SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem

**za rok sprawozdawczy 2014.**

**Szanowni Państwo !**

Realizując zapisy § 63 ust. 2 Statutu, Zarząd przedkłada sprawozdanie z działalności Zarządu i Spółdzielni za 2014 rok.

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

**I. UNORMOWANIA PRAWNE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI, ORGANY SAMORZĄDOWE ORAZ ICH DZIAŁALNOŚĆ.**

**1. Unormowania prawne działalności Spółdzielni**

Spółdzielnia nasza jest zarejestrowana w KRS, *pod nr. 0000127358.*

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

Prawo spółdzielcze *(z 16.09.1982 r. z późn. zm.)*, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych *(z 15.12.2000 r. z późn. zm.)*, Statut, jak również szereg innych norm prawnych m.in. ustawa o rachunkowości, o własności lokali, Prawo budowlane, podatkowe, cywilne, pracy, itp

**2. Przeprowadzone kontrole działalności Spółdzielni**

Spółdzielnia podlega kontrolom zewnętrznym jak i wewnętrznym.

W roku sprawozdawczym zostały przeprowadzone kontrole przez :

1.PINB *(Powiat. Insp. Nadz. Budowl.)* w Wysokiem Mazowieckiem - *w dn.25.02.2014r* *(w zakr. kontroli obiektów w użytkowaniu zgodnie z prawem budowlanym – bez uwag.).*

2.PKO BP S.A. Oddział 2 w Białymstoku - *w dn.12.05.2014 r.* *(w zakr. realizacji przepisów „o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych” – bez uwag.)*

3.Radę Nadzorczą – *w zakr. bieżącej działalności Zarządu i Spółdzielni a w szczególności w zakresie okresowych ocen wykonania zadań gospodarczych, badań sprawozdań finansowych, kontroli przeprowadzonych przetargów oraz załatwiania przez Zarząd indywidualnych spraw zgłaszanych przez Członków.*

Powyższe kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

**3. Organy samorządowe Spółdzielni oraz ich działalność**

Ustawowymi i statutowymi organami samorządowymi Spółdzielni, kierującymi lub nadzorującymi jej działalność, w 2014 roku były:

1) Walne Zgromadzenie (W.Z.)

2) Rada Nadzorcza – (RN),

3) Zarząd.

Ad. 1) Walne Zgromadzenie (VII) *–* sprawozdawcze *–* odbyło się 3 czerwca 2014 r., na którym rozpatrzono i podjęto decyzje we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia*.*

Treść poruszanych i omawianych spraw, zawarta jest w protokole z Walnego Zgromadzenia, natomiast decyzje podjęto w formie uchwał i wniosków, a ich realizację przedstawia odrębne sprawozdanie, które stanowi integralną część materiałów składanych na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu.

**Ad. 2) Rada Nadzorcza** – wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dn. 5.06.2013 r. na kadencję 2013 – 2016 r., w liczbie 12 członków, sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni i Zarządu, która w ramach swej pracy w Komisjach branżowych oraz posiedzeniach, uczestniczyła w zarządzaniu Spółdzielnią.

Uczestniczyła również w przygotowaniu dzisiejszego VIII Walnego Zgromadzenia.

Rada przygotowała odrębne sprawozdanie ze swojej działalności, które przedłoży na dzisiejszym Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

**Ad. 3)** **Zarząd –** jako statutowy, kolegialny organ wykonawczy kierował bieżącądziałalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz.

W roku sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu – inż. Ireneusz Borek

2. V-ce Prezes Zarządu ds.GZM – Waldemar Sokolik

3. Członek Zarządu – mgr Stanisław Sokołowski

przy współpracy Głównej Księgowej – mgr Zdzisławy Godlewskiej.

W 2014 roku Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń oraz wiele spotkań roboczych, na których omawiano i analizowano poszczególne dziedziny działalności.

Do stałych zagadnień, którymi zajmował się Zarząd, należały przede wszystkim sprawy: gospodarki zasob. mieszkaniowymi, w tym eksploatacji zasobów i zarządzania mieniem Sp-ni, sprawy remontowe, inwestycyjne, członkowsko-mieszkaniowe, finansowo-księgowe, w tym bieżąca analiza i ocena realizacji planów i wyników gospodarczo–finansowych, realizacji uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadz.

Omawiane były również sprawy z zakresu stanu zagospodarowania terenów osiedlowych, gospodarki lokalami, stanem zadłużeń oraz wyniki wewnętrznych
i zewnętrznych kontroli jak również inne tematy.

Członkowie Zarządu i Gł. Księgowa uczestniczyli w każdym posiedzeniu Rady i jej Komisjach, przedkładając sprawozdania, analizy, plany, projekty uchwał i informacje z bieżącej działalności oraz prezentowali sposób załatwiania spraw ważnych dla członków i Spółdzielni.

Ułatwiało to Radzie, bieżącą kontrolę i ocenę działalności Zarządu, w zakresie realizacji planów gospodarczo-finansowych oraz wdrażania uchwał i wniosków, ale również pokazywało sposób załatwiania spraw i wniosków Członków Spółdzielni.

Sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Radę w 2014 r. przedstawia Załącznik Nr 1 do niniejszego Sprawozdania.

Członkowie Zarządu prowadzili wiele bezpośrednich rozmów z członkami i mieszkańcami, udzielając wyjaśnień, porad oraz pomocy w rozwiązywaniu przedstawianych problemów.

W ramach reprezentacji na zewnątrz, Zarząd odbył wiele spotkań i rozmów z przedsta-wicielami władzy rządowej, samorządowej i dyrekcjami jednostek gospodarczych, w celu uzyskania jak najkorzystniejszych warunków wpływających na funkcjonowanie naszej Sp-ni oraz w tym samym celu członkowie Zarządu uczestniczyli w branżowych szkoleniach.

