

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**

Wysokie Mazowieckie

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W
WYSOKIEM MAZOWIECKIEM
za 2016 rok**

Wysokie Mazowieckie – kwiecień 2017 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	5
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.	8
d) energia elektryczna do oświetlenia pomieszczeń wspólnych	9
3) Działalność remontowa	9/10
VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI	10
VIII. PODSUMOWANIE	10/11

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem za rok sprawozdawczy 2016.

I. WPROWADZENIE

Szanowni Państwo !

Zarząd Spółdzielni realizując zapisy § 63 ust. 2 Statutu Spółdzielni, przedkłada sprawozdanie z działalności Zarządu i Spółdzielni za 2016 rok.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań statutowych i kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2016-2019.

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 (z 24.06.1994 r. z późn. zm.);
- Statut i Regulaminy wewnętrzne;
- uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- jak również szereg innych norm prawnych m.in. takie jak: ustawa o rachunkowości, Prawo budowlane, podatkowe, cywilne, Kodeks pracy, itp.

2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

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

3. Przeprowadzone kontrole działalności Spółdzielni

Spółdzielnia podlega kontrolom zewnętrznym i wewnętrznym.

W roku sprawozdawczym zostały przeprowadzone kontrole przez :

1. ZUS O/Białystok - w dn. 04.01.2016 r (w zakresie realizacji ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych – **bez uwag**).
2. PINB (Powiat. Insp. Nadz. Budowl.) w Wysokiem Mazowieckiem - w dn. 09.02.2016r (w zakr. kontroli obiektów w użytkowaniu zgodnie z prawem budowlanym – **bez uwag**).
3. PKO BP S.A. Oddział w Białymstoku - w dn.13.05.2016 r. (w zakresie realizacji przepisów „o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych” – **bez uwag**).
4. Lustracja obligatoryjna – pełna – przeprowadzona przez Lustratora Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w B-stoku – w dniach od 22.08 do 30.09.2016 r. (dotycząca całokształtu działalności w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2015– **bez uwag**).
5. Radę Nadzorczą – w zakresie bieżącej działalności Zarządu i Spółdzielni, a w szczególności w zakresie okresowych ocen wykonania zadań gospodarczych, badań sprawozdań finansowych i remontowych, kontroli przeprowadzonych przetargów oraz załatwiania przez Zarząd indywidualnych spraw zgłaszanych przez Członków i organy Spółdzielni.

Powyższe kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

III. ORGANY SAMORZĄDOWE ORAZ ICH DZIAŁALNOŚĆ.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną, obowiązującą w Spółdzielni, organami samorządowymi kierującymi lub nadzorującymi jej działalność, w 2016 roku były:

- 1) Walne Zgromadzenie (W.Z.)
- 2) Rada Nadzorcza – (RN),
- 3) Zarząd.

Ad. 1) Walne Zgromadzenie (9) – sprawozdawczo – wyborcze odbyło się 8 czerwca 2016 r., na którym rozpatrzono i podjęto decyzje we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia, w tym wybrało nowy skład członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję 2016 - 2019.

Treść omawianych i poruszanych spraw, zawarta jest w protokole z Walnego Zgromadzenia, 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 – w okresie sprawozdawczym sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni i Zarządu.

Członkowie Rady wybrani na Walnym Zgromadzeniu w dniu 5.06.2013 r., na 3-letnią kadencję (2013 – 2016), zakończyli swoją działalność w dniu 8 czerwca 2016 r., tj. z chwilą wyboru przez Walne Zgromadz. nowych członków Rady na 3-letnią kadencję 2016 - 2019.

Nowy skład Rady uczestniczył w przygotowaniu dzisiejszego (10) 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 bieżącą działalnością 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.

Obowiązki Zarządu wynikające ze Statutu i unormowań prawnych były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 23 protokołowane posiedzenia oraz wiele spotkań roboczych, na których omawiano i analizowano poszczególne dziedziny działalności.

Do stałych zagadnień należały przede wszystkim sprawy: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym eksploatacji zasobów i zarządzania mieniem Sp-ni, sprawy remontowe, inwestycyjne, członkowsko-mieszkaniowe, finansowo-księgowo, w tym bieżąca analiza i ocena realizacji planów gospodarczo-finansów. oraz uchwał Rady Nadz. i Walnego Zgrom.

Analizowane były również sprawy z zakresu: stanu zagospodarowania terenów osiedlowych, gospodarki lokalami, stanem zadłużeń oraz wyniki wewnętrznych i zewnętrznych kontroli jak również inne tematy m.in. wnioski i postulaty członków.

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

Sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę w 2016 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, członkowie Zarządu odbyli wiele spotkań i rozmów z przedstawicielami władzy rządowej, samorządowej i dyrekcjami jednostek gospodarczych, w celu uzyskania jak najkorzystniejszych warunków wpływających na

funkcjonowanie naszej Spółdzielni oraz w tym samym celu uczestniczyli w branżowych szkoleniach.

