



SPRAWOZDANIE **z działalności Zarządu i Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem** **za rok sprawozdawczy 2023**

Zgodnie z § 57 ust. 2 Statutu Spółdzielni (Uchwała Nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 13 czerwca 2018 r.), Zarząd Spółdzielni przedkłada sprawozdanie z działalności Zarządu i Spółdzielni za 2023 rok.

Działalność Spółdzielni realizowana była z uwzględnieniem przyjętych Uchwałą Nr 13/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2023 r. kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023-2026.

Spółdzielnia swoją działalność rozpoczęła w 1966 r. Zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) pod Nr 0000127358.

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

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 438 z późn. zm),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.),
- statut, regulaminy wewnętrzne, uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze Statutem, podstawowym celem i przedmiotem działalności Spółdzielni, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, obsługa nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi.

ORGANY SAMORZĄDOWE.

Organami samorządowymi nadzorującymi i kierującymi działalnością są: Walne Zgromadzenie (WZ), Rada Nadzorcza (RN) i Zarząd.

- **Walne Zgromadzenie** – sprawozdawczo-wyborcze odbyło się 27 czerwca 2023 roku na którym rozpatrzono i podjęto decyzje we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia, w tym wyboru nowego składu Rady Nadzorczej Spółdzielni na kadencję 2023-2026.

- **Rada Nadzorcza** – wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dn. 27.06.2023 r. na 3-letnią kadencję (2023-2026), w liczbie 12 członków.

Ze swojej działalności Rada przygotowała odrębne Sprawozdanie, które przedłoży na dzisiejszym Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

- **Zarząd** – jako organ wykonawczy kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz. W roku sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

- 1) Krzysztof Murawski - Prezes Zarządu,
- 2) Adam Buciński - Wiceprezes Zarządu,
- 3) Stanisław Sokołowski - Członek Zarządu.

Obowiązki Zarządu wynikające ze Statutu i unormowań prawnych, w tym uchwał WZ i RN oraz zadań określonych rocznym planem rzeczowo-finansowym były realizowane na bieżąco. Zarząd odbył 13 protokołowanych posiedzeń oraz wiele spotkań roboczych, na których omawiano i analizowano poszczególne dziedziny działalności. Do stałych zagadnień należały przede wszystkim sprawy: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zarządzania mieniem, remontów, członkowsko-mieszkaniowe, finansowo-księgowe, w tym bieżąca analiza i ocena realizacji planów gospodarczo-finansowych i inwestycyjne.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach RN i jej Komisji, prowadzili wiele bezpośrednich rozmów z członkami i mieszkańcami, udzielając im wyjaśnień, porad oraz pomocy w rozwiązywaniu przedstawianych problemów.

Przeprowadzone kontrole działalności Spółdzielni

Spółdzielnia podlega kontrolom zewnętrznym i wewnętrznym. W 2023 roku została przeprowadzona kontrola przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Białymstoku 16-24.01.2023 r. podczas której nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości.

SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

1. Członkowie.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.550 członków** (wpisano 81 osób, wygasło członkowsko 37 osób).

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W 2023 roku Zarząd kontynuował realizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie zawierania aktów notarialnych o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z udziałem w gruncie na rzecz członków.

W roku sprawozdawczym Zarząd zawarł 4 akty notarialne dot. wyodrębnienia 2 lokali własnościowych i 2 lokali lokatorskich.

Ogółem na dzień 31.12.2023 roku, ze 1190 mieszkań, uwłaszczono 485 z czego 230 mieszkań lokatorskich i 255 własnościowych, co stanowi 40,76% wszystkich mieszkań.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI.

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

- 37 budynków mieszkalnych w których jest 1.190 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 59.638,48 m²,

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

- 144 garaży murowanych/boksów garażowych o łącznej powierzchni 2.269,32 m².

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wynosi – **63.157,50 m²**

2. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni – 12,0905 ha na których zlokalizowane są powyższe nieruchomości, w tym 1,0552 ha to tereny pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni „za stadionem”.

Wykaz zasobów mieszkaniowych i terenowych z podziałem na osiedla przedstawia załącznik nr 2.

3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, na koniec roku, wynosiła **2154 osoby** (wg składanych deklaracji na wywóz odpadów komunalnych).