**II. CZŁONKOWIE I KANDYDACI.**

Na dzień 31.12.2014 r. Spółdzielnia liczyła ogółem – **1.203 członków**

 w tym: **1.169** członków zamieszkałych (*łącznie z członkami współmałżonkami)*,

i **34** członków oczekujących na przydział mieszkania.

oraz zarejestrowanych **246 kandydatów**, w tym: - **43** z pełnym wkładem (b.z.).

Przepływ członków i kandydatów w trakcie 2014 roku przedstawia Załącznik Nr 2.

**III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.**

Na przestrzeni 2014 roku, działalność Zarządu i Spółdzielni 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.)* oraz prowadzeniu prac konserwacyjno – remontowych.

Zadania te określone zostały w Kierunkach działania Spółdzielni na lata 2014 – 2016, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie *(w dn. 05 czerwca 2013 r., Uchwałą Nr 9/2013),* a pod względem rzeczowo–finansowym w rocznym planie gospodarczo–finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Były one realizowane przy pomocy zatrudnionych pracowników oraz firm współpracujących i świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.

Wszystkie zadania zostały zrealizowane w sposób prawidłowy i w pełnym zakresie, co zostało potwierdzone przez Radę Nadzorczą poprzez zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z ich realizacji.

Szczegółową realizację kierunków działania przedstawia odrębne sprawozdanie, tj. *„Sprawozdanie z realizacji kierunków działania Spółdzielni za 2014 r.”*.

Realizacja główniejszych zadań przedstawia się następująco:

1. W działalności inwestycyjnej

Walne Zgromadzenie - przyjęło do realizacji 3 zadania, t.j. :

**Zadanie 1** – dot. *podejmowania działań w kierunku pozyskania nowych terenów pod nowe inwestycje mieszkalno - usługowe* – było realizowane, lecz nowych działek nie zakupiono. W dalszym ciągu poszukujemy i prowadzimy rozmowy z właścicielami działek, interesujących Spółdzielnię, jednak dotychczasowe rozmowy nie dały pozytywnych rezultatów.

Zadanie 2 – dot. *wprowadzenia do realizacji budowy nowych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na pozyskanym terenie ;* oraz

Zadanie 3 – dot. *przekazania elementów infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu - sieci i przyłączy), które zostaną zrealizowane w latach 2014 – 2016*

– z uwagi na brak terenów pod nowe inwestycje nie jesteśmy w stanie ich zrealizować.

2. W działalności na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Gospodarka zasobami stanowi podstawową część działalności gospodarczej Sp-ni.

Jest to działalność ciągła, prowadzona na rzecz eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, świadczona na rzecz członków i ich rodzin posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność.

Obszar działania oraz zakres rzeczowy, na rzecz którego skierowana była działalność organów samorządowych jak i *(od 10.06.2014 r.)* – 17 etatowych pracowników jest następujący:

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

**–** 36 bud. mieszkalnych w których jest 1.170 mieszkań,o pow. uż. 58.638,48 m2,

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

**–** 10 kompleksów garaży murow. o 129 boksach garaż. o łącznej pow. – 1.991,92 m2.

Ogólna pow. użytk. lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wynosi – **61.880,10 m2**

Wykaz zasobów mieszkaniowych z podziałem na osiedla przedstawia Załącznik Nr 3

**2.2. Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Sp-ni** – na których zlokalizowane są powyższe nieruchomości oraz tereny zielone – stanowi ogółem **10 ha 95 a 26 m2,** w tym: w wieczystym użytkowaniu 10 ha 2647 m2,*(z tego: 98.094 m2 – własność Miasta,
a 4.553 m2 – własność SP)* a na własność Spółdzielni 6.879 m2.

Są one podzielone na 10 odrębnych nieruchomości.

**2.3. Liczba osób zamieszkałych w zasobach Sp-ni,** na koniec roku, wynosiła **2.635** **osoby**
i w stosunku do roku ubiegłego *(2013)* zmniejszyła się o 39 osób *(a do 2012 o 255 osób).*

**2.4. W dziale gospodarka zasobami,** wyróżnia się 3 podstaw. grupy zadań rzeczowych, tj.

1) eksploatację bieżącą i utrzymanie nieruchomości;

2) świadczenie usług gospodarczych, w tym komunalnych;

3) działalność remontowa.

**ad. 1) Do eksploatacji bieżącej i utrzymania nieruchomości**, zalicza się wszystkie zagadnienia związane bezpośrednio z zarządzaniem nieruchomościami oraz obsługą administracyjno-techniczną.

A ponadto: prowadzeniem prac naprawczych i konserwacyjnych, polegających na utrzymaniu w stałej sprawności techniczno – eksploatacyjnej budynków, urządzeń
i instalacji oraz przeprowadzanie przeglądów technicznych.

Nie mniej ważnym zadaniem było utrzymywanie na odpowiednim poziomie stanu terenów osiedlowych i zieleni.

Wszystkie te zadania były realizowane na bieżąco w trakcie całego okresu sprawozdawczego przez Zarząd i służby administracyjno-techniczne Spółdzielni.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości prowadzone jest zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Zasady działania, przyjęte dla tej części zadań sprawdzają się w osiąganych przez Spółdzielnię wynikach ekonomicznych.

Szczegółowe dane zawarte są w sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni.

**Przypomnę** tylko podstawowe wyniki osiągnięte w roku sprawozdawczym, tj.: podejmowane przez Zarząd działania sprawiły, że **koszty** poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchom., wyniosły **ogółem** **2.352.910,20 zł,** a **przychody** **2.396.140,32 zł.** Uzyskany dodatni wynik finansowy w wysokości **43.230,12 zł**., *(zgodnie z art. 6 ust.1 usm)*, zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Na pozostałej, własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, uzyskano również dodatni wynik, który wynosi **274.704,25 zł netto**.