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

1. Członkowie i kandydaci.

Na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.163 członków** (o 21 mniej) w tym: **1.129** członków zamieszkałych (łącznie z członkami współmałżonkami), i **34** członków oczekujących na przydział mieszkania (bez zmian). oraz zarejestrowanych **246 kandydatów**, w tym: - **43** z pełnym wkładem (bez zmian). Przepływ członków i kandydatów w trakcie 2016 roku przedstawia Załącznik Nr 2.

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W 2016 roku 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 3 akty notarialne. Ogółem do 31.12.2016 r. uwłaszczono 436 mieszkania, w tym: 214 mieszkań lokatorskich i 222 własnościowych, co stanowi 37,3% wszystkich mieszkań (1170). Na dzień dzisiejszy Zarząd w dalszym ciągu uczestniczy w czynnościach notarialnych.

V. ZASOBY SPÓŁDZIELNI.

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

- 36 budynków 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 murowanych o 129 boksach garaż. o łącznej pow. 1.991,92 m².

Ogólna powierzchnia 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, na koniec 2016 roku, stanowi ogółem **10 ha 91a 91 m²**, tym: w wieczystym użytkowaniu: 10 ha 23a 12 m², (z tego: 97.759 m² - własność Miasta, a 4.553 m² - własność Skarbu Państwa), a własność Spółdzielni to 6.879 m². Powierzchnia gruntów podzielona jest na 10 odrębnych nieruchomości.

3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Sp-ni, na koniec roku, wynosiła **2.528 osób** i w stosunku do roku ubiegłego, zmniejszyła się o **63 osoby**.

4. Do obsługi w/w zasobów i mieszkańców Sp-nia zatrudniała 17 etatowych pracowników

VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

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

Zadania te zostały określone w Kierunkach działania Spółdzielni na lata 2016 – 2019, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie (w dn. 8 czerwca 2016 r., Uchwałą Nr 8/2016), a pod względem rzeczowo–finansowym w rocznym planie gospodarczo–finansowym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zadania te były realizowane przez zatrudnionych pracowników w Działach: Księgowości i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, wraz z pionem techniczno – eksploatacyjnym, którego podstawowym zadaniem jest bieżące utrzymanie zasobów

mieszkańcowych i całej infrastruktury osiedlowej w należytym stanie technicznym przy pomocy firm współpracujących i świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.

Wszystkie zadania zrealizowano 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 2016 rok.*”.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej

Kontynuowano działania zmierzające do zakupu nowych terenów w celu przygotowania

i wprowadzenia do realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych, tj. budowy nowych budynków wielomieszkańcowych i użytkowców wraz z elementami infrastruktury technicznej, spełniających oczekiwania Spółdzielni i zainteresowanych mieszkańcami osób.

W I półroczu w wyniku poszukiwań nowych terenów, przeprowadziliśmy rozmowy z trzema właścicielami posesji przy ul. Długiej, dotyczące działek przyległych do terenów oś. Centrum II. W tym okresie tylko jeden właściciel wyraził zainteresowanie sprzedażą, ale ta działka, w obecnym stanie, nie jest inwestycyjna – mała powierzchnia, a przede wszystkim zlokalizowana w środku innych działek przez co brak jest dojścia i dojazdu w celach inwestycyjnych.

W II półroczu

- na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej *Nr 4 i 5/2016*, Zarząd w dniu 29 lipca 2016 r. uczestniczył w przetargu zorganizowanym przez Burmistrza Miasta na sprzedaż działki przy ul. Kościelnej przeznaczonej pod budowę bloku. Jednak ze względu na wysoką cenę wylicytowaną w przetargu i ograniczone środki będące w dyspozycji Spółdzielni nie kupiliśmy jej.
- Po za przetargiem, podjęliśmy ponowne rozmowy, z dwoma właścicielami działek przyległych do terenów oś. Centrum II.
Z przeprowadzonych rozmów, z udziałem Przewodniczącego Rady i Kom. Inwestycyjnej, doszliśmy do porozumienia z jednym właścicielem, w wyniku czego Rada na posiedzeniu w dn. 28.12.2016 r. podjęła Uchwałę *Nr 14/2016* dot. zakupu tej działki. Procedury zakupu są w ostatniej fazie realizacji.
- Następnie, w wyniku zawartego listu intencyjnego 29.12.2015 r., w sprawie zakupu terenu przy ul. Ludowej, za stadionem miejskim – o czym była mowa na poprzednim Walnym Zgromadzeniu – po uzgodnieniu warunków kupna-sprzedaży, z udziałem Przewodniczącego Rady i Kom. Inwestycyjnej, Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dn. 28.12.2016 r. podjęła Uchwałę *Nr 15/2016* w sprawie zakupu tych działek.
Transakcja została zrealizowana Aktem notarialnym w dn. 12.01.2017 r. Z tym dniem Spółdzielnia stała się właścicielem gruntu o łącznej pow. 9.845 m².
Z chwilą wprowadzenia zmian w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta, rozpoczniemy budowę bloków. Wniosek w tej sprawie został złożony do Urzędu Miasta 16 stycznia br. i oczekujemy na jego realizację.
Pan Burmistrz przychylnie odniósł się do naszego wniosku, i jak nam wiadomo, prace planistyczne w tej sprawie już trwają i są znacząco zaawansowane.

