



SPRAWOZDANIE **z działalności Zarządu i Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem** **za rok sprawozdawczy 2024**

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 2024 r. poz. 593),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 558),
- 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** – sprawozdawcze odbyło się 26 czerwca 2024 roku na którym rozpatrzono i podjęto decyzje we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia,.
- **Rada Nadzorcza** – wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dn. 27 czerwca 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 Bucіński - 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 roku sprawozdawczym została przeprowadzona lustracja zagadnień inwestycyjnych Spółdzielni przez Lustratora Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku – w okresie 5.08-5.09.2024 r. obejmująca swym zakresem działalność inwestycyjną Spółdzielni w okresie od 1.01.2022 r. do 31.08.2024 r. (przedłożono wniosek polustracyjny – podjęcie niezbędnych działań w celu sprzedaży pozostałych 8 niesprzedanych lokali w inwestycji przy ul. Sportowej 6).

Ponadto w Spółdzielni w dniach 4-6 i 17.12.2024 r. została przeprowadzona kontrola Państwowej Inspekcji Pracy w Białymstoku w zakresie przestrzegania przepisów prawa pracy, podczas której nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości.

SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

1. Członkowie.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.556 członków** (wpisano 50 osób, wygasło członkostwo 44 osób).

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W 2024 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 35 aktów notarialnych dot. wyodrębnienia 2 lokali własnościowych, 2 lokali lokatorskich i 31 lokali przysługującym roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności” (nowo wybudowany budynek przy ul. Sportowej 6).

Ogółem na dzień 31.12.2024 roku, ze 1237 mieszkań, uwłaszczono 520 lokali z czego 232 mieszkań lokatorskich, 257 własnościowych i 31 z roszczeniem ekspektatywy własności, co stanowi 42,04% wszystkich mieszkań.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI.

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

- 38 budynków mieszkalnych w których jest 1.237 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 61.921,37 m²,
- budynek biurowo-usługowy o powierzchni 586,25 m² (zakupiony w drodze przetargu od ZUS-u przy ul. Plac Odrodzenia),
- 16 lokali użytkowych o łącznej pow. 1.249,70 m² (w tym biuro),
- 144 garaży murowanych/boksów garażowych/miejsc postojowych o łącznej pow. 2.962,23 m²
- 31 komórek lokatorskich (ul. Sportowa 6) o łącznej pow. 85,22 m².

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych i komórek lokatorskich (ul. Sportowa 6) wynosi – **66.218,52 m²**

2. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni – 12,1499 ha na których zlokalizowane są powyższe nieruchomości, w tym 0,8313 ha to tereny pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni „za stadionem”.

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

3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, na koniec roku, wynosiła **2119 osoby** (wg składanych deklaracji na wywóz odpadów komunalnych).

4. Do obsługi ww. zasobów i mieszkańców Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2024 roku zatrudniała 18 etatowych pracowników z czego:

- 2 osoby 26.07.2024 roku rozwiązały umowę o pracę za porozumieniem stron w związku z przejściem na emeryturę, jednocześnie złożyły wniosek o ponowne zatrudnienie z dniem 01.08.2024 r., w związku z powyższym podpisano z pracownikami umowę o pracę z ww. dniem w wymiarze czasu pracy – 3/4 etatu.

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.*), 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 2024 rok*” zostało zatwierdzone przez RN.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej

- ul. Sportowa 6

Zakończono budowę nowego budynku mieszkalnego na terenie za stadionem – ul. Sportowa 6. Gotowość do odbioru prac wykonawcy - Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „TELKA” Sp. z o. o. z Białegostoku zgłosił 17.06.2024 r., czynność odbioru powołana komisja przeprowadziła 28.06.2024 r.

16.07.2024 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wysokiem Mazowieckiem została wydana decyzja udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku w wyniku której przystąpiono do wydawania mieszkań nabywcom.

Całkowita wartość inwestycji zamknęła się kwotą – 18.517.458,71 zł, z czego koszt wykonawcy wyniósł – 16.249.280,42 zł i był niższy o 138.233,41 zł od kwoty umownej. Na koniec roku opłacono Wykonawcy faktury na kwotę - 14.624.485,58 zł, pozostała do zapłaty ostatnia faktura w wysokości - 1.615.794,84 zł.