O podziale tej nadwyżki, może zadecydować tylko i wyłącznie Walne Zgromadzenie o co Zarząd wystąpił w sprawozdaniu z działalności finansowej.

**Na uwagę zasługuje fakt**, że pomimo wzrostu kosztów utrzymania, podejmowane przez Zarząd działania, zapobiegły wprowadzaniu podwyżek opłat bezpośrednio zależnych od Spółdzielni.

Obowiązujące od 1.07.2011 r, **stawki eksploatacji bieżącej** na poszczególnych nieru-chomościach, *(nie licząc zwiększenia o 4 gr. od 1.10.2013 r. z tytułu nowego systemu wywozu nieczystości)*, są utrzymane na tym samym poziomie do dnia dzisiejszego, **tj. 4-ty rok**.

**ad. 2) Świadczenie usług gospodarczych (komunalnych),**

Jest to działalność ciągła polegająca na pośrednictwie Spółdzielni w:

a) dostawie wody i odprowadzeniu ścieków,

b) wywozie nieczystości i dzierżawie pojemników,

c) dostawie energii cieplnej na C.O. i C.cw.,

d) energii elektrycznej do oświetlenia pomieszczeń wspólnych *(klatek schod., piwnic i terenów osiedlowych)*,

e) oraz wielu innych tego typu usług w tym sprzątanie klatek schodowych.

Koszty gospodarki mediami, na które Sp-nia nie ma żadnego wpływu, tak jak i w latach poprzednich, tak i w 2014 r., stanowiły znaczący składnik opłat „*czynszowych”*.

Podstawowe dane rzeczowo-finansowe – zostały przedstawione w sprawozdaniu z działalności finansowej Spółdzielni.

Z analizy struktury kosztów, którą przedstawia Załączniku Nr 4, wynika – biorąc pod uwagę fundusz remontowy – **że Spółdzielnia dla ponad 70 % kosztów,** tj. dla opłat *„czynszowych”*, wpłacanych co m-c na konto lub do kasy Spółdzielni, **jest tylko pośrednikiem,** ponieważ pieniądze te *(na podstawie faktur)* są przekazywane na konta usługodawców zewnętrznych.

**a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków -** w strukturze kosztów stanowi **11,1 %** .

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków w 2014 r. wynosiły 638.441,52 zł.
i były niższe w porównaniu do roku 2013 *(646.473,96 zł)* o 8.032,44 zł., tj. **o 1,3%** .

Natomiast zużycie, wynikające ze wskazań wodomierzy głównych w 2014 r, wyniosło **80.321,00 m3** i w porównaniu do roku 2013 *(82.425,00 m3)* spadło **o 2,6%.**

Pomimo spadku w dalszym ciągu występowało niepokojące zjawisko, polegające na niepewności pomiarowej wskazań odczytów wodomierzy głównych zamontowanych w budynkach, a sumą wskazań odczytów wodomierzy mieszkaniowych.

Zarząd prowadzi różne działania zmierzające do obniżenia tych różnic, m.in.:.

- systematycznie analizujemy kwartalne zużycie wody i wskazujemy budynki do kontroli lub do wymiany wodomierzy, w których np. występują duże różnice wody, bądź wykazują tendencje wzrostowe,

- przeprowadziliśmy badanie szczelności sieci ciepłej wody na oś. Sikorskiego – po wykonaniu odkrywek przecieków nie stwierdzono,

- prowadzimy korespondencję i rozmowy z Prezesem ZWKiEC w sprawie wymiany wodomierzy głównych wielostrumieniowych na wodomierze nowej generacji.

Na nasze prośby ZWKiEC w III i IV kw. 2014 r. zaczęło montować preferowane przez nich wodomierze typu **iPERL** z którymi wiążemy nadzieje na poprawę bilansu.

- z naszej strony, kontynuowane są działania związane z wymianą wodomierzy mieszk.

W 2014 r., wymieniliśmy łącznie 880 starych wodomierzy na nowe wodomierze z odczytem radiowym w 8 budynkach, tj. w bud. na oś. Centrum II – Ludowa 96, 98, 100, 102, 104 i 106 oraz Ludowa 17C i 78.

Dotychczasowe działania Zarządu, w tym wymiana wodomierzy głównych przez ZWKiEC na wodomierze typu **iPERL** – analizując wyniki I kw. 2015 r. – już poprawiły bilans wodny.

Pokładamy nadzieję, że te działania, w niedalekiej przyszłości, doprowadzą do zminimalizowania różnic na wskazaniach wodomierzy głównych i indywidualnych do normatywnych różnic, czyli normatywnego błędu granicznego dopuszczalnych wskazań wodomierzy w użytkowaniu */Dz.U. 2007 nr 209 poz. 1513; § 15/* wynoszącego **± 10%.**

Jednak ta operacja, ze względu na okres legalizacji wodomierzy oraz skromne środki przeznaczane na ten cel, *(t.j. wymiana)* musi być rozłożona w czasie.

**b)** **wywóz nieczystości, utrzymanie pojemników** **oraz czystości na terenach osiedlow.** - w strukturze kosztów ogólnych stanowi **4,4 %**.

**Przypominamy**, że od 1 lipca 2013 r. zaczął funkcjonować nowy system gospodaro-wania odpadami komunalnymi w całym mieście i w kraju.

Z tym dniem wywozem odpadów zajęła się firma wyłoniona w drodze przetargu zorganizowanego przez Burmistrza Miasta. Miasto zaczęło pobierać opłaty od właścicieli nieruchomości (mieszkańców), w tym i od mieszkańców naszej Sp-ni.