4. Do obsługi ww. zasobów i mieszkańców Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2023 roku zatrudniała 19 etatowych pracowników z czego:

- 1 osoba 31.01.2023 roku w związku z przejściem na emeryturę złożyła wniosek o rozwiązanie umowy o pracę za porozumieniem stron i z dniem 24.02.2023 r. oraz wniosek o ponowne zatrudnienie z dniem 28.02.2023 r., w związku z powyższym podpisano z pracownikiem umowę o pracę z ww. dniem na dotychczasowych warunkach

- 1 osoba została zatrudniona od 1.03.2023 r. na stanowisku konserwator z tego tytułu Spółdzielnia otrzymała refundację kosztów zatrudnienia z PUP w Wysokiem Mazowieckiem w kwocie 24 tys. zł.

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 cieplej i elektrycznej, wywozu nieczystości itp.*), bieżącej obsługi zasobów, w tym prowadzenie prac remontowo-konserwacyjnych oraz przygotowaniu do realizacji nowych inwestycji.

Podstawowe zadania zostały określone w „Kierunkach rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023-2026, a pod względem rzeczowo-finansowym w rocznym planie gospodarczo-finansowym, uchwalonym przez RN.

Zadania zrealizowano w pełnym zakresie. „Sprawozdanie z realizacji kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni za 2023 rok” zostało zatwierdzone przez RN.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej

Zarząd kontynuował działania dot. budowy nowego budynku mieszkalnego na terenie za stadionem na podstawie decyzji Nr 61/2022 Starosty Wysokomazowieckiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego S1 z garażem podziemnym i indywidualnymi boksami garażowymi w części nadziemnej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi określonymi projektem budowlanym w granicach opracowania (zabudowa mieszkowa wielorodzinna i usług), lokalizowanych na działce o nr ewid. gr. 2431, położonych w obrębie gruntów miasta Wysokie Mazowieckie przy ul. Ludowej (obecny numer ewidencyjny 2431/1 i adres ul. Sportowa 6. Prace są realizowane przez wyłonione w przetargu Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „TELKA” Sp. z o. o. z Białegostoku.

W 2023 roku prace przebiegały planowo zgodnie z przyjętym harmonogramem, opłacono odebrane prace na łączną kwotę 9.383.253,66 zł (łącznie z 2022 rokiem 10.956.882,39 zł).

Obecnie trwa proces sprzedaży mieszkań, wg stanu na 31.12.2023 r. - zawarto 37 umów sprzedaży mieszkań razem z 7 garażami podziemnymi, 12 nadziemnymi, 8 miejscami postojowymi i 22 komórkami lokatorskimi na łączną kwotę 13.801.834,88 zł.

2. W działalności na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm)

Gospodarka zasobami (gzm) stanowi podstawową część działalności gospodarczej Spółdzielni, świadczona na rzecz członków i właścicieli lokali oraz ich rodzin posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność.

W dziale gospodarki zasobami, wyróżnia się 3 podstawowe grupy zadań rzeczowych:

- eksploatację bieżącą i utrzymanie nieruchomości;
- świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych (media);
- działalność remontowa;

Eksploatacja bieżąca i utrzymanie nieruchomości to obsługa administracyjno-techniczna, utrzymanie w stałej sprawności techniczno-eksploatacyjnej budynków, urządzeń i instalacji oraz wykonywanie przeglądów technicznych.

Zadania są wykonane w ramach bieżącej pracy. Głównym celem działań było utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów ich utrzymania. Ważnym zadaniem było bieżące utrzymanie czystości i porządku na terenach osiedlowych, w tym pielęgnacja zieleni, a w okresie zimowym odśnieżanie dróg i chodników. Zadania prowadzone były w ramach przyjętego planu gospodarczo-finansowego, z zachowaniem obowiązujących zasad rachunku ekonomicznego.

Uzyskano ujemny wynik finansowy, co obrazują dane zawarte w „Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni” po pomniejszeniu o dodatni wynik z B. O. w wysokości **150.834,69 zł**, który zgodnie z art. 6 ust.1 u.s.m, odpowiednio zwiększa koszty GZM w roku następnym.

