



SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu i Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem za rok sprawozdawczy 2022

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 2022 rok.

Działalność Spółdzielni realizowana była z uwzględnieniem przyjętych Uchwałą Nr 8/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 22 maja 2019 r. kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2019-2022.

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 2021 r. poz. 1208 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** – Zarząd po analizie obowiązujących przepisów podjął decyzję o odstąpieniu od zwołania Walnego Zgromadzenia w 2022 rok.

- **Rada Nadzorcza** – wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dn. 22.05.2019 r., (skład uzupełniono 21.09.2021 r.) na 3-letnią kadencję, (2019 – 2022), 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 roku sprawozdawczym została przeprowadzona lustracja obligatoryjna (pełna) przez Lustratora Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku – w okresie od 15.08. do 12.09.2022 r obejmująca swym zakresem całokształtu działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. (wniosków polustracyjnych nie sformułowano – bez uwag).

SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

1. Członkowie.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.506 członków** (wpisano 47 osób, wygasło członkowsko 55 osób).

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W 2022 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 1 lokalu własnościowego i 3 lokali lokatorskich.

Ogółem na dzień 31.12.2022 roku, ze 1190 mieszkań, uwłaszczono 481 z czego 228 mieszkań lokatorskich i 253 własnościowych, co stanowi 40,4% 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.

Powierzchnie gruntów ulegała zmniejszeniu ze względu na przejęcie przez Miasto Wysokie Mazowieckie części działki nr 1495/16 (po podziale nr 1495/23) tj. działki nr 1495/22 o powierzchni 0,0096 ha na realizację inwestycji pn.: „Rozbudowa i przebudowa drogi gminnej Nr 107852B (ul. Plac Odrodzenia) w Wysokiem Mazowieckiem wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej”.

3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, na koniec roku, wynosiła **2200 osoby** (wg składanych deklaracji na wywóz odpadów komunalnych).

4. Do obsługi ww. zasobów i mieszkańców Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2022 roku zatrudniała 19 etatowych pracowników z czego 1 osoba 1.12.2022 roku złożyła wniosek o rozwiązanie umowy o pracę za porozumieniem stron z dniem 1.01.2023 r. w związku z przejściem na rentę.

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 2019-2022, 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 2022 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:

- 30.03.2022 r. Decyzją Nr 61/2022 Starosty Wysokomazowieckiego został zatwierdzony projekt budowlany i udzielone 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,

- 5.05.2022 r. ogłoszono przetarg nieograniczony na wyłonienie Wykonawcy ww. zadania. W terminie składania ofert wpłynęły 3 oferty spośród których dokonano wyboru oferty Przedsiębiorstwa Usługowo-Produkcyjnego „TELKA” Sp. z o. o., ul. Produkcyjna 108, 15-680 Białystok za kwotę brutto – 16.378.513,83 zł. Z wybranym Wykonawcą 29.07.2022 r. zawarto umowę na „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Wysokiem Mazowieckiem”.

Zawarcie umowy poprzedzone zostało ustaleniem przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 22.06.2022 r. ceny za 1 m² lokalu na poziomie 7.390 zł. i spotkaniem (1 lipca) z potencjalnymi nabywcami mieszkań oraz zawarciem 17 umów wstępnych o budowę lokalu (rezerwacyjnych).

- Uchwałą Nr 4/2022 z 27.07.2022 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na kontynuację procesu inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o nr inwestycyjnym S1 z garażem podziemnym i indywidualnymi boksami garażowymi w części nadziemnej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi” pomimo nieosiągnięcia zakładanego wskaźnika 80% zawartych umów o budowę lokali.

Jednocześnie Uchwałą Nr 5/2022 Rada Nadzorca postanowiła odstąpić od przyjęcia współczynnika zróżnicowania kosztów budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o nr inwestycyjnym S1.

- Decyzją Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie z dn. 14.11.2022 r. nr MK.6831.12.2022 dokonano podziału działki o numerze geodezyjnym 2431 położonej na działki:

- 2431/1 o powierzchni 0,2239 ha (działka wydzielona pod nowy budynek),

- 2431/2 o powierzchni 0,5385 ha.

Obecnie trwa proces sprzedaży mieszkań, wg stanu na 31.12.2022 r. - zawarto 21 umów sprzedaży mieszkań razem z 6 garażami podziemnymi, 8 nadziemnymi, 3 miejscami postojowymi i 10 komórkami lokatorskimi na łączną kwotę 7.964.555,04 zł, z czego dokonano wpłaty I raty w wysokości 2.287.118,90 zł (brak 1 wpłaty I raty)

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;

Eksploracja 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.