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

* sukcesywnie aktualizujemy i przekazujemy – za mieszkańców Spółdzielni – zbiorcze deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do Urzędu Miasta,
* zbieramy opłaty od mieszkańców Sp-ni i co miesiąc wpłacamy je na konto Miasta w wysokości wynikającej ze złożonych deklaracji (podatek), tj. po 8 zł/os..

Po za tym na Spółdzielni ciążą inne obowiązki związane z obsługą tego systemu, co wpływa na ponoszenie dodatkowych kosztów. Poza opłatami wnoszonymi na rzecz Miasta, Spółdzielnia ponosi koszty m.in. związane z utrzymaniem 78 pojemników *(48 do selektywnej zbiórki i 30 na odpady zmieszane)*, będących własnością Sp-ni, w odpowiednim stanie sanitarnym, estetycznym i technicznym, utrzymaniem porządku w altankach śmietnikowych i placach gromadzenia śmieci, wywozem gruzu poremontowego i odpadów biodegradowalnych – zielonych, kosztów windykacji niewpłaconych przez niektórych mieszkańców bloków spółdzielczych opłat ustalonych przez Radę Miasta, oraz innych kosztów, których wysokości nie jesteśmy w stanie przewidzieć na dzień dzisiejszy, np. kosztów zakupu nowych pojemników w miejsce spalonych.

**Informujemy**, że w imieniu członków oraz najemców i posiadaczy odrębnej własności lokali mieszkalnych – Zarząd złożył zbiorczą deklaracje ze wskazaniem selektywnej segregacji odpadów komunalnych, co oznacza wybór niższej opłaty, ale jednocześnie obowiązek przestrzegania zasad segregacji przez wszystkich mieszkańców osiedli.

W związku z powyższym **jeszcze raz apelujemy i prosimy** o selekcję odpadów już w mieszkaniu i wrzucanie ich do oznaczonych pojemników, a śmieci niesegregowane do pojemników ustawionych w altankach **a nie rzucanie ich na posadzkę**.

W przypadku stwierdzenia przez firmę wywożącą śmieci braku segregacji ze strony mieszkańców będą naliczone wyższe opłaty, tj. nie po 8 zł/os lecz po 13 zł/os.

**c)** **energia** **cieplna** **do** **celów** **C.O. i C.cw.** - w strukturze kosztów stanowi największy udział, gdyż łącznie wynosi **38,2 %** *(c.o. – 28% + 10,2 % c c.w.)*.

Przypomnę, że za energię cieplną zapłaciliśmy ogółem **2.195.903,55 zł.**

Nie ulega wątpliwości, że koszty ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, w naszej Spółdzielni są bardzo wysokie. Bezpośredni wpływ na taką sytuację mają ceny dostawcy energii cieplnej określone w „Taryfie dla ciepła” zatwierdzanej przez Prezesa URE.

O podwyżkach wprowadzanych przez dostawcę jesteście Państwo sukcesywnie zawiadamiani. Nowe ceny obowiązują od **01.07.2014 r.**

Na wzrost tych cen Zarząd i Rada Spółdzielni nie ma żadnego wpływu.

W celu minimalizacji kosztów i oszczędniejszego gospodarowania energią, przy corocznym wzroście cen i stawek, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o przyspieszeniu docieplenia w roku sprawozdawczym, po za planowanym bud. Ludowa 98, dotychczas nieocieplonych budynków, tj. Lud. 96 i Długa 59 – co zostało wykonane. Płatność za te prace w uzgodnieniu z wykonawcą została przesunięta na rok bieżący, tj. 2015.

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

**d)** **energia elektryczna -** w strukturze kosztów ogólnych stanowi **1 %** *(w ub. r. 1,4 %)*.

Systematyczne monitorowanie oświetlenia oraz podjęte przez Zarząd działania, pozwoliły kolejny rok utrzymać koszty energii elektrycznej na niezmienionym poziomie, które w roku sprawozdawczym, tak jak w 2012 i 2013 r., wyniosły 8 gr/m2/pow. uż./m-c.

W celu racjonalnego korzystania z energii elektrycznej i zmniejszenia opłat, na klatkach schodowych, w ramach możliwości finansowych, sukcesywnie instalujemy czujniki ruchu oraz zaczęliśmy montować energooszczędne żarówki **LED**.

**ad. 3) Działalność remontowa**

Najbardziej widocznym elementem gospodarki zasobami, była i jest działalność remontowa. Z roku na rok przynosi coraz bardziej widoczne efekty w postaci stałej poprawy stanu technicznego budynków i terenów oraz ich estetyki.

Miniony rok był kolejnym, w którym wykonano pełen zakres zaplanowanych robót w ramach posiadanych środków funduszu remontowego, przy uwzględnieniu w pierwszej kolejności bezpieczeństwa budowli.

W celu poprawy bezpieczeństwa na klatkach schodowych, na wniosek mieszkańców, zakładaliśmy instalacje domofonowe.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą, na początku roku, Plan rzeczowo-finansowy remontów został poddany korekcie po przeznaczeniu przez Walne Zgromadzenie środków z nadwyżki bilansowej w kwocie 198.455,81 zł. netto.