2. W działalności na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Wszystkie zadania przyjęte do realizacji, zostały zrealizowane i są dalej kontynuowane przez Zarząd i pracowników Spółdzielni na bieżąco, ponieważ gospodarka zasobami stanowi podstawową część działalności gospodarczej Spółdzielni.

Jest to działalność ciągła, związana z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, świadczona na rzecz członków i właścicieli lokali oraz ich rodzin posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność.

W dziale gospodarka zasobami, wyróżnia się 3 podstawowe grupy zadań rzeczowców, 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 bezpośrednio związane z zarządzaniem nieruchomościami, to jest: obsługa administracyjno-techniczna, prowadzeniem prac naprawczych i konserwacyjnych, polegających na utrzymaniu w stałej sprawności techniczno-eksploatacyjnej budynków, urządzeń i instalacji oraz przeprowadzanie przeglądów technicznych.

Ważnym zadaniem było utrzymywanie porządku na terenach osiedlowych w tym zieleni.

Zadania z zakresu eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzone były w ramach przyjętego planu gospodarczo-finansowego, z zachowaniem obowiązujących zasad rachunku ekonomicznego.

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

W wyniku podejmowanych przez Zarząd działań, w zakresie eksploatacji, uzyskaliśmy dodatni wynik w wysokości **79.097,12 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 Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, uzyskano również dodatni wynik, który wynosi **194.308,76 zł netto**. O podziale tej nadwyżki, zadecyduje dzisiaj Walne Zgromadzenie, o co Zarząd wystąpił w „*Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni*”.

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 Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu, stanowiły znaczący składnik opłat „czynszowych”.

Z analizy struktury kosztów, którą przedstawia **Załączniku Nr 4**, wynika – biorąc pod uwagę fundusz remontowy – że **Spółdzielnia dla ponad 78% kosztów**, tj. dla opłat „czynszowych”, wpłacanych co m-c na konto lub do kasy Sp-ni, **jest tylko pośrednikiem**, ponieważ pieniądze te (*na podstawie faktur za w/w usługi*) 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 **10,6 %**.

Koszty ogółem wyniosły **606.997,38 zł** i w porównaniu do roku 2015 (*595.002,07 zł*) były wyższe o 11.995,31 zł (*o 2%*), ale do 2014 (*638.441,52 zł*) były niższe o 31.444,14 zł (*o 5,2%*).

Natomiast **zużycie**, wynikające ze wskazań wodomierzy głównych, wyniosło **75.456 m³** i w porównaniu do roku 2015 (*74.142 m³*) było wyższe o 1.314 m³ (*o 1,8%*), ale w porównaniu do 2014 r. (*80.321 m³*) było mniejsze o **4.865 m³**, tj. spadło o **6,4 %**.

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 budynków do kontroli, w których występują duże różnice i wykazują tendencje wzrostowe,
- wymiana starych wodomierzy mieszkaniowych na nowe z odczytem radiowym,

- prowadzenie rozmów i zrozumienie naszego problemu przez P. Prezesa ZWKiEC w sprawie wymiany wodomierzy głównych wielostrumieniowych na wodomierze nowej generacji typu **iPERL**, z którymi wiążemy duże nadzieje na poprawę bilansu.

Dotychczasowe działania Zarządu, w tym wymiana wodomierzy głównych przez ZWKiEC, analizując wyniki w latach 2014 (*rozpocz. montaż wod. iPerl*) - 2016 w skali całej Spółdzielni – znacząco poprawiły bilans wodny, np. rozbieżność w II kw. 2014 r. wynosząca - 19,48% zmniejszyła się do - 6,35% w II kw. 2016 r., a w skali całego 2014 r. z - 15,6% na 6,55% w 2016 roku – niedobór zmniejszył się o ok. 10%.

Pokładamy nadzieję, że kontynuacja naszych działań oraz ZWKiEC, w niedalekiej przyszłości, doprowadzi do zminimalizowania różnic wskazań wodomierzy głównych do sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych, w poszczególnych budynkach, do normatywnych, wynoszący. $\pm 10\%$ /*określonych Dz.U. 2007 nr 209 poz. 1513; § 15 /*.

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

b) wywóz nieczystości - w strukturze kosztów ogólnych stanowi **4,3 %**.

Przypominamy, że od 1 lipca 2013 r. funkcjonuje nowy system gospodarki odpadami komunalnymi w kraju i naszym mieście. To już 4-ty rok.

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

⊕ sukcesywnie aktualizowano i przekazywano – zbiorcze deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami do U.M.,

⊕ inkasowano opłaty od mieszkańców Sp-ni i co miesiąc wpłacano na konto Miasta w wysokości wynikającej ze złożonych deklaracji, tj. po 8 zł/osoby.

Koszty wywozu nieczystości na rzecz Miasta (*tzw. podatek śmieciowy*) wyniosły **245.912 zł**.

Po za tym na Spółdzielni ciążyą inne obowiązki związane z obsługą tego systemu, co wpływa na ponoszenie dodatkowych kosztów. Poza opłatami wnoszonymi na rzecz Miasta, Sp-nia ponosi koszty związane m.in. z utrzymaniem **78 pojemników** (*48 do selektywnej zbiórki i 30 na odpady zmieszane*) w odpowiednim stanie sanitarnym, estetycznym i technicznym; kosztów zakupu nowych pojemników w miejsce spalonych; 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.

