w piaskownicach, itp prace.

**3. W zakresie świadczenia usług gospodarczych:**

Kontynuowano działania zapewniające naszym mieszkańcom ciągłość korzystania   
z niezbędnych w życiu codziennym usługgospodarczych m.in. takich jak:

1) sprawnej i bezawaryjnej dostawy energii cieplnej do mieszkań na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody,

2) bezawaryjnej dostawy wody (ciepłej i zimnej) i odprowadzenia ścieków,

3) dostawy energii elektrycznej do oświetlenia kl. schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych,

4) prowadziliśmy monitoring i współpracowaliśmy z Urzędem Miasta i z ZWKiEC *(usługodawcą wyłonionym w przetargu)* w zakresie wdrożonego od 1 lipca 2013 r. nowego systemu gospodarki odpadami, tj. wywozu nieczystości,

5) itp. usług, pomimo nie wnoszenia na bieżąco (w statutowym terminie) przez pewną grupę naszych członków opłat eksploatacyjnych.

Kontynuacja działań polegała nie tylko na bieżącym monitoringu, naprawach czy konserwacji, ale również na prowadzeniu bezpośrednich rozmów z mieszkańcami, jak   
i z przedstawicielami usługodawców zewnętrznych.

**III. W zakresie remontów zasobów mieszkaniowych.**

Prace remontowe ujęte w planie remontów – rozszerzone o remont docieplenia części ściany budynku 1 Maja 2D oraz o remont kanału C.O. przy kotłowni na oś. Sikorskiego i w szczycie bud. 1 Maja 2F jak i Ludowej 76 – zostały wykonane. Poniesione koszty *(faktury)* zostały sfinansowane środkami funduszu remontowym bez zaciągania kredytów.

Informacje o realizacji zadań remontowych, w trakcie okresów sprawozdawczych, Zarząd sukcesywnie przedstawiał na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Szczegółową realizację zadań remontowych w ujęciu rzeczowo-finansowym przedstawia odrębne sprawozdanie.

**IV. W zakresie zatrudnienia:**

W okresie sprawozdawczym, w celu realizacji zadań Sp-ni wobec członków i zasobów, politykę zatrudnienia Zarząd prowadził zgodnie z założeniami, tj. w oparciu o zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, etatyzację zatrudnienia oraz o unormowania prawne w tym zakresie.

W Spółdzielni w 2015 r. ogółem zatrudnionych było i dalej jest – 17 pracowników, tj:

* 1. w dziale ogólno-samorządowym – zatrudnienie 2 osoby,
  2. w dziale gospodarki zasobami mieszkaniowymi – zatrudnienie 12 osób,

*(w tym: – 6 konserwatorów oraz – 2 sprzątaczy posesji = 8 osób fizycznych),*

* 1. w dziale finansowo-księgowym – zatrudnienie 3 osoby w tym obsługa kasy.

**V. W zakresie spraw finansowo-księgowych:**

1. Prowadzono na bieżąco analizy wszelkich należności i zobowiązań Spółdzielni w wyniku czego niedopuszczenia do przedawnienia. W koniecznych przypadkach stosowaliśmy, w ramach uprawnień, przymusowe windykacje.

2. Działalność gospodarcza prowadzona była w oparciu o, opracowane i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, plany finansowo-gospodarcze gwarantujące przy minimalnym obciążeniu członków, utrzymanie wyniku finansowego w granicach równowagi pomiędzy dochodami i wydatkami.

– Plany te cyklicznie poddawane były stosownym analizom, ponieważ stanowią one podstawę działalności Zarządu w realizacji zadań jakie ma do wykonania Spółdzielnia   
i jej etatowe służby, a w szczególności: na bieżąco prowadzona była analiza dochodów   
i kosztów w celu utrzymania wyniku finansowego założonego w planach, tj. w granicach równowagi pomiędzy dochodami i wydatkami /kosztami/,

3. Przerób konserwatorów rozliczany był wg stawek gwarantujących rentowność w granicach wyniku zerowego.

4. Sprawozdania finansowe jak i rzeczowe, za dane okresy sprawozdawcze, przedkładane były do analizy na posiedzenia Zarządu, a następnie - z ewentualnymi wnioskami - odpowiednim Komisjom Rady i Radzie Nadzorczej.

5. Na bieżąco analizowano należności i zobowiązania Sp-ni w rozliczeniach z odbiorcami   
i dostawcami oraz bankami, w tym przestrzeganie terminów w rozliczeniach a w szczególności spłaty zaciągniętych kredytów i pożyczek

W wyniku tych działań nie płaciliśmy odsetek za nieterminowe regulowanie faktur oraz nie otrzymaliśmy żadnego monitu za nie spłacenie raty kredytu i odsetek oraz pożyczek w określonym terminie.

6. Podejmowano wszelkie działania, dozwolone prawem, w kierunku utrzymania bezpiecz-nego poziomu płynności finansowej, pozwalającego na bieżące regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni, a w szczególności: na bieżąco prowadzona była analiza   
i windykacja zaległości opłat eksploatacyjnych „czynszowych”

**VI. W zakresie spraw samorządowych i organizacyjnych:**

Wszystkie zadania ujęte w kierunkach działania zostały zrealizowane, to jest:

1. Posiedzenia Zarządu i Rady Nadzorczej odbywały się zgodnie z ustaleniami zawartymi w regulaminie, w planach pracy, jak również potrzebami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni i mają swoje odzwierciedlenie w spisanych protokołach.

- Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń,

- Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń.

Ponadto Rada i Zarząd przygotowały materiały i przeprowadziły Walne Zgromadzenie które odbyło się w dniu 28 kwietnia 2015 r.

2. Zapisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące realizacji wniosków członków Spółdzielni o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokali były i są realizowane na bieżąco zgodnie terminami ustalanymi przez notariuszy.

3. Uchwały i wnioski podjęte przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą zostały zrealizo-wane a o sposobie ich realizacji w trakcie roku Zarząd sukcesywnie informował Radę na jej posiedzeniach.

4. Realizacja wniosków polustracyjnych.

Wnioski z lustracji pełnej przeprowadzonej w 2013 r. zostały zrealizowane a sprawo-zdanie z ich realizacji zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadz. w dn. 3.06.2014 r. Uchwałą Nr 8/2014 r..

W 2016 r. planowana jest następna lustracja pełna naszej Spółdzielni.

Analizując realizację Kierunków działania w 2015 r. - Zarząd stwierdza, że wszystkie zadania zostały zrealizowane w sposób prawidłowy i w pełnym zakresie.

W związku z powyższym wnioskujemy do Rady Nadzorczej, o przyjęcie i zatwierdzenie niniejszego sprawozdania oraz akceptację działań Zarządu dotyczących realizacji zadań   
w 2015 r. ujętych w kierunkach działania na lata 2014 – 2016.

Niniejsze sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 22 marca b.r. , protokół Nr 6/2016.