Z główniejszych i najbardziej kosztownych prac wykonano:

* rozpoczęto i zakończono termomodernizację budynku przy ul. Ludowej 96 i 98 polegającej na dociepleniu ścian zewnętrznych wraz z:

- renowacją posadzek balkonowych,

- montażem zaworów podpionowej regulacji instalacji C.O. - w bud. Lud 100, 96 i 98,

- wymianą stolarki okiennej na klatkach schodowych oraz w piwnicach,

- wymianą drzwi wejściowych do klatek schodowych,

* rozpoczęto termomodernizację budynku przy ul. Długiej 59
* remont dachu – na budynkach Ar. Krajowej 5 i 8,
* remont - malowanie klatek schodowych – w budynku Ludowa 104,
* remont chodników + wykon. parking przy bud. Długa 29, 1Maja 2A i Ludowej 48 oraz dróg (wjazd na dr. osiedl.) przy bud. 1 Maja 3,
* remont schodów zewnętrznych – do bud. Ludowa 17B
* wymieniono drzwi wejściowe (wewnętrzne) - w bud. 1Maja 2A i 2B,
* remont oświetlenia kl. schodowych w bud. Ludowa 98, 96, 1Maja 3 i Jagiellońskiej 22,
* remont lub wykonano instalację domofonową - w bud. Ludowa 48 *(III, IV, V i VI kl.)*, 98 *(II i III kl.)*, 104 *(IV i V kl.)*, Jagiell. 26D i 24 *(I, III kl.)*, 1Maja 3, 2A *(II kl.)*, 2E *(III kl.)* i Ar. Kraj. 5 *(I kl.)*,
* remont - zakupiono i zamontowano na placu zabaw przy bud. Ludowa 106 nowe urządz. zab.,
* dofinansowano, z f. rem., wymianę stolarki okiennej przez członków w lokalach mieszkaln.,
* kontynuowano spłatę kredytów termomodernizacyjnych i pożyczek,
* oraz wiele innych drobniejszych zadań.

Koszty robót remontowych zamknęły się ogólną kwotą **959.131,47 zł**.

Największe środki zostały poniesione na termomodernizację 3 budynków (Ludowa 98 *– 372.111 zł.*, Ludowa 96 *– 222.000 zł.* i Długa 59 *– 59.190 zł.)*, za co w 2014 r. - w ramach posiadanych środków na funduszu remont., w uzgodnieniu z wykonawcą - opłaciliśmy faktury na łączną kwotę **653.301,00 zł., tj. 68%** poniesionych kosztów. Pozostałe koszty robót dociepleniowych wynikające z przetargu będą opłacone dla wykonawcy z funduszu remontowego w 2015 roku.

O stopniu zaawansowania zadań remontowych, w trakcie okresu sprawozdawczego, Zarząd sukcesywnie informował Radę Nadzorczą na jej posiedzeniach.

Wykonawców – do realizacji robót, których wykonanie nie było możliwe „siłami własnymi” – wyłaniano w formie przetargowej lub negocjacji cen.

Przyjmowanie do eksploatacji zrealizowanych robót dokonywane było przez Komisje odbioru, z udziałem członków Rady Nadzorczej.

**Szanowni Państwo** - nie jesteśmy w stanie zrealizować wszystkich wniosków i postula-tów remontowych, nie z własnej niechęci lecz z powodu małych środków na remonty – **prosimy o wyrozumiałość**.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy, **od 1 października 2011 r.** wynosi **1,20 zł/m2/ m-c** – i jak na razie pozostaje bez zmian.

Utrzymywanie na tak niskim poziomie stawki jest wyrazem zrozumienia trudnej sytuacji finansowej większości rodzin zamieszkałych w naszych zasobach, przy wzroście cen wpływających bezpośrednio na koszty codziennego utrzymania, w tym ceny mediów *(m.in.: wody, kanalizacji, energii cieplnej i elektrycznej)* na których wzrost nie ma żadnego wpływu ani Zarząd ani Rada Nadzorcza Sp-ni.

Zarząd jest świadomy ogromu potrzeb remontowych. Widzimy potrzebę remontu klatek schodowych, wymiany drzwi wejściowych, remontu dróg i chodników, ale przede wszystkim konieczność kontynuowania robót dociepleniowych, tj. potrzebę remontu elewacji budynków docieplonych w latach 1985 – 1999 *(co jest bardzo widoczne)*.

Poza tak widocznymi potrzebami zachodzi również potrzeba remontu pokryć dachowych, czyszczenia instalacji centralnego ogrzewania, pionów i leżaków kanalizacyjnych lub ich wymiany, wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków itp. zadań.

Jednak w każdym roku, do realizacji brane są zadania w takim wymiarze rzeczowym na jaki pozwalają nam skromne środki funduszu remontowego, ewentualnie powiększone o pożytki zgodnie Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

**3. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

W 2014 r. Zarząd kontynuował zawieranie umów notarialnych o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z udziałem w gruncie na rzecz członków.

W roku sprawozdawczym Zarząd zawarł kolejnych 6 aktów notarialnych, w tym:
4 mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i 2 lokatorskie.

Ogółem do 31.12.2014 r. uwłaszczono 431 mieszkań, co stanowi 36,8 % wszystkich mieszkań *(1170)*, w tym: 210 mieszkań lokatorskich i 221 własnościowych.

Na dzień dzisiejszy Zarząd w dalszym ciągu uczestniczy w czynnościach notarialnych.

**4. Gospodarka Finansowa Spółdzielni**

Wyniki działalności finansowej Spółdzielni za 2014 r, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą, przedstawia, sporządzone przez Główną Księgową, **roczne sprawozdanie finansowe**.

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

1. kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra,
2. utrzymana jest płynność finansowa i nie ma zagrożeń dla dalszej działalności,
3. zobowiązania kredytowe (tzw. kredyty „starego portfela”) są spłacane terminowo, co umożliwia umorzenia naliczonej waloryzacji i wykup odsetek przez budżet państwa,
4. kredyty zaciągnięte na termomodernizację budynków są spłacane zgodnie z planem,
5. na działalności eksploatacyjnej uzyskaliśmy dodatni wynik w wysok. **43.230,12 zł.**
6. na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, stanowiące tzw. pożytki, wypracowaliśmy dochód w kwocie **274.704,25 zł. netto.**

**III. PODSUMOWANIE**

Rok 2014 był kolejnym rokiem wytężonej pracy.