Na pozostałej działalności, tj. własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, uzyskaliśmy dodatni wynik, który wynosi **431.072,18 zł netto**. O przeznaczeniu tej nadwyżki, zdecyduje Walne Zgromadzenie, o co Zarząd wystąpił w „Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni”.

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.C.W.,
 - d) energii elektrycznej do oświetlenia pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, piwnic i terenu osiedli),
 - e) sprzątaniu klatek schodowych
- oraz wielu innych tego typu usług.

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

W poszczególnych dziedzinach przedstawia się to następująco:

a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków

W tej działalności uzyskaliśmy dobre wyniki co jest efektem prowadzonych wieloletnich działań bieżących (stały monitoring i analiza kwartalnych zużyć wody).

b) wywóz nieczystości

Obowiązki Spółdzielni wynikające z ustawy i uchwalonego przez Radę Miasta regulaminu, zostały zrealizowane w całości. Składano comiesięczne zbiorcze deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami do Urzędu Miasta, inkasując opłaty od mieszkańców Spółdzielni i co miesiąc wpłacając na konto Miasta w ilości wynikającej ze złożonych deklaracji, w kwocie po 20 zł od osoby, zgodnie z Uchwałą nr XLIV/263/2022 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty (Dz. Urz. Woj. Podl. Poz. 6054).

Poza tym na Spółdzielni ciążyą inne obowiązki związane z obsługą tego systemu, co wpływa na ponoszenie dodatkowych kosztów. Spółdzielnia ponosi koszty związane m.in. z utrzymaniem porządku w altankach śmietnikowych i obok nich, wywozem gruzu poremontowego i odpadów biodegradowalnych (zielonych), utrzymaniem pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, estetycznym i technicznym; kosztów zakupu nowych pojemników, kosztów windykacji niewpłaconych przez mieszkańców opłat.

c) energia ciepła do celów C.O. i 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. Koszty wyliczane są na podstawie faktur otrzymywanych co miesiąc od dostawcy. Koszty ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, w naszej Spółdzielni można określić jako wysokie. Bezpośredni wpływ na taką sytuację mają ceny i stawki określone w „Taryfie dla ciepła” zatwierdzone przez Prezesa URE.

W 2023 roku obowiązywały różne stawki opłat za dostawę energii cieplnej:

- od 1.01.2023 r. (wdrożenie od 17.12.2023 r.) zgodnie ze „Zmianą Taryfy dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.42.2022EBo z dnia 22.11.2022 r.,
- od 1.03.2023 r. zgodnie ze „Zmianą Taryfy dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.4.2023.EBo z dnia 3.02.2023 r.,
- od 12.10.2023 r. zgodnie „Zmianą Taryfy dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.32.2023.EBo z dnia 28.08.2023 r.,

Zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. poz. 1967) od 1.10.2022 r. realizujemy płatności za ciepło wg opublikowanych na stronie ZWKiEC cen wytwarzania ciepła z rekompensatą (Spółdzielnia w ustawowym terminie złożyła Oświadczenie odbiorcy ciepła o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy) :

- dla taryfy z dnia 22.11.2022 r.,
- dla taryfy z dnia 3.02.2023 r.,
- dla taryfy z dnia 28.08.2023 r. (dla Kotłowni ul. Długa 15, dla Ciepłowni ul. Długa 53 rekompensata nie przysługuje).

Po dokonaniu analizy kosztów CO dla poszczególnych mieszkań Zarząd postanowił o zachowaniu dotychczasowych zaliczek dla mieszkańców pomimo zmian taryf.

Mieszkańcy byli informowani o wszystkich wprowadzanych zmianach taryfowych.

Dodatkowo na wysokość ponoszonych opłat miał wpływ powrót stawki podatku VAT dla ciepła od 1.01.2023 r. na 23%.

Jednocześnie informuję, że biorąc pod uwagę przeprowadzone prace termomodernizacyjne i po dokonaniu przez Zarząd analizy wskazań liczników ciepła wystąpiono do ZWKiEC z wnioskiem o zmniejszenie mocy zamówionych energii cieplnej o 0,3755 MW tj. o 10,6% w naszych zasobach. Zgodnie z zawartą umową zmiana zostanie wprowadzona od 1 stycznia 2024 roku.

d) energia elektryczna

Zarząd podjął działania, polegające m.in. na systematycznym monitorowaniu oświetlenia i sukcesywnej wymianie starych energochłonnych lamp oświetleniowych w piwnicach na nowe energooszczędne typu LED.

