



SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu i Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokim Mazowieckiem za rok sprawozdawczy 2021

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 2020 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** – sprawozdawcze - odbyło się 21 września 2021 roku, na którym rozpatrzono i podjęto decyzje za 2020 i 2021 rok we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia,

- **Rada Nadzorcza** – wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dn. 22.05.2019 r., na 3-letnią kadencję, (2019 – 2022), w liczbie 12 członków, w roku sprawozdawczym (2021) skład Rady uległ zmianie, w związku ze złożeniem rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej przez Pana Krzysztofa Murawskiego i Panią Bożenę Bucińską. Wybory uzupełniające zostały przeprowadzone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 września 2021 roku na którym wybrano 2 nowych członków Rady Nadzorczej.

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. Prezes Zarządu - Ireneusz Borek do dnia 20.01.2021 r., Krzysztof Murawski od dnia 21.01.2021 r.
2. Wiceprezes Zarządu ds. GZM - Waldemar Sokolik do dnia 31.03.2021 r., Adam Buciński od dnia 1.04.2021 r.
3. Członek Zarządu - Stanisław Sokołowski

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 12 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.

SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

1. Członkowie.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.514 członków** (wpisano 55 osób, wygasło członkowsko 68 osób).

2. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W 2021 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 7 aktów notarialnych dot. wyodrębnienia 2 lokali własnościowych i 5 lokali lokatorskich

Ogółem na dzień 31.12.2021 roku, ze 1190 mieszkań, uwłaszczono 477 (łącznie z zawartymi w 2021 r. aktami notarialnymi ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności dot. nowego budynku Ludowa 92), w tym: 225 mieszkań lokatorskich i 232 własnościowych, co stanowi 38,4% 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 – 12,1028 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 sprzedaż działki nr 2354 o powierzchni 0,0268 ha i przejęciu na rzecz Skarbu Państwa gruntów związanych z rozbudowa drogi krajowej nr 66 na odcinku przejścia przez Wysokie Mazowieckie (ul. 1 Maja) o powierzchni 0,0857 ha.

3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, na koniec roku, wynosiła **2259 osoby** (wg składanych deklaracji na wywóz odpadów komunalnych).

4. Do obsługi ww. zasobów i mieszkańców Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2021 roku zatrudniała 19 etatowych pracowników.

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 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 2021 rok” zostało zatwierdzone przez RN.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej

Zarząd kontynuował działania zmierzające do rozpoczęcia budowy nowych bloków mieszkalnych z elementami infrastruktury technicznej na zakupionym terenie za stadionem:

- 30 lipca 2021 r. wycofano wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego S1 z garażem podziemnym i indywidualnymi boksami garażowymi w części nadziemnej w raz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi określonymi projektem budowlanym w granicach opracowania lokalizowanych na działce o nr ewid. gr. 2431 położonej w obrębie gruntów miasta Wysokie Mazowieckie złożony do Starosty Wysokomazowieckiego,
- 17 września 2021 r. ponownie wystąpiono z ww. wnioskiem do Starosty Wysokomazowieckiego. Na podstawie złożonego wniosku 30 marca 2022 roku zostało wydane stosowne pozwolenie na budowę.

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.

Wszystkie zadania zostały 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 **362.907,96 zł**, który zgodnie z art. 6 ust.1 u.s.m, przechodzi do rozliczenia na pozostały okres.

Na pozostałej działalności, tj. własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, uzyskaliśmy dodatni wynik, który wynosi **636.660,00 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.cw.,
- 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 działań w kierunku obniżenia różnic w bilansie wodnym, m.in.:

- prowadzenie monitoringu i kwartalnych analiz zużycia wody,
 - wymiana starych wodomierzy mieszkaniowych na nowe z odczytem radiowym,
- oraz dobrej współpracy z Prezesem ZWKiEC.

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 12 zł od osoby, zgodnie z Uchwałą Nr XIV/64/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 19 grudnia 2019 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 windykacji niewpłaconych przez mieszkańców opłat.

Składanie w imieniu mieszkańców miesięcznej zbiorczej deklaracji ze wskazaniem selektywnej segregacji odpadów, oznacza wybór niższej opłaty, a jednocześnie obowiązek przestrzegania zasad segregacji odpadów przez wszystkich mieszkańców.

c) energia ciepła do celów C.O. i C.cw.