W wyniku rozliczenia ostatecznego kosztów inwestycji Zarząd dokonał ustalenia ostatecznej ceny 1m² – 7.243,02 zł, tj. znacznie niższego od pierwotnie zakładanej ceny 7.390,00 zł, co jest wynikiem racjonalnej gospodarki przy realizacji procesu inwestycyjnego.

Kolejnym etapem realizacji było zawieranie aktów notarialnych przenoszących własność do 31.12.2024 r. zawarto – 31 aktów.

Na koniec roku w zasobach Spółdzielni pozostało 7 mieszkań (o łącznej powierzchni 426,06 m² i wartości 3.085.961,10 zł), 4 garaże (o wartości 199.987,68 zł), 4 miejsca postojowe (o wartości 112.559,72 zł) i 4 komórki lokatorskie (o wartości 35.343,72 zł). Łączna wartość pozostającego do sprzedaży zasobu to 3.433.852,22 zł

- ul. Plac Odrodzenia 10

W wyniku decyzji RN Spółdzielnia w pisemnym postępowaniu przetargowym nabyła od Zakładu Ubezpieczeń Społecznych nieruchomość zabudowaną budynkiem biurowo-usługowym (o powierzchni 586,25 m²) przy ul. Plac Odrodzenia 10 oznaczoną numerem geodezyjnym 1484/11 o powierzchni 594 m² za kwotę 1.465.000,00 zł. Zakup został sfinansowany z częściowo z kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w Wysokiem Mazowieckiem (wartość kredytu 1.395.000,00 zł).

Przekazanie nieruchomości nastąpiło 30.12.2024 r. Wraz z budynkiem Spółdzielnia stała się stroną 5 umów najmu lokali o łącznej powierzchni 98,28 m².

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 należytym 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 **170.486,25 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 **268.944,22 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).

Rozliczenia z dostawcą - ZWKiEC odbywają się na podstawie „Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie” zatwierdzonej Decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku z dnia 13 lipca 2023 r. nr B.I.R.ZT.70.29.2023 w kwotach (netto):

- od 1 stycznia do 31 lipca 2024 r. cena wody – 2,95 zł/m³ i cena ścieków – 5,31 zł/m³,
- i od 1 sierpnia cena wody – 3,12 zł/m³ i cena ścieków – 5,62 zł/m³.

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 kwotach:

- od 1 stycznia do 31 sierpnia 2024 r. po 25 zł od osoby, zgodnie z Uchwałą nr LIV/328/2023 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 6486),
- i od 1 września 2024 r. po 28 zł od osoby, zgodnie z Uchwałą nr IV/22/2024 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 3944),

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 windykcji 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 (ZWKiEC), 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 2024 roku obowiązywały różne stawki opłat za dostawę energii cieplnej:

- od 1.01.2024 r. (wdrożenie od 12.10.2023 r.) zgodnie ze „Zmianą Taryfy dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.32.2023.EBo z dnia 28.08.2023 r.,
- od 9.02.2024 r. zgodnie z „Taryfą dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.45.2023.EBo z dnia 24.01.2024 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) płatności za ciepło realizowaliśmy wg Informacji publikowanych na stronie ZWKiEC - cena z rekompensatą (Spółdzielnia w ustawowym terminie złożyła Oświadczenie odbiorcy ciepła o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy):

- dla taryfy z dnia 28.08.2023 r. (dla Kotłowni ul. Długa 15, dla Ciepłowni ul. Długa 53 rekompensata nie przysługuje),
- dla taryfy z dnia 9.02.2024 r. wydane zostały dwie informacje obejmujące okresy od 9.02.2024 r. do 30.06.2024 r. (dla Kotłowni ul. Długa 15, dla Ciepłowni ul. Długa 53 rekompensata nie przysługuje) i od 1.07.2024 r. do 31.12.2024 r. (rekompensata przysługiwała dla obu kotłowni).

Po dokonaniu analizy kosztów CO dla poszczególnych mieszkań Zarząd postanowił o zachowaniu dotychczasowych zaliczek dla mieszkańców. Mieszkańcy byli informowani o wszystkich wprowadzanych zmianach taryfowych.

Od 1.01.2024 r. nastąpiło zmniejszenie mocy zamówionych energii cieplnej o 0,3755 MW tj. o 10,6% w naszych zasobach. Zgodnie z wnioskiem z 2023 r.