Składanie zbiorczej deklaracji ze wskazaniem selektywnej segregacji odpadów, oznacza wybór niższej opłaty, ale jednocześnie obowiązek przestrzegania zasad segregacji przez wszystkich mieszkańców. W związku z powyższym Zarząd **apeluje i prosi** o selekcję odpadów 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 ciepła do celów C.O. i C.c.w. - w strukturze kosztów ogólnych stanowi największy udział, gdyż łącznie wynosi **38,2 %** (*c.o. – 28,3 % + 9,9 % c.c.w.*).

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

Koszty ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, wyliczane są na podstawie faktur otrzymywanych od dostawcy.

Za energię ciepłą zapłacono ogółem **2.191.448,63 zł**, tj. o 50.310,31 zł (*o 2,3 %*) więcej niż w 2015 roku, w tym na c.o. 1.620.331,51 zł (*73,9%*) a na c.c.w. 571.117,12 zł (*26,1%*).

Natomiast **zużycie energii**, wynikające ze wskazań liczników, łącznie wyniosło **22.550,5 GJ** (*w 2015 r. – 20.562,20 GJ, a w 2014 – 21.573,9 GJ*) w tym na cele:

- **C.O. 16.123,7 GJ** (*w 2015 - 14.566,7 GJ, a w 2014 – 15.406,5 GJ*)

- C.cw. **6.426,8 GJ** (w 2015 - 5.995,5 GJ, a w 2014 – 6.167,4 GJ)

W celu minimalizacji kosztów i oszczędniejszego gospodarowania energią ciepłą, Rada Nadzorcza w dniu 26.01.2016 r. podjęła decyzję o kontynuowaniu prac dociepleniowych na budynkach ocieplanych w latach 1988 – 1992, zatwierdzając „Program i Harmonogram termomodernizacji budynków na lata 2016-2020”, a Walne Zgromadzenie w dn. 8.06.2016 r Uchwałą nr 8/2016 zatwierdziło powyższy harmonogram ujęty w „Kierunkach działania na lata 2016 – 2019”, co już jest realizowane.

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

d) energia elektryczna - w strukturze kosztów ogólnych stanowi **0,9 %** (w 2015-1% a 2014-1,4%).

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 niezmiennym poziomie, tj. 8 gr/m²/pow. uż./m-c.

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

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 i estetycznego budynków oraz terenów osiedlowych.

Miniony rok był kolejnym, w którym wykonano zaplanowane roboty remontowe.

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 **172.383,67 zł** netto na fundusz remontowy.

Z główniejszych prac wykonano:

⊕ najważniejszą i najbardziej kosztowną pozycją stanowiły zadania polegające na dociepleniu ścian zewnętrznych budynku przy ul. 1 Maja 2D i rozpoczęte prace na budynku 1 Maja 2C (w ramach robót termomodernizacyjnych) wraz z:

- renowacją posadzek balkonowych i wymianą balustrad,
- montażem zaworów podpionowej regulacji wewnętrznej instalacji C.O.,
- wymianą pionów C.O. w łazienkach, tj. świec łazienkowych na grzejniki suszarkowe,
- wymianą stolarki okiennej na klatkach schodowych oraz w piwnicach,
- wymianą drzwi wejściowych do klatek schodowych i innych robót towarzyszących.

⊕ remont chodników przy bud. Ludowa 17A, 96 i 104 oraz drogi osiedl. przy bud. 1Maja 3,

⊕ wymieniono 9 drzwi wejściowych (*wewnętrzne*) - w bud. Jagiellońskiej 24 i Ludowej 76,

⊕ remont pokrycia dachowego na budynku Ludowa 74 i 1 Maja 2H,

⊕ remont klatek schodowych., w tym malowanie w 3 bud: tj. Ludowej 100, 98 i 76,

⊕ remont wiatrołapów w 5 bud: tj. 1Maja 2F, Ludowej 102, 104,106 i 17A,

⊕ remont oświetl. kl. schod. (lampy LED z cz. ruchu) w 5 bud. - Lud. 17A, 76, 1M. 2A i 2F, Długa 57,

⊕ remont instalacji elektrycznej wewnętrznej w piwnicach w bud. Ludowa 48,

⊕ wykonano mycie elewacji na bud. Armii Krajowej 5 i Ludowej 74,

⊕ wykonano częściowy remont i wymianę sieci wodno-kanalizacyjnej oraz deszczowej na oś. Sikorskiego (od ul. Długiej przy kotłowni osiedlowej i bud. Ludowa 2G),

⊕ zakupiono i zamontowano na placu zabaw pomiędzy bud. Jagiell. 26B, C i 24 nowe urządz.,

⊕ dofinansowano, z f. rem., wymianę stolarki okiennej przez członków w lokalach mieszkaln.,

⊕ kontynuowano spłatę kredytów termomodernizacyjnych, odsetek i pożyczek,

⊕ oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidzian.