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. Nie ulega wątpliwości, że koszty ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, w naszej Spółdzielni są wysokie. Bezpośredni wpływ na taką sytuację mają ceny i stawki określone w „Taryfie dla ciepła” zatwierdzone przez Prezesa URE oraz ilość pobranej przez mieszkańców energii (c.o. i c.cw.), czego w żadnym wypadku Spółdzielnia nie może ograniczyć.

W 2021 roku obowiązywały dwie stawki opłat za dostawę energii cieplnej:

- do 30 września zgodnie z „Taryfą dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.3.2020EBO z dnia 9.06.2020 r.
- od 1 października zgodnie z „Taryfą dla ciepła” zatwierdzoną decyzją Prezesa URE Nr OLB.4210.14.2021EBO z dnia 15.09.2021 r.

Ponadto 13.12.2021 r. wpłynęła informacja ZWKiEC o kolejnej zmianie taryfy dla ciepła począwszy od 1.01.2022 r.

Mieszkańcy byli informowani o wszystkich wprowadzanych zmianach taryfowych.

d) energia elektryczna

Zarząd podjął działania, polegające m.in. na systematycznym monitorowaniu oświetlenia zewnętrznego terenów oraz sukcesywnej wymianie starych energochłonnych lamp oświetleniowych na klatkach schodowych na nowe energooszczędne typu LED z czujnikami ruchu, pozwoliły kolejny rok utrzymać koszty energii elektrycznej 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, nie notujemy większych uwag co do terminowości i jakości wykonywanej pracy. W ciągu roku następowały zmiany osób sprzątających (rezygnacja), co wykazało duże trudności z pozyskaniem nowych osób świadczących usługę.

Działalność remontowa

Zadania ujęte w planie remontów, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, były realizowane na bieżąco, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego. W 2021 roku:

- rozpoczęto prace termomodernizacyjne na budynkach Jagiellońska 22, Armii Krajowej 5 i 8 (współfinansowane ze środków pożyczek termomodernizacyjnych zawartych z Alior Bankiem w łącznej wysokości 679.017 zł),
 - zamontowano i wyposażono wiaty śmietnikowe przy budynkach 1 Maja 2G, Ludowa 98, Ludowa 106, Jagiellońska 22/24/26D, Ludowa 48, Długa 57 i Armii Krajowej 8,
 - wykonano montaż zaworów podpionowych c.w. na osiedlu Centrum II,
 - wykonano siłami własnymi remont klatek w budynkach Ludowa 78 i Długa 57A,
 - wykonano wymianę drzwi wejściowych i okien w wiatrołapach w budynkach Długa 57, 1 Maja 2A i 2B,
 - wykonano siłami własnymi remonty częściowe dachów budynków Długa 57, 1 Maja 2F i Ludowa 17A,
 - zlikwidowano nieczynny zbiornik nieczystości przy budynku Ludowa 48 i poprawiono drożność kanalizacji budynku Armii Krajowej 5,
 - wykonano odwodnienie budynku Ludowa 17B (od strony MOK),
 - wykonano siłami własnymi montaż domofonów w budynkach Długa 57, 1 Maja 2A i 2B,
 - wykonano siłami własnymi wiosenne remonty dróg osiedlowych
- oraz wiele innych drobniejszych zadań i awarii mających charakter zdarzeń nieprzewidywalnych. Ze środków funduszu remontowego dokonano spłaty kolejnej raty pożyczki termomodernizacyjnej zaciągniętej w związku z realizacją termomodernizacji budynku Ludowa 48 zaciągniętej w wysokości 1 mln. zł (na dzień 31.12.2021 r. pozostała kwota do spłaty w wysokości 675.013,01 zł).

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

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Wyniki działalności finansowej za 2021 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:

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021 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 2021 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę – **19.273.290,20 zł**;

2) **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy 2021 zamykający się:

a) nadwyżką kosztów nad przychodami, z eksploatacji i utrzymania nieruchomości narastająco, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości – **362.907,96 zł**,

b) zyskiem netto, uzyskanym z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w wysokości – **636.660,00 zł**.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2021 przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 13/2021 z dnia 24.11.2021 roku.