Złożono do dostawcy energii elektrycznej Oświadczenie dot. ograniczenia wzrostu ceny energii elektrycznej dot. zużycia na potrzeby działalności gospodarczej (biuro, warsztat).

Pozwoliło to kolejny rok utrzymać koszty energii elektrycznej w „czynszu” na niezmiennym poziomie, tj. 10 gr/m²/pow. uż./m-c.

e) sprzątania klatek schodowych - zgodnie z uchwałą WZ nr 8/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r. zmieniliśmy formę sprzątania klatek schodowych w blokach. Sprzątanie wykonują osoby w ramach zawartych 5 umów zleceń. Zgłaszane są pojedyncze przypadki dotyczące terminowości i jakości wykonywanej pracy, które były rozpatrywane na bieżąco.

Działalność remontowa

Zadania ujęte w planie remontów, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, były realizowane na bieżąco, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego. W 2023 roku:

- remont klatek schodowych w bud. Ludowa 17B, 104 i 106 (wymiana drzwi wejściowych),
- termomodernizację szczytu budynku 1 Maja 3,
- remont wiatrołapów Armii Krajowej 8,
- budowę wiat śmietnikowych przy bud. 1 Maja 1/Armii Krajowej 5 i Ludowa 17A/B/C,
- rozpoczęto porządkowanie terenu w obrębie bud. 1 Maja/ Armii Krajowej 5 (przegotowanie pod wiatę śmietnikową, garaże, przebudowa uliczki i chodników),
- remont chodnika Jagiellońska 26A/26D (zakończenie prac),
- remont pokrycia dachowego na bud. Ludowa 106 (siłami własnymi) i 1 Maja 2H;
- remont tarasów w budynku Ludowa 78 (dach sklepu Żabka),
- odwodnienie tyłu bud. 1 Maja 2A,
- remont dojścia kanalizacji do bud. Ludowa 106 i Jagiellońska 26B
- odtworzenie opaski po odwodnieniu bud. Ludowa 17B,
- remont kominów wentylacyjnych w bud. mieszkalnym 1 Maja 2B,
- wymianę zaworów i głowic (na spełniające obecne normy) w bud. Ludowa 48,
- założenie turbowentów na bud. Armii Krajowej 5 i Ludowa 48;
- remont schodów wejściowych w bud. Jagiellońska 24 wraz z uzupełnieniem poręczy;
- na wnioski mieszkańców remonty balkonów,
- modernizację oświetlenia piwnic w bud. Jagiellońska 26D i 26C;
- modernizację instalacji domofonowej w bud. Armii Krajowej 8.
- wykonano siłami własnymi wiosenne remonty dróg osiedlowych oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidywalnych.

Ze środków funduszu remontowego w 2023 roku spłacono raty pożyczek termomodernizacyjnych zaciągniętych na preferencyjnych zasadach w związku z realizacją termomodernizacji budynków w wysokości 147.095,52 zł, dotyczy to następujących pożyczek:

- Ludowa 48 zaciągniętej w wysokości 1 mln. zł (na dzień 31.12.2023 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 475.021,00 zł) wobec WFOŚiGW w Białymstoku (oprocentowanie 0,555%),
- Jagiellońska 22 zaciągniętej w wysokości 212.962,83 zł (na dzień 31.12.2023 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 190.804,83 zł) wobec Alior Banku (oprocentowanie 0%),
- Armii Krajowej 5 zaciągniętej w wysokości 241.996,90 zł (na dzień 31.12.2023 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 216.818,14 zł) wobec Alior Banku (oprocentowanie 0%),
- Armii Krajowej 8 zaciągniętej w wysokości 224.058,14 zł (na dzień 31.12.2023 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 200.745,62 zł) wobec Alior Banku (oprocentowanie 0%).

Informacje o realizacji zadań remontowych, w trakcie okresu sprawozdawczego, sukcesywnie składane były przez Zarząd na posiedzeniach RN.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Wyniki działalności finansowej za 2022 rok, tj. szczegółowe dane liczbowe, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą, zostały omówione i przedstawione w „**Rocznym sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni**”.