W celu poprawy bezpieczeństwa na klatkach schodowych, na wniosek mieszkańców, zakładano instalacje domofonowe. Wykonano 5 nowych instalacji w 3 bud., tj. - w bud. 1 Maja 2F (I kl.), 2E (I i II kl.) i Ludowa 74 (III i IV kl.).

Wydatki z funduszu remontowego ogółem wyniosły **1.018.478,52 zł**, w tym:

- koszty robót remontowych zamknęły się ogólną kwotą **755.998,35 zł**, a
- spłata rat kredytów termomodernizacyjnych i odsetek oraz pożyczek wewnętrznych, zaciągniętych w latach ubiegłych na docieplenie budynków wyniosła **262.480,16 zł**.

Największe środki zostały poniesione na docieplenie 2 budynków (*1 Maja 2D i 2C w łącznej kwocie- 413.852,43 zł*), tj. **54,7%** 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, po wcześniejszym zapytaniu mieszkańców bloku o uwagi co do jakości wykonanych prac przez firmy budowlane.

Szanowni Państwo – Zarząd nie jest w stanie zrealizować wszystkich wniosków i postulatów remontowych, nie z własnej niechęci, lecz z powodu małych środków na remonty. Wysokość odpisu na fundusz 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, pomimo rosnących oczekiwań, 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 naszej Sp-ni.

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

Poza tak widocznymi potrzebami, zachodzi potrzeba remontu mniej widocznych, dla oka ludzkiego, takich zadań jak m.in.: remont 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 skromne środki funduszu remontowego, ewentualnie powiększone o wypracowane przez Spółdzielnię pożytki - zgodnie Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Wyniki działalności finansowej za 2016 r, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą, zostały przedstawione w „**Rocznym sprawozdaniu z działalności finansowej**”.

VIII. PODSUMOWANIE

Szanowni Państwo – rok 2016 był kolejnym rokiem wyťažonej pracy. Racjonalna i oszczędna gospodarka, pozwoliła kolejny rok osiągnąć dobre wyniki ekonomiczno-finansowe i gospodarcze oraz utrzymać stawki eksploatacji bieżącej i odpisu na fundusz remontowy (*obowiązujący od 2011 r*) na niezmiennym poziomie, a przy tym wykonać w całości zadania postawione Zarządowi przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.

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

- kolejny rok sytuacja finansowa jest dobra, utrzymana jest płynność finansowa i nie ma na dzień dzisiejszy żadnych zagrożeń w kontynuowaniu jej dalszej działalności,

- Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa, Urzędu Miasta, Starostwa, Urzędu Skarbowego, ZUS-u, banków a także wobec dostawców i naszych kontrahentów. Wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo.
- Dzięki tym działaniom Sp-nia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera,
- 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 wysokości **79.097,12 zł**,
- na pozostałej działaln. gospodarcz. wypracowaliśmy dochód w kwocie **194.308,76 zł**,
- kontynuowano możliwość wpłacania „czynszu” drogą internetową,
- i wiele innych zadań.

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

- rozpoczęto etap termomodernizacji 9 budynków (*docieplanych w latach 1988 – 1999 wg starej nieaktualnej już normy*), co niewątpliwie poprawi komfort cieplny oraz estetykę elewacji budynków – w roku sprawozdawczym docieplono bud. 1 Maja 2D i rozpoczęto na 2C,
- zieleń osiedlowa (*trawniki, żywopłoty i drzewa*) utrzymywane są na należytych poziomach, potwierdzają to opinie przekazywane nam przez mieszkańców innych miast oraz przedstawicieli innych Spółdzielni odwiedzających nas,
- montujemy nowe bezpieczne i kolorowe urządzenia na placach zabaw, co uatrakcyjnia nie tylko wygląd osiedli ale daje również bezpieczeństwo zabaw i zadowolenie dla dzieci,
- w miarę możliwości terenowych powiększamy miejsca parkingowe,
- zakupiliśmy nowe tereny pod budowę nowych bloków mieszkalnych,
- oraz wiele innych zadań jakie ma do wykonania wobec członków Spółdzielni.

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.

Potwierdzają to również wyniki lustracji, przeprowadzonej w 2016 roku, obejmującej całokształt działalności naszej Sp-ni za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r.

W roku obecnym jak i w latach następnych będziemy kontynuować zadania określone w Statucie i „Kierunkach działania ...” oraz ujęte w planach gospodarczo-finansowych na dany rok, w szczególności polegające na:

- utrzymaniu budynków i terenów w należytych stanie technicznym poprzez: remonty dachów, klatek schodowych, wymianę drzwi wejściowych, remonty dróg i chodników, a przede wszystkim – najbardziej kosztowne - roboty termomodernizacyjne na 7 już budynkach docieplonych w latach 1988 – 1999, na oś. „Pułaskiego”,
- w bieżącym roku, tj. 2017, rozpoczniemy roboty termomodernizacyjne na budynkach Długa 29 i 1 Maja 1, **a w 2018** na bud. Ludowa 48,
- na oś. Sikorskiego rozpoczniemy budowę nowych parkingów, na podst. realizowanych PT przez biuro projektowe (*po konsultacjach z mieszkańcami*), przez co znacząco zwiększy się ilość miejsc parkingowych, m.in. przy bud. 1 Maja 2E (12 miejsc), przy 2G (8 miejsc), pomiędzy bud. 2G i 2H (30 miejsc) łącznie ok. 50 nowych miejsc parkingowych, co powinno wpłynąć na rozwiązanie sytuacji konfliktowych.
- Ponadto projektanci (*po sugestiach mieszkańców w ramach przeprowadzonej konsultacji w terenie*) pracują nad nową koncepcją bud. parkingów pomiędzy bud. Ludowa 72-74-76. Powyższe prace są zadaniami kosztownymi ale niezbędnymi.
- z chwilą pozytywnej realizacji naszego wniosku, w sprawie zmian w Planie zagospodarowania przestrzennego Miasta dot. zakupionego terenu, rozpoczniemy budowę nowych bloków mieszkalnych, co wpłynie na rozwój naszej Spółdzielni ale i na rozwój Miasta,
- podejmujemy starania w kierunku pozyskania dotacji z Unii Europejskiej w ramach programu 5.3.2 „Efektywność energetyczna w sektorze mieszkaniowym”.

Jednak w roku bieżącym, – jak wynika z „*Harmonogramu naboru wniosków o*

dofinansowanie projektów w trybie konkursowym na rok 2017”, przyjętym uchwałą Zarządu Województwa Podlaskiego – w tym programie brak jest przewidzianych naborów.

Przed Radą Nadzorczą i Zarządem stoją nowe wyzwania, m.in.

- realizacja wniosków zgłaszanych przez mieszkańców w sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, tj. proporcji udziału kosztów stałych do zmiennych,
- czy też kwestia sprzątnięcia klatek schodowych.

Szanowni Państwo – ramy Sprawozdania nie pozwalają oddać w pełni wysiłku wszystkich członków Rady Nadzorczej, Zarządu, pracowników Sp-ni 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 **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 rzetelną i obiektywną ocenę pracy Zarządu i Spółdzielni za rok sprawozdawczy, oraz zatwierdzenie niniejszego sprawozdania.

Wysokie Mazowieckie 11.04.2017 rok.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 11 kwietnia b.r. , prot. Nr 5/2017.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, wyłożono do wglądu członków Spółdzielni od dnia 12.04.2017 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 26.04.2017 r.

Załącznik Nr 1
do Sprawozdania Zarządu
z działalności Spółdzielni za 2016 r.
na X Walne Zgromadzenie w 2017 r.

Wysokie Mazowieckie, dnia 23.03.2017 r.

SPRAWOZDANIE
*Zarządu z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem w 2016 roku.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem w 2016 roku podjęła ogółem 16 uchwał.

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

Uchwała Nr 1/2016

dotyczyła uchwalenia planów remontów w Spółdzielni na 2016 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2016 rok.

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

Uchwała Nr 2/2016

dotyczyła wykluczenia członka ze Spółdzielni.

Na podstawie § 17 ust.2 pkt 3 oraz § 21 ust. 1 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.3 i §173 Statutu, o czym został powiadomiony w/w członek.

Uchwała Nr 3/2016

dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgrom., co Walne uczyniło w dniu 8 czerwca 2016 roku, podjętymi uchwałami Nr 2 i 6.

Uchwała Nr 4/2016

dotyczyła nabycia nieruchomości gruntowej pod nowe inwestycje.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do wzięcia udziału w przetargu, w celu nabycia nieruchomości gruntowej przy ul. Kościelnej i wpłacenia wymaganego wadium ze środków finansowych z funduszu zasobowego Spółdzielni.

Uchwała została przez Zarząd zrealizowana, zgodnie z jej treścią, tj. Zarząd uczestniczył w przetargu ale z uwagi na wysoką cenę wylicytowaną w przetargu nie kupiliśmy jej.

Uchwała Nr 5/2016

dotyczyła określenia maksymalnej kwoty zaangażowania środków finansowych na nabycie nieruchomości gruntowej pod nowe inwestycje.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza określiła maksymalną kwotę zaangażowania środków Spółdzielni, na nabycie w przetargu nieograniczonym nieruchomości gruntowej przy ul. Kościelnej w Wysokim Mazowieckiem.

Cena uzyskana w przetargu znacząco przewyższała limit środków finansowych, którymi mógł dysponować Zarząd Spółdzielni.

Uchwała Nr 6/2016

dotyczyła uchwalenia korekty do planu remontów na 2016 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2016 rok i powierzyła jej wykonanie Zarządowi.

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

Uchwała Nr 7/2016

dotyczyła uchwalenia Regulaminu Komisji Inwestycyjnej Rady Nadzorczej.

Uchwałą tą został uchwalony i wprowadzony w życie „Regulamin Komisji Inwestycyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem”.

Uchwała Nr 8/2016

dotyczyła uchwalenia Regulaminu Komisji Technicznej Rady Nadzorczej.

Uchwałą tą uchwalono i wprowadzono w życie „Regulamin Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem”.

Uchwała Nr 9/2016

dotyczyła formy i sposobu zagospodarowania mieszkania pozyskanego do dyspozycji Spółdzielni.