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

- rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych budynków Jagiellońska 22, Armii Krajowej 5 i 8 (zaciągnięcie pożyczki na sfinansowanie tych prac);
- wymiana wiat śmietnikowych (7 szt.) z uzupełnienie i wymiana pojemników,

- zakup ciągnika komunalnego John Deere, dodatkowo zakupiono osprzęt – pług i posypywarę,,
- przygotowanie do uruchomienia procesu inwestycyjnego na terenie za stadionem,

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 - rozpoczęcie realizacji zadań inwestycyjnych, tj. nowego osiedla z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na terenie przy ul. Ludowej za stadionem;
- 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.

1. 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 **6.763.245,38 zł**.

Przychody ogółem (w tym media) wraz z pożytkami z własnej działalności gospodarczej i pozostałymi przychodami operacyjnymi Spółdzielni uzyskane zostały w kwocie **7.039.332,18 zł**. Nadwyżka w wysokości **276.086,80 zł**.

2. 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 2021 rok wyniosły **1.739.409,46 zł**.

Przychody, przeznaczone na sfinansowanie kosztów działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji podstawowej za 2021 r., wyniosły **1.376.501,50 zł**.

W wyniku czego do rozliczenia w 2021 r, zgodnie z art. 6 ust.1 *usm*, pozostała kwota straty w wysokości **362.907,96 zł**.

Wpływy od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.03.2020 r. od członków średnio 1,80 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 2021 rok dla danej nieruchomości.

Koszty działalności Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach w 2021 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 wzrastające 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 2021 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 dobre 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 i finansowe. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, ustabilizowana, utrzymana jest płynność i nie ma na dzień dzisiejszy żadnych zagrożeń w kontynuowaniu dalszej działalności. Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań 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 **636.660,00 zł netto**,

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 22 czerwca br., protokół Nr 6/2022.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

Wysokie Mazowieckie 22.06.2022 rok.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem

SPRAWOZDANIE

*z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem w 2021 roku.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem (RN) podjęła w 2021 roku 18 uchwał, a ich realizacja przedstawia się następująco:

- **Uchwała Nr 1/2021** w sprawie powołania Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

RN powołała Pana Krzysztofa Murawskiego na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

- **Uchwała Nr 2/2021** w sprawie uchwalenia planu remontów na 2021 rok.

RN przyjęła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2021 rok. Plany zostały zrealizowane, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku informowano RN.

- **Uchwała Nr 3/2021** w sprawie uchwalenia Regulaminu udzielania zamówień na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

RN wprowadziła w dniu 24 lutego 2021 roku Regulamin udzielania zamówień na rzecz Spółdzielni mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

- **Uchwała Nr 4/2021** w sprawie powołania Wiceprezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

RN powołała Pana Adama Bucińskiego na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

- **Uchwała Nr 5/2021** w sprawie ustalenia wysokości opłat za używanie pomieszczeń.

RN ustaliła wysokość opłaty za używanie(najem) pomieszczeń piwnicznych w zasobach Spółdzielni w wysokości 4,00 zł za 1 m².

- **Uchwała Nr 6/2021** w sprawie uchwalenia korekty do planu remontów na 2021 rok.

RN przyjęła korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2021 rok.

- **Uchwała Nr 7/2021** w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok.

RN przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 rok rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie. Uchwała została zrealizowana na Walnym Zgromadzeniu w 2021 roku.

- **Uchwała Nr 8/2021** w sprawie zaciągnięcia pożyczki termomodernizacyjnej.

RN wyraziła zgodę na zaciągnięcie pożyczki termomodernizacyjnej w kwocie ok. 618.665,93 złotych na potrzeby wykonania termomodernizacji budynków mieszkalnych przy ul. Armii Krajowej 5, Armii Krajowej 8 i Jagiellońskiej 22. .

- **Uchwała Nr 9/2021** w sprawie uchwalenia korekty do planu remontów na 2021 rok.

RN przyjęła korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2021 rok.

- **Uchwała Nr 10/2021** w sprawie zatwierdzenia zmiany „Etatyzacji zatrudnienia” w Spółdzielni na 2021 rok.