Podstawowe dane przedstawiają się następująco:

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm.),

1) **bilans** sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę – **29.422.504,12 zł**;

2) **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy 2023 zamykający się:

a) nadwyżką kosztów nad przychodami, z eksploatacji i utrzymania nieruchomości narastająco, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości – **150.834,69 zł** (za 2023 r. 243.580,80 zł z B.O. 92.746,11 zł),

b) zyskiem netto, uzyskanym z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w wysokości – **431.072,18 zł**.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2023 przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2023 z dnia 24.11.2023 roku.

1) Zdarzenia, które miały istotny wpływ na działalność Spółdzielni (art. 49 ust.2, pkt. 1 ustawy o rachun.)

- kontynuacja budowy nowego budynku, obsługa merytoryczna i finansowa sprzedaży mieszkań, działania promocyjne,

- wykonanie prac termomodernizacyjnych - 1 Maja 3,

- zakończenie wymiany wiat śmietnikowych na nowe firmy WIRELAND (zamykane i z oświetleniem wewnętrznym) z uzupełnieniem i wymianą pojemników,

- spłata rat kredytu inwestycyjnego (Umowa o Kredyt Inwestycyjny Nr 1/87737/13/2017 z dnia 11 stycznia 2017 roku zawartej w związku z zakupem prawa własności nieruchomości gruntowej z przeznaczeniem na realizację nowych inwestycji w wysokości 2.185.000 zł, z czego 1.000.000 w BS w Wysokiem Mazowieckiem i 1.185.000 w BS w Ciechanowcu) pozostała kwota do spłaty 371.124,00 zł wobec Banku Spółdzielczego w Wysokiem Mazowieckiem,

- spłata rat kredytów/pożyczek termomodernizacyjnych,

- pozyskanie w ramach oprocentowania lokat i rachunków bieżących odsetek w łącznej wysokości 37.234,60 zł.

2) Przewidywany rozwój Spółdzielni (art. 49 ust.2, pkt. 2 ustawy o rachunkowości)

Rozwój Spółdzielni ukierunkowany będzie przez obecnie i w przyszłości podjęte decyzje przez WZ i RN, w zakresie spraw inwestycyjnych, remontowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowych i majątkowych, które będą miały istotny wpływ na najbliższe lata, i tak z główniejszych zadań:

- w zakresie spraw inwestycyjnych - zakończenie realizacji nowego budynku na terenie za stadionem, analiza możliwości dalszej budowy kolejnych budynków mieszkalnych na terenie przy ul. Sportowej,

- w zakresie spraw remontowych kontynuowanie realizacji prac termomodernizacyjnych budynków;

- kontynuowanie działalności w zakresie zarządzania zasobami, zgodnie z uchwalanymi przez RN planami rzeczowo-finansowymi na dany rok, określających szczegółowo poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,

- podjęcie prób poszerzenia zasobu zarządzanych nieruchomości.

3) Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju (art. 49 ust.2, pkt. 3 ustawy o rach.) - nie wystąpiły;

4) Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni (art. 49 ust.2, pkt. 4 ustawy o rach.)

Działalność w zakresie zagadnień ekonomicznych obejmujących całokształt prac związanych z planowaniem, ewidencjonowaniem, rozliczaniem oraz sprawozdawczością finansowej działalności Spółdzielni prowadzona była na bieżąco przez cały okres sprawozdawczy.

Działalność ogółem w zakresie bieżącej gospodarki finansowej Spółdzielni, dot. gospodarki zasobami tzw. operacji gotówkowych w roku sprawozdawczym przedstawia się następująco:

Koszty ogółem gospodarki zasobami (w tym media) wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi i kosztami dodatkowych pożytków Spółdzielni, wyniosły **8.848.768,58 zł**.

Przychody ogółem (w tym media) wraz z pożytkami z własnej działalności gospodarczej i pozostałymi przychodami operacyjnymi i finansowymi Spółdzielni uzyskane zostały w kwocie **9.079.055,96 zł**. Nadwyżka w wysokości **230.269,38 zł** brutto, która po pomniejszeniu o podatek

i zwiększeniu o wynik na eksploatacji daje wynik nett w wysokości **431.072,18 zł** na działalności gospodarczej.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości - podstawowe wyniki w tej działalności w skali Spółdzielni w 2023 r. przedstawiają się następująco:

Koszty poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w całych zasobach Spółdzielni, związane z eksploatacją podstawową i utrzymaniem nieruchomości za 2023 rok wyniosły **1.937.006,62 zł**.