Dla poprawy efektywności podejmowanych działań w ramach eksploatacji bieżącej przeszkolono ze środków Krajowego Funduszu Szkoleniowego pracowników z obsługi kamery inspekcyjnej (wartość dofinansowania 15.000 zł).

Uzyskano ujemny wynik finansowy, co obrazują dane zawarte w „*Sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni*” po pomniejszeniu o dodatni wynik z B. O. w wysokości **239.031,87 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 **286.215,94 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 15 zł od osoby, zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/194/2021 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty.

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 windyacji niewpłaconych przez mieszkańców opłat.

c) energia cieplna 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 2022 roku obowiązywały różne stawki opłat za dostawę energii cieplnej:

- od 1.01.2022 r. zgodnie ze „Zmianą Taryfy dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.42.2021EBO z dnia 8.12.2021 r.

- od 23.03.2022 r. zgodnie ze „Zmianą Taryfy dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.1.2022EBO z dnia 4.03.2022 r.

- od 1.10.2022 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) wg opublikowanych na stronie ZWKiEC cen wytwarzania ciepła z rekompensatą:

- dla taryfy z dn. 23.03.2022 r.

- dla taryfy z dn. 17.12.2022 r. zatwierdzonej decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.42.2022EBo z dnia 22.11.2022 r.,

Zarząd Spółdzielni z zachowaniem ustawowego terminu 6.10.2022 r. złożył do dostawcy ciepła Oświadczenie dot. szacowanej ilości zużywanego ciepła.

Po dokonaniu analizy kosztów CO dla poszczególnych mieszkań Zarząd w marcu i październiku dokonał ustalenia nowych zaliczek dla mieszkańców.

Mieszkańcy byli informowani o wszystkich wprowadzanych zmianach taryfowych.

Dodatkowo na wysokość ponoszonych opłat miały wpływ zmiany stawki podatku VAT dla ciepła – zmniejszenie stawki z 23% na 8% od 1.01.2022 r., a później na 5% od 1.02.2022 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. Wymieniono pozostałe lampy sodowe oświetlenia zewnętrznego na lampy 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. 8 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 wynikały po części z częstych zmian osób sprzątających (8 rezygnacji w ciągu roku), co wykazało duże trudności z pozyskaniem nowych osób świadczących tą usługę.

Działalność remontowa

Zadania ujęte w planie remontów, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, były realizowane na bieżąco, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego. W 2022 roku:

- zrealizowano prace termomodernizacyjne na budynkach Jagiellońska 22, Armii Krajowej 5 i 8 (współfinansowane ze środków pożyczek termomodernizacyjnych zawartych na preferencyjnych warunkach z Alior Bankiem w łącznej wysokości 679.017 zł),

- wykonano remont klatek budynku Długa 57,

- wymieniono 22 drzwi wejściowych, z czego 17 sztuk to drzwi zewnętrzne, a 5 sztuk to drzwi wewnętrzne (drzwi zewnętrzne budynki: 1 Maja 2E – 3 szt., 1 Maja 2F – 3 szt., 1 Maja 2G – 2 szt., 1 Maja 2H – 2 szt., Ludowa 74 – 4 szt., Ludowa 76 – 3 szt., drzwi wewnętrzne budynki: 1 Maja 2H – 2 szt. i Ludowa 72 – 3 szt.), przy okazji wymiany drzwi dokonano wymiany okien w wiatrołapach,

- dodatkowo dokonano wymiany okien w wiatrołapach w budynkach Jagiellońska 24, Armii Krajowej 5 i 8,

- zamontowano i wyposażono wiaty śmietnikowe przy budynkach 1 Maja 2E i Jagiellońska 26A,

- wykonano siłami własnymi remont dachu budynku 1 Maja 2G
- wykonano remont kominów budynku 1 Maja 2A,
- wykonano przebudowę 2 wejść do klatek budynku Jagiellońska 24,
- wykonano z polbruku przebudowę chodnika budynku Ludowa 17B, uzupełnienie parkingu przy budynku Ludowa 100, poprawę terenu po kiosku przy bloku Jagiellońska 22,
- rozpoczęto przebudowę chodnika pomiędzy budynkami Jagiellońska 26B i 26D,
- wyposażono w urządzenie zabawowe plac zabaw przy budynku Ludowa 17B i doposażono w urządzenia zabawowe pozostałe place,
- wykonano siłami własnymi montaż domofonów w budynkach Ludowa 72, Jagiellońska 24 (I klatka), Ludowa 76 (I klatka) i Maja 2D,
- wykonano siłami własnymi wiosenne remonty dróg osiedlowych

oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidywalnych. Ze środków funduszu remontowego w 2022 roku spłacono raty pożyczek termomodernizacyjnych zaciągniętych na preferencyjnych zasadach w związku z realizacją termomodernizacji budynków w wysokości 128.309,18 zł, dotyczy to następujących pożyczek:

- Ludowa 48 zaciągniętej w wysokości 1 mln. zł (na dzień 31.12.2022 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 575.017,00 zł) wobec WFOŚiGW w Białymstoku (oprocentowanie 0,555%),
- Jagiellońska 22 zaciągniętej w wysokości 212.962,83 zł (na dzień 31.12.2022 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 205.576,83 zł) wobec Alior Banku (oprocentowanie 0%),
- Armii Krajowej 5 zaciągniętej w wysokości 241.996,90 zł (na dzień 31.12.2022 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 233.603,98 zł) wobec Alior Banku (oprocentowanie 0%),
- Armii Krajowej 8 zaciągniętej w wysokości 224.058,14 zł (na dzień 31.12.2022 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 216.287,30 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 2022 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 2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę – **21.547.733,17 zł**;

2) **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy 2022 zamykający się:

a) nadwyżką kosztów nad przychodami, z eksploatacji i utrzymania nieruchomości narastająco, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości – **239.031,87 zł**,

b) zyskiem netto, uzyskanym z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w wysokości – **286.215,94 zł**.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2022 przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2022 z dnia 24.11.2022 roku.

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

- rozpoczęcie budowy nowego budynku,
- wykonanie prac termomodernizacyjnych (budynki Jagiellońska 22, Armii Krajowej 5 i 8 - zaciągnięcie pożyczki na sfinansowanie tych prac),
- kontynuacja wymiany wiat śmietnikowych z uzupełnieniem i wymianą pojemników,
- spłata części 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). Spłacono zobowiązanie wobec BS w Ciechanowcu, pozostała kwota do spłaty w wysokości 494.832 wobec Banku Spółdzielczego w Wysokiem Mazowieckiem,

- pozyskanie w ramach oprocentowania lokat i rachunków bieżących odsetek w łącznej wysokości 50.480,21 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 **8.196.998,09 zł**.

Przychody ogółem (w tym media) wraz z pożytkami z własnej działalności gospodarczej i pozostałymi przychodami operacyjnymi i finansowymi Spółdzielni uzyskane zostały w kwocie **8.269.607,16 zł**. Nadwyżka w wysokości **72.086,07 zł** brutto, która po pomniejszeniu o podatek i zwiększeniu o wynik na eksploatacji daje wynik nett w wysokości **286.215,94 zł** na działalności gospodarczej.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości - podstawowe wyniki w tej działalności w skali Spółdzielni w 2021 r. przedstawiają się następująco:

Koszty poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w całych zasobach Spółdzielni, związane z eksploatacją podstawową i utrzymaniem nieruchomości za 2022 rok wyniosły **1.756.663,96 zł**.

Przychody, przeznaczone na sfinansowanie kosztów działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji podstawowej za 2022 r., wyniosły **1.517.632,09 zł**.

W wyniku czego do rozliczenia w 2022 r, zgodnie z art. 6 ust.1 usm, pozostała kwota straty w wysokości **239.031,87 zł**.

Wpływy od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.04.2022 r. od członków średnio 1,89 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 2022 rok dla danej nieruchomości.

Koszty działalności Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach w 2022 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.)

Istotnym czynnikiem ryzyka finansowego mogącym wpłynąć na działalność Spółdzielni jest ryzyko inflacyjne - wzrost kosztów planowanych realizacji zadań inwestycyjnych, tj. budowy nowych budynków mieszkalnych oraz 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 wzrastająca 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 2022 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 **286.215,94 zł netto**, z czego 9.711,00 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 29 marca br., protokół Nr 3/2023.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

Wysokie Mazowieckie 29.03.2023 rok.

**RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem**

S P R A W O Z D A N I E

*z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem w 2022 roku.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem (RN) podjęła w 2022 roku 14 uchwał, a ich realizacja przedstawia się następująco:

- **Uchwała Nr 1/2022 w sprawie uchwalenia planu remontów na 2022 rok.**

RN przyjęła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2022 rok. Plany zostały zrealizowane, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku informowano RN.

- **Uchwała Nr 2/2022 w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem nieruchomości.**

RN wyraziła zgodę na oddanie w najem część dachu budynku mieszkalnego przy ul. Ludowej 17B na rzecz T-MOBILE Polska S. A. na okres 10 lat. Po zaproponowanych przez Spółdzielnię rozwiązaniach projektu umowy ostatecznie odstąpiono od jej zawarcia i realizacji ww. uchwały.

- **Uchwała Nr 3/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.**

RN przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie. Uchwała nie została zrealizowana z powodu nie odbycia się Walnego Zgromadzenia w 2022 roku.