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. Opłata za sprzątanie wynosi 15 zł od mieszkania (obowiązuje 1 marca 2024 r) poprzednio był to koszt w wysokości 12 zł. 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 2024 roku wykonano:

- zakończenie porządkowanie terenu w obrębie bud. 1 Maja/ Armii Krajowej 5 (przegotowanie pod wiatę śmietnikową, garaże, przebudowa uliczki i chodników),

- przebudowę parkingu przy budynku 1 Maja 2A wraz z wejściem do II klatki (zakończenie prac w 2025 rok),
- przebudowę przyłącza CO i CW budynku Ludowa 74,
- remont wiatrołapów Armii Krajowej 5 i Ludowa 74,
- remont dachów wiatrołapów 1 Maja 2E i Ludowa 76,
- założenie turbowentów na bud. Jagiellońska 22;
- remont schodów wejściowych w bud. Ludowa 104 wraz z uzupełnieniem poręczy;
- modernizację instalacji domofonowej w bud. Ludowa 96, 104 i 106,
- wykonano siłami własnymi wiosenne remonty dróg osiedlowych

oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidywalnych. Ze środków funduszu remontowego w 2024 roku spłacono raty pożyczek termomodernizacyjnych zaciągniętych na preferencyjnych zasadach w związku z realizacją termomodernizacji budynków w wysokości 149.479,24 zł, dotyczy to następujących pożyczek:

- Ludowa 48 zaciągniętej w wysokości 1 mln. zł (na dzień 31.12.2024 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 375.025,00 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 176.032,83 zł) wobec Alior Banku (oprocentowanie 0%),
- Armii Krajowej 5 zaciągniętej w wysokości 200.032,30 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 185.203,94 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 2024 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 2024 zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.),

1) **bilans** sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę – **28.677.344,58 zł**;

2) **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy 2024 zamykający się:

a) nadwyżką kosztów nad przychodami, z eksploatacji i utrzymania nieruchomości narastająco, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości – **40.011,84 zł** (za 2024 r. 210.498,00 zł z B.O. 170.486,25 zł),

b) zyskiem netto, uzyskanym z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w wysokości – **268.944,22 zł**.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2024 przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 14/2024 z dnia 28.11.2024 roku.

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

- zakończenie budowy nowego budynku przy ul. Sportowej 6, obsługa merytoryczna i finansowa sprzedaży mieszkań, działania promocyjne,

- zakup od Zakładu Ubezpieczeń Społecznych nieruchomości zabudowaną budynkiem biurowo-usługowym (o powierzchni 586,25 m²) przy ul. Plac Odrodzenia 10 oznaczoną numerem geodezyjnym 1484/11 o powierzchni 594 m² za kwotę 1.465.000 zł (sfinansowany z kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w Wysokiem Mazowieckiem w wysokości 1.395.000,00 zł).

- dalsza 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 247.416,00 zł wobec Banku Spółdzielczego w Wysokiem Mazowieckiem,

- spłata rat kredytów/pożyczek termomodernizacyjnych,
- pozyskanie w ramach oprocentowania lokat i rachunków bieżących odsetek w łącznej wysokości 23.082,35 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 sprzedaży mieszkań w nowym bloku przy ul. Sportowej 6,
- analiza możliwości dalszej budowy kolejnych budynków mieszkalnych na terenie przy ul. Sportowej,
- rozważenie możliwości przeniesienia biura Spółdzielni do budynku przy ul. Plac Odrodzenia 10 i podjęcia działań zmierzających do wynajmu pozostałych wolnych lokali,
- 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.

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 **9.014.115,03 zł**.

Przychody ogółem (w tym media) wraz z pożytkami z własnej działalności gospodarczej i pozostałymi przychodami operacyjnymi i finansowymi Spółdzielni uzyskane zostały w kwocie **9.135.589,16 zł**. Nadwyżka w wysokości **121.474,13 zł** brutto, która po pomniejszeniu o podatek i zwiększeniu o wynik na eksploatacji daje wynik netto w wysokości **268.944,22 zł** na działalności gospodarczej.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości - podstawowe wyniki w tej działalności w skali Spółdzielni w 2024 r. przedstawiają się następująco:

Koszty poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w całych zasobach Spółdzielni, związane z eksploatacją podstawową i utrzymaniem nieruchomości za 2024 rok wyniosły **2.246.365,70 zł**.