Przychody, przeznaczone na sfinansowanie kosztów działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji podstawowej za 2023 r., wyniosły **1.697.162,82 zł**.

W wyniku czego do rozliczenia w 2023 r, zgodnie z *art. 6 ust.1 um*, pozostała kwota straty w wysokości **243.580,80 zł**.

Wpływy od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.03.2023 r. od członków średnio 2,19 zł./m²/m-c, a dla osób nie będących członkami stawka była wyższa o 0,33 zł./m²/m-c.

Szczegółowe dane rzeczowo-finansowe zawarte są w indywidualnych sprawozdaniach z realizacji planów gospodarczo-finansowych za 2023 rok dla danej nieruchomości.

Koszty działalności Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach w 2023 roku były w większości zbilansowane przychodami z opłat za lokale, z pożytków nieruchomości oraz dofinansowaniem członkom z podziału nadwyżki bilansowej.

5) Udziały własne (*art. 49 ust 2, pkt. 5 ustawy o rach.*) - nie dotyczy;

6) Posiadane przez jednostkę oddziały, zakłady (*art.49 ust. 2, pkt.6 ustawy o rach.*) - nie dotyczy;

7) Czynniki ryzyka finansowego działalności Spółdzielni (*art.49 ust. 2, pkt.7 ustawy o rach.*)

Znaczącym ryzykiem w perspektywie przyszłego roku jest zakończenie sprzedaży nowobudowanych mieszkań (pozostało 10) lub zapewnienie finansowania zakończenia inwestycji pomimo pozostawiania mieszkań w zasobach Spółdzielni.

Istotnym czynnikiem ryzyka finansowego mogącym wpłynąć na działalność Spółdzielni jest ryzyko inflacyjne - wzrost kosztów prac związanych z eksploatacją i remontami nieruchomości, z tytułu wzrostu cen materiałów budowlanych, sprzętu, płacy minimalnej itp. czynników.

Znaczny wpływ na zachowanie płynności finansowej Spółdzielni mogą mieć zmienne stawki ponoszonych opłat z tytułu centralnego ogrzewania, istnieje możliwość wystąpienia nieterminowości dokonywania wpłat czynszu. Wzrost zadłużeń czynszowych może wpłynąć na bieżące funkcjonowanie Spółdzielni.

8) Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni (*art.49 ust. 3, pkt.1 ustawy o rach.*)

Na podstawie danych wynikających z bilansu oraz rachunku zysków i strat należy uznać, że ogólna sytuacja majątkowo-finansowa, efektywność gospodarowania, a także zdolność płatnicza Spółdzielni w 2023 r. była dobra, zapewniająca bieżące regulowanie zobowiązań.

Prowadzona gospodarka finansowa pozwala na racjonalną realizację zadań gospodarczych w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym gospodarki remontowej oraz inwestycyjnej.

PODSUMOWANIE

Szanowni Państwo.

Racjonalna i oszczędna gospodarka, pozwoliła osiągnąć oczekiwane wyniki ekonomiczno-finansowe i gospodarcze. Udało się w większości wykonać zadania postawione Zarządowi przez WZ i RN w sposób prawidłowy.

W efekcie dużego zaangażowania członków Rady Nadzorczej, Zarządu, Głównej Księgowej i pracowników, osiągnęliśmy zadawalające rezultaty rzeczowe. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, utrzymana jest płynność i nie ma na dzień dzisiejszy żadnych zagrożeń w kontynuowaniu dalszej działalności. Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań wymagalnych wobec administracji państwowej i samorządowej, instytucji finansowych, a także wobec dostawców i kontrahentów. Wszystkie zobowiązania Spółdzielni były realizowane terminowo. Dzięki tym działaniom Spółdzielnia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera.

Na działalności gospodarczej, stanowiące tzw. pożytki Spółdzielni, wypracowaliśmy dochód w kwocie **431.072,18 zł netto**, z czego 21.696,00 zł stanowią pożytki nieruchomości, a kwota

9.751,24 zł zostanie przeniesiona na inwestycje za stadionem z tytułu naliczenia odsetek bieżących od wkładów.