- **Uchwała Nr 4/2022 w sprawie wyrażenia zgody na kontynuację procesu inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o nr inwestycyjnym S1 z garażem podziemnym**

i indywidualnymi boksami garażowymi w części nadziemnej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.”

RN wyraziła zgodę na kontynuację procesu inwestycyjnego, pomimo nieosiągnięcia zakładanego wskaźnika 80% zawartych umów o budowę lokali.

- **Uchwała Nr 5/2022 w sprawie odstąpienia od przyjęcia współczynników różnicowania kosztów budowy lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Wysokiem Mazowieckiem.**

RN postanowiła odstąpić od przyjęcia współczynnika różnicowania kosztów budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o nr inwestycyjnym S1.

- **Uchwała Nr 6/2022 w sprawie przyjęcia Założeń organizacyjno – finansowych inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o nr inwestycyjnym S1 w Wysokiem Mazowieckiem.**

RN zatwierdziła założenia organizacyjno – finansowe inwestycji. Powyższa uchwała zmieniła podjętą uchwałę Nr 10/2020 z dnia 28 września 2020 roku.

- **Uchwała Nr 7/2022 w sprawie zatwierdzenia Planu rzeczowo – finansowego zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Wysokiem Mazowieckiem.**

RN zatwierdziła Plan rzeczowo – finansowy ww. zadania inwestycyjnego realizowanego na terenie „za stadionem” przy ul. Sportowej w Wysokiem Mazowieckiem. Ustalając, że finansowanie całego zadania inwestycyjnego, odbywać się będzie ze środków własnych Nabywców, z którymi Spółdzielnia zawrze umowy o budowę lokalu, a przejściowo wspomagane środkami Spółdzielni.

Zarząd w realizacji powyższej Uchwały zawiera umowy o budowę lokali.

- **Uchwała Nr 8/2022** w sprawie przyjęcia protokołu z lustracji Spółdzielni przeprowadzonej w dniach 15.08.-12.09.2022 roku z syntezą ustaleń z lustracji.

RN przyjęła protokół z lustracji pełnej całokształtu działalności Spółdzielni za okres od dnia 15.08.2022 roku do dnia 12.09.2022 roku oraz syntezę ustaleń lustracji Związku Rewizyjnego.

- **Uchwała Nr 9/2022** w sprawie uchwalenia korekty do planu remontów na 2022 rok.

RN przyjęła korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2022 rok.

- **Uchwała Nr 10/2022** w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 11 oraz § 140 ust. 3 Statutu, RN badanie sprawozdania finansowego za 2022 rok powierzyła Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

- **Uchwała Nr 11/2022** w sprawie zatwierdzenia etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2023 rok.

RN zatwierdziła etatyzację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2023 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- **Uchwała Nr 12/2022** w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2023 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

RN uchwaliła plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2023 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 marca 2023 roku.

- **Uchwała Nr 13/2022** w sprawie sprzedaży lokalu niemieszkalnego (usługowego).

RN wyraziła zgodę na zbycie lokalu usługowego oznaczonego Nr 2 w budynku pawilonu handlowo – usługowego przy ul. Ludowej 98A w Wysokiem Mazowieckiem w formie przetargu nieograniczonego. Uchwała jest w trakcie realizacji zgodnie z jej treścią.

- **Uchwała Nr 14/2022** w sprawie dotyczyła określenia zasad wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

RN uchwaliła zasady wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego Spółdzielni. Uchwała powyższa została wprowadzona w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą.

Podjęte przez Radę Nadzorczą Uchwały i wnioski zgłoszone w 2022 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 23 lutego 2023 r., protokół Nr 2/2023.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 23 lutego 2023 r. Protokół Nr 2/2023.

Zasoby mieszkaniowo-terenowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem
stan na 31 grudnia 2022 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	338 (62,7%)	244 (58,0%)	105 (45,7%)	687 (57,7%)
	- lokatorskich	4 (0,7%)	5 (1,2%)	11 (4,7%)	20 (1,7%)
	- wyodrębnionych	196 (36,4%)	171 (40,6%)	114 (49,6%)	481 (40,4%)
	w 2022 r. wyodrębniło się	2 lok. lokat.		1 własn.	3
		1 lok. własn.			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	15.092,47	12.846,48	5.673,10	33.612,05 (56,4%)
	- lokatorskich	251,50	206,17	458,10	915,77 (1,5%)
	- wyodrębnionych	9.579,41	9.232,12	6.233,80	25.045,33 (42,0%)
	- najem	30,00	35,33	-	65,33 (0,1%)
4.	Liczba ludności	946 (43,0%)	822 (37,4%)	432 (19,6%)	2.200 (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.