Oszczędna gospodarka posiadanymi środkami finansowymi, pozwoliła wykonać w całości zadania postawione Zarządowi przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą a przy tym utrzymać kolejny rok stawki „czynszowe” zależne od Sp-ni na niezmienionym poziomie.

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

* zakończono drugi etap termomodernizacji */docieplania/* 23 budynków wg obowią-zującej normy – pierwszy etap dotyczył docieplenia 9 budynków w latach 1985 – 1999 wg starej nieaktualnej już normy,
* wdrożono w życie nowy system gospodarki odpadami komunalnymi,
* wprowadzono możliwość wpłacania „czynszy” drogą internetową,
* zrealizowaliśmy 2 wyroki eksmisyjne w wyniku czego z jednego mieszkania, po przeprowadzonym przetargu, dług został odzyskany w I kw. 2014 r., a z drugiego zostanie odzyskany po przeprowadzeniu przetargu w b.r. *(2015r.)*.
* osiągnęliśmy dobre wyniki ekonomiczne.

Działania Zarządu zmierzały również do zahamowania procesu rosnących należności Spółdzielni z tytułu opłat czynszowych. Zamierzony cel został osiągnięty, gdyż zaległości „czynszowe” (z lokali mieszkalnych) w stosunku do 2013 r. zmalały o 11.245,24 zł., tj. o ok. 5% *(z kwoty 226.097,02 zł. w 2013 do kwoty 214.851,78 zł.)*.

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa, urzędów samorządowych, w tym: Urzędu Skarbowego, ZUS-u, Urzędu Miasta, Starostwa, banków a także wobec dostawców i naszych kontrahentów.

Dzięki tym działaniom Sp-nia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera.

Jako Zarząd zapewniamy, że podejmowane przez nas decyzje i działania były i są zgodne z prawem oraz zasadami racjonalnego gospodarowania, z myślą o członkach i Spółdzielni.

W roku obecnym jak i latach następnych będą kontynuowane zadania określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie oraz ujęte w planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni na dany rok, w szczególności m.in. polegające na utrzymaniu substancji mieszkaniowej w należytym stanie technicznym poprzez: remonty klatek schodowych, wymiany drzwi wejściowych, remontu dróg i chodników, ale przede wszystkim i najbardziej kosztowne konieczność kontynuowania robót dociepleniowych, tj. potrzebę remontu elewacji 9 budynków docieplonych w latach 1985 – 1999.

**Szanowni Państwo -** ramy Sprawozdania nie pozwalają oddać w pełni wysiłku członków Rady Nadzorczej, Zarządu, pracowników Spółdzielni oraz licznej grupy członków
i mieszkańców – dla ogółu anonimowych – jaki został włożony przez nich w realizację przedstawionych zadań, za co w imieniu własnym i Zarządu składam wszystkim, **serdeczne podziękowanie**, równocześnie przepraszam tych, którym z przyczyn niezależnych od nas nie byliśmy w stanie w pełni zadowolić lub pomóc.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd przekazuje materiały sprawozdawcze z działalności Spółdzielni za 2014 r., mając nadzieję, że informacje te przybliżą członkom tematykę, zakres działania Spółdzielni i przyczynią się do trafnych decyzji i sprawnych obrad Walnego Zgromadzenia.

Dziękując za uwagę, wnoszę o rzetelne i obiektywne dokonanie oceny pracy Zarządu i Spółdzielni za rok sprawozdawczy, oraz zatwierdzenie niniejszego sprawozdania.

Wysokie Mazowieckie 26.03.2015 rok.

##  Załącznik Nr 1

##  do Sprawozdania Zarządu

##  z działalności Spółdzielni za 2014 r.

 na VIII Walne Zgromadzenie w 2015 r.

Wysokie Mazowieckie, dnia 23.03.2015 r.

**SPRAWOZDANIE**

***Zarządu z realizacji uchwał i wniosków, podjętych przez Radę Nadzorczą***

***Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem w 2014 roku.***

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem w 2014 roku podjęła 10 uchwał.

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

***Uchwała Nr 1/2014***

dotyczyła uchwalenia planów remontów w Spółdzielni na 2014 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji plany: remontów w zasobach Spółdzielni, remontów garaży i wymiany wodomierzy na 2014 rok.

Plany te realizował Zarząd, a o sposobie ich realizacji w trakcie roku informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach. Zadania ujęte w planie zostały zrealizowane.

***Uchwała Nr 2/2014***

dotyczyła uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2014 r i wynikają-cych z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

Wymienioną uchwałą Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo-finansowy na 2014 rok i wynikające z niego stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia, z mocą obowiązującą od dnia l stycznia 2014 roku.

Powyższe plany realizował Zarząd Spółdzielni i o sposobie ich realizacji w trakcie roku informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach. Zadania ujęte w planie zostały zrealizowane.

***Uchwała Nr 3/2014***

dotyczyła wykluczenia członka ze Spółdzielni.

Na podstawie §17 ust.2 pkt 3 oraz §21 ust. l Statutu, Rada Nadzorcza wykluczyła ze Spółdzielni członka zamieszkałego w zasobach Spółdzielni, w związku z jego uporczy-wym uchylaniem się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, wynikających z §14 pkt 4 w związku z §171 ust. l i §173 Statutu.

***Uchwała Nr 4/2014***

dotyczyła wystąpienia do Sądu o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza postanowiła o wystąpieniu do Sądu o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Po otrzymaniu niniejszej uchwały przez członka i zapoznaniu się z jej treścią, podjął on spłatę zadłużenia i w związku z tym podjęto decyzję o czasowym nierealizowaniu tej uchwały, tj. do zadeklarowanego przez członka okresu spłaty całego zadłużenia.