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.

Wnoszę o zatwierdzenie niniejszego sprawozdania.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 21 marca br., protokół Nr 3/2024.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

Wysokie Mazowieckie 21.03.2024 rok.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

SPRAWOZDANIE

z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem w 2023 roku.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem (RN) podjęła w 2023 roku 14 uchwał, a ich realizacja przedstawia się następująco:

- **Uchwała Nr 1/2023 w sprawie uchwalenia planu remontów na 2023 rok.**

RN przyjęła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2023 rok. Plany były sukcesywnie realizowane, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku informowano RN.

- **Uchwała Nr 2/2023 w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.**

RN wprowadziła od dnia 1 stycznia 2023 roku Regulamin rozliczania kosztów zużycia centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

- **Uchwała Nr 3/2023 zmieniająca Uchwałę Nr 14/2022 z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie określenia zasad wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.**

RN wprowadziła zmiany w Uchwale RN Nr 14/2022 z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 roku.

- **Uchwała Nr 4/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.**

RN przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie, co Walne Zgromadzenie uczyniło w dniu 27 czerwca 2023 roku podjętymi uchwałami Nr 10 i 11.

Zarząd zrealizował powyższą Uchwałę zgłaszając ją do rejestracji w KRS.

- **Uchwała Nr 5/2023 w sprawie poparcia petycji Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.**

RN poparła petycję Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w sprawie potrzeby skorzystania z możliwości jaką dają przepisy prawa Unii Europejskiej tj. maksymalnego obniżenia stawki podatku VAT od energii do 5% z obecnie stosowanej stawki 23%.

- **Uchwała Nr 6/2023 w sprawie obniżenia ceny wywoławczej sprzedaży lokalu niemieszkalnego (usługowego).**

W związku z zakończeniem pierwszego przetargu w dniu 20.04.2023 r. z wynikiem negatywnym RN postanowiła obniżyć cenę wywoławczą lokalu usługowego oznaczonego Nr 2, o powierzchni 28,90 m² położonego w budynku pawilonu handlowo – usługowego przy ul. Ludowej 98A w Wysokiem Mazowieckiem z kwoty netto 145.600,00 zł na kwotę netto 87.360,00 zł. Zarząd w realizacji Uchwały zawarł w dniu 10.11.2023 r. akt notarialny dot. sprzedaży ww. lokalu.

- **Uchwała Nr 7/2023 w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej.**

RN postanowiła zbyć w drodze przetargu nieograniczonego prawa własności nieruchomości gruntowej – działek gruntu o nr ewid. 690/12, 690/13 i 690/20 przy ul. Sportowej w Wysokiem Mazowieckiem. Zarząd w realizacji Uchwały ogłosił przetarg w dniu 10.10.2023 r. z ustaloną ceną wywoławczą w wysokości 2.950.000,00 zł brutto. Przetarg został unieważniony z powodu braku ofert.

- **Uchwała Nr 8/2023 w sprawie uchwalenia korekty do planu remontów na 2023 rok.**

RN przyjęła korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2023 rok.

- **Uchwała Nr 9/2023 w sprawie wyrażenia zgody na bezpłatne ustanowienie służebności gruntowej dla nieruchomości przy ul. Ludowej 98A w Wysokiem Mazowieckiem.**

RN wyraziła zgodę na ustanowienie przez Spółdzielnię nieodpłatnej służebności gruntowej na czas nieokreślony na rzecz właściciela lokalu usługowego Nr 2 w budynku pawilonu handlowo – usługowego przy ul. Ludowej 98A w Wysokiem Mazowieckiem. Opisana wyżej służebność została w dniu 10.11.2023 r. ustanowiona w formie aktu notarialnego wraz z aktem umowy sprzedaży lokalu zgodnie z Uchwałą RN Nr 6/2023.