RN zatwierdziła zmianę etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2021 rok, obowiązującą od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku oraz od

1 kwietnia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, stanowiącą załącznik nr 2 i 3 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- **Uchwała Nr 11/2021** w sprawie zaciągnięcia pożyczki termomodernizacyjnej.

RN wyraziła zgodę na zaciągnięcie pożyczki termomodernizacyjnej w kwocie ok. 680.000,00 złotych na potrzeby wykonania termomodernizacji budynków mieszkalnych przy ul. Armii Krajowej 5, Armii Krajowej 8 i Jagiellońskiej 22. Powyższa uchwała zmieniała podjętą uchwałę Nr 8/2021 w dniu 29.09.2021 r.

- **Uchwała Nr 12/2021 w sprawie uchwalenia korekty do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2021 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.**

RN uchwaliła korektę do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2021 rok w związku ze zmianą etatyacji.

- **Uchwała Nr 13/2021 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.**

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 11 oraz § 140 ust. 3 Statutu, RN badanie sprawozdania finansowego za 2021 rok powierzyła Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

- **Uchwała Nr 14/2021 w sprawie zatwierdzenia etatyacji zatrudnienia w Spółdzielni na 2022 rok.**

RN zatwierdziła etatyację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2022 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni, a Zarząd wprowadził ją w życie.

- **Uchwała Nr 15/2021 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2022 rok i wynikających z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.**

RN uchwaliła plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2022 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2022 roku.

- **Uchwała Nr 16/2021 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu**

RN wyraziła zgodę na ustanowienie przez Spółdzielnię nieodpłatnej służebności przesyłu na czas nieokreślony na nieruchomości stanowiącej działki gruntu oznaczone w ewidencji geodezyjnej numerem 690/12 i 690/20 na rzecz Przedsiębiorstwa Energetycznego PGE Dystrybucja S.A.

- **Uchwała Nr 17/2021 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu**

RN wyraziła zgodę na ustanowienie przez Spółdzielnię nieodpłatnej służebności przesyłu na czas nieokreślony na nieruchomości stanowiącej działki gruntu oznaczone w ewidencji geodezyjnej numerem 2431, 690/12 i 690/20 na rzecz Przedsiębiorstwa Energetycznego PGE Dystrybucja S.A.

- **Uchwała Nr 18/2021 w sprawie ustanowienia zabezpieczenia pożyczki termomodernizacyjnej.**

RN ustanowiła zabezpieczenie pożyczki termomodernizacyjnej w formie przelewu wierzytelności pieniężnej Pożyczkobiorcy w stosunku do członków posiadających prawo do lokali w kredytowanej nieruchomości z tytułu wpłat na fundusz remontowy jako zabezpieczenie wierzytelności Alior Banku S.A.

Podjęte przez Radę Nadzorczą Uchwały i wnioski zgłoszone w 2021 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 21 kwietnia 2022 r., protokół Nr 4/2022.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wysokiem Mazowieckiem.

Zasoby mieszkaniowo-terenowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem
stan na 31 grudnia 2021 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	339 (62,9%)	244 (58,0%)	105 (45,7%)	688 (57,8%)
	- lokatorskich	6 (1,1%)	5 (1,2%)	12 (5,2%)	23 (1,9%)
	- wyodrębnionych	193 (35,8%)	171 (40,6%)	113 (49,1%)	477 (40,1%)
	w 2021 r. wyodrębniło się	2 lok. lokat.	1 lok. lokat.	2 własn.	
		1 lok. własn.	1 lok. własn.		7
	- 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	15.153,10	12.846,48	5.673,10	33.672,68 (56,5%)
	- lokatorskich	321,60	206,17	493,50	1.021,27 (1,7%)
	- wyodrębnionych	9.448,68	9.232,12	6.198,40	24.879,20 (41,7%)
	- najem	30,00	35,33	-	65,33 (0,1%)
4.	Liczba ludności	964 (42,7%)	854 (37,8%)	441 (19,5%)	2.259 (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	4,2689 ha (38,6%)	4,2750 ha (38,7%)	2,5037 ha (22,7%)	11,0476 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	12,1028 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.