***Uchwała Nr 5/2014***

dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2013 r. rekomendując do zatwierdzenia i udzielenia absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie, co Walne Zgromadzenie uczyniło w dniu 3 czerwca 2014 roku, podjętymi uchwałami Nr 2 i 6.

**Uchwała Nr 6/2014**

dotyczyła wykluczenia członka ze Spółdzielni.

Na podstawie § 17 ust.2 pkt 3 oraz §21 ust. l Statutu, Rada Nadzorcza wykluczyła ze Spółdzielni członka zamieszkałego w zasobach Spółdzielni, w związku z jego uporczy-wym uchylaniem się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, wynikających z §14 pkt 4 w związku z §171 ust. l i §173 Statutu.

***Uchwała Nr 7/2014***

dotyczyła zmiany Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Uchwałą tą w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni, stanowiącym załącznik do uchwały numer 21/2011 Rady Nadzorczej z dnia 28 grudnia 2011 roku, zmieniono wysokość stawki opłaty ryczałtowej za centralne ogrzewanie.

Zmiany regulaminu zostały wprowadzone w życie, o czym zostali powiadomieni wszyscy członkowie i właściciele lokali w zasobach Spółdzielni.

***Uchwała Nr 8/2014***

dotyczyła uchwalenia korekty do planu remontów na 2014 rok.

Powyższą uchwałą Rada Nadzorcza zatwierdziła do realizacji korektę do planu remontów w zasobach Spółdzielni na 2014 rok.

Plan ten realizował Zarząd Spółdzielni, a o sposobie jego realizacji w trakcie roku informował Radę Nadzorczą w okresowych sprawozdaniach.

Zadania ujęte planie zostały zrealizowane.

***Uchwała Nr 9/2014***

dotyczyła zatwierdzenia etatyzacji zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej na 2015 r.

Uchwałą tą Rada Nadzorcza zatwierdziła etatyzację zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na 2015 rok, stanowiącą załącznik nr 2 do Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni.

Została ona zrealizowana przez Zarząd zgodnie z jej postanowieniami.

***Uchwała Nr 10/2014***

dotyczyła wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok.

Wymienioną uchwałą przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego Spół­dzielni za 2014 rok zostało powierzone Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni w dniach 24 i 25.03.2015 roku wydając pozytywną Opinię i Informację z badania.

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

##  Załącznik Nr 2

##  do Sprawozdania Zarządu

##  z działalności Spółdzielni za 2014 r.

 na VIII Walne Zgromadzenie w 2015 r.

**INFORMACJA**

**o członkach i kandydatach — według stanu na dzień 31.12.2014 roku.**

**I. Członkowie :**

Stan na dzień 31.12.2013 roku **–** 1.233 osoby

 przyjęci w 2014 roku **–** 4 osoby

 *Razem: – 1.237 osób,*

 wyrejestrowani w 2014 roku **–** 34 osoby

 pozostało: **–** 1.203 osoby

**Stan na dzień 31.12.2014 roku** **–** **1.203 osoby**

w tym:

* członkowie oczekujący: **–** 34 osoby
* członkowie zamieszkali: **–** 1.169 osób

**II. Kandydaci :**

Ogółem: **–** **246** osób (b.z.)

w tym:

•» z pełnym wkładem **–** 43 osoby (b.z.)

**III. Przepływ członków i kandydatów w trakcie 2014 roku :**

a) wyrejestrowano ze Spółdzielni ogółem **–** 34 osoby

w tym:

•» członków zamieszkałych **–** 32 osoby

•» członków oczekujących **–** 2 osoby

•» kandydatów **–** 0 osób

b) przyjęci do Spółdzielni ogółem **–** 4 osoby

w tym:

•» członków **–** 4 osoby

 **BILANS**  **–** **- 30 członków**

 *Sporządziła:* *R.G.*

##  Załącznik Nr 3

##  do Sprawozdania Zarządu

##  z działalności Spółdzielni za 2014 r.

 na VIII Walne Zgromadzenie w 2015 r.

# Zasoby mieszkaniowe

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem na poszczególnych osiedlach na 31 grudnia 2014 roku**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **L.p** | Wyszczególnienie | Osiedla | Ogółemw Spółdzielni |
| *„Pułaskiego”* | „Sikorskiego” | *„Centrum II”* |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **1.** |  **Ilość budynków** **mieszkalnych** | **15**( 41,7 % ) | **15**( 41,7 % ) | **6**( 16,6 % ) | **36**( 100 % ) |
| **2.** |  Ilość mieszkań w tym:  - własnościowych - lokatorskich - wyodrębnionychw 2014 r. wyodrębniło się | **539** ( 46,1 % )**343 /** 63,6%**10 /** 1,9%**186 /** 34,5%**-** | **421** ( 36,0 % )**250 /** 59,4%**8 /** 1,9%**163 /** 38,7%**4 mieszk./** własn | **210** ( 17,9 % )**109 /** 51,9 % **19 /** 9,05 % **82 /** 39,05 %**2 mieszk**./ lokat. | **1.170**( 100 % )**702** / 60,0 % **37** / 3,2 %**431** / 36,8 %**6** w tym 4 wł + 2 lok |
| **3.** | **Pow. lok. miesz**. **m2** w tym:  - własnościowych - lokatorskich - wyodrębnionych | **24.953,38**( 42,6 % ) **15.504,48** **417,70** **9.031,20** | **22.320,10**( 38.0 % )**13.142,93** **456,14** **8.721,03** | **11.365,00**( 19,4 % )**5.791,80****1.071,70****4.501,50**  | **58.638,48**( 100 % )**34.439,21** /58,7 %**1.945,54** /3,3 %**22.253,73** /38 % |
| **4.** | Liczba ludności % do ogółu *w 2009 r.* *w 2010 r.* *w 2011 r.* *w 2012 r.* *w 2013 r.* **- ruch ludn. w trak. roku** | **1.133**( 43,0 % )*1.246**1.223**1.237**1.228**1.155***- 22** | **984**( 37,3 % )*1.175**1.141**1.106**1.077**999***- 15** | **518**( 19,7 % )*628**612**601**585**520***- 2** | **2.635**( 100 %)*3.049**2.976**2.944**2.890**2.674***- 39** |
| **5.** | Średnia pow. użytk. mieszkania | **46,3 m2** | **53,02 m2** | **54,12 m2** | **50,12 m2** |
| **6.** | Średnia pow. użytk. mieszkania/osobę | **22,04 m2** | **22,68 m2** | **21,94 m2** | **22,25 m2***w 2012 = 20,30 m2**w 2013 = 21,93 m2* |
| **7.** | **Pow. terenów pod bud. mieszk. i garaż** | **3.9403 ha**( 38,5 % ) | **4.0401 ha**( 39,5 % ) | **2.2456 ha**( 22,0 % ) | **10.2260 ha**( 100 % ) |