Przychody, przeznaczone na sfinansowanie kosztów działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji podstawowej za 2024 r., wyniosły **2.045.557,61 zł**.

W wyniku czego do rozliczenia w 2024 r, zgodnie z art. 6 ust.1 uzm, pozostała kwota straty w wysokości **210.580,80 zł**.

Wpływy od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.03.2024 r. od członków średnio 2,59 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 2024 rok dla danej nieruchomości.

Koszty działalności Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach w 2024 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 7) i 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 2024 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 **268.944,22 zł netto**, z czego 25.697,30 zł stanowią pożytki nieruchomości.

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 26 marca br., protokół Nr 3/2025.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

SPRAWOZDANIE

*z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem w 2024 roku.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem (RN) podjęła w 2024 roku 15 uchwał, a ich realizacja przedstawia się następująco:

- Uchwała Nr 1/2024 w sprawie uchwalenia planu remontów na 2024 rok.

RN przyjęła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy oraz ciepłomierzy na 2024 rok. Plany były sukcesywnie realizowane, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku informowano RN.

- Uchwała Nr 2/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok.

RN przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie, co Walne Zgromadzenie uczyniło w dniu 26 czerwca 2024 roku podjętą uchwałą Nr 6.

Zarząd zrealizował powyższą Uchwałę zgłaszając ją do rejestracji w KRS.

- Uchwała Nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia zmiany „Etatyizacji zatrudnienia” w Spółdzielni na 2024 rok.

RN zatwierdziła zmianę „Etatyizacji zatrudnienia” w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2024 rok, obejmującą okres od dnia 01.03. – 31.12.2024 r., stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- Uchwała Nr 4/2024 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej.

RN postanowiła upoważnić Zarząd do wzięcia udziału w przetargu pisemnym nieograniczonego prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy Placu Odrodzenia 5 w Wysokiem Mazowieckiem, oznaczonej nr ewid. 1484/11. Zarząd w realizacji Uchwały złożył ofertę z kwotą 1.465.000,00 zł i w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, zwycięzcą została Spółdzielnia. Uchwała została zrealizowana przez Zarząd zgodnie z jej treścią w dniu 13.12.2024 r. aktem notarialnym Repert. A – 4047/2024.

- Uchwała Nr 5/2024 w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu.

RN wyraziła zgodę na zaciągnięcie przez Spółdzielnię, kredytu w banku w wysokości do 1.465.000,00 zł, w związku z podjętą Uchwałą RN Nr 4/2024 z dnia 7 maja 2024 r. na potrzeby związane z nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy Placu Odrodzenia 5. Zarząd Spółdzielni w realizacji Uchwały podpisał umowę kredytową w kwocie 1.395.00,00 zł.

- Uchwała Nr 6/2024 w sprawie realizacji inwestycji – budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sportowej 6 w Wysokiem Mazowieckiem.

RN wyraziła zgodę na zwiększenie przejściowo zaangażowanych środków własnych Spółdzielni na realizację zadania inwestycyjnego o kwotę do 600.000,00 zł do czasu sprzedaży wszystkich lokali. Kwota przejściowo zaangażowana łącznie z Uchwałą Rn Nr 4/2019 z dnia 25 września 2019 r. wynosi do 900.000,00 zł

- Uchwała Nr 7/2024 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2024 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

W związku z zakończeniem i oddaniem do użytku inwestycji przy ul. Sportowej, RN wprowadziła budynek do planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2024 r.

- Uchwała Nr 8/2024 w sprawie przyjęcia protokołu z lustracji Spółdzielni przeprowadzonej w dniach 05.08.-05.09.2024 roku z syntezą ustaleń lustracji.

RN przyjęła protokół z lustracji zagadnień inwestycyjnych działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2024 r. i syntezę ustaleń lustracji Związku Rewizyjnego.

- **Uchwała Nr 9/2024 w sprawie zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali w nowo oddanym do użytku budynku mieszkalnym z boksami garażowymi, miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi w części podziemnej i indywidualnymi boksami garażowymi w części naziemnej przy ul. Sportowej 6.**

Rada Nadzorcza przyjęła i zatwierdziła ostateczne rozliczenie kosztów budowy zakończonego zadania inwestycyjnego nieruchomości przy ul. Sportowej 6.