W wyniku powyższej uchwały, w dniu 16.12.2016 r. ogłoszono a w dniu 18.01.2017 r. przeprowadzono przetarg ustny nieograniczony, na pierwszeństwo ustanowiona odrębnej własność lokalu mieszkalnego nr 18, położonego w budynku przy ul. Długiej 29.

Uchwała jest obecnie jeszcze w trakcie realizacji, tj. oczekujemy na ustalenie terminu spisania aktu notarialnego przez nabywcę/licytanta – dokumenty ze strony Spółdzielni zostały złożone do Notariusza.

Uchwała Nr 10/2016

dotyczyła przyjęcia protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni przeprowadzonej w dniach od 22.08 do 30.09.2016 roku z syntezą ustaleń lustracji.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza przyjęła protokół z lustracji pełnej całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2015 roku oraz syntezę ustaleń lustracji Związku Rewizyjnego.

Uchwała Nr 11/2016

dotyczyła zatwierdzenia etatyżacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2017 rok.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza zatwierdziła etatyżację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszka-niowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2017 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni, która to została uwzględniona przy sporządzaniu planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni na 2017 rok.

Uchwała Nr 12/2016

dotyczyła wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.

Wymienioną uchwałą przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego powierzono Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni w dniach 24 – 27.03.2017 roku - wydając pozytywną Opinię i Informację z badania.

Uchwała Nr 13/2010

dotyczyła uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2017 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz inne świadczenia.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo - finansowy na 2017 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz inne świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2017 roku.

Powyższe plany realizuje Zarząd, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku będzie informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

Uchwała Nr 14/2016

dotyczyła nabycia nieruchomości gruntowej przy ul. Długiej pod nowe inwestycje.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Długiej w Wysokiem Mazowieckiem, z przeznaczeniem pod realizację inwestycji.

Uchwała jest aktualnie w końcowej fazie realizacji.

Uchwała Nr 15/2016

dotyczyła nabycia nieruchomości gruntowej pod nowe inwestycje.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Ludowej (za stadionem miejskim) w Wysokiem Mazowieckiem, z przeznaczeniem pod realizację nowych inwestycji.

Uchwała została zrealizowana zgodnie z jej treścią - aktem notarialnym Repertorium A Nr 149/2017 z dnia 12.01.2017 r.

Uchwała Nr 16/2016

dotyczyła zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu inwestycyjnego w Banku Spółdzielczym w Wysokiem Mazowieckiem.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w Banku Spółdzielczym w Wysokiem Mazowieckiem; na nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Ludowej (za stadionem miejskim) w Wysokiem Mazowieckiem. Uchwała została zrealizowana zgodnie z jej treścią.

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

Niniejsze sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 23 marca br., protokół Nr 4/2017.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 30 marca 2017 r., protokół Nr 3/2017.

Załącznik Nr 2
do Sprawozdania Zarządu
z działalności Spółdzielni za 2016 r.
na X Walne Zgromadzenie w 2017 r.

INFORMACJA

o członkach i kandydatach — według stanu na dzień 31.12.2016 r.

I. Członkowie :

Stan na dzień 31.12.2015 roku	– 1.184 osoby
przyjęci w 2016 roku	– <u>8 osób</u>
<i>Razem:</i>	– <i>1.192 osoby</i>
wyrejestrowani w 2016 roku	– 29 osoby
pozostało:	– 1.163 osoby
Stan na dzień 31.12.2016 roku	– 1.163 osoby
w tym:	
➤ członkowie oczekujący:	– 34 osoby
➤ członkowie zamieszkali:	– 1.129 osób

II. Kandydaci :

Ogółem:	– 246 osób (b.z.)
w tym:	

•» z pełnym wkładem

– 43 osoby (b.z.)

III. Przepływ członków i kandydatów w trakcie 2016 roku :

a) wyrejestrowano ze Spółdzielni ogółem	–	29 osób
w tym:		
•» członków zamieszkałych	–	29 osób
•» członków oczekujących	–	0 osób
•» kandydatów	–	0 osób
b) przyjęci do Spółdzielni ogółem	–	8 osób
w tym:		
•» członków	–	8 osób
BILANS (- ubyło/ + przybyło)	–	- 21 członków

Sporządziła: R. G.

Załącznik Nr 3
do Sprawozdania Zarządu
z działalności Spółdzielni za 2016 r.
na X Walne Zgromadzenie w 2017 r.

Zasoby mieszkaniowo - terenowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem na poszczególnych osiedlach na 31 grudnia 2016 roku

L.p	Wyszczególnienie	Osiedla			Ogółem	
		„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:	539 (46,1%)	421 (36,0%)	210 (17,9%)	1.170 (100%)	
	- własnościowych	343 / 63,6%	249 / 59,1%	108 / 51,4%	700 / 59,8%	
	- lokatorskich	9 / 1,7%	6 / 1,4%	19 / 9,0%	34 / 2,9%	
	- wyodrębnionych	187 / 34,7%	166 / 39,4%	83 / 39,5%	436 / 37,3%	
	w 2016 r. wyodrębniło się	1 mieszk./ lokat.	1 mieszk./ własn.	1 mieszk./ lokat.	3 (2 lokat. + 1 wł.)	