- **Uchwała Nr 10/2023 w sprawie obniżenia ceny wywoławczej zbycia nieruchomości gruntowej.**

W związku z zakończeniem pierwszego przetargu nieograniczonego wynikiem negatywnym, RN postanowiła obniżyć cenę wywoławczą prawa własności nieruchomości gruntowej – działek gruntu o nr ewidencyjnym 690/12, 690/13 i 690/20 przy ul. Sportowej w Wysokiem Mazowieckiem z kwoty 2.950.000,00 zł brutto na kwotę 2.360.000,00 zł brutto. Zarząd w realizacji Uchwały ogłosił II przetarg w dniu 12.12.2023 r., który został unieważniony z powodu braku ofert.

- **Uchwała Nr 11/2023 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok.**

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 11 oraz § 140 ust. 3 Statutu, RN badanie sprawozdania finansowego za 2023 rok powierzyła Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

- **Uchwała Nr 12/2023 w sprawie zatwierdzenia etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2024 rok.**

RN zatwierdziła etatyzację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2024 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- **Uchwała Nr 13/2023 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2024 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.**

RN uchwaliła plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2024 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 marca 2024 roku.

- **Uchwała Nr 14/2023 zmieniająca Uchwałę Nr 14/2022 z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie określenia zasad wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.**

RN wprowadziła zmiany w Uchwale RN Nr 14/2022, zmienionej Uchwałą RN Nr 3/2023 z dnia 23 lutego 2023 r. i ustaliła nieetatowemu Członkowi Zarządu wysokość wynagrodzenia/diety/za uczestnictwo w posiedzeniach Zarządu z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2024 roku.

Podjęte przez Radę Nadzorczą Uchwały i wnioski zgłoszone w 2023 roku, zostały zrealizowane. W związku w powyższym wnioskujemy do Rady Nadzorczej, o przyjęcie niniejszego sprawozdania do akceptującej wiadomości.

Niniejsze sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 28 lutego 2024 r., protokół Nr 2/2024.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 29 lutego 2024 r. Protokół Nr 2/2024.

Zasoby mieszkaniowo-terenowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem
stan na 31 grudnia 2023 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle			Ogółem
		„Pułaskiego”	„Sikorskiego”	„Centrum II”	
1	2	3	4	5	6
1.	Ilość budynków mieszkalnych	15 (40,54%)	15 (40,54%)	7 (18,92%)	37 (100%)
2.	Ilość mieszkań	539 (45,3%)	421 (35,4%)	230 (19,3%)	1.190 (100%)
	w tym:				
	- własnościowych	336 (62,3%)	244 (58,0%)	105 (45,7%)	685 (57,6%)
	- lokatorskich	3 (0,6%)	5 (1,2%)	10 (4,3%)	18 (1,5%)
	- wyodrębnionych	199 (36,9%)	171 (40,6%)	115 (50,0%)	485 (40,7%)
	w 2023 r. wyodrębniło się	2 lok. własn.		1 lokat.	3
		1 lok. lokat.			1
	- najem	1 (0,2%)	1 (0,2%)	-	2 (0,2%)
3.	Powierzchnia lokali m²	24.953,38 (41,9%)	22.320,10 (37,4%)	12.365,00 (20,7%)	59.638,48 (100%)
	w tym:				
	- własnościowych	14.994,39	12.846,48	5.673,10	33.513,97 (56,2%)
	- lokatorskich	208,30	206,17	410,00	824,47 (1,4%)
	- wyodrębnionych	9.720,69	9.232,12	6.281,90	25.234,71 (42,3%)
	- najem	30,00	35,33	-	65,33 (0,1%)
4.	Liczba ludności	929 (43,1%)	808 (37,5%)	417 (19,4%)	2.154 (100%)
5.	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	46,3 m²	53,02 m²	53,76 m²	50,12 m²
6.	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania/osobę	25,89 m²	26,14 m²	28,04 m²	26,40 m²
7.	Powierzchnia terenów: zabudowanych	4,2566 ha (38,6%)	4,2750 ha (38,7%)	2,5037 ha (22,7%)	11,0353 ha (100 %)
	pod bud. nowych bloków	X	1,0552 ha (przy ul. Ludowej za stadionem)	X	1,0552 ha
	Pow. terenów ogółem	X	X	X	12,0905 ha

Sprawozdanie wraz z załącznikami, zostanie wyłożone do wglądu członków Spółdzielni w biurze Spółdzielni przy ul. Jagiellońskiej 24, w pokoju działu członkowsko-mieszkaniowego w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰ na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia i będzie przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.