Uchwała powyższa została zrealizowana przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z jej treścią.

- **Uchwała Nr 10/2024 w sprawie zatwierdzenia zmiany „Etatyacji zatrudnienia” w Spółdzielni na 2024 rok.**

W związku z zakończeniem realizacji zadania inwestycyjnego przy ul. Sportowej 6, RN zatwierdziła zmianę „Etatyacji zatrudnienia” w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2024 rok, obejmującą okres od dnia 01.09. – 31.12.2024 r., stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- **Uchwała Nr 11/2024 w sprawie zatwierdzenia zmiany „Etatyacji zatrudnienia” w Spółdzielni na 2025 rok.**

RN zatwierdziła etatyację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2025 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- **Uchwała Nr 12/2024 w sprawie zbycia lokalu niemieszkalnego (usługowego).**

RN wyraziła zgodę na zbycie lokalu niemieszkalnego usługowego oznaczonego Nr 1A w budynku przy ul. Jagiellońskiej 24 w Wysokiem Mazowieckiem w formie przetargu nieograniczonego. Zarząd w realizacji Uchwały ogłosił przetarg w dniu 12.12.2024 r. z ustaloną ceną wywoławczą w wysokości 407.000,00 zł. Przetarg został zakończony, a zwycięzcą została Kancelaria Notarialna Paweł Płoński.

- **Uchwała Nr 13/2024 w sprawie uchwalenia korekty do planu remontów na 2024 rok.**

RN przyjęła korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2024 rok.

- **Uchwała Nr 14/2024 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok.**

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 11 oraz § 140 ust. 3 Statutu, RN badanie sprawozdania finansowego za 2024 rok powierzyła Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

- **Uchwała Nr 15/2023 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2025 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.**

RN uchwaliła plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2025 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2025 roku.

Podjęte przez Radę Nadzorczą Uchwały i wnioski zgłoszone w 2024 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 26 marca 2025 r., protokół Nr 3/2025.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 27 marca 2025 r. Protokół Nr 3/2025.

Zasoby mieszkaniowo-terenowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem
stan na 31 grudnia 2024 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle			Ogółem
		„Pułaskiego”	„Sikorskiego”	„Centrum II”	
1	2	3	4	5	6
1.	Ilość budynków mieszkalnych	15 (39,47%)	15 (39,47%)	8 (21,06%)	38 (100%)
2.	Ilość mieszkań	539 (43,57%)	421 (34,03%)	277 (22,40%)	1.237 (100%)
	w tym:				
	- własnościowych	335 (62,1%)	243 (57,7%)	105 (37,9%)	683 (55,2%)
	- lokatorskich	3 (0,6%)	5 (1,2%)	8 (2,9%)	16 (1,3%)
	- wyodrębnionych	200 (37,1%)	172 (40,9%)	164 (59,2%)	536 (43,3%)
	w 2024 r. wyodrębniło się	1 lok. własn.	1 lok. własn.	2 lokat.	4
	- najem	1 (0,2%)	1 (0,2%)	-	2 (0,2%)
3.	Powierzchnia lokali m²	24.953,38 (40,3%)	22.320,10 (36,0%)	14.647,89 (23,7%)	61.921,37 (100%)
	w tym:				
	- własnościowych	14.937,39	12.773,58	5.673,10	33.384,07(53,9%)
	- lokatorskich	208,30	206,17	313,80	728,27(1,2%)
	- wyodrębnionych	9.777,69	9.305,02	8.660,99	27.743,70(44,8%)
	- najem	30,00	35,33	-	65,33(0,1%)
4.	Liczba ludności	897 (42,3%)	787 (37,1%)	435 (20,6%)	2.119 (100%)
5.	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	46,3 m²	53,02 m²	52,88 m²	50,06 m²
6.	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania/osobę	27,82 m²	28,36 m²	33,67 m²	29,22 m²
7.	Powierzchnia terenów: zabudowanych	4,1510 ha (37,2%)	4,2750 ha (38,3%)	2,7276 ha (24,5%)	11,1536 ha (100 %)
	obsługi nieruchomości: warsztat, budynek biurowo-usług.				0,1650 ha 0,1056 ha 0,0594 ha
	pod bud. nowych bloków	X	X	0,8313 ha (ul. Sportowa)	0,8313 ha
	Pow. terenów ogółem	X	X	X	12,1499 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.