3.	Pow. lok. miesz. m² w tym:	24.953,38 (42,6 %)	22.320,10 (38,0 %)	11.365,00 (19,4 %)	58.638,48 (100 %)
	- własnościowych	15.504,48	13.106,93	5.731,60	34.344,01 /58,6 %
	- lokatorskich	387,70	372,54	1.071,70	1.831,94 /3,1 %
	- wyodrębnionych	9.061,20	8.839,63	4.611,50	22.462,53 /38,3 %
4.	Liczba ludności % do ogółu	1.092 (43,0 %)	956 (37,3 %)	480 (19,7 %)	2.528 (100 %)
	w 2015 r.	1.117	972	502	2.591
	w 2014 r.	1.133	984	518	2.635
	w 2013 r.	1.155	999	520	2.674
	w 2012 r.	1.228	1.077	585	2.890
	w 2011 r.	1.237	1.106	601	2.944
	w 2010 r.	1.223	1.141	612	2.976
	w 2009 r.	1.246	1.175	628	3.049
	- ruch ludn. w trak. roku	- 25	- 16	- 22	- 63
5.	Średnia pow. użytk. mieszkania	46,3 m²	53,02 m²	54,12 m²	50,12 m²
6.	Średnia pow. użytk. mieszkania/osobę	22,85 m²	23,35 m²	23,68 m²	23,19 w 2015 = 22,63 m ² w 2014 = 22,25 m ² w 2013 = 21,93 m ² w 2012 = 20,30 m ²
7.	Pow. terenów pod budynkami, garażami, drogami, chodnikami, placami zabaw, ter. zieleni itp.	4.3442 ha (39,8 %)	4.3004 ha (39,3 %)	2.2545 ha (20,9 %)	10.9191 ha (100 %)

Sporządził: I.B.

Załącznik Nr 4
do Sprawozdania Zarządu
z działalności Spółdzielni za 2016 r.
na X Walne Zgromadzenie w 2017 r.

Struktura kosztów mająca bezpośredni wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości tzw. „czynszu” w 2016 roku.

Ponoszone koszty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowią bezpośredni i decydujący wpływ na ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych tzw. „czynszowych”.

W 2016 roku sytuacja przedstawiała się następująco:

Koszty poniesione ogółem : – 5.745.570,60 zł. tj. 100 %
w tym.:

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

1. Koszty eksploatacji podstawowej ogółem

– 1.258.669,20 zł. tj. 21,9 %

2. Fundusz remontowy

– 844.397,28 zł. tj. 14,7 %

RAZEM:

2.103.066,48 zł. tj. 36,6 %.

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

3. Koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków ogółem	–	606.997,38 zł.	tj.	10,6 %
4. Koszty wywozu nieczystości na wysypisko ogółem	–	245.912,00 zł.	tj.	4,3 %
5. Koszty zakupu energii cieplnej C.O. ogółem	–	1.594.417,61 zł.	tj.	27,8 %
6. Koszty zakupu energii cieplnej do podgrzania C.cw. ogół.	–	571.117,12 zł.	tj.	9,9 %
7. Koszty zakupu energii cieplnej do bud. 17A . ogółem	–	25.913,90 zł.	tj.	0,4 %
8. Koszty zakupu energii cieplnej (gazu) kl. schodowych 17C .	–	5.119,67 zł.	tj.	0,1 %
9. Koszty zakupu energii elektrycznej do oświetlenia ogółem	–	48.877,68 zł.	tj.	0,9 %
10. Koszty sprzątnięcia klatek schodowych ogółem	–	126.252,00 zł.	tj.	2,2 %
11. Koszty pakietu podstawowego TVK ogółem	–	12.913,81 zł.	tj.	0,2 %
12. Koszty podatku od nieruchomości i za wiecz. użytk. ogółem	–	75.309,54 zł.	tj.	1,3 %
13. Koszty konserwacji dźwigu i abonament telef. bud. 17A	–	3.929,95 zł.	tj.	0,1 %
14. Koszty zakupu energii cieplnej do wentylacji w bud. 17A	–	2.414,64 zł.	tj.	0,1 %
RAZEM:		3.319.175,30 zł.	tj.	57,8 %

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

15. Koszty garaży, parkingów i piwnic ogółem	–	30.962,22 zł.	tj.	0,5 %
16. Koszty zakupu i wymiany wodomierzy ogółem	–	39.188,90 zł.	tj.	0,7 %
17. Koszty konserwacji domofonów ogółem	–	33.310,59 zł.	tj.	0,6 %
18. Koszty usług konserwacyjnych i przeglądów ogółem	–	79.500,84 zł.	tj.	1,4 %
19. Pozostałe koszty i przychody z działalności SM	–	140.362,97 zł.	tj.	2,4 %
RAZEM:		323.325,52 zł.	tj.	5,6 %

Z analizy struktury kosztów wynika – biorąc pod uwagę również i fundusz remontowy, który stanowi 14,7%, - że Spółdzielnia dla ponad 78% kosztów (78,1%), 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 ponad 3 mln. zł. (3.046.772,65 zł), tj. ponad 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.