 *Sporządził: I.B.*

##  Załącznik Nr 4

##  do Sprawozdania Zarządu

##  z działalności Spółdzielni za 2014 r.

 na VIII Walne Zgromadzenie w 2015 r.

**Struktura kosztów**

**mająca bezpośredni wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości tzw. *„czynszu”* w 2014 roku.**

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

W 2014 roku sytuacja przedstawiała się następująco:

**Koszty poniesione ogółem** : – **5.753.493,58 zł.** tj. **100 %**

***w tym.:***

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

 *1. Koszty eksploatacji podstawowej ogółem – 1.184.329,99 zł. tj. 20,6 %,*

 *2. Fundusz remontowy – 844.397,28 zł. tj. 14,6 %,*

 ***RAZEM:******2.028.727,27 zł. tj. 35,2 %.***

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

 *3. Koszty zakupu wody i odprowadz. ścieków ogółem – 638.441,52 zł. tj. 11,1 %,*

 *4. Koszty wywozu nieczystości na wysypisko ogółem – 254.792,00 zł. tj. 4,4 %,*

 *5. Koszty zakupu energii cieplnej C.O. ogółem – 1.583.968,99 zł. tj. 27,5 %,*

 *6. Koszty zakupu energii cieplnej do podgrz. C.cw. ogół. – 584.252,57 zł. tj. 10,2 %,*

*7. Koszty zakupu energii cieplnej do bud. 17A . ogółem – 27.681,99 zł. tj. 0,5 %,*

 *8. Koszty zakupu energii cieplnej (gazu) kl. schod. 17C . – 3.705,21 zł. tj. 0,1 %,*

 *9. Koszty zakupu energii elektrycznej do oświtl. ogółem – 59.175,88 zł. tj. 1,0 %,*

*10. Koszty sprzątania klatek schodowych ogółem – 126.252,00 zł. tj. 2,2 %*

*11. Koszty pakietu podstawowego TVK ogółem – 11.297,00 zł. tj. 0,2 %*

*12. Koszty podatku od nieruch. i za wiecz. użytk. ogółem – 76.046,47 zł. tj. 1,3 %*

*13. Koszty konserwacji dźwigu i abon. telef. Bud. 17A – 4.237,19 zł. tj. 0,1 %*

***RAZEM:******3.369.850,82 zł. tj. 58,6 %.***

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

*14. Koszty garaży, parkingów i piwnic ogółem – 45.709,95 zł. tj. 0,8 %*

*15. Koszty pawilonu handl. – usług. Ludowa 98A – 9.501,84 zł. tj. 0,2 %*

*16. Koszty zakupu i wymiany wodomierzy ogółem – 31.962,70 zł. tj. 0,6 %*

*17. Koszty konserwacji domofonów ogółem – 19.175,41 zł. tj. 0,3 %*

*18. Koszty usług konserwacyjnych i przeglądów ogółem – 126.997,86 zł. tj. 2,2 %*

*19. Pozostałe koszty i przychody z działaln. SM*  *– 121.567,36 zł. tj. 2,1 %*

***RAZEM:******354.915,12 zł. tj. 6,2 %***

Z analizy struktury kosztów wynika *– biorąc pod uwagę również i fundusz remontowy, który stanowi 14,6%, -* **że Spółdzielnia dla ponad 70% kosztów** *(79,4%),*tj. opłat *„czynszo-wych”*, wpłacanych co m-c na konto lub do kasy Sp-ni, **jest tylko pośrednikiem,** ponieważ kwoty te są przez Spółdzielnię przekazywane *(na podstawie otrzymywanych faktur)* na konta usługodawców zewnętrznych .

Tylko za 3 media, tj. *za dostawę wody i odprowadzenie ścieków (3), wywóz nieczystości (4) oraz za dostawę energii cieplnej do celów C.O. i C.cw. (5, 6 i 7),* w skali roku dla jednego usługodawcy zapłaciliśmy **ok. 3.100 tys. zł.** *(3.089.137,07 zł)*, tj. ok. **54%** poniesionych kosztów

Mówimy o liczbach, aby uzmysłowić Państwu dla jak wielkich kwot pieniężnych Sp-nia jest **jedynie inkasentem**, a Zarząd i Rada Nadzorcza nie ma przy tym żadnego wpływu, ponieważ ceny i opłaty są ustalane przez usługodawców zewnętrznych, bez możliwości ich negocjacji, a ilość pobieranych mediów zależna jest bezpośrednio od poboru przez samych użytkowników lokali, czego w żadnym wypadku Spółdzielnia nie może ograniczyć.